



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa: qualora durante l'iter di approvazione e realizzazione dell'intervento sopravvenissero delle variazioni al R.U.E. e al P.S.C. che non incidano sul dimensionamento del piano di recupero, queste saranno automaticamente recepite dal piano di recupero stesso.

Art.1 - GENERALITA'

Ogni intervento nell'area all'interno del perimetro del piano di recupero dovrà attenersi alle prescrizioni di cui ai seguenti articoli e alle tavole di progetto allegate. Gli interventi relativi alle aree ed agli immobili di proprietà privata dovranno altresì attenersi alla convenzione.

Art.2 - ELABORATI:

“PIANO DI RECUPERO DI MONTE PALERO”

- 1) Titolo ad intervenire
- 2) Elenco precedenti edilizi
- 3) Dichiarazione sul forno ante 1949
- 4) Schema di Convenzione
- 5) Norme Tecniche d'Attuazione
- 6) Tabella dati
- 7) Estratto del vigente Piano



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

- 8) Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali
- 9) Carta unica del territorio
- 10) Patrimonio edilizio dei nuclei di insediamento storico – Scheda n.4
- 11) Relazione Illustrativa
- 12) Documentazione fotografica
- 13) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- 14) Domanda di autorizzazione allo scarico
- 15) Richiesta di autorizzazione per interventi in area sottoposta a vincolo idrogeologico
- 16) Asseverazione conformità urbanistica
- 17) Dichiarazione in merito al superamento delle barriere architettoniche
- 18) Dichiarazione terre e rocce da scavo
- 19) Modulo richiesta permesso di costruire
- 20) Modulo asseverazione permesso di costruire
- 21) Allegato dati geometrici altri immobili
- 22) Modello ISTAT
- 23) Relazione geologica

Tav. 1 Inquadramento urbanistico – Stato di fatto 1:500

Tav. 2 Estratto catastale

Tav. 3 Vincolo forestale e Vincolo idrogeologico

Tav. 4 Inquadramento urbanistico – Progetto 1:500

Tav. 5 Planimetria generale – Stato di fatto e Progetto 1:200

Tav. 7 Impianti a rete – Stato di fatto e Progetto 1:200

Tav. 7a Opere di urbanizzazione –Progetto

Tav. 8 Individuazioni delle superfici – Progetto 1:100

Tav. 8a Individuazioni delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso– Progetto 1:100

Tav. 9 Prospetti d'insieme - Stato di fatto 1:100

Tav. 10 Prospetti d'insieme - Stato di fatto 1:100



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

- Tav. 11 Casa padronale. Piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto 1:100
Tav. 12 Ex stalla, Barchessa e Cappella. Piante, prospetti, sezioni - Stato di fatto 1:100
Tav. 13 Prospetti d'insieme - Progetto 1:100
Tav. 14 Prospetti d'insieme - Progetto 1:100
Tav. 15 Casa padronale. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100
Tav. 16 Ex Stalla e Cappella. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100
Tav. 17 Casa Torre e Barchessa. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100
Tav. 18 Veduta Est e Nord - Progetto 1:100
Tav. 19 Veduta Ovest e Sud - Progetto 1:100

Art.3 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso delle aree e degli edifici è così ripartita:

Superficie d'intervento 14300 mq

Superficie territoriale 3500 mq.

Categorie d'intervento:

Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione urbanistica, Ristrutturazione RE, Recupero e risanamento parti libere RR, Ampliamento AM, Cambio d'uso CD, Manutenzione ordinaria MO, Modificazione morfologica del suolo MM, Nuova costruzione NC

Destinazione d'uso:

- 1) Residenziale
- 2) Agricolo
- 3) Parcheggi privati P3
- 4) Parcheggi pubblici P1 37,5mq > (0.15 differenza SU di progetto e SU stato attuale =36,34) da realizzare e cedere nell'ambito del Piano di recupero.
- 5) Verde privato

Unità minima d'intervento 1

MONTE PALERO – Casa padronale e Barchessa



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

Superficie area d'intervento 1602mq.

Categorie d'intervento:

Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione urbanistica

Destinazioni d'uso:

Residenziale R, Parcheggi privati P3, Verde privato

Standard urbanistici:

Superficie utile 211,66mq < (UT0,35mq/mq=560,70mq)

Superficie accessoria 174,70mq (di cui locali chiusi fuori terra 94,60mq < 50% SU)

Parcheggi pubblici P1 37,5mq > (0,15 differenza SU di progetto e SU stato attuale =36,34)

Parcheggi privati P3 63,65mq > (0,20 SU=42,33mq)

Superficie coperta Q 299mq < (30% Superficie d'intervento=480,60mq)

Superficie permeabile Sp 694mq > (40% Superficie scoperta=521,20mq)

Verde privato 694 mq

Unità minima d'intervento 2

MONTE PALERO – Ex stalla e Cappella

Superficie area d'intervento 958mq.

Categorie d'intervento:

Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione urbanistica

Destinazioni d'uso:

Agricola, Parcheggi privati P3, Verde privato

Standard urbanistici:

Superficie utile Ex stalla 120,29mq < (UT0,35mq/mq=333,30 mq)

Superficie utile Cappella 7,10mq

Superficie accessoria 47,60mq

Parcheggi privati P3 26,50mq > (0,20 SU=25,47mq)

Superficie coperta Q 144mq < (30% Superficie d'intervento=287,40mq)

Superficie permeabile Sp 514mq > (40% Superficie scoperta=325,60mq)

Verde privato 514mq

Unità minima d'intervento 3

MONTE PALERO – Casa torre

Superficie area d'intervento 940mq.

Categorie d'intervento:

Strada Nazionale 96 • 43044 Gaiano di Collecchio (Parma) • Italia

tel. (+39) 0521809900 • fax (+39) 0521809901

www.piercarlobontempi.it



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione urbanistica, Nuova costruzione NC

Destinazioni d'uso:

Agricola, Parcheggi privati P3, Verde privato

Standard urbanistici:

Superficie utile 122,33mq < (UT0,35mq/mq=329,00 mq)

Superficie accessoria 93,80mq (di cui locali chiusi fuori terra 55,10mq < 50% SU)

Parcheggi privati P3 25,00mq > (0,20 SU=24,46mq)

Superficie coperta Q 174mq < (30% Superficie d'intervento=282,00mq)

Superficie permeabile Sp 484mq > (40% Superficie scoperta=306,40mq)

Verde privato 514mq

Art.4 - NORME DI ATTUAZIONE DEL P.G.R.

Si considerano interamente recepite le norme di attuazione del R.U.E e del P.S.C. vigente e delle sue successive varianti.

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Premessa: le seguenti norme si riferiscono alle norme di attuazione del R.U.E e del P.S.C. e specificano ulteriormente le modalità di intervento dell'area in oggetto.

I seguenti articoli fissano il carattere dell'intervento e la commissione edilizia dovrà valutare come ogni singolo progetto edilizio possa aderire all'impostazione generale del piano di recupero.



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

Art.5 - VOLUMETRIE E COPERTURE

Sarà possibile modificare puntualmente la sagoma degli edifici esistenti per poter realizzare torri colombaie, logge belvedere e tutti quegli elementi tradizionali che possano riportare questo luogo ad un aspetto di insediamento rurale fortificato ripristinando volumi ed altezze tipologicamente coerenti.

Le coperture a falde dovranno essere ripristinate in coppi di cotto tradizionali con una pendenza minima del 30%.

La realizzazione dei nuovi elementi architettonici: porticati, muri di cinta, finestre, porte e portali, dovrà essere effettuata con i materiali e le forme della tradizione locale ed in conformità con il ripristino tipologico.

Il ripristino tipologico prevede l'inserimento di due torrette che determinano l'altezza massima ammissibile degli edifici. La prima è una torre colombaia, inserita nell'unità minima di intervento 1, e deriva per modello, volume, altezza ed aperture dalle torri colombaie esistenti in molte case coloniche della zona. L'altezza in gronda è di 10,60 e in colmo 11,60. La seconda torre, inserita nell'unità minima di intervento 3, appartiene al tipo torre di avvistamento o belvedere. Questo tipo edilizio è presente in molte fortificazioni anche molto prossime a Monte Palero come quella negli avanzi del castello di Neviano dei Rossi, L'altezza in gronda è di 9,75 in gronda e di 11,20 in colmo.

Queste altezze frutto di comparazioni con modelli di riferimento conferiscono all'intero complesso edilizio il carattere proprio della fattoria fortificata di media collina a cui tutto il piano di recupero è ispirato.

Art.6 - FINITURE

Gli edifici dovranno avere i cornicioni eseguiti con disegni della tradizione locale oppure più semplicemente realizzati con travetti di legno a sagoma semplice.



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

Le torrette dei camini dovranno essere realizzate in opera, secondo i materiali e le forme della tradizione locale.

I materiali da costruzione ammessi per i muri esterni devono essere tradizionali: pietra, mattoni a mano, laterizi e intonaco di calce precolorato in pasta o tinteggiato, stuccature visibili nelle murature a vista devono essere in calce precolorata a toni caldi.

I canali di gronda e i tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame, mentre la copertura dovrà essere eseguita in coppi di cotto tradizionali possibilmente di recupero.

Per quanto riguarda i serramenti, dovranno essere realizzati prevalentemente in legno, naturale o verniciato e occasionalmente in ferro brunito, mentre i parapetti saranno realizzati con ringhiere di ferro, o legno naturale o verniciato.

Gli elementi oscuranti dovranno essere scuri nei materiali e nelle forme della tradizione locale.

E' bandito qualsiasi manufatto in alluminio anodizzato ed in cemento armato a vista.

Art.7 - VERDE PRIVATO

Le essenze impiantate dovranno essere autoctone o storicamente documentate e confermare il carattere tradizionale dell'insediamento anche nell'aspetto botanico.

Art 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono individuate in maniera indicativa all'interno del piano di recupero e assumeranno il loro assetto definitivo nel relativo progetto esecutivo e saranno oggetto di apposita concessione.



PIER CARLO BONTEMPI
Architettura civile & Disegno urbano

Strada Nazionale 96 • 43044 Gaiano di Collecchio (Parma) • Italia
tel. (+39) 0521809900 • fax (+39) 0521809901
www.piercarlobontempi.it