GEOM. MANUEL CIVA

Via terza julia n°26 Corcagnano 43010 Parma
Iscritto all'albo dei geometri di Parma n°2298
Cell.: 328/8535149 – mail studiociva@gmail.com

PROVINCIA	PARMA
COMUNE	PARMA
INDIRIZZO	LOCALITA' FONTANINI – STRADA LANGHIRANO N° 270
OGGETTO	**PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE ME.BER S.r.l.**
ELABORATO	**RELAZIONE TECNICA – INTEGRAZIONE 31 agosto 2022**
COMMITTENTE	BERTOZZI Andrea e BERTOZZI Paolo
LUOGO	PARMA
DATA	31 AGOSTO 2022

Il presente Permesso di Costruire Convenzionato interessa l'ampliamento del complesso artigianale sede dell'attività della ditta ME.BER S.r.l. sito in località Fontanini (PR) - strada Langhirano n° 270, di proprietà dei sig.ri BERTOZZI Andrea e BERTOZZI Paolo.

Sull'area di proprietà insistono i seguenti corpi di fabbrica:
foglio 9 mappale 15 30 31 132 e 271

- edificio 1 – F. 9 mapp. 15 – destinato ad uffici - non oggetto d'intervento
- edificio 2 – F. 9 mapp. 31 – destinato ad uffici (Poste Italiane) - non oggetto d'intervento
- edificio 3 (palazzina uffici) – F. 9 mapp. 30
- capannone - F. 9 mapp. 30

Il lotto di pertinenza del complesso artigianale avente superficie Sf pari 6.000,00 mq ricade da R.U.E. del Comune di Parma in "zona produttiva di completamento ZP3" – art. 3.2.44 in "Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004" – art. 6.2.4 – Tavola 34.
La proprietà è completata ad est senza soluzione di continuità dai mappali 132 e 271 per complessivi 3.002,00 mq, catastalmente censiti come terreni agricoli "zona agricola con potenziamento del sistema delle siepi" - art. 6.1.9, di cui la quota parte di progetto è pari a Sf 3.000,00 mq pari al 50% della Sf esistente

Da un punto di vista dei parametri urbanistici risulta:
- edificio 1 – edificato in attuazione alla pratica 3739/1997 – SLU 379,47 mq
- edificio 2 – restaurato in attuazione alla pratica 772/1991 – SLU 218,37 mq
- edificio 3 (palazzina uffici) – edificato con PdC 784/2001 e successive varianti – SLU 397,46 mq
- capannone (esistente) - edificato con PdC 784/2001 e successive varianti – SLU 2449,20 mq

pari ad una SLU complessiva di 3.444,50 mq a fronte di una capacità edificatoria del lotto di 3.600,00 mq - Uf = 0,6 mq/mq

L'insediamento esistente rispetta i parametri urbanistici per aree ZP3 pertanto:
- superficie coperta SCO 2.751,42 mq
- superficie permeabile SP 117,90 (parcheggio permeabile) + 765,87 (verde) = 883,77 mq

in riferimento ai parametri urbanistici di cui alla tavola 11 della DIA in variante prot. n. 151877 del 19/12/2003:
- parcheggio: 5,50x6,40 + 6,30x6,50 + 8,35x5,00 = 117,90 mq
- verde: 86,30 x 4,30 + 33,65 x 1,50 + 27,20x5 = 765,87 mq

All'interno dell'area di proprietà insistono le seguenti aree destinate a parcheggi privati esistenti per una superficie complessiva di 546,45 mq riferiti all'edificio 3 e capannone edificati in attuazione al PdC 784/2001 e successive varianti - in riferimento ai parametri urbanistici di cui alla tavola 11 della DIA in variante prot. n. 151877 del 19/12/2003:
- parcheggi privati: 21,80x16,00 + 13,75x5,80 + 5,50x6,40 + 6,30x6,50 + 8,35x5,00 = 546,45 mq

Come si evince da quanto sopra evidenziato i mappali 132 e 271 – attualmente in parte area cortilizia e in parte terreno agricolo - non concorrono ai parametri urbanistici degli edifici, che trovano copertura all'interno dei mappali di pertinenza già classificati "zona produttiva di completamento ZP3".

Il Comune di Parma ha rilasciato Accertamento Compatibilità Paesaggistica n. 84/2019 in data 04/02/2020 relativa alla realizzazione di nuova recinzione dell'adiacente area della Sf 1.500 mq (F. 9 mapp. 271), a seguito

del quale è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria 365/2020 prot. n° 29868 del 13/02/2020 per la realizzazione di nuova recinzione.

Se si esclude il corpo storico dell'edificio 1 (ufficio postale) esternamente intonacato, tutti i corpi di fabbrica che insistono sul lotto in oggetto, pur nell'eterogeneità costruttiva e funzionale, presentano prospetti caratterizzati dall'uso di mattone faccia vista. Il volume principale edificato risulta l'insieme dei laboratori che senza soluzione di continuità costituiscono il capannone a servizio delle attività produttive della ditta ME.BER S.r.l., caratterizzato da una struttura prefabbricata, si sviluppa a doppio volume per un'altezza in gronda variabile da 650 a 750 cm; solo una piccola porzione si sviluppa su due livelli, dove al piano terra si trovano i locali di servizio del personale ed archivi. In adiacenza al capannone si erge la palazzina uffici su tre livelli fuori terra, oltre al piano interrato.

A fronte delle nuove esigenze di sviluppo dell'azienda della ditta ME.BER S.r.l. - specializzata nella produzione di prodotti medicali ed elettromedicali - che si trova nella necessità di attivare nel breve un intervento funzionale alle esigenze aziendali, in modo da migliorare e potenziare lo sviluppo della attività e conseguentemente consolidare il tenore economico – occupazionale. Anche purtroppo gli ultimi eventi del Covid-19 in futuro ci sarà sempre più attenzione su un'adeguata e massiccia "forza extra produttiva MEDICALE emergenziale" per contrastare eventi improvvisi come stiamo affrontando ora.
Si richiede la variante urbanistica, in assenza di aree adiacenti opportunamente classificate dagli strumenti della pianificazione comunale, finalizzato a promuovere lo sviluppo delle attività industriali ed artigianali insediate, ai sensi all'art. 53 della LR 24/2017. Si introduce una nuova tipologia di Variante Urbanistica che, da strumento di pianificazione territoriale, diventa variante subordinata all'intervento edilizio.

INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE:

TAV. PROGETTO	STRUMENTO URBANISTICO	TAVOLA URBANISTICA	ARTICOLO	LEGENDA
U.01	PTCP	C1-6	16	zona di tutela della struttura centuriata
U.02	PSC 2030	CTP1 Politiche urbanistiche	3.3 3.5	insediamenti sparsi ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
U.03	PSC 2030	CTP2 Ambiti territoriali	3.5	ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
U.04	PSC 2030	CTP3 Territorio Urbanizzato, urbanizzabile e rurale	Titolo III NR1A	territorio rurale
U.05	PSC 2030	CTP4 Rete ecologica	-	-
U.06	PSC 2030	CTG 1A-10 Tutele e vincoli ambientali	6.14 - 6.15 6.16 – 6.17	settori di ricarica di tipo A zone vulnerabili da nitrati di origine agricola
U.07	PSC 2030	CTG 1B-10 Rischio idraulico	6.9 bis	alluvioni frequenti - H - P3
U.08	PSC 2030	CTG 2A-10 Vincoli monumentali	5.23	aree soggette a vincolo paesaggistico
U.09	PSC 2030	CTG 2B-10 Vincoli permanenze	-	-

U.10	PSC 2030	CTG 2C-10 Vincoli persistenze	5.40	aree caratterizzate dalla permanenza di elementi riconoscibili della centuriazione
U.11	PSC 2030	CTG 3-10 Rispetto e limiti	6.37	Protezione dall'inquinamento luminoso
U.12	POC	1 Aree di trasformazione	-	aree demandate al RUE
U.13	POC	2 Dotazioni territoriali	-	aree non attuate
U.14	RUE	34	3.2.44 3.2.44 3.2.2	zona produttiva di completamento ZP3 zona produttiva di completamento ZP3 (comma 15) zona agricola ZEP

Il progetto prevede pertanto l'ampliamento del corpo capannone con l'edificazione in adiacenza di un nuovo volume destinato a laboratorio artigianale, con sviluppo a doppio volume, salvo una porzione su due livelli in continuità ai servizi funzionali esistenti, caratterizzato da una struttura prefabbricata cementizia, con tamponature in mattoni faccia vista, struttura di copertura in legno lamellare, manto di copertura in lamiera grecata e serramenti in alluminio. L'altezza in gronda di progetto sarà pari a 850 cm.

Internamente il volume in ampliamento sarà rivestito lungo le murature perimetrali da un pacchetto coibentante di idonee caratteristiche termiche e spessore, finito a lamiera, questo per garantire idonee caratteristiche funzionali allo stoccaggio di materiali. Nei locali di servizio tale superficie sarà finita in pannelli di cartongesso.

Il progetto prevede altresì opere interne di modesta entità per una nuova distribuzione degli spazi funzionali all'attività, con trasformazione in facciata di una porta in finestra. Considerato l'ampliamento in adiacenza all'edificio esistente con conseguente oscuramento delle aperture sul fronte est, i corretti rapporti illuminometrici ai sensi degli art. 1 e 2 dell'allegato C3 del RUE vigente e di aerazione saranno garantiti dalle aperture esistenti sul fronte sud e dai serramenti complanari in copertura, che saranno modificati e resi tutti apribili.

NOTE URBANISTICHE

L'ampliamento in progetto comporta un aumento di SLU pari a 1.233,78 mq di cui in parte (155,50 mq) residua del lotto urbano, mentre l'eccedenza pari a 1.078,28 mq rientra nella variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 della **L.R. 24/2017** per la quale è necessaria la modifica della classificazione urbanistica delle aree confinanti in proprietà dell'azienda.

A seguito dell'approvazione della Variante parziale al RUE con DDC n. 96 del 13.12.2021 l'area oggetto di modifica è attualmente classificata in parte come area cortilizia (ZP3 comma 15) ed in parte come zona agricola (ZEP).

La presente richiesta è fatta al fine di consentire l'ampliamento dello stabilimento, la realizzazione di un più ampio cortile di manovra per i mezzi aziendali e di un nuovo parcheggio pertinenziale, consiste nella modifica di circa 3000 mq a zona ZP3 di completamento con SLU assegnata da attuarsi attraverso permesso di costruire convenzionato.

Il nuovo volume in progetto rispetterà i parametri urbanistici per aree ZP3 – art. 3.2.44 pertanto:

- superficie coperta SCO 1.082,50 mq < 60% 3.000,00 mq
- superficie permeabile SP 1.279,30 mq > 40% 3.000,00 mq

data dal verde di progetto (vedi tavola E) pari a 1.279,30 mq individuato parte all'interno dei mappali di pertinenza già classificati "zona produttiva di completamento ZP3" in area precedentemente pavimentata (non adibita a parcheggio privato) e parte all'interno dei mappali 132 e 271 la cui superficie non concorre agli standard urbanistici dell'edificio 3 e del capannone edificati in attuazione al PdC 784/2001 e successive varianti.

L'aumento di volume funzionale all'attività di ME.BER S.r.l. con potenziale conseguente aumento di personale è garantito dagli esistenti locali di servizio (servizi igienici e spogliatoi).

Sulla base dell'art. 2.3.7 del R.U.E. sono previsti per la destinazione in progetto – Uc (Usi del settore secondario) – in attuazione mediante P.C.C. i seguenti standard urbanistici:

- parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di St o Sc = 150,00 mq

che vengono monetizzati per la quota parte di cessione al comune, considerata l'assenza di superficie

- parcheggi privati: 3 mq/10 mq di SLU = 370,02 mq

che vengono individuati ed attrezzati all'interno dell'area di proprietà per una superficie complessiva di 385,00 mq - 235 mq nella vecchia area cortilizia e 150 mq nel lotto di ampliamento - pavimentati in masselli autobloccanti ed attrezzati delle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, suddivisi in due blocchi di stalli all'interno dell'area cortilizia, completi di alberature in misura di una ogni quattro stalli in conformità all'art. 3.2.59 delle NTA del RUE vigente

- interesse comune + verde attrezzato: 10 mq/100 mq di St o Sc = 300,00 mq

che vengono monetizzati in ragione delle specifiche esigenze dell'area d'intervento ai sensi dell'art. 2.4.5 punto 3) lettera e) che prevede nelle zone omogenee ZP3 la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area non idonea alla funzione per ragioni di conformazione, ubicazione ed accesso.

Sul lotto di proprietà incide una fascia di rispetto stradale - art. 6.6.3 da strada extraurbana locale (strada Langhirano) - art. 3.3.2 ma non interessa i corpi di fabbrica oggetto dell'intervento. Si dichiara che l'intervento rispetta i contenuti dell'art. 3.2.44 c. 8 delle NTA del RUE vigente essendo la porzione di ampliamento su via Cavalleggeri Guide ad una distanza di 6 metri, a seguito di verifica in loco e come riscontrabile dalla tavola "planimetria catastale e rilievo comparto" allegata all'istanza di PdC.

L'intervento sarà completato dalla riprogettazione dell'area cortilizia, con individuazione di superficie permeabile ed una nuova distribuzione viaria per l'accesso dei mezzi al corpo di ampliamento, mediante il nuovo accesso carrabile su strada (privata) Cavalleggeri Guide. La dotazione arborea dei filari lungo i lati sud e nord sarà integrata con nuove piantumazioni come già evidenziato nei render prospettici e con la scelta di specie arboree nel rispetto del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato, in analogie con le persistenze dell'area cortilizia.

Il progetto non comporta variazioni alla rete fognaria delle acque reflue, mantenendo così l'esistente schema di trattamento; l'unico scarico di reflui domestici verrà collettato alla linea esistente (acque nere) e successivamente trattato nel sistema di depurazione esistente. Sarà inoltre predisposto l'allaccio alla pubblica fognatura di futura realizzazione.

Si procederà invece alla realizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche (pluviali ampliamento e caditoie nuova area cortilizia): tutte le acque meteoriche delle nuove porzioni impermeabili verranno collettate in apposita rete separata e convogliate nei fossi stradali, in analogia con il sistema di collettamento

esistente, al fine di pervenire alla tutela degli acquiferi (zona di ricarica diretta), come riportato nella tavola di progetto.

La normativa vigente prevede che ogni piano o sua variante al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile prenda in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla VAS/VALSAT degli stessi. A tal fine è stato redatto apposito documento di VAS/VALSAT integrato contestualmente al presente aggiornamento.
La variante proposta non incide significativamente sul carico urbanistico del PSC in quanto prevede un modesto incremento di SU produttiva e ridotti impatti correlati all'intervento.

Relativamente alla produzione di terre e rocce da scavo, i prodotti degli scavi saranno riutilizzati nello stesso luogo di produzione all'interno dell'area di proprietà, previa verifica della non contaminazione.

Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici.

Parma, 31 AGOSTO 2022

IL TECNICO
geom. Manuel Civa