

**COSTRUZIONE NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE**

**ALLEGATO 1 – Relazione tecnica**

**COMMITTENTI:** Sigg. **PORRO CARLO**  
**POLA MARIO e RONCONI CRISTINA**

**PROGETTO:** geom. **MARTINALLI FABRIZIO**

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

\*\*\*\*\*

- OGGETTO:** Costruzione nuovo complesso residenziale
- UBICAZIONE:** Il terreno esistente su cui si prevede l'edificazione del nuovo fabbricato, è ubicato nel Comune di Pedesina;
- distinto in Catasto del suddetto comune al foglio n°4 mappali 210 - 501;
  - inserito nel vigente P.R.G. in zona residenziale "C2".
- COMMITTENTI:** Sigg. PORRO CARLO – POLA MARIO e RONCONI CRISTINA

\*\*\*\*\*

### Situazione attuale

Il terreno di proprietà è posto tra la strada comunale principale e la strada comunale di S.Rocco, ed è costituito da n°2 mappali distinti nel locale catasto della provincia di Sondrio con i numeri 210 e 501.

L'intero lotto risulta essere completamente all'interno della zonizzazione con edificazione diretta.

La superficie del lotto oggetto di trasformazione come da progetto allegato è stata misurata in mq 1071,49 mediante rilievo celerimetrico utilizzando stazione totale "Leica TCR407ultra", e dimostrato analiticamente sulla tavola grafica allegata P2.

Il lotto confina:

- a nord con il mappale 211;
- a est con la strada comunale di S.Rocco;
- a sud con i mappali 497 e 466;
- a ovest con la strada comunale principale;

### Progetto

Con la pratica edilizia in oggetto s'intende procedere alla realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale, composto da due corpi di fabbrica posti a terrazze all'interno del lotto, il tutto evidenziato nelle sezioni sulla tavola P4.

Il fabbricato A è composto da due unità immobiliari, mentre il fabbricato B è composto da 4 unità immobiliari.

L'intera struttura di fondazioni sarà in calcestruzzo armato con sottostante strato di magrone dello spessore di cm. 10/15, opportunamente impermeabilizzata sulla parte esterna contro terra, mediante la posa di membrana bugnata in polietilene e manto di guaina impermeabile di mm.4.

Le porzioni di murature interrato verranno eseguite in calcestruzzo armato ed impermeabilizzate.

Il pavimento del piano terra, sia del fabbricato A che del fabbricato B, poggerà su un vespaio aerato costituito da moduli in propilene delle spessore di cm.40/50 cm, inoltre sul fabbricato A verrà realizzata un intercapedine a perdere per proteggere le murature dal terreno a monte.

Le unità immobiliari 1 e 2 del fabbricato A sono composte da soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno e ripostiglio, e sono identiche alle unità immobiliari 3 e 4 del fabbricato B; le unità immobiliari 1 e 2 del fabbricato b sono invece composte da soggiorno-cucina, 2 camere, disimpegno, bagno e ripostiglio.

Nel complesso residenziale in progetto non sono previsti vani interrati.

Tutti i locali delle unità immobiliari rispettano la normativa igienico-sanitaria in materia di rapporti aeroilluminanti.

La copertura del fabbricato A e di quello B in progetto verrà eseguita a falda unica; scelta motivata dall'andamento naturale dei terreni di proprietà.

Le altezze interne delle unità immobiliari a ridosso della copertura verranno ridotte eseguendo nella zona notte una soletta piena in c.a. ad altezza di mt. 2.55 da pavimento, il sottotetto soprastante la soletta divisoria non sarà abitabile ma solamente ispezionabile in quanto le altezze interne non soddisfano i requisiti di abitabilità.

La solette in progetto saranno posate in modo tale di avere un'altezza netta interna non inferiore a 2.55 mt.

I due corpi di fabbrica sono in realtà uniti dal camminamento/terrazzo che funge da ingresso delle unità immobiliari 1 e 2 del fabbricato B.

Nella parte più ad est a valle del lotto di proprietà verranno realizzate le autorimesse al servizio di tutte le unità immobiliari in progetto; l'accesso alle autorimesse avverrà dalla strada comunale di S. Rocco che verrà successivamente allargata e resa carrabile dal Comune di Pedesina.

Sia le autorimesse che i muri di contenimento a valle sono arretrati rispetto al confine di proprietà di mt. 1,50.

L'altezza interna delle autorimesse varia da mt. 2.50 a mt. 3.10 per rispettare l'andamento della strada di S. Rocco con gli ingressi delle autorimesse ed il dislivello dei fabbricati soprastanti.

La soletta dei box verrà eseguita in c.a. piena di spessore cm. 40 per garantire il sostegno di circa 50/60 cm di terreno adibito a giardino per le unità immobiliari 1 e 2 del fabbricato A.

Nella porzione a monte del lotto, a ridosso della strada comunale, è stato mantenuto un andamento del terreno simile a quello naturale, per permettere la futura realizzazione dei parcheggi comunali.

L'eccesso ai fabbricati in progetto avverrà sui confini nord e sud mediante scalinate che partono alla quota delle autorimesse, le scale proseguono sino al muro in progetto di contenimento del terreno a monte al di sotto dei parcheggi comunali in progetto.

L'intera sistemazione del lotto è stata predisposta in modo di evitare forti dislivelli tra i "gradoni" costruttivi e quindi per limitare le altezze fuori terra dei muri in pietra di contenimento.

La pavimentazione dei camminamenti sarà eseguita presumibilmente in pietra, mentre gran parte dell'area a disposizione verrà sistemata a verde privato con piantumazioni di alberi a basso fusto.

### **Caratteristiche costruttive**

Le murature portanti fuori terra saranno così costituite:

blocco in laterizio portante tipo "svizzero" spessore 25 cm. posto all'interno con cappotto esterno in polistirene spessore cm. 10

Le murature interne, sia di struttura che di tramezzatura, saranno in mattoni forati di laterizio.

Le solette in progetto saranno in c.a.

La struttura di copertura dei fabbricati sarà eseguita in legno massiccio di abete, completo di perline, guaina traspirante, pacchetto isolante in fibra di legno con telo impermeabile soprastante, listellatura per aerazione con soprastante tavolame grezzo.

La copertura finale sarà realizzata in piode locali, mentre la lattoneria sarà in lamiera zincata preverniciata.

I serramenti esterni verranno realizzati in legno.

I fabbricati esternamente verranno tinteggiati con pittura ai puri silicati monocomponenti.

Le murature di sostegno saranno in pietra locale.

Gli scarichi delle acque nere verranno raccolti all'esterno del fabbricato in camerette d'ispezione posta all'interno della proprietà in prossimità dell'aera vincolata a parcheggio, e da qui immessi nella rete di fognatura comunale; anche le acque bianche verranno immesse nella fognatura comunale.

### **Dati urbanistici:**

La porzione del lotto all'interno della zona ad edificazione diretta "C2 " ed oggetto di trasformazione come da progetto allegato è stata misurata in mq 1071,49.

L'indice di utilizzazione territoriale del lotto pari a 0,31 mq/mq consente di eseguire una s.l.p. totale di 332.17 mq.

Si chiede inoltre di poter asservire al lotto in progetto la porzione di superficie fondiaria residua del lotto mappale 533 (vedi C.E. n. 8/93 del 28/07/1993); di mq. 81,28 pari ad una s.l.p. di 25,20 mq; ne consegue che la s.l.p. realizzabile totale è pari a 357,37 mq. (si allega atto di asservimento relativo alla pratica di cui sopra.

Nella tavola grafica P6 è stato calcolata la s.l.p. in progetto pari a 353,01 mq. inferiore a quella ammissibile.

La superficie coperta dei fabbricati risulta essere di 239.88 mq., inferiore a quella realizzabile di 288.19 mq.

La verifica dei parcheggi in base all'art. 6.3.4 delle N.T.A. vigenti il quale prescrive una superficie a parcheggio pari a 10 mq. ogni 31.25 mq. di s.l.p. In base alla s.l.p. realizzata la superficie a parcheggio necessaria è pari a 113.00 mq. In base al progetto allegato è possibile destinare a parcheggi privati una superficie pari a mq. 73.41. La verifica dei parcheggi non risulta quindi verificata, ma vista la morfologia del terreno in progetto, e l'area di proprietà dei richiedenti che viene occupata dai parcheggi comunali in progetto, non è possibile destinare ulteriore superficie a parcheggio rispetto a quella già prevista.

E' prevista inoltre una superficie a verde privato, libera da costruzioni fuori ed entro terra, per almeno il 50% della superficie fondiaria pari a mq 535.75.

Nella tavola grafica P6 risulta essere calcolata analiticamente la superficie disponibile per verde privato pari a mq. 553.31.

Tutte le verifiche analitiche del rispetto dei parametri urbanistici sono presenti nella tavola grafica P6 allegata alla pratica edilizia.

Per quanto non contemplato nella presente si rimanda agli elaborati allegati.

### ***IL TECNICO***

#### **Si allega la seguente documentazione:**

- Tav. P1        Planimetria di rilievo, estratto di mappa e di P.R.G.
- Tav. P2        Planimetria di progetto, scarichi e superficie fondiaria,
- Tav. P3        Piante
- Tav. P4        Sezioni
- Tav. P5        Prospetti
- Tav. P6        Viste 3D
- Tav. P7        Verifiche urbanistiche
- allegato 1     Relazione tecnica
- allegato 2     Dichiarazioni del tecnico
- allegato 3     Documentazione fotografica
- allegato 4     Calcolo costo di costruzione