

Ufficio Tecnico  
del Comune di Suisio (BG)

**Oggetto:** *Intervento di Ristrutturazione edilizia “Demolizione e Ricostruzione”  
edificio plurifamiliare e relative pertinenze Sito in Via Adda n. 1 – Suisio.  
Permesso di Costruire n. 2021/00006/PDC  
Sig.ri Locatelli Giuseppe e Locatelli Luca*

**Oggetto:** **RELAZIONE TECNICO – PAESISTICA**

## 1. PREMESSA

L'intervento di ristrutturazione edilizia oggetto della presente relazione tecnica consiste nella demolizione e ricostruzione di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico del comune di Suisio, nello specifico in via Adda n.1.

L'area su cui insisterà l'intervento è attualmente identificata al N.C.T. della provincia di Bergamo, comune censuario di Suisio, al foglio 5, mappale 1091 e risulta classificata secondo il Piano di Governo del Territorio vigente in “Ambito consolidato costituito da tipologie edilizie pluripiano disomogenee – R2 Art.27”.

Trattasi in particolare dell'ambito n.3 individuato dal Comune di Suisio quale rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 BIS L.R. 12/2005.

## 2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento consistente nella demolizione e successiva ricostruzione in sagoma di un immobile a destinazione residenziale con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica, sull'accessibilità e l'efficientamento energetico, costituito da 3 piani fuori terra, oltre sottotetto; in particolare al piano terra verranno ricavate le 4 autorimesse private mentre ai piani superiori verranno ricavate n. 4 unità immobiliari.

Il lotto su cui insisterà l'intervento si presenta a forma rettangolare più o meno regolare, con il lato corto – parallelo alla Via Adda – di lunghezza pari a 15,05 metri, mentre quello più lungo, parallelo alla Via Dante Alighieri dove sarà previsto il nuovo accesso carraio – di circa 17,84 metri per una superficie complessiva del lotto di intervento di 268,49 mq.

La nuova palazzina, anch'esse di forma rettangolare con ingombro a terra pari a m 15,05 x 9,60, sarà posizionata nella medesima posizione dell'attuale, con lo stesso ingombro e lo stesso sviluppo



**GIANCARLO  
FACHERIS**  
INGEGNERE CIVILE - STRUTTURISTA  
cell. +39 3396862098  
fax +39 0354930162  
via Tevere, 9  
24040 Bonate Sopra (BG)  
gfacheris@libero.it  
C.F. FCHGCR70M01G856K  
P.IVA 02606430169  
ORD. INGG. BG N.2367

in altezza, fatta eccezione per l'altezza al colmo per la quale si segnala un leggero incremento dovuto al maggior spessore pacchetto di isolamento della copertura di 18 cm inferiore ai 20 cm ammessi da D.L. 115/2008 e DL 56/2010.

Ospiterà n. 4 appartamenti, tutti trilocali ma di metrature differenti, di cui 2 al piano primo e 2 al secondo e sottotetto al quale accederanno per mezzo di scala interna privata.

Al piano terra, sono previsti le 4 autorimesse per complessivi 7 posti auto ed un ingresso comune che disimpegnerà il vano scala condominiale che collegherà i vari piani dell'edificio.

### 3. PARAMETRI URBANISTICI

Compatibilmente con quanto ammesso, il nuovo complesso immobiliare svilupperà complessivamente le seguenti superfici:

|                                       |    |                  |
|---------------------------------------|----|------------------|
| - Superficie residenziale complessiva | mq | 302,70           |
| - Superficie coperta (15,05x9,60) mt  | mq | 144,48           |
| - Volume                              | mc | 945,98           |
| - Superficie utile                    | mq | 249,81           |
| - Superfici non residenziali          | mq | 33,72            |
| o di cui balconi e porticati          | mq | 33,72            |
| - Altezza in progetto:                | mt | “come esistente” |

### 4. TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Dal punto di vista estetico l'edificio riprenderà le precedenti linee architettoniche, molto semplici e caratterizzate da un andamento dei vuoti e pieni omogeneo e lineare, con marcapiani ad evidenziare ogni livello, lesene in corrispondenza dei pilastri sulla facciata nord e da terrazzi a sbalzo da 120 cm nella facciata sud.

Costruttivamente verranno utilizzate le tecniche più aggiornate con l'impiego di materiali tradizionali ecocompatibili e riciclabili, in linea con le richieste di eco-sostenibilità e bio-edilizia del regolamento edilizio vigente, con l'intento di ottenere un risultato elegante coerentemente inserito nel contesto ambientale circostante, composto prevalentemente da edifici plurifamiliari privi di elementi architettonici caratteristici o di interesse storico-ambientale. Particolare cura è stata riservata proprio all'esposizione degli appartamenti, con le zone giorno dotate di ampie vetrate affacciate sui terrazzi esposti a sud/est e le zone notte orientate a nord/ovest.

Le strutture portanti verticali saranno costituite da telaio in cemento armato debitamente termo-isolato, ugualmente quelle orizzontali che saranno costituite da solai a piastra bi-direzionali in getto pieno. I tamponamenti perimetrali saranno in blocchi di termo laterizio con isolamento esterno del tipo “a cappotto” con finitura esterna con rasante in pasta a base di resine silossaniche colorate, comprese riquadrature su porte e finestre.

La copertura sarà a falda, con struttura portante in legno, adeguatamente termo-isolato. A protezione finale del pacchetto dell’isolamento e dell’impermeabilizzazione verrà posato manto di copertura in tegole portoghesi di colore rosso.

La copertura sarà corredata di lattonerie (scossaline, converse, canali di gronda ecc. ecc.) realizzate in lamiera preverniciata.

## **5. SERRAMENTI**

Nelle unità abitative sono previsti, come serramenti esterni, quelli con telaio in PVC con triplice guarnizione con funzione acustica e termoisolante, color grigio chiaro. Il vetro di tutti i serramenti sarà del tipo vetrocamera, rispondente ai requisiti normativi vigenti. Il sistema di oscuramento sarà realizzato mediante persiane di color verde salvia. Le soglie e i davanzali saranno in quarzite color grigio scuro, mod. Gaia Grey.

Tutte le unità abitative saranno dotate di portoncino d’ingresso di sicurezza.

## **6. IMPIANTI TECNOLOGICI**

Particolare cura è stata riservata alla progettazione della parte impiantistica a corredo delle unità abitative, privilegiando sistemi e apparecchiature che garantiscano i più moderni standard tecnologici finalizzati al risparmio energetico e all’ottenimento della classificazione di efficienza energetica in classe A4.

Tutte le unità abitative infatti saranno provviste di impianto di riscaldamento autonomo adeguatamente dimensionato e rispondente ai requisiti normativi vigenti, costituito da un impianto radiante installato a pavimento alimentato da un generatore in pompa di calore in versione splittata con unità moto-condensante esterna ed evaporante monoblocco con serbatoio di accumulo che garantirà l’acqua calda sanitaria. Le unità moto-condensante saranno posizionate sui terrazzi fronte sud, mentre i serbatoi di accumulo saranno incassati nelle pareti del vano scala.

È prevista inoltre la predisposizione dell’impianto di condizionamento, costituito da split idronici, ovvero che utilizzeranno come fluido vettore l’acqua fredda prodotta dalla pompa di calore adibita all’impianto di riscaldamento, in funzionalità inverter.

Non è previsto impianto del gas-metano, anche per la cottura dei cibi si farà ricorso a piani ad induzione che, unitamente all'impianto di riscaldamento e condizionamento interamente elettrici, permetteranno di sfruttare al meglio la produzione di energia elettrica prodotta dai collettori fotovoltaici.

Quest'ultimi, posizionati sulla copertura convertiranno l'energia solare in corrente elettrica che sarà destinata a coprire proprio i consumi di ogni singola unità abitativa che quelli delle parti comuni.

Infine ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico con Quadro Elettrico Generale da incasso, con installato al suo interno le protezioni delle linee elettriche. L'impianto sarà completamente incassato (sottotraccia) con conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione. L'impianto di messa a terra sarà realizzato secondo le vigenti normative di sicurezza sugli impianti.

## **7. IMPIANTI FOGNARIO E RACCOLTA ACQUE**

Le opere fognarie saranno composte da rete per le acque nere, opportunamente allacciate alla rete fognaria comunale, e da una rete di raccolta acque bianche (acque piovane) smaltite in vasca interrata di accumulo preventivamente dimensionata dalla portata di volume di acqua da laminare di 12 Mc con tempo di svuotamento di 11 ore, dimensionata su una superficie impermeabile della copertura e piazzale esterno pari a 300 mq.

Per maggiori dettagli si rimanda al progetto di invarianza idraulica allegato.

Le colonne di scarico delle acque nere, posate incassate nelle murature, saranno realizzate con tubazioni in polipropilene autoestinguente fonoassorbente di dimensioni idonee. Le stesse tubazioni di scarico saranno prolungate sino in copertura dove fungeranno da ventilazione principale della colonna.

Sono previsti pozzetti d'ispezione in numero adeguato e sifonatura delle condotte d'innesto nella fognatura.

## **8. FINITURE ESTERNE E PARTI COMUNI**

La scala condominiale avrà gradini con alzate e pedate rivestite in granito con piano levigato per l'interno con rispettivi zoccolini. I parapetti ed i corrimani verranno eseguiti in profilati di ferro a disegno semplice.

Le pavimentazioni esterne e delle autorimesse che saranno in battuto di cemento lisciato al quarzo.

Le recinzioni perimetrali dell'intero complesso, ovvero verso spazio pubblico, saranno eseguite con zoccolo in C.A. a vista e parapetto in pannelli modulari a doghe.

La struttura di copertura dell'ingresso pedonale sarà intonacata e rifinita con rasante in pasta a base di resine silossaniche colorate. I cancelli pedonali e carrai saranno anch'essi in pannelli modulari a doghe.

## 9. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto allegato prevede inoltre alcune opere di urbanizzazione esterne all'ambito di intervento; nello specifico sul lato nord del fabbricato attualmente insiste un marciapiede privato separato dalla via Adda da un muretto intonacato. Tale spazio verrà ceduto all'Amministrazione Comunale e verrà realizzato un marciapiede pubblico collegato a quello su via Dante Alighieri caratterizzato da due rampe di idonea pendenza intervallate da piano di riposo e discesa verso nuovo attraversamento pedonale e, in corrispondenza dell'adiacente "ex-municipio", verrà realizzato un intervento di abbattimento barriere architettoniche mediante la formazione di una rampa di adeguata pendenza; il tutto permetterà di avere un percorso fruibile dai cittadini, anche in carrozzina o con i passeggini, che collegherà il marciapiede di via Dante Alighieri con la via Adda sino all'attraversamento pedonale con via Belvedere.

Sono previste inoltre l'interramento di alcune linee aeree – in particolare linee elettriche – alleggerendo l'impatto visivo delle stesse nell'intersezione tra via Adda e via Dante Alighieri con un sensibile miglioramento del decoro urbano.

Per una maggiore definizione degli interventi previsti si rimanda alle relative tavole di dettaglio allegata alla presente istanza e di cui la presente relazione forma parte integrante.

Bonate Sopra, lì 08 Febbraio 2022

*Il progettista*  
**FACHERIS ing. GIANCARLO**

