

## **Situazione attuale**

Il terreno di proprietà è ubicato a valle della strada comunale di S.Rocco, tra l'imbocco della stessa con la strada comunale di Ronco Vecchio e la valle dell'Era e risulta essere costituito da un unico mappale distinti nel locale catasto della provincia di Sondrio con il numero 187.

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

La superficie del lotto oggetto di trasformazione come da progetto allegato è stata misurata in mq 2503,83 mediante rilievo celerimetrico utilizzando stazione totale "Leica TCR407ultra", e dimostrato analiticamente sulla tavola grafica allegata P1.

Il lotto confina:

- a nord con il torrente valle dell'Era;
- a est con terreni privati mappali 334 – 335 – 283 – 300;
- a sud con i mappali 189 e 190;
- a ovest con la strada comunale di S.Rocco;

## **Progetto**

Con la pratica edilizia in oggetto s'intende procedere alla realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale di 14 unità immobiliari, composto da tre corpi di fabbrica posti a ferro di cavallo in modo tale da creare uno spazio comune di collegamento all'intero complesso in posizione centrale.

I tre corpi di fabbrica risultano essere collegati tra loro mediante la realizzazione di un porticato avente struttura in legno ancorata nelle murature portanti dei fabbricati e dotati di manto di copertura da realizzarsi in policarbonato del tipo trasparente.

Vista la forte pendenza del terreno, i fabbricati saranno realizzati a terrazzamento per un totale di cinque livelli il tutto evidenziato nelle sezioni sulla tavola 3.

Il fabbricato più a nord è composto da quattro unità immobiliari così come quello centrale mentre il fabbricato più a sud è composto da 6 unità immobiliari.

Tutte le unità immobiliari sono costituite da moduli rettangolari su due piani che variano da mt 7,85 x mt 7,00 per i corpi di fabbrica laterali e da mt 8,05 x 7,00 per il corpo di fabbrica centrale.

Le unità immobiliari ubicate al piano terra (2° livello) del corpo di fabbrica centrale identificate nella tavola 2A delle piante risultano essere composte da un soggiorno-cucina, due camere ed un bagno. Tutti le restanti unità immobiliari dell'intero complesso sono invece composte da un soggiorno-cucina, una camera, un ripostiglio ed un bagno.

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

Per accedere al primo livello di costruzione è necessario realizzare un percorso carraio lungo il confine nord dalla larghezza media di mt 4,00 collegante le autorimesse con la strada comunale di S.Rocco ed avente pendenza media del 20%.

Ad integrazione di tale opera si dovrà procedere alla realizzazione di opere di regimazione idraulica del primo tratto del canale valle dell'Era che si sviluppa lungo il confine nord del lotto di proprietà.

Tale opera consiste nella realizzazione di una muratura avente funzione di arginatura della porzione di canale sfociante dal tombotto stradale per una estensione verso valle di circa mt 6,50.

Tale muratura verrà utilizzata inoltre come sostegno per l'imbocco del percorso carraio prima citato con la strada di S.Rocco.

La soluzione proposta è stata valutata in collaborazione con il geologo Cameron Dott. Enrico il quale ha redatto la relazione geologica e geotecnica del terreno oggetto d'intervento dove nel capitolo 6 della relazione medesima ha giudicato idonei gli interventi di regimazione in progetto.

Si precisa inoltre la presenza allo stato attuale di un percorso pedonale pubblico attraversante il lotto oggetto d'intervento come indicato nella tavola grafica 8 allegata alla presente. Con la soluzione di progetto proposta, tale percorso viene dirottato sul percorso carraio mediante scala da realizzarsi in fregio della muratura di contenimento del percorso carraio. Il tutto sarà regolarizzato mediante atto notarile che attesti il passaggio pubblico perpetuo sul nuovo percorso pedonale come da tavola grafica 8 allegata), da stipularsi con l'Amministrazione comunale di Rasura.

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 le villette rispetto alla strada di S.Rocco. Vista la forte pendenza del terreno esistente si è dovuto inoltre tenere in considerazione di realizzare murature di sostegno a valle dell'intero complesso che non abbiano un impatto eccessivo, si tiene presente che le murature di sostegno del percorso carraio antistante l'accesso alle autorimesse risultano essere arretrate rispetto al confine di proprietà da circa mt 3.00 a circa mt 9.00.

La soluzione proposta si ritiene soddisfi tutte le considerazioni sopra citate.

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.

I fabbricati sono collegati tra loro mediante due scale principali colleganti i vari livelli del complesso le quali saranno predisposte per la posa di servoscala.

L'accesso principale pedonale avviene direttamente dalla strada comunale di S.Rocco in posizione centrale rispetto all'intero lotto mediante la realizzazione di un ingresso coperto dove verranno posizionati tutti i citofoni ed i contatori e da cui si sviluppa una scala principale conducente al quinto livello (corpo di fabbrica più a sud) per poi passare con altra rampa di scala allo spazio comune centrale che conduce a tutte le unità immobiliari.

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.

Sopra le autorimesse al primo livello saranno realizzate le quattro unità immobiliari al secondo livello aventi piano di calpestio a mt 3,95 rispetto a quello delle autorimesse questo per portare il più possibile fuori terra

la porzione di complesso a destinazione residenziale. Il tutto verrà realizzato mediante la posa della soletta di copertura delle autorimesse a mt. 2,85 netti e realizzando sopra di essa un vespaio dall'altezza di cm 60.

### **Caratteristiche costruttive**

La struttura portante delle murature contro terra del primo livello (autorimesse) e quelle lato monte dei livelli successivi sempre contro terra 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 20 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 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 calcestruzzo armato rivestite con pietrame locale.

Gli scarichi delle acque nere 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 intubati seguendo il percorso del torrente lungo il confine nord immessi nella rete di fognatura comunale ubicata più a valle lungo la strada provinciale della Valgerola.

Per quanto riguarda le acque bianche si chiede di poterle immettere direttamente nel torrente valle dell'Era esistente lungo il confine nord della proprietà.