

*STUDIO TECNICO*

Ing. Giuseppe SEMERARO  
V/le Magna Grecia 99  
Massafra

*COMMITTENTE*

Impresa di costruzioni "F.LLI MARAGLINO" s.r.l.  
Corso Roma - Massafra

*LOCALITA'*

Viale Marconi  
Massafra

*OPERE*

PROGETTO DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE  
Zona a.3.3 del Pdf - fg.49 p.lla 252

*TAVOLA*

*ELABORATO*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*DATA*

OTTOBRE 2014

*AGGIORN.*

*RAPP.GRAF.*

L'area interessata dalla presente ipotesi progettuale ricade a margine del Viale Marconi in prossimità dell'incrocio con la Via Crispiano dell'abitato di Massafra ed incide sulla particella catastale n. 252 (in parte) del foglio di mappa n.49 estesa per una superficie di mq 1567.66.

La stessa, ricade in parte (mq 1219.03) in area tipizzata dal vigente strumento urbanistico come a.3.3 (zona di completamento e ristrutturazione urbanistica), è completamente interclusa da lotti edificati, è ricompresa in un contesto residenziale dell'aggregato urbano, è già dotata di infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria ed altresì non è soggetta a vincoli di alcuna natura.

I parametri urbanistici adottati nello sviluppo progettuale sono contenuti nei seguenti limiti:

indice di fabbricabilità territoriale	2,50 mc/mq;
indice di fabbricabilità fondiaria	4,00 mc/mq;
rapporto di copertura	40% della superficie fondiaria;
parcheggi pubblici	2.5 mq per abitante insediato;
verde pubblico	9.0 mq per abitante insediato;

Non viene computato il volume destinato a porticato ed a spazi liberi a piano terra e quello dei garages se interrati o parzialmente interrati con estradosso della copertura a quota pari o inferiore a +1 ml rispetto alla quota media del terreno e quello dello scale prive di chiusura perimetrale;

Gli spazi interni alla proprietà, saranno destinati, escluse le superfici da adibire a viabilità interna e parcheggi, alla realizzazione di aree private a verde condominiale.

#### CARATTERISTICHE PROGETTUALI

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale che si inserisce nel contesto urbano uniformandosi agli edifici esistenti a margine dando luogo ad un effettivo completamento della maglia urbana al perimetro.

L'edificio stesso sarà servito dalla viabilità esistente (Viale Marconi) mentre gli spazi interni alla proprietà saranno sistemate a verde; le restanti aree saranno cedute al Comune e destinate ad opere di interesse pubblico quali giardini, parcheggi o quant'altro l'Amministrazione Comunale vorrà realizzare.

L'edificio si articola su due piani interrati, un piano terra ad uso commerciale, e tre piani superiori destinati a residenza concepite su una duplice taglio di superficie utile abitabile (tipolog. A-B) 90÷110 mq circa.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

I pavimenti dei piani terra sono costituiti dai solai leggermente sopraelevati dal piano di marciapiede. Lo spiccato delle murature perimetrali e delle tramezzature sarà isolato da uno strato di guaina bituminosa dello spessore di cm.4.

- Opere di scavo e ristagni d'acqua:

Ove durante le opere di scavo e di sbancamento, in preparazione dell'impostazione delle fondazioni, venissero a formarsi immissioni d'acqua, immediatamente e indipendentemente da quanto stabilito in materia di precauzioni ai fini della sicurezza del cantiere, si provvederà al prosciugamento dello scavo.

Qualora le acque piovane o le altre acque d'infiltrazione non potessero essere fatte defluire in corso d'opera, sarà fatto obbligo di ovviare alla insalubrità e a tutte le possibili conseguenze derivanti dal ristagno per mezzo della realizzazione di opere adatte e per mezzo dell'impiego degli accorgimenti tecnologici del caso.

- Murature:

Le murature di tombagno ed in genere tutte quelle che risultino esposte all'ambiente esterno, saranno eseguite con materiale adatto a garantire ottime condizioni di coibenza e di tenuta nei confronti dell'umidità. Lo spessore dei pacchetti sarà pari a 40cm (30mattone+8pannello isolam+2intonaco).

Non saranno impiegati materiali porosi igroscopici e comunque tali da non garantire una stretta connessione tra gli elementi.

- Opere di fondazione e murature di perimetro contro terra :

Le opere di fondazione saranno isolate dalle murature sovrastanti a mezzo di strato isolante di guaina bituminosa dello spessore di cm. 4.

- Strutture (NTC 2008)

Le strutture portanti degli edifici saranno realizzate a telai ortogonali in c.a. e solai di tipo latero-cementizio e fondazioni isolate di tipo superficiale considerate le buone caratteristiche geomeccaniche del suolo di pertinenza in osservanza alle NTC 2008.

- Coperture ed isolamento dei tetti (L.R. n. 13/08):

I lastrici solari degli edifici saranno adeguatamente protetti con solaio ventilato o con guaina impermeabilizzante e strato isolante (massetto a pendio) di adeguato spessore ai fini del contenimento del consumo energetico; la pavimentazione sarà realizzata mediante strato di basole di Corigliano con le dovute pendenze per il convogliamento a terra delle acque piovane.

- Isolamento termico (L. 192/05 - L.R. n. 13/08):

Le murature esterne del perimetro e le coperture, nonché eventuali porzioni di soffittature o di pavimentazioni a contatto con l'esterno, per vani abitabili e relativi accessori, verranno adeguatamente coibentate in maniera da assicurare un coefficiente di trasmissione nel rispetto di quanto stabilito dalle Leggi vigenti in materia.

- Isolamento acustico (DPCM 5/12/97 e L.R. 12/2/2002 n. 3):

Per quanto concerne i solai di separazione tra piano e piano e sull'ultimo di copertura, verrà disposto uno strato di materiale assorbente in modo che il rumore di calpestio e quello aereo esterno siano contenuti entro i limiti di legge.

Per quanto attiene le pareti esterne, su sedi stradali e spazi pubblici in genere, l'assorbimento sarà contenuto entro i limiti di legge.

Gli impianti tecnici e le apparecchiature in genere saranno installate secondo criteri volti a ridurre al massimo la produzione e la trasmissione dei rumori.

- Convogliamento delle acque meteoriche :

I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposte alle acque meteoriche, saranno predisposte in modo tale da permettere il convogliamento e la messa a terra delle stesse. Le tubazioni verticali costituenti i pluviali saranno isolate ed indipendenti dalle murature.

- Convogliamento delle acque nere

Le condutture discendenti, adibite al convogliamento delle acque provenienti dai servizi igienici, saranno distinte da quelle destinate a raccogliere le acque dei lavabi e docce.

Tutte queste condutture saranno in PVC serie pesante, impermeabili, inattaccabili dagli acidi, a sezione circolare perfettamente liscia, dotate della possibilità di essere unite all'altezza dei giunti, per cui sia assicurata l'assoluta continuità.

Queste condutture saranno mantenute isolate dalla muratura e risulteranno proporzionate al numero di apparecchi che a loro mezzo scaricano le acque ed i liquami.

- Condotti di ventilazione :

I condotti, le colonne di ventilazione e le canne fumarie saranno predisposte in modo tale da assicurare l'areazione per tiraggio naturale.

- Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico avverrà dalla rete pubblica AQP passante nei pressi.

- Legge 5 marzo 1990 n° 46 e D.M. 37/08

Tutti gli impianti, idrico, fognante, elettrico e termico (a gas di città) saranno allacciati alle rispettive reti pubbliche ed eseguiti nel rispetto della L. 46/90 con le relative dichiarazioni di conformità e del D.M. 37/08.

- Legge 9 gennaio 1989 n° 13

In ottemperanza all'art.1 comma 4 della Legge 13/89 "Disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", il progetto di che trattasi sarà elaborato attenendosi a quanto previsto nel D.P.R. 24 luglio 1996 n°503 "Regolamento recante le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

Si specifica che saranno soddisfatte nella realizzazione del complesso, tutte le prescrizioni riguardanti gli impianti tecnologici (sugli impianti elettrici per l'altezza degli apparecchi citofonici, campanelli, posizione degli interruttori e prese, dei quadretti, ecc.; idrico per le altezze lavabi, tipo di rubinetteria; ecc.), gli aspetti di rifinitura (tipo di pavimento, tipo di corrimano, ecc.), superamento di quote altimetriche con utilizzo di rampe e di ascensore interno, idoneo per l'accesso ai piani superiori anche per i portatori di handicap; il tutto come previsto dalle norme, e precisamente nel D.M. n°236 del 14 giugno 1989 e successivamente nel D.P.R. n°503 del 24 luglio 1996 che al Capo II artt. 3 e 4 dettano i "Criteri Generali di Progettazione per l'Accessibilità".

Per quanto riguarda infine gli spazi esterni, questi saranno organizzati tutti in piano o collegati tramite rampe di idonea pendenza, sia per la zona parcheggio, dove saranno previsti posti auto con segnaletica riservati a persone con ridotte capacità motorie e sensoriali, sia per tutti i percorsi stradali.

#### RISPETTO DEI PARAMETRI URBANISTICI

Così come si evince dalle tavole della presente proposta progettuale, il complesso edilizio a realizzarsi si articola sui seguenti parametri:

superficie totale del lotto d'intervento	1219,03 mq
indice di fabbricabilità territoriale Ift	2,5 mc/mq
volumetria realizzabile (Vp)	1219,03 mq x 2,5 mc/mq = 3.047 mc

max volumetria in progetto	2.834 mc < 3.047 mc
abitanti insediati	2.834 : 100 = 28,34 ab
superficie a parcheggi	28,34 ab x 2,5 mq/ab = 70,85 mq
superficie a verde pubblico	28,34 ab x 9,0 mq/ab = 255,06 mq
totale superficie a standard	28,34 ab x 18,00 mq/ab = 510,12 mq
superficie fondiaria	1.219,03 mq - 510,12 mq = 708,91 mq
max superf coperta ammissibile	708,91 mq x 0,40 = 283,56 mq
volumetria ammissibile	708,91 mq x 4 mc/mq = 2.835,64 < 3.047 mc

Nell'allegato computo dei volumi sono stati defalcati gli spessori degli isolamenti termo-acustici come previsto dalla L.R. 13/2008 (art.11) ed è stato altresì escluso il corpo scala in quanto completamente aperto sul perimetro e delimitato da profili verticali in alluminio ad esclusione del vano ascensore fino al livello di copertura.

N.B. L'intervento in sede di progetto esecutivo potrà subire modifiche sempre nell'ambito dei parametri urbanistici sopra riportati.

## COMPUTO DETTAGLIATO SUPERFICI COPERTE E VOLUMI DI PROGETTO

### 1) SUPERFICI COPERTE

MAX SUPERF COPERTA AMMISSIBILE  $708,91 \times 0,40 = \text{mq } 283,56$

#### A) PIANO TERRA

sup.cop. reale	21,40	x	11,50	=	246,1	mq
sup.cop. scala					<u>26,05</u>	mq
			sommano		<b>272,15</b>	mq

sup. cop. al netto (LR 13/08)	21,20	x	11,30	=	239,56	mq
a detrarre	0,00	x	0,00	=	0	mq
sup.cop. scala					<u>26,05</u>	mq
			sommano		<b>265,61</b>	< 283 mq

#### B) PIANO PRIMO E SECONDO

sup.cop. reale	21,40	x	11,30	=	241,82	mq
a detrarre	7,80	x	0,85	=	-6,63	mq
sup.cop. scala					26,05	mq
			sommano		<b>261,24</b>	mq

sup. cop. al netto (LR 13/08)	21,20	x	11,10	=	235,32	mq
a detrarre	8,00	x	0,85	=	-6,8	mq
sup.cop. scala					26,05	mq
			sommano		<b>254,57</b>	< 283 mq

#### C) PIANO TERZO

sup.cop. reale	18,90	x	10,50	=	198,45	mq
sup.cop. scala					26,05	mq
			sommano		<b>224,5</b>	mq

sup. cop. al netto (LR 13/08)	18,70	x	10,30	=	192,61	mq
sup.cop. scala					26,05	mq
			sommano		<b>218,66</b>	< 283 mq

### 2) VOLUMI

MAX VOLUMETRIA AMMISSIBILE  $708,91 \times 4 = \text{mc } 2835,64$

Computo volumetria al netto degli isolamenti (LR 13/08 art.11)

A) PIANO TERRA		239,56	x	3,25	=	778,57	mc
B) PIANO PRIMO E SECONDO	2x	228,52	x	3,05	=	1393,97	mc
C) PIANO TERZO		192,61	x	3,05	=	587,461	mc
D) VANO ASCENSORE		5,60	x	13,10	=	<u>73,36</u>	mc
				sommano		<b>2833,4</b>	< 2835,6 mc



Comune di Massafra

Comune di Massafra

Scala 1:500







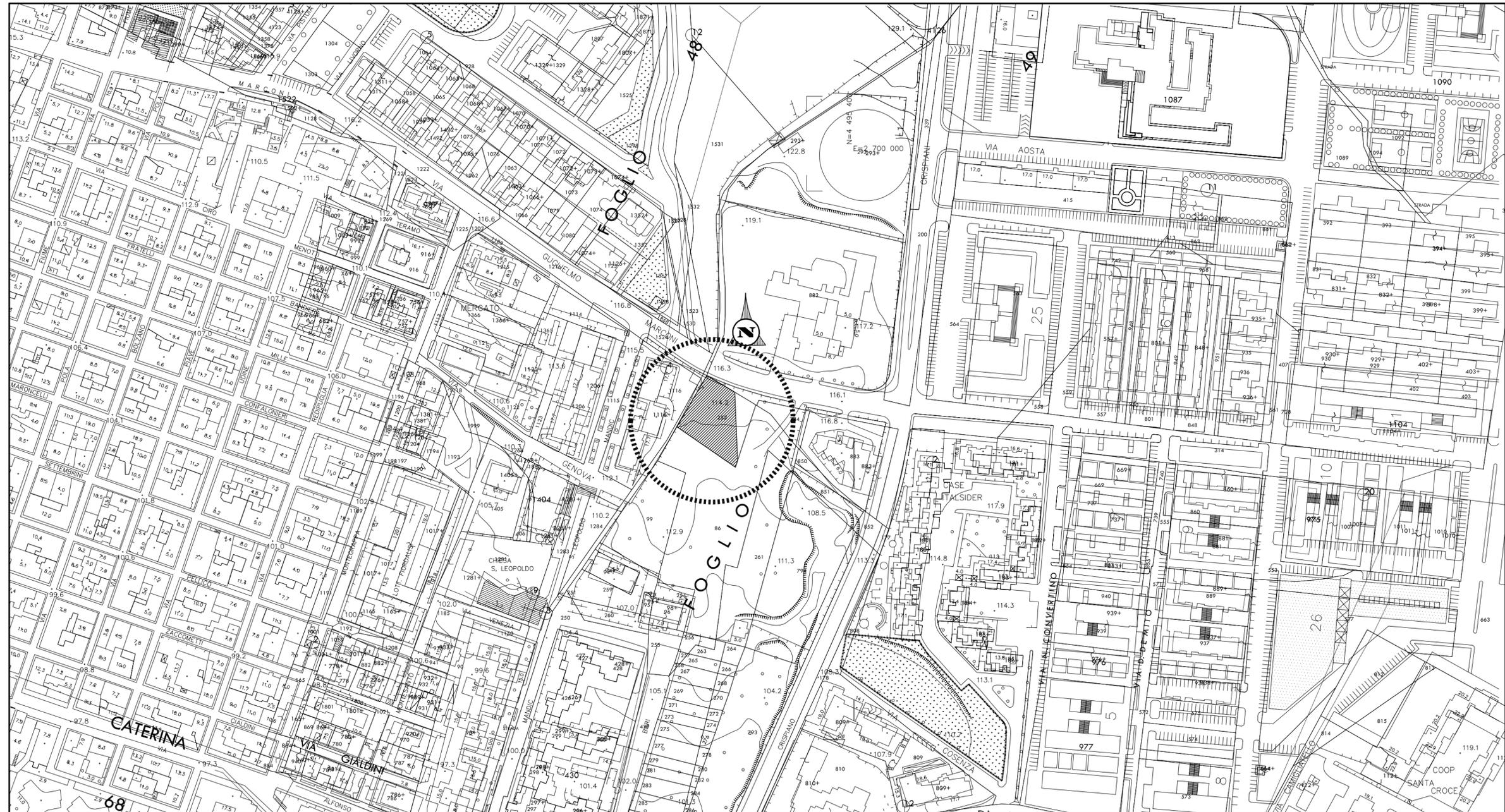
**DATI TECNICI**

SUPERFICIE DEL LOTTO	1.219,03 mq
INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	2,5 mc / mq
VOLUME MAX REALIZZABILE	1.219 mq x 2,5 mc / mq = 3.047 mc
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
VOLUME PREVISTO	2.834 mc < 3.047 mc
NUMERO ABITANTI INSEDIATI	2.834 : 100 = 28,34 ab
SUPERFICIE A PARCHEGGI	28,34 ab x 2,5 mq/ab = 70,85 mq
SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO	28,34 ab x 9,0 mq/ab = 255,06 mq
TOTALE SUPERFICIE A STANDARD	28,34 ab x 18,00 mq/ab = 510,12 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	
NETTO SUPERFICIE FONDIARIA	1.219,03 mq - 510,12 mq = 708,91 mq
SUPERFICIE COPERTA MAX REALIZZABILE	708,91 mq x 0,40 = 283,56 mq
VOLUME MAX REALIZZABILE	mq 708,91 x 4 mc/mq = 2.835,64 < 3.047 mc

STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe SEMERARO V/le Magna Grecia 99 Massafra		COMMITTENTE Impresa di costruzioni "F.LLI MARAGLINO" s.r.l. Corso Roma - Massafra	
LOCALITA' Viale Marconi Massafra		OPERE PROGETTO DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE Zona a.3.3 del Pdf - fg.49 p.Ila 252	
TAVOLA <b>1</b>	ELABORATO INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU AEROFOTOGRAMMETRIA		
DATA OTTOBRE 2014	AGGIORN.	RAPP. GRAF. 1: 2000	



STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe SEMERARO V/le Magna Grecia 99 Massafra		COMMITTENTE Impresa di costruzioni "F.LLI MARAGLINO" s.r.l. Corso Roma - Massafra	
LOCALITA' Viale Marconi Massafra		OPERE PROGETTO DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE Zona a.3.3 del Pdf - fg.49 p.Ila 252	
TAVOLA <b>2</b>	ELABORATO INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU CATASTALE		
DATA OTTOBRE 2014	AGGIORN.	RAPP. GRAF. 1: 2000	



STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe SEMERARO V/le Magna Grecia 99 Massafra		COMMITTENTE Impresa di costruzioni "F.LLI MARAGLINO" s.r.l. Corso Roma - Massafra	
LOCALITA' Viale Marconi Massafra		OPERE PROGETTO DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE Zona a.3.3 del Pdf - fg.49 p.lla 252	
TAVOLA <b>3</b>	ELABORATO INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON AEROFOTOGRAMMETRIA		
DATA OTTOBRE 2014	AGGIORN.	RAPP. GRAF. 1: 2000	



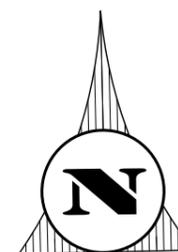
STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe SEMERARO V/le Magna Grecia 99 Massafra		COMMITTENTE Impresa di costruzioni "F.LLI MARAGLINO" s.r.l. Corso Roma - Massafra	
LOCALITA' Viale Marconi Massafra		OPERE PROGETTO DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE Zona a.3.3 del Pdf - fg.49 p.lla 252	
TAVOLA <b>4</b>		ELABORATO INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE SU PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE	
DATA OTTOBRE 2014		RAPP.GRAF. 1: 2000	

VIALE MARCONI

a.3.3.

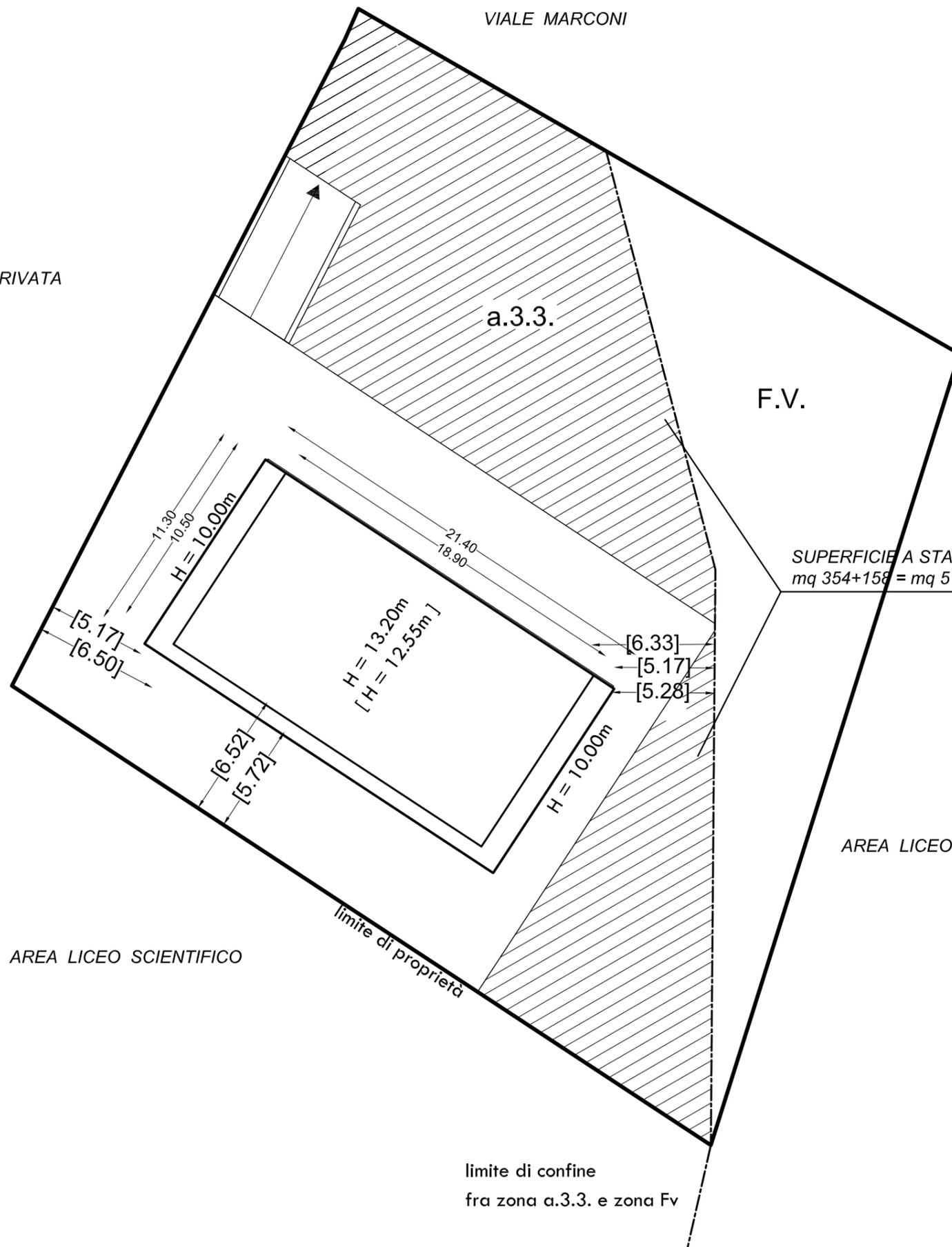
F.V.

SUPERFICIE A STANDARD  
mq 354+158 = mq 512



AREA LICEO SCIENTIFICO

AREA PRIVATA

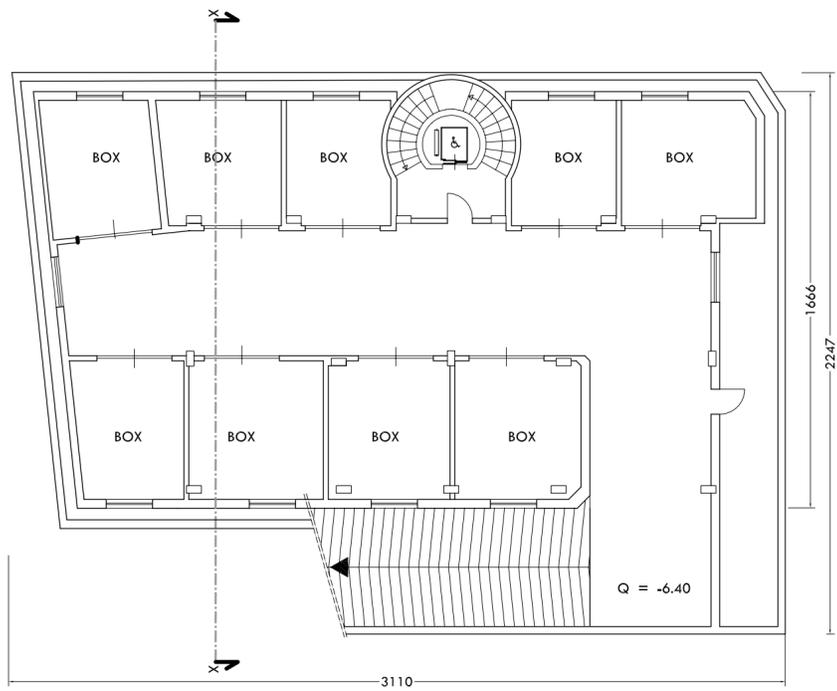


AREA LICEO SCIENTIFICO

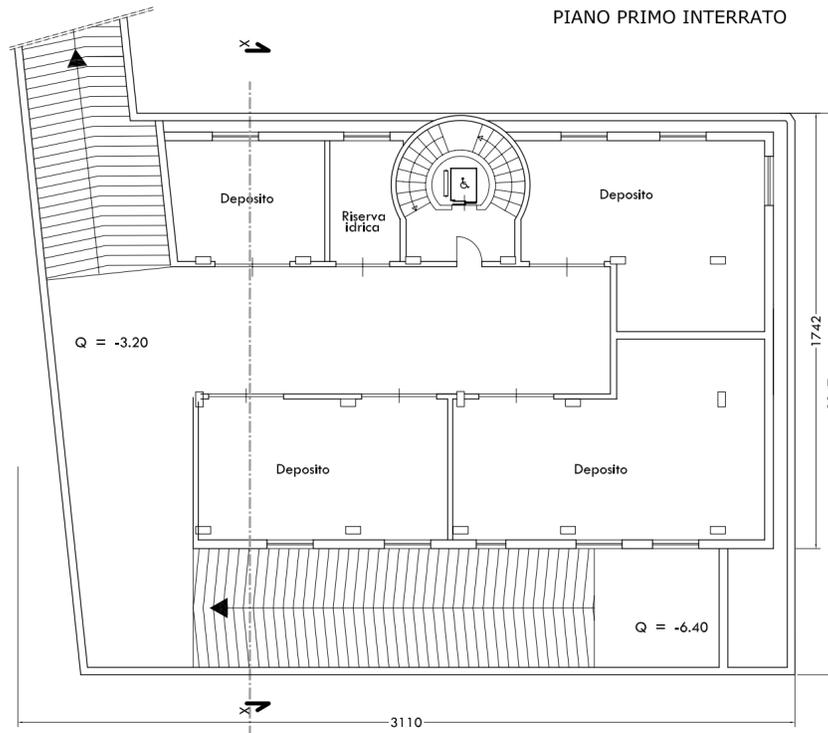
limite di confine  
fra zona a.3.3. e zona Fv

STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe SEMERARO V/le Magna Grecia 99 Massafra		COMMITTENTE Impresa di costruzioni "F.LLI MARAGLINO" s.r.l. Corso Roma - Massafra	
LOCALITA' Viale Marconi Massafra		OPERE PROGETTO DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE Zona a.3.3 del Pdf - fg.49 p.IIa 252	
TAVOLA <b>5</b>	ELABORATO <b>INSERIMENTO NEL LOTTO</b>		
DATA OTTOBRE 2014	AGGIORN.	RAPP. GRAF. 1: 500	

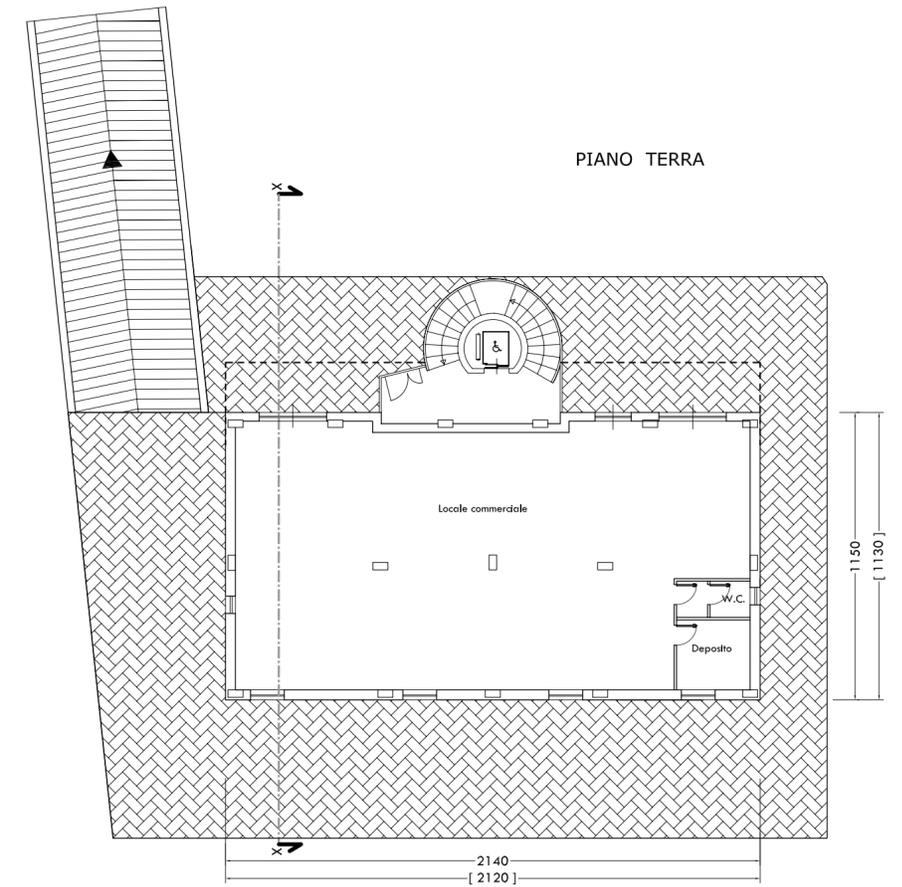
PIANO SECONDO INTERRATO



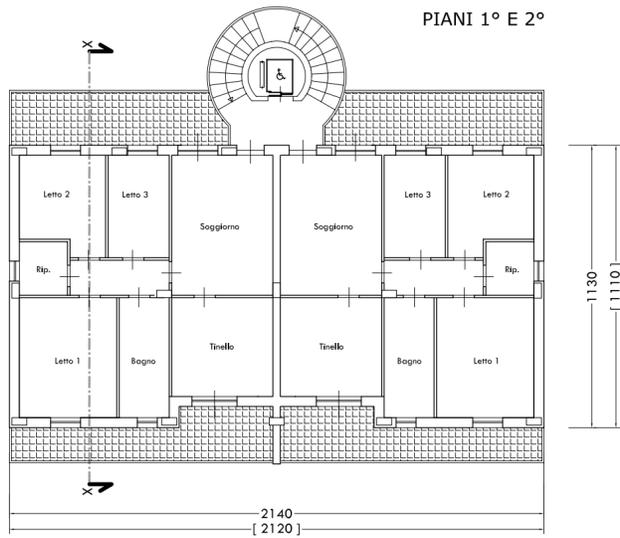
PIANO PRIMO INTERRATO



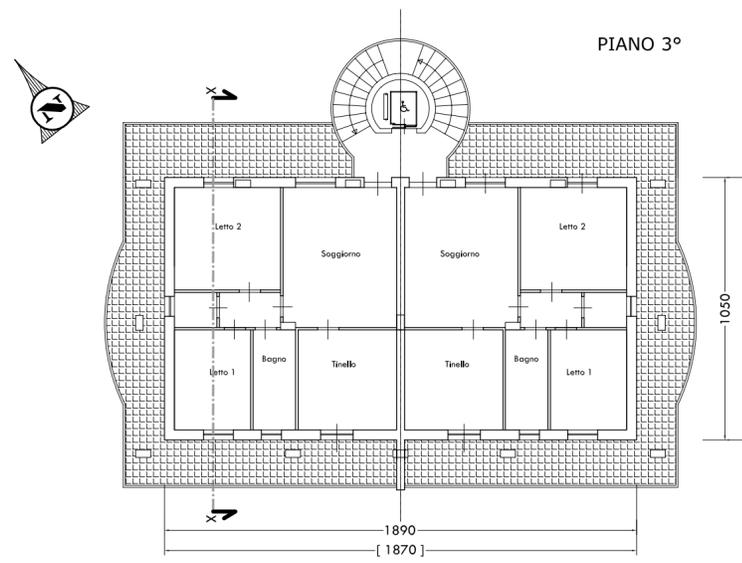
PIANO TERRA



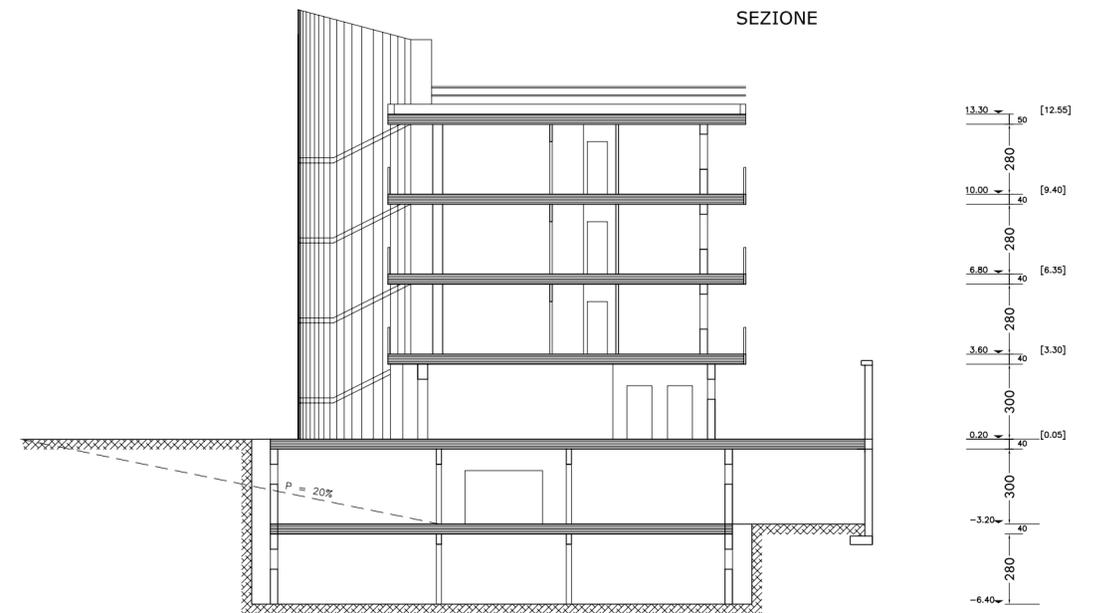
PIANI 1° E 2°



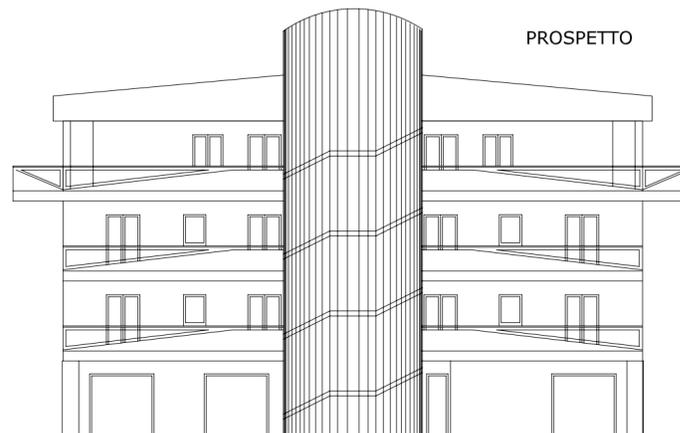
PIANO 3°



SEZIONE



PROSPETTO



NOTA  
Tutte le quote comprese fra parentesi [000] rappresentano i valori virtuali al netto degli isolamenti come previsto dalla L.R. 13/2008.

STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe SEMERARO V/le Magna Grecia 99 Massafra		COMMITTENTE Impresa di costruzioni "F.LLI MARAGLINO" s.r.l. Corso Roma - Massafra	
LOCALITA' Viale Marconi Massafra		OPERE PROGETTO DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE Zona a.3.3 del Pdf - fg.49 p.lla 252	
TAVOLA <b>6</b>	ELABORATO	<b>LINEAMENTI ARCHITETTONICI</b>	
DATA OTTOBRE 2014	AGGIORN.	RAPP. GRAF. 1: 200	