

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

**OGGETTO:** Realizzazione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione

**UBICAZIONE:** Il terreno esistente su cui si prevede l'edificazione del nuovo fabbricato, è ubicato nel Comune di Cosio Valtellino;

### **Situazione attuale**

Il terreno di proprietà in oggetto ha una forma pressochè rettangolare, nell'angolo sud-ovest insiste un fabbricato accessorio mentre la restante superficie risulta essere a prato con alberi da frutto. Il lotto presenta un andamento leggermente decrescente da est verso ovest e da sud verso nord.

Il terreno confina a nord con il mappale 428, a est con il mappale 258, a ovest col mappale 333 che delimita la propria proprietà con una recinzione realizzata con elementi prefabbricati in cls aventi altezze fino a mt 2.10, mentre a sud confina con la strada comunale di via Pedemontana recintato da essa con una muratura in pietrame che non permette la visibilità all'interno del lotto.

Il Lotto in oggetto identificato con il mappale 256 è stato misurato con rilievo celerimetrico utilizzando stazione totale Nikon. La superficie del lotto è stata calcolata analiticamente sulla tavola grafica allegata P1 in mq 985,21.

### **Progetto**

Con la pratica edilizia in oggetto s'intende procedere alla realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, composto da un piano interrato, un piano terra, primo, secondo e sottotetto che verrà suddiviso in modo tale da realizzare n°6 unità immobiliari indipendenti.

La facciata principale (sud) si presenta con ampi terrazzi e un vano scale esterno che si stacca dalla struttura del fabbricato e si sviluppa sui lati di un vano ascensore centrale, il tutto collegante l'edificio dal piano interrato al piano sottotetto.

La copertura principale sarà del tipo piano con una leggera pendenza curvilinea in modo tale da raccogliere le acque meteoriche, mentre la copertura del vano scale esterno sarà una soletta perfettamente piana posta ad una quota inferiore alla copertura principale, da cui si stacca la torretta del vano ascensore che emerge rispetto la copertura principale di cm 80.

L'ubicazione prevista in progetto è tale da mantenere la distanza non inferiore a ml. 5,00 dai confini di proprietà e ml. 10,00 dai fabbricati esistenti.

Nell'inserimento del fabbricato sul terreno si è cercato di mediare con la minor modifica morfologica del pendio naturale e nello stesso tempo di non incassare troppo il nuovo fabbricato rispetto alla strada comunale di via Pedemontana; infatti come si può notare dalle sezioni trasversali di progetto il piano terra è posto più basso di cm. 25 rispetto alla quota della strada comunale in prossimità dell'accesso carraio, mentre in prossimità del baricentro del fabbricato il piano di calpestio del piano terra risulta essere superiore di circa cm 115 rispetto al terreno esistente. Questa risulta essere la soluzione limite che permette il controllo delle acque meteoriche e lo scarico delle acque nere nella pubblica fognatura senza l'ausilio di pompa idraulica.

Il piano interrato si presenta suddiviso in due porzioni l'una adibita ad autorimesse compreso spazi di manovra e l'altra a locali accessori. La porzione di interrato adibita ad autorimesse risulta essere al di fuori

del sedime del fabbricato fuori terra e presenta un'altezza interna pari a mt 2.30 che permette di contenere la sporgenza dell'estradosso della soletta di copertura ad un'altezza inferiore a mt 1.00 rispetto il terreno confinante lungo il confine est ed ovest. La soletta di copertura verrà successivamente coperta con uno strato di terreno vegetale di almeno cm 35.

La superficie interrata verrà suddivisa in modo tale da realizzare n°6 autorimesse con un ampio spazio di manovra centrale necessario ad un adeguato accesso ai singoli box.

L'accesso carraio all'autorimessa avverrà tramite uno scivolo avente pendenza del 20% addossato lungo il confine ovest, che immette quasi direttamente alla strada comunale di via Pedemontana.

Alla base dello scivolo non verrà posto alcun serramento in modo tale che lo spazio di manovra abbia un'adeguata aerazione permanente integrata da due griglie a cielo libero poste nella soletta di copertura dell'autorimessa. Le acque piovane verranno raccolte da pozzetti realizzati nella pavimentazione e convogliati nella griglia posta ai piedi dello scivolo che verranno in ultimo scaricate in un pozzo perdente posto sotto la pavimentazione dello scivolo.

L'autorimessa risulta essere direttamente collegata con il vano scale collegante il piano terra.

La porzione di interrato destinata a locali accessori verrà suddivisa in 6 locali ad uso deposito, 1 locale macchine per l'ascensore, 1 locale deposito comune e 2 disimpegni colleganti i locali appena citati con l'autorimessa e con il vano scale. Le altezze interne dei vani accessori corrispondente alla porzione di interrato all'interno del perimetro del fabbricato fuori terra è pari a mt 2.65.

La struttura interrata sarà costituita da fondazioni e muri perimetrali in calcestruzzo armato opportunamente impermeabilizzati sulla parte esterna contro terra, mediante la posa di membrana bugnata in polietilene e manto di guaina impermeabile di mm.4.

Il pavimento dei vani interrati poggerà su un vespaio aerato costituito da moduli in propilene delle spessore di cm.40.

Per soddisfare quanto richiesto del Regolamento locale d'igiene tutti i locali accessori al piano interrato sono provvisti di finestra con affaccio su intercapedine aerata che garantiranno un aerazione sufficiente.

I locali ad uso abitazioni risultano invece localizzati al piano terra, primo e secondo.

Ogni piano presenta n° 2 unità immobiliari indipendenti perfettamente speculari e l'accesso principale risulta essere ubicato sui terrazzi esterni posti sul lato sud e direttamente accessibili dalla scala esterna collegante l'intero fabbricato.

Ogni unità immobiliare è composta da un locale ad uso soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e un disimpegno. I locali principali soggiorno-pranzo sono dislocati sul lato sud e collegati al giardino esterno attraverso porte-finestre per quanto riguarda le unità al piano terra, e collegati con un terrazzo per quanto riguarda i piani superiori. Anche le camere matrimoniali usufruiscono di un piccolo terrazzo accessibile da un porta finestra sul fronte est ed ovest.

A servizio del piano terra sono presenti quattro portici creati dai terrazzi al piano primo e che fungono da copertura all'uscita dalle portefinestre dei locali soggiorno-pranzo e dalla camera matrimoniale.

E presente inoltre un piano sottotetto che presenta il perimetro e i balconi come i piani sottostanti, l'altezza netta interna minima è pari a mt 2.20 mentre quella massima è pari a mt 2.35, la divisione dei locali prevede la realizzazione di n°6 depositi a servizio delle n°6 unità abitative.

La pavimentazione dell'area esterna carrabile e dello scivolo sarà in masselli autobloccanti mentre la pavimentazione dei percorsi pedonali comuni verrà realizzata in porfido.

La restante porzione di terreno sarà seminata a prato con piantumazioni di alberi a basso fusto, mentre per la verifica del verde drenante saranno computati i posti auto esterni che verranno pavimentati con grigliato erboso.

### **Caratteristiche costruttive**

Le murature e le strutture in elevazione del piano interrato saranno eseguite in calcestruzzo armato, dello spessore di cm. 30.

Le pareti a contatto del terreno verranno opportunamente impermeabilizzate ed isolate dall'umidità e da eventuali infiltrazioni.

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

La struttura portante fuori terra verrà realizzata a pilastri in cemento armato, mentre le murature perimetrali di tamponamento, sino al tetto, saranno in laterizio portante del tipo "svizzero" dello spessore di cm. 25, rivestite esternamente da pannelli di polistirene dello spessore di cm. 5 per la formazione dell'isolamento termico cosiddetto a "cappotto".

Il solaio di copertura dell'autorimessa interrata, sarà del tipo prefabbricato in cemento con alleggerimento in polistirolo (lastre "predalles"), mentre i restanti solai verranno realizzati in cemento armato.

La struttura del tetto, comprese le gronde, sarà in travi di ferro tipo HEA, successivamente in ordine, posa di lamiera grecata sulla parte inferiore della trave portante, getto collaborante, posa di barriera al vapore con soprastante pannello isolante dello spessore di cm. 3, formazione di listellatura in legno per aerazione, copertura completa con assito di legno su cui verrà ancorato il manto di copertura che verrà realizzato in lamiera. La lattoneria della copertura verrà realizzata in "rhein-zink".

Gli altri materiali di finitura esterna saranno costituiti da tapparelle in alluminio preverniciate, serramenti in legno-alluminio, tinteggiatura esterna con tinte pastello.

Gli scarichi delle acque nere verranno raccolti all'esterno del fabbricato nella cameretta d'ispezione posta all'interno della proprietà in fregio alla strada comunale, e da qui con un'unica tubazione immesso nella fognatura comunale. Sarà realizzata una rete per lo scarico delle acque bianche per un futuro collegamento con la rete comunale, attualmente in mancanza della rete comunale separata, le acque bianche verranno disperse nel sottosuolo mediante pozzi perdenti.