

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.36 C.5 LETTERA E DELLA L.R.24/2017
INERENTE I TERRENI UBICATI A MONTICELLI TERME IDENTIFICATI AL FOGLIO 12, PARTICELLE 313-
332-912-1047-1049 E GLI EDIFICI INCONGRUI IDENTIFICATI AL FOGLIO 16, PARTICELLA 15.**

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), sono elemento costitutivo dell'accordo operativo che ha per finalità il trasferimento di SCO di edifici non più funzionali all'attività agricola (identificati catastalmente al foglio 16, particella 15, subalterni 6-7) e classificati come incongrui dalla scheda 3H12 del censimento dell'edificato sparso del PUG) e la costruzione di edifici residenziali in aree contigue al perimetro del territorio urbanizzato a Monticelli Terme.

Esse disciplinano le norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione dell'accordo operativo, chiarendo quali elementi siano vincolanti per gli interventi edilizi, quali elementi possono essere variati, nonché l'entità ammissibile di tali variazioni.

ARTICOLO 1

Le presenti norme rimangono in vigore per tutta la durata del periodo di validità dell'accordo operativo. Per quanto non espressamente richiamato nelle presenti norme, si rinvia alle norme tecniche d'attuazione (NTA) del PUG ed al Regolamento Edilizio (RE) del Comune di Montechiarugolo.

ARTICOLO 2

Caratteri dimensionali dell'intervento

Il progetto prevede l'edificazione di un massimo di tre unità immobiliari residenziali abitative, per un'altezza massima in gronda di 9,50 m., con un limite di due piani utili abitabili, con i seguenti parametri urbanistici:

- *SUPERFICIE FONDIARIA (SF): 1.446,79 mq.*
- *PARAMETRO DI DENSITA' EDILIZIA: 0,33 mq./mq.*
- *SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC): 477,44 mq.*
- *SUPERFICIE COPERTA (SCO): 150,81 mq.*
- *H. massima in gronda: 9,50 m., con limite di due piani abitabili*

- *VISUALE LIBERA (VL): > 0,50 L'indice di visuale libera per i singoli fronti degli edifici, rispetto ai confini fra i lotti o alle strade non sarà inferiore a 0,50, ma la distanza dai confini comunque non potrà essere inferiore a 5,00 m.;*
- *PARCHEGGI PERTINENZIALI: 1 posto auto ogni 50 mq. di superficie utile S.U. o frazione, di cui almeno uno coperto per unità abitativa*
- *DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME:*
DA MONETIZZARE
 $P1 + U2 = 70 \text{ mq./100 mq. di SC, di cui P1 almeno } 20 \text{ mq./100 mq. di SC}$
- *SUPERFICIE PERMEABILE minima: 40% della superficie fondiaria S.F.*

ARTICOLO 3

Modalità attuative

a) Allineamenti e distanze

I nuovi fabbricati dovranno essere edificati all'interno del lotto come individuato, rispettando le distanze minime previste di legge dai confini, entro i limiti riportati graficamente nelle tavole di progetto.

Non costituiscono allineamento e/o distanza i balconi, gli sporti ed i cornicioni aggettanti fino a 1,50 m. Per quanto riguarda distanze minime ed allineamenti fra edifici, distanze fra pareti antistanti di edifici, costruzioni interrato, costruzioni sul confine e sul limite di zona urbanistica e quant'altro non specificato dalle presenti NTA si rimanda al Regolamento Edilizio (RE) del Comune di Montechiarugolo.

ARTICOLO 4

Caratteristiche costruttive

a) Tipologie edilizie e materiali

Vengono dettate le seguenti regole per i nuovi edifici in progetto:

- le tipologie previste potranno essere del tipo monofamiliare, bifamiliare o plurifamiliare con un massimo di tre unità immobiliari abitative;
- i corpi accessori, ove previsti, dovranno essere in armonia con i rispettivi fabbricati principali, sia in termini di materiali che di finiture, prestando attenzione che siano ben inseriti nel contesto e ne facciano parte integrante;

- i fabbricati avranno il tetto in pendenza (da una a più falde) con finiture esterne parte in intonaco tinteggiato con tonalità tenui sui colori della terra e tinte tortora e parte in mattoni faccia a vista o in pietra/geopietra.

b) Recinzioni e passi carrai

La recinzione verso le strade, compresi cancelletti pedonali, cancelli carrai e contenitori per le utenze, dovrà essere uguale per tutti i lotti; sarà realizzata con cancellata metallica, improntata a grande semplicità e di altezza massima complessiva pari al massimo a 1,80 m, comprensiva di muretto sottostante. E' consentita la realizzazione di tettoie a protezione degli accessi pedonali purché non comportino aggetti interessanti le superfici di uso comune (marciapiedi, strade, ecc.).

La separazione fra eventuali divisioni interne del lotto potrà essere realizzata anche con rete metallica e fittoni ed avrà un'altezza massima pari a 1,80 m.

Le recinzioni confinanti alle aree agricole saranno realizzate, con un'altezza massima pari a 1,80 m., mediante rete metallica e fittoni con mitigazione realizzata tramite messa a dimora di cortina composta da siepe arbustiva e alberature scelte tra le essenze arboree elencate nell'art. 58, comma 6 delle NTA del PUG del Comune di Montechiarugolo.

Il posizionamento dei passi carrai indicato nelle tavole di progetto è indicativo e potrà essere variato in sede di progettazione esecutiva. I cancelli carrai dovranno essere realizzati di norma sull'allineamento delle recinzioni; in questo caso obbligatoriamente i cancelli carrai saranno predisposti al sistema di automazione.

ARTICOLO 5

Opere private di urbanizzazione

a) Parcheggio privato a uso comune

I parcheggi privati ad uso comune avranno le dimensioni indicate nella tavola di progetto e saranno pavimentati con autobloccanti permeabili.

b) Stradello di penetrazione privato

Lo stradello di penetrazione privato avrà le dimensioni indicate nelle tavole di progetto.

c) Fognature

Le fognature per acque bianche e nere saranno distinte, in collettori separati di pvc serie SN 4 (ex 303/1); come da planimetria allegata. Le acque bianche avranno i loro pozzetti a dispersione nell'area per mantenere l'invarianza idraulica.

d) Impianti

Gli impianti per la distribuzione di acqua potabile, energia elettrica e telefono verranno eseguiti secondo le Norme vigenti e come da specifiche degli Enti gestori.

ARTICOLO 6

Varianti

Le varianti che modifichino sostanzialmente, anche in parte l'impianto urbanistico dell'intervento, dovranno essere autorizzate dal Comune nei modi e nelle forme di legge, previa approvazione da parte degli organi competenti.

Non costituiscono in ogni caso variante all'accordo operativo eventuali modifiche dei progetti esecutivi delle reti impiantistiche, previo parere favorevole degli Enti gestori.

Non sono inoltre considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al PUG ed al RE del Comune di Montechiarugolo, ed in particolare, alle norme di attuazione del presente accordo operativo ed ai criteri ivi previsti, le seguenti varianti:

- la variazione del numero delle unità immobiliari previste, con un limite di tre, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici previsti;
- lo spostamento dei passi carrai o degli spazi per i contenitori dei rifiuti previsti nelle planimetrie del piano attuativo;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.

I progettisti

Geom. Manuel Civa
(Firmato digitalmente)

Arch. Federica Colla
(Firmato digitalmente)

Parma, lì 22.09.2025