

COMUNE DI SELARGIUS

11 FEB 2016

Prot. **5843** Cat. ....

AR.CO. Immobiliare srl

TAVOLA

3

COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

DATA

FEBBRAIO 2016

OGGETTO:

VARIANTE TIPOLOGICA AL PIANO DI ZONA PALUNA SAN LUSSORIO

LOCALIZZAZIONE: Paluna San Lussorio

SOSTITUISCE

INTEGRA

TAVOLA \_\_\_ di \_\_\_

ELABORATO: REVISIONE-RELAZIONE TECNICA

SCALE

VARIE

Committente: AR.CO. Immobiliare srl

Progetto Approvato

Interventi Successivi

Progettista

Massimiliano Malune

Bruno Mura

tel.

3401186521

3282777303

Al Comune di Selargius  
Piazza Cellarium,1  
09047 SELARGIUS  
Al Sig.Sindaco  
All'Ing. Pierpaolo Fois.

**OGGETTO:** VARIANTE TIPOLOGICA AL PIANO PALUNA SAN LUSSORIO RICHIESTA DALLA SOCIETA' **AR.CO immobiliare s.r.l.** in qualità di aggiudicataria mediante seduta pubblica del giorno 16 novembre 2015 alle ore 11 presso la sede del comune di Selargius Via Istria n°1 PER IL SEGUENTE: terreno edificabile sito in Selargius, identificato come "Tassello A1+A2 parte" nel Piano di Zona "Paluna San Lussorio", individuato al Catasto Terreni al foglio 27 mappale 1686, consistenza mq 749,00. VOLUMETRIE RESIDENZIALI 1.625,00 mc.

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **PREMESSA E QUADRO DI RIFERIMENTO**

La presente relazione tecnica, redatta dai sottoscritti: Ing. Massimiliano Malune, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4704, Ing. Bruno Mura iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4723, in qualità di amministratori della società AR.CO immobiliare s.r.l. si riferisce alla realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale plurifamiliare da erigersi in

un lotto identificato come “Tassello A1+A2 parte” nel Piano di Zona “Paluna San Lussorio”, individuato al Catasto Terreni al foglio 27 mappale 1686, consistenza mq 749,00. VOLUMETRIE RESIDENZIALI 1.625,00 mc.

#### STATO DEI LUOGHI

L'area su cui insiste l'opera di che trattasi si presenta di forma pressoché trapezoidale e libera da edifici e priva di recinzione fisica ma nettamente delimitata dalle proprietà contermini e dalla viabilità.

In aderenza al confine destro rispetto alla via Delle camelie sorge un edificio commerciale/artigianale disposto su due livelli di proprietà Marini.

Sul confine opposto trovasi una strada pedonale, mentre su quello posteriore un area di forma pressoché trapezoidale e libera da edifici adibita a verde pubblico e viabilità pedonale.

Il fronte con cui confina il lotto in questione è costituito da viabilità pubblica e servita di rete fognaria, idrica ed elettrica.

#### VARIANTE TIPOLOGICA

Nella presente variante tipologica si chiede di poter elevare l'altezza massima dell'edificio residenziale in progetto da mt 7.50 a mt 8.60 come da planovolumetrico allegato, al fine di poter sfruttare tutto il volume al meglio in riferimento alla tipologia edilizia che si vuole realizzare, lasciando gli opportuni spazi necessari da adibire a parcheggio e a spazi di manovra.

#### PROGETTO

Il progetto consiste nella realizzazione di fabbricati ad Uso residenziale costituiti da un Piano Terra, Piano Primo, e piano secondo comunicanti con scala esterna aperta, con accesso da Via delle Camelie.

L'altezza dell'edificio residenziale in progetto e di mt 8.60, quello attualmente previsto è di mt 7.50, anche se il P.R.U. prevede un'altezza max di mt 9,00, elevare l'altezza a mt 8.60 consente di sviluppare l'intervento su piano terra, piano primo e piano secondo, lasciando una maggiore area dedicata a parcheggi e spazi di manovra migliorando sensibilmente la fruibilità degli spazi comuni, inoltre consentirebbe di migliorare l'esposizione alla luce naturale e di dare maggiore superfici finestrate evitando così ambienti con areazione forzata (bagni compresi).

Il fine della variante tipologica è creare un intervento che pur rientrando nella fascia di edilizia convenzionata garantisca all'utente finale un prodotto di alta qualità, e nello stesso tempo sia economicamente fattibile.

#### MATERIALI DA IMPIEGARE

La struttura portante sarà del tipo misto, con telaio di cemento armato Rck 300 e ferro di armatura tipo B450C. con tamponature a doppio muro in laterizio forato 15x15x30 cm + 8x15x30 cm con interposti pannelli per isolamento termoacustico da 6 cm min. ad alta densità in lana di roccia; di spessore di 30 cm e C. A.,

le tramezzature saranno in laterizio 8x15x30 posti di coltello, mentre i solai saranno realizzati in C.A. e laterizi.

Per quanto riguarda la struttura al Piano Terra sarà realizzato un vespaio in pietrame per prevenire eventuali infiltrazioni di acque, creando una buona circolazione d'aria tale da eliminare l'umidità ambientale.

Particolare cura sarà posta nella realizzazione degli isolamenti acustici e termici.

Le pareti interne saranno rifinite con intonaci rivestite con piastrelle, Lastre di marmo o, quantomeno, con materiale impermeabile lavabile e tinteggiature.

Le pavimentazioni saranno in grès ceramico e i sanitari in vetrochina.

La copertura del Piano Primo, a due falde sarà dotata di coibentazione e guaina impermeabile, il tutto protetto da manto di tegole.

L'altezza nei locali in esame sarà di cm. 270 all'intradosso del solaio.

**AR.CO immobiliare s.r.l.**  
Cagliari Via Cornalias 24

---

La copertura in C.A. e laterizi a due falde avrà una pendenza max del 35%, le acque meteoriche saranno raccolte nei canali di gronda e convogliate verso il cortile dove si disperderanno per assortimento nel terreno, mentre per la parte fronte Via delle Camelie saranno convogliate e raccolte in appositi pozzetti per le acque bianche.

Tutti i materiali di risulta verranno conferiti a discarica autorizzata.

I lavori verranno eseguiti nel rispetto delle norme urbanistiche, igienico - sanitarie e di sicurezza.

Selargius, gennaio 2016

