

POGGIO

RESIDENZA

Relazione tecnica



PREMESSA

Per il mappale in oggetto è stata già rilasciata una licenza edilizia datata 09.03.2020. Per ampliare l'offerta immobiliare, si è deciso di inoltrare una variante di costruzione con la formazione di un secondo edificio pluri-familiare di 4 appartamenti, che, all'occasione potrà essere edificata al posto della villa. Il progetto dell'edificio a valle, invece, non viene in alcun caso modificato. Anche gli accessi verso la strada comunale via Orio rimangono invariati.

Nella rivalutazione del progetto sono stati rivisti gli aspetti della sistemazione esterna di cui al punto 4 della licenza edilizia del 09.03.2020.

Per una miglior comprensione della variante di progetto, l'edificio non modificato è stato nominato "Stabile A", mentre che l'edificio oggetto di variante è stato nominato "Stabile B".

DATI DI PIANO REGOLATORE

Il PR in vigore prevede i seguenti parametri edificatori che, come risulta dai calcoli allegati, sono soddisfatti e meglio:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| – tipo di zona | Re |
| – Indice di sfruttamento (I.s.) | 0.5 |
| – area verde minima | 40% |
| – distanze da confine verso privati | 3.50 m |

POGGIO

RESIDENZA

STABILE A

Capomastro

- Solette e scale in calcestruzzo armato, pareti esterne in muratura di cotto e isolamento termica con cappotto da 16 cm.
- Strutture non portanti in mattoni di cotto e/o cartongesso.

Copertura

- Tetto piano con coibentazione termica da 18 cm, manto sintetico impermeabilizzante Sarnafil ricoperto con ghiaietto e/o tetto verde estensivo.

Lattoneria

- Converse, scossaline, giunti, raccordi, canali, bande di rivestimento in acciaio inox.

Impianti Elettrici

- Impianto sottomuro con quadro principale al piano cantina e quadri secondari in ogni appartamento.
- Linee telefono e TV via cavo con prese nella zona giorno e nella zona notte.
- Illuminazione LED (secondo schemi allegati).
- Prese, interruttori e tasti vari della marca Feller Schweiz tipo Edizio 2, bianche.
- Impianto videocitofono con stazione apri porta all'interno di ogni appartamento.
- Lampade portatili emergenza per vie di fuga e relativi corpi illuminanti.

Intonaci e gessi

- Pareti con intonaco di fondo e finitura con gesso liscio.
- Al piano interrato pareti e soffitti in cemento pitturato con velatura coprente bianca.
- Facciata esterna con finitura in stabilitura di colore chiaro.

Impianto lift

- Ascensore marca Schindler 3100 630Kg 8 persone.
- Cabina rivestita internamente, pavimento come piastrella zona comune.
- Specchio su tutta la profondità e illuminazione integrata.
- Pulsanti di comando cromato satinato, display alfanumerico LCD.
- Ante cabina in acciaio inox.
- Alimentazione elettrica.

Serramenti

- Serramenti in PVC/alluminio, colori da definire. Triplo vetro isolante e fonoassorbente K1.1. Sopraluce fisso per posa sistemi d'oscuramento.
- Davanzali e soglie in alluminio termo laccato come i serramenti.

Sistemi d'oscuramento

- Lamelle di alluminio termo laccate con comando elettrico.

Riscaldamento

- Riscaldamento con termopompa aria-acqua 30 KW e collettori solari sul tetto per la produzione di acqua calda sanitaria. Bollitore per acqua calda in acciaio a doppia smaltatura.
- Distribuzione del calore con serpentine a pavimento.
- Contatori di calore separati per ogni appartamento, posati nel locale tecnico e con dispositivo per lettura via radio.
- Isolazioni Armaflex per condotte sottomuro.
- Isolazioni in PVC per condotte nel locale caldaia.

Sanitario

- Condotte di alimentazione in acciaio inossidabile.
- Batteria sanitaria principale nel locale tecnico al piano cantina.
- Condotte di scarico acque scure con tubi di PE insonorizzati.
- Impianti di ventilazione nei sevizi senza finestre con tubo spiroidale fino a tetto, ventilatori tipo Elios o simili.
- Impianto di aspirazione cucine con tubi spiro in ferro galvanizzato fino a tetto.

Finiture pavimenti

- Pavimenti generali in piastrelle di grès porcellanato di dimensione 90 x 90 cm su sottofondo in betoncino flottante.
- Pavimenti zone notte in parquetto di legno a doghe 220 x 13 cm.
- Terrazze esterne eseguite con resine impermeabilizzanti e pavimenti galleggianti formato 60 x 60 cm.

Falegname

- Porta d'entrata appartamenti in alluminio termo laccato, serratura di sicurezza, spioncino e maniglia in acciaio satinato. Chiave unificata per portone d'entrata principale, porta d'accesso appartamenti, cantine e buca lettere.
- Porte interne in legno MDF tamburato e telaio a cassetta. Guarnizione in battuta. Finitura anta laccata di colore bianco. Maniglia in acciaio completa di rosetta rotonda e serratura tradizionale.
- Armadi a muro nei corridoi con struttura in agglomerato spessore 25mm rivestito e bordato in nobilitato. Finitura laccato bianco. Interno con asta appendiabiti e mensole.

Pittore

- Pareti e soffitti in gesso. Una ripresa di fondo e due riprese di dispersione a rullo. Colore bianco 9016.

Lavanderia

- Lavatrice, asciugatrice e Secomat nella lavanderia. Stendi biancheria in comune.

Cantine

- Separazioni cantine in rete metallica. Porte d'accesso chiudibili con serratura.

Autorimessa

- Portone sezionale in lamiera microforata. Completo di guide di scorrimento. Automazione elettrica per apertura, fotocellule e 3 telecomandi radio.
- Pavimentazione in asfalto fuso BMB.
- Isolazione termica e fonica a plafone tipo Heraklith.

Arredo urbano generale

- Blocco per buca lettere e citofoni all'entrata principale.
- Zerbino pulisci piedi ad incasso davanti all'entrata principale.

Sistemazione esterna

- Piazzale d'accesso autorimessa eseguita con nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso.
- Piantumazioni zona accesso principale.
- Siepi a confine a scelta del promotore.
- Semina prato verde giardini ad uso esclusivo (escluse piantumazioni).
- Irrigazione automatica.

POGGIO

RESIDENZA

STABILE B

Il progetto prevede l'edificazione di 4 appartamenti con autorimessa interrata di ca. 130 mq. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui 2 fuori terra.

Al piano interrato è presente l'autorimessa per 4 posti auto e sono previste le cantine, la lavanderia comune e il locale tecnico. La tipologia abitativa prevede un solo taglio d'appartamenti da 2.5 locali. Su ogni piano, sono distribuiti due appartamenti.

L'accesso ai posteggi interrati è previsto sul lato ovest della parcella, dalla strada comunale via Orio.

Esternamente sono state organizzate le zone sistemate a verde delimitando i giardini privati dei 2 appartamenti del piano terreno. L'accesso pedonale allo stabile è garantito da un percorso esterno separato che porta al piano terreno.

INTERVENTO COSTRUTTIVO

Scavi

Esecuzione scavo generale a macchina con sgombero del materiale eccedente e riutilizzo di quanto necessario per la formazione dell'area verde.

L'eventuale bonifica del terreno di edificazione verrà eseguita con sottofondo in materiale roccioso proveniente da altri scavi, strato superiore con misto granulare 0/63 mm. Scavi parziali per canalizzazioni, cavi ed allacciamenti, eseguiti a mano e/o a macchina compreso la copertura a lavori ultimati. Riempimento attorno alla costruzione.

Struttura, murature

- Pareti e platea piano interrato interamente in calcestruzzo armato.
- Elevazioni corpi scale, vano lift in calcestruzzo spessore 25cm.
- Pareti perimetrali in mattoni di murature di cotto, pareti divisorie interne in cotto e rivestimento esterno con isolamento termico (vedi calcolo energetico allegato) a cappotto.
- Solette in calcestruzzo armato.

Lattoniere-impermeabilizzazioni

- Canali, pluviali e scossaline in lamiera di acciaio inox.
- Impermeabilizzazione tetto con manti Sarnafil e isolamento termico Sarnatherm spess. come da calcolo termico allegato. Ultimo strato in ghiaia.

Porte

- Porte esterne in PVC.
- Porte interne in legno da definire.

Pavimenti

- Pavimenti generali in piastrelle di gres porcellanato.
- Parquet prefinito di varie tonalità e colori per le camere.

Serramenti esterni

- Finestre in PVC apribili a ante normali e scorrevoli, con vetratura caratteristiche termiche come calcolo energetico allegato.

Protezione solare

- Da definire eventuale protezione con lamelle a pacco tipo VR 90, termo laccate.

Fabbro

- Esecuzione ringhiere, in acciaio inox e acciaio zincato a bagno.
- Esecuzione secondo norme SUVA in vigore.

Sicurezza incendio

- Vedi attestato allegato

Impianto riscaldamento

- La produzione del calore per il riscaldamento a serpentine e l'acqua calda sanitaria è garantita da una termopompa posizionata al piano interrato.
- Conteggi separati per ogni appartamento.

Impianto sanitario

- Le condotte di acqua fredda e calda verranno eseguite con sistema Sanipex.
- Condotte di scarico e ventilazioni primarie all'interno dell'edificio eseguite con tubi in PE.
- Apparecchi sanitari usuali con cassette wc ad incasso.

Impianto elettrico

- Impianto elettrico di tipo tradizionale predisposto per luce e forza secondo esigenze.
- Allacciamenti per telefono e TV via cavo.
- Quadri secondari in ogni appartamento, quadro principale esterno con quadro padronale.
- Contatori consumo separati per ogni appartamento.
- Inoltre saranno eseguite tutte le installazioni richieste negli attestati di conformità antincendio allegati.

SISTEMAZIONE ESTERNA

L'accesso veicolare è previsto come da progetto originale da strada comunale via Orio.

Per creare l'accesso allo stabile B, si rende necessaria la demolizione di una porzione di muro in calcestruzzo armato esistente.

Le aree verdi private verranno cintate e delimitate da siepi di mascheramento.

CANALIZZAZIONI

Le acque meteoriche provenienti dai piazzali, dalle vie di transito all'interno della proprietà e dai tetti, verranno raccolte e convogliate nel collettore acque miste esistente.

Le acque luride verranno immesse tramite condotte sotto platea nel collettore comunale delle acque miste.

All'interno del mappale verrà eseguita la separazione delle acque luride e acque meteoriche fino a confine con la proprietà pubblica. Tutte le condotte all'interno dell'edificio verranno verificate e dimensionate dal progettista dell'impianto sanitario e saranno eseguite in PE.

Lo stabile B avrà un sistema di smaltimento separato ed indipendente dallo stabile A.