

**COMUNE DI DAVOLI**  
PROVINCIA DI CATANZARO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO COMMERCIALE CON ANNESSO  
CORPO DIREZIONALE E VIABILITA' PUBBLICA STATALE (s.s. 106) E COMUNALE  
(collegamento tra viale Cassiodoro e via della Repubblica e allargamento via delle Fornaci)

RELAZIONE TECNICA

N° ELABORATO

RT

SCALA

DATA LUGLIO 2023

REVISIONE

DITTA:

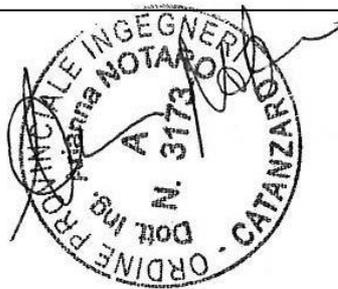
**RIVAZZURRA s.r.l.**  
viale Isonzo, 422  
88060 - Catanzaro



**Ing. Francesco Sabatino**  
viale dei Normanni, 40  
88069 - Squillace (CZ)

**Ing. Giuseppe Stefanucci**  
via G. Amendola, 68  
88060 - S. Andrea Jonio (CZ)

**Ing. Arianna Notaro**  
viale Cassiodoro, 10  
88060 - Davoli (CZ)



**ISA PROGETTI s.r.l.**  
C.so Re Umberto I, 23  
10128 - Torino (TO)

**Geom. Francesco Gualtieri**  
viale Cassiodoro, 112  
88060 - Davoli (CZ)



## RELAZIONE TECNICA

Su incarico della società RIVAZZURRA s.r.l. con sede in viale Isonzo n. 420 a Catanzaro, P. Iva 01256650795, i sottoscritti arch. Massimiliano Altomonte, ing. Giuseppe Stefanucci, ing. Francesco Sabatino, ing. Arianna Notaro e geom. Francesco Gualtieri hanno redatto gli elaborati tecnici di cui all'oggetto.

### Premesse

L'intervento di cui al progetto riguarda la realizzazione di un parco commerciale con annesso corpo direzionale presso l'area laddove, ad oggi, è situata l'ex fornace della ditta Nesticò Laterizi srl e di un sistema di viabilità pubbliche concernenti la realizzazione dei lotti n.3 e n.4 della S.S. 106 Jonica (RC-CZ) e la realizzazione del nuovo asse viario che collegherà il viale Cassiodoro con la via della Repubblica nonché l'allargamento della sede viaria di via delle Fornaci.

Per quanto ai progetti redatti in merito alla realizzazione delle suddette viabilità pubbliche, saranno redatte apposite relazioni tecniche, con annessi elaborati grafici, che saranno parte integrante della presente.

### Dati Catastali e Urbanistici

L'area su cui insiste il sito di progetto per la realizzazione del parco commerciale con annesso corpo direzionale ha una **superficie complessiva pari a Mq 45.705**.

Tale superficie è dedotta dalle particelle Catastali, ricadenti tutte al Foglio n. 15 del Comune di Davoli, di seguito meglio elencate:

- Particella 14	Mq 4.260;
- Particella 15	Mq 165;
- Particella 16	Mq 2.090;
- Particella 263	Mq 6.440;
- Particella 264	Mq 12.190;
- Particella 265	Mq 2.540;
- Particella 266	Mq 1.520;
- Particella 297	Mq 500;
- Particella 298	Mq 250;
- Particella 300	Mq 250;
- Particella 301	Mq 250;
- Particella 315	Mq 14.910;
- Particella 328	Mq 340;

per un totale di Mq 45.705.

Il sito confina a Nord con via delle Fornaci, ad Est con la S.S.106 Jonica, a Sud con altre proprietà e ad Ovest con la via Felluso, lungo la quale insiste una cabina ENEL di MT (vedasi tavola A2 di inquadramento generale con inseriti gli interventi di progetto).

Sotto il profilo urbanistico, il sito ricade sulle seguenti aree di P.R.G. del Comune di Davoli (come riportato nello stralcio contenuto nella tavola A1):

- Zona industriale e artigianale in trasferimento;
- Zona di espansione;
- Verde Pubblico;
- Zona Agricola (rurale).

I corpi di fabbrica esistenti godono delle seguenti concessioni edilizie (si allega copia delle stesse):

- Concessione per Opere Edili N° 590 del 19.09.1978 (prot. n. 2407);
- C.E. in sanatoria N° 387 del 10.11.1998;
- C.E. in sanatoria N° 389 del 10.11.1998.

### **Descrizione dello Stato di fatto e Consistenze**

Attualmente il sito è così definito:

- Ingresso carrabile e pedonale dalla via delle Fornaci (incrocio con S.S.106 Jonica);
- Capannoni ex fornace con struttura portante in acciaio e coperture voltate o a falde, con parziali zone coperte con tettoie;
- Un fabbricato uffici ad un piano f.t. con struttura in c.a.;
- Un fabbricato residenziale a tre piani f.t. con struttura in c.a.;
- Piazzale di pertinenza interamente asfaltato.

Alcune porzioni delle coperture attuali sono con pannelli contenenti amianto e saranno quindi oggetto di opportuna bonifica, seguendo puntualmente tutto l'iter normativo di specie e vigente per il loro corretto smaltimento.

Dai rilievi plano-volumetrici effettuati, presso l'area oggetto di interventi, avente superficie complessiva pari a Mq 45.705, insistono, al suo interno, fabbricati aventi le seguenti consistenze:

- Capannoni (ex Fornace Nesticò Laterizi srl)	Mq 10.503,53 (impronta fabbr.)	Mc 44.640,00
- Fabbricato Uffici (ex Fornace Nesticò Laterizi srl)	Mq 151,00 (impronta fabbr.)	Mc 424,31
- Fabbricato Residenziale (a tre piani)	Mq 104,80 (impronta fabbr.)	Mc 979,68

Per un totale di **cubatura esistente pari a Mc 46.043,99** (per maggiori specifiche vedasi tavole A3).

### **Descrizione del Progetto e Consistenze**

Il progetto prevede la realizzazione di un parco commerciale con annesso corpo direzionale (uffici), aree di pertinenza a verde e viabilità con parcheggi.

Nello specifico e come da elaborati di cui alle tavole A5, A6, A7, A8 e A9, il progetto si compone di:

- Parco Commerciale, ad un piano f.t. composto prevalentemente da due corpi fabbrica, il primo (corpo A) ospitante attività commerciali con tipologia "a corte" ed il secondo (corpo B) ospitante un supermercato. Entrambi i corpi di fabbrica saranno realizzati con struttura portante prefabbricata (pilatri, travi e solai in c.a.p. e c.a.v.) e con fondazioni in c.a. realizzate in opera (di tipo indiretto con pali in c.a.). Le tamponature saranno realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.v. o, in alternativa, con aquapanel coibentato di opportuno spessore. Tutti gli infissi esterni saranno in alluminio e vetro e tutti a taglio termico fatto salvo per le porte che saranno di tipo "multiuso" con maniglione

antipanico e tutte le porte interne saranno in legno tamburato laccato bianco. Tramezzature in cartongesso con struttura in profili zincati, tinteggiature lavabili, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato;

- Corpo Direzionale, a tre piani f.t. destinato ad uffici, realizzato con struttura portante prefabbricata (pilatri, travi e solai in c.a.p. e c.a.v.) e con fondazioni in c.a. realizzate in opera (di tipo indiretto con pali in c.a.). Le tamponature saranno realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.v. o, in alternativa, con aquapanel coibentato di opportuno spessore. Tutti gli infissi esterni saranno in alluminio e vetro e tutti a taglio termico fatto salvo per le porte che saranno di tipo “multiuso” con maniglione antipanico e tutte le porte interne saranno in legno tamburato laccato bianco. Tramezzature in cartongesso con struttura in profili zincati, tinteggiature lavabili, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato.

Tutti gli impianti (elettrico, meccanico, condizionamento aria, aerulico ed idrico sanitario) saranno realizzati ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.ii. rispettando a pieno le normative di specie e vigenti.

Sarà inoltre realizzato un impianto fotovoltaico, con pannelli posizionati sulle coperture piane dei tre corpi di fabbrica, con annesso sistema di accumulo.

Il sistema di smaltimento dei reflui sarà realizzato attraverso una rete (sottoservizi) di tubazioni corrugate di opportuno diametro e sarà convogliato alla rete Comunale lungo la S.S. 106 (peraltro oggetto di interventi pervisti in progetto), garantendo, per ogni punto di allaccio alla stessa rete Comunale, la realizzazione di un pozzetto di ispezione e di prelievo, di opportune dimensioni, posto prima del punto di innesto. Il calcolo delle reti di tale impianto di smaltimento sarà redatto in funzione degli abitanti equivalenti in relazione alle varie tipologie di attività svolte presso i corpi di fabbrica. Più in generale, per le attività di natura commerciale (c.d. negozi) verranno considerati n. 1 a.e. per ogni n.3 impiegati e per le attività specialistiche (c.d. bar, gelateria) verranno considerati n. 1 a.e. per ogni n. 10 clienti + n. 1 a.e. per ogni 3 addetti e per le attività ristorazione n. 1 a.e. per ogni n. 3 coperti + n. 1 a.e. per ogni 3 addetti. Per il corpo Direzionale (uffici) saranno considerati n. 1 a.e. per ogni 3 impiegati o addetti. Lo schema grafico della tavola A10 rappresenta un orientamento progettuale che sarà oggetto di verifiche approfondite nel progetto definitivo di prossima redazione. In ogni caso dalle verifiche già effettuate in situ e rilevando le sezioni delle linee esistenti afferenti al sistema (linee) di raccolta reflui Comunale risultano, già adeguate ad accogliere le reti da realizzare a servizio dell'intero complesso di progetto (vedasi schemi tavola A10).

Anche per ciò che riguarda la servitù idrica, l'apresamento alla rete idrica Comunale vedrà come punti di prelievo sempre la S.S. 106 e la via delle Fornaci (punti dove attualmente è posizionata la rete idrica Comunale), stante l'ovvia necessità di realizzare, per ogni utenza immobiliare, un contatore idrico conforme alle prescrizioni dettate dal Comune (vedasi schemi tavola A10).

La fornitura energetica sarà gestita attraverso una cabina ENEL di MT/BT con la realizzazione di un locale tecnico laddove verranno alloggiati i vari contatori a servizio delle varie utenze immobiliari (vedasi schemi tavola A10).

E' previsto, come da normative vigenti, un impianto antincendio a servizio dell'intera area di intervento e quindi sia per le porzioni interne dei fabbricati (rete idranti UNI 45) e sia per le aree di pertinenza esterne (rete idranti UNI 70), nonché un impianto sull'intera superficie coperta dei tre corpi di fabbrica di rivelazione fumi con centraline di allarme e tutta la segnaletica antincendio. Tale impianto godrà, come di consueto, di apposita vasca di riserva idrico-antincendio che sarà dimensionata in relazione alla rete distributiva dei vari idranti (UNI 70 e 45).

Le aree di pertinenza esterne saranno corredate di aiuole a verde con vegetazione a basso fusto, cordoli perimetrali in c.a. prefabbricato, viabilità e posti auto in asfalto con la realizzazione di apposita segnaletica

sia orizzontale che verticale. I sensi di marcia ed i flussi veicolari sono previsti rispettando le normative di settore.

Il corpo A sarà dotato di servizi igienici (bagni ed antibagno) per il pubblico in misura idonea e suddivisi per sesso oltre i servizi igienici per i portatori di handicap anch'essi suddivisi per sesso. Saranno tutti dotati e completi di arredi sanitari ed accessori.

L'accesso al parco commerciale ed al corpo Direzionale avverrà dalla S.S. 106 attraverso una rotatoria (oggetto del presente progetto – SS106 Lotto III) e attraverso delle rampe carrabili (in uscita e in entrata). La distribuzione dei vari accessi carrabili ai vari corpi di fabbrica farà parte del sistema di flusso veicolare previsto in progetto (vedasi tavole A5).

## **Dati Dimensionali**

### *A - Parco Commerciale*

**Corpo A (attività commerciali)** composto da corpi di fabbrica A1, A2, A3, A4 e A5 (vedasi schema allegato alla presente), ad un piano f.t., con struttura portante in elevazione in c.a.p. (prefabbricato), pannelli di tamponatura in c.a.v. o, in alternativa, con aquapanel coibentato e copertura piana, così composto:

<b>GLA corpo A1</b>	<b>Mq 889,21</b>
<b>GLA corpo A2</b>	<b>Mq 848,92</b>
<b>GLA corpo A3</b>	<b>Mq 1.250,30</b>
<b>GLA corpo A4</b>	<b>Mq 1.544,03</b>
<b>GLA corpo A5</b>	<b>Mq 2.003,44</b>
<b>Bagni pubblici e loc. tecnico</b>	<b>Mq 154,29</b>

**Per un totale di GLA pari a Mq 6.690,19** (superficie lorda coperta incluso di servizi igienici e loc. tecnici).

Portico perimetrale con superficie coperta pari a Mq 1.771,64.

Altezza interna (intradosso solaio) pari a Mt 4,50.

**Cubatura Corpo A pari a Mc 30.105,86.**

**Si precisa che la distribuzione interna delle varie attività commerciali (distribuzione interna), meglio rappresentata nelle tavole A6 e A7, è da considerarsi puramente indicativa e quindi oggetto di eventuali modifiche distributive interne che non altereranno la consistenza volumetrica e di superficie complessive di progetto e che già da adesso si devono intendere autorizzate da parte di codesto Ente.**

*B - Supermercato*

**Corpo B (supermercato) con GLA pari a Mq 1.500** (superficie lorda coperta), anch'esso con struttura portante in elevazione in c.a.p. (prefabbricato), pannelli di tamponatura in c.a.v. o, in alternativa, con aquapanel coibentato e copertura piana.

Altezza interna (intradosso solaio) pari a Mt 4,50.

**Cubatura Corpo B pari a Mc 6.750.**

*C - Corpo Direzionale (uffici)*

**Corpo C (direzionale)** consta di n. 24 uffici e si sviluppa su tre piani f.t., con struttura portante in elevazione in c.a.p. (prefabbricato), pannelli di tamponatura in c.a.v. o, in alternativa, con aquapanel coibentato e copertura piana, ed ha una **superficie lorda totale pari a Mq 1.922,40** (mq 640,80 a piano x n°3 piani).

Altezza interna (intradosso solaio), per ogni piano, pari a Mt 3,50.

Altezza totale fino all'intradosso dell'ultimo piano pari a  $3,50 + 0,90$  (solaio) +  $3,50 + 0,90$  (solaio) +  $3,50 =$  Mt 12,30

**Cubatura Corpo C pari a Mc 7.881,84.**

*Dati dimensionali di progetto (riepilogativi)*

Parco Commerciale (corpi A+B)	Sup. Mq 8.190,19	Cubatura Mc 36.855,86
Corpo Direzionale (corpo C)	Sup. Mq 1.922,40	Cubatura Mc 7.881,84
<b>TOTALI</b>	<b>Sup. Mq 10.112,59</b>	<b>Cubatura Mc 44.737,70</b>

**Cubatura ESISTENTE MC 46.043,99 > Cubatura di PROGETTO MC 44.737,70**

Il volume di progetto è stato computato al piano di spiccato all'intradosso dell'ultimo piano abitabile come previsto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Davoli ed in analogia con quanto eseguito per il calcolo del volume esistente.

Come da evidenze analitiche, **il volume di progetto risulta essere inferiore a quello esistente** ed è in linea con quanto prescritto dal Comune di Davoli.

Quest'ultimo, infatti, ha aderito alla Pianificazione a consumo di suolo zero, ai sensi dell'art. 27-quater della Legge regionale n.19 del 16 aprile 2002 e s.m.i "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica della Calabria".

Il progetto prevede il rispetto di tutti i requisiti di Legge in merito alle attività ospitanti, siano esse di natura commerciale che direzionale, nonché il rispetto di tutte le normative di settore e di specie in relazione alla sua interazione con il contesto esistente (strutturale, impiantistico, ambientale, etc).

## Verifica e Dimensionamento degli Standard Urbanistici di progetto

DIMENSIONAMENTO STANDARDS URBANISTICI DI PROGETTO - D.M. n. 1444/68 art. 5

Superficie lorda (S.L.) fabbricati a destinazione COMMERCIALE e DIREZIONALE	10.112,59 Mq
<b>Superficie minima a standard (80% di S.L.)</b>	<b>8.090,07 Mq (A)</b>
di cui almeno la metà destinata a parcheggi	4.045,04 Mq

Inoltre, oltre agli standard di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/68 pari a 8.090,07 mq (A), è stato richiesto dal Comune di Davoli un'ulteriore cessione di aree per una superficie pari all'area destinata a verde pubblico nel P.R.G. vigente e cioè pari a **Mq 4.775 (B)**.

Da ciò ne deriva che le aree minime da cedere, richieste dal Comune di Davoli, sono:

$$8.090,07 \text{ mq (A)} + 4.775 \text{ mq (B)} = \mathbf{12.865,07 \text{ mq.}}$$

Per quanto alla individuazione planimetrica delle aree da cedere, che hanno una superficie complessiva di 14.819 mq, si rimanda allo schema grafico di cui alla tavola A11.

**AREE DA CEDERE AL COMUNE MQ 14.819 > AREE MINIME RICHIESTE MQ 12.865,07**

### Dotazione di aree a parcheggio pertinenziale (art. 41-sexies della L. n. 1150/42 e art. 9 della L.R. n. 17/99)

La superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989, è pari a **4.473,77 mq**, per come si evince dal seguente calcolo:

<b>DIMENSIONAMENTO AREE A PARCHEGGIO - ART. 41-SEXIES L. 1150/42</b>		
<b>Cubatura totale di progetto - Vp - (mc)</b>	<b>Dotazione minima parcheggi richiesta art. 41-sexies L. 1150/42</b>	<b>Superficie minima parcheggi richiesta art. 41-sexies L. 1150/42 (mq)</b>
44.737,70	(1 mq/10 mc) x Vp	<b>4.473,77</b>

La superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di cui all'art. 9 della legge Regionale n.17 del 11.06.1999, è pari a **mq 7.692,46**, per come si evince dal seguente calcolo:

<b>DIMENSIONAMENTO AREE A PARCHEGGIO - ART. 9 DELLA L.R. N.17/1999</b>			
<b>Classificazione</b>	<b>Superficie di vendita - Sv - (mq)</b>	<b>Dotazione minima parcheggi richiesta art. 9 L.R. 17/1999</b>	<b>Superficie minima parcheggi richiesta art. 9 L.R. 17/1999 (mq)</b>
<b>Negozi di Vicinato</b>	2.963,90	(0,8 mq/1 mq) x Sv	2.371,12
<b>N.d.V. Alimentari</b>	305,06	(1,5 mq/1 mq) x Sv	457,59
<b>Medie Strutture</b>	1.688,46	(1,5 mq/1 mq) x Sv	2.532,69
<b>M.S. Alimentari</b>	1.165,53	(2 Mq/1 mq) x Sv	2.331,06
<b>TOTALE</b>			<b>7.692,46</b>

In sede di redazione del presente progetto, il Comune di Davoli ha richiesto l'individuazione di aree destinate a parcheggio pertinenziale come sommatoria di quelle previste dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989, e di quelle previste dall'art. 9 della L.R. 11 giugno 1999, n.17 .

Pertanto, ne deriva una superficie complessiva minima richiesta di parcheggi pertinenziali pari a  $4.473,77 + 7.692,46 =$  **mq 12.166,23**.

**La superficie di progetto destinata ai parcheggi pertinenziali è pari a Mq 13.274 > di Mq 12.166,23 richiesti**

Per quanto all'individuazione planimetrica dei parcheggi pertinenziali si rimanda allo schema grafico di cui alla tavola A12.

Si precisa che la distribuzione interna delle varie attività commerciali (distribuzione interna), meglio rappresentata nelle tavole A6 e A7, è da considerarsi puramente indicativa e quindi oggetto di eventuali modifiche distributive interne, conseguentemente potrebbe subire delle variazioni il calcolo dei parcheggi pertinenziali richiesti.