

PUG



PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Giancarlo Muzzarelli

Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive
Anna Maria Vandelli

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Coordinamento generale -
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e RUP
Maria Sergio

DU1.1

REGOLAMENTO EDILIZIO (STRALCIO)

ASSUNZIONE
Delibera C.C. n°86 del 29/12/2021

ADOZIONE
Delibera C.C. n° del / /

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° del / /



**Comune
di Modena**

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

coordinatore del gruppo di lavoro	Gianfranco Gorelli
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali	Sandra Vecchietti
città pubblica e paesaggio	Filippo Boschi
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione	Stefano Stanghellini
supporto per gli aspetti di paesaggio	Giovanni Bazzani
città storica e patrimonio culturale	Daniele Pini Anna Trazzi
gruppo di lavoro	Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras, Alessio Tanganelli

EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**UFFICIO DI PIANO****Ufficio PUG**

Responsabile ufficio PUG	Simona Rotteglia
---------------------------------	------------------

sistema insediativo, città pubblica e produttivo	Vera Dondi
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio	Paola Dotti
componente programmatica, paesaggio e ValSAT	Annalisa Lugli
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici	Irma Palmieri
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT	Anna Pratissoli
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche	Isabella Turchi

analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie	Giulia Ansaloni Barbara Ballestri Nilva Bulgarelli Francesco D'Alesio Andrea Reggianini
garante della comunicazione e della partecipazione	Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico	Marco Bisconti
------------------------------------	----------------

Ufficio gestione servizi urbanistici vigenti	Morena Croci - responsabile ufficio
sistema informativo territoriale, cartografia	Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

Segreteria tecnico - amministrativa	Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini
-------------------------------------	--

Ufficio impatto ambientale-classificazione acustica	Daniela Campolieti - responsabile dell'ufficio
--	--

SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA

Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative	Michele A. Tropea - responsabile del servizio Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello, Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton, Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni
---	---

Servizio Pianificazione Ambientale	Giovanna Franzelli - responsabile del servizio fino al 31/08/2020 Saverio Cioce - responsabile del servizio Marta Guidi, Fabio Alberti
---	--

Ufficio amministrativo pianificazione:	Susanna Pivetti - responsabile del servizio Antonella Ferri, Maria Ginestrino
---	--

Ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni	Guido Calvarese - responsabile del servizio Barbara Cremonini, Alice Pancioli
--	--

HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive	Roberto Bolondi
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città	Giulia Severi
Settore LL.PP. e manutenzione della città	El Ahmadie' Nabil
Settore Polizia Locale, Sicurezza Urbana e Protezione Civile	Roberto Riva Cambrino
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali	Stefania Storti
Settore Risorse Umane e affari istituzionali	Lorena Leonardi
Settore Servizi educativi	Patrizia Guerra
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione	Annalisa Righi
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione	Luca Chiantore

STUDI E RICERCHE

ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale	CAP - Consorzio aree produttive
socio - economiche	CRESME
suolo e sottosuolo	A -TEAM Progetti Sostenibili
uso del suolo	MATE soc.coop.va
ambiente	Università di Modena e Reggio Emilia
ambiente	Università di Bologna
territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale	Università di Parma
indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese	Fondazione del Monte
aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici	GEO-XPRT Italia SRL
studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000	Studio Giovanni Luca Bisogni

L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del comitato scientifico

Paesaggio	MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto, Fabio Tunioli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro, Giovanni Trentanovi
Forme e qualità dell'abitare - Azioni e strumenti per la rigenerazione	Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro
Mobilità	Jacopo Ognibene
ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico	Patrizia Gabellini

Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:

direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020	Pino Dieci
dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017	Marcello Capucci
per approfondimenti del sistema produttivo	CAP - Consorzio Aree Produttive Luca Biancucci e Silvio Berni
coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018	Barbara Marangoni
Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena	Per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena Antonella Manicardi e Annalisa Vita

SOMMARIO

PARTE I	PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	6
TITOLO A1	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. A1.1	PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	6
a.1	Superficie territoriale (STer)	6
a.2	Superficie fondiaria (SF)	6
a.3	Indice di edificabilità territoriale (IT)	6
a.4	Indice di edificabilità fondiaria (IF)	6
a.5	Ambito	6
a.6	Comparto	6
a.7	Lotto.....	6
a.8	Superficie minima di intervento (Sm)	6
a.9	Potenzialità edificatoria (Pe).....	7
a.10	Carico urbanistico (CU)	7
a.11	Dotazioni territoriali (DT)	7
a.12	Area dell'insediamento all'aperto (Ai)	7
ART. A1.2	OGGETTI, PARAMETRI E INDICI EDILIZI.....	7
b.1	Area di sedime	7
b.2	Area di pertinenza	7
b.3	Superficie coperta (SC).....	7
b.4	Indice di copertura (IC)	7
b.5	Superficie permeabile (SP).....	7
b.6	Indice di permeabilità (IPT/IPF)	8
b.7	Invarianza idraulica	8
b.8	Tipo edilizio	8
b.9	Edificio	8
b.10	Edificio unifamiliare	8
b.11	Pertinenza	8
b.12	Unità immobiliare	8
b.13	Alloggio	8
b.14	Unità edilizia (Ue)	8
b.15	Parti comuni / condominiali	8
b.16	Edifici esistenti	9
ART. A1.3	SUPERFICI.....	9
c.1	Superficie totale (St)	9
c.2	Superficie lorda (Sl)	9
c.3	Superficie utile (Su).....	9
c.4	Superficie accessoria (Sa).....	9
c.5	Superficie complessiva (Sc)	9
c.6	Superficie calpestabile (Scp)	9
ART. A1.4	SAGOME E VOLUMI.....	10
d.1	Sagoma	10
d.2	Volume totale o volumetria complessiva (Vt)	10
d.3	Volume tecnico	10
d.4	Scannafosso	10
ART. A1.5	PIANI	10

e.1	Piano di un edificio	10
e.2	Piano fuori terra.....	10
e.3	Piano seminterrato	10
e.4	Piano interrato.....	10
e.5	Sottotetto	10
e.6	Soppalco	11
e.7	Numero dei piani	11
ART. A1.6	ALTEZZE	11
f.1	Altezza utile (Hu).....	11
f.2	Altezza lorda (Hl).....	11
f.3	Altezza del fronte (Hf).....	11
f.4	Altezza dell'edificio (H)	11
f.5	Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	11
ART. A1.7	DISTANZE	11
g.1	Distanze	11
g.2	Indice di visuale libera (IvI)	12
ART. A1.8	DEFINIZIONI DI ELEMENTI, STRUTTURE E SISTEMI STRUTTURALI	13
h.1	Portico / porticato	13
h.2	Loggia / Loggiato.....	13
h.3	Balcone	13
h.4	Ballatoio.....	13
h.5	Terrazza / lastrico solare.....	13
h.6	Veranda	13
h.7	Pensilina.....	13
h.8	Tettoia.....	14
h.9	Androne	14
h.10	Tetto verde	14
h.11	Recinzione.....	14
ART. A1.9	STRUTTURE TEMPORANEE ED ELEMENTI DI ARREDO	14
i.1	Pergolato	14
i.2	Tenda solare	14
i.3	Insegna di esercizio.....	14
i.4	Preinsegna	14
i.5	Cartello pubblicitario	14
i.6	Vetrina	14
i.7	Chioschi.....	14
i.8	Dehors.....	15
i.9	Altri elementi di arredo	15
ART. A1.10	IMPIANTI TECNICI.....	15
l.1	Antenna, palo, traliccio e parabola.....	15
ART. A1.11	ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA	15
m.1	Tipologie di esercizi.....	15
m.2	Settori merceologici.....	15
m.3	Superficie di vendita Sv.....	15
m.4	Centro commerciale	16
m.5	Superficie di vendita di un centro commerciale	16
m.6	Non costituisce centro commerciale	16
m.7	Area commerciale integrata	16

ART. A1.12 STRADE 16

n.1	Strada.....	16
n.2	Centro abitato.....	16
n.3	Classificazione delle strade.....	17
n.4	Caratteristiche minime delle strade	17
n.5	Articolazione delle strade in base agli usi e alle tipologie dei collegamenti.....	17
n.6	Le Strade extraurbane principali, le strade extraurbane secondarie e le Strade locali si distinguono in:	17

ART. A1.13 DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, CONSOLIDATI E URBANIZZABILI 18

o.1	Centro Storico	18
o.2	Unità minima di intervento UMI.....	18
o.3	Progetto unitario	18
o.4	Rudere	18
o.5	Superfetazione.....	18
o.6	Unità abitativa	19
o.7	Territorio urbanizzato	19
o.8	Territorio urbanizzabile	19

ART. A1.14 DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE..... 19

p.1	Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	19
p.2	Azienda agricola (forestale, zootecnica).....	19
p.3	Coltivatore diretto	19
p.4	Imprenditore agricolo	19
p.5	Imprenditore agricolo professionale	20
p.6	Attività agrituristica	20
p.7	Fattorie didattiche	20
p.8	Allevamento domestico.....	21
p.9	Allevamento zootecnico non intensivo	21
p.10	Allevamenti intensivi	21
p.11	Serra fissa.....	21
p.12	Attività agricola non intensiva	21
p.13	Fabbricati di servizio alla produzione agricola.....	21
p.14	Compendio unico.....	22

ART. A1.15 GLOSSARIO PER L'ELABORAZIONE DELLA CARTA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO..... 22

q.1	Deposito archeologico	22
q.2	Profondità di giacitura dei depositi archeologici	22
q.3	Scavi e modificazioni del sottosuolo.....	22
q.4	Definizioni e note sulle indagini archeologiche	22
q.5	Relazione sulle indagini archeologiche preventive.....	23

TITOLO B DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO 24

ART. B1	INTERVENTI EDILIZI.....	24
ART. B1.1	MANUTENZIONE ORDINARIA A)	24
ART. B1.2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA B)	24
ART. B1.3	RESTAURO SCIENTIFICO C).....	24
ART. B1.4	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO D).....	25
ART. B1.5	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA F).....	25
ART. B1.6	NUOVA COSTRUZIONE G)	25

ART. B1.7	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA H)	26
ART. B1.8	DEMOLIZIONE I).....	26
ART. B1.9	RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE L)	26
ART. B1.10	SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA M)	26
ART. B2	Usi	27
ART. B2.1	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D’USO NEGLI EDIFICI ESISTENTI E GRUPPI FUNZIONALI PER IL REPERIMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI AI SENSI DELLA LR 24/2017 ART. 35 E DELL’ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO SULLE DOTAZIONI TERRITORIALI DGR 110 DEL 28/01/2021	27
ART. B2.2	USO TEMPORANEO	29
ART. B2.3	RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA	29
ART. B2.4	RIDUZIONE DELL’IMPATTO EDILIZIO – RIE	30
ART. B2.4.1	DEFINIZIONE	30
ART. B2.4.2	CALCOLO.....	30

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.
- 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.

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.

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

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.12 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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;
- 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 (Sl).

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.

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)

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.

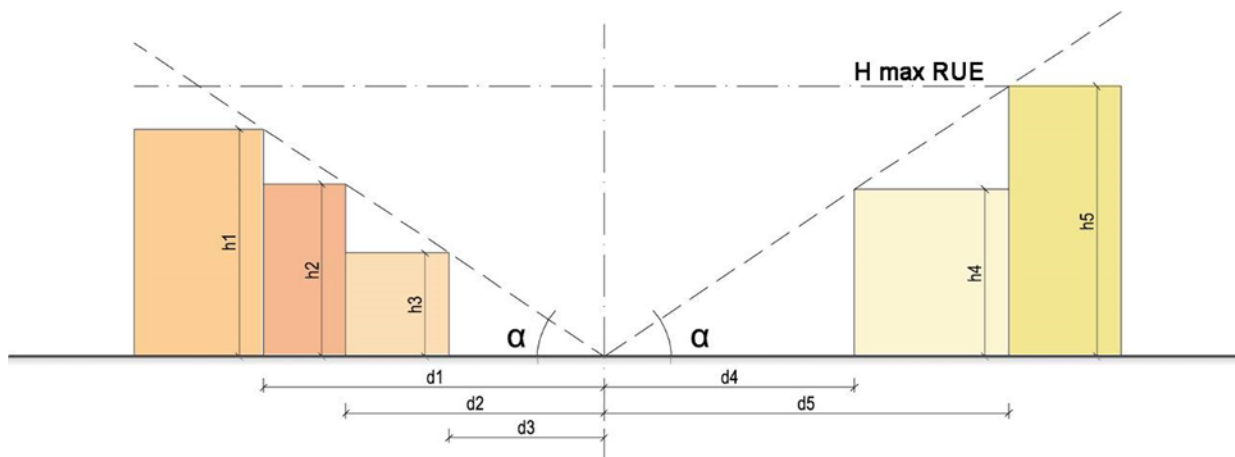
⁵⁰ Definizione n. 28, in Regolamento Edilizio Tipo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268.

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.

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.

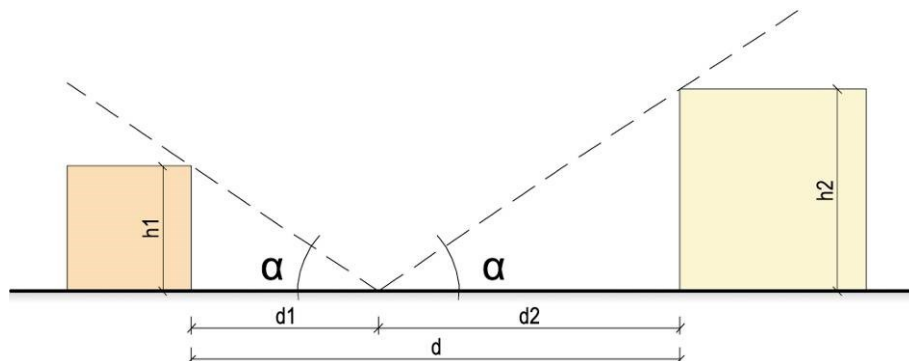
Schema IVL. 1

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

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

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.

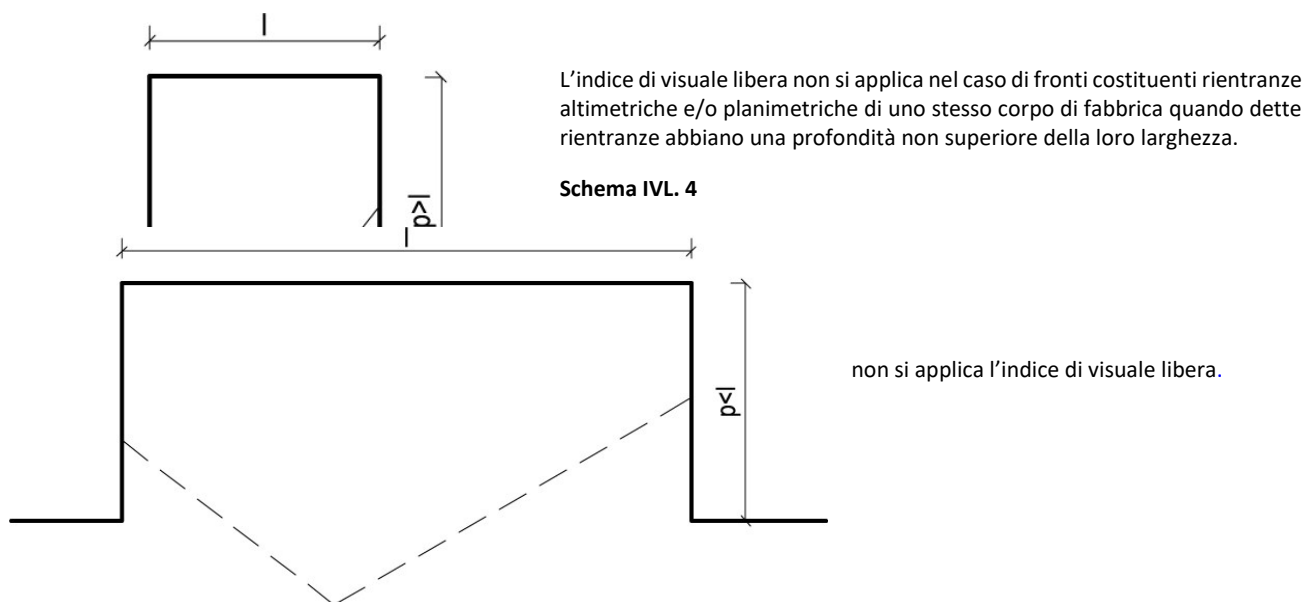
Schema IVL. 2

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.

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



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.
- 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.

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.

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.

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 culturale 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.

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.

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.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 e proprie 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 esercizi**

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti⁶⁷:

- a. esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b. medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore a 250 mq 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;
 - b.2 medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq;
- c. grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- d. grandi strutture di vendita di livello superiore articolate in:
 - d.1. grandi strutture di vendita alimentari di livello superiore di almeno 4.500 mq di superficie di vendita;
 - d.2. grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

m.2 Settori merceologici

I settori merceologici sono i seguenti:

- a. vendita di prodotti alimentari;
- b. vendita di prodotti non alimentari.

m.3 Superficie di vendita Sv

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 344/2002.

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

m.4 Centro commerciale

Media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

1. centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
2. centri commerciali d'attrazione suddivisi in:
 - 2.1 attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, di cui al punto d.1 e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, di cui al punto d.2, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
 - 2.2 attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

m.5 Superficie di vendita di un centro commerciale

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

m.6 Non costituisce centro commerciale

un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

m.7 Area commerciale integrata

E' un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve 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 strada⁶⁸.

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

⁶⁸ 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

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.⁶⁹

n.3 Classificazione delle strade⁷⁰

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.
- 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:

⁶⁹ Ministero dei Lavori Pubblici, Circolare 6709/1997, direttiva 1

⁷⁰ D.lgs 285/1992 Nuovo codice della strada, art. 2

- a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
 - b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi;
 - c) 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;
 - d) allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
 - e) 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.8 Territorio urbanizzato

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

o.9 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 Utilizzata⁷¹ (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.

p.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende⁷² 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 definite⁷³ **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 diretto⁷⁴

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 agricolo⁷⁵

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

⁷¹ Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

⁷² Istat, Censimento dell'Agricoltura 2010.

⁷³ L 454/1961 art. 48

⁷⁴ L 454/1961 art. 48

⁷⁵ Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs 228/ 2001

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 professionale⁷⁶

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 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:

- 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 agrituristiche

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 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,

⁷⁶ D.lgs 99/2004

⁷⁷ "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).

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 Bovina 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 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.14 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 territorio⁷⁸

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

⁷⁸ Regione Emilia-Romagna, MiBACT, Linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, Glossario.

(ad esempio nelle aree urbane), nonché per l'individuazione di depositi archeologici sepolti a grandi profondità.

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.

TITOLO B DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. B1 Interventi edilizi⁷⁹

Art. B1.1 Manutenzione ordinaria⁸⁰ a)

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. B1.2 Manutenzione straordinaria⁸¹ b)

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. B1.3 Restauro scientifico⁸² c)

Costituiscono interventi di restauro scientifico, gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- muraure portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

⁷⁹ Come da delibera di C.U. del 19 dicembre

⁸⁰ Art. 3 Dpr 380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

⁸¹ Art. 3 Dpr 380/2001; (Lr 15/2013, Allegato).

⁸² Art. 29 D.lgs 42/2004; Lr 15/2013, Allegato.

- c.3)** l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c.4)** l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

Art. B1.4 Restauro e risanamento conservativo⁸³ d)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. B1.5 Ristrutturazione edilizia⁸⁴ f)

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici "**conservativa**".

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico "**demolitiva**".

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria "**ricostruttiva**":

- a) Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

Art. B1.6 Nuova costruzione⁸⁵ g)

Sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- g.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma planivolumetrica esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
- g.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- g.3)** la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

⁸³ Art. 3 Dpr 380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

⁸⁴ Art. 3 Dpr 380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

⁸⁵ art. 3 DPR n.380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere (quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni) che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

g.6) gli interventi pertinenziali, che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% di quella dell'edificio principale;

g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. B1.7 Ristrutturazione urbanistica⁸⁶ h)

Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. B1.8 Demolizione⁸⁷ i)

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

Art. B1.9 Recupero e risanamento delle aree libere⁸⁸ l)

Sono interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

Art. B1.10 Significativi movimenti di terra⁸⁹ m)

Sono rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti quando comportano movimenti di terreno superiori a mc 30 e/o scavi di profondità superiori a m 0,5.

⁸⁶ Art. 3 DPR n.380/2001; Lr 15/2013, Allegato.

⁸⁷ Lr 15/2013, Allegato.

⁸⁸ Lr 15/2013, Allegato.

⁸⁹ Lr 15/2013, Allegato.

Art. B2 Usi**Art. B2.1 Mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti e gruppi funzionali per il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi della LR 24/2017 art. 35 e dell'Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali DGR 110 del 28/01/2021**

REGOLE

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m². Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 m², ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 m². Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di dotazioni territoriali, il relativo **carico urbanistico CU** articolato in quattro categorie: **basso (CU B), medio (CU M), alto (CU A), nullo (CU n)**.
4. **Gruppi di categorie funzionali:**
5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Tabella 2 - Gruppi di categorie funzionali e relativo carico urbanistico:

a	funzione abitativa	
a1	abitazioni, bed and breakfast;	(Cu B)
a2	residenze brevi, affittacamere;	(Cu B)
a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;	(Cu B)
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);	(Cu B)
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;	(Cu n)
b	funzioni turistico-ricettive	
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;	(Cu A)
b2	spazi congressuali ed espositivi;	(Cu A)
b3	campeggi e villaggi turistici;	(Cu A)
b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, case per ferie, ecc.);	(Cu M)
b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;	(Cu B)
b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;	(Cu n)
b7	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;	(Cu n)
c	funzioni produttive	
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;	(CU B)

	c2 artigianato di servizio;	(Cu B)
	c3 funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;	(Cu B)
	c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;	(Cu B)
	c5 attività di deposito a cielo aperto;	(Cu B)
	c6 insediamento di tipo agro-industriale;	(Cu B)
	c7 attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica;	(Cu B)
	c8 impianti zootecnici intensivi;	(Cu B)
	c9 serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;	(Cu B)
	c10 attività di ricerca;	(Cu M)
d	funzioni direzionali	
	d1 studi professionali;	(Cu B)
	d2 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;	(Cu A)
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:	
	1 con affluenza fino a 100 persone;	(Cu B)
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;	(Cu M)
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati;	(Cu n)
	d5 rimessaggio camper;	(Cu n)
e	funzioni commerciali	
	e1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;	(Cu B)
	e2 medie strutture di vendita:	
	1 medio piccole strutture di vendita;	(Cu M)
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari;	(Cu M)
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari;	(Cu A)
	e3 grandi strutture di vendita;	(Cu A)
	e4 grandi strutture di vendita di livello superiore:	
	1 alimentari;	(Cu A)
	2 non alimentari;	(Cu A)
	e5 pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);	(Cu B)
	e6 impianti di distribuzione carburanti;	(Cu M)
f	funzioni rurali	(Cu n)
	f1 abitazioni agricole;	(Cu n)
	f2 impianti e attrezzature per la produzione agricola:	
	1 depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;	(Cu n)
	2 rimesse per macchine agricole;	(Cu n)
	3 allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;	(Cu n)
	4 allevamenti aziendali o interaziendali;	(Cu n)
	5 serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;	(Cu n)
	6 impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali tipiche;	(Cu n)
	7 ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;	(Cu n)

f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:	
1	laboratori per la ricerca;	(Cu B)
2	foresterie aziendali;	(Cu B)
3	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria,	(Cu B)
4	lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;	(Cu B)
5	agriturismo;	(Cu B)
6	impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;	(Cu n)
7	fattoria didattica;	(Cu B)
8	cantina vinicola, caseificio;	(Cu B)
f4	colture intensive:	
1	attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;	(Cu n)
2	abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti per attività di tipo f4.1;	(Cu n)
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali;	(Cu B)
f6	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.);	(Cu M)

Art. B2.2 Uso temporaneo

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di significativi contenitori e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione, e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali edifici, anche per usi diversi da quelli cui sono destinati. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. L'avvio dell'uso temporaneo è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo edilizio.

Art. B2.3 Relazione economico-finanziaria

1. 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 delle 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. B2.4 Riduzione dell'impatto edilizio – RIE

Art. B2.4.1 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. B2.4.2 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.