

---

# Comune di Montechiarugolo

Nuovo Ospedale Chirurgico Privato  
via Montepelato Nord, Monticelli Terme - Parma

Committente: Terme di Monticelli S.p.A

---

## Proposta di Accordo Operativo interno al TU

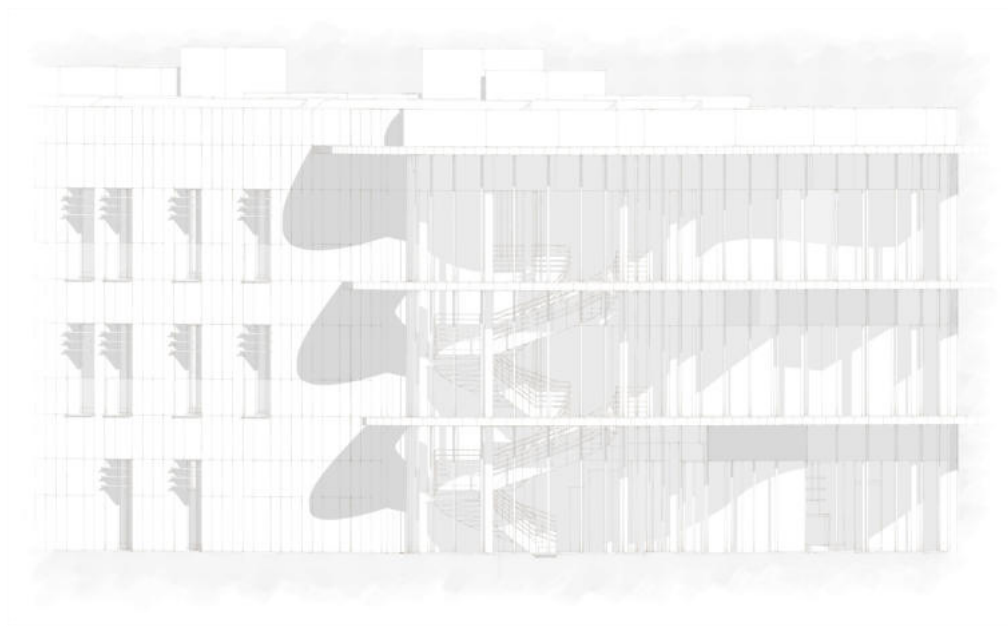
ex art. 38 L.R. 24/2017

---

Luglio 2026

# R11

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.



---

### PROGETTO ARCHITETTONICO

Dott. Ing. ANDREA MAGGIORELLI

Albo ingegneri di Parma n° 1249  
Strada Cavour 29 - Parma 43121

---

Questo elaborato è di proprietà riservata e non può essere utilizzato diversamente dagli scopi per cui è stato fornito. La sua riproduzione parziale o integrale deve essere autorizzata dai legittimi proprietari in forma scritta.

**PROGETTO DI NUOVO OSPEDALE CHIRURGICO PRIVATO  
A MONTICELLI TERME – VIA MONTEPELATO NORD  
Accordo Operativo con valenza di Permesso di Costruire**

**28.07.2026**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

|                                                                     |                                              |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Art. 1 – ELABORATI .....                                            | 2                                            |
| Art. 2 – DATI DIMENSIONALI .....                                    | 3                                            |
| Art. 3 – EDIFICAZIONE .....                                         | 3                                            |
| Art. 4 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE .....                              | 4                                            |
| Art. 5 – DATI TECNICI DI PROGETTO .....                             | 4                                            |
| Art. 6 – VARIANTI AL P.I.U.E. ....                                  | 4                                            |
| Art. 7 –PARCHEGGI DI PERTINENZA. ....                               | 4                                            |
| Art. 8 – IMPIANTI A RETE.....                                       | 5                                            |
| Art. 9 – CARATTERI EDILIZI – ARCHITETTONICI ELEMENTI GENERALI ..... | 5                                            |
| Art. 10 – COPERTURE .....                                           | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Art.11 - ELEMENTI TECNICO-ARCHITETTONICI E MATERIALI ESTERNI .....  | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Art. 12 - SERIE CROMATICHE .....                                    | 5                                            |

## **Art. 1 – ELABORATI**

1. Tav. A01 Progetto architettonico. Inquadramento urbano e strumenti urbanistici.
2. Tav. A02a Progetto architettonico. Planimetria Generale e analisi delle superfici permeabili e impermeabili.
3. Tav. A02b Progetto architettonico. Planimetria generale su rilievo e catastale.
4. Tav. A03a Progetto architettonico. Pianta piano terra e piano primo.
5. Tav. A03b Progetto architettonico. Pianta piano secondo e coperture.
6. Tav. A03c Progetto architettonico. Area Tecnologica. Pianta piano terra.
7. Tav. A04a Progetto architettonico. Prospetti e sezioni.
8. Tav. A04b Progetto architettonico. Prospetti e sezioni.
9. Tav. A05 Progetto architettonico. Viste 3d. Tav.
10. Tav. A06 Progetto architettonico. Progettazione inclusiva
11. Tav. A07 Progetto architettonico. Superficie Utile, Accessoria e Lorda.
12. Tav. A08a Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Planimetria generale.
13. Tav. A08b Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Profilo.
14. Tav. A08c Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Sezione tipo.
15. Tav. A08d Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Sezioni.
16. Tav. A08e Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Tabella sterri e riporti.
17. Tav. A08f Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Computo.
18. Tav. A08g Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Piano particellare di esproprio.
19. Tav. S01 Progetto strutturale. Presismica. Pianta piano terra e piano primo.
20. Tav. S02 Progetto strutturale. Presismica. Pianta piano secondo
21. Tav. I01 Progetto rete acque reflue domestiche e meteoriche
22. R00 Elenco elaborati e documentazione allegata
23. R01 Relazione di analisi descrittiva del sito e relativi allegati
24. R02 Relazione sulla progettazione inclusiva
25. R03 Relazione presismica.
26. R04 Relazione idraulica, acque reflue domestiche e meteoriche

27. R05. Tabella costo costruzione, oneri e adempimenti standard urbanistici.
28. R06 Relazione economico finanziaria.
29. R07 Relazione urbanistica.
30. R08 Accordo operativo e cronoprogramma.
31. R09 Relazione illustrativa. Attività di somministrazione di alimenti e bevande.
32. R10 Relazione illustrativa. Analisi del Personale Impiegato e Verifica delle dotazioni dei Servizi Igienico Sanitari.
33. R11 Norme tecniche di attuazione.
34. Impianti: Elettrico, Meccanico e Prevenzione incendi.
35. Energia
36. Acustica: Valutazione previsionale di clima e impatto acustico
37. ValSAT Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale con nota Aspetti urbanistici e misure di mitigazione/compensazione ambientale.
38. Stralcio del PUG
39. Documentazione Catastale

## **Art. 2 – DATI DIMENSIONALI**

|                                          |                                                                           |                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| - Sup. intervento                        |                                                                           | 11.269,00 m <sup>2</sup>              |
| - Sup. catastale                         |                                                                           | 11.269,00 m <sup>2</sup>              |
| - Sup. fondiaria totale (unico lotto)    |                                                                           | 11.269,00 m <sup>2</sup>              |
| Sup. UTILE                               | =                                                                         | 2.986,20 m <sup>2</sup>               |
| Sup. COMPLESSIVA                         | =                                                                         | 3.006,61 m <sup>2</sup>               |
| Sup. parcheggi pubblici                  | =                                                                         | 1.202,64 m <sup>2</sup> (monetizzati) |
| Sup. parcheggi privati                   |                                                                           | 3.813,84 m <sup>2</sup>               |
| Indice di utilizzazione fondiaria totale | $U_f = S_U / S_f = 2.986,20 / 11.269,00 = 0,265 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ |                                       |

L'intervento sarà realizzato in una unica fase.

## **Art. 3 – EDIFICAZIONE**

La definizione dei parametri urbanistici di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono quelle riportate nell'allegato A alla DAL 279/2010e successive modifiche ed integrazioni fino alla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Si aggiungono le seguenti specificazioni:

- a) la distanza minima dai confini di proprietà è di 5,00 metri; non costituiscono distanza dai confini dei lotti gli aggetti e le sporgenze che non eccedono 1,50 metri.
- b) H. max = 14,00 ml  
 $V_L = m_l / m_l 0,50$   
 $Q = m^2 / m^2 0,35$

- c) non sono ammesse sistemazioni di terreno che comportino profili con pendenza superiore al 5%;

#### **Art. 4 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Si dovrà prevedere la piantumazione di nuove alberature le cui specie dovranno essere scelte nel rispetto della flora esistente, dall'elenco delle specie arboree consigliate (Delibera Regionale n.3492/1996), al fine di salvaguardare la presenza di verde con finalità bioclimatiche, di salubrità e di qualità ambientale.

Dovranno essere previsti filari alberati lungo le strade di accesso principali, alberature come fonte di ombreggiamento nei parcheggi, fitte barriere verdi di alberature e arbusti come schermatura alle zone tecnologiche e ai parcheggi.

Complessivamente all'interno del lotto d'intervento dovranno essere poste essenze arbustive e alberature nelle quantità orientative di n° 1 unità / 200 mq di superficie fondiaria.

#### **Art. 5 – DATI TECNICI DI PROGETTO**

Nelle planimetrie di progetto è indicata la tipologia edilizia del fabbricato; nell'art.6, Varianti al PIUE, sono riassunti i gradi di libertà compositiva.

#### **Art. 6 – VARIANTI AL P.I.U.E.**

Non sono considerate varianti all'Accordo Operativo con valenza di Permesso di Costruire le seguenti modifiche:

- modifiche planimetriche della sagoma edificabile nel limite del 20% dell'area di sedime;
- modifiche delle distribuzioni interne;
- modifiche delle sistemazioni a verde;
- altre modifiche non sostanziali che non incidono sull'inquadramento complessivo dell'intervento e sulle caratteristiche architettoniche generali rappresentate negli elaborati di progetto.

Eventuali varianti al progetto architettonico, nei limiti sopra indicati, dovranno essere segnalate/richieste in base alle loro caratteristiche con titoli abilitativi conformi alla L.R.15/2013 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 7 –PARCHEGGI DI PERTINENZA.**

I parcheggi di pertinenza dovranno essere differenziati in aree destinate a pazienti e visitatori ed in aree destinate agli addetti.

Tutti gli stalli, ad esclusione di quelli destinati a persone con ridotta mobilità, dovranno avere dimensione minima di 2.50x5.00 m e dovranno essere pavimentati con autobloccanti drenanti cavi.

## **Art. 8 – IMPIANTI A RETE**

Le apposite tavole di progetto individuano la disposizione planimetrica delle opere necessarie per il completamento e l'integrazione delle reti tecnologiche a supporto dell'insediamento.

Il progetto esecutivo degli impianti, in fase di esecuzione dei lavori, potrà essere modificato previa autorizzazione degli organi competenti in materia per esigenze tecniche e per evidenti esigenze di inquadramento urbanistico, ferme restando tutte le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme in ordine alla coerenza morfologica della disposizione, caratterizzazione degli elementi funzionali, degli elementi di arredo e senza che ciò comporti ulteriori oneri finanziari a carico della società proprietaria e proponente il comparto.

## **Art. 9 – CARATTERI EDILIZI – ARCHITETTONICI ELEMENTI GENERALI**

La rappresentazione riportata negli elaborati che costituiscono l'Accordo Operativo con valenza di Permesso di Costruire definisce in modo dettagliato le caratteristiche dell'edificio di progetto e delle sistemazioni dell'area pertinenziale.

L'edificio dovrà essere certificabile in classe energetica A1 secondo il DGR n. 1275 del 07/09/2015 ed NZEB (Nearly Zero Energy Building) secondo il DGR 967/2015

## **Art. 10 - SERIE CROMATICHE**

I fronti dell'edificio saranno realizzati con parete ventilata con lastre in gres porcellanato a tutta massa effetto pietra, che dovrà essere estesa anche alle superfici curve.

Potranno essere installate lastre di tre tonalità:

grigio chiaro con superficie liscia;

un grigio medio con superficie cannettata;

grigio scuro sempre cannettato.

In grigio scuro dovranno essere rivestiti anche i locali tecnici e i volumi emergenti in copertura. In alternativa al rivestimento in gres potranno essere utilizzate superfici Active Surfaces (lastre con proprietà fotocatalitiche che trasformano la ceramica in un materiale eco-attivo con proprietà antibatteriche e antivirali, antinquinamento, anti-odore e autopulenti).