



Comune di Montalto Uffugo

Provincia di Cosenza

OGGETTO:

***PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN BORGO RESIDENZIALE:
RESIDENCE SANTA MARIA - CORPO B, D, E e F***

UBICAZIONE:

Santa Maria di Settimo - Montalto Uffugo (CS)

ELABORATO:

TAV. 01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE:

RESIDENCE SANTA MARIA SRLS - VIA FELICE MIGLIORI, n°29 - COSENZA

DATA:

26 Febbraio 2025

IL PROGETTISTA

E DL :

ING. GIUSEPPE LA RUSSA

APPROVAZIONI:

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Su incarico della Società Residence Santa Maria Srls con sede in Cosenza in via Migliori 29, proprietaria di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Montalto Uffugo, alla via S. Maria di Settimo, censito in catasto al foglio 73 Part. 395-1139-1142-1143-1149-1150-1151-1152-1157-1158, è stato redatto l'allegato progetto per la REALIZZAZIONE DI UN BORGO RESIDENZIALE denominato RESIDENCE SANTA MARIA – CORPI B-D-E-F – LOTTO 2.

Si precisa che con il Lotto 1 è in corso di costruzione il corpo A1-A2.



2. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dal punto di vista urbanistico l'area oggetto dell'intervento ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 21 (supplemento straordinario n. 2), in data 20/11/2003:

- Le particelle n.1139 e 1143 ricadono in zona di completamento B/3;
- Le particelle n.1138 e 1140 ricadono in maggiore parte in zona di completamento B/3 ed in minore parte in zona di espansione residenziale C/2;
- La particella n.1142 ricade in maggiore parte in zona di espansione residenziale C/2 ed in minore parte in zona di completamento B/3;
- Le particelle n.1137 e 1141 ricadono in zona in zona di espansione residenziale C/2;

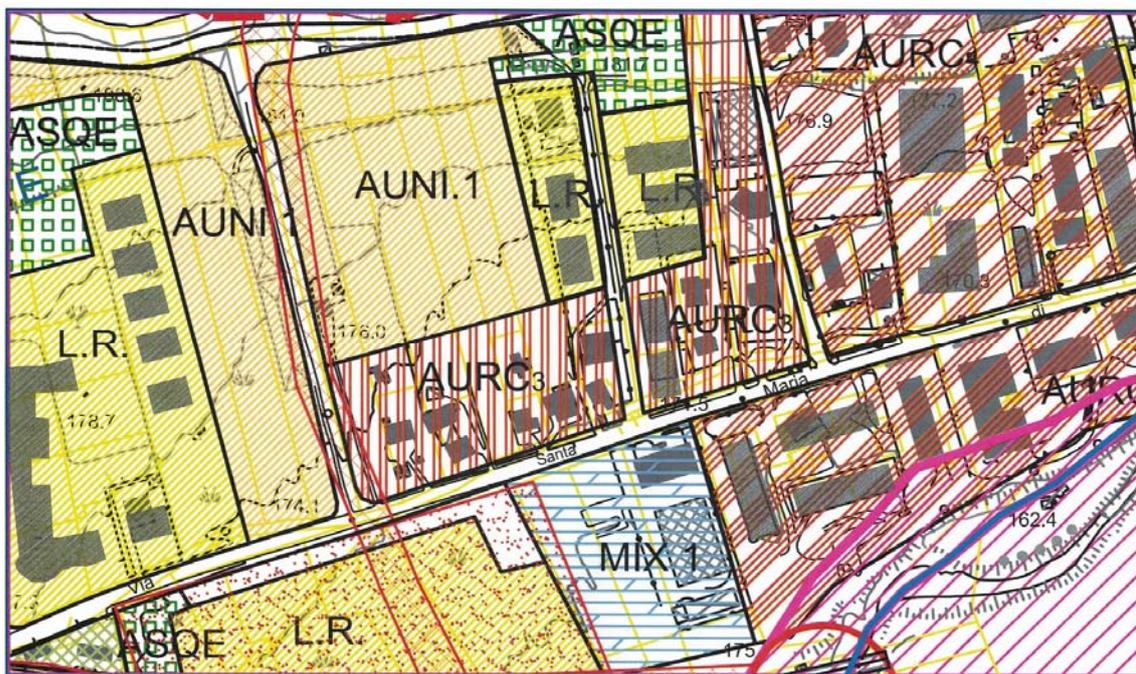
I parametri urbanistici da rispettare per il terreno in oggetto sono i seguenti:

Per la zona B3:

- Superficie Minima del lotto = 800 mq.
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq
- Rapporto di Copertura = 0,25
- H (altezza) max = 13,50 mt.;
- DI distanza minima dai confini = 5,00 mt.
- Distanza Stradale = 5,00 mt.
- RI rapporto altezza/distanza $\leq 1,50$
- Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt. 10.

Per la zona C2:

- Il Piano Attuativo dovrà prendere in considerazione una superficie minima pari a mq. 10.000;
- Superficie Minima del lotto = 1.500 mq.
- Indice di Fabbricabilità Territoriale = 1,00 mc/mq
- Rapporto di Copertura = 0,25
- H (altezza) max = mt. 18,50);
- DI - distanza minima dai confini = 5,00 mt
- Distanza Stradale = 10,00 mt.
- RI - rapporto altezza/distanza $\leq 1,5$
- Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt. 10.



Nel nuovo PSC l'area B3 ricade nella nuova area AURC3 –Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di Recente Formazione

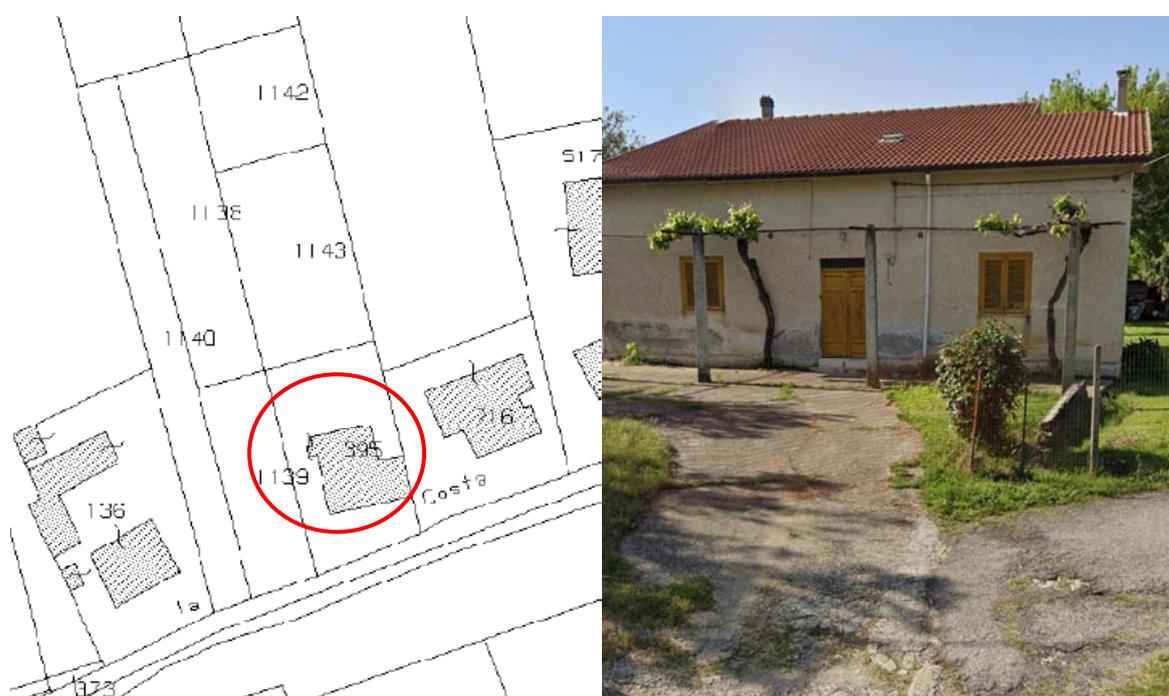
In tali ambiti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

IF	= 1,50 mc/mq
Hmax	= 13,50 m
Sm	= 800,00 mq
Rc	≤ 0,25
Ri	≤ 1,5
Di	= 5,00 mt
Ds	= 10,00 mt
DF	≥ altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10
IPF	≥ 0,20

I lotti interessati dal Primo Intervento (LOTTO 1) sono distinti in catasto al **foglio 73 Part. 395-1139-1142-1143-1149-1150-1151-1152-1157-1158**

3. STATO ATTUALE

Sui lotti di terreno interessati, e più precisamente nella particella 395 insiste un fabbricato in muratura ordinaria.



Del fabbricato in oggetto è stato reperito un solo atto abilitativo ed in particolare Concessione n. 36 del 18/05/1977 intestato al sig. Salituro Francesco.

Il Fabbricato si sviluppa a piano terra più sottotetto: presenta pessime condizioni manutentive sia internamente che esternamente. Su alcune pareti e soffitti interni sono

presenti evidenti segni di degrado, causati dall'incuria e dalla inesistente manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato nel suo insieme. Sono presenti infiltrazioni di acqua nella gran parte delle superfici sottostanti il manto di copertura Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pietra mista. Il manto di copertura è in tegole in laterizio. Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati di spessore 8/13 cm e successivo intonaco La pavimentazione interna è in granigliato di marmo di scarso valore estetico. La finitura delle superfici orizzontali e verticali è composta perlopiù da intonaco e pittura in fase di distacco.

Calcolo Volume - Part 395			
Zona	Area	Altezza	Volume
VP.T.	110,60	2,80	309,70
VP.P.	104,20	1,80	187,60
Vol. Part 395 = 497,30 mc			

Detto Fabbricato al momento non sarà oggetto di intervento .

4. TIPOLOGIA EDILIZIA DI PROGETTO

Il Progetto prevede la realizzazione di quattro corpi di fabbrica adibiti a residenza, ogni corpo è composto da due piani, per una migliore comprensione di quando detto si rimanda agli elaborati progettuali allegati alla presente relazione tecnica.

Le villette saranno così strutturate:

- CorpoBsarà una villetta bifamiliari a due livelli;
- CorpoDsarà unavilletta unifamiliare a due livelli;
- Corpo E sarà una villetta unifamiliari a due livelli;
- Corpo F sarà una villetta bifamiliari a due livelli;

- | | | |
|---|-------------|--------------|
| 0 | Piano terra | residenziale |
| 1 | Piano primo | residenziale |

I fabbricati, la cui forma plani-volumetrica, è molto regolare e si adattano sia planimetricamente, sia altimetricamente all'andamento del terreno.

I Fabbricati B ed F saranno del tipo bifamiliare ed avranno una superficie complessiva a piano di circa 139,4 mq il piano terra e 138 mq il piano primo con altezza di pianopari a 2.70.

I due piani sono collegati da scala interna.

Saranno così costituiti:

DESTINAZIONE Superficie Utile (mq)

PIANO TERRA (singola unità abitativa)

SOGGIORNO	28,51
CUCINA	16,90
BAGNO	8,48

PIANO PRIMO

CAMERA MATRIM	14,74
CABIN ARMADIO	4,12
CAMERA 1	10,30
CAMERA 2	13,00
DISIMPEGNO	3,00
BAGNO	9,02

Il Fabbricato D invece sarà una villa singola con una superficie di 113 mq il piano terra ed 108,00 mq il piano primo con altezza di 2.70 m

I due piani sono collegati da scala interna.

Saranno così costituiti:

DESTINAZIONE Superficie Utile (mq)

PIANO TERRA

SOGGIORNO	34,00
ZONA PRANZO	12,00
CUCINA	16,00
DISPENSA	6,10
UFFICIO	7,80
BAGNO	4,00
LOCALE TECNICO	5,90

PIANO PRIMO

CAMERA MATRIM	11,60
CABINA ARMADIO	9,66
BAGNO	4,50
CAMERA 1	9,87
CABINA ARMADIO	2,94
CAMERA 2	9,86
CABINA ARMADIO	3,05
CAMERA OSPITI	9,68
BAGNO	7,15
LAVANDERIA	7,15
DIDIMPEGNO	7,21

Il Fabbricato E sarà una villa singola con una superficie di 72 mq il piano terra ed 72,00 mq il piano primo con altezza di 2.70 m

I due piani sono collegati da scala interna.

Saranno così costituiti:

DESTINAZIONE Superficie Utile (mq)

PIANO TERRA

SOGGIORNO	26,00
CUCINA	17,60
BAGNO	8,17
LAVANDERIA	3,90

PIANO PRIMO

CAMERA MATRIM	12,64
CABINA ARMADIO	4,60
BAGNO	10,14
CAMERA 1	12,46
CAMERA 2	11,95
DIDIMPEGNO	3,60

5. CARATTERI STRUTTURALI

La struttura portante del fabbricato in progetto, è prevista mediante telai in c.a. in getto di calcestruzzo di tipo C25/30 ed acciaio B450C.

In particolare gli elementi costitutivi saranno caratterizzati come di seguito descritto.

FONDAZIONI: Il piano di posa delle fondazioni verrà ricavato ad una profondità media di almeno mt. 1,00 al di sotto del piano di campagna naturale e le stesse saranno opportunamente dimensionate al fine di contenere nei valori massimi ammissibili le caratteristiche di sollecitazione nonché i cedimenti.

STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Le strutture in elevazione saranno costituite da pilastri in cemento armato efficacemente incastrati nelle travi di fondazioni ed alle travi orizzontali ai vari livelli.

STRUTTURE DI PIANO: I solai, del tipo latero-cementizio, saranno realizzati con pignatte dello spessore di cm 20, soletta collaborante dello spessore di cm 5 e travetti precompressi a nervatura parallela.

COPERTURA: La copertura sarà in laterocemento ad una sola falda in lamiera coibentata tipo simil-coppo.

MURATURE: La tamponatura perimetrale sarà realizzata con laterizio spessore 30 cm. I divisori interni saranno realizzati con pareti di laterizio forato in foglio allettati con malta cementizia.

COLLEGAMENTI STRUTTURALI: verranno realizzate delle strutture in legnodi collegamento per l'ombreggiamento e per il rispetto del parametro urbanistico "DF", in quanto non sono rispettate le distanze di 10.00 m dai fabbricati. Saranno delle strutture frangisole, conosciute come Brise soleil, realizzate con travi in legno lamellare 10x12 (vedi Tav. 15 - Planimetria e dettagli struttura di collegamento)

Per quanto riguarda il collegamento con il fabbricato di altra proprietà Fabb. Foglio 73 Part 1156 in fase di ristrutturazione Scia Prot n° 569111-2024 SUE n°

6. FINITURE

INTONACI INTERNI: Gli intonaci interni saranno del tipo civile liscio a doppio strato, costituiti da una prima mano di arricciatura in malta di solo cemento e sabbia, rinzaffo, abbozzo ed ultimo strato di malta bastarda.

FINITURE ESTERNE: La superficie esterna sarà rivestita con sistema a capotto e le successive finiture.

INFISSI ESTERNI: Gli infissi esterni saranno realizzati con profili in lega di alluminio pre-verniciati e/o legno e vetrocamera tipo biver.

INFISSI INTERNI: Gli infissi interni per porte di comunicazione tra i vari locali, saranno in legno con struttura cellulare in abete, rivestiti su ambo le facce con compensati di noce o altro materiale.

PAVIMENTI: I pavimenti saranno costituiti, in funzione della destinazione d'uso dei locali, da piastrelle di grès ceramico, policrome, a superficie liscia, rugosa o a rilievo, o in lastre di marmo colorate o bianche, o in parquet, posate su letto di malta bastarda o colla.

RIVESTIMENTI: I rivestimenti dei locali igienici, delle cucine ed accessori saranno realizzati mediante piastrelle in maiolica o ceramica, smaltate, policrome a superficie liscia o ruvida, nelle dimensioni correnti.

PITTURE INTERNE: La pittura interna delle pareti e soffitti sarà realizzata del tipo lavabile in coloritura chiara.

OPERE DI FINITURA ESTERNE: Le soglie, i davanzali e le copertine di finestre saranno realizzati in travertino o marmo.

7. IMPIANTI

IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: L'unità sarà dotata di servizi igienici adeguati sia in numero sia in dimensioni. La rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda sarà realizzata con materiali delle migliori marche ed a perfetta regola d'arte.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: L'unità abitativa sarà dotata d'impianto termico autonomo capace di garantire anche la produzione di acqua calda domestica. Gli impianti saranno realizzati nel pieno rispetto della normativa vigente.

IMPIANTO ELETTRICO: L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e sarà sottotraccia con idonea rete di messa a terra.

ENERGIE RINNOVABILI – IMPIANTO FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO: in osservanza a quanto disposto dal Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 e ss.mm.ii., il fabbricato in progetto sarà dotato di impianti ad energie rinnovabili, nello specifico sarà dotato di impianto fotovoltaico ed impianto solare-termico. Gli stessi saranno realizzati in osservanza alle vigenti norme tecniche di settore e saranno dimensionati in modo da soddisfare almeno il 60 % del fabbisogno energetico necessario alla produzione di a.c.s., riscaldamento e raffrescamento per il fabbricato residenziale in progetto.

IMPIANTO ACQUE NERE: La rete di smaltimento delle acque nere sarà convogliata nella rete comunale.

SCARICHI ACQUE PIOVANE: Gli scarichi delle acque piovane, sia quelle provenienti dalla copertura, che quelle di raccolta dalle caditoie site nell'area limitrofa al fabbricato destinata a giardino, saranno convogliate mediante idonea canalizzazione con tubi in p.v.c. del Ø 200 mm., con classe di rigidità 4Kn/mq, in appositi pozzetti di raccolta delle acque bianche, realizzati lungo il perimetro del fabbricato in progetto.

IMPIANTO IDRICO: a servizio del fabbricato in progetto sarà alimentato tramite condotta collegata alla rete idrica Comunale esistente che si trova a pochi metri di distanza dal fabbricato stesso, come illustrato negli elaborati grafici allegati

SISTEMAZIONE ESTERNA: all'interno del lotto è prevista la realizzazione di spazi destinati a parcheggi, viali carrai e pedonali, piazzali di manovra; la strada interna di accesso esistente verrà ampliata così come nelle tavole.

8. NORMATIVE DI RIFERIMENTO

La normativa cui viene fatto riferimento nelle fasi di calcolo e progettazione è la seguente:

- 1) D.P.R. 380/2001
- 2) N.T.C. 2018
- 3) R.E.U. COMUNALE

In osservanza al Regolamento Edilizio Urbanistico Vigente si hanno i seguenti dati:

Calcolo Vol. - Corpo B/F			
Zona	Area	Altezza	Volume
VP.T.	139,40	2,70	376,40
VP.P.	138,60	2,70	374,20
Vol. Corpo B = 750,60 mc			

Calcolo Vol. - Corpo D			
Zona	Area	Altezza	Volume
VP.T.	113,90	2,70	307,50
VP.P.	108,10	2,70	291,90
Vol. Corpo D = 599,40 mc			

Calcolo Vol. - Corpo E			
Zona	Area	Altezza	Volume
VP.T.	72,00	2,70	194,40
VP.P.	72,00	2,70	194,40
Vol. Corpo E = 388,80 mc			

Il tutto è meglio identificato negli elaborati allegati.

Gli interventi da realizzare rientrano fra:

1. quelli della lettera d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i., "interventi di nuova costruzione".

Montalto Uffugo (CS), li 04 Aprile 2025

PROGETTISTA e D.L.

Ing. Giuseppe LA RUSSA