

S.T.P. Studio Tecnico Professionale Geom. Ivano Squassoni

Via Fiorillo 9 bis 54036 MARINA DI CARRARA TEL & Fax 0585 632611 -15

ivano.squassoni@email.it

OGGETTO Progetto di ristrutturazione , ampliamento, sopraelevazione a fabbricato di civile abitazione sito in Fossone Via Fossone Alto N° 34

PROPRIETARIA: Sig.ra Corsi Giuliana



DATI CATASTALI : FG.62 MAPP. 460-461-462-895-463-464

PREMESSA

L'area dove sorge il fabbricato , del tipo collinare terrazzato , ha una superficie complessiva di 2.569 mq (fra coperto e scoperto) e, escluso il vincolo sismico, non risulta soggetta ad alcun tipo di vincolo dipendente da norme di piano regolatore),.

Nel vigente strumento urbanistico l'immobile dove si andranno ad effettuare le opere è classificato R3 per cui è prevista la costruzione di un edificio avente sup. massima complessiva non superiore a mq. 350 (Uf 0,35) ed altezza massima pari a ml. 7,50, ecc.

Le opere in progetto prevedono l'ampliamento del fabbricato di abitazione sia a piano terra nella parte sud del fabbricato (lato ingresso valle) e nord (retro lato contro monte) , che in sopraelevazione a cui si accede da una rampa di scale esterne che ci portano nell'area esterna posta a monti del fabbricato

STATO ATTUALE

L'immobile in parola risulta attualmente composto di due corpi di fabbrica distinti il primo ad uso di abitazione posto nella parte più rilevata del terreno, è costituito di un solo piano F.T. composto da cucina, pranzo, sala , due camere da letto, due bagni ed è stato realizzato verosimilmente agli inizi degli anni 50 quindi ristrutturato e ampliato (con concessione edilizia n ° 105 del 7/1/1987),.

Il corpo di fabbrica originario ha struttura in muratura portante di laterizio dello spessore di cm. 25/30 , solaio in laterizio armato divisorie interne in forato (in questa zona sono collocati attualmente la sala, e la cucina pranzo ; l'ampliamento ha invece struttura portante in c.a. fondata su travi rovesce (da 70x70) con tamponature in laterizio (D. Uni a due teste) solaio in laterizio armato, mentre la copertura a padiglione è uniformata per l'intero edificio ed è stata realizzata con solaio in laterizio armato tipo Bausta H 16+ 4impermeabilizzato con guaina

poliestere e coibentato, quindi completato da manto in tegole di cotto, tutti i solai piani o inclinati sono collegati da cordoli in c.a. in questa parte di edificio trovano attualmente posto le due camere da letto e WC.

Rispetto al terreno, l'intero fabbricato appare rialzato di circa 50 cm , l'altezza misurata al sottogronda varia da un minimo di m. 3.85 (lato est) a un massimo di m. 4.70 (lato nord-sud) la superficie totale è di mq. 118 circa :

Il secondo fabbricato accessorio risulta posizionato praticamente a confine con quello precedentemente descritto sul lato Massa ma in posizione più bassa (nella piana sottostante) e la cui copertura funge da giardino pensile per l'abitazione sopra descritta .

Questo secondo corpo di fabbrica fu realizzato abusivamente e quindi regolarizzato ai sensi della legge 47/85 con concessione edilizia in sanatoria n° 671 del 31/12/1991, ha una superficie lorda complessiva di mq. 148.00, suddivisa in ampio vano ad uso di cantina o magazzino ed un secondo vano adibito a lavanderia il tutto con accesso direttamente dall'esterno sulla strada privata a mezzo della quale si accede attraverso la proprietà direttamente dalla via pubblica anche alla sopraccitata abitazione .

Da quanto sopra si evince che la superficie complessiva degli edifici esistenti è di circa 266,80 mq. da cui deriva un volume lordo complessivo di mc 912,16

Come si è detto, l'accesso dell'abitazione dalla via Fossone Alto, (che è situata in basso rispetto ai fabbricati), avviene attraverso una strada privata completamente interna al lotto di proprietà che nonostante presenti una serie di curve e una discreta pendenza è comunque ben percorribile come dimostra l'elaborato planimetrico e foto allegate.

L'edificio è stato realizzato verosimilmente agli inizi degli anni 50 successivamente ristrutturato e ampliato (con concessione edilizia n° 105 del 7/1/1987), è costituito da un corpo principale in muratura portante dove attualmente è presente sala, cucina pranzo (corrisponde al vecchio edificio), e un corpo secondario dove sono presenti le due camere e wc (corrisponde all'ampliamento fatto successivamente del 1987) avente struttura in cemento armato con muratura esterna in laterizio di tipo doppio uni, la fondazione tipo travi rovesce è stata realizzata in c.l.s. di dimensioni (70 x 70); il piano di calpestio risulta rialzato dal terreno di circa 50 cm , l'altezza dell'edificio sottogronda varia da un minimo di m. 3.85 (lato est) a un massimo di m. 4.70 (lato nord-sud) la superficie totale (comprensiva di cantina) è di mq 266.80 ottenendo un volume massimo di circa mc. 912.16.

Sia il solaio di sottotetto che la copertura (tipo a padiglione), sono costituiti in latero cemento tipo bausta (16+4), collegato alla cordolatura dei muri perimetrale e alla trave principale, il tutto completato con guaina isolante e manto in tegole di cotto marsigliese .

OGGETTO DELL'INTERVENTO

Gli interventi che si andranno ad effettuare interesseranno soltanto la porzione destinata ad abitazione che sarà ampliata in pianterreno con la realizzazione di un portico situato a lato dell'ingresso (Massa) e di altri modesti vani di servizio a lato opposto (contro monte) oltre alla sopraelevazione da effettuarsi in parte a piano intero ed in parte in sottotetto .

Vista la sopraelevazione da realizzare sulla parte di edificio esistente, verificata la struttura si procederà al rinforzo delle fondazioni, realizzando dall'esterno una cordolatura in c.a. di rinfianco alle fondazioni esistenti dello spessore di 40x 70, il solaio di piano primo (ex sottotetto) verrà rinforzato realizzando una struttura autoportante sopra di esso in c.a. o in laterizio armato che di fatto ne incrementerà lo spessore di una idonea dimensione che sicuramente lo porterà ad una quota di almeno ml. 3,60 dal suolo.

Per la porzione in ampliamento in pianterreno (di mq. 17,75 lato sud e mq.) si realizzeranno nuove fondazioni di dimensione opportuna a travi rovesce ricollegandole alla cordolatura di rinfianco a livello del terreno portando il piano di calpestio a livello dell'attuale pavimento della casa in pianterreno (ml. 0,50) e collegate con travi di bordo o cordoli a livello superiore ponendo in opera strutture analoghe a quelle che andremo a descrivere per la sopraelevazione.

La struttura portante nella parte più vecchia sarà integrata con pilastri e travi in c.a. che saranno posizionati in prossimità delle pareti portanti creando un nuovo collegamento con travi e cordoli in c.a. sia a livello del solaio attuale che di quello di copertura .

I nuovi solai , come già indicato, saranno in latero cemento tipo bausta di dimensione pari a cm. (16+4) completando la caldana collaborante con rete elettrosaldata § 6 maglia cm. 10x10 inserita nella caldana.

La sopraelevazione nella parte abitabile, avrà una superfici di 63.60 mq con altezza interna di 2.70 m dove trova spazio una cucina tinello, una camera matrimoniale ed un bagno; sarà inoltre abbinata allo stesso livello una porzione accessoria in sottotetto avente altezza media non superiore a ml. 2,40 che sarà adibita a locali di sgombero accessori dell'appartamento avente sup. lorda di mq. 58,40 nel lato ovest piano primo troviamo infine un lastrico solare della sup. complessiva di mq. 37,00 circa.

L'accesso al piano primo è assicurata da una rampa di scale della larghezza di circa ml. 1,30 in c.a. affiancata al muro di contenimento terra che collega l'area esterna in piano terreno (di partenza per l'abitazione) Il piano primo (o meglio alla piana superiore esterna da cui si raggiunge quindi l'appartamento in piano primo dal lato verso monti .

L'attuale geometria del tetto a padiglione verrà modificata e realizzata a capanna con due falde spioventi con il colmo centrale parallelo al lato maggiore aventi pendenza opportuna a fare in modo che le acque meteoriche possano scorrere

velocemente , raggiungere le canale di gronda in rame ed essere allontanate a mezzo di pluviali discendenti .

Detta copertura sarà impermeabilizzata con guaina poliestere granigliata e preventivamente coibentata con poliuretano espanso dello spessore di cm. 5 su cui sarà infine poggiate il manto in cotto ..

La quota prevista e misurata al sottogronda sarà di ml. 6,30 m. (parte abitabile) mentre per la parte non abitabile avrà un'altezza di 5.10 ml. Circa misurati dal piano di campagna (del pianterreno di abitazione) per cui le altezze misurate dalla piana superiore risulteranno variare da ml. 1,90 a ml. 3,30 circa .

Nel rispetto della vigente normativa prevista dalla legge 10/91 le tamponature e sterne saranno realizzate con materiali (Poroton) di idoneo spessore avente un basso indice di trasmissibilità termica mentre come si è detto le coperture sia piana che inclinata saranno coibentate ,per le pareti divisorie interne si utilizzeranno foratelle in laterizio da cm. 8.

Gli intonaci esterni saranno in malta cementizia bastarda rifiniti al civile mentre per quelli interni sarà utilizzata malta di calce premiscelata (tipo VIC)

I pavimenti ed i rivestimenti saranno in ceramica o cotto per interni e gres ceramico o monocottura anti geliva per l'esterno e lastrico solare.

Gli infissi esterni in legno di abete o alluminio con verniciatura tipo Michelangelo saranno realizzati alla toscana e dotati di persiane mentre gli infissi interni in legno saranno tamburati a pannelli , il portoncino d'ingresso sarà blindato in alluminio anodizzato .

Tutti gli impianti saranno realizzati sotto traccia con materiali autoestinguenti in particolare l'impianto elettrico sarà realizzato con tre linee elettriche indipendenti in treccia di rame poste in corrugato anti deformante facenti capo a quadro di comando unito di interruttore magnetotermico salvavita il tutto collegato a linea equipotenziale di messa a terra ai sensi della vigente legge 46/90.

L'impianto di riscaldamento anch'esso sotto traccia, sarà di tipo modulare con condutture facenti capo ad un quadro munito di valvole e cerniere a sfera (clarinetto) in ottone, realizzato con tubazioni in p.v.c. o comunque in materiale sintetico tipo acqua therm; il descritto impianto sarà alimentato da caldaia murale a gas metano installata con scarichi a norma della vigente legge.

L'impianto idrico per bagni e cucine sarà ancora realizzato con tubazioni in materiale sintetico sottotraccia e sarà completato con accessori sanitari in ceramica porcellanata completata da rubinetterie in ottone satinato il tutto nelle marche più conosciute.

Le tinteggiature esterne saranno realizzate previa stesura di due mani di fissativo e di due mani di vernici al silicato di calcio, mentre quelle interne saranno realizzate con stesura di due mani di vernice a tempera idrorepellente previa stesura di due mani di fissativo.

Inquadramento urbanistico

Come precedentemente accennato, secondo le norme del R.U. vigenti e all'indice U_f di 0.35 considerata una superficie utile rientrante in area perimetrata di circa 1400 mq. si potrebbe realizzare una SUL max di $(1400 \text{ mq} \times 0.35) = 490.0 \text{ mq}$, mentre la SUL consentita massima è di mq. 350 a cui ci siamo adeguati nella progettazione.

Le distanze sia dai confini che dai fabbricati sono state rispettate come dimostra l'elaborato planimetrico allegato, mentre i posti auto che già sono esistenti, sia per numero (di 3) che per superficie (90.00 mq) a cui si aggiungono anche tutti gli spazi di manovra, e rientrano nel disposto della vigente legge 122 / 89 che nel caso specifico prevede un numero di parcheggi minimo pari a (2.5) ed una superficie di mq 85.00 .

Tutte le superfici finestrate sono state verificate, il rapporto tra queste e gli ambienti risulta maggiore di 1/8.

Le opere sopra citate comportano un incremento complessivo di superficie, volume, portando la superficie utile lorda a un totale di mq. 348.15, superficie coperta a un totale di mq 161,63 ed un volume complessivo di mc. 1206.18

Da cui si ricava un incremento complessivo in termini di superficie utile lorda di mq. 81.35 di superficie coperta di mq 42.83 e di volume di mc. 294.02.

Marina di Carrara lì 20/07/2006

