

**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.**

RELAZIONE TECNICA

INTENTI E FINALITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO

L'accordo operativo oggetto della presente 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.

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 contiguo al perimetro del territorio urbanizzato di Monticelli Terme permette la realizzazione di edifici residenziali con adeguata superficie utile per rispondere alle esigenze del mercato attuale.

L'EDIFICIO INCONGRUO

L'edificio incongruo oggetto del presente accordo operativo è composto da rimessa, bassi servizi e deposito siti in località Tripoli, via Ponticelle.

Lo stato legittimo è rappresentato nella pratica edilizia n. 2016/0093, prot. gen. 4541 del 02/05/2016, depositata presso il Comune di Montechiarugolo, progetto unitario approvato con Determinazione n. n. 350/2016 del 07/06/2016, si veda tavola 04 allegata.

In attuazione di tale progetto unitario è stata presentata al Comune di Montechiarugolo SCIA n. 74/2017 per la demolizione completa di fabbricati esistenti prospicienti la via Ponticelle ai fini della messa in sicurezza della pubblica via.

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 in aree ad esso contigue.

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.

I fabbricati in oggetto sono classificati dal PUG del Comune di Montechiarugolo come "edifici incongrui" ai sensi dell'art. 48 delle NTA di PUG e sono individuati nel censimento del patrimonio edilizio sparso alla scheda n. 3H12 sotto riportata.



Comune di Montechiarugolo
(Parma)

piano urbanistico generale - disciplina
censimento del patrimonio edilizio sparso

tripoli	via ponticelle	3H12
LOCALITA'	INDIRIZZO	
	16 15	5.10 61
TOPONIMO	DATI CATASTALI	N. SCHEDA/RILEVIO

disciplina PUG		
valore naturale/ambient.	rispetto stradale	tutela paesagg. corsi acqua
AMBITO	VINCOLI	VINCOLI

caratteri insediativi				
corpi separati	corpi separati		altro	alberatura

TIPOLOGIA INSEDIATIVA ORIGINARIA/ATTUALE GRADO DI ALTERAZ. COERENTE/INCOERENTE AREA DI PERTINENZA

rovina	agricolo	disuso	abbandonato
SEGN. ABBANDONO	DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA E ATTUALE	DESTINAZIONE CENSIMENTO VIGENTE	

caratteristiche dei corpi di fabbrica principali					
A	rimessa	> 1940	superfettazione	totali	mediocri
B	bassi servizi	> 1940		totali	pessime
C	deposito	> 1940		rovina	pessime

n° DESTINAZIONE D'USO ORIGINE ALTERAZIONI SEGN. ABBAND. CONDIZIONI

destinazione d'uso di progetto	
A	rurali (E)
B	rurali (E)
C	rurali (E)

n° FUNZIONE PREVALENTE ALTRI USI AMMESSI

interventi ammessi	
A	edificio incongruo
B	edificio incongruo
C	edificio incongruo

n° INTERVENTI



ORTOFOTO

NOTE
ATC GB MC
RILEVATORE



VISTA 1



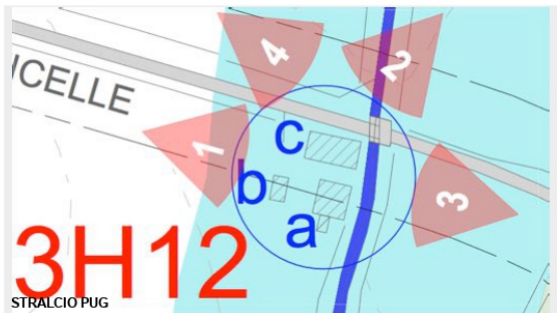
VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



PROGETTISTI: ING. GIANLUIGI CAPRA - ARCH. ALESSANDRO TASSI-CARBONI - STUDIO AMBITER

I tre fabbricati classificati incongrui sono caratterizzati da una SCO complessiva legittimata pari a 335,13 mq., come da calcolo analitico rappresentato nella tavola 04 allegata. In forza dell'art.48 c.9 delle NTA del PUG, la demolizione di tali fabbricati comporta la generazione di un credito edilizio pari a $335,13 \times 50\% \times 90\% = 150,81$ mq.

L'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui si compone delle seguenti 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 e messa a dimora di nuove essenze arboree, con conservazione delle alberature esistenti nel lotto.

Le nuove essenze arboree messe a dimora saranno del tipo "Quercus pubescens".

AREA VOCATA ALLA TRASFORMAZIONE

La Strategia del PUG all'art. 3.1.7 contribuisce all'identificazione delle direttrici potenzialmente interessate dalla definizione della quota del 3% di consumo di suolo. Le direttrici identificate come "vocate alla trasformazione" sono state individuate con lo scopo di non accrescere la dispersione insediativa, quindi contigue agli insediamenti esistenti, e ove non siano presenti problematiche accertate come limitanti alle trasformazioni (ad esempio in prossimità di aree già identificate in cartografia come soggette a problematiche di tipo idraulico, infrastrutturale o di igiene pubblica).

Il possibile sviluppo insediativo beneficia nella maggioranza dei casi anche della presenza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi già presenti; il territorio, così come si presenta allo stato attuale, pone di per se stesso condizioni alla trasformazione potenzialmente già vincolanti.

I terreni sui quali si propone di destinare la SCO incongrua sono classificati dal PUG in ambito agricolo normale contiguo al T.U. ed individuate dalla Strategia dello strumento urbanistico generale come aree vocate alla trasformazione (cfr. tav.2S ed art.3.7.1 della Strategia). La proposta di AO prevede di interessare una SF complessiva pari a 1.446,79 mq.

PROPOSTA DI PROGETTO

Il progetto persegue i seguenti obiettivi generali della strategia del PUG

- riordino e completamento del tessuto edificato esistente;
- rispondenza alla vocazionalità dell'ambito di riferimento;
- riordino del tessuto edificato esistente con riferimento agli incongrui ed alle situazioni di contrasto.

Le condizioni di sostenibilità ed i requisiti prestazionali saranno i seguenti:

- integrazioni con il contesto circostante e qualità del paesaggio;
- rispondenza rispetto alla sensibilità della trasformazione;
- adeguatezza della viabilità e del carico sui tessuti urbani adiacenti;
- riutilizzo delle acque e corretta gestione dei reflui e delle acque meteoriche;
- invarianza idraulica;
- corretto inserimento acustico;
- presenza di sistemi di produzione di energia da fonte rinnovabile e efficienza energetica dei sistemi illuminanti.

Le azioni della strategia di PUG perseguite saranno le seguenti:

- elevate prestazioni ambientali e antisismiche;
- alti livelli di qualità architettonica.

Il progetto prevede l'edificazione al 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.

I fabbricati avranno una tipologia costruttiva monofamiliare, bifamiliare o plurifamiliare con massimo di tre unità immobiliari abitative, essi 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.

L'accesso al lotto avverrà da via Toscanini grazie ad uno stradello privato, nel quale saranno realizzati alcuni parcheggi privati di uso comune pavimentati in autobloccanti permeabili.

Le dotazioni territoriali minime (P1 + U2) saranno monetizzate in toto, lo stradello di accesso con tutte le reti infrastrutturali, compresa l'illuminazione esterna dello stesso, ed i parcheggi comuni rimangono di proprietà privata e non verranno ceduti all'Amministrazione comunale.

Le unità abitative saranno dotate di tutti gli impianti necessari quali idrico-sanitario, elettrico, produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento, raffrescamento ed anticaduta.

Parte dell'energia elettrica sarà prodotta da pannelli fotovoltaici.

Le fognature per acque bianche e nere saranno distinte, in collettori separati, come da planimetria allegata. Le acque bianche saranno realizzate e dimensionate secondo il calcolo per mantenere l'invarianza idraulica. La fognatura esistente su via Toscanini è di dimensioni tali da poter raccogliere i reflui di progetto. Gli impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e telefono verranno eseguiti secondo le Norme vigenti e come da specifiche degli Enti gestori. Da via Toscanini lungo lo stradello di accesso si avrà direttamente l'allaccio all'acquedotto, alla rete elettrica e del telefono esistenti.

MITIGAZIONI

Dalla tavola VST-RA-TAV 1 "Sensibilità alla trasformazione per usi urbani a basso impatto" del PUG si desume che l'intervento in progetto riguarda un'area a "sensibilità limitata", tuttavia è pensata una mitigazione del costruito verso la parte rurale.

E' prevista la realizzazione di 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, lungo le recinzioni di confine verso i campi coltivati.

CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

Il cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti ha una durata complessiva di 5 anni, si specificano di seguito le macrofasi:

- realizzazione opere di demolizione e rinaturazione dell'area di sedime dell'incongruo: entro 1 anno a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo (efficacia dell'accordo operativo);
- comunicazione di avvenuta demolizione e rinaturazione dell'area di sedime dell'incongruo e effettuazione del sopralluogo con esito positivo da parte del Comune;
- presentazione PdC intervento: entro 1 anno dall'avvenuto sopralluogo positivo del Comune;
- realizzazione delle opere riguardanti l'intervento di trasformazione urbanistica: entro 3 anni dall'efficacia del PdC, prorogabile ai sensi di legge fino al termine di validità del presente accordo operativo (5 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula);
- presentazione delle SCEA (segnalazioni certificate di conformità edilizia ed agibilità) dei

fabbricati realizzati: entro il termine di validità del titolo edilizio e comunque entro il termine del presente accordo operativo (5 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula).

I progettisti
Geom. Manuel Civa
(Firmato digitalmente)

Arch. Federica Colla
(Firmato digitalmente)

Parma, lì 22.09.2025