

Relazione tecnica

PREMESSA

Il lotto di terreno interessato dal progetto si colloca ad Alberi di Vigatto, all'interno del piano di lottizzazione denominato "Le Ville di Alberi 2", ed è compreso nella tavola numero 40-I-C (C40, foglio 40, in variante 2021) del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Parma, rientrando nei "Sub – Ambiti di riqualificazione e di trasformazione inseriti nel POC 2008" (Art. 3.2.52).

Il Piano Attuativo è regolato dalla Scheda Norma Bf/10, da POC '98 - POC '08, e risulta approvato mediante PdC 1323/2004, nonché successiva variante 4022/2007; risulta disciplinato tramite AUO (Repertorio n. 69.50; Raccolta n. 20.085) registrato a Parma in data 27/04/2005 al n. 3942 Serie 1T dal Dott. Notaio Giulio Almansi.

All'interno del piano erano previsti n. 3 lotti di terreno destinati ad Edilizia Convenzionata (n.1, n.7; n.8; per un totale di circa mq = 1.237) di cui il n.7 e il n.8, già completati, sono stati approvati mediante PdC 989/2005, nonché successiva DIA 986/2007, e regolati da apposita convenzione urbanistica (Repertorio n.72.611; Raccolta 21.727) sottoscritta nel 2006 tra Comune di Parma e Società La Grande srl.

Si riepiloga di seguito la superficie (SLU) destinata ad edilizia convenzionata, quella prevista da piano urbano e quella effettivamente utilizzata, ricavandone quella rimasta e dunque utilizzabile per il lotto di terreno in oggetto:

SLU totale per Edilizia Convenzionata mq = 1.237

- Lotto n.7 (già realizzato):
SLU indicata da piano urbanistico mq 556
SLU effettivamente utilizzata mq 492,72

- Lotto n.8 (già realizzato):
SLU indicata da piano urbanistico mq 556
SLU effettivamente utilizzata mq 606,08

- Lotto n.1:
SLU indicata da piano urbanistico mq 125

Quindi la SLU rimasta disponibile per il lotto n.1, in seguito alla realizzazione dei lotti 7 e 8, corrisponde a mq 138.2 (mq 140.06 se si considera anche la SLU generale residua).

Inoltre per quanto riguarda il lotto in oggetto (n.1), già da piano urbano originario si prevedeva l'insediamento di una tipologia monofamiliare; tuttavia sono stati precedentemente presentati e approvati tre Permessi di Costruire, mai completati, che prevedevano la tipologia bifamiliare:

- n. 988/2005, approvato e per il quale non è mai stato dato l'inizio dei lavori, di conseguenza è decaduto;
- n. 3854/2006, presentato in data 18/10/2006 dalla ditta Catellani Costruzioni del Geom. Catellani Armando, rilasciato in data 05/02/2007 e decaduto in quanto, anche in questo caso, non si è mai proceduto a dare l'inizio dei lavori;
- n. 1369/2010, presentato in data 19/05/2010, rilasciato in data 28/09/2010, iniziato ma mai completato, con costruzione rimasta al grezzo consistente in un interrato, solaio di piano terra e alcuni pilastri di piano terra.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Trovandoci dunque nella situazione descritta in premessa, anche in un'ottica di sostenibilità (economica nonché ambientale) si è optato per il mantenimento della struttura al rustico già in essere (interrato e alcuni pilastri a piano terra), attraverso una progettazione che adeguasse tale preesistenza, con pochi interventi, alle nuove esigenze, seppur sempre di carattere abitativo. È anche da sottolineare come tale intervento permetterà finalmente di completare l'ultimo lotto del piano urbano rimasto incompiuto, una situazione che ormai persiste da più di una dozzina di anni.

L'edificio monofamiliare in progetto verrà dunque posizionato nella Particella catastale n.286, ricalcando sostanzialmente l'ingombro della sagoma a terra dell'edificio precedentemente progettato e approvato dall'amministrazione comunale nel 2010 (1369/2010); se ne rispettano altresì gli allineamenti da piano attuativo e l'altezza massima di 8.50 m: infatti il nuovo fabbricato sarà su due livelli fuori terra di H max propria corrispondente a 7.14 m da terra e 7.74 m rispetto allo zero impostato sul marciapiede esterno, alzando dunque il piano terra di circa +60 cm rispetto a tale quota, in ottemperanza del regolamento che individua per l'area il rischio idraulico e dunque identifica tali aree come "Aree a pericolosità idraulica individuate dal PGRA - Reticolo Secondario - Alluvioni frequenti - H - P3 - RUE: art.6.5.6 PSC: art.6.9bis".

L'organismo si sviluppa longitudinalmente nord-sud, avendo i maggiori affacci sui fronti est ed ovest; l'unità abitativa risulta così suddivisa: al piano terra gli ambienti principali quali, oltre all'ingresso, il soggiorno-pranzo e la cucina, nonché un corpo scala e alcuni locali non residenziali (SNR) di H max = 2.60 m quali, oltre all'autorimessa doppia e ad un vano scala verso l'interrato, una porzione di cantina, lo stenditoio, la lavanderia e il deposito cicli. Al piano primo invece troviamo, oltre al corridoio di sbarco della scala e al disimpegno, il bagno, la camera matrimoniale e la seconda camera. Nel piano interrato, accessibile tramite scala posta in autorimessa, troviamo un disimpegno allo sbarco della scala, la cantina e il locale tecnologico (L.T.), oltre che un adattamento degli spazi preesistenti: locali non accessibili con funzione di isolamento dal terreno e intercapedine ventilata.

La SLU max utilizzata corrisponde a mq 133,06 a fronte di 140,06 disponibili.

Gli accessori da conteggiare rispettano il massimo previsto per ciascun ambiente, come riportato in tavola "T06 – Progetto", rispettando quanto previsto da RUE "pre-privigente" (adozione 2001).

All'esterno, entro il cortile privato, troviamo un posto auto scoperto, pari a mq = 12,5. Al fine di soddisfare sia la dotazione minima calcolata di standard richiesti dall'art.59.12.1 del RUE (2001), ovvero di 3 mq/10 mq di SLU, che quella massima pari a 43 mq/10 mq di SLU:

Parcheggi privati tot mq = 49,55 (min mq = 39,92 < 49,55 < max mq = 59,87).

Inoltre trattandosi di lotto di terreno soggetto ad edilizia convenzionata, come da modello di convenzione, per effetto della stessa, è stata rispettata la quota massima di Superficie Utile (SU, come da DTU regionali) pari a 110 mq per alloggio:

SU max realizzabile mq = 110 > SU realizzata/in progetto mq = 103.39

Altresì, il contributo di cui all'art. 27 della legge regionale del 26.11.2002 n. 31 e s.m. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 28 della stessa legge (oneri di urbanizzazione secondaria).

Di seguito altre caratteristiche di progetto.

La copertura, di tipo piano, ospiterà i pannelli fotovoltaici.

Internamente sia riscaldamento che raffrescamento sono stati pensati a pavimento; i serramenti esterni saranno in alluminio, con sistemi di oscuramento.

La struttura generale, ripartendo dalla preesistenza, sarà a telaio in travi e pilastri di cemento armato, con l'inserimento di n.4 setti utili a definire gli spazi esterni del porticato e del pergolato. I solai saranno classici latero cementizi, anche di copertura, tranne quello dell'autorimessa a predal.

Per quanto riguarda la coibentazione si prevede la tipologia a cappotto con adeguato pacchetto isolante; la copertura sarà anche opportunamente impermeabilizzata con doppia guaina bituminosa resistente agli agenti atmosferici.

Si fa presente che al piano primo, i locali, saranno tutti ambienti abitabili e ricadenti in SLU, per le caratteristiche igienico-sanitarie e per le loro altezze interne, e che solo al piano terra e all'interrato trovano collocazione alcuni locali Snr.

L'ingresso carrabile e pedonale, si trova verso il fronte nord, accessibile da Via delle Gaggie; la quota di pavimentazione esterna sarà limitata al marciapiede attorno al corpo fuori terra, comunque posta in corrispondenza del perimetro dell'interrato, senza occupare altro spazio verde, tranne che per una piccola aggiunta ad ovest e nord, per l'accesso pedonale dal marciapiede esterno e la piccola rampa (pendenza 8% max) con area di manovra carrabile per l'accesso all'autorimessa. Il resto dell'area libera sarà sistemata a giardino.

Il D.M. 236/89 (Allegato A dell'Art. 3 – Criteri generali di progettazione) prevede, trattandosi di edificio unifamiliare, che il progetto risponda al solo requisito di adattabilità, che risulta soddisfatto.

Si è inoltre allegata la documentazione (tavola "T09 – planimetria generale scarichi" e "Brunelli-domanda di allaccio") per l'ottenimento dell'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura, specificando che la rete fognaria principale è già stata predisposta e presente all'interno del comparto. Lo schema di scarico interno al lotto ricalca quello già approvato nel 2010.

Si è altresì allegato il documento per la richiesta di assenso all'allaccio alla rete elettrica (dati ingresso cliente per allaccio alla rete elettrica di distribuzione, rev del 17/7/19°, doc "Brunelli-IRETI_dati_ingresso_cliente").

Infine, come riportato più sopra, dal punto di vista idraulico (tavola dei vincoli CTG1B - Rischio idraulico), trovandoci in area P3, si è predisposto un rialzo rispetto al marciapiede esterno (quota 94.00 m sul livello del mare) di oltre 50 cm (62.2 cm internamente all'abitazione per la precisione, arrivando a 94.62 m.s.l.m.), rispettando così la normativa vigente.

CALCOLO SUPERFICI

Piano Interrato di progetto

SNR tot p-1 = 43.23 mq

- Scala garage (calcolata una sola volta a terra) = 6.93 mq
- Disimpegno = 2.52 mq
- Cantina = 18.43 mq
- Locale Tecnico = 15.36 mq
- Intercapedine ventilata accessibile = 88.10 mq
- Locali non accessibili = 168.66 mq

Piano Terra di progetto

SLU tot pt = 71.46 mq:

- Vano scala = 8.18 mq (il vano scala viene conteggiato all'interno della SLU come da RUE pre-previgente; tuttavia non rientra nella Superficie Utile, come da DTU regionali)

SU tot pt = 51.72 mq

- Disimpegno = 10.15 mq
- Soggiorno/pranzo = 28.67 mq
- Cucina = 12.90 mq

SNR tot pt = 96.05 mq

- Cantina = 5.30 mq
- Lavanderia = 5.20 mq (< 6 mq)
- Dep. Cicli = 8.67 mq (< 12 mq)
- Stenditoio = 8.58 mq (< 12 mq)
- Portico = 28.20 mq
- Autorimessa = 37.05 mq

Piano Primo di progetto

SLU tot p1 = 62.60 mq

SU tot p1 = 51.67 mq

- Camera matrimoniale con cabina armadio = 21.93 mq
- Dis. = 9.93 mq
- Bagno = 6.81 mq
- Camera = 13.00 mq

Totali:

SLU Totale di Progetto = 133.06 mq

SU Totale di Progetto = 103.39 mq

SNR Totale da conteggiare=

- Lav. = 5.18 mq (< 6 mq);
- Stend. = 8.58 mq (< 12 mq);
- Dep. cicli = 8.67 mq (< 12 mq);
- Cantina = 23.74 mq (< 25 mq max ammessi);

Posti auto privati = 49,55 mq (39,92 mq min < 49,55 mq < 59,87 mq max)

Per una migliore descrizione e comprensione del progetto proposto, si rimanda alle Tavole grafiche allegate, unite alla presente relazione.

Parma, 25 ottobre 2023

Firma digitale

.....