

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

---

**RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA INTERVENTO DI DEMOLIZIONE**

---

RICHIEDENTE

NOUS COSTRUZIONI SRL  
Via Edison, 10  
43022 Monticelli Terme

PROGETTISTA  
ABILITATO

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

## INDIVIDUAZIONE E LEGITTIMITA' DELL'AREA

L'edificio incongruo oggetto del presente accordo operativo consiste in basso servizio di pertinenza ad un'abitazione rurale in via XXIV Maggio, 8 a Monticelli Terme.

Catastalmente è individuato al Foglio 12 Particella 833 subalterno 5 del NCEU di Montechiarugolo, Rendita 27,27 euro, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 66 mq.

Il fabbricato incongruo è legittimato dalla Concessione edilizia in sanatoria n. 5847/87 del 17/06/1989 depositata presso il Comune di Montechiarugolo.

Rispetto al titolo edilizio era stata realizzata una tettoia abusiva sul fronte ovest che è stata recentemente demolita per ripristinare lo stato dei luoghi. Questa tettoia è evidente dalle fotografie aeree nel censimento del patrimonio edilizio sparso.

## CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO INCONGRUO

Il fabbricato è composto da murature miste in pietra e laterizio, alcuni varchi di passaggio così come la copertura sono in lamiera ondulata.

Lo stato di conservazione risulta essere mediocre e il suo utilizzo è limitato a deposito a servizio dell'abitazione principale.

## PARAMETRI URBANISTICI

L'art.14 della L.R. 24/2017 disciplina l'individuazione di opere incongrue presenti sul territorio comunale mediante lo strumento urbanistico vigente. L'obiettivo normativo è quello di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale mediante la demolizione o la significativa trasformazione di dette opere. Per i casi di edifici dismessi infatti l'art.36 comma 5 lettera e) prevede la stipula di accordi operativi per la loro demolizione e per il recupero di una quota di superficie coperta da potersi collocare all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue ad esse.

Il PUG del Comune di Montechiarugolo ha recepito gli indirizzi della Legge Regionale con la redazione del censimento del patrimonio edilizio sparso in cui vengono indicate caratteristiche e interventi ammessi.

L'area in oggetto è classificata dal PUG del Comune di Montechiarugolo come 'edificio incongruo' ai sensi dell'art. 48 delle NTA di PUG ed individuato nel censimento del patrimonio edilizio sparso alla **scheda n.4F3 corpo di fabbrica D** sotto riportata.

monticelli terme	via xxiv maggio	4F3
LOCALITA'	INDIRIZZO	
	12 833	84
TOPONIMO	DATI CATASTALI	N.SCHEDA/RILIEVO

disciplina PUG		
agricolo normale	tutela paesagg. corsi acqua	
AMBITO	VINCOLI	VINCOLI

caratteri insediativi				
corpo unico	corpi separati		superfetazione	alberatura
TIPOLOGIA INSEDIATIVA ORIGINARIA/ATTUALE GRADO DI ALTERAZ. COERENTE/INCOERENTE AREA DI PERTINENZA				

parziali	agricolo	residenziale	
SEGN. ABBANDONO	DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA E ATTUALE	DESTINAZIONE CENSIMENTO VIGENTE	

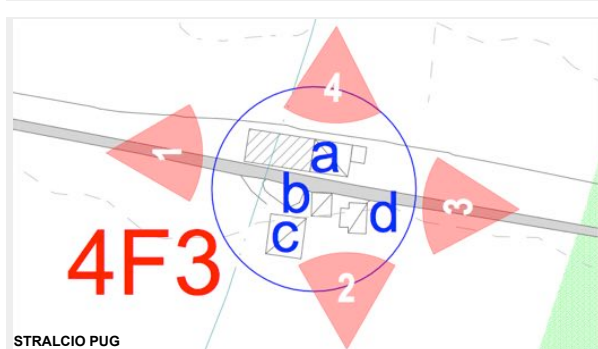
caratteristiche dei corpi di fabbrica principali					
A	abitazione rurale mista	1900 -1940	ristrutturazione	assenti	buone
B	deposito	1900 -1940		parziali	mediocri
C	rimessa	> 1940		parziali	mediocri
D	bassi servizi	> 1940	superfetazione	totali	mediocri
n°	DESTINAZIONE D'USO	ORIGINE	ALTERAZIONI	SEGN. ABBAND.	CONDIZIONI

destinazione d'uso di progetto	
A	R1 R2/T/P (no 2-7-11)/C1-2-5
B	pertinenza (superficie accessoria)
C	pertinenza (superficie accessoria)
D	rurali (E)
n°	FUNZIONE PREVALENTE ALTRI USI AMMESSI

interventi ammessi	
A	RES   ristrutturazione edilizia in sagoma
B	RES   ristrutturazione edilizia in sagoma
C	RE   ristrutturazione edilizia
D	edificio incongruo
n°	INTERVENTI



NOTE  
ATC GB MC  
RILEVATORE



## CREDITO EDILIZIO

L'art. 28 comma 9 delle NTA di PUG, in applicazione degli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, stabilisce il diritto edificatorio derivante dall'eliminazione dell'incongruo in forma di SCO da potersi spendere negli interventi di nuova costruzione all'interno di tutte le zone B.

L'art. 48 delle NTA di PUG sancisce le modalità di calcolo della SCO da ricollocarsi dentro al territorio urbanizzato sulla base della SCO legittimata.

Il fabbricato incongruo ha una **Superficie Coperta legittimata di 68,25 mq.**

Essendo la superficie coperta inferiore a 500 mq si genera un **credito edilizio** del 50% della SCO legittimata, ossia **34,12 mq.**

Il credito edilizio da potersi collocare all'interno del territorio urbanizzato è pari al 100%.

## OPERE DI DEMOLIZIONE

L'intervento di demolizione si compone di alcune fasi esecutive:

- smontaggio manuale degli elementi metallici e dell'orditura secondaria lignea;
- demolizione con mezzi meccanici di elementi murari, lignei e di sottofondo cementizio;
- smaltimento e trasporto a discarica di tutti materiali;
- scavo con mezzi meccanici per la completa pulizia del sedime del fabbricato per circa 30-40 cm di profondità;
- riporto di terreno coltivo;
- semina di manto erboso per aree soleggiate.

## STATO DI PROGETTO

L'utilizzo dell'area post demolizione sarà quella di giardino privato di pertinenza dell'abitazione con manto erboso. Non è prevista la messa a dimora di alberature.