

Da TAVOLA 2

presente

ALLEGATO "O"

SOSTITUITA

Prot. N° 28798 del 04/09/2015

richiedente:
soc. matrix srl

oggetto

RELAZIONE TECNICA ERP

02.09.2015

COMUNE DI LOANO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Per la realizzazione di nuovi alloggi ERP su terreni nella disponibilità della Soc. Matrix srl ai sensi della L.R. 38/07 e s.m.i. in attuazione degli obblighi convenzionali riportati all'art. 9 comma b) del P.P. di iniziativa privata in variante contestuale al vigente P.R.G. Per la riqualificazione urbanistica dei comparti Mazzocchi e Trexende.

Dati catastali: **fgl 16 mappali 50 (parte) e 2496**

Zona di PRG: "B" ed "FV"

Zona di PTCP: ID-MA

AMBITO DI INTERVENTO:

Lo stabile in progetto è previsto su un terreno in zona residenziale, prospiciente ed accessibile dalla via Pendola. Sito in zona completamente urbanizzata che ha nelle immediate vicinanze (via Pendola e Viale Silvio Amico) possibilità di allaccio alle pubbliche condotte canalizzate, che risulta adeguato in relazione alle possibilità di fruizione dei servizi e di accesso alla rte del trasporto pubblico locale.

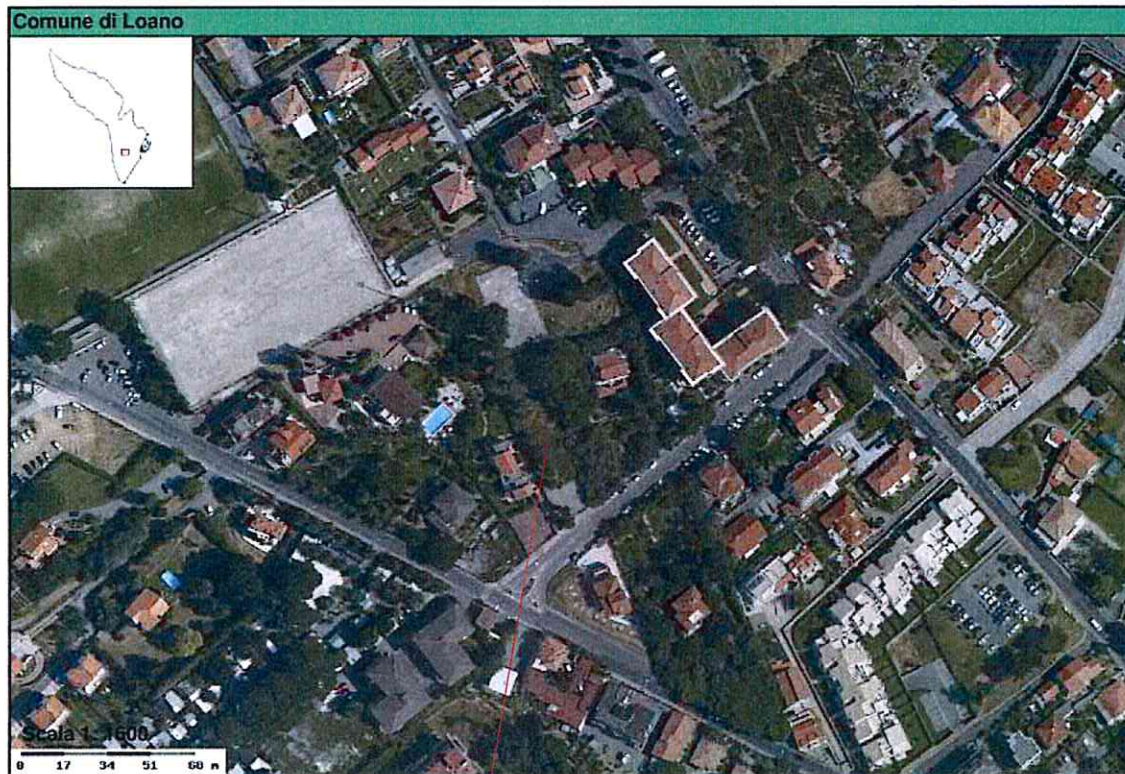
Il terreno è arginato su tre lati da muretti di confine mentre sul lato sud – est dalla strada comunale Pendola.



Le caratteristiche ambientali sono quelle consuete della zona, cioè un terreno

prevalentemente pianeggiante, incolto, su un versante che declina dolcemente verso il mare con un tipo di vegetazione spontanea mediterranea; si tratta di un ambiente "eterogeneo" nella quale si riscontrano una insufficiente qualità ed identità degli insediamenti esistenti

Le tipologie esistenti non rispondono alle regole insediative tradizionali dell'edilizia residenziale né dell'evoluzione del linguaggio architettonico di origine storica.



sito

Il progetto

Il fabbricato in oggetto è stato sviluppato su due livelli al fine di limitare allo stretto indispensabile la occupazione planimetrica del lotto ed è costituito da tre corpi di fabbrica separati tra loro planimetricamente da distacchi a confine ed altimetricamente dal dislivello di piano con accessi e corti indipendenti al fine di garantire la massima indipendenza e limitare allo stretto indispensabile gli spazi condivisi (di servizio ed accesso) prevedendo, nel contempo:

- una buona connessione visiva con gli edifici circostanti ;
- l'osservanza delle distanze dai corsi d'acqua prescritte dalle vigenti leggi al fine di garantire l'adeguata sicurezza delle opere in progetto e delle aree limitrofe per la tutela della pubblica e privata incolumità (rio Gazzi);

Al piano terreno sono stati previsti un quadrilocale ed un trilocale mentre al primo un quadrilocale per un volume complessivi di circa 840,22 mc. > di mc. 834,20 richiesti.

La tipologia

Nello studio preliminare sono state provate e valutate diverse soluzioni, adottando modelli edili ed architettonici tipo, risultati dispendiosi, fuori scala ed in contrasto nel rapporto con

l'ambiente naturale; forse perché troppo simili ad alcune tipologie ricorrenti nella zona e soprattutto sempre bisognose di troppe aree destinate ai servizi e spazi condivisi.

Il quesito era di inserire in questo paesaggio e contesto una costruzione che non costituisse una "frattura" tra il costruito ed il suo intorno naturale ma che si integrasse funzionalmente ed ambientalmente evitando al tempo stesso di ricorrere a scontate e dispendiose tipologie edilizie sovradimensionate e soprattutto garantire la massima indipendenza funzionale delle unità immobiliari e limitare, per quanto possibile, gli spazi di uso comune al fine di contenere le spese di gestione condominiale e le problematiche nei rapporti umani.

Sono queste le valutazioni che ci hanno indotto a proporre una tipologia dimensionalmente adeguata alle esigenze del nucleo familiare tipo di riferimento, che fosse funzionalmente accessibile e visitabile anche da soggetti portatori di handicap, di minimo e facile impegno manutentivo ed infine architettonicamente semplice e dignitoso.

Fabbisogno energetico

Al fine di garantire un'ottimale autosufficienza energetica sono previste due zone adibite alla posa di pannelli termici localizzati sulla copertura dello stabile che produrranno acqua calda sanitaria e di riscaldamento. Ciò contribuirà a soddisfare il fabbisogno energetico dello stabile.

Verifica Standards:

Ai sensi della L.R. 38/07 art. 26 bis gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica sono ammessi anche in deroga alla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e comunque comportano il soddisfacimento dei necessari standards urbanistici, il rispetto delle distanze dai fabbricati, delle altezze e della dotazione di parcheggi pertinenziali, delle previsioni del P.T.C.P. e dei Piani di Bacino.

– La superficie adibita a parcheggi privati in progetto risulta essere maggiore di 1 mq./10 mc. della volumetria prevista e di un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare prevista ovvero pari a mq. 85,35 circa;

– La superficie delle aree idonee a soddisfare lo standard richiesto dal D.M. 68 n. 1444 viene garantita mediante la realizzazione di parcheggi pubblici di mq. 100,50 circa;

il tutto meglio identificato e quantificato negli elaborati di progetto.

Altre:

Ai sensi della L.R. 16/008, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico, le pareti perimetrali, i solai intermedi e di copertura saranno maggiorati delle quantità necessarie, contenute nei limiti prefissati dalla L.R. 16, al fine di migliorare il livello di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica così come indicherà nella relazione di calcolo il tecnico abilitato.

tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale del nuovo edificio.

DESCRIZIONE TECNICA:

-Materiali

L'opera sarà realizzata con struttura portante in c.a., i tamponamenti perimetrali saranno realizzati in laterizio, la copertura in parte piana coibentata, impermeabilizzata e coperta da pavimentazione "galleggiante", ed in parte a falde; le copertine in ardesia o simile.

Coibentazioni:

Al fine di garantire la riduzione dei consumi energetici e miglioramento del confort nell'abitazione:

- le pareti perimetrali saranno coibentate da pannelli in polistirolo / poliuretano incollati alle murature, successivamente rinforzati da rasature armate e rivestimenti minerali.
- I solai e le falde di copertura coibentate in pannelli (tipo isotec) da cm. 8.

Tale soluzione, comunemente denominata "cappotto" comporta risparmi energetici importanti sia nel periodo invernale (minore dispersione del calore dall'interno all'esterno del fabbricato) che in quello estivo (barriera contro il calore esterno).

I vantaggi del sistema sopraccitato si estendono anche alla risoluzione di problemi di ponti termici, infiltrazioni dalle murature, nonché protezione di crepe dinamiche anche di media e grossa importanza

I serramenti esterni saranno realizzati in alluminio e vetrocamera mentre quelli interni in legno.

Urbanizzazioni:

La zona, allo stato attuale, è dotata di tutti i servizi necessari e dall'esistenza di funzionali condotte idriche ed elettriche, gas e fognarie su via Pendola.

Il tutto meglio illustrato negli elaborati di progetto allegati

- DICHIARAZIONI -

- Gli interventi strutturali saranno progettati, diretti e collaudati da tecnico abilitato
- Per la progettazione, esecuzione e collaudo inerente la realizzazione di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, si precisa che gli stessi saranno eseguiti da personale qualificato ed a norma delle vigenti leggi in materia.
- Unitamente alla richiesta di abitabilità verrà trasmessa al competente U.T.C. copia del collaudo degli impianti eseguiti, come disposto dalla L. 46/90.
- In progetto sono state osservate e rispettate le prescrizioni e disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 236/89 e successive

Si rimane comunque a disposizione per eventuali variazioni da apportare sia alle modalità di esecuzione che ai materiali utilizzati, così come indicherà la competente C.E.C.

Pietra Ligure, li 03 settembre 2015

COMUNE DI LOANO

Oggetto: Stima delle opere per la realizzazione di nuovi alloggi ERP su terreni nella disponibilità della Soc. Matrix srl ai sensi della L.R. 38/07 e s.m.i. in attuazione degli obblighi convenzionali riportati all'art. 9 comma b) del P.P. di iniziativa privata in variante contestuale al vigente P.R.G. Per la riqualificazione urbanistica dei comparti Mazzocchi e Trexende.

Caratteristiche:

CASA TIPO CIVILE

casa tipo civile con Scale in pietra o marmo (travertino o similare) spessore 3 cm, con zoccolo . Pavimenti in monocottura o grès; pareti ultimate in pitture lavabili e zoccoletti in monocottura. Porte di ingresso a una anta di larghezza non inferiore a 90 cm, ,con piane in pietra o marmo.(travertino o similare) Porte interne in abete spessore 40 mm. Finestre in alluminio colorato con vetri isolanti, persiane in alluminio verniciato.

Bagno con doccia, lavabo a colonna, bidet, vaso, impianto idrico per acqua calda e fredda, impianto di scarico. Cucina con predisposizione lavello..

Rivestimenti in piastrelle di maiolica. Impianto di riscaldamento centralizzato con contaore, pannelli solari termici per produzione acqua calda e di riscaldamento, isolamento termico e strutture in c.a conformi alle norme vigenti; facciate rivestite in pitture traspiranti al quarzo .

Impianto TV centralizzato:

il tutto meglio illustrato nella documentazione grafica allegata

mc. 840,22 x €/mc. 365,40 =€. **307.016,38**

Costo aree :

- costo medio aree mq. 810 circa x €/mq. 70,00€. **56.700,00**

Costo Urbanizzazioni :

comprensivi delle sistemazioni esterne, allacci ai pubblici servizi canalizzati, parcheggi, marciapiedi e percorsi in genere, illuminazione, ecc.

mq. 220 circa x €/mq. 40,37€. **25.639,40**

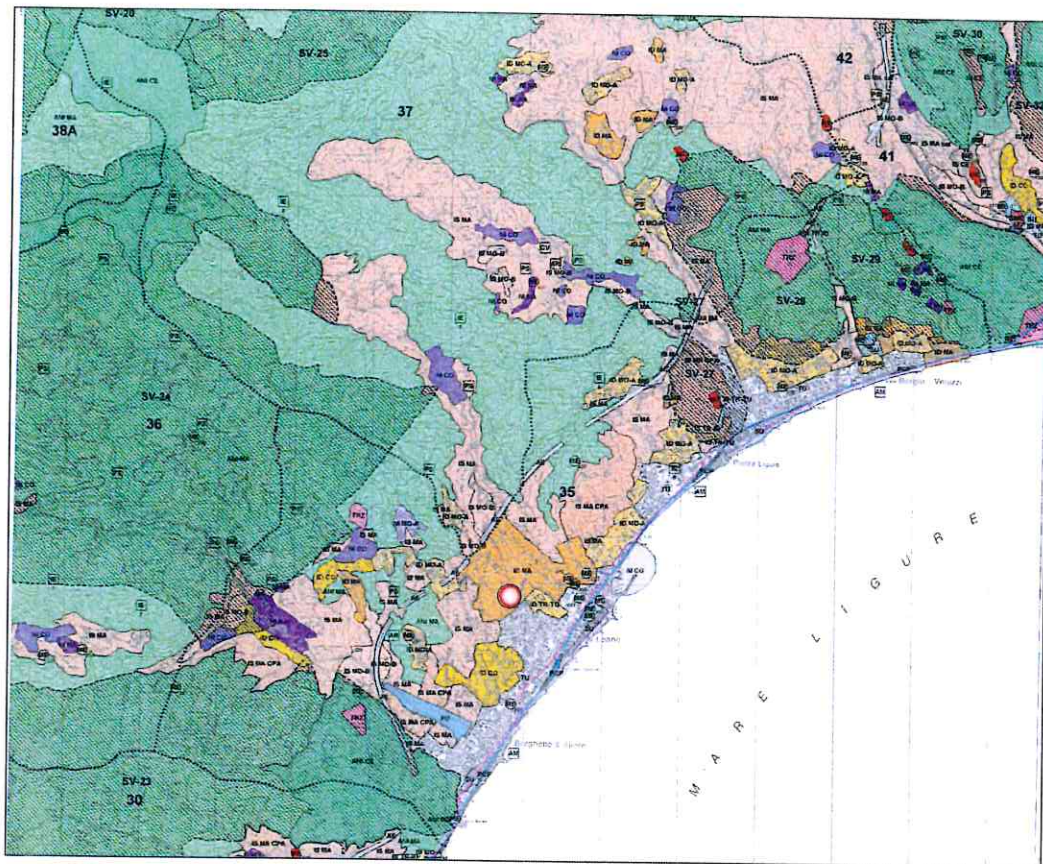
Costo gestione tecnica:

- costi medi per gestione tecnica comprensiva di progettazione, d.l. e sicurezza, c.a., collaudi, oneri accessori, ecc.€. **22.639,40**

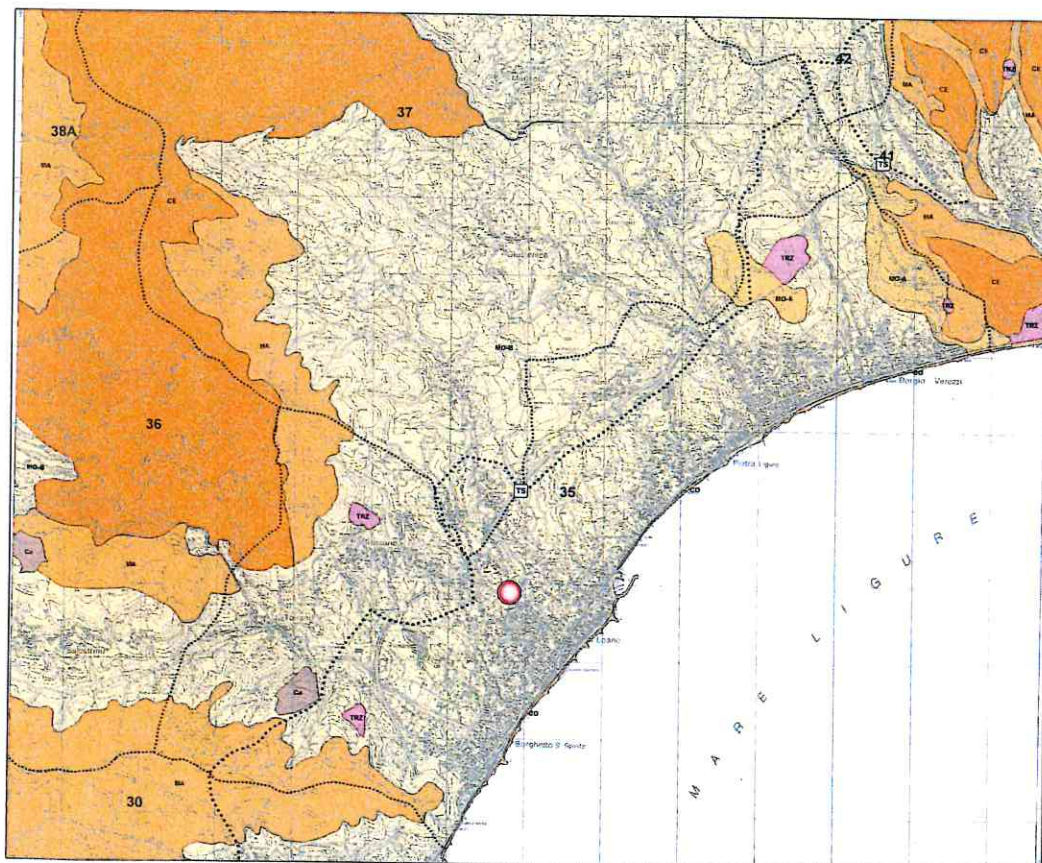
SOMMANO€. 411.996,00

Pietra Ligure, li 03.09.2015

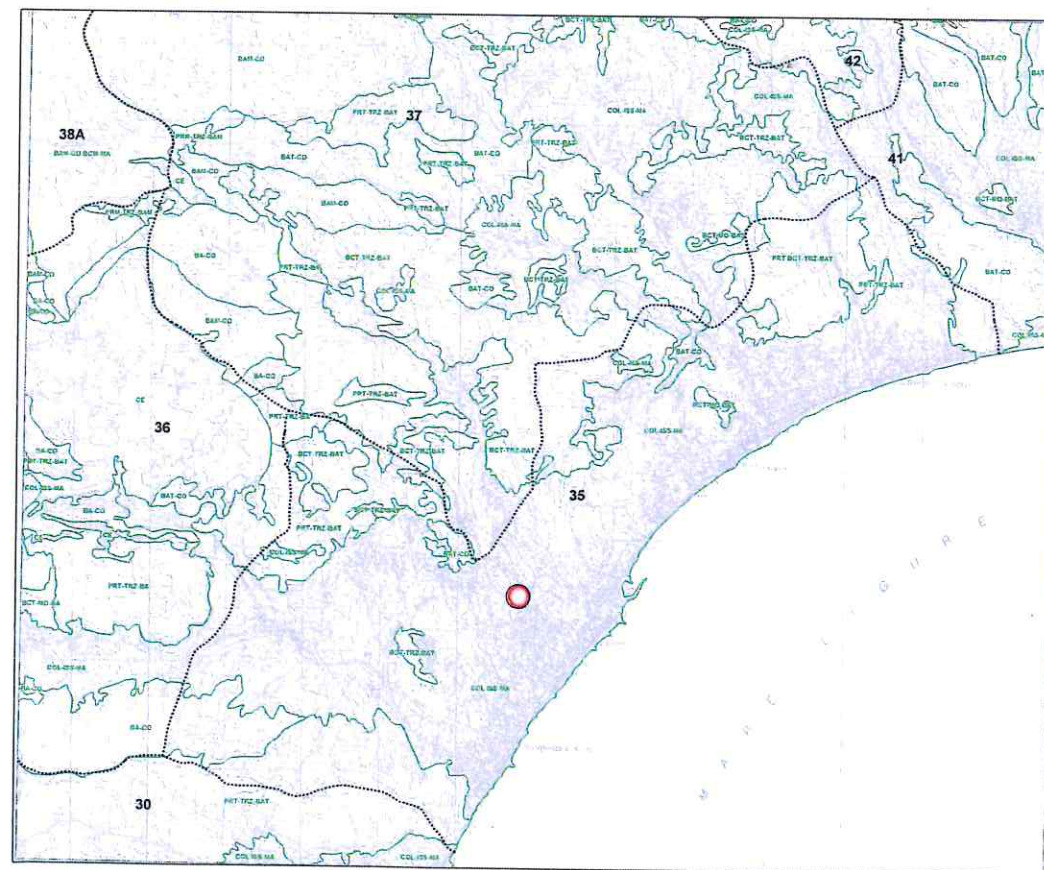
i tecnici



INSEDIATIVO



GEOMORFOLOGICO

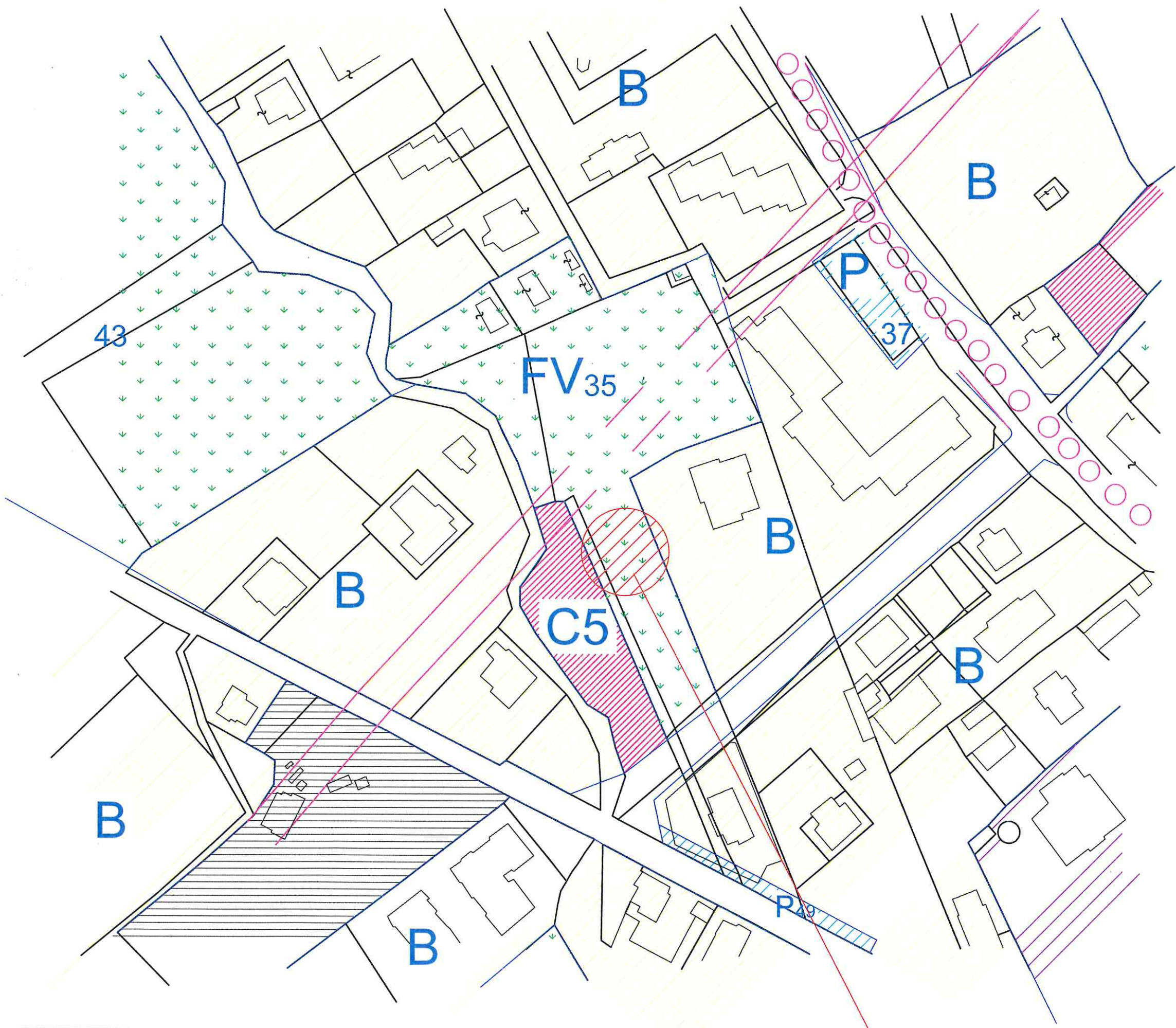


VEGETAZIONALE

ESTRATTI P.T.C.P.

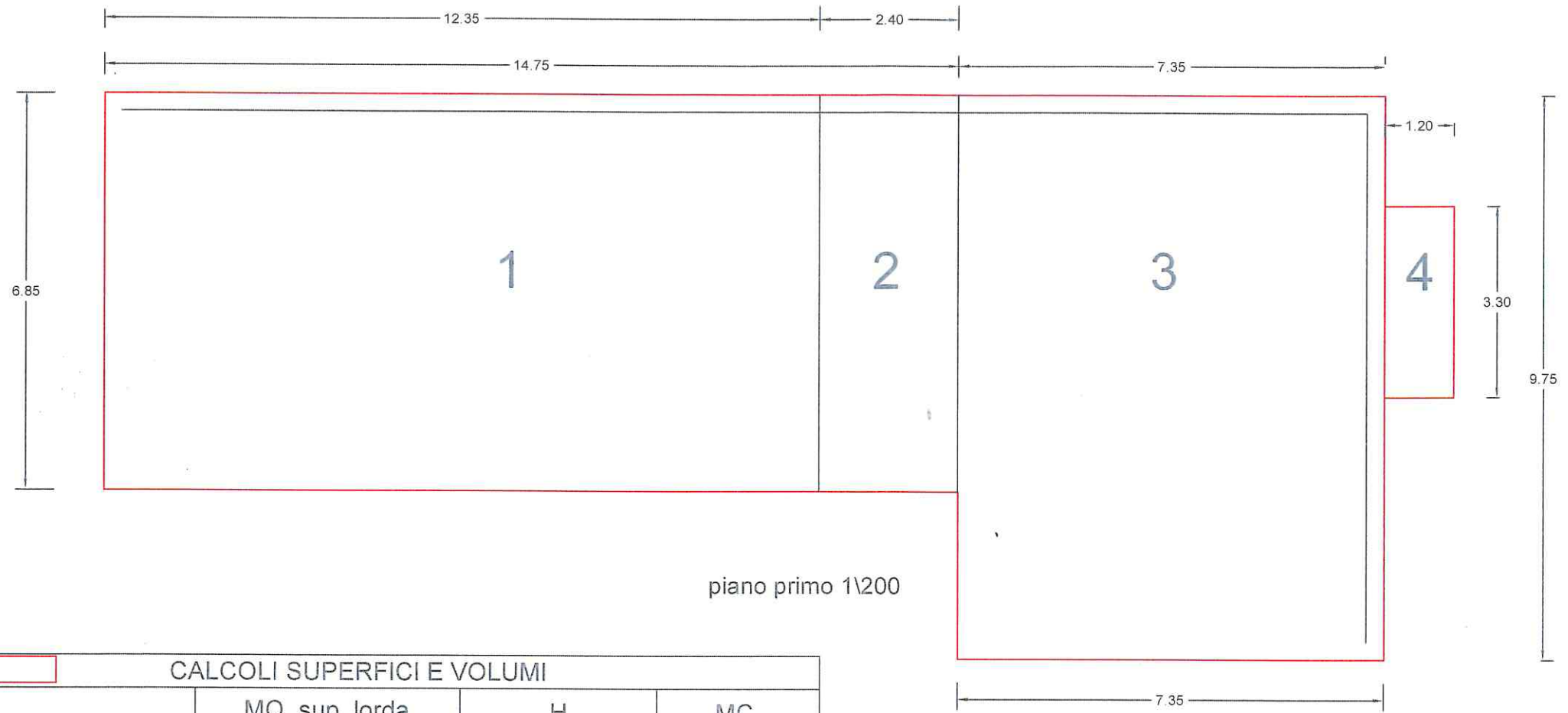


ESTRATTO C.T.R. - AMBITO DI INTERVENTO

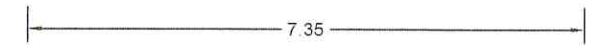


SITO INTERVENTO

ESTRATTO P.R.G. 1/1000



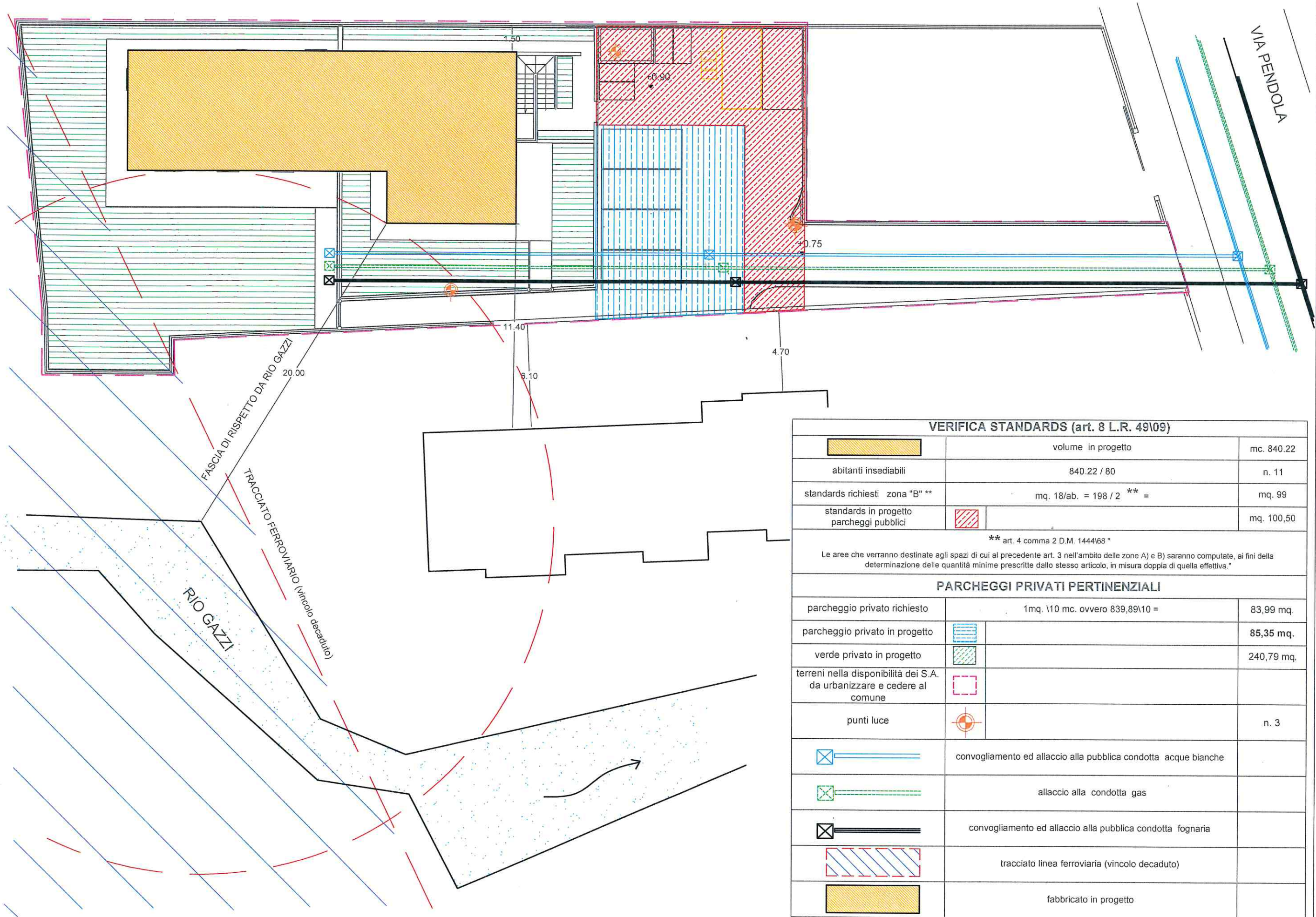
piano primo 1\200














piano terreno 1\200

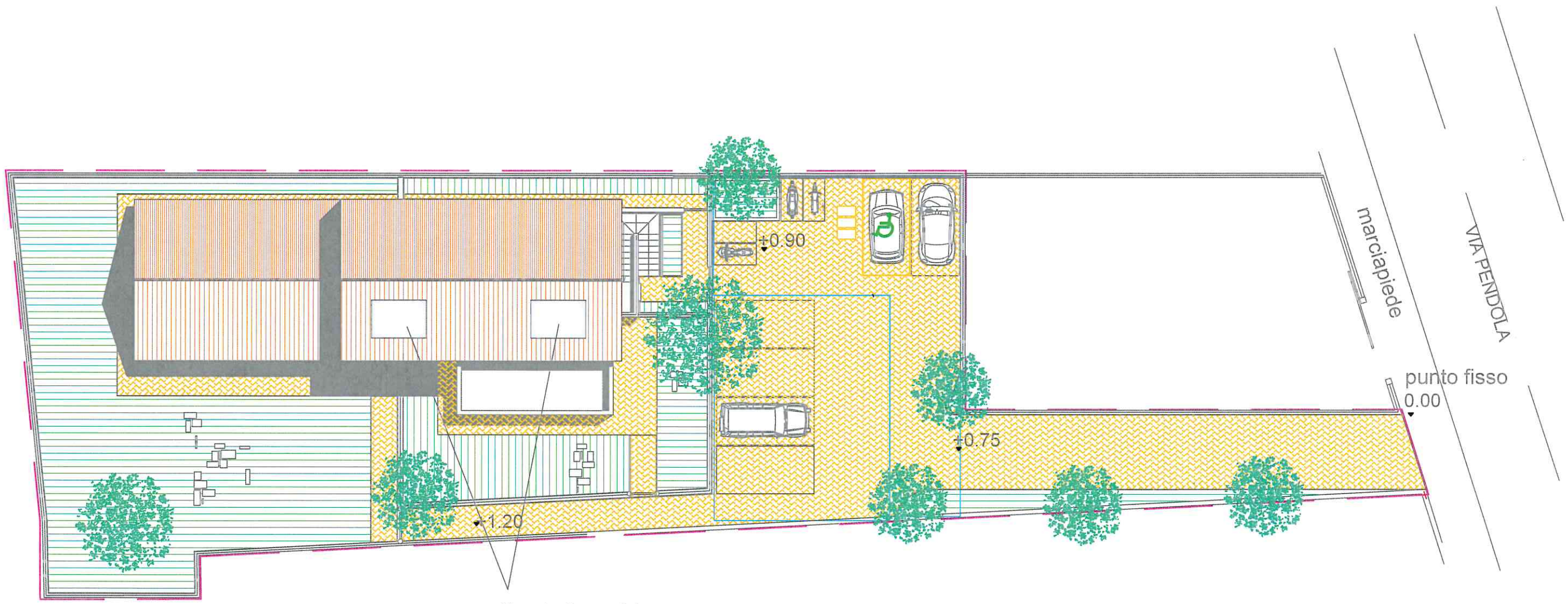
CALCOLI SUPERFICI E VOLUMI				
		MQ. sup. lorda	H	MC.
1	12.35 X 6.85	MQ. 84.60	HM. 3.35	279,16
2	6.85 X 2.40	MQ. 16.44	H: 3.00	49,32
3	7.35 X 9.75	MQ. 71.66	H: 3.00	214.98
4	3.30 X 1.20	MQ. 3.96	HM: 2.30	9,10
5	12.35 X 6.85	MQ. 84.60	HM. 3.35	279,16
TOTALI		MQ. 261.26		840.22

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI 1\200

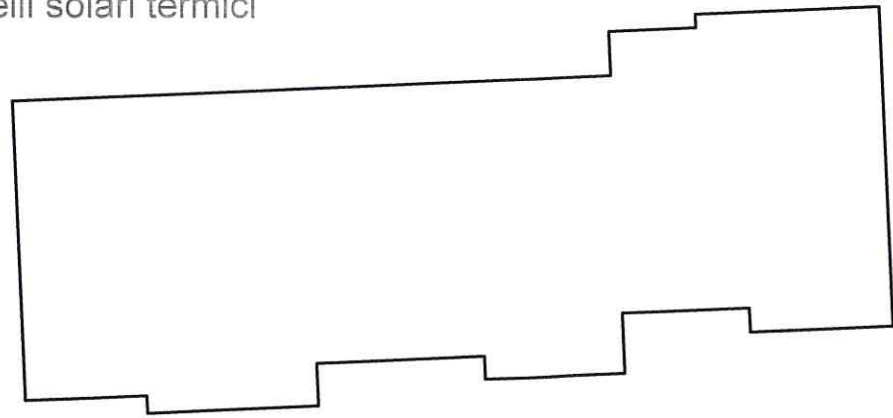


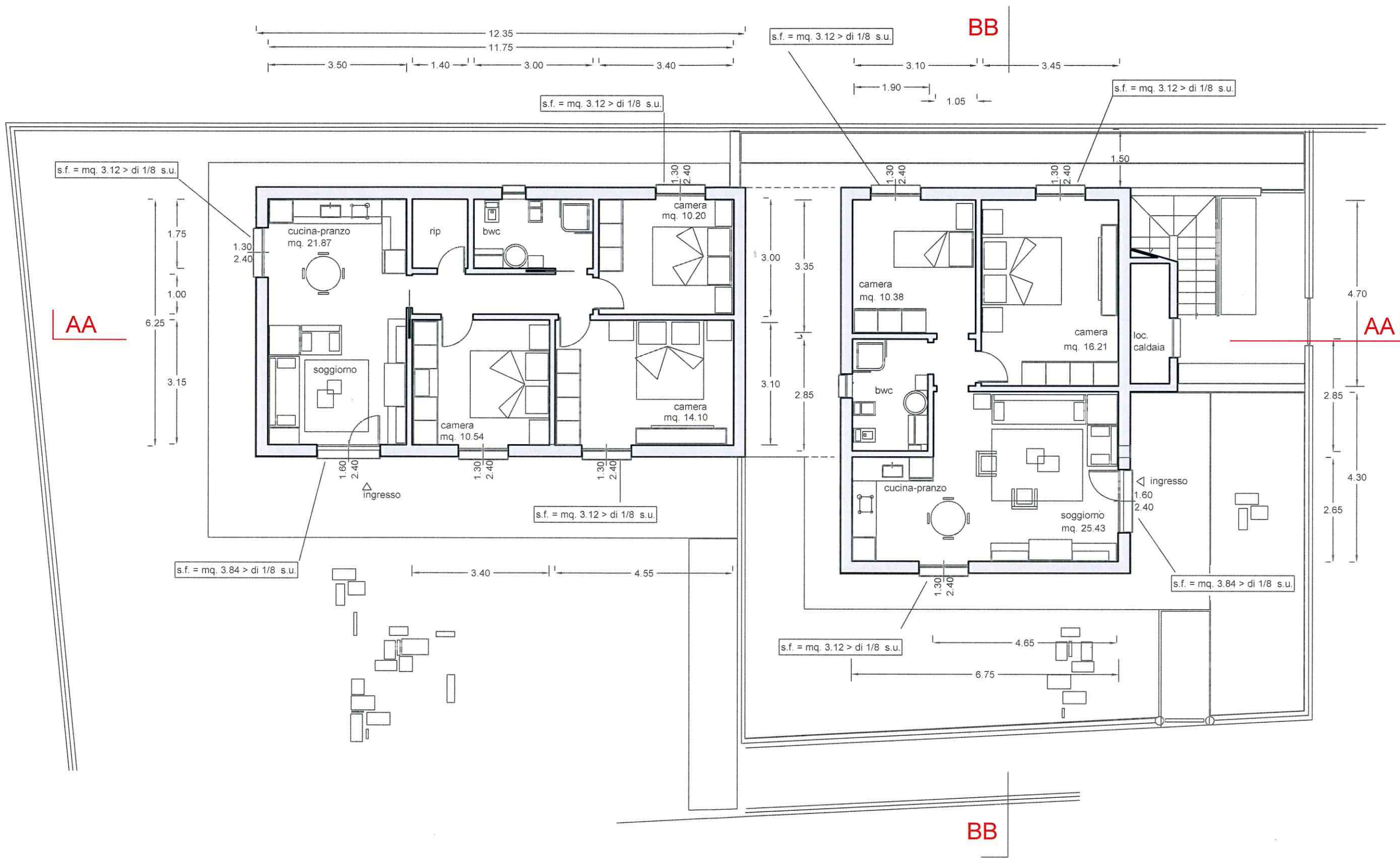
VERIFICA STANDARDS (art. 8 L.R. 49/09)		
	volume in progetto	mc. 840.22
	abitanti insediabili	840.22 / 80
	standards richiesti zona "B" **	mq. 18/ab. = 198 / 2 ** =
	standards in progetto parcheggi pubblici	mq. 100,50
** art. 4 comma 2 D.M. 1444/68 "		
Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva."		
PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI		
	parcheggio privato richiesto	1mq. \10 mc. ovvero 839,89\10 = 83,99 mq.
	parcheggio privato in progetto	85,35 mq.
	verde privato in progetto	240,79 mq.
	terreni nella disponibilità dei S.A. da urbanizzare e cedere al comune	
	punti luce	n. 3
	convogliamento ed allaccio alla pubblica condotta acque bianche	
	allaccio alla condotta gas	
	convogliamento ed allaccio alla pubblica condotta fognaria	
	tracciato linea ferroviaria (vincolo decaduto)	
	fabbricato in progetto	

VERIFICA STANDARDS 1/200

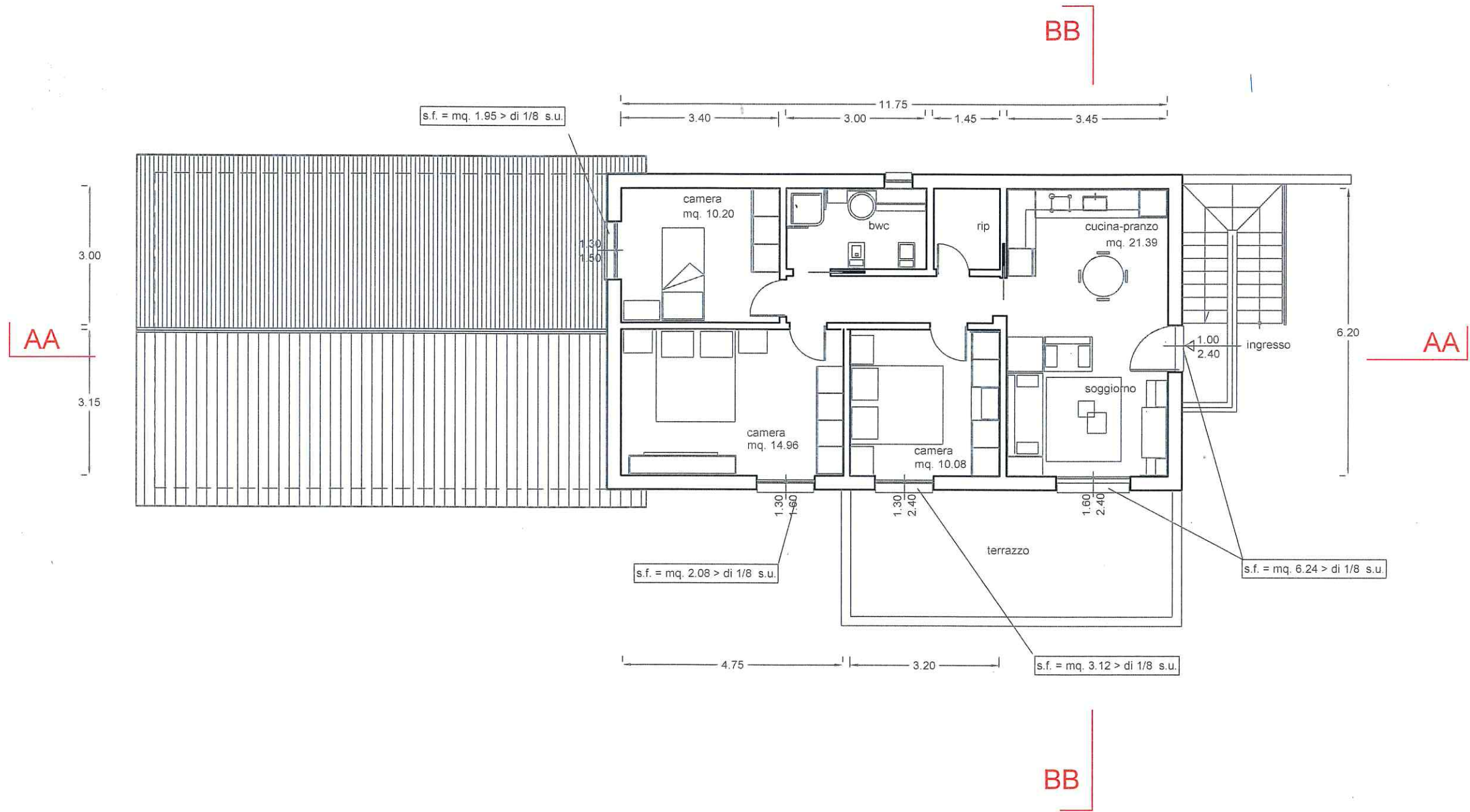


pannelli solari termici

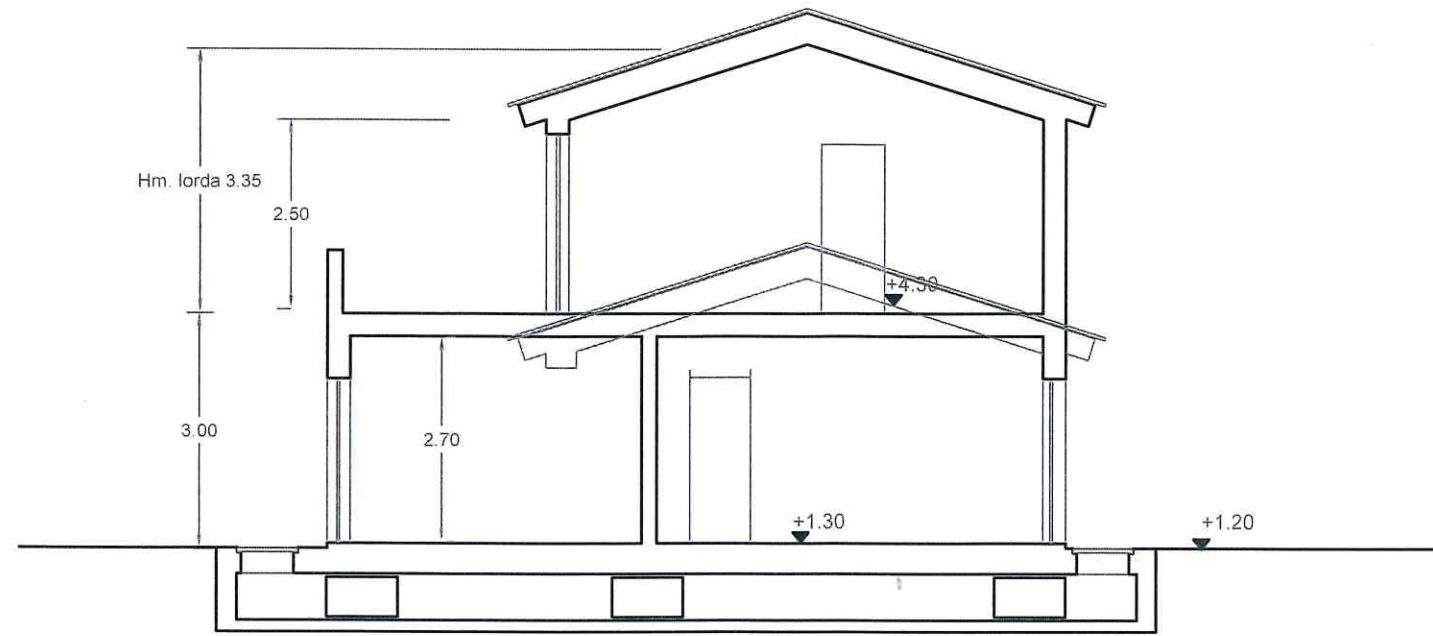




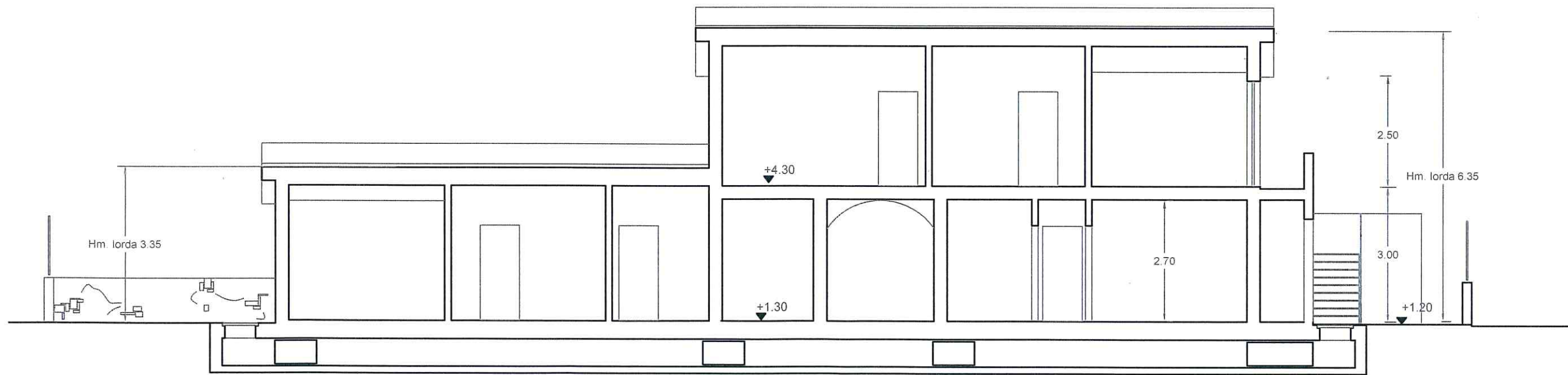
PIANTA PIANO TERRENO 1\100



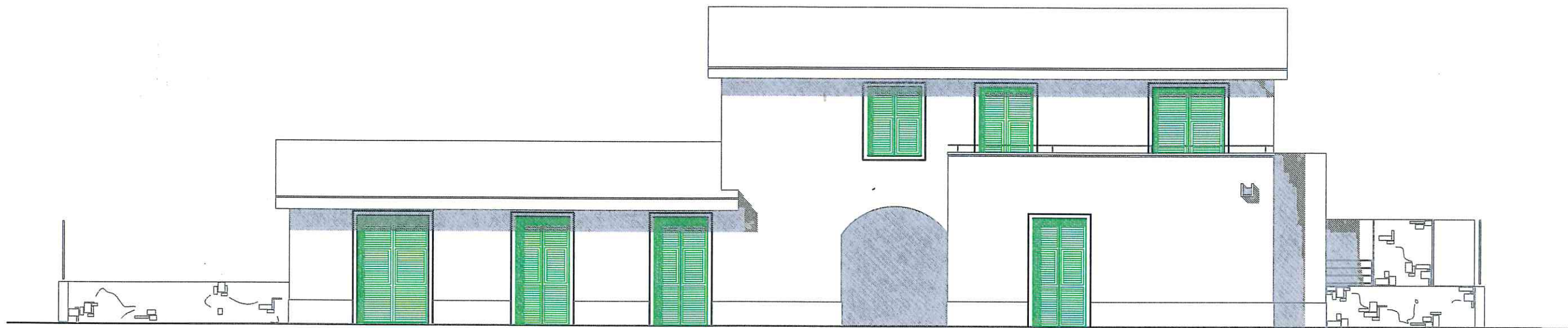
PIANTA PIANO PRIMO 1/100



SEZIONE BB 1\100



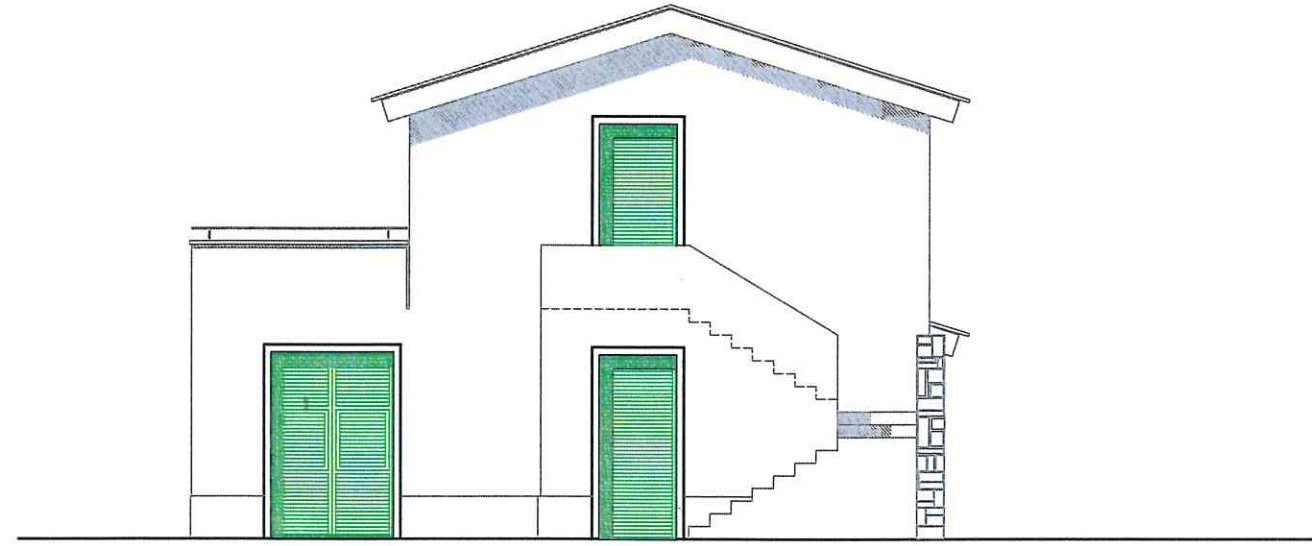
SEZIONE AA 1\100



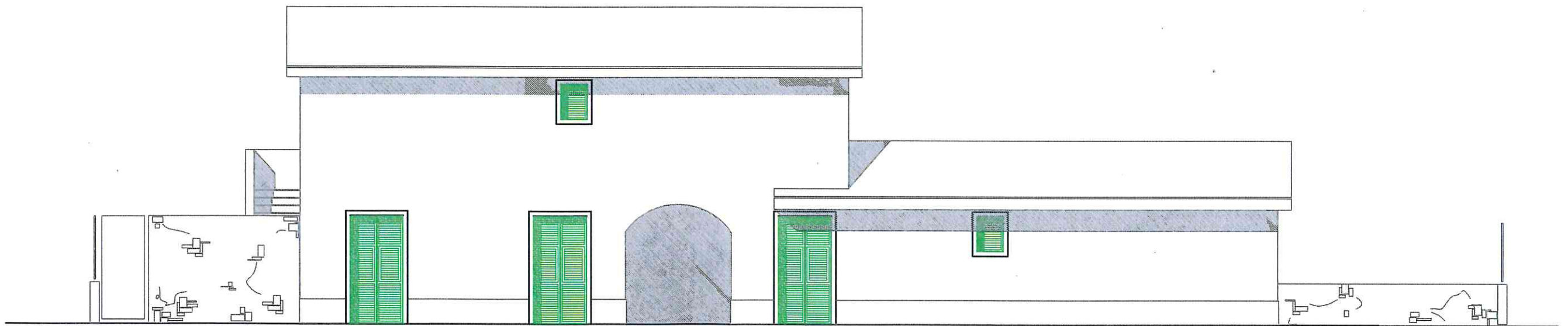
PROSPETTO SUD - OVEST 1\100



PROSPETTO NORD - OVEST 1\100



PROSPETTO SUD - EST 1/100



PROSPETTO NORD - EST 1/100