

## **RELAZIONE TECNICA**

**N.B. Per una migliore comprensione è necessario visionare le tavole di progetto.**

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area in oggetto della presente relazione è ubicata in zona prevalentemente destinata a residenza situata all'interno del tessuto urbano del Comune di Pianezza distinta nel P.R.G.C. come zona CO 3.22. In tali aree è previsto il recupero dell'impianto urbanistico esistente e la destinazione d'uso principale è residenziale.

Il nuovo P.R.G.C. adottato prevede per tale area la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.U.R., per la cessione e realizzazione dell'area a parcheggio p 3.22.

Al momento della presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato oggetto della presente relazione, il Comune di Pianezza è dotato del seguente strumento urbanistico:

P.R.G.C. adottato con approvato con D.G.R. (Deliberazione della Giunta Regionale) n. 41-21259 del 29/07/1997, e successive varianti, fatte salve le prescrizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni e approvazione con D.G.R. n. 41 - 21295 del 29.07.1997, successiva variante approvata con D.C.C. n.27 del 24.03.2011 e D.C.C. n.16 del 23.04.2015 ai sensi dell'art.17 comma 12 L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 16.02.2021 con prot. 00002447 è stata presentata la domanda di partecipazione al bando per l'assegnazione dei diritti edificatori con versamento di corrispettivo di cui la Determina n°13 del 21.01.2021 dove richiedevano 50.00 m<sup>2</sup> di S.U.L. per un importo di 15'000.00 €.

Con la Determina n°117 del 16.03.2021 veniva approvato quanto sopra citato portando la S.U.L. massima realizzabile da 310.00 m<sup>2</sup>, così come previsione del P.R.G.C., a 360.00 m<sup>2</sup>.

Il presente progetto prevede anche l'utilizzo della S.U.L. in fase di acquisizione con il bando gara, in modo da contestualizzare un progetto unitario e complessivo per l'intera area d'intervento. Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato sarà pertanto subordinato all'aggiornamento del P.R.G.C. a seguito del bando per l'assegnazione dei diritti edificatori con versamento di corrispettivo.

L'area in oggetto è geograficamente situata nella parte settentrionale del centro abitato, prospiciente su via Nino Costa.

Attualmente il lotto di terreno di proprietà dei Sig.ri Braccia Miche e Braccia Matteo è occupato da un fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di conservazione di cui è prevista la demolizione, circondato da area verde destinata a giardino.

L'area in oggetto è circondata da costruzioni di diversa tipologia strutturale ed estetica, pertanto non si riscontrano, caratteri né tipologici, né distributivi delle condizioni presenti nell'area. Le nuove strutture edili nelle vicinanze presentano caratteristiche molto differenti, dalla pietra, al mattone faccia a vista alle pareti intonacate, pertanto, non si evince la necessità di uniformare l'intervento ad una particolare tipologia costruttiva, ma di realizzarla nel rispetto degli aspetti costruttivi tradizionali della zona. Lo stesso volume del fabbricato non è da considerarsi così determinante rispetto all'ambiente circostante, bensì rimane nella media di un fabbricato tipico delle nuove costruzioni della zona, senza pertanto portare una sproporzione sulle tipologie locali

#### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Il progetto prevede la costruzione di n°4 fabbricati residenziali composti da piano terreno e piano sottotetto fruibile, senza locali interrati.

È prevista la realizzazione con dismissione di area a parcheggio pubblico con pavimentazione di tipo permeabile e la piantumazione di alberature entro aiuola verde, oltre alla realizzazione dei marciapiedi e accessi alle unità immobiliari in progetto.

Il progetto si compone di n. 4 tavole quali:

- Tavola n. 1 inquadramento urbanistico, planimetrie e i dati tecnici con relativi conteggi e verifiche;
- Tavola n. 2 progetto del fabbricato con piante e verifiche delle superfici areo illuminanti;
- Tavola n. 3 prospetti e sezioni.
- Tavola n. 4 render.

Le strutture saranno del tipo tradizionali:

- c.a. (cemento armato): calcestruzzo tipo C25/30 per le travi armate e ferri di armatura tipo B450C, e calcestruzzo tipo C32/40 per le pareti, mentre la struttura della copertura sarà in legno lamellare con copertura in tegole portoghesi;
- laterizi: pignatte per solai avente spessore cm.16-21, mattoni forati a 6 o 9 fori ed alla occorrenza se richiesto mattoni semipieni.

### **SCAVI / FONDAZIONI / CORDOLO**

- Scavo di sbancamento a sezione obbligata per eseguire le fondazioni, getto c.l.s. di cemento al 200 sul piano scavato;
- Realizzazione fondazioni, muri perimetrali in c.a., plinti e pilastri in elevazione.

### **PILASTRI**

- pilastri in elevazione in c.a. fino alla quota del tetto di copertura e collegamento ai travi in c.a. portanti.

### **PIANO TERRA – PRIMO - SOTTOTETTO:**

- Soletta al piano terra, piano sottotetto realizzata in c.a. e laterizi compreso casseri, armatura e disarmo;
- Saranno realizzate con sistema di costruzione tradizionale con pilastri in C.A. solai in laterizio e travi in C.A. gettati in opera .
- Rampa delle scale di salita dal piano interrato al piano terra sarà realizzata con getto di calcestruzzo armato come calcoli C.A liscia con formazione di gradini successivi in mattoni per il rivestimento successivo.
- Nelle strutture e nei solai saranno lasciati i fori incavi e tracce per il passaggio di tubi, canne fumarie, di aerazione e quant' altro previsto.

### **MURATURE**

**Esterne:** saranno realizzate con muro esterno in parte in mattoni paramano o similari sabbiato fine e in parte in intonaco tinteggiato con colore chiaro pastello, fornitura e posa coibentazione in blocchi prefabbricati coibentati, come sarà meglio descritto nella relazione sul contenimento energetico.

**Interne:** tramezzature saranno realizzate con muri in mattoni forati posti di coltello, con mattoni semipieni a sei fori.

## **TETTO DI COPERTURA**

- struttura tetto di copertura realizzata in legno lamellare, stesura isolante sulla parte superiore pronto per la posa tegole.

Posa di tegole modello tipo tegola portoghese, compreso teste di camino e faldaleria tutta in alluminio tinta rame.

Saranno realizzati dei lucernari e abbaini con relative misure e pendenze come da progetto.

## **INTONACI**

- Intonaci Interni e soffitti solai: realizzati a civile con malta di calce e cemento su tutti i locali, compresi i vani sottoscala (sistema con utilizzo del premiscelato);

- Intonaci Esterni: Realizzati con malta di calce e cemento (sistema con utilizzo del premiscelato), con soprastante n.1 mano di tinta con farina di quarzo.

Le cantine ed i box saranno lasciati grezzi (blocchetti di cemento o intonaco frattazzato fine su mattoni forati).

## **PAVIMENTI / DAVANZALI / SOGLIE**

Tutti i pavimenti e rivestimenti interni dei locali saranno realizzati con piastrelle di ceramica smaltata e/o gres porcellanato di prima qualità e saranno posati in tutti i locali abitabili.

Nei locali bagno sarà presente un rivestimento delle pareti per un'altezza almeno di 2.00 m in materiale lavabile e/o piastrelle.

Scale di salita interne: i gradini verranno rivestiti con pietra, le ringhiere scale saranno in ferro a disegni semplici con soprastante mancorrente in ferro oppure tutta in legno.

## **DAVANZALI/ SOGLIE**

- Davanzali esterni, soglie porte balcone e portoncini di ingresso saranno in luserna fiammanta a taglio di sega.

- Davanzali balconi in profili di metallo completi di gocciolatoio.

- Davanzali interni in serizzo o granito sardo lucido

- Zoccolini su tutto il perimetro interno in ceramica smaltata o gres porcellanato.

## **SERRAMENTI**

- **Esterni:** saranno in legno di tipo monoblocco con vetrocamera e persiane ad ante.
- **Interni:** le porte interne saranno in tamburato di legno rivestito.

**RINGHIERE:** balconi al piano primo per un'altezza di mt. 1,10 dal piano del pavimento finito, realizzate con disegni semplici in tondini di ferro e soprastante mancorrente.

## **IMPIANTO IDRICO / SANITARIO**

Distribuzione dell'acqua calda e fredda a mezzo tubazioni principali in acciaio zincato e secondarie in rame rivestito e/o multistrato; rete di scarico in polietilene rigido, comprensive di tutti gli attacchi necessari.

## **IMPIANTO ELETTRICO / CITOFONICO / ANTENNA TV**

N.B. Impianto elettrico a regola d'arte ed in conformità alle normative di legge, compreso di interruttore magnetotermico differenziale, puntazze esterne in rame.

Tutte le canalizzazioni saranno fatte con tubo rigido e parte con tubo flessibile, avente diametro sovradimensionato rispetto all'insieme dei conduttori che vi devono transitare. L'impianto sarà collegato ad un pozzetto di terra, con barra equipotenziale collegata ai ferri di armatura e puntazza in rame infissa nel suolo.

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento autonomo sarà realizzato a regola d'arte ed in conformità alle norme vigenti. Verranno installate generatori in pompa di calore aria-acqua collocati in appositi spazi esterni (locale tecnico) sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria. Le tubazioni saranno in tubo multistrato coibentato, con gli appositi manicotti di giunzione e prive di saldature, con l'impianto radiante a pavimento con l'installazione nei bagni di arredobagno; ogni circuito radiante avrà il proprio tubo di andata e di ritorno e la possibilità di chiusura nel punto di attacco.

## **LAVORI DI ALLACCIAMENTO ALLA PUBBLICA FOGNATURA COMUNALE:**

Verranno realizzati idonei collettori e allacciamenti alla fognatura esistente separati per acque nere e bianche, con i relativi pozzi d'ispezione.

## **RIFINIZIONI ESTERNE**

- Muretti di recinzione saranno formati in getto di cemento lavorato faccia a vista;
- Recinzione in ferro verniciato o zincato;
- Cancelli carrai in ferro verniciato o zincato con apertura motorizzata;
- Cancello pedonale in ferro verniciato o zincato con serratura elettrica;
- Passaggi carrai interni alla recinzione e rampa d'accesso all'autorimessa saranno in blocchetti di cemento autobloccanti spessore cm 6 posati su adeguato sottofondo;
- Riempimento delle aree verdi esterne con terra di coltura spianata.

## **VARIE**

Sistemazione delle aree oggetto di intervento.

Tutti i reinterri dei muri verranno effettuati con materiale non di scavo.

In caso di variante nell'utilizzo dei materiali sopra indicati verrà presentata apposita istanza contenente le modifiche effettuate

Pianezza, lì 09.07.2021

Il Progettista

---