

**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 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, compresi quindi gli indici e i rapporti edilizi, 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 del comune di Montechiarugolo, salvo la successiva entrata in vigore di varianti agli strumenti urbanistici comunali più favorevoli.

ARTICOLO 2

Caratteri dimensionali dell'intervento

Il progetto prevede l'edificazione di al massimo tre unità immobiliari residenziali con i seguenti parametri urbanistici:

- SUPERFICIE FONDIARIA (SF): 1.446,79 mq.
- INDICE DI EDIFICABILITA': 0,28 mq./mq.
- SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC): 405,10 mq.
- SUPERFICIE COPERTA (SCO) concessa: 152,58 mq.
- H. massima in gronda: 9,50 m., calcolata come da DTU regionali 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:
 $P1 + U2 = 70 \text{ mq.}/100 \text{ mq. di SC}$, di cui P1 almeno $20 \text{ mq.}/100 \text{ mq. di SC}$
- 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. La distanza fra pareti finestrate contrapposte di edifici sorgenti all'interno del lotto potrà essere inferiore a quanto disposto dai regolamenti urbanistici vigenti, ma in ogni caso non dovrà essere inferiore a 10,00 m nel caso di ambienti composti da superficie utile.

Le costruzioni possono essere edificate anche sul confine di zona urbanistica nel rispetto delle distanze dai confini. Il limite di distanza da un confine di proprietà non trova applicazione nel caso di costruzioni completamente interrate, che confinano con lotti, all'interno dello stesso comparto.

b) Superfici escluse dal calcolo della S.CO.

Non sono conteggiate come superficie S.CO. le aree completamente permeabili, i percorsi carrai e pedonali e ogni superficie a verde.

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 o plurifamiliare;

- 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 a falde e finiture esterne in intonaco tinteggiato con tonalità tenui e parte della facciata in mattoni faccia a vista o in pietra.

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 2 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 i lotti confinanti potrà essere realizzata anche con rete metallica e fittoni ed avrà un'altezza massima pari a 2 m.

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 pubblico

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

b) Marciapiedi e vialetti pedonali

I marciapiedi avranno le dimensioni indicate nelle tavole di progetto e saranno realizzati totalmente in autobloccanti permeabili colorati.

c) Stradello di penetrazione

Lo stradello di penetrazione avrà le dimensioni indicate nelle tavole di progetto e sarà realizzato con materiale totalmente permeabile per mantenere invarianza idraulica.

d) Fognature

Le fognature per acque bianche e nere saranno distinte, in collettori separati di pvc serie SN 4 (ex

303/1); come da planimetrie allegate. Le acque bianche avranno i loro pozzetti a dispersione nell'area per mantenere l'invarianza idraulica.

e) Impianti

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

ARTICOLO 6

Varianti

Nel caso fosse necessario effettuare varianti all'accordo operativo, esse saranno redatte attraverso l'adeguamento delle tavole alle modifiche apportate e l'elaborazione del testo coordinato delle NTA.

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.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione preventiva di variante, modificazioni planivolumetriche.

Non costituiscono in ogni caso variante all'accordo operativo eventuali modifiche dei progetti esecutivi delle reti impiantistiche.

Non sono inoltre considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al PUG. e, in particolare alle norme di attuazione dell'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;
- le fusioni o le suddivisioni dei lotti che, nel rispetto dei minimi fissati dalle norme, delle distanze legali, non portino ad una configurazione radicalmente diversa dell'assetto urbanistico e non pregiudichino il razionale uso dei servizi previsti.

Parma, lì 08.05.2025

Geom. Civa Manuel