

Località:

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE COLLECCHIO

Titolo:

ACCORDO OPERATIVO
EDIFICI RESIDENZIALI / BIFAMILIARI
PROSPICIENTI PARCO PUBBLICO DI VIALE SARAGAT
CON PROLUNGAMENTO DI VIA BRUXELLES

Proprietà:

IMIT SRL - Via Don Angelo Calzolari n°61 Parma - P.Iva 02863420341

Sig. PAOLO CASOLI - Via Nazionale Est n°34 Collecchio PR – c.f. CSLPLA63R19C852V

Progettisti incaricati:

ARCH. VITTORIO GUASTI

Via Clivio 10 - 43058 - Sorbolo (PR)
telefono: 0521 493782
mail: v.guasti@vg-architettura.it

Architettonico
Direzione Lavori

Consulenti:

ING. GABRIELLA MAGRI

St. Q.S.A Via Sicuri 60/A 43124 Parma
telefono: 0521 257377 Valutazione Ambientale Strategica
mail: amministrazione@studioqsa.it Valutazione Clima-acustico

ING. GIUSEPPE TERZI

Via Matteotti 3 - 43044 - Collecchio (PR)
telefono: 0521 802661
mail: giuseppe@studioterzi.it

Strutturale - Antisismica
D.L. Strutture - Sicurezza

DOTT. GEOL. PAOLO PANICIERI

Via Matteotti 9 - 43035 - Felino (PR)
telefono: 0521 831116
mail: info@panigeo.it Relazione Geologica
Relazione Qualità del Suolo

PER. IND. GIUSEPPE BURCOTTI

Via Balbi 1 - 43125 Parma
telefono: 347 8586358
mail: burcotti.giuseppe@gmail.com

Impianti
Efficientamento Energetico

ING. STEFANO COBIANCHI

St. King Via Nuvolari 44/A 43122 Parma
telefono: 0521 466215 Progetto di Invarianza Idraulica
mail: info@studioking.it Progetto Illuminotecnico

Elaborato:

RELAZIONE TECNICA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala:

-

Cod.Elabor.:

DOC. N.02

Rev.:	Data:	Eseguito:	Rev.:	Data:	Eseguito:
00	Febbraio 2021	Arch. Guasti			
01	Aprile 2021	Arch. Guasti			

COMUNE DI COLLECCHIO

ACCORDO OPERATIVO **RELAZIONE TECNICA-DESCRITTIVA** **con riferimento alle scelte urbanistiche, ambientali, temporali,** **economiche-finanziarie e superamento delle criticità**

L'Accordo Operativo prevede la realizzazione di due edifici a tipologia bifamiliare per complessivi mq di SU=458,72 e SA=193,94 ed interessa un'area sita in Collecchio prospiciente il Parco Pubblico di Via Saragat, individuata dal PUG come Zona specifica R.5 S7 - art. 4.7 N.A. di mq 2503,40 di cui mq 1416,00 di SF. L'area di intervento, che comprende anche una porzione di parco, risulta essere di mq 4829,55.

La superficie fondiaria sulla quale andranno ad essere realizzati gli edifici residenziali risulta ora essere di proprietà di:

- Sig. Paolo Casoli, nato a Collecchio PR il 19.10.1963, residente in Collecchio PR Via Nazionale Est n.34, c.f. CSLPLA63R19C852V;
- Società IMIT srl, c.f. 02863420341, con sede in Parma 43126, Via Don Angelo Calzolari 61;
- Comune di Collecchio.

In virtù dell'Accordo Operativo stesso si predispone una permuta per la quale i Proponenti cedono al Comune di Collecchio un'area di mq 622,32 (parte di mappali 960 e 962) destinata alla realizzazione del completamento del Parco di cui sopra e il Comune di Collecchio cede ai Proponenti quella porzione di mq 602,38 (parte di mappale 208) che diventa superficie fondiaria per gli edifici in progetto.

Questa “dislocazione” consente di rendere unitaria e omogenea l'area del Comune con forma più idonea per la realizzazione del progettato, innovativo parco pubblico.

Perfezionata la permuta, senza conguagli tra le parti, il Proponente l'A.O. Deve acquisire in proprietà dal Comune una porzione di terreno pari a mq 624,00 per realizzare lo stradello privato di accesso al lotto fondiario.



AREA DI INTERVENTO

MQ 4829,55

Comprende in toto o in parte:

Mapp. 165 - MQ 1067.00 - Proprietà Comune di Collecchio

Mapp. 208 - MQ 2890.00 - Proprietà Comune di Collecchio

Mapp. 960 - MQ 687.00 - Proprietà IMIT srl

Mapp. 962 - MQ 322.00 - Proprietà Sig. Paolo Casoli

Mapp. 963 - MQ 364.00 - Proprietà Sig. Paolo Casoli



ZONA SPECIFICA R.5 : S7 - Art. 4.7 Norme di Attuazione

MQ 2503.40



Area Pubblica di riqualificazione

MQ 2326.15



AREE OGGETTO DI PERMUTA:



AREA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI COLLECCHIO

MQ 602.38



AREA DI PROPRIETÀ DI IMIT SRL E DEL SIG. PAOLO CASOLI

MQ 622.32



AREA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI COLLECCHIO DA
ACQUISIRE DA IMIT PER REALIZZARE LO STRADELLO PRIVATO

MQ 624,00

Aspetti Urbanistici

L'intervento urbanistico che si intende realizzare ha un indirizzo esclusivamente residenziale, destinato a due unità bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni quantitative e qualitative contenute nel presente Accordo Operativo.

L'area fondiaria individuata nel progetto relativo all'A.O. si colloca al limite del contesto urbano esistente diventando elemento di ricucitura e continuità dell'edificato, definendo al tempo stesso il margine sud dell'attuale Parco Pubblico che troverà il naturale e definitivo ampliamento sulle medesime aree di intervento col completamento e raccordo dei percorsi pedonali, della sistemazione del verde, dei parcheggi.

L'impianto planimetrico che si sottopone all'attenzione dell'Amministrazione Comunale ha dunque come obiettivo principale quello della valorizzazione delle aree pubbliche attraverso il loro recupero in ampliamento organico al verde pubblico esistente.

Inquadramento Ambientale

Come è meglio evidenziato negli elaborati grafici con vista zenitale e viste prospettiche, il nuovo complesso residenziale si caratterizza per la presenza importante, delle aree verdi (sia pubbliche che private), alberate con essenze autoctone, che conferiscono all'intervento una valenza ambientale significativa.

Con le Norme di Attuazione, di seguito riportate, si è voluto dare concretezza all'obiettivo di qualità che l'Amministrazione Comunale ha indicato come inderogabile per l'attuazione del Comparto stesso.

Per quanto attiene agli aspetti di impatto ambientale si rimanda alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale e alla Relazione Paesaggistica redatte dal Ing. Gabriella Magri, parte integrante della documentazione relativa all'Accordo Operativo.

Permeabilità del suolo e laminazione acque

Grande attenzione è posta anche al rapporto di permeabilità del terreno che, ad esclusione dei sedimi della viabilità e degli edifici, risulta essere lasciato a prato o, nei parcheggi e nei pedonali (pubblici o privati), lavorato con utilizzo di materiali drenanti. Per quanto attiene l'invarianza idraulica, la cui relazione di calcolo idraulico, redatta dall'Ing. Stefano Cobianchi, è parte integrante della documentazione relativa a questo Accordo Operativo, si propone di realizzare un sistema idraulico costituito da singole vasche private a servizio delle unità immobiliari.

Aspetti economici finanziari

L'area interessata dalla proposta di accordo operativo per la realizzazione del prospettato piccolo comparto residenziale risulta essere, come premesso, di proprietà dei Soggetti proponenti l'accordo, libera da ogni possibile gravame ipotecario e/o fiscale, rappresenta dunque un bene acquisito a patrimonio che, insieme alle proposte di acquisto delle singole case già definite con quattro Soggetti interessati, costituiscono per il credito bancario motivo di garanzia a derogare il finanziamento necessario alla realizzazione dell'intero intervento.

Le opere relative agli allacci di rete, alla viabilità privata, alla realizzazione del sistema di accesso al parco, alla sistemazione della porzione di verde pubblico ricompreso nell'area di intervento e la realizzazione degli immobili, saranno dunque finanziate in parte con mezzi propri e in parte accedendo al credito bancario e i Soggetti Attuatori mediante fidejussione di prima richiesta daranno ampia garanzia al Comune di Collecchio sulla realizzazione di quanto previsto dall'A.O..

Tempistiche di attuazione

Pertanto il tempo di realizzazione di questo piccolo comparto residenziale, delle relative opere di urbanizzazione e della sistemazione e completamento del verde pubblico si può certamente stabilire in 18 mesi a partire dalla ratifica dell'Accordo Operativo.

Arch. Vittorio Guasti
Ing. Giuseppe Terzi

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

INDICE:

TITOLO I°: CONTENUTI GENERALI DELL'ACCORDO OPERATIVO

- **Articolo 1.1 -** Dati generali dello strumento urbanistico attuativo
- **Articolo 1.2 -** Regime di vincolo dell'area d'intervento
- **Articolo 1.3 -** Dati quantitativi dell'Accordo Operativo
- **Articolo 1.4 -** Elementi costitutivi dell'Accordo Operativo
- **Articolo 1.5 -** Lotti edificabili

TITOLO II°: OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

- **Articolo 2.1 -** Opere di Urbanizzazione di competenza privata
- **Articolo 2.2 -** Modalità Progettuali ed Esecutive delle Opere di Urbanizzazione private - Verde Pubblico ricompreso in Zona R5 S7
- **Articolo 2.3 -** Elementi Tecnologici

TITOLO III°: PARAMETRI EDILIZI

- **Articolo 3.1 -** Parametri Edilizi
- **Articolo 3.2 -** Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989
- **Articolo 3.3 -** Modalità di attuazione dei fabbricati

TITOLO I° - CONTENUTI GENERALI DELL'ACCORDO OPERATIVO

Articolo 1.1 - DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

L'area interessata dall'Accordo Operativo è individuata nel PUG del Comune di Collecchio come Zona Specifica R.5 S7 pertanto valgono le norme di cui all'art. 4.7 delle N.A., alla normativa vigente oltre alle prescrizioni particolari delle presenti Norme Tecniche come definite nel progetto proposto che diventa vincolante.

L'area oggetto di intervento è individuata catastalmente, nel Comune di Collecchio al FG 21, mappali 960-902-903 e parte del 208 e del 165.

Superfici relative alla Zona specifica R.5 S7 - art. 4.7 N.A.:

- di mq 2503,40 MQ

Soggetti Attuatori dell'intervento urbanistico:

- Sig. Paolo Casoli, nato a Collecchio PR il 19.10.1963, residente in Collecchio PR Via Nazionale Est n.34, c.f. CSLPLA63R19C852V;
- Società IMIT srl, c.f. 02863420341, con sede in Parma 43126, Via Don Angelo Calzolari 61.

Progettisti incaricati :

- Arch. VITTORIO GUASTI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Parma al n. 235, c.f. GSTVTR55R06I845C, Via Caduti del Lavoro n.7 Sorbolo PR;
- Ing. Giuseppe Terzi, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Parma al n. 1252, c.f. TRZGPP62L13G337K, Via Matteotti n.3 Collecchio PR;
- Per. Ind. Giuseppe Burcotti, iscritto al Collegio Periti Industriali di Parma al n. 866, c.f. BRCGPP76A24G337K, Via Giorgio Balbi n.1 Parma;

con la consulenza tecnica specialistica di:

- Ing. Stefano Cobianchi, iscritti all'Ordine degli Ingegneri di Parma al n. 1345/A, c.f. CBNSFN67H12G337S, Via Tazio Nuvolari 44/A Parma;
- Ing. Gabriella Magri, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Parma al n. 1438, c.f. MRGGRL62R66G227G, Via Sicuri n.60/A Parma;
- Dott. Geol. Paolo Panicieri, iscritto all'Ordine dei Geologi dell'Emilia Romagna al n. 530/A, c.f. PNCPLA62E26D526M, Via Matteotti n.9 Felino PR.

Validità normativa :

- Le presenti norme (NTA) entrano in vigore "dalla data di esecutività della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo";
- Il periodo di vigenza delle norme urbanistiche (NTA) è da raccordare al tempo di esecuzione dell'Accordo Operativo, previsto nella Convenzione Urbanistica.

Articolo 1.2 - REGIME DI VINCOLO DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area non è interessata da vincoli urbanistici e/o ambientali.

Articolo 1.3 - DATI QUANTITATIVI DELL'ACCORDO OPERATIVO

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE	
AREA DI INTERVENTO (Zona R.5 S7 + area pubblica di riqualificazione)	mq 4.829,55
LOTTE FONDARI	mq 1.416,00
VIABILITA' PRIVATA	mq 624,00
AREA PUBBLICA	mq. 2.789,55

Articolo 1.4 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'ACCORDO OPERATIVO

DOC. N.01) Procura speciale;

DOC. N.02) Relazione tecnica ; Norme Tecniche di Attuazione;

DOC. N.03) Schema di Convenzione;

DOC. N.04) Documentazione fotografica;

DOC. N.05) Documentazione catastale;

DOC. N.06) Relazione Paesaggistica;

DOC. N.07) Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.);

DOC. N.08) Relazione Geologico-Sismica;

DOC. N.09) Studio idraulico-idrologico ed ipotesi di laminazione;

DOC. N.10) Progetto rete fognaria – Relazione tecnica;

DOC. N.11) Relazione economico-finanziaria;

TAV. N.01) Cartografia di inquadramento territoriale - Stralcio di PUG (varie scale);

TAV. N.02) Rilievo topografico (scala 1:250);

TAV. N.03) Rilievo essenze arboree (scala 1:200);

TAV. N.04) Inserimento area oggetto di Accordo Operativo su rilievo topografico (scala 1:200);

TAV. N.05) Planimetria con indicazione delle proprietà (scala 1:500);

TAV. N.06) Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e parcheggi (scala 1:200);

- TAV. N.08) Planimetria di progetto con inserimento su ortofoto (fuori scala);
- TAV. N.09) Schema impianti tecnici: rete fognaria – rete acqua – rete gas (scala 1:500);
- TAV. N.10) Progetto rete acque bianche e acque nere (scala 1:250 – 1:50);
- TAV. N.10) Schema impianti tecnici: rete energia elettrica – rete illuminazione pubblica – rete telefonica (scala 1:500);
- TAV. N.11) Tipologia edilizia: Piante (scala 1:200);
- TAV. N.12) Tipologia edilizia: Prospetti – Sezioni (scala 1:200);
- TAV. N.13) Tipologia edilizia: Viste 3D - 1;
- TAV. N.14) Tipologia edilizia: Viste 3D – 2;

Articolo 1.5 - LOTTI EDIFICABILI

N.B.: Le indicazioni progettuali riportate nella planimetria di Accordo Operativo risultano essere nella forma e nelle quantità edificatorie assolutamente prescrittive.

I titoli abilitativi dovranno essere rilasciati mediante presentazione di S.C.I.A. presentata in modo autonomo per ognuno dei due lotti individuati.

TITOLO II° - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Articolo 2.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE di competenza privata

Il progetto esecutivo, relativo al titolo abilitativo per gli edifici residenziali dovrà prevedere la realizzazione delle reti, delle opere stradali ed opere a verde correlate che, in sede di A.O., sono indicate come di massima.

TAV. N.06 planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti:

Nella tavola sono indicate le sistemazioni degli spazi aperti a verde o pavimentati con riferimento specifico alle principali essenze arboree ed arbustive da utilizzare.

TAV. N.09 schema degli impianti tecnici : Rete acqua e Gas:

Nelle opere di Urbanizzazione primaria sono individuati gli schemi delle reti acqua e gas, con indicazioni degli allacci alle reti pubbliche, delle sezioni e tipi di tubature;

TAV. N.09 – TAV. N.10 schema degli impianti tecnici : Rete fognatura acque Bianche:

Nelle opere di Urbanizzazione primaria, realizzate facendo riferimento alla categoria Og6 dell'allegato A del DPR 25/01/2000 n.34, è riportato lo schema della rete fognaria

delle acque Bianche, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, delle pendenze, sezioni e tipi di tubature;

TAV. N.09 – TAV. N.10 schema degli impianti tecnici : Rete fognatura acque Nere e depurazione:

Nelle opere di Urbanizzazione primaria, realizzate facendo riferimento alla categoria Og6 dell'allegato A del DPR 25/01/2000 n.34, è riportato lo schema della rete fognaria delle acque Nere, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, delle pendenze, sezioni e tipi di tubature;

TAV. N.11 schema degli impianti tecnici : Rete Energia Elettrica:

Nelle opere di Urbanizzazione primaria, realizzate facendo riferimento alla categoria Og3 dell'allegato A del DPR 25/01/2000 n.34, è riportato lo schema della rete Energia elettrica, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica individuata nella cabina elettrica ivi esistente;

TAV. N.11 schema degli impianti tecnici : Rete Telefonica:

Nelle opere di Urbanizzazione primaria, realizzate facendo riferimento alla categoria Og3 dell'allegato A del DPR 25/01/2000 n.34, è riportato lo schema della rete Telefonica, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, sezioni e tipi di tubature;

Articolo 2.2 - MODALITÀ PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATA - VERDE PUBBLICO RICOMPRESO IN ZONA R.5 S7

La progettazione delle opere di urbanizzazione tese ad occupare le aree a verde di cessione prevede la riqualificazione dell'equipaggiamento vegetazionale esistente, oltre alla messa a dimora di nuove alberature atto a garantire qualità urbana e attenzione agli aspetti ecologici-ambientali. La scelta delle specifiche essenze e le modalità di collocazione ed impianto devono essere fatte sulla base delle indicazioni formulate nelle tavole dell'A.O. con la scelta prescrittiva di Tipi Autoctoni. L'elaborato TAV. N.03 riporta il rilievo delle essenze arboree esistenti e la TAV. N.06 il progetto delle aree verdi.

E' prevista irrigazione delle nuove essenze messe a dimora con l'approvvigionamento dal pubblico acquedotto mediante impianto a goccia necessario per l'attecchimento delle alberature e degli arbusti.

Articolo 2.3 - ELEMENTI TECNOLOGICI

- 1) Non è necessaria la realizzazione di nuova cabina elettrica di rete poiché è previsto l'allaccio a quella esistente in fregio all'area del Comparto.
- 2) Il punto per la raccolta differenziata sarà realizzato internamente all'area privata.

TITOLO III° - PARAMETRI EDILIZI

Articolo 3.1 - PARAMETRI EDILIZI

Il A.O. prevede la formazione di quattro Unità per edilizia residenziale realizzate con le tipologie della Casa bifamigliare così come definite in modo prescrittivo dalle successive norme recepite dagli elaborati di progetto parte integrante dell'A.O.:

1. Superfici di progetto e quantificazione aree di cessione P1+U

L'attuazione delle previsioni progettuali è disciplinata da quanto indicato nelle presenti norme secondo le quantità esplicitate nella Tavola di progetto TAV. N.12, dalle quali vengono dedotte:

$$SC = SU + 60\% SA = mq\ 458,72 + mq\ 116,36 = mq\ 575,08$$

$$P1+U = mq\ 70 / mq\ 100\ di\ SC = mq\ 402,55$$

La superficie fondiaria dei Lotti è prescrittiva.

2. Altezza massima (Hm)

L'altezza massima consentita per ogni Unità Attuativa è prescritta entro il limite di ml 8,50.

Tali altezze sono da considerare massime, pertanto sono consentite altezze inferiori.

La verifica dell'altezza massima sarà riferita alla quota altimetrica del marciapiede stradale antistante al lotto rispetto al limite di gronda.

3. Numero dei piani

Il numero dei piani indicati nelle tavole di progetto (TAV. N.13) è da considerare prescrittivo. Il progetto prevede edifici a due piani fuori terra.

4. Recinzioni

Le recinzioni sono regolate dal progetto unitario come individuato nelle TAV. N.14 e TAV. N.15 e costituite da una muretta in cemento armato di 60 cm che viene sormontata da elemento in metallo di fattura semplice, visivamente permeabili, con siepe vegetale sul lato interno.

I cancelli saranno in lamiera verniciata e visivamente non permeabili.

5. Parcheggi privati

I parcheggi privati di pertinenza saranno pari almeno a 1 posto auto ogni 50 mq di Superficie Utile per l'uso residenziale. Tali parcheggi saranno reperibili all'interno di ciascun lotto, se di superficie, oppure, se autorimesse, anche all'interno dell' area di sedime dell'edificio.

La planimetria di progetto (TAV. N.06) contenente la quantificazione dei parcheggi pertinenziali dimostra la possibilità di soddisfare lo standard richiesto.

6. Tipologia delle costruzioni

Le tavole di progetto individuano la tipologia bifamiliare e i contenuti prescrittivi delle costruzioni.

7. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prescrittiva è quella residenziale.

8. Altezze interne dei locali

Le altezze interne dei vani devono essere conformi a quanto previsto dalle norme cogenti come riportato negli elaborati grafici di progetto (TAV. N.13).

9. Ingressi carrabili

Il posizionamento degli ingressi carrabili è definitivo.

10. Quote altimetriche di progetto

Le quote altimetriche di progetto sono indicative fanno riferimento alla quota relativa al Punto di Rilevo (TAV. N.02). Tali quote verranno meglio specificate in sede di Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

11. Serie cromatiche

I colori ammessi per la finitura esterna dei fabbricati, che dovranno avere tutti uniformità di tinteggio, sono i colori riferiti alle terre naturali della gamma dei beige, tortora, bruni, grigi e bianchi. Così come indicativamente riportato negli elaborati TAV. N. 14 e TAV. N.15 e nella gamma colori sottostante.



Articolo 3.2 - ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI E MODALITÀ DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE 13/1989

Tutti i percorsi pedonali esterni dovranno avere pendenza massima del 5%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap; i pedonali dovranno essere dotati di rampe di accesso di adeguata pendenza.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 3.3 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEI FABBRICATI

I titoli abilitativi per dare attuazione agli edifici di progetto dovranno essere richiesti in forma di Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) da presentarsi immediatamente dopo l'approvazione dell'A.O. e contemporaneamente al PdC delle Opere di Urbanizzazione.