

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. REMIGIO BURSI

Sede: via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) - Tel. e Fax 0721/803840 - mail: architetto.bursi@virgilio.it

ARCHITETTO PROGETTISTA

Arch. Remigio Bursi

COMMITTENTE

SCRIGNO s.r.l.

Via Cavallotti n°16 - 61034 FOSSOMBRONE (PU)

C.F./P.IVA 02207500410

COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

DI N° 6 UNITA' IMMOBILIARE

IN VIA DELLA MARINA ___ FANO

STATO DI PROGETTO:

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA
RELAZIONE CONFORMITA' LEGGE 13/89
SCHEMI GRAFICI LEGGE 13/89

TAVOLA

1

COLLABORATORE

Geom. Alex Terminesi
Arch. Leda Landi

RIF.

M. via Della Marina

DATA

MAGGIO 2009

AGG.

04 novembre 2011

SCALA

1:50

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Progetto di costruzione di un edificio residenziale di n° 6 unità immobiliari sito in Via Della Marina – Fano -

Proprietà: SCRIGNO s.r.l. c.f. 02207500410

Il progetto riguarda la costruzione di un edificio residenziale di n° 6 unità immobiliari di proprietà della ditta Scrigno s.r.l. con sede in Fossombrone, Via Cavallotti ,n.16.

Il terreno sul quale si intende intervenire è distinto al Catasto Terreni al F° 27 mappale 2881-2883 ed è soggetto nel P.R.G. vigente, agli interventi ammessi per le zone residenziali di completamento di aree intercluse classificate come “B3.1” sulle quali è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

L'area edificabile da PRG è pari a mq. 751.31, mentre l'area edificabile rientrante nella proprietà è pari a mq. 729.58, con un indice fondiario pari a 0.50 mq./mq.

Come si può evincere dalla tavola n° 2 allegata alla presente, la superficie utile lorda è pari a mq. 364.71 che risulta inferiore a quella consentita.

Il progetto consiste nella realizzazione di un edificio con una tipologia assimilabile a quella delle case a schiera.

L'edificio sarà articolato su due piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimessa e cantina.

Ogni alloggio avrà un ingresso indipendente su via Della Marina.

Tutti gli alloggi saranno composti da due camere da letto un bagno e un soggiorno/pranzo/cucina.

L'altezza massima dell'edificio sarà pari a mtl. 6.85, misurata all'estradosso del solaio in corrispondenza delle murature perimetrali, e ml 9,00 sul colma della copertura a due falde, minore dei mtl 9.50 prescritti.

Il progetto prevede la sistemazione a giardino di tutti gli spazi di proprietà con messa a dimora di alberi, siepi e cespugli di specie autoctona.

Su via Della Marina è presente una fascia di terreno di proprietà comunale collocata tra l'attuale marciapiede e il confine di proprietà Scrigno di larghezza pari a mtl. 1.50. In detta fascia si propone, in parte l'allargamento dell'attuale

marciapiede per la realizzazione di piazzole di sosta con panchine, e per il restante allargamento la realizzazione di aiuole con la messa a dimora di cespugli e alberature.

La realizzazione di dette opere sarà eseguita interamente a cura e spese della ditta Scrigno, senza alcun onere per il Comune di Fano che rimarrà comunque proprietario del terreno.

La stessa ditta si impegna inoltre per sé e per i futuri aventi diritto, ad assicurarne la pulizia e manutenzione.

L'allargamento del marciapiede sarà realizzato con una pavimentazione identica a quella esistente. La realizzazione dell'aiuole, delle alberature e panchine sarà eseguita secondo le prescrizioni e modalità specificate dall'ufficio Lavori Pubblici e Manutenzione del Comune di Fano.

Per quanto riguarda l'accessibilità carrabile, il progetto prevede un accesso ai garages da realizzarsi su via Della Marina la cui carreggiata stradale è superiore a mtl. 7.50.

Detto accesso ai garages sarà garantito da un'ascensore per auto realizzato nelle modalità previste dalle norme vigenti.

L'autorimessa interrata avrà capacità di per otto posti auto; la quota rimanente, ovvero quattro posti, sarà reperita all'interno del lotto con accesso dalla strada privata sul retro del nuovo edificio e in proprietà comune con i confinanti.

VERIFICA DELLO STANDARD A PERCHEGGIO RICHIESTI

$n^{\circ}6 \text{ alloggi} \times n^{\circ} 2 \text{ posti auto /alloggio} = n^{\circ} 12 \text{ posti auto richiesti}$

STANDARD A PERCHEGGIO DI PROGETTO:

$n^{\circ}8 \text{ posti auto al piano interrato} + n^{\circ}4 \text{ posti auto al piano terra} = n^{\circ}12 \text{ posti auto di progetto}$

VERIFICA STANDARD PARCHEGGIO L.122/89

S.U.L. di progetto: mq 364,71

Volume di progetto: mq 364,71 x h 3=mc 1.094,13

Standard parcheggio: $1mq / 10mc \Rightarrow 1mq/mc 1.094,13 = mq 109,41 \text{ richiesti}$

Il piano interrato destinato a parcheggio ha una superficie pari a mq 294,78, maggiore dei mq 109,41 richiesti

I posti auto esterni sul retro dell'edificio saranno collegati con via Della Marina e con gli alloggi, per mezzo di un percorso pedonale condominiale di cm. 120 di

larghezza con allargamenti ogni 10 mtl. di sviluppo lineare atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruota.

Il percorso sarà pavimentato con materiale antisdrucchiolevole.

Il collegamento tra i piani residenziali e i garages potrà invece avvenire tramite la scala condominiale esterna posta sul lato destro dell'edificio.

La struttura fuori terra sarà realizzata, secondo le prescrizioni del progettista strutturale, con pilastri in c.a., solai in latero-cemento con travetti prefabbricati, tamponamenti in muratura a cassa vuota con mattoni a faccia-vista ed interposto adeguato isolamento.

La fondazione sarà realizzata con platea, il solaio di copertura in latero-cemento o in legno lamellare e il manto in coppi.

Per evitare fenomeni di umidità di risalita si prevede la realizzazione di un vespaio areato costituito da elementi tridimensionali in plastica prestampata.

Gli infissi saranno in legno naturale con vetro termico e persiane; i portoni d'ingresso saranno anch'essi in legno naturale.

Esternamente l'edificio sarà rivestito in mattoni a faccia vista mentre alcune parti verranno intonacate e tinteggiate con un colore pastello, come le decorazioni (archi, piattabande e zoccoletto).

Si procederà all'installazione di un adeguato impianto termico con caldaia a gas e riscaldamento a pavimento.

Lo smaltimento delle acque nere provenienti dalle singole fosse imhoff si allacceranno nel sistema fognante esistente su via Della Marina mentre le acque bianche confluiranno in una trincea drenante posta a confine della proprietà.

REQUISITI GENERALI DELL'EDIFICIO

Art. 76- Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dell'umidità

Per l'isolamento dall'umidità di risalita si prevede la realizzazione di un vespaio areato costituito da elementi tridimensionali in plastica prestampata.

Saranno evitate eventuali acque di condensazione con l'utilizzo di materiali ad alto potere isolante che costituiranno una barriera al vapore.

Art. 77 - Requisiti di carattere termico

Saranno soddisfatte le disposizioni contenute nella L.373/'76 e segg., come meglio indicato nel progetto allegato e redatto da un tecnico abilitato.

Art. 78 - Requisiti di carattere acustico

L'isolamento termico-acustico sarà realizzato in conformità al D.P.R. n.1052/'77 e segg.

Si utilizzeranno materiali che garantiranno un'adeguata protezione dai rumori, gli infissi esterni saranno con vetrocamera di adeguato spessore.

Durante la messa in opera delle canalizzazioni si provvederà a chiudere tutti i fori che possano costituire by-pass acustici e in particolare tutti gli attraversamenti saranno acusticamente isolati sostituendo tubazioni metalliche con giunti cedevoli o circondando queste con strati di materiali fonicamente inerte.

L'isolamento acustico avrà indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso.

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Titolo XVI

L'impianto di smaltimento delle acque luride avverrà con condutture verticali di scarico e interrate, di materiale resistente e impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e di ampiezza sufficiente a convogliare le acque fino alla pubblica fogna.

Le "calate" delle acque luride saranno poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, prolungate sopra la copertura e terminanti con cappello di ventilazione contro gli insetti.

Le condutture interrate saranno provviste di pozzetti di ispezione in ogni cambiamento di direzione e di livello e dove confluiscono più condutture.

Il dimensionamento delle fosse settiche avverrà proporzionalmente al numero degli abitanti equivalenti serviti; avranno tre camere per la chiarificazione di acque nere e reflue, una capacità utile complessiva di almeno mc 0,50 per abitante equivalente, l'altezza del liquido superiore a mt 1,50, avranno dispositivi per l'afflusso ed efflusso dei liquami a "T" o ad "H" in materiale resistente di diametro di almeno cm 10 e prolungati per il pescaggio a 40 cm sotto il livello del liquido; le pareti e il fondo avranno uno spessore di cm 20 e saranno realizzate in calcestruzzo cementizio e coperte con soletta in c.a., infine prima di essere utilizzate saranno riempite di acqua per il sopralluogo.

Per il rifornimento idrico si provvederà a distribuire l'acqua potabile dell'acquedotto comunale in modo proporzionale al numero dei locali.; gli impianti interni per la distribuzione dell'acqua saranno costituiti a perfetta regola d'arte e in conformità a quanto previsto nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Per quanto riguarda l' esalazione dei fumi, si precisa che saranno impiegate canne fumarie con materiali impermeabili onde evitare macchie o screpolature di intonaco; saranno prolungate al di sopra dell' ultimo solaio in modo che i fumi di uscita siano ad un livello adeguato.

ESECUZIONE DEI LAVORI

Titolo VI

I lavori saranno eseguiti nel rispetto dell' art. 42 del Regolamento Edilizio comunale, e precisamente:

- I materiali di rifiuto saranno raccolti in opportuni recipienti, fatti scendere con le dovute precauzioni, ammucchiati entro la recinzione del cantiere e trasportati poi alla discarica comunale onde evitare il deposito o accatastamento all' interno dell' abitato.
 - durante i lavori sarà evitato l' eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
- Il responsabile di cantiere provvederà ad assicurare il mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l' estensione del cantiere e nelle immediate vicinanze.

**Progetto di costruzione di un edificio residenziale di n° 6 unità immobiliari sito
in Via Della Marina – Fano -**

Proprietà: SCRIGNO s.r.l. c.f. 02207500410

RELAZIONE DI CONFORMITA' ALLA L. 13/89

Al fine di favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche per persone con ridotta o impedita capacità motoria, si definiscono di seguito le norme che sono state rispettate nel progetto a tutela e nel rispetto della legge sopra citata:

Con riferimento alla L.13/89 l'edificio è classificabile come edificio residenziale con non più di tre livelli fuori terra e privo di parti comuni per il quale è necessario soddisfare il solo requisito della adattabilità degli alloggi o meglio la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Per gli alloggi ai piani superiori sarà sufficiente l'installazione di un servoscala.

Negli schemi grafici allegati è rappresentata una possibile trasformazione dei singoli servizi igienici.

Per l'accessibilità saranno sufficienti piccoli interventi di trasformazione che garantiranno i seguenti minimi dimensionali:

per l'accostamento e il trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza w.c. e al bidet, sarà garantito uno spazio minimo 100 cm misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;

lo spazio per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca sarà 140 cm lungo la vasca con profondità minima di 80 cm;

lo spazio per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo sarà minimo di 80 cm misurati dal bordo anteriore del lavabo.

Relativamente alle caratteristiche degli apparecchi sanitari inoltre:

i lavabi avranno il piano superiore posto a cm 80 dal calpestio ed saranno senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;

i w.c. e i bidet saranno preferibilmente a tipo sospeso, in particolare l'asse della tazza w.c. o del bidet sarà posto ad una distanza minima di cm 40 dalla parete laterale, il bordo anteriore a cm

75-80 dalla parete posteriore e il piano superiore a cm 45-50 dal calpestio. Qualora l'asse della tazza-w.c. o bidet sia distante più di 40 cm dalla parete, si prevederà, a cm 40 dall'asse dell'apparecchio sanitario, un maniglione o corrimano per consentire il trasferimento;

la doccia sarà a pavimento, dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono.

Per l'accessibilità dell'alloggio saranno inoltre rispettati le seguenti indicazioni:

Porte.

Le porte di accesso di ogni unità ambientale saranno facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti saranno complanari.

La luce netta delle porte sarà di almeno 80 cm.



Pavimenti

I pavimenti saranno orizzontali e complanari tra loro.

I grigliati utilizzati nei calpestii avranno maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, ecc.; gli zerbini devono essere incassati e le guide solidamente ancorate.

Infissi esterni

Le porte, le finestre e le porte-finestre saranno facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

I meccanismi di apertura e chiusura saranno facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili devono poter essere usate esercitando una lieve pressione.

Arredi fissi

La disposizione degli arredi fissi nell'unità ambientale sarà tale da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature in essa contenute

Le cassette per la posta non saranno collocate ad un'altezza superiore ai cm 140.

Terminali degli impianti

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché i campanelli, pulsanti di comando e i citofoni, saranno posti ad un'altezza compresa tra i cm 40 e i 140cm.

Cucine

Nelle cucine gli apparecchi, e quindi i relativi punti di erogazione, devono essere preferibilmente disposti sulla stessa parete o su pareti contigue. Al di sotto dei principali apparecchi e del piano di lavoro va previsto un vano vuoto per consentire un agevole accostamento anche da parte della persona su sedia a ruote.

Servoscala e piattaforma elevatrice.

Per l'accessibilità degli alloggi ai piani superiori, sarà possibile l'installazione di un servo-scala in quanto l'accesso alla più alta unità immobiliare è posta al terzo livello.

Percorsi orizzontali e corridoi

I corridoi avranno una larghezza minima di 100 cm.

In base a quanto sopra esposto e ai disegni allegati, il sottoscritto dichiara che il progetto è conforme alle prescrizioni della Legge n°13/'89 e del D.M. n°236/'89

Dott. Arch. Remigio Bursi

DIMOSTRAZIONE CONFORMITA' ALLA LEGGE 13/89

SCALA 1:50

VISITABILITA' DELL'ALLOGGIO

Negli alloggi di edilizia residenziale, deve essere soddisfatto il requisito della visitabilità, ovvero il soggiorno, un servizio igienico e i relativi percorsi di collegamento devono essere accessibili.

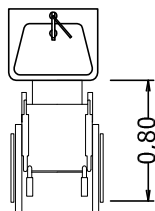
Il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento della tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a ruote.

Per il raggiungimento dell'apparecchio sanitario s'intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esse anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

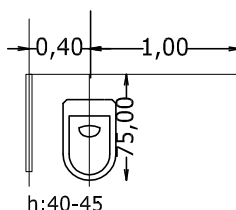
Per l'accessibilità sarà sufficiente sostituire la doccia con una a pavimento e adottare gli accorgimenti di seguito indicati.

Per rendere accessibili gli appartamenti al piano primo sarà sufficiente l'installazione di un servoscala.

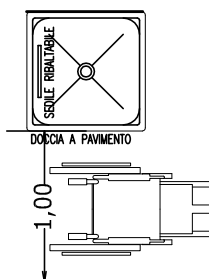
REQUISITI DA SODDISFARE PER L'ADATTABILITA':



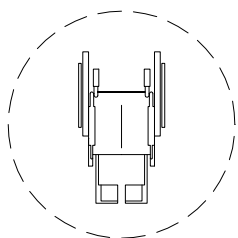
LAVABO: ACCOSTAMENTO FRONTALE
senza colonna
preferibilmente con sifone incassato
h. max 80 cm



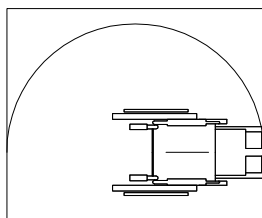
VASO: ACCOSTAMENTO LATERALE



DOCCIA: ACCOSTAMENTO LATERALE
erogatore a telefono
sedile ribaltabile
doccia a pavimento



Spazio di manovra conforme al punto "A" di cui al punto 8.0.2 del D.M. 236/'89

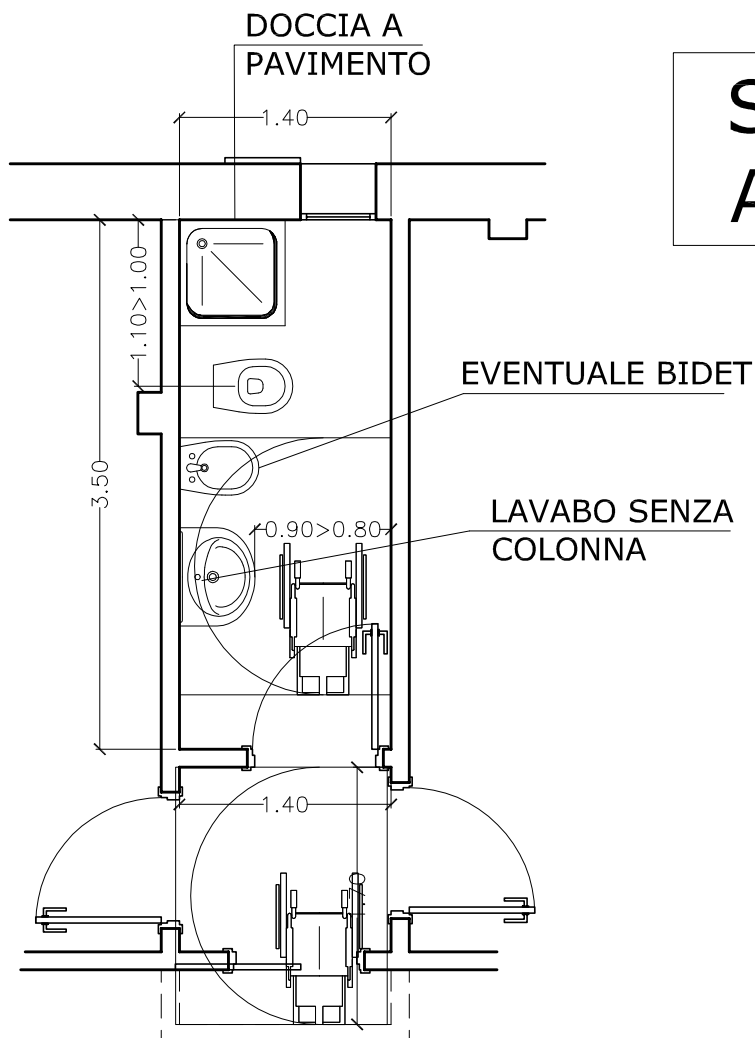
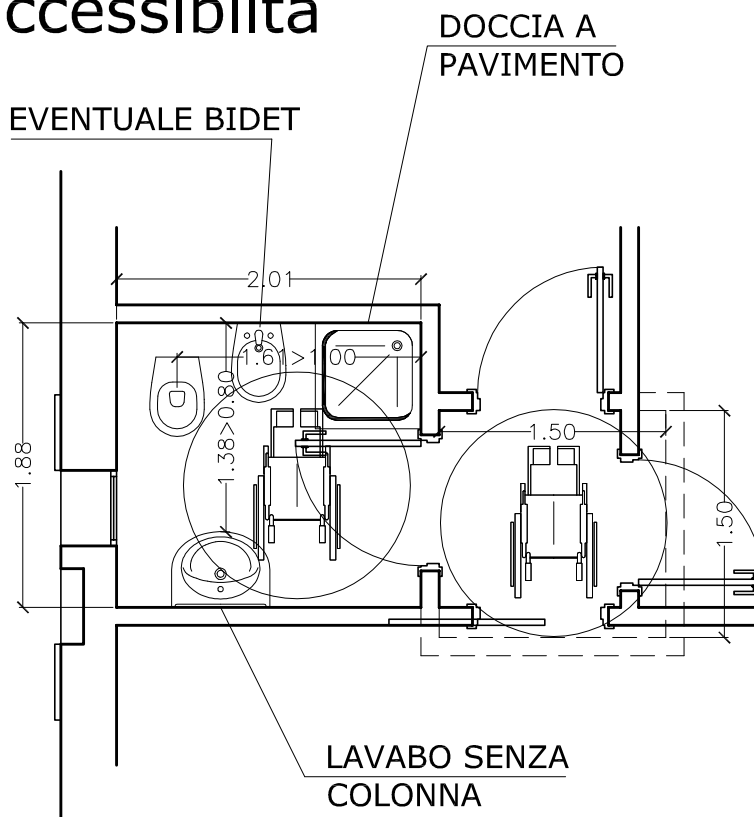


Spazio di manovra conforme al punto "B" di cui al punto 8.0.2 del D.M. 236/'89

SCHEMA BAGNO APPARTAMENTO 1

Progetto di accessibilità

PIANO TERRA
E' soddisfatto il
requisito della
adattabilità.
Per l'accessibilità
sarà sufficiente
apportare le
modifiche indicate
dal progetto
allargando
l'attuale
disimpegno.



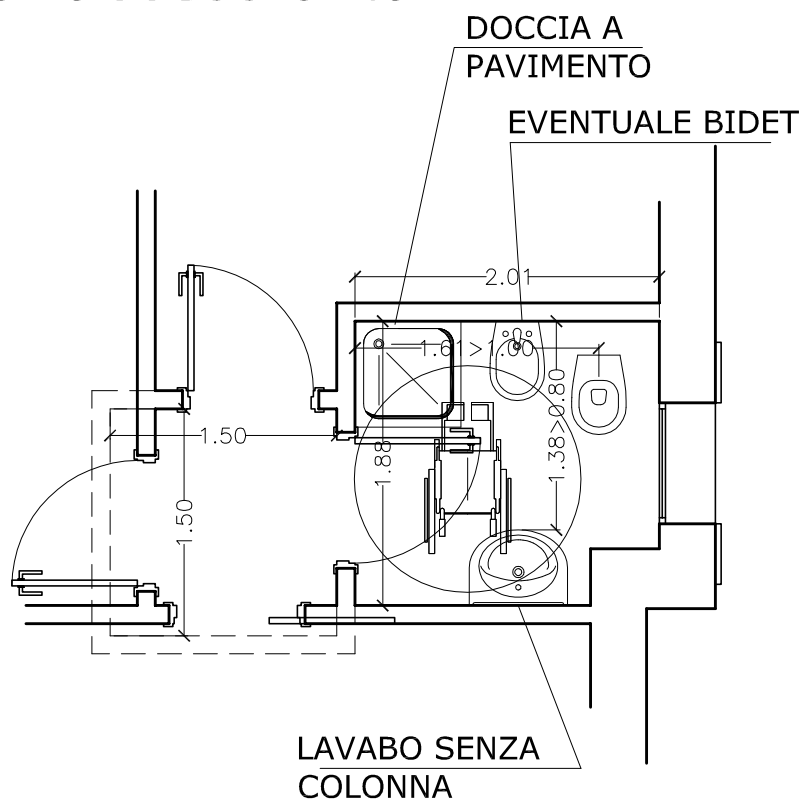
SCHEMA BAGNO APPARTAMENTO 2

PIANO TERRA
E' soddisfatto il
requisito della
adattabilità.
Per l'accessibilità
sarà sufficiente
apportare le
modifiche indicate
dal progetto
allargando
l'attuale
disimpegno.

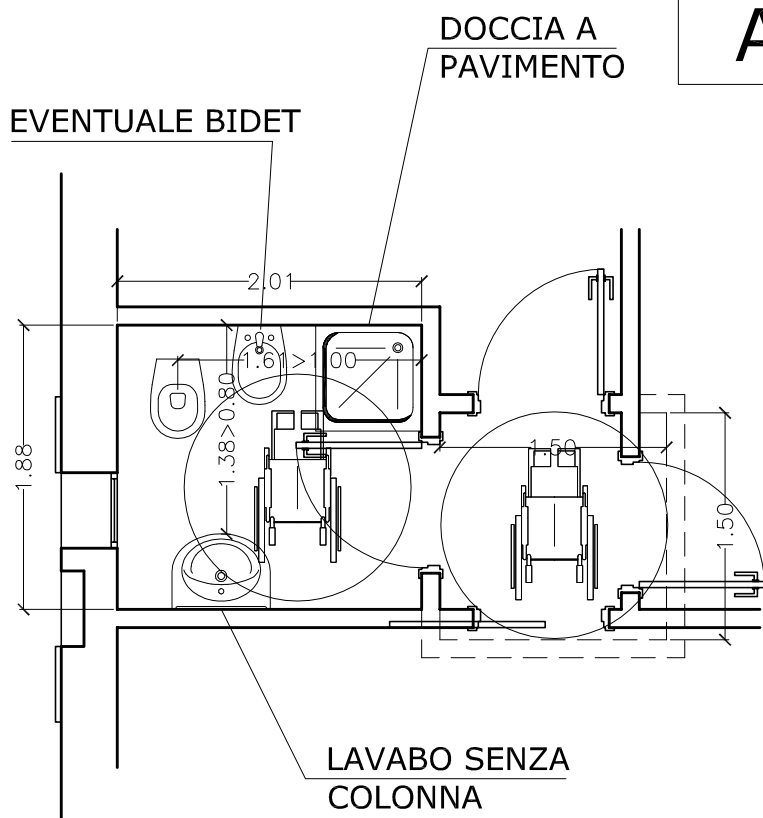
SCHEMA BAGNO APPARTAMENTO 3

Progetto di accessibilità

PIANO TERRA
E' soddisfatto il
requisito della
adattabilità.
Per l'accessibilità
sarà sufficiente
apportare le
modifiche indicate
dal progetto
allargando
l'attuale
disimpegno.



SCHEMA BAGNO APPARTAMENTO 4



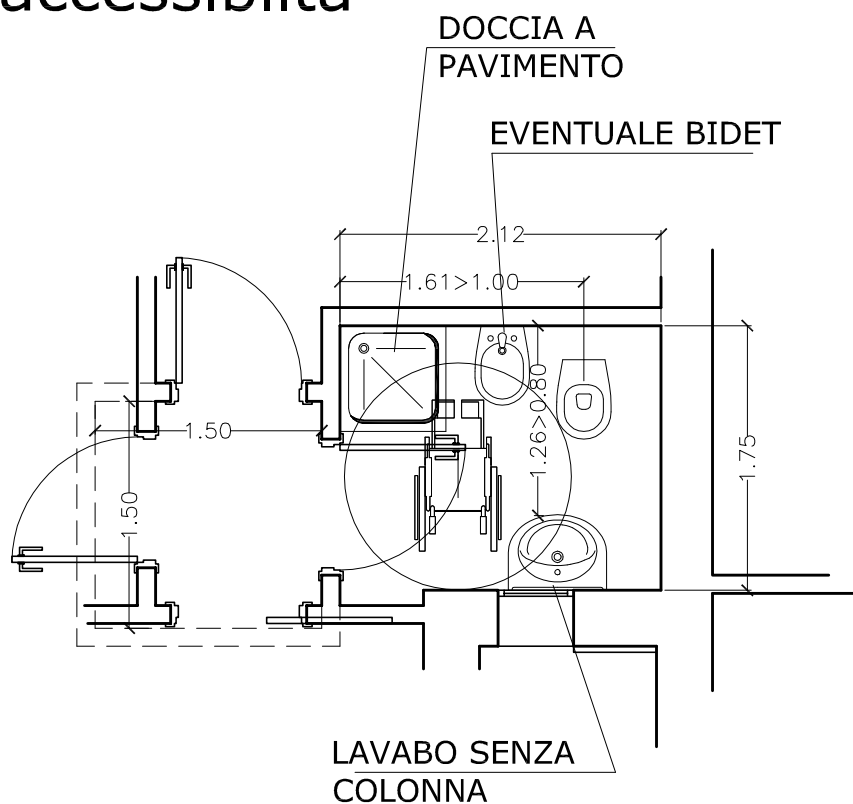
PIANO PRIMO
E' soddisfatto il
requisito della
adattabilità.
Per l'accessibilità
sarà sufficiente
apportare le
modifiche indicate
dal progetto
allargando
l'attuale
disimpegno.

SCHEMA BAGNO APPARTAMENTO 5

Progetto di accessibilità

PIANO PRIMO

E' soddisfatto il requisito della adattabilità.
Per l'accessibilità sarà sufficiente apportare le modifiche indicate dal progetto allargando l'attuale disimpegno.



SCHEMA BAGNO APPARTAMENTO 6

PIANO PRIMO

E' soddisfatto il requisito della adattabilità.
Per l'accessibilità sarà sufficiente apportare le modifiche indicate dal progetto allargando l'attuale disimpegno.

