



COMUNE DI MONTECRETO

PROVINCIA DI MODENA

10 UFFICIO TECNICO

**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE SPECIFICA NOVEMBRE 2021
Ex Art. 4, comma 4 L.R. 24/2017**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Vigenti e Modificate

Il Sindaco
Leandro Bonucchi

Il Progettista
Arch. Denis Bertoncelli



NORMATIVA VIGENTE

Art. 3 – DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle diverse zone del territorio è regolata dai seguenti indici:

- 1) St = Superficie territoriale.
Per Superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A-B-C-D, di cui all'art. 13 delle presenti norme) di tutte le aree di scarto e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti o previste dal PRG internamente all'area.
- 2) Sf = Superficie fondiaria
Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.
- 3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria
Tale superficie comprende le aree destinate a:
 - a) Strade classificate E-F-G dall'art. 13 delle presenti norme;
 - b) Spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) Aree di verde (tali aree dovranno essere cedute per intero al Comune, ai sensi dell'art. 28 della Legge urbanistica, in sede di intervento urbanistico preventivo)
- 4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Tale superficie comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come descritte dall'art. 9. Di tali aree dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo con le modalità da determinare con apposita delibera comunale.
- 5) Sm = Superficie minima di intervento
Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (Mq)
- 6) Q = rapporto massimo di copertura
Misurato in percentuale (Superficie coperta, misurata come da Regolamento Edilizio/Superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%)
- 7) It = Indice di fabbricabilità territoriale
Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mc/ha);
- 8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria
Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq);
- 9) Ut = Indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mq/ha)
- 10) Uf = indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mq/mq)
- 11) VI = indice di visuale libera (Vedi regolamento Edilizio)



Art. 15bis – ZONE PER ATTIVITA' RICREATIVE A NORMA SPECIFICA

Le Zone per attività ricreative sono destinate allo svago ed al gioco all'aperto, nonché a tutte le attività del tempo libero, compreso pesca sportiva, che necessitano di limitate strutture coperte e comportino ridotte modifiche del terreno. All'estremità Nord-Ovest del succitato comparto con destinazione "Zona per attività ricreative", di cui al presente art. 15 bis, viene individuata un'area con simbologia specifica E sulla quale si interviene con intervento diretto rispettando i seguenti indici: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: bar ristorante e servizi connessi, oltre ad un'unità immobiliare da adibire a residenza privata del custode o del titolare;

Sf = comparto individuato nelle tavole di P.R.G.

Uf = Su massima realizzabile mq 350;

H = 7,5 ml;

VI = 1

VERDE PRIVATO = 75% Sf;

P di U1 = 15% di Sf

L'area di verde privato libera da costruzioni dovrà essere arredata con alberature e attrezzature per lo svago e per il gioco, secondo un progetto dettagliato compreso nel progetto di intervento.

Le eventuali costruzioni che sorgeranno potranno ospitare le attività di svago e gioco, oltre a quelle tecniche e di servizio collaterali alle prime.

Art. 18 – ZONE RESIDENZIALE STORICA – ZONA CULTURALE AMBIENTALE

Zona residenziale storica: è la parte di territorio comunale interessata da insediamenti residenziali storici, comprese le aree circostanti che ne costituiscono integrazione.

La domanda di concessione edilizia in zona storica dovrà essere corredata dalla seguente documentazione integrativa (...omissis...)

MODALITA' DI INTERVENTO

Fermi restando i tipi di intervento ammessi per le diverse categorie, più sotto specificati, valgono i seguenti criteri:

- La scelta dei materiali di finitura esterni (infissi, canali di gronda, intonaci, ecc.) deve essere riferita alle tracce degli stessi elementi originali reperibili sull'immobile, o, in mancanza di queste, alla valutazione dell'ambiente circostante. Gli intonaci, in particolare, dovranno essere realizzati con la tradizionale "arricciatura" e, in ogni caso, con grana grossa e con colori tipici locali (grigio, giallo, calce vecchia, rosa antico);
- Non sono ammessi i telai in alluminio anodizzati o in acciaio inossidabile e le serrande avvolgibili di qualsiasi materiale, così come è vietata la sostituzione di scuri o persiane avvolgibili o tende alla veneziana; i portoni di garage o magazzini dovranno presentare un rivestimento esterno di legno;
- Il manto di copertura dovrà, di norma, essere costituito dalle tradizionali lastre in arenaria ("pianne" o "piange") con l'esclusione in ogni caso di tegole marsigliesi, tegole in cemento colorate, lastre in fibrocemento o materiale plastico, lamiera e manti bituminosi a vista;
- A fronte di eventuali manomissioni, con particolare riguardo ad elementi di pregio (manufatti in pietra, legno, ferro, ecc.), il Comune può ingiungere interventi di ripristino;
- Dovranno essere rimossi tutti quegli elementi di disturbo che concorrono all'impoverimento e al degrado della qualità architettonica e ambientale, quali insegne, cartelli, scritte luminose, bacheche o tende, in netto contrasto con il linguaggio unitario ancora riscontrabile negli edifici dell'agglomerato storico. Tali elementi potranno essere sostituiti, se indispensabili, con altri più idonei e consoni alle caratteristiche dell'ambiente;
- È prescritta la sistemazione delle aree esterne di pertinenza con particolare riguardo al mantenimento del verde esistente, delle pavimentazioni e degli elementi di arredo originali, quali panchine, vasche, pozzi e fontane, pilastri e maestà devozionali, cordonate, muretti, siepi e recinzioni. Dovranno essere rimosse le costruzioni abusive e di carattere provvisorio ed eliminati i depositi di materiale non autorizzati



(...omissis...)

Art. 19 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 17 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, purché le aree di oggetto siano o vengano dotate di opere di urbanizzazione primaria applicando i seguenti indici:

Sm = superficie minima di intervento = 600 mq, salvo il caso di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq

Si prevede inoltre, in aggiunta al suddetto I.F. La realizzazione con indice di Fabbricabilità Fondiaria "Liberò" la realizzazione di portici/porticati, come definiti al punto 60 dell'allegato "A" al D.A.L. n. 279/2010.

La suddetta possibilità vale per qualsiasi categoria di intervento (Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Recupero, Restauro Conservativo, ecc.), qualunque sia la destinazione d'uso del fabbricato, qualsiasi sia la Zona Urbanistica di intervento.

La superficie dei portici/porticati è considerata S.A. è soggetta al contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. n. 15/2013.

H max = altezza massima = 10,5 ml

VI = 0,5

Dmin = distanza minima dai confini = 5 ml, salvo allineamento prevalente

Laboratori e negozi: ammessi solo al P.T. con SU max = 30% della SU dell'intervento

Nelle frazioni rurali (Acquaria, Magrignana e Cà di Busotto), l'insediamento in tali zone da parte degli addetti al settore agricolo è da considerarsi funzionale alle esigenze di conduzione aziendale ai fini della gratuità della concessione ad edificare (art. 9 legge n° 10/77)

Il rilascio di concessione è in questo caso subordinato alla stipula di una convenzione con l'A.C. che vincoli l'edificio alla residenza rurale. In tal caso il lotto e l'edificio entrano a far parte del patrimonio e della estensione aziendale e sono scorporabili da assi, ai fini dell'applicazione successiva della norma di piano, unicamente secondo la modalità di cui all'art. 28.

L'intervento, inoltre, dovrà soddisfare contemporaneamente agli indici e alle condizioni valide per l'intervento in zona agricola ed in zona di completamento.

Art. 31 – ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE DI COMPLETAMENTO

Tali zone sono destinate alla realizzazione di alberghi, ristoranti, tavole calde, ostelli, negozi e servizi in genere connessi con la ricettività alberghiera (punti di ristoro, sale gioco, bar, farmacie, ecc).

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria – 3,00 mc/mq;

H 0 Altezza massima 0 10,5 ml (dal marciapiede alla gronda). In caso di piano mansardato abitabile lo stesso verrà misurato per 1/4 della sua altezza

VI = 0,5;

Dm = 5 m

Sono ammessi spazi per la residenza turistica privata fino ad un massimo del 20% del volume realizzato.

**NORMATIVA MODIFICATA****Art. 3 – DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle diverse zone del territorio è regolata dai seguenti indici:

~~1) St = Superficie territoriale.~~

~~Per Superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A-B-C-D, di cui all'art. 13 delle presenti norme) di tutte le aree di scarto e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti o previste dal PRG internamente all'area.~~

~~2) Sf = Superficie fondiaria~~

~~Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.~~

~~3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria~~

~~Tale superficie comprende le aree destinate a:~~

- ~~d) Strade classificate E-F-G dall'art. 13 delle presenti norme;~~
- ~~e) Spazi di sosta e di parcheggio;~~
- ~~f) Aree di verde (tali aree dovranno essere cedute per intero al Comune, ai sensi dell'art. 28 della Legge urbanistica, in sede di intervento urbanistico preventivo)~~

~~4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria~~

~~Tale superficie comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come descritte dall'art. 9. Di tali aree dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune in sede di intervento urbanistico preventivo con le modalità da determinare con apposita delibera comunale.~~

~~5) Sm = Superficie minima di intervento~~

~~Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (Mq)~~

~~6) Q = rapporto massimo di copertura~~

~~Misurato in percentuale (Superficie coperta, misurata come da Regolamento Edilizio/Superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%)~~

~~7) It = Indice di fabbricabilità territoriale~~

~~Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mc/ha);~~

~~8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria~~

~~Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq);~~

~~9) Ut = Indice di utilizzazione fondiaria~~

~~Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mq/ha)~~

~~10) Uf = indice di utilizzazione fondiaria~~

~~Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mq/mq)~~

~~11) VI = indice di visuale libera (Vedi regolamento Edilizio)~~



VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
1. Superficie territoriale	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 esistenti.
2. Superficie fondiaria	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 esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificio esistente.
4. Ambito		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, e norme di attuazione.
5. Comparto		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.
6. Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7. Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;



		- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
8. Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
9. Carico urbanistico	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.
10. Dotazioni territoriali	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.
11. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
12. Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti esporti inferiori a 1,50 m.
13. Superficie permeabile	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. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
14. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
15. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
16. Superficie totale (*)	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
17. Superficie lorda (*)	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.



18. Superficie utile (*)¹	SU	<p>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.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none">• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m. 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);• i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none">• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati);• le tettoie con profondità superiore a m. 1,50.
19. Superficie accessoria (*)	SA	<p>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.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none">• i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;• le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);

¹ Definizione modificata dalla Delibera di Giunta regionale 16 luglio 2018, n. 1136.



		<ul style="list-style-type: none">• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;• le cantine poste ai piani superiori al primo fuoriterza con altezza utile inferiore a m. 2,70;• 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 (vedi definizione n. 18);• 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. <p>Si definisce come massima edificazione di SA il 60% della Superficie Utile come da punto 18 delle presenti norme ($S_{Amax} = SU * 60\%$)</p>
20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA		<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none">• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;• le pensiline (vedi definizione n.53);• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;• i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59);• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);• i pergolati a terra (vedi definizione n.54);• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;• volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).
21. Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
22. Superficie calpestabile(*)		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento



23. Parti comuni / condominiali		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Area dell'insediamento all'aperto	AI	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi 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.
25. Sagoma (*)		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e 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.
26. Volume totale o volumetria complessiva (*)	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
26-bis. Volume utile ²	VU	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
27. Piano di un edificio		Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
28. Piano fuori terra		Piano di un 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.
29. Piano seminterrato (*)		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. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno

² Definizione introdotta dalla Delibera di Giunta regionale 16 luglio 2018, n. 1136.



		<p>circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none">• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.
30. Piano interrato (*)		<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
31. Sottotetto		<p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).</p>
32. Soppalco		<p>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>
33. Numero dei piani (*)		<p>È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)</p>
34. Altezza lorda		<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p>
35. Altezza del fronte (*)		<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none">- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel 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. <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p>



		<ul style="list-style-type: none">- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
36. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
37. Altezza utile (*)		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 ponderata.
38. Altezza virtuale (o altezza utile media)	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.
39. Distanze		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. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità \leq a m. 1,50.
40. Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
41. Volume tecnico		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, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
42. Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
43. Unità immobiliare		Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
44. Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione.



45. Unità edilizia	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.
46. Edificio		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. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
47. Edificio unifamiliare (*)		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.
48. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
49. Balcone		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.
50. Ballatoio		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.
51. Loggia /Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
52. Lastrico solare		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
53. Pensilina (*)		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



54. Pergolato		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.
55. Portico /porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lativerso i fronti esterni dell'edificio.
56. Terrazza		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.
57. Tettoia (*)		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58. Veranda		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.
59. Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

Per il solo calcolo della superficie utile SU e fino all'approvazione del nuovo strumento urbanistico come definito dalla normativa vigente (L.R. 24/2017 e s.m.i.), si individua l'indice di Utilizzazione fondiaria If come il rapporto, definito in mc/mq, tra la Superficie Utile massima edificabile e la Superficie Fondiaria Sf



Art. 15bis – ZONE PER ATTIVITA' RICREATIVE A NORMA SPECIFICA

Le Zone per attività ricreative sono destinate allo svago ed al gioco all'aperto, nonché a tutte le attività del tempo libero, compreso pesca sportiva, che necessitino di limitate strutture coperte e comportino ridotte modifiche del terreno. All'estremità Nord-Ovest del succitato comparto con destinazione "Zona per attività ricreative", di cui al presente art. 15 bis, viene individuata un'area con simbologia specifica E sulla quale si interviene con intervento diretto rispettando i seguenti indici:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: bar ristorante e servizi connessi, oltre ad ~~un'~~unità **abitativa immobiliare** da adibire a residenza privata ~~del custode o del titolare~~, **nel limite dei volumi esistenti alla data di adozione della presente variante al PRG con rapporto di SC/unità abitativa = 75 mq. L'eventuale modifica della destinazione d'uso dei locali esistenti alla data di adozione della presente variante al PRG dovrà contemplare comunque il mantenimento nel comparto di un volume edificatorio ad uso ricreativo.**

Sf = comparto individuato nelle tavole di P.R.G.

Uf = Su massima realizzabile mq 350;

H = 7,5 ml;

VI = 1

VERDE PRIVATO = 75% Sf;

P di U1 = 15% di Sf

L'area di verde privato libera da costruzioni dovrà essere arredata con alberature e attrezzature per lo svago e per il gioco, secondo un progetto dettagliato compreso nel progetto di intervento.

Le eventuali costruzioni che sorgeranno potranno ospitare le attività di svago e gioco, oltre a quelle tecniche e di servizio collaterali alle prime.

Art. 18 – ZONE RESIDENZIALE STORICA – ZONA CULTURALE AMBIENTALE

Zona residenziale storica: è la parte di territorio comunale interessata da insediamenti residenziali storici, comprese le aree circostanti che ne costituiscono integrazione.

~~La domanda di concessione edilizia~~ **Ogni intervento** in zona storica, **sottoposto a Permesso di Costruire o ad altro titolo abilitativo secondo la normativa vigente, interessante le parti esterne degli edifici e sottoposti pertanto alla valutazione paesaggistica**, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione integrativa (...omissis...)

MODALITA' DI INTERVENTO

Fermi restando i tipi di intervento ammessi per le diverse categorie, più sotto specificati, valgono i seguenti criteri:

- **Il complesso architettonico degli edifici dovrà mantenere le caratteristiche morfologiche tipiche della zona, sia dal punto di vista planimetrico che volumetrico. Non sono possibili inserimenti di logge e/o altri elementi che snaturino il complesso volumetrico degli edifici, mentre invece sono favoriti tutti quegli interventi di ripristino o di recupero dell'identità morfologica e tipologica del centro storico, come ad esempio il recupero dei fronti murari in sasso a suo tempo coperti da intonaci o velature;**
- La scelta dei materiali di finitura esterni (infissi, canali di gronda, intonaci, ecc.) deve essere riferita alle tracce degli stessi elementi originali reperibili sull'immobile, o, in mancanza di queste, alla valutazione dell'ambiente circostante. Gli intonaci, in particolare, dovranno essere realizzati con la tradizionale "arricciatura" e, in ogni caso, con grana grossa e con colori tipici locali (grigio, giallo, calce vecchia, rosa antico);
- Non sono ammessi i telai in alluminio anodizzati o in acciaio inossidabile e le serrande avvolgibili di qualsiasi materiale, così come è vietata la sostituzione di scuri o persiane



avvolgibili o tende alla veneziana; i portoni di garage o magazzini dovranno presentare un rivestimento esterno di legno. **È incentivata invece la sostituzione di avvolgibili in centro storico con scuri o altri elementi di oscuramento tipici della tradizione costruttiva locale;**

- Il manto di copertura dovrà, ~~di norma~~, **preferibilmente**, essere costituito dalle tradizionali lastre in arenaria ("pianne" o "piange") con l'esclusione in ogni caso di tegole marsigliesi, tegole in cemento colorate, lastre in fibrocemento o materiale plastico, lamiera e manti bituminosi a vista;
- A fronte di eventuali manomissioni, con particolare riguardo ad elementi di pregio (manufatti in pietra, legno, ferro, ecc.), il Comune può ingiungere interventi di ripristino;
- Dovranno essere rimossi tutti quegli elementi di disturbo che concorrono all'impoverimento e al degrado della qualità architettonica e ambientale, quali insegne, cartelli, scritte luminose, bacheche o tende, in netto contrasto con il linguaggio unitario ancora riscontrabile negli edifici dell'agglomerato storico. Tali elementi potranno essere sostituiti, se indispensabili, con altri più idonei e consoni alle caratteristiche dell'ambiente. **La realizzazione di porticati, nei limiti funzionali, dimensionali e materici dell'unità di intervento, potranno essere realizzati solo in fregio agli edifici sottoposti a categorie di intervento riferibili alla manutenzione straordinaria o di cui ai punti A3) e A4) del presente articolo. Gli interventi dovranno essere approvati preventivamente dall'Amministrazione comunale mediante la presentazione di un progetto di massima ed in ogni caso sottoposti a parere preventivo. Non sono ammessi porticati in fregio a edifici sottoposti ad interventi di Restauro e risanamento conservativo o recupero storico. Tettoie, tassativamente il legno, con copertura inclinata e strato di finitura in lastre di ardesia o in laterizio a forme tradizionali, potranno essere realizzate con sporto massimo 1,2 ml e sottoposte ad approvazione preventiva da parte dell'Amministrazione Comunale;**
- È prescritta la sistemazione delle aree esterne di pertinenza con particolare riguardo al mantenimento del verde esistente, delle pavimentazioni e degli elementi di arredo originali, quali panchine, vasche, pozzi e fontane, pilastri e maestà devozionali, cordonate, muretti, siepi e recinzioni. Dovranno essere rimosse le costruzioni abusive e di carattere provvisorio ed eliminati i depositi di materiale non autorizzati

(...omissis...)

Art. 19 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 17 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, purché le aree di oggetto siano o vengano dotate di opere di urbanizzazione primaria applicando i seguenti indici:

Sm = superficie minima di intervento = 600 mq, salvo il caso di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq **riferita alla sola SU**

~~Si prevede inoltre, in aggiunta al suddetto I.F. La realizzazione con indice di Fabbricabilità Fondiaria "Libero" la realizzazione di portici/porticati, come definiti al punto 60 dell'allegato "A" al D.A.L. n. 279/2010.~~

~~La suddetta possibilità vale per qualsiasi categoria di intervento (Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Recupero, Restauro Conservativo, ecc.), qualunque sia la destinazione d'uso del fabbricato, qualsiasi sia la Zona Urbanistica di intervento.~~



COMUNE DI MONTECRETO

PROVINCIA DI MODENA



10 UFFICIO TECNICO

~~La superficie dei portici/porticati è considerata S.A. è soggetta al contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. n. 15/2013.~~

Si prevede inoltre, in aggiunta al suddetto I.F. e da computarsi come Superficie Accessoria SA, la realizzazione con indice di Fabbricabilità Fondiaria massima pari a 0,2 mq/mq la realizzazione di portici/porticati, come definiti al punto 55 dell'art. 3 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

La suddetta possibilità vale per interventi di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica nelle sole zone di completamento come da presente articolo.

La superficie dei portici/porticati è considerata S.A. è soggetta al contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. n. 15/2013.

H max = altezza massima = 10,5 ml

VI = 0,5

Dmin = distanza minima dai confini = 5 ml, salvo allineamento prevalente

Laboratori e negozi: ammessi solo al P.T. con SU max = 30% della SU dell'intervento

Nelle frazioni rurali (Acquaria, Magrignana e Cà di Busotto), l'insediamento in tali zone da parte degli addetti al settore agricolo è da considerarsi funzionale alle esigenze di conduzione aziendale ai fini della gratuità della concessione ad edificare (art. 9 legge n° 10/77). **Tali insediamenti sono consentiti solo nelle aree di completamento a ridosso delle aree agricole.**

Il rilascio **di titolo edilizio concessione** è in questo caso subordinato alla stipula di una convenzione **o altro atto d'obbligo** con l'A.C. che vincoli l'edificio alla residenza rurale. In tal caso il lotto e l'edificio entrano a far parte del patrimonio e della estensione aziendale e sono scorporabili da assi, ai fini dell'applicazione successiva della norma di piano, unicamente secondo la modalità di cui all'art. 28.

L'intervento, inoltre, dovrà soddisfare contemporaneamente agli indici e alle condizioni valide per l'intervento in zona agricola ed in zona di completamento.

Al fine di avviare il percorso di ridisegno e di omogenizzazione delle aree esistenti sul territorio comunale e di procedere ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo, oltre che a definire alcune zone in rigenerazione urbana funzionali a migliorare il decoro urbano delle aree interessate, all'interno della tavola 13 di Piano Regolatore viene individuata una zona urbana, evidenziata con la lettera "C", in completamento residenziale con indice di utilizzazione fondiaria Uf 1,00 mc/mq riferita alla sola SU, al quale occorre decurtare la superficie utile già esistente nel lotto edificabile e da sottoporre a procedimento autorizzativo convenzionato finalizzato a disciplinare lo sviluppo edilizio ed urbanistico dell'area stessa.

Al fine di avviare il procedimento di progressiva riduzione dell'uso del suolo nel territorio di Montecreto, ed in particolare nella frazione di Acquaria, viene individuata una zona di completamento identificata con la dicitura "Aq" nella tavola 14 di zonizzazione, con indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mc/mq riferita alla sola SU, in sostituzione della precedente area di espansione pari a mq 8.928 di ST;



Art. 31 – ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE DI COMPLETAMENTO

Tali zone sono destinate alla realizzazione di alberghi, ristoranti, tavole calde, ostelli, negozi e servizi in genere connessi con la ricettività alberghiera (punti di ristoro, sale gioco, bar, farmacie, ecc).

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria – 3,00 mc/mq;

H 0 Altezza massima 0 10,5 ml (dal marciapiede alla gronda). In caso di piano mansardato abitabile lo stesso verrà misurato per 1/4 della sua altezza

VI = 0,5;

Dm = 5 m

Sono ammessi spazi per la residenza turistica privata fino ad un massimo del 20% del volume realizzato.

Nelle zone individuate dal PRG con la lettera "U", definite dall'amministrazione comunale come zone di Rigenerazione urbana, ai fini del recupero delle aree dismesse nel centro abitato di Montecreto e Acquaria e non più funzionali alle attività ricettive e turistiche, è consentita la trasformazione delle stesse alla stessa stregua delle Zone Residenziali di completamento, di cui all'art. 19 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

All'interno di questi ambiti risultano vigenti le disposizioni normative dello stesso art. 19, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato o altra pratica edilizia sottoposta preventivamente ad atto d'obbligo a favore dell'Amministrazione comunale.