

REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI TITOLO EDILIZIO
Ai sensi art. 38 L.R. 24/2017 e art. 48 NTA di PUG

TRASFERIMENTO DI CREDITO EDILIZIO DA INCONGRUO SU LOTTO INEDIFICATO
Via Schianchi e via XXIV Maggio, Monticelli Terme

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RICHIEDENTE

NOUS COSTRUZIONI SRL
Via Edison, 10
43022 Montechiarugolo

PROGETTISTA
ABILITATO

Geom. Gian Luca Ghiretti
Arch. Giuditta Ghiretti
Via Edison, 10
43022 Montechiarugolo, Parma

INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA DELLE AREE

Il fabbricato incongruo da demolirsi si trova a Monticelli Terme in via XXIV Maggio e consiste in basso servizio dismesso di pertinenza di un'abitazione rurale.

Il lotto edificabile sul quale si prevede di utilizzare il credito edilizio si trova a Monticelli Terme in via Schianchi ed è inserito nell'ambito territoriale B2 a destinazione residenziale individuato dal PUG.

La presente proposta di accordo operativo ha valore di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.38 comma 15 della LR 24/2017.

PERIODO DI VIGENZA ED ENTRATA IN VIGORE DELLE NORME

Le presenti norme hanno validità 5 anni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale dell'Emilia-Romagna dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'Accordo Operativo.

ELABORATI COSTITUENTI L'ACCORDO OPERATIVO

Elaborati Accordo Operativo

- A. Proposta accordo operativo
- B. Attestazione versamento diritti di segreteria
- C. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proponente
- D. Procura speciale
- E. Informativa antimafia
- F. Informativa privacy
- G. Relazione fotografica
- H. Relazione geologica e analisi geotecnica
- I. Norme tecniche attuative
- J. Documentazione catastale e titoli edilizi
- K. Modulo asseverazione previsione di spesa
- K1. Computo metrico estimativo
- L. Schema di convenzione urbanistica
- M. Relazione economico finanziaria
- N. Relazione verifica Valsat
- O. Perizia tecnica passi carrai
- P. Elaborato grafico modifiche accessi carrai
- Q. Cronoprogramma
- R. Visura camerale
- S. Bilancio di esercizio 2022

- 1. Tavola stato di fatto – inquadramento urbano

2. Tavola stato di fatto - estratto di mappa
3. Tavola stato di fatto - rilievo planoaltimetrico e sezioni lotto edificabile
4. Tavola stato di fatto - rilievo fabbricato incongruo
5. Tavola stato di progetto – inquadramento urbano
6. Tavola stato di progetto – modifiche agli accessi carrai e alle urbanizzazioni
7. Tavola stato di progetto – servizi a rete acque bianche e nere
8. Tavola stato di progetto – servizi a rete impianto idrico, energia elettrica, telefono e gas.

Elaborati Permesso di Costruire

- A. Relazione illustrativa nuova costruzione
 - A1. Relazione illustrativa demolizione fabbricato incongruo
 - B. Modulo 1 Pdc
 - C. Modulo 2 PdC
 - D. Mur A1-D1
 - E. Relazione preliminare interventi strutturali
 - F. Relazione ex Legge 10
-
1. Tavola stato di progetto – planivolumetrico con schema del verde e sezioni
 2. Tavola stato di progetto – planimetrie
 3. Tavola stato di progetto – sezioni e prospetti
 4. Tavola stato di progetto – sviluppi analitici superfici abitative
 5. Tavola stato di progetto – dotazione impianti e barriere architettoniche
 6. Tavola stato di progetto – superficie impermeabile e terre e rocce da scavo
 7. Tavola stato di progetto – elaborato grafico demolizione incongruo

SUPERFICI DI INTERVENTO

Gli interventi riguardano due aree distinte con diversa ubicazione.

L'intervento di demolizione ha una superficie coincidente con il perimetro del fabbricato incongruo ossia 68,25 mq.

La nuova edificazione ha una superficie di intervento corrisponde al perimetro del lotto 14 del Pua C5/7 ubicato in via Schianchi Monticelli Terme ossia 951 mq.

SUPERFICI CATASTALI

L'area di demolizione fa parte del foglio 12 mappale 833 subalterno 5.

L'area di nuova edificazione fa parte del foglio 12 particelle 760 e 722.

SUPERFICIE FONDIARIA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE

La superficie fondiaria corrisponde all'area del lotto 14 ossia 951 mq.

SUPERFICIE UTILE

La potenzialità edificatoria assegnata al lotto in sede di PUA è 120 mq di S.U.

Il credito edilizio che deriva dalla demolizione del fabbricato incongruo risulta essere 34,12 mq di S.CO da potersi utilizzare come volumetria aggiuntiva nel nuovo fabbricato su ciascun piano edificato.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

L'indice di utilizzazione derivante dalla modifica della superficie fondiaria e dall'aumento di carico urbanistico risulta essere il seguente:

$$UF = SU/SF = 183,91/951 = 0,19 \text{ mq/mq}$$

SUPERFICIE DESTINATA AD AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie sono:

- La modifica degli stalli esistenti e del marciapiede in corrispondenza dei nuovi passi carrai.
- la realizzazione di una porzione di marciapiede per garantire l'accesso pedonale ad una porzione di fabbricato in corrispondenza della racchetta di svolta esistente consistente.
- lo smantellamento di un passo carraio esistente.

SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PRIVATO

Il lotto sarà dotato di aree verdi private che dovranno prevedere la messa a dimora di piante ad alto fusto in prossimità del confine con il canale Arianna.

ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

L'altezza massima ammessa all'interno dell'ambito è di due piani fuori terra fino a un massimo di 11,80 ml, come prescrizione di PUA.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

La tipologia edilizia è desunta dal PUA che prescrive sul lotto massimo n.2 alloggi.

USI AMMESSI

Uso residenziale

RECINZIONI

Le recinzioni potranno essere realizzate in manufatto murario e/o con grigliato metallico per una altezza media di 1,50 ml (+ o - 30 cm) con siepe interna al lotto per un'altezza media di ml. 1,50 (+ o - 30 cm).

LAMINAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE

Si deve prevedere all'interno del lotto un sistema di laminazione per un volume d'acqua di 12 mc, ottenibile con vasche interrato nelle aree cortilizie o con sovradimensionamento delle condotte. L'allaccio alla rete fognaria pubblica dovrà essere realizzato con un tubo di diametro 200.

Nello specifico per il lotto in oggetto sono previste n.2 vasche di laminazione di 6 mc ciascuna da interrarsi sotto la quota dei cortili carrabili pertinenziali meglio rappresentate in Tavola 7_AO.

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI – STRALCI FUNZIONALI

L'intervento si divide in cinque fasi esecutive:

Fase 1- Opere di demolizione del fabbricato incongruo e bonifica dell'area da eseguirsi entro **6 mesi** a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'Accordo Operativo:

- 1.a)** demolizione del manufatto esistente, dei sottofondi e smaltimento materiali di risulta;
- 1.b)** preparazione del terreno e semina di manto erboso;
- 1.c)** verifica dell'esecuzione delle opere di cui ai punti 1.a e 1.b.

Fase 2 – Opere di modifica delle aree di urbanizzazione primaria del comparto C5/7 da realizzarsi e concludersi entro **3 anni** a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta

stipula dell'Accordo Operativo, prorogabile ai sensi di legge entro il termine di validità del presente Accordo Operativo e comunque da concludersi prima della presentazione delle SCEA di cui alla fase 4.

2.a spostamento passi carrai e ripristino area verde;

2.b modifica marciapiedi;

2.c modifica agli stalli di parcheggio;

2.d nuova segnaletica orizzontale;

2.e collaudo e verifica.

Fase 3 – Da iniziare successivamente alla conclusione della Fase 1. Le opere consistono in: costruzione di fabbricato residenziale all'interno del lotto 14 da eseguirsi entro **3 anni** a partire dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale dell'Emilia-Romagna dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'Accordo Operativo. Il Pdc è prorogabile ai sensi di legge entro il termine di validità del presente Accordo Operativo.

Fase 4 – Presentazione delle conformità edilizie e agibilità dell'edificio bifamiliare di cui alla fase 3 entro **15 giorni** dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del presente Accordo Operativo.

Montechiarugolo, 21 febbraio 2024

Geom. Gian Luca Ghiretti

Arch. Giuditta Ghiretti