

Provincia di Parma  
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO  
località Basilicogiano

## ART.7 Basilicogiano

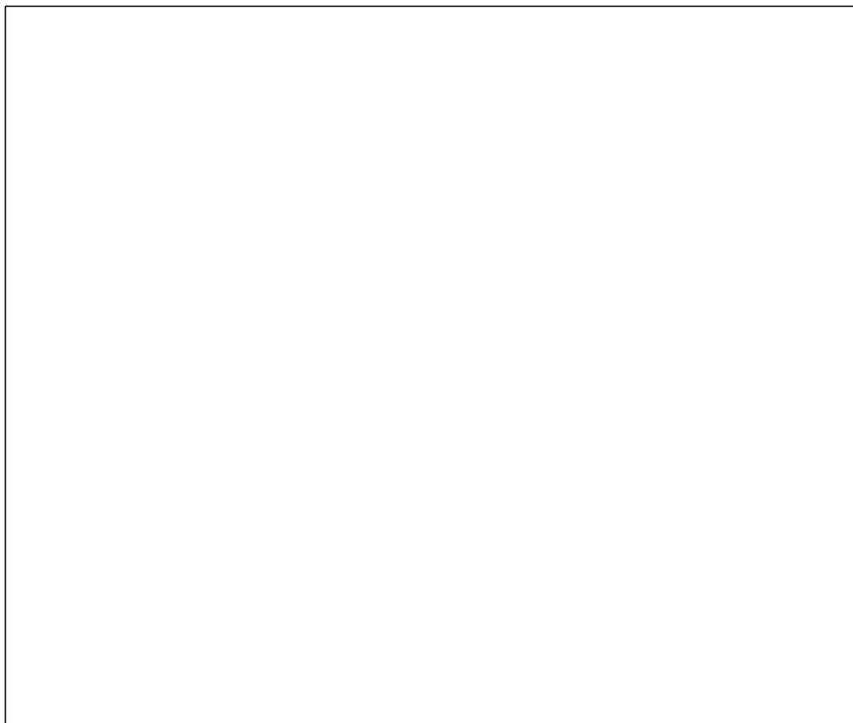
ACCORDO OPERATIVO

Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 38 della  
L.Re. n. 24/2017

PROPRIETA'

## "EREDI CHIERICI"

Beatrice CHIERICI  
Enrica CHIERICI  
Tina CHIERICI  
Ivo MORA  
Marta MORA  
Paolo IEMMI



Titolo dell'elaborato

**NTA  
NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**DOC\_R-02**

revisione n°	DATA	OGGETTO
1	28/03/2020	N.1
2	10/08/2020	rielaborazione completa
3	11/09/2020	aggiornamento N.2

### progettisti

geom. **Angelo Ombellini**  
studio via Dante 18 Basilicanova Parma  
contatti e-mail studio@ombellini.it; angelo.ombellini@geopec.it  
tel. 0521/681068

arch. **Giulia Ombellini**  
studio via Argini nord n.14bis Basilicanova Pr  
contatti e-mail studio@giuliaombellini.it  
tel. 349/6150317



# N.T.A. DI PROGETTO

Agg\_11 settembre2020

A.O. denominato "EREDI CHIERICI"

## ART.7

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

**Oggetto:** Norme Tecniche di Attuazione: Documento R 2 di cui all'elenco sintetico.

Le Norme Tecniche di Attuazione si basano sui seguenti argomenti:

Superficie di intervento

La superficie di intervento corrisponde al perimetro indicato nella variante parziale n.5 al PSC vigente e comprende un'area di mq 7017 circa.

Superficie catastale

L'area classificata di mq 7017 è parte del mapp. 642 foglio 13 ed è inferiore rispetto a quella catastale che è di mq 8890 e sarà successivamente oggetto di frazionamento.

Superficie territoriale ST

La Superficie Territoriale assegnata dal PSC all'ambito ART 7 è di circa 0,7 Ha circa, inferiore rispetto a quella catastale.

Superficie fondiaria SF

La Superficie Fondiaria è pari a mq 3206.18 mq e corrisponde alla superficie di rilievo di mq 7017 detratte la superficie delle strade, degli spazi di sosta e del verde pubblico che a loro volta ammontano a mq 4050.25 circa.

Superficie fondiaria di ciascun lotto con numerazione

I lotti sono complessivamente n.8 binati e suddivisi nel seguente modo:

Lotto n. 1 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 2 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 3 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 4 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 5 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 6 di mq 378,00 di Sf

Lotto n. 7 di mq 444,70 di Sf

Lotto n. 8 di mq 543,48 di Sf

Superficie utile totale esistente distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse

La potenzialità edificatoria attribuita dal PSC all'ambito ART 7 è pari a complessivi mq 750 di S.U..  
Gli 8 lotti previsti dal progetto aventi destinazione d'uso esclusivamente residenziale, possiedono la capacità edificatoria massima seguente:

Lotto n. 1 di mq 93,75 di SU + 60% SA= SC mq 150.00

Lotto n. 2 di mq 93,75 di SU + 60% SA= SC mq 150.00

Lotto n. 3 di mq 93,75 di SU + 60% SA= SC mq 150.00

Lotto n. 4 di mq 93,75 di SU + 60% SA= SC mq 150.00

Lotto n. 5 di mq 93,75 di SU + 60% SA= SC mq 150.00

Lotto n. 6 di mq 93,75 di SU + 60% SA= SC mq 150.00

Lotto n. 7 di mq 93,75 di SU + 60% SA= SC mq 150.00

Lotto n. 8 di mq 93,75 di SU + 60% SA= SC mq 150.00

Complessivamente per un totale di mq 750 di SU + 60% di SA = mq 1200.00 SC

Indice di utilizzazione fondiaria di progetto UF=SU/SF massima e in ciascun lotto edificabile

L'utilizzazione fondiaria massima degli 8 lotti previsti dal Piano è la seguente:

UF max Lotto n. 1 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 2 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 3 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 4 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 5 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 6 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 7 di mq/mq 0.21

UF max Lotto n. 8 di mq/mq 0.17

- ☒ Superficie destinata ad aree/opere di urbanizzazione primaria distinta in strade, parcheggi, verde di primaria, aree per impianti tecnologici (cabine elettriche, impianti a pannelli solari, ecc.)

Le opere di urbanizzazione primaria troveranno collocazione negli spazi pubblici destinati alla viabilità e al verde pubblico così che l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree comprenda automaticamente anche la cessione delle reti tecnologiche. All'ingresso della lottizzazione da Via Parma è presente un parcheggio pubblico dotato di posti per diversamente abili.

- ☒ Superficie destinata ad aree/opere di urbanizzazione secondaria, distinta in aree di verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superfici per attrezzature specifiche.

Saranno oggetto di cessione al Comune aree verdi di U1-U2 che saranno piantumate con alberature di essenze autoctone.

- ☒ Superficie destinata a verde privato e a verde condominiale

Tutti i lotti sono dotati di area verde privato che dovrà essere mantenuta e piantumata con essenze autoctone.

- ☒ H = altezza massima e/o minima prevista per i fabbricati

L'altezza massima ammessa all'interno dell'ambito è pari ml 9,50 corrispondente a quella prevista dal PUG adottato per le zone B5.

- ☒ Piani interrati o seminterrati e sottotetti

E' ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati e sottotetti.

- ☒ Tipologie dei fabbricati

Le tipologie edilizie individuate dall'A.O. sono definite dagli elaborati cartografici di riferimento (Tav.-S\_P-07); oltre al numero massimo dei piani abitabili e accessori individuabili schematicamente dall'elaborato si stabilisce che tutti i lotti (1,2,3,4,5,6,7,8) possano avere tipologie edilizie con minimo n.1 alloggio e max n.3 alloggi.

- ☒ caratteristiche dimensionali e tecniche di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, materiali e particolari costruttivi (percorsi, numero dei passi carrai, di raccolta RSU ecc.)

Il comparto è dotato di strada di lottizzazione affiancata da marciapiede, all'ingresso da via Parma è individuato un parcheggio pubblico di P\_1 di mq 466.20 con un posto auto per disabile, un secondo P\_2 di mq 46.50 ed un terzo parallelo la strada di lott.ne P\_3 di mq 66.00 per un totale di mq 578.70. Il verde pubblico di tipo U2 mq 870.30 sarà piantumato con essenze autoctone (TIGLIO). Si rimanda agli elaborati grafici TAV-S\_P-09/P-10/P-11/P-12/P-14/P dove sono evidenziate le caratteristiche dimensionali e tecniche delle reti di servizio.

☒ Norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a spazi esterni ed elementi di arredo urbano, materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori, recinzioni, numero e caratteristiche degli accessi carrai.

L'edificazione dovrà rispettare le norme generali di PUG e del Regolamento Edilizio, i parametri dimensionali riportati nelle tavole di progetto e le seguenti prescrizioni:

1. La superficie dei lotti potrà subire lievi aggiustamenti in fase di frazionamento definitivo senza alterare gli indici ed i parametri di edificabilità assegnati dal PUA;
2. La destinazione d'uso ammessa nell'area di intervento è quella residenziale o compatibile con la stessa prevista nel PUG R1 e R2 fatto salvo quanto previsto dalla LR 15/2013 art.28 comma 7;
3. Gli edifici da edificare sui lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 debbono rispettare un allineamento fisso che consiste nel posizionare sulla linea di allineamento prevista dal progetto gli elementi verticali prevalenti che formano il prospetto del fabbricato;
4. Elementi verticali minori che contribuiscono a formare i prospetti del fabbricato (come vano scala, vano ascensore, lesene, spalloni, ecc.) possono avanzare oltre il limite individuato dal perimetro dell'area edificabile e oltre il limite dell'allineamento fisso fino al rispetto del parametro della visuale libera e comunque per una profondità massima di 1,50 m (come previsto dalla DAL 279/2010).
5. È previsto un accesso veicolare per ogni lotto in progetto. In funzione delle tipologie previste sarà possibile modificarne l'ubicazione o ridurne il numero senza che ciò costituisca variante al PUA, previa autorizzazione comunale e nel rispetto del recepimento degli standard urbanistici, fatto salvo l'eventuale ripristino, a carico dell'Attuarore/soggetto privato, del marciapiede e/o della viabilità.
6. La recinzione dei lati dei lotti prospicienti le zone pubbliche pedonali o veicolari ed aree a verde pubblico dovranno essere conformi al Regolamento edilizio e dovranno avere uniformità di altezze, materiali e finiture. I lati confinanti con altri lotti

potranno essere recintati come al punto precedente, sia con rete metallica plasticata o siepe per un'altezza massima di ml 1.50.

7. Sono ammessi i tipi di copertura a due o più falde, i manti di copertura dovranno essere in laterizio, i prospetti degli edifici, per le parti murarie, potranno essere realizzati con intonaco tinteggiato, mattone a vista o rivestimenti tipo pietra. Elementi in cls a vista sono utilizzabili per modanature, pilastri e cornicioni e per opere, comunque di modesta entità. Elementi in ferro e rame potranno essere impiegati nella realizzazione di pensiline di ingresso ai fabbricati.
8. I colori dei prospetti degli edifici, fatta eccezione per i materiali a vista ammessi, saranno scelti nelle gradazioni dei gialli, rossi, grigi con preferenza per le cromie tipiche del territorio.
9. Costituiscono variante al progetto i seguenti elementi:
  - Modifica delle tipologie edilizie previste aumentando o diminuendo il numero delle unità abitative oltre il limite previsto.
  - Asservimento urbanistico da altri piani o spostamento superiore al 20% della Su da un lotto all'altro o ad altri. Il limite del 20% è riferito sia al lotto cedente che al lotto ricevente.
  - Modifica della destinazione d'uso delle unità abitative.
  - Aumento del numero degli accessi veicolari ai lotti.

#### Criteri per la progettazione edilizia

Con riferimento ai criteri per la progettazione edilizia si forniscono di seguito le seguenti prescrizioni:

- La progettazione edilizia, a integrazione della permeabilità dei suoli attraverso il verde pubblico e gli spazi di sosta, dovrà fornire la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree private permeabili nella misura minima del 60% della superficie del lotto.

La superficie permeabile può essere ridotta nel caso in cui le acque meteoriche provenienti dalle coperture siano utilizzate a scopo irriguo o re immesse nel sottosuolo mediante l'uso di sistemi di stoccaggio drenanti.

- La progettazione edilizia deve prevedere la realizzazione di reti fognarie separate per:
  - Acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia,

- Acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo.
- La progettazione edilizia deve fornire soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttino fonti di energia rinnovabile.
- La progettazione edilizia deve prevedere l'utilizzo della dotazione di aree verdi e di ambientazione con piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di anidride carbonica.
- La progettazione edilizia deve prevedere la riduzione di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termo igrometrico negli ambienti interni.
- La progettazione edilizia deve prevedere il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.
- La progettazione edilizia deve prevedere la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio.
- La progettazione edilizia deve prevedere coperture finalizzate al risparmio energetico.
- La progettazione edilizia deve rispettare almeno i requisiti della classe energetica A, come definiti dalla L.R. 156/2008 e s.m.i.

Basilicanova li 11 settembre 2020

Il tecnico  
Firmato digitalmente

A circular blue stamp is overlaid on a handwritten signature. The stamp contains the text "GECCHIAMBELINI ANTONIO" around the top edge and "PARMA" at the bottom. The signature is written in black ink over the stamp.