

Situazione attuale

Il terreno di proprietà è ubicato a monte della strada comunale di Ronco Vecchio e risulta essere costituito da un'unico mappale distinto nel locale catasto della provincia di Sondrio con il numero 341.

Il lotto risulta essere per circa l'ottanta per cento all'interno della zonizzazione con edificazione diretta (zona C) e il rimanente in zona agricola.

La superficie del lotto edificabile oggetto di trasformazione come da progetto allegato è stata misurata in mq 888,84 mediante rilievo celerimetrico utilizzando stazione totale "Leica TCR407ultra", e dimostrato analiticamente sulla tavola grafica allegata P1.

Il lotto confina:

- a nord con il terreno privato mappale 343;
- a est con la strada comunale di Ronco Vecchio;
- a sud con il mappale 178;
- a ovest con il terreno privato mappale 175;

Progetto

Con la pratica edilizia in oggetto s'intende procedere alla realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale composto da un unico corpo di fabbrica.

Il fabbricato presenta un piano interrato adibito a autorimesse, sopra il quale verrà realizzata la porzione residenziale.

Il fabbricato fuori terra ad uso residenziale risulta essere composto da tre piani fuori terra dove al piano terra e primo verranno realizzate sei unità immobiliari mentre al piano secondo vengono ricavati n° 4 sottotetti da abbinarsi alle unità immobiliari sottostanti.

Le due unità immobiliari ubicate al piano terra della porzione ovest del fabbricato si sviluppano su un unico piano e sono composte da un soggiorno-cottura, un bagno ed una camera da letto.

Al piano soprastante troviamo la stessa distribuzione a differenza che a servizio delle unità immobiliari sono presenti due sottotetti accessibili direttamente dal locale soggiorno-cottura mediante scala in legno; il sottotetto presenta un'altezza minima in gronda di mt.0,80 ed una massima in colmo di mt. 2,60 con una pendenza delle falde del 50%.

Nella porzione est del fabbricato sono presenti due unità immobiliari che si sviluppano in verticale in modo del tutto speculare, per cui abbiamo al piano terreno due soggiorni-cottura, al piano primo due bagni e due camere ed al piano secondo i sottotetti aventi le caratteristiche dei sottotetti presenti negli appartamenti della porzione ovest del fabbricato.

Vista la presenza di un masso granitico all'interno del lotto ed alla forte pendenza del terreno si è proceduto in fase di progettazione impostare il piano delle autorimesse interrate ad una quota corrispondente a quella superiore del masso ed una posizione planimetrica spostata verso monte sempre rispetto al masso granitico in modo tale da evitare il più possibile la rimozione dello stesso.

Per accedere al piano delle autorimesse è così necessario realizzare un percorso carraiolo dalla larghezza media di mt 4,00 e lunghezza di mt. 29,00 collegante le autorimesse con la strada comunale di Ronco Vecchio ed avente pendenza media del 20%.

La progettazione ha previsto l'inserimento del complesso in oggetto nel profilo attuale del terreno di proprietà in modo tale da limitare il più possibile gli scavi, vista la roccia affiorante, e non incassare troppo il fabbricato con i terreni limitrofi.

Tale soluzione prevede la realizzazione di autorimesse dall'altezza pari a mt. 4,60 fatta eccezione delle due autorimesse più a nord nelle quali ad un'altezza pari a mt 2,25 verrà inserita una soletta in modo tale da realizzare un piano intermedio dall'altezza di mt 2,15 dove ricavarsi la centrale termica centralizzata.

Tutte le unità immobiliari sono servite da autorimesse coperte realizzate nel primo livello che risultano essere interrato.

A ridosso del confine sud da ubicarsi sotto la rampa carrabile di accesso al fabbricato verrà realizzato con pratica edilizia a parte (D.I.A. N° 10 del 17.10.2008) un vano ad uso ripostiglio dalle dimensioni esterne di mt 4,75 x mt 5,30 per un'altezza netta interna di mt. 2,85. Tale ripostiglio sarà direttamente accessibile dalla strada comunale e risulterà arretrato da essa di mt. 2,50.

Tutti i locali delle unità immobiliari rispettano la normativa igienico-sanitaria in materia di superfici e rapporti aeroilluminanti. Le altezze nette interne dei locali abitabili saranno pari a cm 255 così come ammesso dall'art.3.5.7 comma 3 del regolamento locale d'igiene.

Il fabbricato principale risulta essere collegato con il corsello delle autorimesse mediante due scale principali ricavate tra i rispettivi confini nord e sud e i limiti nord e sud delle autorimesse le quali saranno predisposte per la posa di servoscala.

L'accesso principale pedonale avviene direttamente dalla strada comunale di Ronco Vecchio percorrendo la rampa carrabile.

I fabbricati ed i percorsi risultano essere conformi alle disposizioni della L. 13/89 e L.R. 6/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche rispettando i criteri di visitabilità ed adattabilità.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante delle murature contro terra del primo livello (autorimesse) verranno realizzate in conglomerato cementizio armato da dimensionarsi opportunamente in fase esecutiva prima dell'inizio dei lavori.

Le murature portanti fuori terra saranno così costituite:

blocco in laterizio portante tipo "svizzero" spessore 30 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 calcestruzzo armato.

La struttura di copertura dei fabbricati sarà eseguita in legno massiccio di abete, completo di perline, guaina freno a vapore, pacchetto isolante in polistirene estruso spessore cm 14 con telo impermeabile soprastante, listellatura per aerazione con soprastante tavolame grezzo in larice.

La copertura finale sarà realizzata in piode locali, mentre la lattoneria sarà in rame.

I serramenti esterni verranno realizzati in legno.

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

Le murature di sostegno della rampa di accesso alle autorimesse saranno in calcestruzzo armato rivestite con pietrame locale.

La pavimentazione del corsello delle autorimesse sarà realizzata mediante la posa di grigliato erboso in modo tale da rispettare la verifica del verde drenante;

Gli scarichi delle acque nere e bianche verranno raccolti all'esterno del fabbricato in camerette d'ispezione posta all'interno della proprietà in prossimità della base dello scivolo di accesso carraio, e da qui immessi nella rete di fognatura e delle acque bianche ubicate lungo la strada comunale Ronco Vecchio.