

massimo fanfoni  
geometra  
albo 1837 - Parma

Valutatore Immobiliare Certificato **UNI 11558:2014** Inarcheck/ SC002 **VIPRO** al Numero **0270/2018**  
Iscritto al registro **REV** (Recognised European Valuer) di **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) n. **REV-IT/GNGeGL/2020/14**  
Iscritto nell'elenco **CERTIFICATORI ENERGETICI NELL'EDILIZIA** della regione Emilia-Romagna al n. 02400

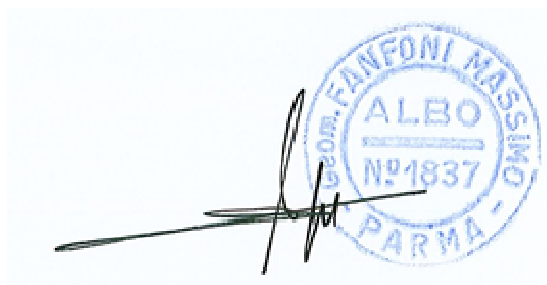
## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

### PROPRIETÀ:

Sig. Viappiani Andrea

Collecchio li \_30/09/2021

Geometra Massimo Fanfoni



---

1 TIPOLOGIA INTERVENTO

---

Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso da rimessa ad abitazione con accordo operativo

---

2 TIPOLOGIA MANUFATTO

---

edificio residenziale monofamiliare

---

3 UBICAZIONE

---

STRADA SAN MARTINO 26 – SAN MARTINO SINZANO

---

4 CLASSIFICAZIONE DI P.O.C. VIGENTE

---

Il nuovo P.U.G. approvato con delibera di consiglio comunale n.51 del 06/10/2020 prevede per l'area in oggetto una destinazione Zone Urbane prevalentemente residenziali – Zone specifiche e relativo numero identificativo nella quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti è da assoggettare a disposizioni specifiche (art.4.7 Norme)



La zona in oggetto è regolamenta dall'art 4.7 della N.A. di seguito riportato.

**Art. 4.7 - Interventi ammessi nelle zone R.5**

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art. 4.3 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso.
2. Ulteriori trasformazioni sono attuabili attraverso accordo operativo, che potrà interessare l'intero ambito o un'organica porzione di esso, così come comprendere anche aree esterne alla zona R5

*(interventi di "addensamento e sostituzione urbana" - art.7 co.4 lett.c L.R.24/17).*

*3. Gli ambiti R.5 di seguito elencati, individuati con una lettera progressiva, possono inoltre essere attuati anche attraverso uno o più permessi di costruire convenzionati, predisposti sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero perimetro R.5 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili (interventi di "ristrutturazione urbanistica" - art.7 co.4 lett.b L.R.24/17):*

omissis....

*4. Gli ambiti R.5, la cui attuazione risulta necessariamente assoggettata alla presentazione di accordo operativo sono denominati R.5.S, vengono individuati con una numerazione progressiva e sono citati nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale che ne definisce i principali obiettivi da perseguire.*

*5. Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.*

L'ambito R.5.S13 non essendo riportato nell'elenco di cui all'art. 4.7 è assoggetto alla presentazione di un accordo operativo in questo caso di solo una porzione organica.

---

#### 4.1 PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO R.5.S13 FOTO SATELLITE

---





---

5 VINCOLI

---

Nessuno (vedere allegato 0\_12)

---

6 ELENCO TITOLI ABILITATIVI RIGUARDANTE L'IMMOBILE

---

La rimessa è stata costruita in data anteriore al 01/09/1967. Presso l'archivio storico del comune di Collecchio sono stati trovati i seguenti provvedimenti edilizi:

concessione edilizia in sanatoria ai sensi legge 47/85 pratica 1776/86/00 del 19/02/1990 con certificato di agibilità in sanatoria in pari numero e data.

(Vedere allegato 0\_13)

---

7 VALUTAZIONE PREVENTIVA

---

Si rammenta che per la presente istanza è stata chiesta e rilasciato in data 16/06/2020 pratica 2020/0076 in capo a Diemmi Adriana Allora proprietaria del mappale 82, con valutazione favorevole sia della commissione per qualità architettonica e del paesaggio sia della giunta comunale. (Vedere allegato 0\_10)

---

8 DESCRIZIONE

---

---

8.1 STATO DI FATTO

---

La zona oggetto di intervento è situata nel centro abitato della Frazione di S. Martino Sinzano. L'area è in proprietà del sig. VIAPPIANI ANDREA è costituita da un appezzamento di forma pressoché rettangolare e insiste sul mappale 82 del foglio 29 del comune di Collecchio, avente complessivamente una superficie catastale di Ha 00.10.60 (vedere allegato 0\_8)

---

8.1.1 LOTTO IN PROPRIETÀ FOTO SATELLITE

---



Su detta area insiste un edificio con destinazione a rimessa, di cui alla concessione in sanatoria ai sensi legge 47/1985 n. 1776/86/00.

La struttura dell'edificio è in elementi lignei, le tamponature e i portoni sono in lamiera zincata mentre il manto di copertura è in fibrocemento. La superficie utile Su è pari a mq. 219.75. l'area cortilizia di pertinenza del mappale 82 è in parte a verde coltivata a orto, ed in parte inghiaia.

Questo edificio è di pertinenza di un complesso immobiliare insistente sui mappali 1, un alloggio al piano terra del quale il sig. Viappiani Andrea ha la nuda proprietà con l'usufrutto della nonna sig.ra Gemma Comin . Di proprietà della madre del richiedente sono un alloggio con accessori al mappale 1, un ufficio e 4 autorimesse ai mappali 70 e 71. (vedere allegato 0\_7 documentazione catastale)

---

## 8.2 PROGETTO

---

### 8.2.1 DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

---

L'intervento previsto dal presente piano riguarda la demolizione del fabbricato insistente sul mappale 82 e la nuova costruzione di un edificio residenziale per la famiglia del figlio.

Le ragioni per cui si decide di demolire il manufatto condonato sono molteplici:

- L'edificio è incongruo nel contesto urbano in cui è collocato si tratta infatti di una zona residenziale con bassa densità abitativa e la rimessa/deposito non è più funzionale all'uso di ricovero mezzi agricoli che un tempo per la cura del terreno agricolo era necessario.
- Non è adeguato dal punto di vista estetico alla zona in cui è ubicato, trattandosi di edificio in lamiera privo di qualsiasi riferimento a edifici storici della campagna.
- Ha una copertura in cemento con fibre di amianto e, anche se il manto non è degradato e friabile, è bene rimuoverlo.

L'idea della nuova costruzione scaturisce dalla necessità del figlio di avere una adeguata abitazione per la propria famiglia, quindi senza fini speculativi.

Il progetto prevede quindi una nuova costruzione di una villetta monofamiliare, senza piano interrato, con un alloggio che si sviluppa al piano terreno con autorimessa, posti auto, ampio porticato e giardino. Al piano primo sono previsti oltre al sottotetto alcuni locali abitabili che potranno essere destinati ai genitori quando si troveranno in età avanzata.

L'ingresso carrabile e pedonale è previsto dalla via De Amicis confinante con il lotto per non avere servitù di passaggio verso la rimanente parte della proprietà.

---

### 8.2.2 ARCHITETTURA

---

Lo stile architettonico degli edifici richiama intenzionalmente l'architettura rurale tradizionale che accompagna l'inserimento del complesso nel contesto ambientale. i principali elementi caratterizzanti sono:

- La copertura a due falde che avrà una pendenza del 30-35% sovrastata da un manto di elementi in cotto;
- Le facciate saranno rivestite con il cappotto isolante sui quali sarà stesa una rasatura armata, una mano di fondo e un tonachino colorato applicato a spatola, che rende lo stesso effetto dell'intonaco abbinato a elementi architettonici, come pilastri del porticato, rivestiti con mattone a mano a vista

- I diversi livelli d'imposta della quota di gronda e di colmo per eliminare la monotonia della falda di tetto uniforme.
- Le pilastrature in mattoni faccia vista del porticato che assume diverse dimensioni, che diffondono un effetto variegato di ombre sui prospetti.
- Le pavimentazioni esterne saranno tutte permeabili. Oltre alle zone a verde le superficie pavimentate saranno eseguite in masselli autobloccanti posati su uno strato di ghiaia in modo da garantire la permeabilità all'acqua piovana.

---

#### 8.2.3 VEGETAZIONE

Particolare attenzione è rivolta alla vegetazione che farà parte integrante della realizzazione.

Sono previsti alberature in essenze autoctone da mettere a dimora lungo il lato est del lotto. La presenza dei filari di alberi ha la funzione di mitigare l'inserimento del complesso residenziale nel contesto urbano ma anche quello di proteggere e garantire un minimo di riservatezza al giardino. Le essenze potranno essere di: acero, gelso, salice, carpino nero, farnia. Inoltre, è prevista la messa dimora una siepe con diversi tipi di essenze autoctone, previste dall'elenco delle specie ammesse per il Parco Regionale del Taro, alternate fra loro, lungo tutto il perimetro del lotto sui tre lati nord est e sud.

---

#### 8.2.4 IMPIANTI TECNOLOGICI

I pannelli fotovoltaici necessari e prescritti dalla normativa regionale saranno collocati sulle falde di tetto rivolte a sud.

I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, nella quantità prevista dalla legge regionale, saranno messi in opera sulle falde di tetto rivolte a sud.

---

#### 8.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il lotto è inserito in un contesto urbanizzato dotato di tutti i sottoservizi in prossimità o direttamente all'interno del mappale 82 lo schema di allaccio ai servizi esistenti è indicato nella planimetria allacci.

---

### 9 VALUTAZIONE AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 11 comma 1 della legge urbanistica regionale 24/2017,

Visto che l'intervento riguarda un'area collocata all'interno del perimetro di centro abitato;

Visto che si tratta di intervento di riuso e rigenerazione urbana;

Visto che il P.U.G. ha già individuato l'area in esame come zona in cui si possano prospettare interventi di ammodernamento attraverso l'individuazione della zona R.5 quale zona urbana prevalentemente residenziale,

Vista infine l'esigua dimensione dell'intervento di nuova costruzione;

Considerato che la zona è già completamente urbanizzata e che il nuovo fabbricato non comporta impatti tali da essere esaminati sui sistemi individuati dalla Valsat del P.U.G. e quindi sui sistemi dell'abitare, della mobilità, del turismo e della cultura, del paesaggio, del sistema agroalimentare, del sistema ecologico, e del sistema territoriale;

Si chiede che l'accordo operativo riguardante la zona in esame sia esentato dalla procedura della verifica di assoggettabilità, in ottemperanza alle disposizioni di semplificazioni procedurali.

## 10 DIMOSTRAZIONE CALCOLO SUPERFICI

## SUPERFICIE UTILE (Su)

unità n. 1	locale	mq.
PIANO TERRA	soggiorno pranzo	40,24
	cucina	16,23
	disimpegno	6,00
	bagno	4,44
	disimpegno	5,67
	bagno	7,55
	camera	15,00
	camera	15,94
	camera	15,33
	sommano	126,40

unità n. 2	locale	mq.
PIANO TERRA	disimpegno	5,67
	bagno	12,35
	camera	15,00
	camera	15,94
	camera	17,43
	sommano	66,39

TOTALE 192,79

## SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

locale	mq.
PORTICI, LOGGE, BALCONI, TERRAZZE	72,50
TETTOIE	
CANTINE CON ALTEZZA INFERIORE A 270 CM	
SOTTOTETTI CON ACCESSO DA UNITA' IMMOBILIARE ( L.R. 11/1998 ART. 2)	42,70
SOTTOTETTI CON ACCESSO DA PARTI COMUNI PER LA PARTE DI ALTEZZA SUP. A 180 CM.	
AUTORIMESSE E POSTI AUTO COPERTI	28,83
VANI SCALA INTERNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI, COMPUTATI UNA SOLA VOLTA	7,59
CORRIDOI COMUNI ORIZZONTALI	
LOCALI DI SERVIZIO CONDOMINIALI	4,37
sommano	155,99

## SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)

locale	mq.
SUPERFICIE UTILE	192,79
60 % SUPERFICIE ACCESSORIA	93,59
sommano	286,38

11   QUOTA PARCHEGGI PERTINENZIALI

PRESCRITTO 1 posto auto ogni 50 mq di SU					
SU	192,79	x			
PRESCRITTI	192,79	/	50	= 3,86	arrotondato a 4,00
AUTORIMESSE mq	28,83		posti auto n .	= 2,31	arrotondato a 2,00
POSTI AUTO mq.	25,00		posti auto n .	= 2,00	arrotondato a 2,00
TOTALE POSTI AUTO IN PROGETTO				= 4,00	

Collecchio lì \_\_\_\_\_

Geometra Massimo Fanfoni

