



Comune di Cesena



Comune di Montiano

PIANO INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO

COMUNE DI CESENA

Enzo Lattuca Sindaco
Cristina Mazzoni Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana

COMUNE DI MONTIANO

Fabio Molari Sindaco
Mauro Ruscelli Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico

RE

REGOLAMENTO EDILIZIO (stralcio)

UFFICIO DI PIANO

Settore Governo del Territorio

Arch. Emanuela Antoniaci Dirigente e coordinatrice
Arch. Otello Brighi Arch. Pierluigi Rossi Progettisti
Geol. Barbara Calisesi Responsabile cartografia
Geom. Mattia Brighi Geom. Leonardo Pirini Geom. Barbara Santarelli Collaboratori cartografia
Ing. Paola Sabbatini Ing. Simona Saporetti Attuazione previgente strumento urbanistico

Consulenti

Arch. Filippo Boschi Paesaggio **Avv. Federico Gualandi** Aspetti giuridici
Prof. Arch. Stefano Stanghellini Sostenibilità economica **Arch. Sandra Vecchietti** Sostenibilità ambientale
Arch. Elena Farné Garante della partecipazione **Cantieri Animati** Percorso partecipativo

Coordinamento scientifico e metodologico

Arch. Filippo Boschi Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione
Arch. Sandra Vecchietti Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare

PIANO
URBANISTICO
GENERALE

PUG
2021

	Assunzione		Adozione		Approvazione
Cesena	Del. C.C. n. del		Del. C.C. n. del		Del. C.C. n. del
Montiano	Del. C.C. n. del		Del. C.C. n. del		Del. C.C. n. del





GRUPPO DI LAVORO

UFFICIO DI PIANO

Settore Governo del Territorio

Arch. Emanuela Antoniaci Dirigente e coordinatrice

Arch. Otello Brighi **Arch. Pierluigi Rossi** Progettisti

Geol. Barbara Calisesi Responsabile cartografia

Geom. Mattia Brighi **Geom. Leonardo Pirini** **Geom. Barbara Santarelli** Collaboratori cartografia

Ing. Paola Sabbatini **Ing. Simona Saporetti** Attuazione previgente strumento urbanistico

Consulenti

Arch. Filippo Boschi Paesaggio **Avv. Federico Gualandi** Aspetti giuridici

Prof. Arch. Stefano Stanghellini Sostenibilità economica **Arch. Sandra Vecchietti** Sostenibilità ambientale

Arch. Elena Farné Garante della partecipazione **Cantieri Animati** Percorso partecipativo

Coordinamento scientifico e metodologico

Arch. Filippo Boschi Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione

Arch. Sandra Vecchietti Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare





SOMMARIO

PARTE I	PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	7
Art. A1.1	Parametri e indici urbanistici	7
Art. A1.2	Oggetti, parametri e indici edilizi	8
Art. A1.3	Superfici.....	10
Art. A1.4	Sagome e Volumi.....	11
Art. A1.5	Piani.....	11
Art. A1.6	Altezze	12
Art. A1.7	Distanze.....	13
Art. A1.8	Definizioni di elementi, strutture e sistemi strutturali.....	15
Art. A1.9	Strutture temporanee ed elementi di arredo	16
Art. A1.10	Impianti tecnici.....	17
Art. A1.11	Attività commerciali in sede fissa.....	17
Art. A1.12	Strade	19
Art. A1.13	Definizioni per gli interventi negli ambiti di conservazione, consolidati e urbanizzabili.....	20
Art. A1.14	Definizioni per gli interventi nel territorio rurale.....	21
Art. A1.15	Glossario per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio.....	25
Art. A1.16	Relazione Economico-finanziaria	27
Art. A1.17	Riduzione dell'Impatto Edilizio – RIE	28
Art. A1.17.1	Definizione	28
Art. A1.17.1	Calcolo.....	28





PARTE I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO A1 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI¹

ART. A1.1 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

a.1 Superficie territoriale² (STer)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti³.

a.2 Superficie fondiaria⁴ (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti⁵.

a.3 Indice di edificabilità territoriale⁶ (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

a.4 Indice di edificabilità fondiaria⁷ (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria comprensiva dell'edificato esistente.

a.5 Ambito⁸

Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.

a.6 Comparto⁹

Porzione di territorio in cui si opera, previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

a.7 Lotto¹⁰

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

¹ Le definizioni che seguono provengono da fonti diverse (indicate in nota); sono state riportate esclusivamente al fine di agevolare la lettura delle presenti Norme. Qualora saranno modificate alla fonte, le modifiche potranno essere riportate senza costituire variante alle presenti Norme.

² Definizione n. 1, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³ Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

⁴ Definizione n. 2, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁵ Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

⁶ Definizione n. 3, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁷ Definizione n. 4, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁸ Definizione n. 4, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁹ Definizione n. 5, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹⁰ Definizione n. 6, Allegato II alla DGR 922/2017.



a.8 Superficie minima di intervento¹¹ (Sm)

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

a.9 Potenzialità edificatoria (Pe)

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici¹².

a.10 Carico urbanistico¹³ (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

a.11 Dotazioni territoriali¹⁴ (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

a.15 Area dell'insediamento all'aperto¹⁵ (Ai)

Fermo restando il computo delle superfici edilizie connesse con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

ART. A1.2 OGGETTI, PARAMETRI E INDICI EDILIZI

b.1 Area di sedime¹⁶

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

b.2 Area di pertinenza

Superficie libera del lotto sul quale insiste un fabbricato.

b.3 Superficie coperta¹⁷ (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

¹¹ Definizione n. 8, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹² La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

¹³ Definizione n. 5, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

¹⁴ Definizione n. 6, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

¹⁵ Definizione n. 24, Allegato II alla DGR 922/2017.

¹⁶ Definizione n. 7, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

¹⁷ Definizione n. 8, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.



b.4 Indice di copertura¹⁸ (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (SC/SF).

b.5 Superficie permeabile¹⁹ (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

b.6 Indice di permeabilità²⁰ (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale **IPT**) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria **IPF**).

b.7 Invarianza idraulica²¹

Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

b.8 Tipo edilizio

Idea o concetto di casa vigente in un determinato periodo storico, rappresenta la sintesi delle esperienze edilizie dell'abitare codificate nella successione delle fasi storiche in una determinata area culturale.

b.9 Edificio²²

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

b.10 Edificio unifamiliare²³

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

b.11 Pertinenza²⁴

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

b.12 Unità immobiliare²⁵

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

b.13 Alloggio²⁶

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

¹⁸ Definizione n. 11, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

¹⁹ Definizione n. 9, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

²⁰ Definizione n. 10, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

²¹ Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, Piano Stralcio per il rischio idrogeologico, art. 9 comma 1.

²² Definizione n. 32, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

²³ Definizione n. 33, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

²⁴ Definizione n. 34, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

²⁵ Definizione n. 43, Allegato II alla DGR 922/2017.

²⁶ Definizione n. 44, Allegato II alla DGR 922/2017.



b.14 Unità edilizia²⁷ (Ue)

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.

L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

b.15 Parti comuni / condominiali²⁸

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

b.16 Edifici esistenti

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici:

- costruiti con regolare titolo abilitativo;
- regolarmente condonati ai sensi della legislazione vigente;
- appartenenti al sistema insediativo storico secondo quanto definito dagli strumenti urbanistici comunali;
- realizzati ante 1967, esclusi gli ambiti di conservazione.

ART. A1.3 SUPERFICI

c.1 Superficie totale²⁹ (St)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

c.2 Superficie lorda³⁰ (Sl)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

c.3 Superficie utile³¹ (Su)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

c.4 Superficie accessoria³² (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

²⁷ Definizione n. 45, Allegato II alla DGR 922/2017.

²⁸ Definizione n. 23, Allegato II alla DGR 922/2017.

²⁹ Definizione n. 12, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³⁰ Definizione n. 13, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³¹ Definizione n. 14, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³² Definizione n. 15, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

- 
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

c.5 Superficie complessiva³³ (Sc)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).

c.6 Superficie calpestabile³⁴ (Scp)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento.

ART. A1.4 SAGOME E VOLUMI

d.1 Sagoma³⁵

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

d.2 Volume totale o volumetria complessiva³⁶ (Vt)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

d.3 Volume tecnico³⁷

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

d.4 Scannafosso

Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di m 1,50 per tutta la sua estensione.

ART. A1.5 PIANI

e.1 Piano di un edificio³⁸

Spazio delimitato inferiormente dal piano di calpestio (o pavimento) e all'estremità superiore dal soffitto che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

e.2 Piano fuori terra³⁹

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

³³ Definizione n. 16, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³⁴ Definizione n. 17, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³⁵ Definizione n. 18, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³⁶ Definizione n. 19, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³⁷ Definizione n. 31, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

³⁸ Definizione n. 27, Testo coordinato DALR 279/2010 e 994/2014.

³⁹ Definizione n. 20, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.



e.3 Piano seminterrato⁴⁰

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

e.4 Piano interrato⁴¹

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

e.5 Sottotetto⁴²

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

e.6 Soppalco⁴³

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

e.7 Numero dei piani⁴⁴

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SI).

ART. A1.6 ALTEZZE

f.1 Altezza utile⁴⁵ (Hu)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata⁴⁶.

f.2 Altezza lorda⁴⁷ (Hl)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura⁴⁸.

f.3 Altezza del fronte⁴⁹ (Hf)

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

f.4 Altezza dell'edificio⁵⁰ (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

⁴⁰ Definizione n. 21, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁴¹ Definizione n. 22, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁴² Definizione n. 23, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁴³ Definizione n. 24, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁴⁴ Definizione n. 25, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁴⁵ Definizione n. 29, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁴⁶ Ovvero l'altezza virtuale (f.5).

⁴⁷ Definizione n. 26, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁴⁸ Nell'Allegato II alla DGR 922/2017, definizione 34, è aggiunto: "Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale."

⁴⁹ Definizione n. 27, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁵⁰ Definizione n. 28, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

f.5 Altezza virtuale (o altezza utile media)⁵¹ (Hv)

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

ART. A1.7 DISTANZE

g.1 Distanze⁵²

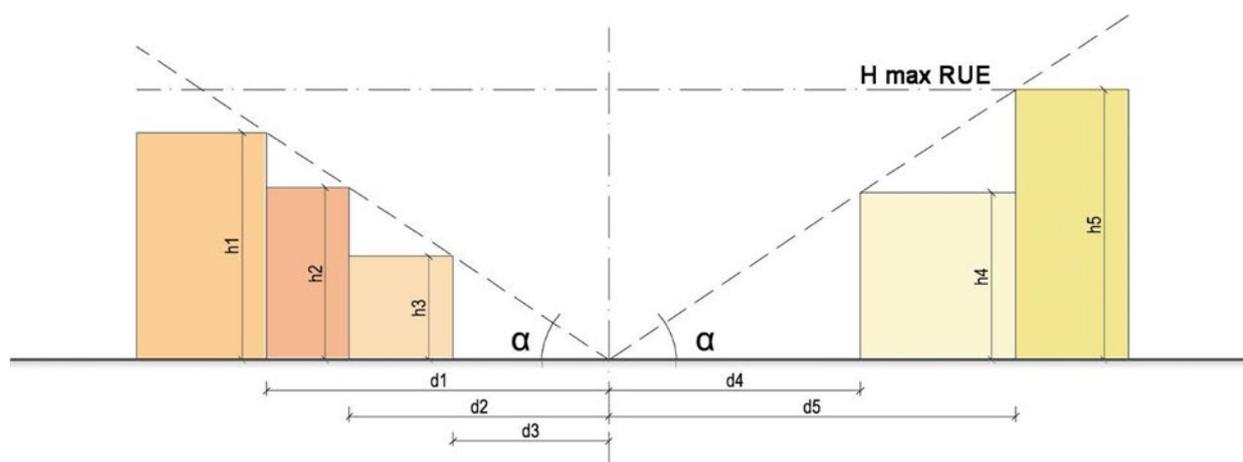
Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- distanza dai confini di proprietà (**Dcp**)
- distanza dal confine stradale (**Dcs**)
- distanza tra edifici (**De**)
- distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico (**Dca**)

g.2 Indice di visuale libera (IVL)⁵³

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

Schema IVL. 1



Caso generale: $d1/h1 = d2/h2 = d3/h3 = d/h = 0,5$ (posto $h=hf$)

$d=d1+d2=0,5 (h1+h2) \geq 10$ ml

Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa ortogonale, deve sempre essere contenuto verso un angolo di visuale libera costante.

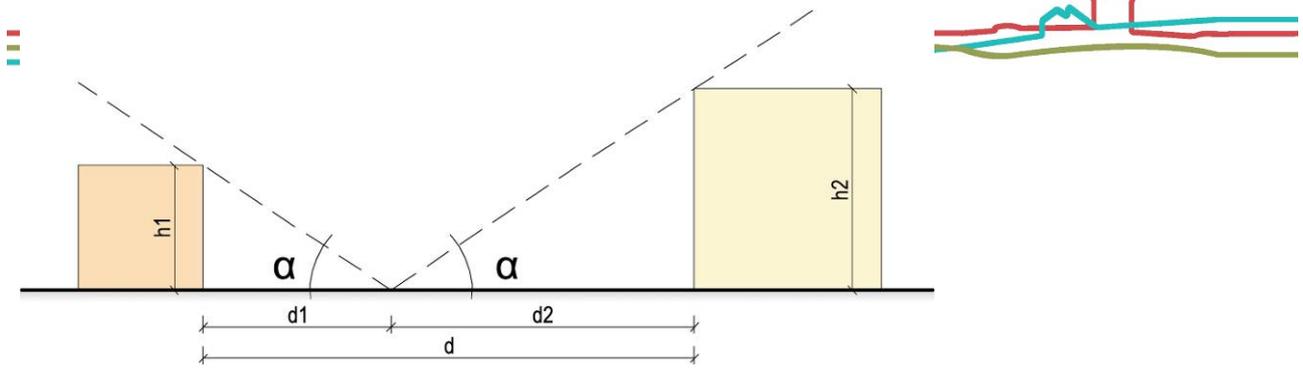
La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla IVL e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

Schema IVL. 2

⁵¹ Nella LR 11/1988, art. 2, lettera a) l'altezza virtuale o "altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa".

⁵² Definizione n. 30, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

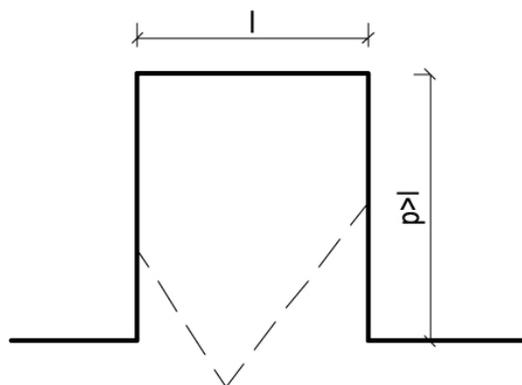
⁵³ Definizione n. 40, Allegato II alla DGR 922/2017.



Distacco fra due fronti prospicienti di due edifici distinti che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti lo stesso edificio. L'indice di visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute o che abbiano finestre di scala. In corrispondenza degli angoli dei fabbricati le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.



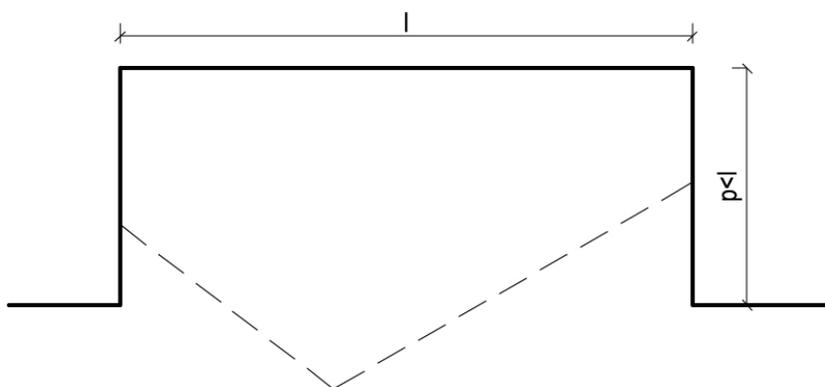
Schema IVL. 3



Si applica l'indice di visuale libera se le pareti sono finestrate, non si applica se hanno finestre di scala o di servizio.

L'indice di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza.

Schema IVL. 4



non si applica l'indice di visuale libera.

ART. A1.8 DEFINIZIONI DI ELEMENTI, STRUTTURE E SISTEMI STRUTTURALI

h.1 Portico / porticato⁵⁴

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

h.2 Loggia / Loggiato⁵⁵

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

h.3 Balcone⁵⁶

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

h.4 Ballatoio⁵⁷

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

⁵⁴ Definizione n. 39, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁵⁵ Definizione n. 37, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁵⁶ Definizione n. 35, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁵⁷ Definizione n. 36, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.



h.5 Terrazza / lastrico solare⁵⁸

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

h.6 Veranda⁵⁹

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

h.7 Pensilina⁶⁰

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

h.8 Tettoia⁶¹

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

h.9 Androne

Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

h.10 Tetto verde⁶²

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

h.11 Recinzione

Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato o una proprietà.

ART. A1.9 STRUTTURE TEMPORANEE ED ELEMENTI DI ARREDO

i.1 Pergolato⁶³

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

i.2 Tenda solare

Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.

i.3 Insegna di esercizio

Scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli o da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa.

⁵⁸ Definizione n. 40, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁵⁹ Definizione n. 42, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁶⁰ Definizione n. 38, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁶¹ Definizione n. 41, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

⁶² Definizione n. 59, Allegato II alla DGR 922/2017.

⁶³ Definizione n. 54, Allegato II alla DGR 922/2017.



i.4 Preinsegna

Scritta in caratteri alfanumerici, completata da freccia di orientamento, ed eventualmente da simboli e marchi, realizzata su manufatto bifacciale/bidimensionale, supportato da idonea struttura di sostegno e finalizzata alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata attività.

i.5 Cartello pubblicitario

Manufatto bidimensionale supportato da idonea struttura di sostegno, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari sia direttamente sia tramite sovrapposizione di altri elementi.

i.6 Vetrina

Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.

i.7 Chioschi

Strutture temporanee autonome, appoggiate o ancorate al suolo con sistemi amovibili, per la vendita di giornali, fiori, ecc. o per la produzione e la vendita di piadina, bevande e altri prodotti.

i.8 Dehors

Apprestamenti temporanei (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) appoggiati o ancorati al suolo, di pertinenza a pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) e attività economiche destinati esclusivamente alla somministrazione di alimenti e bevande⁶⁴.

i.9 Altri elementi di arredo

Costituiscono inoltre elementi di arredo strutture leggere a carattere temporaneo quali: barbecue, vere da pozzo, gazebo e voliere.⁶⁵

ART. A1.10 IMPIANTI TECNICI

l.1 Antenna, palo, traliccio e parabola

Strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia. Sono strutture generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti.

ART. A1.11 ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA⁶⁶

m.1 Tipologie di esercizi⁶⁷

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti⁶⁸:

- a. esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq per il comune di Montiano e a 250 mq per il comune di Cesena;
- b. medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai 150 mq per il comune di Montiano e di 250 mq per il comune di Cesena e fino a mq 1.500. Tali strutture sono, a loro volta, articolate in:
 - b.1** medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.500 mq;

⁶⁴ LR 14/2003 Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande Art. 2 comma 2.

⁶⁵ "Indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia liberalizzata" (CIL) Circolare Regione Emilia Romagna del 02.08.2010 PG 2010 n. 0196035.

⁶⁶ Nella disciplina relativa alle attività commerciali in sede fissa, per popolazione residente si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

⁶⁷ Nel territorio del PUG Intercomunale, gli esercizi di vicinato (di rilevanza locale) hanno, in relazione alla popolazione residente nei singoli comuni, la superficie di vendita differenziata: 150 mq a Montiano e, 250 mq a Cesena. Per le altre strutture di vendita (di rilevanza sovra locale) la superficie di vendita è riferita alla popolazione di Cesena.

⁶⁸ D.lgs 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della Lr 14/1999.



comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, o dalla superficie territoriale totale.

ART. A1.12 STRADE

n.1 Strada

Area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

n.2 Centro abitato

Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada⁶⁹.

La delimitazione del centro abitato deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici, tenendo presente che il numero di almeno venticinque fabbricati, con accesso veicolare o pedonale diretto sulla strada, previsti dall'art. 3, comma 1, punto 8, del codice della strada, è comunque subordinato alla caratteristica principale di «*raggruppamento continuo*». Pertanto detti fabbricati debbono essere in stretta relazione tra di loro e non costituire episodi edilizi isolati; i fabbricati quindi possono essere intervallati solo da: «*strade, piazze, giardini o simili, ed aree di uso pubblico*» con esclusione quindi di terreni agricoli, aree fabbricabili, etc.⁷⁰

n.3 Classificazione delle strade⁷¹

In base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, si distinguono i seguenti tipi di strade:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

n.4 Caratteristiche minime delle strade

Le strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:

- A - **Autostrada:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- B - **Strada extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- C - **Strada extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

⁶⁹ D.lgs 285/1992 Nuovo codice della strada, art. 3 comma 1, punto 8, cfr anche Ministero dei Lavori Pubblici, Circolare 6709/1997, direttiva 1

⁷⁰ Ministero dei Lavori Pubblici, Circolare 6709/1997, direttiva 1

⁷¹ D.lgs 285/1992 Nuovo codice della strada, art. 2

- 
- D - **Strada urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- E - **Strada urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- F - **Strada locale:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

E' denominata "**strada di servizio**" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché, il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

n.5 Articolazione delle strade in base agli usi e alle tipologie dei collegamenti.

Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade si distinguono in strade "statali", "regionali", "provinciali", "comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la regione, la provincia, il comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate "strade militari, ente proprietario è considerato il comando della regione militare territoriale.

n.6 Le Strade extraurbane principali, le strade extraurbane secondarie e le Strade locali si distinguono in:

- A - **Statali**, quando:
- costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
 - congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;
 - congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;
 - allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
 - servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.
- B - **Regionali**, quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ci sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.
- C - **Provinciali**, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.
- D - **Comunali**, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Codice della Strada, le strade "**vicinali**" sono assimilate alle strade comunali.

Le Strade urbane di scorrimento, le Strade urbane di quartiere e le Strade locali sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.

ART. A1.13 DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, CONSOLIDATI E URBANIZZABILI

o.1 Centro Storico

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e



nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica (Lr 20/2000 art. A-8).

o.2 Unità minima di intervento UMI

E' l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale la Umi è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

o.3 Progetto unitario

E' il progetto d'insieme di tutti gli edifici che compongono una UMI prima e dopo l'intervento. Tale progetto, redatto in scala non inferiore a 1:200, deve indicare:

- il perimetro dell'intero insediamento con la localizzazione degli edifici e dei rispettivi usi;
 - l'area di pertinenza con l'individuazione delle eventuali essenze presenti;
- il tipo di intervento proposto, incluse le eventuali demolizioni e la disposizione di eventuali nuovi edifici qualora ammessi, ecc.;
- la sistemazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di intervento parziale, il progetto unitario dovrà verificare la compatibilità delle soluzioni proposte con l'assetto complessivo dell'Umi.

o.4 Rudere

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

o.5 Superfetazione

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

Sono comunque superfetazioni le strutture precarie quali tettoie, baracche, ecc. (realizzate in lamiera, legno, ondulati, con tamponamenti precari, ecc.).

o.6 Unità abitativa

Si intende il minimo architettonico indipendente composto da uno o più ambienti tali da consentire la funzione dell'abitare. L'unità abitativa corrisponde quindi alla singola abitazione e non potrà avere superficie utile abitabile inferiore a 28 mq se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone.

o.9 Territorio urbanizzato

E' costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

o.10 Territorio urbanizzabile

Sono gli ambiti che il PSI individua per la trasformazione e la riqualificazione esterna da attuarsi nel suo arco temporale di validità.

ART. A1.14 DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

p.1 Superficie Agricola Utilizzata⁷² (SAU)

Costituisce Superficie agricola utilizzata l'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei od appositi edifici.

⁷² Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.



p.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende⁷³ l'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio, sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziario.

Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sito nel territorio comunale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, solamente al fine della costruzione del Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola.

Sono inoltre definite⁷⁴ **piccole aziende** quelle che per la normale coltivazione ed allevamento e governo del bestiame richiedono non più di 1500 giornate lavorative annue.

p.3 Coltivatore diretto⁷⁵

Sono definiti coltivatori diretti coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame.

p.4 Imprenditore agricolo⁷⁶

E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

p.5 Imprenditore agricolo professionale⁷⁷

Si definisce imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento (CE) 1257/1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 78 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al 25%.

Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

⁷³ Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

⁷⁴ L 454/1961 art. 48

⁷⁵ L 454/1961 art. 48

⁷⁶ Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001

⁷⁷ D.lgs 99/2004

⁷⁸ "E' imprenditore agricolo chi esercita una attività diretta alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse. Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura." (Codice Civile, art. 2135).

- 
- a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio di maggioranza sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;
 - b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
 - c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

p.6 Attività agrituristica

Per attività agrituristiche, secondo quanto disposto dalla Lr 4/2009 e dalla DGR 1693/2009, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura.

Rientrano nell'agriturismo e sono assoggettate alle prescrizioni di cui alla presente legge le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
- b) somministrare pasti e bevande;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;
- d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle attività svolte da cooperative sociali iscritte alla sezione B) dell'Albo regionale istituito ai sensi della Lr 7/1994 (Norme per la promozione e per lo sviluppo della cooperazione sociale, attuazione della L 381/1991, nell'ambito dell'attività agricola rientra anche l'attività agrituristica.

Possono essere addetti all'attività agrituristica l'imprenditore agricolo ed i suoi familiari, ai sensi dell'articolo 230-bis del codice civile, nonché tutti i lavoratori dipendenti regolarmente assunti dall'impresa agricola.

p.7 Fattorie didattiche

La Regione, nell'ambito delle attività di orientamento dei consumi e di educazione alimentare, così come previsto dalla Lr 29/2002 (Norme per l'orientamento dei consumi e l'educazione alimentare e per la qualificazione dei servizi di ristorazione collettiva), articolo 2, comma 1, lettera d), riconosce come fattorie didattiche le imprese agricole singole o associate, che svolgono oltre alle tradizionali attività agricole, anche attività educative rivolte ai diversi cicli di istruzione scolastica e alle altre tipologie di utenze, finalizzate:

- a) alla conoscenza del territorio rurale, dell'agricoltura e dei suoi prodotti ed in generale del legame esistente fra alimentazione e patrimonio storico-culturale;
- b) all'educazione al consumo consapevole attraverso la comprensione delle relazioni esistenti fra produzione, consumi alimentari ed ambiente, nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile;
- c) alla conoscenza dei cicli biologici animali e vegetali e dei processi di produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali in relazione alle attività agricole praticate in azienda.

Le fattorie didattiche realizzano, di norma, le loro attività nell'arco di un'unica giornata ed utilizzano metodologie di apprendimento attivo nei locali ove si svolgono le attività produttive, in spazi agricoli aperti nonché in ambienti appositamente allestiti.

p.8 Allevamento domestico

si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

p.9 Allevamento zootecnico non intensivo

Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:

- a) l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;

- b) il parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a 2 Unità Bovino Adulte (UBA) per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera.
- c) per UBA si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500

Tabella 1 - Le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella. I valori di conversione sono tratti da *Sinab (Sistema d'informazione nazionale sull'agricoltura biologica)*.

Classe o specie	Valore in UBA	Classe o specie	Valore in UBA
Equini > sei mesi	1,00	Coniglie riproduttrici	0,02
Vitelli da ingrasso	0,40	Pecore	0,15
Altri bovini < 1 anno	0,40	Capre	0,15
Bovini maschi 1-2 anni	0,61	Suinetti	0,03
Bovini femmine 1-2-anni	0,61	Scrofe riproduttrici	0,31
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Suini da ingrasso	0,14
Giovenche da allevamento	0,80	Altri suini	0,14
Giovenche da ingrasso	0,80	cinghiali	0,14
Vacche da latte	1,00	Polli da tavola	0,003
Vacche lattifere da riforma	1,00	Galline ovaiole	0,009
Altre vacche	0,80	struzzi	0,185

p.10 Allevamenti intensivi

Si definiscono allevamenti intensivi quelli che superano i parametri indicati al precedente punto p.9.

p.11 Serra fissa

si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla produzione di colture specializzate.

p.12 Attività agricola non intensiva

si definisce attività agricola non intensiva quella a basso impatto ambientale.

p.13 Foresterie aziendali

Si definiscono foresterie aziendali quegli edifici a tipologia collettiva, o parti di essi, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo temporaneo per sola manodopera stagionale per l'attività agricola e/o connessa al ciclo agroalimentare.

p.14 Fabbricati di servizio alla produzione agricola

sono fabbricati di servizio alla produzione agricola:

- depositi macchine e attrezzi,
- strutture di stoccaggio quali fienili e depositi in genere,
- strutture per allevamenti non intensivi,
- fabbricati di servizio all'attività agrituristica,
- impianti agro-alimentari aventi carattere aziendale o interaziendale,
- strutture per la lavorazione - confezionamento e vendita di prodotti agricoli – zootecnici,
- cantine in aziende viticole,
- piccoli invasi e vasche per l'abbeveraggio del bestiame;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti funzionale all'azienda agricola.

p.15 Fabbricati di servizio alla casa rurale

sono piccoli fabbricati quali forni, legnaie, pozzi, ecc.



p.16 Altri fabbricati di servizio agricolo

sono fabbricati di servizio utilizzati da non imprenditori agricoli per la manutenzione del fondo quali attrezzaie ad altri fabbricati per ricovero di mezzi agricoli.

p.17 Compendio unico

Ove non diversamente disposto dalle leggi regionali, per compendio unico si intende l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti (CE) nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni.

ART. A1.15 GLOSSARIO PER L'ELABORAZIONE DELLA CARTA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO⁷⁹

q.1 Deposito archeologico

Complesso delle testimonianze materiali residue di un insediamento umano, comprese le evidenze funerarie, considerate sia a livello di stratigrafica verticale di estensione orizzontale.

q.2 Profondità di giacitura dei depositi archeologici

Superficiale: quando il deposito archeologico è affiorante in superficie, oppure coperto solamente dallo strato arativo o di humus. La possibilità del suo affioramento si aggira tra il piano di calpestio attuale e i 50 cm di profondità.

Sepolto: il deposito inizia a una profondità superiore a 1 metro dal piano di calpestio attuale ed è coperto da uno strato di notevole potenza che lo ha occultato in modo che nessuna traccia della sua presenza emerga a livello del piano di calpestio attuale, anche quando l'area sia stata oggetto di attività antropiche recenti legate allo sfruttamento agricolo.

q.3 Scavi e modificazioni del sottosuolo

Ai fini dell'applicazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio si definiscono "scavi e/o modificazioni del sottosuolo" gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica corrispondente all'arativo (50 cm), compreso attività che non prevedano asportazione di terreno, come l'installazione di pali.

q.4 Definizioni e note sulle indagini archeologiche

Ricognizione di superficie: consiste nel percorrere un'area a piedi, alla ricerca di resti o manufatti visibili in superficie, raccogliendo informazioni utili a riconoscere e definire la distribuzione e l'organizzazione degli insediamenti nel territorio analizzato. Nella ricognizione sistematica (applicabile ai terreni coltivati nel periodo dell'aratura), supportata dalla presenza di un archeologo, i ricognitori, organizzati di solito in squadre, attraversano il campo per linee parallele e a intervalli regolari.

Splateamento dell'arativo: asportazione del terreno arato con escavatore provvisto di benna a lama piatta, onde mettere in luce il terreno non disturbato dalle pratiche agricole, con assistenza di un archeologo che rileverà le eventuali evidenze archeologiche, previa ripulitura manuale delle stesse.

Ripulitura superficiale: interventi di ripulitura superficiale sono eseguiti nei casi in cui il terreno non sia soggetto ad arature (ad esempio in presenza di cotica erbosa o in generale nelle aree pertinenziali degli edifici); la scelta dell'esecuzione manuale o con mezzo meccanico dipende dalle condizioni generali di cantiere, nonché dall'estensione dell'area interessata. Ripulitura superficiale assistita: interventi di ripulitura superficiale con escavatore provvisto di benna a lama piatta, con assistenza di un archeologo che rileverà le eventuali evidenze archeologiche, previa ripulitura manuale delle stesse.

Carotaggio: tecnica per prelevare campioni di terreno dal sottosuolo. Per mezzo della carotatrice è possibile eseguire un carotaggio continuo con prelievo di campione indisturbato (con diametro di circa 8-10 cm) che permette all'archeologo di studiare le sequenze stratigrafiche di natura antropica. Rappresenta uno strumento utile per la verifica di aree a stratificazione complessa e molto consistente (ad esempio nelle aree urbane), nonché per l'individuazione di depositi archeologici sepolti a grandi profondità.

⁷⁹ Regione Emilia-Romagna, MiBACT, Linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, Glossario.



Sondaggio archeologico: trincee o saggi di minore entità (come scavo stratigrafico eseguito su un'area ristretta allo scopo di saggiare la consistenza del deposito), associati o meno ad altre indagini, vanno effettuati allo scopo di delimitare i depositi in senso verticale e di circoscriverne l'estensione, in una percentuale stimabile fra il 15% ed il 30% dell'area complessivamente interessata da operazioni di movimento terra. Attraverso l'utilizzo del sondaggio l'archeologo dovrà pervenire ad una conclusione certa delle aree non interessate da depositi archeologici.

Scavo stratigrafico: metodo di indagine che consiste nella documentazione e successiva asportazione manuale delle unità stratigrafiche individuate nel terreno sulla base delle loro caratteristiche fisiche, quali composizione, consistenza, colore codificato. Il riconoscimento dei rapporti fisici tra le singole US (acronimo che indica l'unità stratigrafica, ossia qualsiasi traccia di un'azione singola e omogenea o di un evento leggibile sul terreno, di origine antropica o naturale, materialmente visibile e constatabile) permette di ricostruire la storia del sito/area/monumento, attraverso un'indagine che segue un ordine inverso rispetto a quello di formazione (dalla più recente alla più antica).

Indagini indirette (prospezioni): indagini non invasive che consistono nella misurazione con apparecchi di alcune proprietà fisiche del terreno (prospezioni geofisiche ed eventuali altre tipologie offerte nel tempo dall'evolversi della metodologia di ricerca) che possono rivelarne la struttura, consentendo di individuare non solo la presenza di depositi archeologici, ma anche, con una certa attendibilità, la loro dimensione e profondità di giacitura. Il ricorso a indagini indirette va attentamente valutato, scegliendo la metodologia più consona alla natura dei terreni e alla consistenza e profondità dei depositi archeologici attesi. Possono rivelarsi utili quando la problematica archeologica dell'area da indagare (tipologia strutturale dei resti e profondità di giacitura) sia già nota nelle linee generali, nonché in aree poco urbanizzate che restituiscono una minore densità di anomalie e, di conseguenza, dati più chiaramente interpretabili. Va tenuto presente che di norma le diverse metodologie devono essere impiegate in modo integrato e che le anomalie individuate necessitano quasi sempre di successivi controlli diretti sul terreno.

Assistenza archeologica: presenza di un archeologo che segue i lavori di movimentazione terra previsti dal cantiere edile a presenze archeologiche che rileverà, previa ripulitura manuale delle stesse, e documenterà attraverso elaborati grafici e fotografie.

q.5 Relazione sulle indagini archeologiche preventive

La "Relazione sulle indagini archeologiche preventive", redatta dall'archeologo responsabile di cantiere a conclusione delle indagini, documenta tutte le attività svolte fornendo uno strumento valido per valutare se il progetto di trasformazione interferisce, interferisce solo in parte o non interferisce affatto con la tutela degli elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti.

q.6 Controllo archeologico preventivo

1Ai fini dell'applicazione dell'art. 2.4.4 delle Norme del PUG, il proprietario o chi abbia titolo a intervenire (Direzione lavori, progettista incaricato, etc.), dovrà inviare alla Soprintendenza, e per conoscenza al Comune, specifica "Richiesta di autorizzazione archeologica", preliminarmente all'esecuzione dell'intervento che intende realizzare. Tale richiesta dovrà essere corredata di adeguata documentazione progettuale: stralcio catastale, relazione tecnico-illustrativa, documentazione fotografica, tavole stato di fatto, stato di progetto e stato modificato, sezioni con esplicita indicazione delle profondità delle opere. Le istanze dovranno essere trasmesse per via telematica all'indirizzo PEC o PEO della Soprintendenza.

La Soprintendenza, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della suddetta documentazione, comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.

Espletate le indagini archeologiche ed esaurita qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla Soprintendenza, la ditta esecutrice delle indagini archeologiche trasmetterà alla Soprintendenza, e per conoscenza al Comune, la "Relazione di verifica della potenzialità archeologica".

Sulla base degli esiti documentati nella "Relazione di verifica della potenzialità archeologica" la Soprintendenza comunicherà al proprietario o all'avente titolo, e per conoscenza al Comune, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento ufficiale della relazione, il nulla osta o eventuali ulteriori disposizioni di tutela e/o approfondimenti archeologici necessari in quanto non esauriti dalle indagini archeologiche preliminari.



ART. A1.16 RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

La "Relazione economico-finanziaria" (REF) contiene tutti i dati necessari alla completa ed autonoma intelligibilità della valutazione rispetto ai contenuti degli altri numerosi elaborati tecnico-urbanistici illustrativi dell'Accordo Operativo.

Di seguito si riportano i capitoli di una articolazione-tipo della REF. È evidente che la varietà della situazioni di intervento e delle progettualità ipotizzate può richiedere una diversa strutturazione della REF. La successiva elencazione è quindi rappresentativa solo dei contenuti minimi della REF:

Capitolo 1. La REF: l'autore, il committente, le finalità nell'ambito dell'Accordo Operativo

Capitolo 2. Lo stato di fatto: identificazione catastale e proprietaria dei beni immobili inclusi i vincoli e le servitù; consistenze, utilizzazione e stati conservativi degli immobili; situazione ambientale, ecc.

Capitolo 3. Lo stato di progetto: consistenze e destinazioni degli immobili, con distinzione delle opere private e delle opere pubbliche; modello di gestione del progetto; cronoprogramma.

Capitolo 4. I mercati di riferimento: indagini sui prezzi e sui costi espressi dai mercati immobiliari, delle costruzioni, finanziari, ecc., giustificative dei valori usati quali input nei procedimenti di valutazione economico-finanziaria.

Capitolo 5. Gli approcci di valutazione: esposizione degli approcci di valutazione e dei procedimenti che si intende utilizzare; implementazione dei procedimenti con esplicitazione, per un verso, dei costi di tutte le opere pubbliche e, per l'altro, degli indicatori che motivano la fattibilità e la sostenibilità privata del progetto.

Capitolo 6. Conclusioni: esplicitazione degli esiti conseguiti dalla valutazione economico-finanziaria e loro utilizzazione in relazione agli obiettivi esposti nel Capitolo 1.

La Relazione economico-finanziaria è uno degli elaborati tecnici su cui si sviluppa il contraddittorio tra il soggetto proponente e il Comune.



ART. A1.17 RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO – RIE

Art. A1.17.1 Definizione

1. L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), ideato e applicato da anni dalla città di Bolzano, è un indice numerico di qualità ambientale, finalizzato ad una migliore progettazione integrata in chiave microclimatica, applicato al lotto al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde.
2. La procedura RIE si applica a tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, con esclusione della manutenzione ordinaria.
3. Costituiscono elementi essenziali nella determinazione delle superfici con valore RIE:
 - a la tipologia e i materiali di finitura delle superfici esterne esposte alle acque meteoriche;
 - b la gestione e l'eventuale recupero /riuso delle acque meteoriche;
 - c la piantumazione e l'inverdimento pensile.
4. E' calcolato sulla base dei coefficienti di deflusso delle superfici e della quantità e grandezza delle alberature, l'indice RIE è fortemente indicativo dell'efficacia dell'intervento in termini di regimazione delle acque e influenza del microclima locale ed è raggiungibile tramite un gran numero di possibili soluzioni alternative, consentendo quindi un'ampia scelta progettuale.

Art. A1.17.1 Calcolo

1. Il RIE si calcola attraverso la seguente formula:

$$RIE = \frac{\sum_{i=1}^n S_{Vi} \frac{1}{\Psi_i} + (Sea)}{\sum_{i=1}^n S_{Vi} + \sum_{j=1}^m S_{ij} \Psi_j}$$

Dove:

S_{Vi} = i-esima superficie trattata a verde

S_{ij} = j-esima superficie non trattata a verde

ψ_i = i-esimo coefficiente di deflusso di superficie trattata a verde

ψ_j = j-esimo coefficiente di deflusso di superficie non trattata a verde

Sea = Superficie equivalente delle alberature

2. Le superfici da considerare sono quelle che intercettano la pioggia (nel caso di un edificio con copertura e balconi sporgenti rispetto al filo esterno delle pareti, la copertura deve essere conteggiata per intero, i balconi al livello più alto devono essere conteggiati solo per le parti non coperte dallo sporto di gronda, le superfici a terra solo per le parti non coperte dallo sporto di gronda e/o dai balconi) misurate in proiezione orizzontale e suddivise tra superfici trattate a verde e superfici non trattate a verde. Si considerano come superfici trattate a verde (S_{Vi}) le superfici incolte ma vegetate e quelle coltivate, inerbite o piantumate con essenze arbustive, sia a verde profondo che a verde pensile (es. prati, aiuole, orti, tetti verdi e coperture verdi di interrati, fioriere qualora siano fisse, pavimentazioni in autobloccanti inerbiti). Si considerano come superfici non trattate a verde (S_{ij}) quelle realizzate esclusivamente con materiali inerti (es. pavimentazioni impermeabili, pavimentazioni drenanti ma non inverdite quali il macadam, pavimentazioni in autobloccanti non inerbiti).
3. Per la determinazione dei coefficienti di deflusso ψ si rimanda alla tabella di calcolo. Qualora si adottino stratigrafie di tipo diverso, dovrà essere prodotta adeguata documentazione a supporto del coefficiente di deflusso proposto, che potrà in ogni caso essere rivisto in modo cautelativo dall'Ufficio preposto.