

ESEMPIO DI RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI
PROVINCIA DI

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
Relativa al progetto di abitazione trifamiliare
da edificare presso il
Comune diVia
CT Foglio ... , Mappale

Il progetto riguarda la nuova costruzione di un edificio a blocco comprendente tre unità abitative da realizzarsi nel comune di, via, coordinate catastali foglio.... mappale

Ubicazione – standard urbanistici

Il lotto appartiene all'area B2 – completamento edilizio – del PRG del comune di Non è compreso in zona con vincolo paesaggistico.

Il terreno confina a nord con edifici adibiti a garage costruiti in corrispondenze del confine, vista l'altezza pari a 3 metri verrà rispettata da questi ultimi una distanza superiore ai 10 metri da superfici finestrate dell'edificio.

A sud il confine è delimitato da una recinzione esistente illustrata nella tavola grafica. Ad ovest il confine verrà delimitato da recinzione illustrata nelle tavole grafiche. Ad est il lotto di proprietà della committenza confina con una striscia di terreno di pertinenza all'edificio di via numero Tale striscia è vincolata a diritto di passaggio per permettere alla committenza di accedere alla propria proprietà.

Il confine con tale striscia sarà evidenziato con una siepe e gli unici manufatti in opera previsti riguardano le torrette in corrispondenza agli ingressi pedonali per il posizionamento dei campanelli per le tre unità abitative.

L'estensione di tale area è illustrata nella tavola grafica.

E' rispettata la distanza minima di metri 5 dai confini di proprietà nei lati sud, est, ovest, 10 metri sul lato nord ad eccezione della scala esterna che non è considerata superficie finestrata.

L'ingresso al terreno non è dunque prospiciente su via ma risulta rientrante dello spazio di terreno ad uso passaggio.

Per questo motivo non è stata prevista alcuna rientranza del cancello d'ingresso carrabile rispetto al confine di proprietà.

Il lotto da edificare ha quota superiore a quella stradale (marciapiedi assenti) come evidenziato da rilievi riportati in planimetria negli elaborati grafici; essendo l'edificio situato ad una distanza superiore a 10 metri dal confine stradale viene assunta la quota di progetto pari a 0,38 metri sul livello strada.

La necessità di conservare la quota del terreno è ulteriormente evidenziata dai problemi di accumulo d'acqua che la via riscontra durante eventi meteorici di alta intensità.

Risulta quindi utile un rialzo dal livello della strada conservando il livello del terreno prevenendo così allagamenti degli interrati dovuti ad accumuli di acqua in strada.

Si sottolinea che tale quota di progetto è in linea con gli edifici esistenti in zona.

Progetto architettonico

Lo sviluppo dell'edificio è su due piani fuori terra con sottotetto non abitabile e un piano interrato che ospita autorimessa e locali di servizio.

Il piano terra ha una superficie di circa 145 mq lordi. Il primo piano ha una superficie pari a circa 91 mq lordi. L'interrato ha una superficie di circa 390 mq dei quali circa 250 mq adibiti ad autorimessa.

L'autorimessa è completamente interrata con accesso mediante rampa con pendenza del 19%, la corsia per i veicoli è anch'essa interrata e ricoperta con 30 cm di terreno vegetale come tutti i locali interrati fuori dal perimetro coperto dall'edificio. Non è prevista l'installazione di ascensore.

L'imposta della copertura nei locali del sottotetto è a 59 cm dal pavimento finito del sottotetto, non viene pertanto computato il volume dei locali sottotetto per quel che riguarda il calcolo del volume costruito.

Consistenza

L'edificio comprende tre unità immobiliari:

- Un'unità (numero 1) al primo piano con accesso via scala esterna privata che scende verso l'interrato, tale appartamento è collegato ai locali di servizio del sottotetto con una scala interna. Comprende cucina abitabile, soggiorno, due camere doppie, un servizio igienico, un ripostiglio.
- La seconda unità (numero 2) è situata al piano terra con accesso sul lato ovest, è strutturata su piano unico con scala di accesso esclusiva per l'interrato (locali cantina, deposito, garage). Comprende cucina abitabile, soggiorno, una camera doppia e una singola, due servizi igienici, un ripostiglio.
- La terza unità (numero 3) è situata nella volume ad un piano fuori terra dell'edificio, è di tipo monolocale con superficie netta interna superiore a 38mq. L'accesso al locale sottotetto e all'interrato è garantita da una scala interna esclusiva. Comprende angolo cottura, soggiorno-camera da letto, un servizio igienico.

Per tutte le unità sono previsti spazi antibagno idonei ed i minimi dimensionali per tipologia di locale sono rispettati.

I locali abitabili rispettano i rapporti minimi di apertura finestrata pari ad 1/8 della superficie del locale.

I valori del rapporto di illuminazione per ogni locale sono riportati nella tavola grafica.

Struttura

La struttura dell'edificio è realizzata in muratura portante in laterizi semipieni. I solai piani sono realizzati in laterocemento. La copertura è realizzata in legno. Le pareti dell'interrato sono realizzate in muratura per quel che riguarda i setti non a diretto contatto con il terreno, in calcestruzzo armato altrove. Il pavimento dell'interrato è in conglomerato

cementizio armato su magrone di cemento su vespaio. I solai dei locali interrati sotto giardino sono composti da solai tipo "predalles".

L'edificio è progettato per raggiungere elevati standard di isolamento termico al fine di limitare i consumi energetici invernali ed estivi; la coibentazione è a cappotto in fibra minerale per pareti e copertura con spessori rispettivamente di 16 e 20 cm.

Impianti

L'edificio sarà predisposto per l'allacciamento alla rete di fognature comunale. Solo le acque nere verranno scaricate nella fognatura pubblica; per i locali fuori terra è prevista una rete di tubazioni con funzionamento a gravità.

Per i locali interrati è prevista una vasca di raccolta dei liquami con sistema di pompaggio ed immissione successiva per gravità in fognatura.

Verrà realizzato un impianto di recupero acque piovane collegato ai pluviali della copertura e alla griglia di raccolta dell'acqua intercettata dalla rampa di risalita dall'interrato con dispersione mediante pozzo perdente ad anelli in calcestruzzo dell'acqua non riutilizzata.

Schema dell'impianto di fognatura e recupero acque è visibile negli elaborati grafici.

Finiture e materiali esterni

Il fabbricato sarà finito con intonaco in malta di calce e cemento e pittura colorata.

E' previsto l'utilizzo di mattoni rossi faccia a vista per evidenziare la scala esterna e le colonne per le tre canne fumarie esterne provenienti dall'interrato. Le gronde del tetto saranno finite legno a vista. E' previsto un balcone sul lato sud dell'edificio con sporgenza pari a 1,2 metri e il balconcino di accesso all'appartamento 1 largo 1,3 metri. Sono presenti due logge sul lato sud, entrambe rientranti di 1,2 metri, il loro volume viene scomputato dal volume di costruzione.

E' previsto uno schermo solare in lamelle di legno sul lato sud per limitare la radiazione solare incidente sui serramenti in stagione estiva allineato a filo del balcone a 1,2 metri dalla facciata dell'edificio. Tale schermo è ancorato con dei montanti alla falda del tetto e al balcone, vengono però fatti proseguire i montanti fino al terreno per fini estetici.

I primi due montanti ad ovest cadono al di fuori del limite di edificabilità (5 metri dal confine), per evidenziare il ruolo non statico di tali strutture (legno 8x8 cm) il collegamento con il terreno è previsto con tondi di acciaio inox di piccolo diametro (12 mm) con conseguente interruzione visiva dei montanti pochi centimetri sopra il piano campagna.

In corrispondenza all'ingresso dell'unità 2 sul lato ovest è prevista l'installazione di un pergolato in legno secondo quanto illustrato nelle tavole grafiche. Tale pergolato non ha copertura impermeabile, si prevede qualora sia necessario, l'utilizzo di un tendaggio permeabile contro il soleggiamento estivo. Il pergolato si estende fino ad un massimo di 1,5 metri dal confine ovest.

Sistemazione aree esterne

Le aree esterne di pertinenza dell'edificio saranno adibite totalmente a giardino ad esclusione del marciapiede largo 1,2 metri che corre attorno all'edificio e alla rampa di accesso all'autorimessa.

Il vialetto di ingresso pedonale di pertinenza delle unità 1 e 2 sarà realizzato in blocchetti posati a secco su fondazione in sabbia compattata risultando pertanto permeabile e quindi non computato ai fini del calcolo della superficie pavimentata. Per le sistemazioni dei giardini esterni (eventuali fioriere basse, muretti divisorii di proprietà) saranno adottate tecnologie a secco e utilizzo di essenze vegetali appropriate (vedi paragrafo "sostenibilità").

Unica eccezione riguarda il muro di confine lato ovest realizzato in calcestruzzo armato per un'altezza di 20 cm fuori terra e installazione di rete metallica e la torretta all'ingresso pedonale lato est. Il confine est sarà delimitato da una siepe senza manufatti in opera. I muretti di confine lato nord e angolo nord-ovest sono preesistenti e non verranno alterati.

Sostenibilità

Il progetto ha ottenuto l'attestazione regionale di "sostenibilità edilizia" con punteggio 2,287 secondo il protocollo ITACA semplificato con D.G.R. della Regione n. del

Particolari accorgimenti sono dedicati all'implementazione di tecnologie utili al raggiungimento di una sufficiente sostenibilità globale del progetto.

In particolare:

- Alto isolamento e inerzia termica dell'involucro edilizio (murature, serramenti, ponti termici).
- Installazione di pannelli solari termici per acqua sanitaria integrati con riscaldamento a bassa temperatura a pavimento.
- Predisposizione all'uso di combustibili rinnovabili per il riscaldamento invernale.
- Raccolta e riutilizzo per usi out-door dell'acqua meteorica proveniente da rampa autorimessa e copertura.
- Progettazione accurata del comfort abitativo in relazione a illuminazione degli ambienti, controllo della radiazione solare diretta.
- Assistenza post-costruzione ai committenti (libretto d'uso e manutenzione, copie di tutti i progetti, etc..).

Nella realizzazione delle finiture interne ed esterne verrà data precedenza a soluzioni a secco a garanzia di flessibilità futura in manutenzione e/o ridisposizione degli spazi.