



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Cesenatico lì, vedi segnatura

DIRETTIVA DIRIGENZIALE

OGGETTO: La presente direttiva ha lo scopo di chiarire alcuni dubbi interpretativi riguardanti la corretta lettura ed applicazione delle disposizioni riportate nel Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. N. 46 del 13/10/2022.

Per una migliore leggibilità, la direttiva è impostata con la modalità FAQ (Frequently Asked Question). Di seguito si riportano criteri e modalità applicative in ordine ad argomenti oggetto di specifici quesiti puntualmente riportati:

1. Qual è il rapporto di aerazione da rispettare nel caso di realizzazione di vani di categoria "A" residenziali?

Il rapporto di aerazione e quello di illuminazione da verificarsi per i vani di categoria "A" residenziali è di 1/8, così come indicato all'art. 57, comma3, del Regolamento Edilizio.

2. Con l'acronimo R.I.A. cosa si intende e quali parametri si devono rispettare?

R.I.A. è l'acronimo di rapporto di illuminazione e areazione. A tal proposito, quando all'interno del Regolamento Edilizio si indica di rispettare un determinato valore numerico di R.I.A. per specifiche categorie di vano, si intende che tale parametro dovrà essere verificato quale valore minimo sia di rapporto di illuminazione che di rapporto di areazione di un dato locale.

3. Illuminazione sottotetti con altezza inferiore a m. 1,80 (non abitabili) – considerato quanto disposto dall'art. 5.3.1, comma 1, punto 3, delle N1 e quanto disposto dall'art. 64 punto 1 del R.E., in caso di realizzazione di lucernai quali prescrizioni si devono rispettare?

E' ammessa la realizzazione di n. 1 lucernaio (o velux) delle dimensioni massime di mq 1, nella misura di n. 1 per ogni falda. Sono fatte salve le disposizioni specifiche dettate dal PUG per la Città Storica.



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it

COMUNE DI CESENATICO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0014741/2023 del 03/04/2023
Firmatario: CHIARA BENAGLIA



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

4. Nel caso di recupero di sottotetti ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 11/1998, quale deve essere il rapporto di illuminazione da verificarsi per la creazione di vani da adibire a servizio, mediante aperture in falda?

L'art. 64 del R.E. disciplina i cosiddetti casi di intervento "ordinario", mentre gli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo, possibili in base alla sussistenza di determinate condizioni di partenza, godono di specifiche deroghe in termini di altezza dei vani e di r.i.. Le deroghe esplicitate nella norma regionale sono comunque applicabili, pur non essendo riproposte dal regolamento edilizio locale. Se non ricorrono i presupposti indicati della L.R. N. 11/1998, non è possibile derogare al D.M. 05/7/1975 in mancanza di altra norma sovraordinata di supporto. In caso di recupero ai fini abitativi, la L.R. N. 11/1998 consente di derogare alla verifica dei parametri ordinari di r.i. indicati nel regolamento edilizio, ammettendo la verifica di un rapporto di illuminazione (e conseguentemente di aerazione) pari o superiore a **1/16**, se l'apertura viene ricavata in falda (art. 2, comma 1, lettera b, della L.R. N. 11/1998) per ciascuna tipologia di vano, sia che sia "adibito ad abitazione" sia che sia "adibito a servizio" (ovvero sia che sia classificabile quale categoria "A" e sia che sia classificabile quale categoria "B").

5. Art. 64, comma 4, del RE – nei piani sottotetto, devono necessariamente essere realizzate pareti divisorie vani da destinare ad utilizzi di categoria A o di categoria S e spazi con altezza inferiore a 1,80m?

Locali di abitazione (categoria A) o locali di servizio (categoria S), ricavabili in piani sottotetto, potranno essere direttamente collegati a spazi aventi altezza inferiore ad 1,80 m, senza la necessità di realizzare alcun tipo di parete fisica a separazione tra lo spazio costituente locale di categoria A o di categoria S e spazi di altezza inferiore a 1,80 m. Graficamente sarà necessario tracciare una linea tratteggiata, cosiddetta "parete virtuale", a delimitazione tra lo spazio ad altezza inferiore ad 1,80 m e lo spazio costituente vano di categoria A o S. Tale graficismo, completato dall'indicazione di quote planivolumetriche, indicazione di metratura, rapporti di illuminazione, ecc., permetterà quindi la verifica dei requisiti igienico-sanitari e funzionali, indicati dal R.E. per taluni vani di abitazione o di servizio (art. 64, commi 3, 4 e 5, del R.E.). I rapporti di illuminazione e di aerazione, relativi ai locali di categoria A o S, potranno essere verificati computando nei medesimi rapporti tutte le finestre/lucernai/aperture poste sulle pareti o sulle falde perimetrali dell'ambiente classificabile quale locale di categoria A o S, comprensivo dell'eventuale spazio avente altezza inferiore a 1,80 direttamente collegato.



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

6. Quale tra le altezze dei fronti di un edificio, avente copertura ad una sola falda, determina l'altezza massima dell'edificio?

L'altezza dell'edificio è quella massima tra le altezze dei fronti (come da definizione DTU di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i., punto 36, nonché punto f.4 dell'art. 6 del Regolamento Edilizio). Visto il punto f.3 dell'art. 6, ultimo capoverso, del Regolamento Edilizio, nel caso l'edificio presenti un tetto ad una sola falda, la sua altezza massima sarà la differenza tra la quota del terreno posto in aderenza all'edificio di progetto e la quota di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, ovvero corrispondente all'altezza (H_f) del fronte A rappresentata nell'esempio sotto riportato.



7. Come si determina l'altezza del fronte di un edificio nel caso presenti una copertura in parte a terrazzo ed in parte a falde?

Caso 1





COMUNE DI CESENATICO

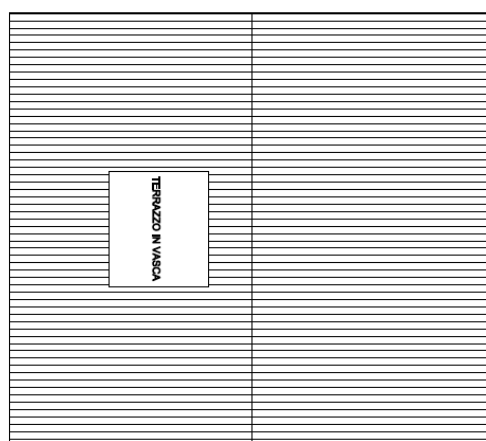
Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

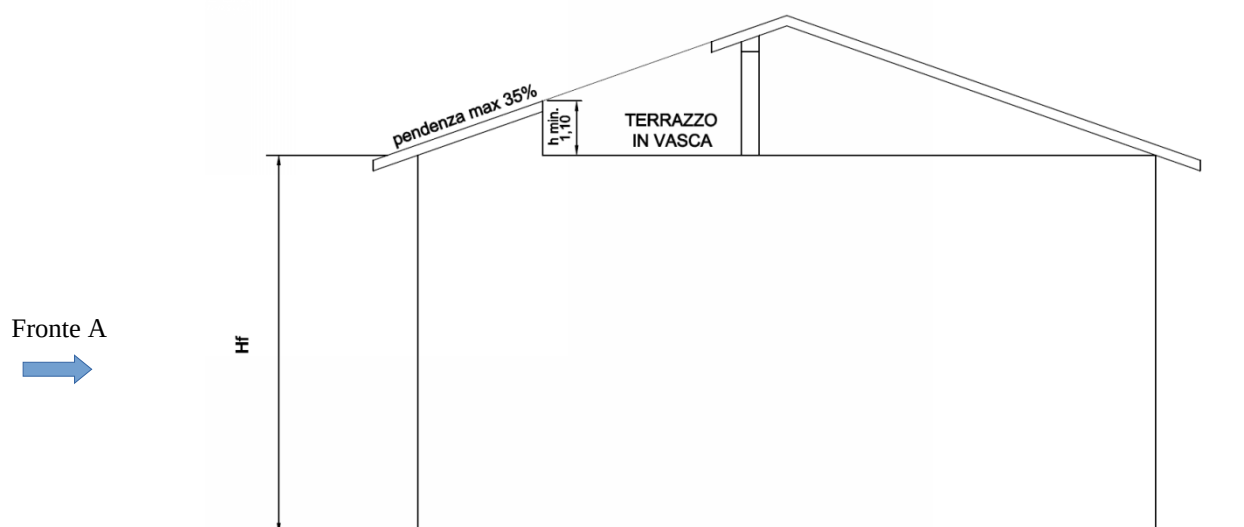
Pianificazione Territoriale

Nel Caso 1, l'altezza massima del fronte A è la Hf 2 (vedesi parere RER, avente P.G. N. 216239 del 04/03/2019).

Caso 2



PIANTA COPERTURA



SEZIONE TIPO

Nel Caso 2, può essere assunta quale altezza massima del fronte A, l'altezza Hf graficamente rappresentata nella sezione tipo, anche nel caso sia presente un terrazzo in vasca, a condizione che lo stesso terrazzo costituisca una tasca e non un taglio completo della copertura per tutta la sua lunghezza. Dovrà essere garantita una falda perimetrale continua di larghezza almeno 50 cm, misurati dal filo interno del muro perimetrale del fabbricato. Inoltre, la tasca creata



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

dal terrazzo in copertura dovrà garantire un parapetto murario di altezza minima 1,10 m, che **non** oltrepassi la linea di falda.

Tale eccezione è applicabile a tutte le fronti di un fabbricato, aventi copertura a padiglione. Inoltre, tale eccezione si applica anche ai prospetti in cui è ricavato ed è visibile il taglio della “tasca”, nel caso di edifici con copertura a una o due falde inclinate.

Dovranno comunque verificarsi le distanze imposte da Codice Civile per le vedute e la distanza di 10 m tra pareti finestrate.

Caso 3



Nel Caso 3, l'altezza massima del fronte A è la Hf rappresentata graficamente nella sezione tipo.

8. Le logge, per definizione, concorrono a determinare Superficie Accessoria. La loro chiusura determina variazione della ST assentita?

La loggia concorre a determinare SA (come da definizione DTU di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i., punto 19).



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Inoltre, la loggia concorre a determinare ST, ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i., anche se risulta aperta su un solo lato o sostenuta da elementi strutturali discontinui o puntiformi. In tali casi, si ritiene che la loggia concorra anche alla determinazione della sagoma; pertanto la sua chiusura non comporta aumento di ST. Dovrà, comunque, verificarsi il rispetto dei parametri igienico-sanitari del vano che affaccia sulla loggia e quelli del vano ottenuto dalla chiusura della loggia medesima.

9. I balconi concorrono alla determinazione della ST (a fronte delle definizioni di ST e di sagoma, ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m.i.)?

Balconi e sporti con aggetto \leq a 1,50 m non concorrono a determinare “sagoma”, secondo la medesima definizione. Pertanto, non essendo ricomprensibili nel profilo perimetrale esterno dell’edificio, sono da escludere dal computo della ST.

Balconi e sporti con aggetto $>$ a 1,50 m concorrono a determinare “sagoma” secondo la medesima definizione. Pertanto, essendo compresi nel profilo perimetrale esterno dell’edificio, la superficie di tali balconi e sporti sono da includere integralmente nel computo della ST.

Sull’argomento si è espresso, in tal senso, anche il Servizio giuridico del territorio, disciplina dell’edilizia, sicurezza e legalità della Regione Emilia-Romagna.

10. In un’area libera qualificabile come lotto a sé stante, da adibire a parcheggio di una struttura ricettiva (non necessariamente contigua), è possibile installare dei pergolati a protezione delle auto? Sono soggetti agli stessi limiti dimensionali di cui all’art. 134 del R.E., pur non essendo di pertinenza di alcun edificio?

Secondo quanto indicato nel Glossario approvato con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei

Trasporti del 2 marzo 2018, nella categoria di intervento di cui all’art. 6, comma 1, alla lett. e-quinquies (“*le aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*”), tra le opere e gli elementi installabili, vi rientra il pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo (al punto n. 46).

Considerato il fatto che l’area oggetto di quesito è un area adibita a parcheggio pertinenziale di una struttura ricettiva, seppure a distanza, e considerato il fatto che il pergolato si qualifica per definizione quale arredo e non pertinenza di un edificio, si ritiene che in un’area adibita a parcheggi pertinenziali, seppure a distanza, sia possibile, secondo le disposizioni indicate dall’art. 134 R.E., installare un pergolato. Sarà da rispettare il limite massimo di superficie realizzabile, valutato sull’intera superficie di pertinenza in loco della struttura (area ove è situata la struttura in questione) e sull’area adibita ad eventuali parcheggi pertinenziali posti a distanza, tenendo conto complessivamente dei pergolati già presenti nelle medesime aree.



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

11. a quale pratica edilizia è assoggettata l'installazione di una pensilina con sbalzo $\leq 1,5$ m?

L'installazione di pensiline con sbalzo $\leq 1,5$ m, in via residuale, come previsto dall'art. 7, comma 5, lettera m), della L.R. N. 15/2013, dovrà essere assoggettata alla presentazione di opportuna CILA.

12. Come si coniuga il RIE con l'invarianza idraulica? La verifica del RIE "assorbe" anche la verifica dell'invarianza idraulica?

No, devono essere verificate entrambe le disposizioni normative.

13. Cosa si intende con "edificio" (Art. 2, punto b.7, del RE), in virtù dell'applicazione delle disposizioni normative di cui alle Parte VIII *Telaio Paesaggistico Ambientale* – Titolo II *Territorio rurale* delle N1 del PUG? Un'unità immobiliare è assimilabile ad edificio?

Un edificio può essere costituito da una o più unità immobiliari (residenziali o di altro uso). Nel caso una costruzione (art. 2, punto b.7, del R.E.) sia composta da più unità immobiliari, ciascuna unità immobiliare non può identificare un edificio a se stante. In tali casi le unità immobiliari sono considerate porzioni di un edificio. L'insieme delle unità immobiliari contenute in una costruzione, entro i muri perimetrali, determina il cosiddetto edificio. Nel caso sia presente nella costruzione una sola unità immobiliare, allora la stessa può essere considerata edificio. Il frazionamento di unità immobiliari non genera un edificio autonomo. Esempio: una villetta trifamiliare in unica costruzione, costituisce un singolo edificio.



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

Settore 4

Pianificazione Territoriale

Indice

- Chiarimenti riguardanti **rapporto di illuminazione/areazione: punto 1 e 2**
- Chiarimenti riguardanti i **sottotetti: punto 3, 4 e 5**
- Chiarimenti riguardanti le **altezze dei fronti e l'altezza dell'edificio: punto 6 e 7**
- Chiarimenti riguardanti la **determinazione di ST (Superficie Totale): punto 8 e 9**
- Chiarimento riguardante **l'installazione di pergolato in area adibita a parcheggio pertinenziale di una struttura ricettiva: punto 10**
- Specifica inerente alla **pratica edilizia da presentarsi per installazione di pensilina con sbalzo $\leq 1,5$ m: punto 11**
- Specifica inerente alla **verifica del R.I.E. e dell'invarianza idraulica: punto 12**
- Specifica inerente alla **definizione di "Edificio"** (Art. 2, punto b.7, del RE), in virtù dell'applicazione delle disposizioni normative di cui alle Parte VIII *Telaio Paesaggistico Ambientale* – Titolo II *Territorio rurale* delle N1 del PUG: **punto 13**
- Chiarimento riguardante **ombrelloni stagionali in tessuto arenile: punto 14**

Il Dirigente del Settore 4
Ing. Chiara Benaglia



Comune di Cesenatico

Via Marino Moretti, 5 - 47042 - tel. 0547/79111 - cesenatico@cert.provincia.fc.it