

REALIZZAZIONE NUOVO FABBRICATO BIFAMILIARE

ALLEGATO 1 – Relazione tecnica

COMMITTENTI: **Sigg DEL NERO DAVIDE**
 DEL NERO LAURA

PROGETTO: **geom. MARTINALLI FABRIZIO**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

- OGGETTO:** Realizzazione nuovo fabbricato bifamiliare
- UBICAZIONE:** Il terreno esistente su cui è e situato il fabbricato in oggetto, è ubicato nel Comune di Morbegno;
- distinto in Catasto del suddetto comune al foglio n°8 mappale 839
 - inserito nel vigente P.R.G. in zona residenziale "B1".
- COMMITTENTE:** Sigg. DEL NERO DAVIDE - DEL NERO LAURA

Situazione attuale

Il terreno di proprietà in oggetto si presenta in adiacenza al lato sud della strada comunale;

Il lotto è costituito da n° 1 mappale distinto nel locale catasto della provincia di Sondrio con il numero 839.

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

La superficie del lotto ad edificazione diretta, oggetto di trasformazione come da progetto allegato è stata misurata in mq 504,09 mediante rilievo celerimetrico utilizzando stazione totale Leica TCR 407, e dimostrato analiticamente sulla tavola grafica allegata P1.

Il lotto confina:

- a nord con i mappali 596 e 444;
- a est con il mappale 26;
- a sud con la strada comunale;
- a ovest con il mappale 840;

Progetto

Con la pratica edilizia in oggetto s'intende procedere alla realizzazione di un fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione, composto da piano terra, primo, secondo e interrato.

Il fabbricato è di forma rettangolare, ed è formato da due abitazioni speculari con ingressi laterali, uno sul fronte ovest ed uno sul fronte est.

Il piano terra è composto da atrio, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e lavanderia, con porticato sul lato sud.

Di fronte al disimpegno d'ingresso all'abitazione si accede alla scala interna aperta che conduce al piano primo, il quale è distribuito in modo tale da realizzare tre camere, un ripostiglio ed un bagno oltre al disimpegno che permette di accedere dalla scala ai locali stessi. Tutte le camere sono dotate di uscita diretta sul balcone.

Dal disimpegno al piano primo si prosegue con la scala che conduce al piano secondo, adibito interamente a sottotetto con uscita sul terrazzo coperto.

Il piano interrato, al quale si accede oltre che dalla scale interne, anche dalla rampa esterna posta sul lato est della proprietà, è composto da autorimessa, locale di deposito, ripostiglio, w.c. e centrale termica e posti auto coperti.

La disposizione di locali interrati descritti sopra, a differenza di quelli fuori terra, non è uguale per entrambe le unità immobiliari. L'accesso alle autorimesse è reso agevole grazie ad un ampio spazio comune disponibile come area di manovra.

Le altezze interne dei locali sono le seguenti:

Piano terra = mt. 2,70

Piano primo = mt. 2,70

Piano secondo = media inferiore a mt. 2,40 con altezza minima < mt. 1,80

Piano interrato = mt. 2,80 per la porzione sottostante il piano terra, e mt. 2,35 per la parte esterna.

Tutti i locali in progetto rispettano la normativa igienico-sanitaria vigente in materia anche di rapporti aeroilluminanti.

La sistemazione esterna del fabbricato, in particolare per le quote, è stata prevista considerando il profilo della livelletta che collega la strada adiacente il lotto in oggetto, e la nuova viabilità verso l'adda (nei pressi del deposito di materiale inerte Duca), nella tavola p1 viene indicata, in base al rilievo strumentale, la differenza di quota e la distanza tra le strade.

Le quote di progetto del terreno sistemato rispetto a quelli confinanti sono ben evidenziate sia in planimetria che nelle sezioni (vedi tavola P2 e P4).

Caratteristiche costruttive e di finitura

La struttura di fondazione sarà composta da uno strato di magrone, con soprastanti fondazioni in calcestruzzo armato.

Le murature interrate verranno eseguite in c.a.

Il pavimento del piano interrato poggerà su un vespaio aerato costituito da moduli in propilene delle spessori di cm.35/40 cm.

Le solette saranno in laterocemento, ad esclusione delle porzioni sottostanti il giardino che verranno realizzate piene in c.a.

Sia le fondazioni che le murature interrate saranno adeguatamente impermeabilizzate mediante membrana bgnata e manto di guaina impermeabile.

La muratura perimetrale del fabbricato sarà composta da blocco di laterizio ripo svizzero spessore cm. 25 con cappotto ecologico in fibra di legno spessore cm. 10 e successiva tinteggiatura con pittura ai puri silicati monocomponenti.

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

La struttura di copertura sarà realizzata in legno lamellare di abete con successive perline in abete e pacchetto di coibentazione composto da guaina traspirante impermeabile, doppio listello perimetrale, isolante ecologico in fibra di legno spessore cm.14, listello di aerazione e posa finale di tavole grezze.

Il manto di copertura sarà realizzato in lamiera grecata, mentre la lattoneria per canali, scossaline, frontali e pluviali sarà in zinco titanio.

I serramenti del fabbricato saranno presumibilmente in legno alluminio con tapparelle.

La pavimentazione dell'area interrata carrabile e della rampa di accesso al piano interrato sarà in masselli autobloccanti, le pavimentazioni esterne verranno realizzate in pietra o in porfido, mentre la restante porzione di area libera verrà sistemata a prato verde con piantumazioni di alberi a basso fusto.

Il cancello carraio verrà posizionato arretrato di 4.00 metri rispetto alla strada comunale.

Per adeguarsi alle recenti normative in merito al contenimento dei consumi energetici, oltre all'utilizzo di materiali idonei sopra descritti, verranno posizionati sulla copertura verso sud dei pannelli solari per la produzione di acqua calda.

Dati urbanistici:

La porzione del lotto mappale 839 è di mq. 504.09, e la capacità volumetrica del lotto, visto l'indice edificatorio pari a 1.6 mc/mq. risulta essere di mc. 806.54.

Il volume in progetto in base ai calcoli evidenziati nella tavola P6 è di mc. 800.10, per cui l'indice volumetrico risulta verificato.

E' stato verificato anche il volume del fabbricato esistente mappale 1 in base alla superficie fondiaria residua (mappale 840 e mappale 1).

La superficie coperta in progetto è di mq. 133.35, inferiore a quella realizzabile di mq. 168.03.

La verifica dei parcheggi è verificata in base all'art. 58 delle N.T.A. vigenti il quale prescrive una superficie a parcheggio pari al 15% della s.l.p.. La s.l.p. realizzata è pari a mq 266.70, ne consegue che la superficie a parcheggio da realizzare è pari a mq 40,00 verificata dalla somma dei parcheggi coperti e dell'area di manovra per un totale di mq. 71.00.

E' prevista inoltre una superficie a verde-piantumato, libera da costruzioni fuori ed entro terra, per almeno il 20% della superficie fondiaria pari a mq 100.82.

Nella tavola grafica P6 risulta essere calcolata analiticamente la superficie disponibile per verde drenante pari a mq. 100,88

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 e calcolo superficie fondiaria, estratto mappa e P.R.G.
- Tav. P2 Planimetria di progetto, schema scarichi
- Tav. P3 Piante
- Tav. P4 Sezioni
- Tav. P5 Prospetti
- Tav. P6 Verifiche urbanistiche
- Tav. P7 Viste 3d
- allegato 1 Relazione tecnica
- allegato 2 Dichiarazioni del tecnico
- allegato 3 Documentazione fotografica
- allegato 4 Dimostrazione superfici S.U. e S.N.R. – dimostrazione superfici a parcheggio
- allegato 5 Calcolo costo di costruzione