

COMUNE DI PARMA (PR)

PERMESSO DI COSTRUIRE

**NUOVA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI A SCHIERA
(Via Druso Parisi, Loc. Marano di Parma)**

Committente: Parma In S.r.l.

Via Emilia Est n. 140

43123 Parma

Progettista: Geom. Domenico Iembo

Viale A. Fratti n. 50/A

43121 Parma (PR)

ALLEGATO: Relazione Tecnica

RELAZIONE TECNICA INERENTE LA NUOVA COSTRUZIONE DI N. 4 VILLETTE A SCHIERA DI CUI UNA IN EDILIZIA CONVENZIONATA

PREMESSA

L'intervento è collocato nel Comune di Parma (PR), in via Druso Parisi, più precisamente nel lotto identificato in Catasto Terreni del Comune di Parma al foglio 66, mappale 640.

Il Regolamento Edilizio vigente classifica l'area oggetto di intervento come Tessuto residenziale o misti da qualificare nelle frazioni (artt. 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4, 5.2.1 N.T.A. allegato al RUE), indicata nella TAV. 47 del nuovo PUG e TAV. 47-I-C del RUE previgente. Il lotto rientra comunque nella ex scheda norma 24 SN1 Bf11 "Marano".

L'area su cui verranno realizzate le nuove costruzioni, è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Aree di ricarica della falda (art. 6.5.10 RUE, art. 6.15 PSC);

In riferimento alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, che rimanda alle norme di cui all'art. 6.16 delle NR 1B del PSC, che rimanda alle norme dell'Allegato 4 delle NTA del PTCP, la realizzazione dei nuovi edifici non modificherà e non interesserà corpi idrici superficiali e sotterranei, e gli scarichi delle acque bianche e acque nere verranno collettate in pubblica fognatura esistente, con impianto idraulico realizzato nel rispetto della normativa vigente;

- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (art. 6.5.10 RUE, art. 6.16 e 6.17 del PSC)

In riferimento alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, che rimanda alle norme di cui all'art. 6.16 e 6.17 delle NR 1B del PSC, che rimanda alle norme dell'Allegato 4 delle NTA del PTCP, che rimanda all'art. 32 del PTA, la realizzazione dei nuovi edifici non riguarderà produzione di nitrati da attività agricola poiché trattasi di edifici ad uso residenziale;

- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 6.2.5 e art. 5.31);

In riferimento alle Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale, il lotto oggetto di PdC ricade nel caso comma 2 lett. "a" del suindicato articolo, quindi non soggetto a vincoli paesaggistici ambientali.

In riferimento all'art 5.31 è già esistente un percorso pedonale attorno al lotto ed è già esistente anche un parco attrezzato contiguo al lotto. Altri alberi verranno piantati all'interno del lotto stesso.

- Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (art. 6.5.22 RUE, art. 6.37 PSC)

In riferimento all'art. 6.5.22 del RUE e all'art. 6.37 del PSC non sono previste ulteriori illuminazioni stradali, oltre a quelle esistenti e le illuminazioni esterne ad ogni nuova unità immobiliare ma interne ad ogni lotto, verranno realizzate nel rispetto della normativa vigente.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il suddetto Permesso di Costruire riguarda la nuova costruzione di 4 abitazioni a schiera. Gli edifici verranno realizzati rispettando tutti i requisiti richiesti dalle normative vigenti in materia di efficientamento energetico, stabilità strutturale, urbanistica e "barriere architettoniche, oltre a quelli igienico-sanitari previsti dal RUE del Comune di Parma (PR).

In riferimento alle rocce e terre da scavo, le stesse verranno riutilizzate in parte all'interno del lotto per livellamenti esterni, e in parte trattati come rifiuti dalla committenza.

Le suddette abitazioni a schiera saranno collegate tra di loro attraverso unità ambientali (vani accessori meglio indicati come stenditoio e rimessa) separate da un muro divisorio comune. Le unità abitative avranno le seguenti superfici, dedotte dai parametri urbanistici esistenti sul lotto mapp. 640 (vedasi tabella allegata e come meglio specificato negli elaborati grafici):

Superfici stato di fatto e standard urbanistici

Superficie lorda utile totale 541,00 mq.

Superficie lorda utile totale per edilizia convenzionata 180,00 mq,

(sup. residuale dall'attuazione del PUA rispetto ai 910 mq complessivi per edilizia convenzionata dello stesso PUA, vedasi Atto del notaio Dott. Marco Micheli Rep. N. 50775 del 28/06/2006);

Superficie accessoria: 60% della S.U.

Superficie a verde: 25% della S.f. (Sf lotto A=554,27mq; Sf lotto B=422,00 mq; Sf lotto C=547,73mq; Sf lotto D=555,67 mq);

Parcheggi privati 3mq/10mq di SLU.

Superfici stato di progetto

SUPERFICI UTILIZZATE	LOTTO A	LOTTO C	LOTTO D	TOTALE LOTTI A-C-D	LOTTO B (CONVENZIONATA)
LORDA UTILE	163,02 mq	163,02 mq	163,02mq	489,06mq<541,00mq	134,10mq<180,00mq
UTILE	134,60 mq	134,60 mq	134,60 mq	402,18 mq	109,15mq<110,00mq
ACCESSORIA	68,34 mq	77,73 mq	63,80 mq	209,87 mq	65,14 mq
VERDE	280,16 mq	289,18 mq	294,23 mq	863,57 mq	197,64 mq
PARCHEGGI PRIVATI	50 mq	50 mq	50 mq	-	25 mq

Tutti i locali abitabili rispetteranno il rapporto aero-illuminante 1/8 come stabilito dal RUE. Gli stessi spazi interni saranno illuminati naturalmente attraverso grandi portefinestre e finestre, dotate di vetro-camera con serramento in pvc.

Le pareti esterne saranno realizzate con mattoni tipo "poroton" e isolate con sistema a cappotto, con pannelli di poliuretano espanso, intonacate con apposita malta colorata (Foto 1), con colori medio/chiaro che non contrasteranno i colori degli edifici esistenti.

La struttura portante verrà realizzata con travi e pilastri di cemento armato a sostegno dei solai in laterocemento, mentre i balconi verranno realizzati con soletta anch'essa in cemento armato.

La copertura sarà realizzata con solaio in laterocemento e una struttura secondaria sovrastante in metallo, necessaria per il fissaggio dei pannelli coibentati tipo "sandwich", rivestiti e preverniciati (Foto 2). Sulla copertura verranno posizionati i pannelli fotovoltaici necessari per la fornitura di energia elettrica da fonti rinnovabili (il numero di pannelli è stato stabilito in modo da garantire un fabbisogno medio di 6kw). Inoltre verrà realizzato un sistema di ancoraggio per linea vita sulla copertura con accesso attraverso botole (vedasi TAV. delle sezioni).

La lattoneria (canali di gronda, pluviali) verrà realizzata in metallo preverniciato.

Il muro che verrà realizzato sul balcone-terrazzo, piano primo lato nord, presenta dei fori passanti al solo scopo estetico.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in stampato metallico (con doghe orizzontali), con verniciatura effetto legno (Foto 3).

Anche la recinzione sarà realizzata con stampato metallico (con doghe orizzontali) di altezza 140 cm, fissata su un muretto in c.a. di altezza 30 cm, per un'altezza massima complessiva della recinzione pari a 170 cm (Foto 4).

Foto 1 (particolare della muratura)

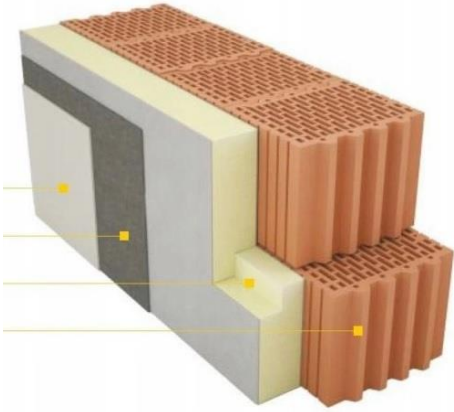


Foto 2 (particolare della copertura con pannelli sandwich)



Foto 3 (particolare dei parapetti)



Foto 4 (particolare della recinzione)



Gli impianti previsti all'interno dell'abitazione sono: pompa di calore per il riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria, unita ai pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento invernale, e unito al sistema di raffrescamento estivo.

I serramenti saranno realizzati in PVC con vetrocamera, e veneziane incorporate come sistema di oscuramento.

I locali interni avranno la pavimentazione in gres porcellanato, così come i rivestimenti dei bagni.

Il tinteggio interno verrà applicato su intonaco civile di finitura e sarà prevalentemente bianco con idropittura.

REQUISITI ENERGETICI

Requisiti richiesti (B.7.2) Produzione di Energia Elettrica da fonti Energetiche Rinnovabili:

- Potenza elettrica P installata non inferiore a 1 kW per unità abitativa;
- Potenza elettrica P installata non inferiore a $P = S_q * 0,05$;

Da progetto:

Edificio A

Impianto fotovoltaico da 7kW > di 1 kW min. richiesto;

$$P = S_q \text{ (superficie coperta per unità abitativa)} * 0,05$$

$$P = 137,98 \text{ mq} * 0,05 = 6,90 \text{ kW};$$

Edificio B

Impianto fotovoltaico da 7kW > di 1 kW min. richiesto;

$$P = S_q \text{ (superficie coperta per unità abitativa)} * 0,05$$

$$P = 129,58 \text{ mq} * 0,05 = 6,48 \text{ kW};$$

Edificio C

Impianto fotovoltaico da 8kW > di 1 kW min. richiesto;

$P = S_q \text{ (superficie coperta per unità abitativa)} * 0,05$

$P = 156,76 \text{ mq} * 0,05 = 7,84 \text{ kW};$

Edificio D

Impianto fotovoltaico da 7kW > di 1 kW min. richiesto;

$P = S_q \text{ (superficie coperta per unità abitativa)} * 0,05$

$P = 127,89 \text{ mq} * 0,05 = 6,39 \text{ kW};$

Punteggio acquisito come da tabella 1.1a Regolamento energetico

Edificio ad energia quasi zero: punti 15 (incremento apporto di energia termica da fonti energetiche rinnovabili)

REQUISITI SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il piano primo potrà essere adattabile secondo la L. 13/1989 – D.M. 236/1989 – D.P.R. 380/2001, dotando la scala di un servoscala, mentre gli ambienti del piano terra e del piano primo, avranno già le dimensioni necessarie a garantire i movimenti per disabili. L'accesso alle abitazioni sarà possibile attraverso una rampa con pendenza <8% a partire dal marciapiede pubblico.

Non sono previsti spazi comuni.

MONETIZZAZIONE AREA PARCHEGGI

Parcheggi pubblici

L'area da monetizzare dedotta dai calcoli degli standards urbanistici risulta pari a **489,06 mq x 0,12 = 58,69 mq.**

Per la monetizzazione dei parcheggi pubblici si stima un importo pari ad euro **58,69 mq x 30,00 €/mq = 1.760,70 €.**

Parcheggi privati

Sono stati utilizzati gli standard urbanistici di 3 mq/ 10 mq di SLU ottenendo 2 posti auto per ogni unità abitativa e 1 per il lotto in edilizia convenzionata (come specificato nella suindicata tabella e negli elaborati grafici). Non è prevista la monetizzazione dei suddetti.

PRECISAZIONI

L'area oggetto di intervento prevede un lotto in edilizia convenzionata con le caratteristiche sopradescritte, rispettando i parametri del PUA di iniziativa privata protocollato in data 18/10/2004 con Prot. n. 131866 (Scheda Norma Bf11).

La stessa area viene evidenziata con colore ciano nella tavola CTP3.

Inoltre, in risposta alla comunicazione del 18/04/2025 P.G. 111248, punto 1-d (edilizia convenzionata), lo stesso lotto ad oggi risulta ineditato come indicato nella relazione fotografica.

Si precisa ancora, che il lotto in oggetto (identificato come lotto n. 1) è l'ultimo dei quattro lotti di cui tre già edificati con le inerenti SLU realizzate, attraverso i seguenti PdC (e varianti) :

LOTTO n. 4 – realizzati 726,72 mq di SLU < 730 mq di SLU disponibili

- PdC 1817/2005 (costruzione edifici residenziali) del 25/10/2006,

LOTTO n. 3 – realizzati 726,72 mq di SLU < 730 mq di SLU disponibili

- PdC 1785/2005 (costruzione edificio residenziale in edilizia convenzionata),
- D.I.A. n. 60126 (variante in corso d'opera) del 07/04/2009,
- D.I.A. n. 60145 (variante in corso d'opera) del 07/04/2009.

LOTTO n. 2 – realizzati 375,45 mq di SLU < 390 mq di SLU disponibili

- PdC 1190/2013 (costruzione edifici residenziali mono e bifamiliare),
- S.C.I.A. n. 1137/2014 (variante in corso d'opera) del 07/05/2014,
- S.C.I.A. n. 135/2015 (variante in corso d'opera) del 26/01/2015.

Mentre per il rimanente lotto n. 1 (Pdc 865/2025 in fase di approvazione) sono state utilizzate nella progettazione le seguenti SLU:

LOTTO n. 1/a – progettati 489,06 mq di SLU < 541 mq di SLU disponibili

- **Costruzione di n. 3 di 4 villette a schiera;**

LOTTO n. 1/b – progettati 133,79 mq di SLU < 180 mq di SLU disponibili

- **Costruzione di una villetta a schiera in edilizia convenzionata unita alle 3 villette a schiera precedenti.**

Progettista

Geom. Domenico Iembo