

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 NUOVA COSTRUZIONE**

---

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

## **INTENTI E FINALITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO**

L'accordo operativo in oggetto ha per finalità la realizzazione di un edificio bifamiliare a Monticelli Terme mediante l'apporto di volumetria aggiuntiva derivante dalla demolizione di un fabbricato incongruo.

La società Nous costruzioni Srl, proponente l'accordo operativo, è divenuta proprietaria del lotto edificabile mediante atto di acquisto da privato con cessione di diritti edificatori da un fondo ad un altro per beneficiare del credito edilizio che si genera dalla demolizione del fabbricato incongruo.

Si conciliano esigenze e obiettivi sia pubblici che privati: da una parte la demolizione del fabbricato incongruo e la bonifica dell'area, ai sensi dell'art.48 delle NTA di PUG, garantisce la riqualificazione dell'ambiente rurale, dall'altra il trasferimento di capacità edificatoria sul lotto edificabile permette la realizzazione di un edificio bifamiliare con adeguata superficie utile per rispondere alle esigenze del mercato attuale.

Il presente accordo operativo ha valore ed effetti di titolo edilizio ai sensi dell'art.38 comma 15 della LR 24/2017.

## **INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DEL LOTTO EDIFICABILE**

Il lotto edificabile si trova nell'ambito territoriale individuato dal PUG a destinazione residenziale in corso di realizzazione B2. Sono ancora vigenti le prescrizioni di ordine generali di zona e gli allineamenti del PUA C5/7 ed è individuato come lotto 14.

Catastralmente è individuato al Foglio 12 Particella 760 e 722 dell' NCT di Montechiarugolo.

Il lotto ha una superficie fondiaria di 951 mq, la superficie utile massima realizzabile è di 120 mq e può essere edificato un edificio mono o bifamiliare di 2 piani fuori terra.

Il lotto edificabile si è configurato durante il frazionamento in sede di atto di redistribuzione tra soggetti attuatori in sede di convenzionamento del comparto PUA C5/7.

## **CREDITO EDILIZIO**

Il fabbricato incongruo da demolirsi ha una SCO legittimata di 68,25 mq.

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

Il credito edilizio che si genera in forma di superficie coperta da potersi collocare sul lotto 14 del PUA C5/7 risulta essere 34,12 mq.

## PROPOSTA DI PROGETTO

Il progetto edilizio di bifamiliare si articola in due volumi abitativi compatti posti sull'asse distributivo est-ovest per garantire ottimali livelli di aerazione e illuminamento naturale. A collegamento dei due fabbricati principali trovano posto volumi più bassi adibiti a locali di servizio quali autorimesse, lavanderie, cantine e sottotetti. Le aree esterne a est sono affacciate sulla via pubblica e trovano posto in successione i percorsi carrabili e pedonali, mentre l'area a ovest rimane quella più privata con un ampio porticato e spazio a giardino con maggior estensione.

## SCELTE TECNICO-ARCHITETTONICHE

Il fabbricato sarà realizzato su fondazioni del tipo a platea nervata su cui si imposteranno le murature in blocchi in legno mineralizzato, debolmente armato e eps grafitato, del tipo ISOBLOC; i solai saranno in laterocemento e le coperture in legno lamellare con coibentazioni in lana di roccia e manto in tegole di cemento color testa di moro.

Le finiture di facciata prevedono parti in mattoni faccia a vista e parti intonacate con tonalità scelte tra i colori consentiti dalle NTA del PUA C5/7.

Le lattonerie saranno in alluminio preverniciato color testa di moro, i serramenti esterni sono previsti in pvc con oscuranti in alluminio verniciato, portoncino blindato e portone dell'autorimessa del tipo sezionale automatizzato.

Le unità abitative saranno dotate di impianto a pompa di calore aria/acqua con bollitore integrato, per la produzione combinata di acqua calda sanitaria e riscaldamento con pannelli radianti a pavimento. Per la climatizzazione estiva è previsto un impianto a pompa di calore e split idronici a parete.

Gli impianti saranno alimentati con energia elettrica in parte prodotta dai pannelli fotovoltaici posti sulle falde est e ovest, caratterizzati da una potenza di circa 4,5 kW per ciascuna abitazione.

La regolazione della temperatura ambientale interna avviene tramite controllo remoto centrale che legge le sonde poste nei singoli locali.

Sulle coperture è prevista l'installazione di sistemi anticaduta a norma di legge.

L'impianto fognario di quartiere è caratterizzato dalla presenza di reti separate tra acque bianche e nere.

La rete acque bianche ha la sola funzione di raccogliere le acque meteoriche provenienti da pluviali, cortili, percorsi, strade e parcheggi per farle direttamente defluire nella condotta che porta prima alla vasca di laminazione di comparto per poi sfociare nel Rio Arianna.

Le acque nere provenienti da cucine, bagni e lavanderie sono raccolte dalle condutture poste sotto la

pavimentazione dell'area cortilizia per poi essere cedute alla condotta di quartiere (allacciamento dotato di sifone tipo Firenze). La condotta principale di raccolta acque nere sfocia nel collettore a servizio del sistema delle aree di espansione denominate C5 realizzate e gestite a cura di IREN SpA.

## VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Superfici utili, accessorie e derivanti da credito edilizio

CALCOLO SUPERFICI DI PROGETTO				
	SU DA PUA	SA DA PUA	SU DA CREDITO EDILIZIO	SA DA CREDITO EDILIZIO
<b>PORZIONE LATO SUD</b>				
<b>PT</b>				
soggiorno	4,94		21,63	
cucina-pranzo	10,94		8,4	
ripostiglio		1,12		0,67
disimpegno		1,65		
lavanderia		7,02		
cantina		6,96		
autorimessa		26,4		
portico 1		11,96		
portico 2		14,52		
vano scala		4,38		1,1
<b>P-1</b>				
disimpegno			2,06	
camera 1	3,58		10,68	
camera 2	2,81		13,12	
bagno			5,25	
disimpegno				
bagno/lavanderia				
sottotetto		16,43		
balcone		15,73		
<b>PORZIONE LATO NORD</b>				
<b>PT</b>				
soggiorno-pranzo	48,54			
ripostiglio		1,29		
disimpegno	1,44			
bagno	5,97			
cantina		3,97		
autorimessa		29,3		
portico 1		12,64		
portico 2		16,01		
vano scala		5,5		
<b>P-1</b>				
disimpegno	3,16			
camera 1	15,26			
camera 2	16,93			
bagno	6,28			
ripostiglio		1,11		
sottotetto		12,72		
balcone		16,4		
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>119,85</b>		<b>61,14</b>	
<b>SUPERFICIE ACCESSORIA</b>		<b>205,11</b>		<b>1,77</b>
<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE</b>	<b>180,99</b>			
<b>SUPERFICIE ACCESSORIA TOTALE</b>	<b>206,88</b>			
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>305,118</b>			

Hmax di progetto del fabbricato è 5,74 ml, inferiore alla Hmax consentita nel P.I.I. C5/7 pari a 11,80 ml e pertanto anche la visuale libera  $VL < 0,5$  risulta essere verificata.

$S_f = 951 \text{ mq}$

$SP_{\min} > 50\% S_f = 475,5 \text{ mq}$

Sup, Coperta = 300,40 mq

Superficie impermeabile = 300,40 mq + 78,67 mq cortili e accessi pedonali + 7,96 mq (muretti recinzione) = 387,03 mq

Superficie permeabile = 563,97 mq > 475,50 mq VERIFICATO

#### **PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Ai sensi dell'art. 3.1.9 del Regolamento Edilizio ogni unità immobiliare deve essere dotata di un'autorimessa/posto auto coperto con superficie pari ad almeno il 30% della SU.

Porzione sud:  $83,41 \text{ mq} \times 0,30 = 25,02 \text{ mq}$

Parcheggio pertinenziale di progetto:

26,40 mq (autorimessa) > 25,02 mq VERIFICATO

Porzione nord:  $97,58 \text{ mq} \times 0,30 = 29,27 \text{ mq}$

Parcheggio pertinenziale di progetto:

29,30 mq (autorimessa) > 29,27 mq VERIFICATO

Inoltre per l'Uso R1 (Residenza) i parcheggi pertinenziali devono soddisfare lo standard di 1 posto auto ogni 50 mq di SU o frazione.

Porzione sud:  $83,41 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 1,66$  che corrisponde a 2 posti auto, di cui 1 coperto e 1 scoperto nell'area cortilizia.

Porzione nord:  $97,58 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 1,95$  che corrisponde a 2 posti auto, di cui 1 coperto e 1 scoperto nell'area cortilizia.

## **URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

Le opere di urbanizzazioni primarie rimangono inalterate come progetto eseguito per il comparto C5/7 ad eccezione di una modifica agli stalli e ai marciapiedi prospicienti il fronte est del lotto.

Si prevede lo spostamento di entrambi i passi carrai per affiancarli al centro del lotto per ridurre al minimo gli spazi cortilizi sulla superficie fondiaria. Per questo motivo si rende necessario ricollocare lo stesso numero di stalli esistenti al posto del passo carraio sinistro e adeguare le rampe di accesso ai marciapiedi.

## **AREE ESTERNE E VERDE PRIVATO**

E' prevista la messa a dimora di alberi ad alto fusto scelti tra le essenze autoctone, posti ad una distanza maggiore di 3 m dai confini per favorire l'ombreggiamento estivo delle facciate sud ed ovest, nella misura di 1 albero ogni 100 mq di superficie a verde e con arbusti nel numero di 3 unità ogni 100 mq di superficie vegetale.

Sul fronte est del lotto, prospicienti aree quali marciapiedi e strada di quartiere, è prevista una recinzione composta da muretto intonacato e tinteggiato con Hm = 1,50ml e soprastante copertina protettiva in lamiera; i cancelli saranno in pannelli di lamiera preverniciata.

Le recinzioni dei fronti sud, ovest e nord, poiché confinano con lotti privati e verde pubblico saranno realizzate in muretto di cemento armato e sovrastante recinzione in rete metallica.

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

Ai sensi dell'art.19 comma 5 e dell'art. 39 della LR.24/17 il presente accordo operativo è soggetto a verifica di assoggettabilità.

La convenzione urbanistica del PUA C5/7 prevedeva un insediamento quantificato in superficie utile complessiva di 7.973 mq.

Le aree cedute di urbanizzazione primarie e secondarie ammontano a 30.327,11 mq suddivise come di seguito:

- 15.078,10 mq urbanizzazioni generali e viabilità
- 1.584,31 mq parcheggi pubblici (standard P1)
- 13.664,70 mq aree di urbanizzazione secondaria (standard di verde attrezzato e per lo sport - U2).

Si evidenzia che le aree di urbanizzazione cedute sono in quantità maggiore rispetto agli standard minimi imposto dalle normative vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione.

Si riportano le eccedenze verificate:

P1 realizzato: 1.584,31 mq

P1 minimo (0,15 mq/mq su): 1.195,9 mq

**P1 eccedenza: 388,41 mq**

U2 realizzato: 13.664,70 mq

U2 minimo (1,5 mq/mq su): 11.959,5 mq

**U2 eccedenza: 1.705,20 mq**

A tal proposito si monetizzano gli standard di verde e parcheggi richiesti dal PUG vigente per l'incremento di superficie complessiva derivante dal credito edilizio ossia 62,20 mq.

Il PUG vigente per gli usi residenziali richiede che ogni 100 mq di SC siano presenti  $P1+U2=70$  mq di cui P1 non meno di 20 mq.

Se ne ricava la seguente quantificazione economica:

**$P1 + U2 = 62,20 * 0,7 * 120 = 5.224,80$  euro da monetizzarsi.**

Montechiarugolo, 21 febbraio 2023

Geom. Gian Luca Ghiretti

Arch. Giuditta Ghiretti



€ 36.707,65

Risultato Calcolo CdC: € ~~41.993,53~~

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 8.064,91
U2	€ 10.435,88
D	€ 0,00
S	€ 0,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
QCC	€ 23.492,74
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00
	-----
	<b>TOTALE € 41.993,53</b>
Scomputo da convenzione PUA C5/7	- 5.285,88
	<b>TOTALE 36.707,65</b>

## Dati immessi

### DATI INIZIALI

Comune: Montechiarugolo (PR) - F473

Data di riferimento: 28/06/2024

### CONVENZIONE

Sottoscrizione dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

### ESENZIONI

Esonero D e S per i seguenti motivi:

interventi aventi una o più delle seguenti destinazioni d'uso: residenziale, turistico-ricettiva, direzionale, commerciale

Esonero CS per i seguenti motivi:

non si tratta di un nuovo intervento ricadente al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG

### LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

Zona OMI: B4 - MONTICELLI E DINTORNI

### INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto





Categoria funzionale: Residenziale

Tipologia edilizia OMI: Abitazioni civili

Superficie in aumento: 180,99 mq.

Scheda QCC di tipo A - FINALE

Classi di superfici:

≤95: Alloggi = 2, SU: 180,99 mq.

SU totale per il calcolo dell'incremento i1: 180,99 mq.

SA per il calcolo dell'incremento i2: 206,88 mq.

SU per il calcolo di SC: 180,99 mq.

SA per il calcolo di SC: 206,88 mq.

## Note

### INTERVENTO 1

---

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

---

##### Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

*onere per la nuova costruzione, ovvero:*

$$VU\_NC \times S\_aum$$

*dove:*

S\_aum = superficie in aumento

VU\_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

*e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:*

Comune di Il Classe

Localizzazione urbanistica Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

Funzione di progetto Residenziale

#### U1

$$S\_aum = 180,99$$

$$VU\_NC = 44,56 \text{ (onere RER)}$$

$$VU\_NC \times S\_aum = 8064,91$$

Non esistono riduzioni da applicare

**U1 finale = 8064,91**

#### U2

$$S\_aum = 180,99$$



$VU\_NC = 57,66$  (onere RER)

$VU\_NC \times S\_aum = 10435,88$

Non esistono riduzioni da applicare

**U2 finale = 10435,88**

---

## QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

---

**Formula per il calcolo della QCC nel caso di NC (residenziale):**

Scheda A[SC\_finale; A\_prog]

dove:

A\_prog = Costo convenzionale A calcolato con la tipologia edilizia di progetto

SC\_finale = SC calcolata sulla nuova superficie

### QCC

Calcolo del costo convenzionale A della situazione di progetto

Calcolo della media dei valori OMI nella zona B4 - MONTICELLI E DINTORNI, con la tipologia edilizia: Abitazioni civili

Media Valori OMI dello stato conservativo 'OTTIMO', ottenuto applicando la conversione dallo stato conservativo 'NORMALE' ( $1425,00 \times 1,30$ ) = 1852,50

A di progetto (Media Valori OMI di zona  $\times 0,475$ ) = 879,94

A\_prog = 879,94

Calcolo di Scheda A[SC\_finale; A\_prog]

SU totale per il calcolo dell'incremento i1 = 180,99

i1 = 0,00

SA per il calcolo dell'incremento i2 = 206,88

i2 = 30,00

i = i1 + i2 = 30,00

Maggiorazione % di i da 25 a 30 inclusa: Classe VI - M=25

$B = A \times (1 + M/100) = 1099,93$

P = 7,00%

SU per il calcolo di SC = 180,99

SA per il calcolo di SC = 206,88

SC = 305,12

$(B \times P/100) = 76,99510000000001$

$QCC = (B \times P/100) \times SC$

Scheda A[SC\_finale; A\_prog] = 23492,74



QCC finale = 23492,74

## CONVENZIONE

### Sottoscrizione

Dopo il 30/09/2019 (o della precedente data di recepimento comunale della DAL 186/2018)

**Non ci sono importi da scomputare né costi per il concorso di architettura / processo di progettazione partecipata**

# Indagine PDC

RILEVAZIONE STATISTICA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

MODELLO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

(NUOVO FABBRICATO O AMPLIAMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO PREESISTENTE)

Provincia: **034**  
Comune: **023**  
Codice utente: **03402323116**  
Codice modello: **034023231161**  
Sezione scelta: **Nuovo fabbricato residenziale**

## DATI INSERITI DAL COMUNE

Titolo abilitativo:

Numero titolo abilitativo:                      Mese di rilascio:                      Anno di rilascio:

Sezione di censimento:

Data di ritiro del permesso di costruire. Data di inizio validita' degli altri titoli abilitativi

### 1 - RIFERIMENTI CATASTALI E TEMPI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA EDILIZIA

Foglio: **12**                      Particella: **760**                      Sub:

Durata prevista lavori (mesi): **24**                      Numero del fabbricato: **1**

Indirizzo:    **via Schianchi, snc**

Localita': **Monticelli Terme**

### 2 - NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE

Sezione	Valore inserito
2.1 Numero abitazioni	2
2.2 Numero stanze	4
2.3 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni	5
2.4 Numero dei piani ( <i>compresi gli interrati</i> )	2
2.5 Volume totale V/P	m³ 1352
2.6 Superficie totale del fabbricato	m² 305

#### 2.7 Abitazioni nel fabbricato per numero di stanze e superficie utile

Stanze	fino a 45m²	da 46 a 75m²	da 76 a 110m²	oltre 110m²
1 stanza				
2 stanze				
3 stanze				
4 stanze			2	
5 stanze				
6 stanze e oltre				

Totale abitazioni: **2**

#### Superficie del fabbricato secondo la destinazione

Tipo superficie	Valore inserito
2.8 Superficie utile abitabile	m² 184
2.9 Superficie per servizi esterni alle abitazioni	m² 203
2.10 Superficie destinata ad attività produttive e servizi	
- Agricoltura	m² 0
- Attività produttive, artigianato	m² 0
- Commercio, artigianato di servizio e/o artistico	m² 0
- Servizi (istruzione, sanità)	m² 0
- Altro ()	m²

2.11 Totale delle superfici

Totale superfici	Valore inserito
Totale (2.8+2.9+2.10)	m² 387

2.12 Fabbricato derivante da abbattimento e ricostruzione: **NO**

### 3 - AMPLIAMENTO DI VOLUME DI FABBRICATO RESIDENZIALE PREESISTENTE

#### A - Dati generali

**3.1 L'ampliamento prevede sopraelevazione del fabbricato:**

**3.2 Volume del solo ampliamento:**

**3.3 Superficie totale del solo ampliamento:**

B1 - Se l'ampliamento del fabbricato prevede nuove abitazioni indicare:

**3.4 Numero abitazioni del solo ampliamento:**

**3.5 Numero stanze del solo ampliamento:**

**3.6 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni:**

**3.7 Superficie utile abitabile del solo ampliamento:**

B2 - Se l'ampliamento del fabbricato prevede solo nuovi vani interni alle abitazioni indicare:

**3.8 Numero stanze del solo ampliamento:**

**3.9 Numero dei vani accessori interni alle abitazioni del solo ampliamento:**

**3.10 Superficie utile abitabile del solo ampliamento:**

C - Superfici dell'ampliamento destinate ad altri usi:

**3.11 Superficie dell'ampliamento per servizi esterni alle abitazioni (scale, androni, cantine, box, ecc.):**

**3.12 Superficie non residenziale dell'ampliamento destinata ad attività produttive, servizi, ecc.:**

4 - COLLETTIVITA' (Compilare se il fabbricato e' destinato a Collettività'. NON COMPILARE I RIQUADRI 2 e 3)

**4.1 Non barrato**

**4.2 Numero dei piani (compresi gli interrati):**

**4.3 Volume totale V/P m<sup>3</sup>:**

**4.4 Superficie totale m<sup>2</sup>:**

- di cui superficie per destinazioni non residenziali m<sup>2</sup>:

### 5 - TITOLARE DEL TITOLO ABILITATIVO A COSTRUIRE

**Titolare: Persona fisica**

### 6 - EFFICIENZA ENERGETICA

6.1 Consumo energetico del fabbricato KWh/m<sup>2</sup> anno: **6**

6.2 Rapporto di forma del fabbricato S/V: **0,32**

6.3 Tipologia dell'impianto:

**Fotovoltaico, Pompe di calore,**

### 7 - EDILIZIA DERIVANTE DA 'Piano casa'

**Edilizia non derivante da Piano nazionale di edilizia abitativa (DL 112/2008 e delibera CIPE 8-5-2009)  
ne' da Accordo Stato-Regioni del 1-4-2009 (ampliamento o demolizione/ricostruzione)**