

● **Generalità**

La presente integra e sostituisce la Relazione relativa alla Progettazione Definitiva ed Esecutiva presentata in data 01/06/2010 prot.n°25055 redatta a e seguito dell'Atto di Impulso dato dall'Amministrazione Comunale di Vibo Valentia con delibera di Consiglio Comunale n°50 del 18/09/2009 e dei pareri Favorevoli espressi dai Dirigenti dei Settori n°4, n5, n°6 e n°8 del Comune ovvero, Ragioneria, Commercio, Lavori Pubblici ed Urbanistica, nonché Parere Favorevole espresso dalla 2ª Commissione Consiliare – Urbanistica – in data 01/12/2008, (pareri rilasciati sulla Progettazione Preliminare presentata in data 24/12/2007 prot.n°52930).

**Contiene la descrizione della nuova rimodulazione dell'Intervento da realizzare con tutte le modifiche richieste in seduta di Conferenza dei Servizi, svoltasi in data 30/09/2010 C/O gli Uffici del S.U.A.P. del Comune di Vibo Valentia, dai vari rappresentanti degli enti intervenuti preposti al rilascio delle necessarie autorizzazioni per la "Realizzazione di un insediamento edilizio per attività produttiva – Commerciale - in VARIANTE allo STRUMENTO URBANISTICO Vigente nel Comune di Vibo Valentia (VV) redatta ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente: Legge n°241/90 e s.m.i.; D.P.R. n°447/98 e s.m.i.; D.P.R. n°440/2000 e s.m.i.; Legge n°340/2000 e s.m.i.; D.P.R. n°267/2000 e s.m.i.; Legge Regione Calabria n°19/2002; e per gli effetti della Delibera di Consiglio Comunale di Vibo Valentia (VV) n°15 del 22/02/2006 recante prot.n°11690 del 21/03/2006".**

Oltre alla presente Relazione Tecnica Descrittiva, indicata come "Elaborato n°1/C.F.S.", che sostituisce, come già sopra detto la precedente Relazione Tecnica descrittiva indicata come "Elaborato n°1", vengono sostituite con la nuova rimodulazione le seguenti tavole della Progettazione Presentata in data 01/06/2010 prot.n°25055 ed esaminate in Conferenza dei Servizi del 30/09/2010:

Elaborato n°3 – Planimetria quotata con individuazione delle aree standard e delle aree da cedere al comune: Parcheggi da cedere al Comune, Parcheggi privati ed a uso Pubblico, Parco Giochi e verde Attrezzato;

Elaborato n°7 – Fabbricato n°1 Pianta Piano Terra;

Elaborato n°8 – Fabbricato n°1 – Sezioni e Prospetti;

Elaborato n°9 – Fabbricato n°2 Pianta Piano Terra;

Elaborato n°12 – Fabbricato n°3 Pianta Piano Seminterrato;

Elaborato n°13 – Fabbricato n°3 Pianta Piano Terra;

Elaborato n°14 – Fabbricato n°4 Pianta Piano Terra;

Elaborato n°15 – Fabbricato n°3 Sezioni e Prospetti;

Elaborato n°16 – Fabbricato n°4 Sezioni e prospetti;

**Vengono sostituiti con i seguenti elaborati:**

Elaborato n°3/C.F.S./ – Planimetria quotata con individuazione delle aree standard e delle aree da cedere al comune: Parcheggi da cedere al Comune, Parcheggi privati ed a uso Pubblico, Parco Giochi e verde Attrezzato;

Elaborato n°7/C.F.S. – Fabbricato n°1 Pianta Piano Terra;

Elaborato n°8/C.F.S. – Fabbricato n°1 – Sezioni e Prospetti;

Elaborato n°9/C.F.S. – Fabbricato n°2 Pianta Piano Terra;

Elaborato n°12/C.F.S. – Fabbricato n°3 e n°4 Pianta Piano Seminterrato;

Elaborato n°13 e n°14/C.F.S. – Fabbricato n°3 e n°4 Pianta Piano Terra;

Elaborato n°15/C.F.S. – Fabbricato n°3 Sezioni e Prospetti;

Elaborato n°16/C.F.S. – Fabbricato n°4 Sezioni e prospetti;

Premesso quanto sopra, il tutto è stato redatto dal sottoscritto Arch. Francescantonio TEDESCO, su incarico della ditta Individuale "ANNUNZIATA Alfonso" rappresentata dal sig. Alfonso ANNUNZIATA, nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 05/04/1943 e residente a Gioia Tauro (RC) alla via Nazionale n°225.

● **Ubicazione e Inquadramento Urbanistico dell'area di Intervento**

L'area su cui si intende realizzare l'insediamento Commerciale è un'area di Proprietà della ditta proponente individuata al N.C.T. al Foglio di Mappa n°46 particella n°413 e parte della particella n°397, per una superficie, disponibile, di complessivi mq. 26'605,00. L'intera superficie Ricade in Zona

Omogenea "AN" Agricola Normale all'interno dello Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Vibo Valentia "Variante al P.R.G." (Variante Karrer).

I Terreni, su cui si intende realizzare l'insediamento Commerciale, proposto in VARIANTE allo Strumento Urbanistico Vigente, sono per la maggior parte Pianeggianti e per la rimanente leggermente scoscesi, essi sono ubicati: la particella n°397 sul confine dell'Asse Stradale della S.S. n°18 nella sua direzione verso la città di Mileto (VV); la particella n°413, contigua alla particella n°397 ma separata da questa dalla strada Comunale denominata "Maiata"; entrambe poste a Sud dell'Area Urbana della Città di Vibo Valentia (Capoluogo).

Il comparto Territoriale a cui le particelle appartengono, è stato interessato, nelle aree ad esse confinanti da vari episodi edilizi durante gli anni trascorsi, che hanno di fatto Urbanizzato l'intero Comparto.

Sui Territori, Confinanti con l'Asse Stradale della S.S. n°18 in entrambi le sue direzioni, esistono innumerevoli attività Commerciali, sia per quelli ricadenti nel Comune di Vibo Valentia, sia in quelli ricadenti in altri Comuni.

I motivi riportati al paragrafo precedente, hanno fatto sì che l'Amministrazione Comunale di Vibo Valentia prendesse atto della realtà preesistente e con Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 22/02/2006 (Allegata alla presente), ha disposto che i terreni del territorio comunale confinanti alla S.S. n°18 nella sua Direttrice Verso la Città di Mileto, nonché quelli Confinanti con altre strade ad essa parallele possano essere edificati per la realizzazione di insediamenti di Medio Strutture di Vendita (Insediamenti Commerciali).

### ● **Proposta Urbanistica per la Realizzazione dell'intervento**

L'intervento proposto, attualmente, ricade, nello Strumento urbanistico Vigente nel Comune di Vibo Valentia in Zona Omogenea "AN" -Agricola Normale- (Art.n°44 delle N.T.A dello Strumento Urbanistico Vigente - Variante al P.R.G.(Variante Karrer)), per la sua realizzazione, viste le normative Vigenti e preso atto delle Determinazioni fatte dall'Amministrazione Comunale di Vibo Valentia con propria Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 22/02/2006, l'attuale destinazione d'uso Urbanistico,

dell'area interessata, deve essere, ma di fatto, con la Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 22/02/2006 e non in ultimo con la Delibera di Consiglio Comunale n°50 del 18/09/2009 – Atto d'Impulso per la realizzazione di quanto la presente relazione è parte integrante, è già stata Assimilata in Zona Omogenea "TC" – **Zone per Attrezzature di trasporto e Commerciali** - (Art.n°42 delle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Vigente - Variante al P.R.G.(Variante Karrer)).

● **Prescrizioni Urbanistiche dettate dall'Art.n°42 delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente per le Zone Omogenee "TC"- Zone per attrezzature di Trasporto e Commerciali - e l'intervento da Realizzare**

Si riporta quanto prescritto Urbanisticamente dalle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Vibo Valentia (VV) per le zone Omogenee "TC" Zone per attrezzature di Trasporto e Commerciali, Zona Omogenea per il quale l'intervento in Variante si intende Unificare:

**Art.n°42 :**

Sono destinate a nuovi insediamenti terziari anche collegati a nuove infrastrutture dei trasporti.

Per i nuovi insediamenti Terziari si intendono uffici pubblici e privati, sale esposizione e convegni, **attrezzature commerciali**, sedi per operatori economici, con tutti i servizi relativi.

Per nuove infrastrutture dei trasporti si intendono le autostazioni dei pullman e le autorimesse di uso pubblico.

***In queste zone la Variante si attua*** – ad eccezione delle zone destinate alle autostazioni ed alle autorimesse di uso pubblico – ***per intervento pubblico o privato***, in quest'ultimo caso ***con convenzione obbligatoria***.

.....  
La concessione è subordinata alla stipula di convenzione di cui all'art.n°14 delle presenti norme.

In relazione alle infrastrutture dei trasporti queste zone sono suddivise:

***1) Zone per Attrezzature di Trasporto e Commerciali***

.....  
***Nei nuovi insediamenti terziari si applicano i seguenti indici e parametri.....:***

***a) Indice di Utilizzazione Territoriale,  $U_t = 8'000$  mq./ha;***

***b) Altezza massima,  $H = 12,00$  ml.;***

***c) Parcheggi e Autorimesse = 2 mq./3mq. S1 di cui il 30% a parcheggio di uso pubblico;***

- d) *Oneri di Urbanizzazione primaria, eventualmente assolti con la Costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla Convenzione;*
- e) *Oneri di Urbanizzazione secondaria come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale;*
- f) *Contributo commisurato al costo di costruzione come definito da specifica deliberazione del Consiglio Comunale;*
- .....

● **Descrizione dell'intervento da Realizzare**

Si intende realizzare un parco Commerciale composto da n°4 Corpi di Fabbrica di cui n°2 ricadenti all'interno della particella n°397 e n°2 ricadenti all'interno della particella n°413, complessivamente i fabbricati da realizzare occuperanno una superficie Lorda di mq. 6'496,80 destinati interamente ad attività Commerciale con annessi servizi, inoltre al piano seminterrato del Corpo di fabbrica n°3 saranno realizzati dei Garage per una superficie utile di mq. 1'942,50, mentre, al piano seminterrato del Corpo di fabbrica n°4 saranno realizzati dei Magazzini aventi una superficie utile di mq. 1'299,00 (mq. 629,50 + mq. 669,50).

Oltre ai Corpi di Fabbrica saranno realizzati:

**Parcheggi**

Così calcolati:

**D.M. n°1444 del 02/04/1968 art.n°5**

(80% della superficie lorda Commerciale)

Superficie Lorda Comm. x 80% = mq.(Fabb.n°1 + Fabb.n°2 + Fabb.n°3 + Fabb.n°4) x 80%=

(mq. 1556,80 + mq. 1560,00 + mq. 2000,00 + mq.1380,00) x 80 = **mq. 5'197,44** (Verde e Parcheggi)

**PARCHEGGI: SI x 2/3 = mq. 6'496,80 x 2/3 = mq. 4'331,20** (art.n°42 N.T.A.)

di cui:

a) 30% da cedere al Comune di Vibo Valentia (art.n°42 N.T.A.)

mq. 4'331,20 x 30% = **mq. 1'299,36**

b) Privati ad uso Pubblico

mq. 4'331,20 – mq. 1'299,36 = **mq. 3'031,84**

**AREE VERDI : mq. 5'197,44 – 4'331,20 = mq. 866,24**

**LEGGE n°122 del 24/03/1989 art.n°9**

(1 mq. Ogni 10 mc. Di Volume Utile della superficie lorda Commerciale)

**TOTALE PARCHEGGI Privati Legge n°122/89 art.n°9**

(mq. 6'496,80 x ml. 4,50) /10 = mc. 29'235,60/10 = **mq. 2'923,60 (Privati ad uso esclusivo)**

**LEGGE n°17 del 24/03/1999 art.n°9**

(mq. 1,50 ogni mq. Di superficie vendita non alimentare e mq. 2,00 ogni mq. Di superficie Vendita Alimentare)

Alimentare = (sup. Vendita Fabbriato n°1 x 2) =

= mq. 955,50 x 2 = **mq. 1'911,00**

NON Alimentare = Sup. Vendita (Fabb.n°2 + Fabb.n°3 + Fabb.n°4) x 1,50 =

= [mq. 1'210,00 + mq. 1'660,65 + (mq.429 + mq. 449)] x 1,50 =

Mq. 3'748,65 x 1,50 = **mq. 5'622,98**

**TOTALE PARCHEGGI Privati ad uso Pubblico Legge Regionale n°17/89 art.n°9**

mq. 1'911,00 + mq. 5'622,98 = **mq. 7'533,98**

**Superficie Complessiva minima delle aree da destinare a Parcheggio: mq. 14'788,74**

(di cui mq. 1'299,36 da cedere al Comune di Vibo Valentia)

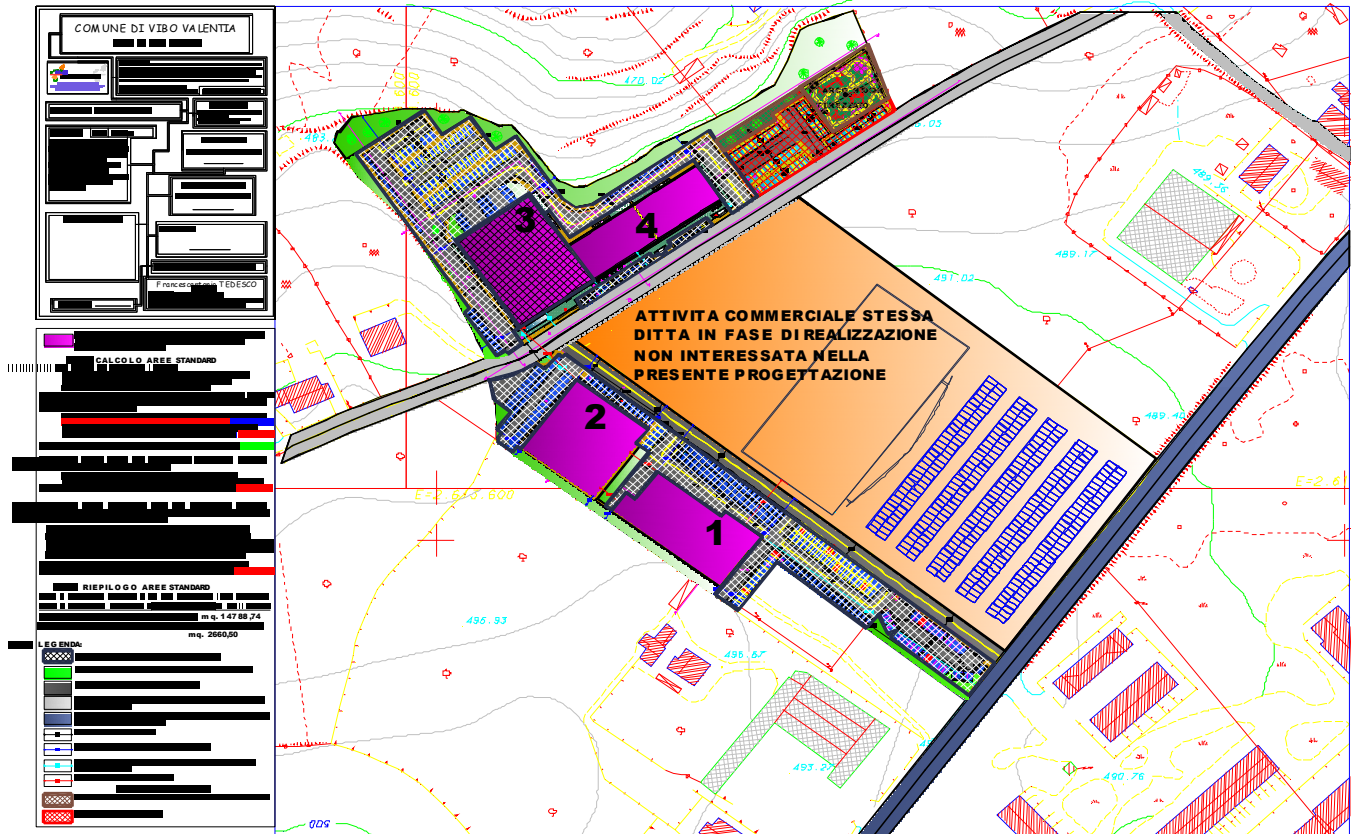
Determinate le superfici minime da destinare a parcheggio e quelle a verde, rispettivamente le prime pari a **mq. 14'788,74** e le seconde pari a **mq. 866,24**, necessarie ed obbligatorie per la realizzazione dell'intervento, la progettazione proposta prevede:

**Parcheggi: mq. 16'418,40**, così distribuiti:

- Parcheggi Privati: mq. 1'942,50 al piano seminterrato dei fabbricati n°3;
- Nelle aree esterne pertinenziali per una superficie di mq. 14'475,90 di cui:
  - Privati: mq. 1'050,00;
  - ad uso Pubblico mq. 11'812,70.
  - da cedere al Comune mq. 1'613,20.

**Aree Verdi: mq. 3'585,00** di cui:

- Parco giochi per bimbi da cedere al Comune mq. 1'150,00;
- Area Verde da cedere al comune mq. 350,00
- Area Verde di Pertinenza al Parco Commerciale 2'085,00



Descritto sommariamente l'intervento nel suo complesso, passiamo alla descrizione dei Corpi di Fabbrica da realizzare e alle attività Commerciali previste all'interno degli stessi:

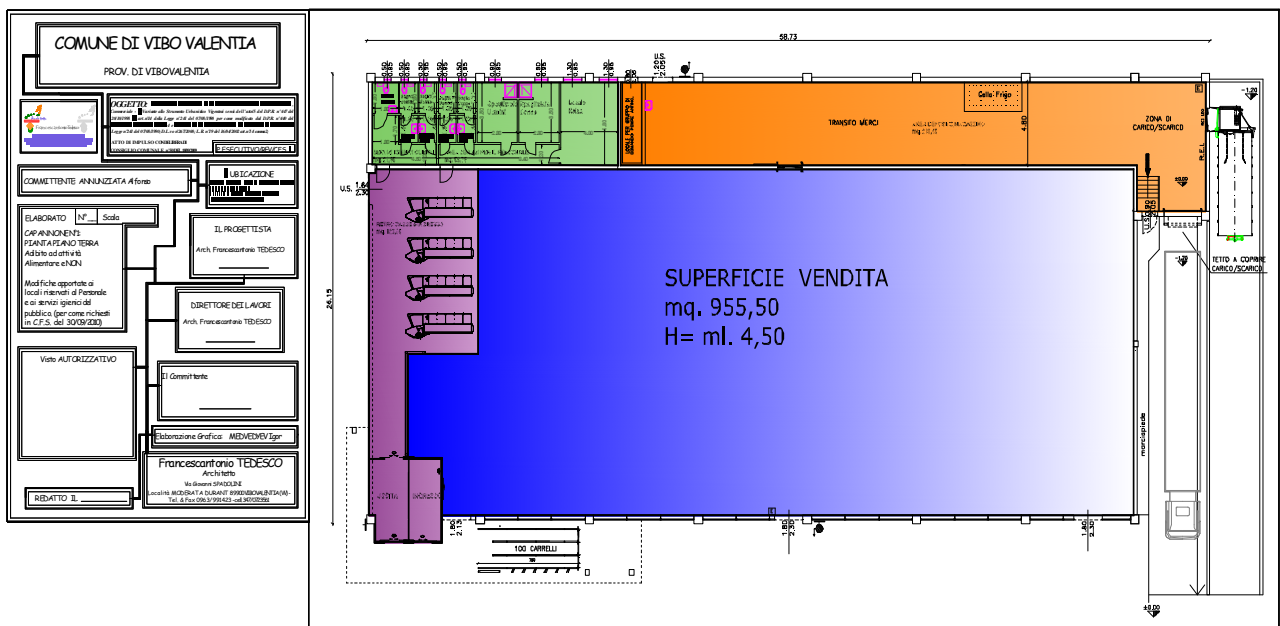
**Corpo di Fabbrica n°1 per il quale si richiede la Licenza Commerciale Per la Vendita di PRODOTTI ALIMENTARI e NON avrà una superficie complessiva lorda di mq. 1'556,80**  
all'interno saranno realizzati i seguenti ambienti:

- Ambienti di servizio al Personale con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 57,38, così suddivisa:
  - Antibagno e Bagno Donne mq. 4,25;
  - Antibagno e Bagno Uomini mq. 4,25;
  - Spogliatoio Uomini di mq. 9,80;
  - Spogliatoio Donne di mq. 9,80;
  - Sala Relax di mq. 19,20;
  - Corridoio di mq. 10,08;

- Magazzino/Deposito/Carico – Scarico di Prodotti di Vendita con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 206,60;
- Servizi igienici per il Pubblico con altezza utile interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 20,20 così suddivisa:
  - Antibagno e Bagno Donne mq. 4,25;
  - Antibagno e Bagno Uomini mq. 4,25;
  - Bagno Disabili mq. 3,24;
  - Corridoio mq. 8,46;
- Area destinata alla Vendita per un totale complessivo di superficie utile calpestabile di mq. 955,50 ed altezza utile di ml. 4,50;
- Area retro casse ed ingresso/uscita per una superficie utile di mq. 120,15 ed una altezza di ml. 4,50

L'attività che si intende realizzare, non prevede la vendita del fresco di Banco, ovvero all'interno non vi sono banchi per il taglio di affettati vari e formaggi così come non vi sono banchi per il taglio di Carni, infatti questi prodotti se pur presenti all'interno dell'attività commerciale arrivano già preconfezionati e vengono solo esposti in banchi Frigo per la vendita diretta.

Si prevedono n°5 unità lavorative distinte tra repartisti e cassieri e n°1 unità responsabile del Punto Vendita.



Tutti gli ambienti interni e costituenti nel loro insieme l'attività Commerciale, saranno illuminati ed areati direttamente dall'esterno a mezzo di Finestre poste lungo le pareti perimetrali del Fabbricato.



Gli antibagni e i bagni, di servizio ai Clienti, compreso quello per disabili, nonché il blocco di servizio al Personale dipendente che si compone di locale doccia, Spogliatoio, e Bagni, avranno il rivestimento in Piastrelle di gres alle pareti sino ad una altezza dal piano di calpestio del pavimento, anche questo realizzato in piastrelle di gres del tipo antiscivolo, di ml. 2,20, la rimanente parte delle pareti sino all'arrivo al soffitto ed il soffitto stesso saranno invece tinteggiati con Pittura del Tipo Ducotone Antimuffa Lavabile.

La pavimentazione dell'area Vendita sarà anch'essa realizzata con Piastrelle di Gres Porcellanato del tipo Antiscivolo e le Pareti e i soffitti saranno tinteggiati con Pittura del Tipo Ducotone Antimuffa Lavabile.

L'impianto di adduzione della rete idrica, necessaria per i Bagni e per i locali doccia sarà quella Comunale, così come gli scarichi delle acque reflue degli scarichi dei Bagni e delle Docce saranno allacciati alla rete Fognaria Comunale.

L'impianto Elettrico di Illuminazione e di servizio (Prese, interruttori, etc.), nonché l'impianto di Climatizzazione e Condizionamento (Termico), saranno realizzati in conformità alle Normative Vigenti in Materia e sulla base delle Progettazioni redatte dall'Ing. SACCHINELLI Marcello (vedi Progettazione Impianto Elettrico e di Climatizzazione).

L'impianto Antincendio sarà realizzato in conformità alle Normative Vigenti in Materia e sulla base della Progettazione redatta dall'Arch. FERITO Giovanni. (vedi Progettazione Antincendio)

**✚ *Corpo di Fabbrica n°2 per il quale si richiede la Licenza Commerciale Per la Vendita di Prodotti Non ALIMENTARI avrà una superficie lorda complessiva di mq. 1'560,00***, all'interno saranno realizzati i seguenti ambienti:

- Ambienti di servizio al Personale con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 74,25, così suddivisa:
  - Spogliatoio Uomini mq. 9,12;
  - Spogliatoio Donne mq. 9,12;
  - Antibagno e n°2 Bagni Donne mq. 7,00;
  - Antibagno n°2 Bagno Uomini mq. 7,00;
  - Sala Relax di mq. 22,66;
  - Corridoio mq. 19,35;
- Servizi igienici per il Pubblico con antibagno con altezza utile interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 31,22, così suddivisa:
  - Antibagno e n°2 Bagni Donne mq. 7,00;
  - Antibagno e n°2 Bagno Uomini mq. 7,00;

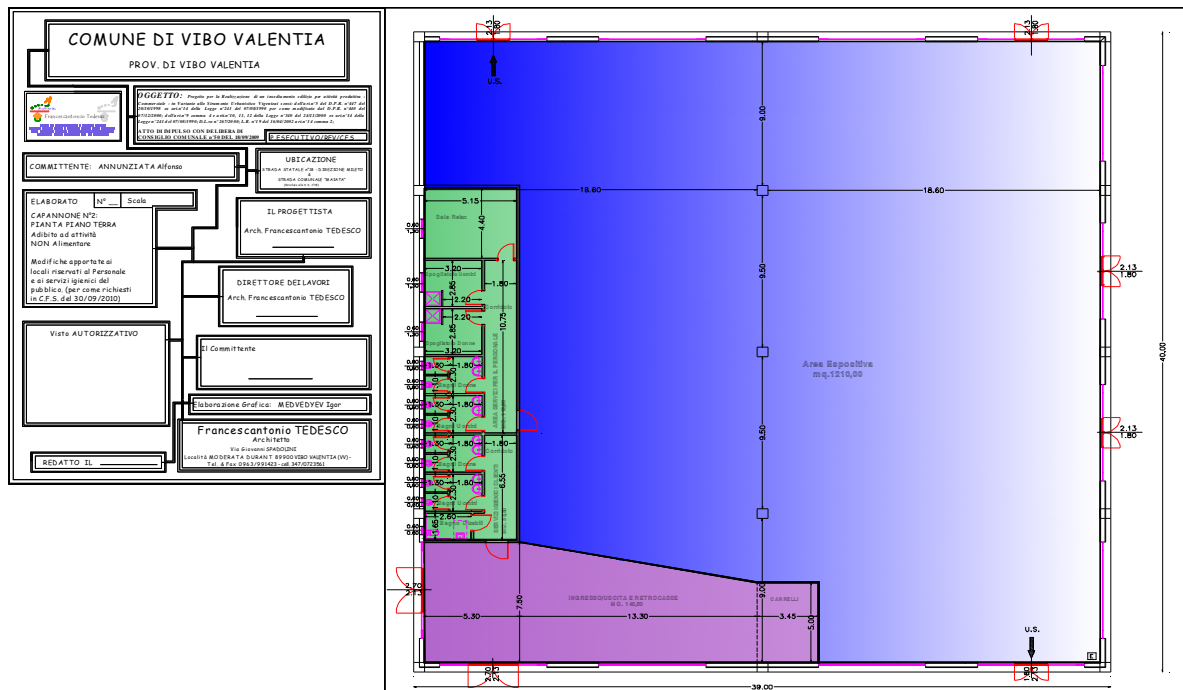
**Arch. Francescantonio TEDESCO**

Via Giovanni SPADOLINI - Condominio "SMERALDO" – Località Moderata Durant  
89900 Vibo Valentia - Tel. 0963/991423 cell. 347/0723561

- Bagno Disabili mq. 4,29;
- Corridoio mq. 12,93;
- Area destinata alla Vendita con altezza utile interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 1'210,00
- Area retro casse ed ingresso/uscita con altezza utile interna di ml. 4,50 e una superficie utile di mq. 140,50;

Tutti gli ambienti interni e costituenti nel loro insieme l'attività Commerciale, saranno illuminati ed areati direttamente dall'esterno a mezzo di Finestre poste lungo le pareti perimetrali del Fabbricato.

Si prevedono n°5 unità lavorative distinte tra repartisti e cassieri e n°1 unità responsabile del Punto Vendita.



Gli antibagni e i bagni, di servizio ai Clienti, compreso quello per disabili, nonché il blocco di servizio al Personale dipendente che si compone di locale doccia, Spogliatoio, e Bagni, avranno il rivestimento in Piastrelle di gres alle pareti sino ad una altezza dal piano di calpestio del pavimento, anche questo realizzato in piastrelle di gres del tipo antiscivolo, di ml. 2,20, la rimanente parte delle pareti sino all'arrivo al soffitto ed il soffitto stesso saranno invece tinteggiati con Pittura del Tipo Ducotone Antimuffa Lavabile.

La pavimentazione dell'area Vendita sarà anch'essa realizzata con Piastrelle di Gres Porcellanato del tipo Antiscivolo e le Pareti e i soffitti tinteggiati con Pittura del Tipo Ducotone Antimuffa Lavabile.

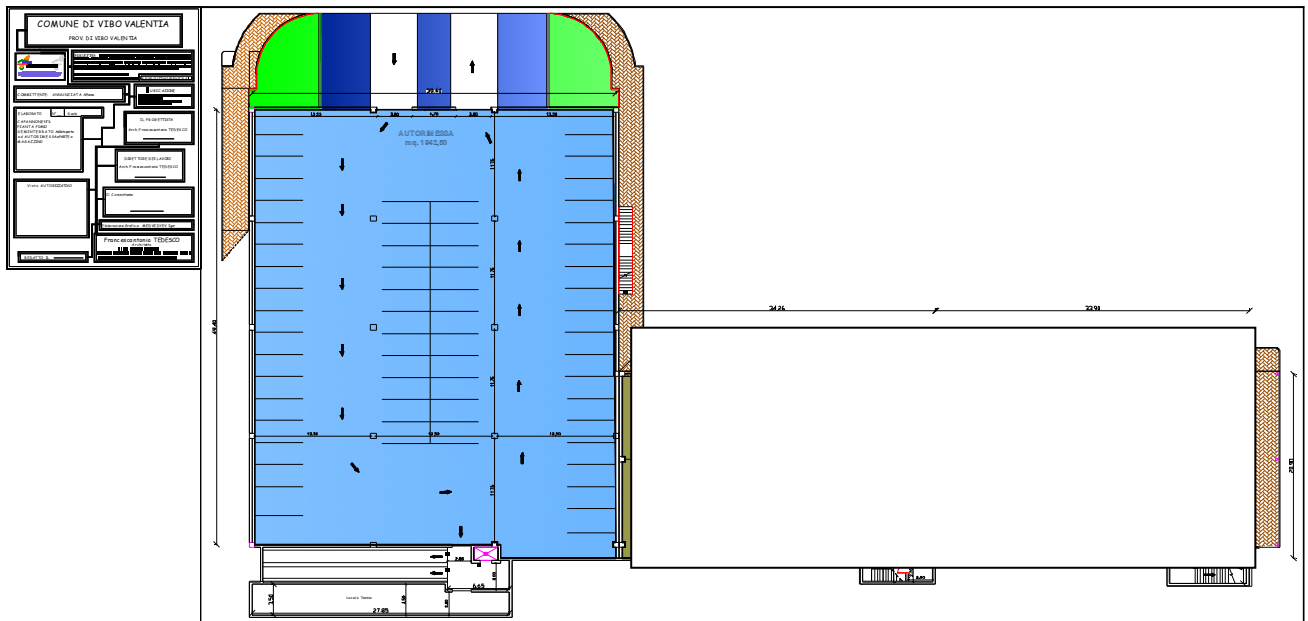
L'impianto di adduzione della rete idrica, necessaria per i Bagni e per i locali doccia sarà quella Comunale, così come gli scarichi delle acque reflue degli scarichi dei Bagni e delle Docce saranno allacciati alla rete Fognaria Comunale.

L'impianto Elettrico di Illuminazione e di servizio (Prese, interruttori, etc.), nonché l'impianto di Climatizzazione e Condizionamento (Termico), saranno realizzati in conformità alle Normative Vigenti in Materia e sulla base delle Progettazioni redatte dall'Ing. SACCHINELLI Marcello (vedi Progettazione Impianto Elettrico e di Climatizzazione).

L'impianto Antincendio sarà realizzato in conformità alle Normative Vigenti in Materia e sulla base della Progettazione redatta dall'Arch. FERITO Giovanni. (vedi Progettazione Antincendio)

✚ **Corpo di Fabbrica n°3 per il quale si richiede la Licenza Commerciale Per la Vendita di Prodotti Non ALIMENTARI si compone di n°2 Piani uno seminterrato ed uno Terra avrà una superficie lorda complessiva a piano di mq. 2'000,00,** al loro interno si intende realizzare al:

- ✓ **Piano Seminterrato:** Garage/Autorimessa di superficie utile mq.1'942,50 e altezza utile interna di ml. 3,70;



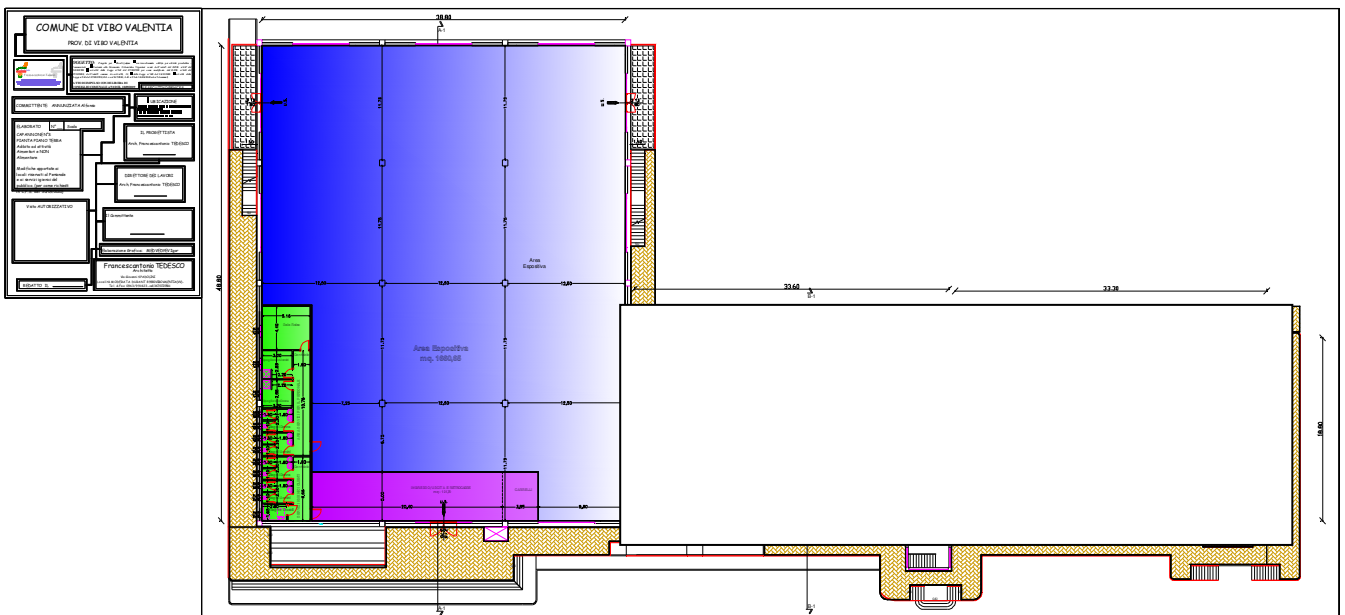
- ✓ **Piano Terra,** Attività Commerciale per la Vendita Prodotti non Alimentari avente una superficie complessiva netta calpestabile di mq. 1'895,70 e altezza utile interna di ml. 4,50, dove all'interno saranno realizzati i seguenti ambienti:

- Ambienti di servizio al Personale con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 74,25 così suddivisa:
  - Spogliatoio Uomini di superficie utile calpestabile di mq. 9,12;

- Spogliatoio Donne di superficie utile calpestabile di mq. 9,12;
- Antibagno e n°2 Bagni Donne mq. 7,00;
- Antibagno e n°2 Bagno Uomini mq. 7,00;
- Sala Relax di mq. 22,66;
- Corridoio mq. 19,35;
- Servizi igienici per il Pubblico con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 31,22, così suddivisa:
  - Antibagno e n°2 Bagni Donne mq. 7,00;
  - Antibagno e n°2 Bagni Uomini mq. 7,00;
  - Bagno Disabili mq. 4,29;
  - Corridoio mq. 12,93;
- Area destinata alla Vendita con altezza interna di ml. 4,50 e superficie utile calpestabile di mq. 1660,65;
- Area retro casse ed ingresso/uscita con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile di mq. 121,70;

Tutti gli ambienti interni e costituenti nel loro insieme l'attività Commerciale, saranno illuminati ed areati direttamente dall'esterno a mezzo di Finestre poste lungo le pareti perimetrali del Fabbricato.

Si prevedono n°6 unità lavorative distinte tra repartisti e cassieri e n°1 unità responsabile del Punto Vendita.



Gli antibagni e i bagni, di servizio ai Clienti, compreso quello per disabili, nonché il blocco di servizio al Personale dipendente che si compone di locale doccia, Spogliatoio, e Bagni, avranno il rivestimento in Piastrelle di gres alle pareti sino ad una altezza dal piano di calpestio del pavimento,

anche questo realizzato in piastrelle di gres del tipo antiscivolo, di ml. 2,20, la rimanente parte delle pareti sino all'arrivo al soffitto ed il soffitto stesso saranno invece tinteggiati con Pittura del Tipo Ducotone Antimuffa Lavabile.

La pavimentazione dell'area Vendita sarà anch'essa realizzata con Piastrelle di Gres Porcellanato del tipo Antiscivolo e le Pareti e i soffitti saranno tinteggiati con Pittura del Tipo Ducotone Antimuffa Lavabile.

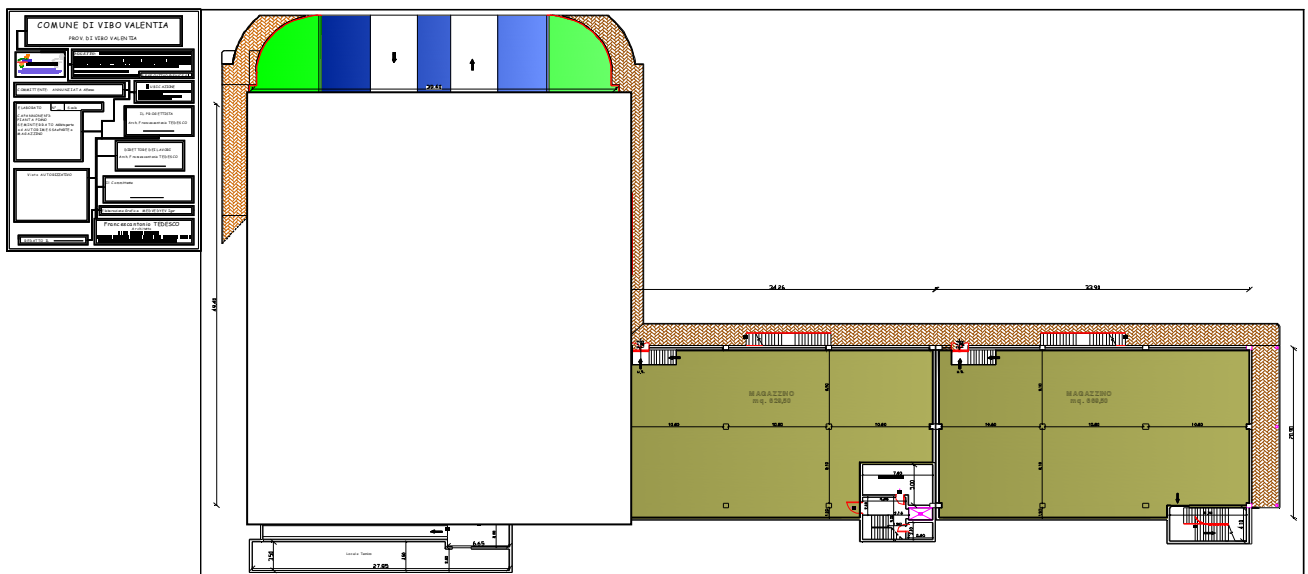
L'impianto di adduzione della rete idrica, necessaria per i Bagni e per i locali doccia sarà quella Comunale, così come gli scarichi delle acque reflue degli scarichi dei Bagni e delle Docce saranno allacciati alla rete Fognaria Comunale.

L'impianto Elettrico di Illuminazione e di servizio (Prese, interruttori, etc.), nonché l'impianto di Climatizzazione e Condizionamento (Termico), saranno realizzati in conformità alle Normative Vigenti in Materia e sulla base delle Progettazioni redatte dall'Ing. SACCHINELLI Marcello (vedi Progettazione Impianto Elettrico e di Climatizzazione).

L'impianto Antincendio sarà realizzato in conformità alle Normative Vigenti in Materia e sulla base della Progettazione redatta dall'Arch. FERITO Giovanni. (vedi Progettazione Antincendio)

✚ **Corpo di Fabbrica n°4 si compone di n°2 Piani uno Seminterrato ed uno Terra di dimensione avrà una superficie lorda complessiva a piano di mq. 1'380,00. Detto Immobile si compone di n°2 Attività Commerciali e pertanto si richiedono due Licenze Commerciale Per la Vendita di Prodotti Non ALIMENTARI** nello specifico si intende realizzare:

- ✓ **Piano Seminterrato**, Magazzini dalla Superficie utile di mq. 1'280,00 (mq. 629 + mq. 669) ed altezza utile interna di ml. 3,70;



- ✓ **Piano Terra**, che verrà suddiviso in n°2 Attività Commerciali con ingressi autonomi dall'esterno:

- ✘ **Prima Attività Commerciali per la Vendita di Prodotti Non Alimentari ha una superficie utile calpestabile di mq. 622,60 ed altezza utile interna di ml. 4,50 all'interno delle quali, vi saranno i seguenti ambienti:**
  - **Ambienti di servizio al Personale con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 60,30 così suddivisa:**
    - Spogliatoio Uomini di superficie utile calpestabile di mq. 9,75;
    - Spogliatoio Donne di superficie utile calpestabile di mq. 9,75;
    - Antibagno e Bagno Donne mq. 4,41;
    - Antibagno e Bagno Uomini mq. 4,41;
    - Sala Relax di mq. 15,60;
    - Corridoio mq. 16,38;
  - **Servizi igienici per il Pubblico con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 31,10 così suddivisa:**
    - Antibagno e n°2 Bagno Donne di mq. 7,00;
    - Antibagno e n°2 Bagno Uomini di mq. 7,00;
    - Bagno Disabili mq. 4,30;
    - Corridoio mq. 12,80;
  - **Area destinata alla Vendita con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 449,00;**
  - **Area retro casse ed ingresso/uscita con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile di mq. 82,20;**

Tutti gli ambienti interni e costituenti nel loro insieme l'attività Commerciale, saranno illuminati ed areati direttamente dall'esterno a mezzo di Finestre poste lungo le pareti perimetrali del Fabbricato.

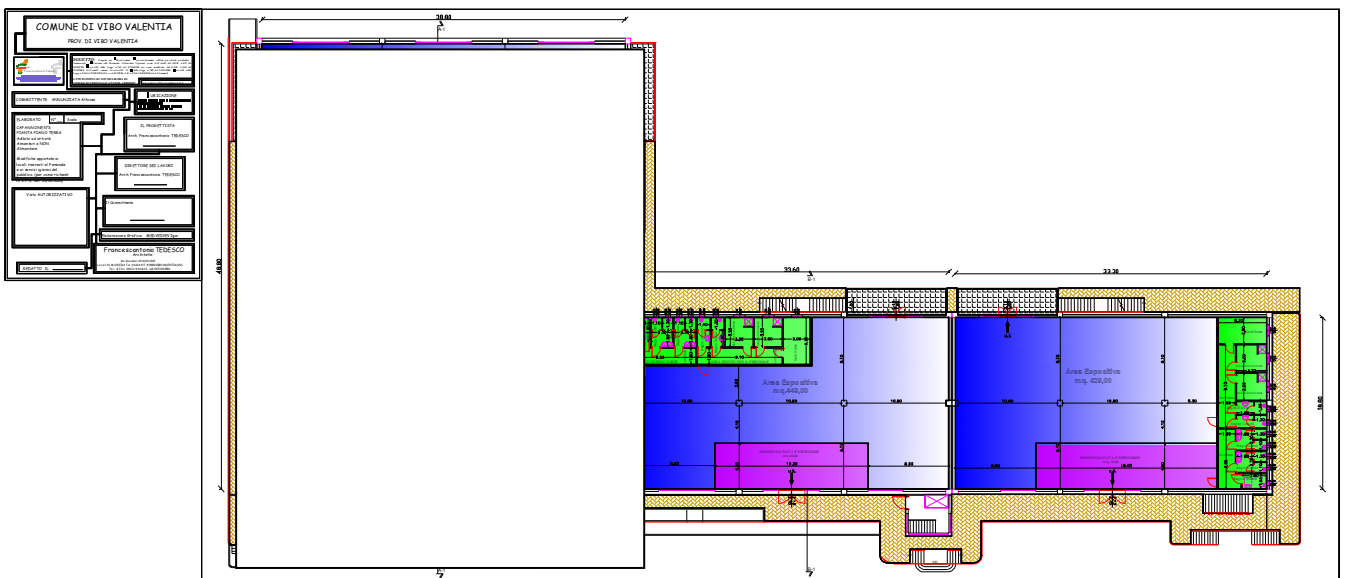
Si prevedono per ogni singola attività: n°6 unità lavorative distinte tra repartisti e cassieri; n°1 Magazziniere e n°1 unità responsabile del Punto Vendita.

- ✘ **Seconda Attività Commerciale per la Vendita di Prodotti Non Alimentari ha una superficie utile calpestabile di mq. 616,16 ed altezza utile interna di ml. 4,50 all'interno delle quali, vi saranno i seguenti ambienti:**
  - **Ambienti di servizio al Personale con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 59,04 così suddivisa:**
    - Spogliatoio Uomini di superficie utile calpestabile di mq. 9,60;
    - Spogliatoio Donne di superficie utile calpestabile di mq. 9,60;
    - Antibagno e Bagno Donne mq. 4,19;

- Antibagno e Bagno Uomini mq. 4,19;
- Sala Relax di mq. 15,08;
- Corridoio mq. 16,38;
- Servizi igienici per il Pubblico con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 31,22 così suddivisa:
  - Antibagno e n°2 Bagno Donne di mq. 7,00;
  - Antibagno e n°2 Bagno Uomini di mq. 7,00;
  - Bagno Disabili mq. 4,29;
  - Corridoio mq. 12,93;
- Area destinata alla Vendita con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile calpestabile di mq. 429,00;
- Area retro casse ed ingresso/uscita con altezza interna di ml. 4,50 e una superficie utile di mq. 96,90;

Tutti gli ambienti interni e costituenti nel loro insieme l'attività Commerciale, saranno illuminati ed areati direttamente dall'esterno a mezzo di Finestre poste lungo le pareti perimetrali del Fabbricato.

Si prevedono per ogni singola attività: n°6 unità lavorative distinte tra repartisti e cassieri; n°1 Magazziniere e n°1 unità responsabile del Punto Vendita.



Tutti gli ambienti interni e costituenti nel loro insieme l'attività Commerciale, saranno illuminati ed areati direttamente dall'esterno a mezzo di Finestre poste lungo le pareti perimetrali del Fabbricato.

Gli antibagni e i bagni, di servizio ai Clienti, compreso quello per disabili, nonché il blocco di servizio al Personale dipendente che si compone di locale doccia, Spogliatoio, e Bagni, avranno il rivestimento in Piastrelle di gres alle pareti sino ad una altezza dal piano di calpestio del pavimento, anche questo realizzato in piastrelle di gres del tipo antiscivolo, di ml. 2,20, la rimanente parte delle

pareti sino all'arrivo al soffitto ed il soffitto stesso saranno invece tinteggiati con Pittura del Tipo Ducotone Antimuffa Lavabile.

La pavimentazione dell'area Vendita sarà anch'essa realizzata con Piastrelle di Gres Porcellanato del tipo Antiscivolo e le Pareti e i soffitti saranno tinteggiati con Pittura del Tipo Ducotone Antimuffa Lavabile.

L'impianto di adduzione della rete idrica, necessaria per i Bagni e per i locali doccia sarà quella Comunale, così come gli scarichi delle acque reflue degli scarichi dei Bagni e delle Docce saranno allacciati alla rete Fognaria Comunale.

L'impianto Elettrico di Illuminazione e di servizio (Prese, interruttori, etc.), nonché l'impianto di Climatizzazione e Condizionamento (Termico), saranno realizzati in conformità alle Normative Vigenti in Materia e sulla base delle Progettazioni redatte dall'Ing. SACCHINELLI Marcello (vedi Progettazione Impianto Elettrico e di Climatizzazione).

L'impianto Antincendio sarà realizzato in conformità alle Normative Vigenti in Materia e sulla base della Progettazione redatta dall'Arch. FERITO Giovanni. (vedi Progettazione Antincendio)

### **● Caratteristiche Tecniche Costruttive - Corpi Di Fabbrica -**

Le strutture edilizie che si intendono realizzare saranno dei corpi di fabbrica con strutture in C.A. prefabbricato, le strutture portanti saranno costituite da:

- Fondazioni si prevedono superficiali del tipo a plinto e bicchiere con travi di collegamento in C.A di tipo prefabbricato, di dimensione cm. 30x70;
- Pilastrini in C.A.V. ;
- Travi portanti in C.A.P. a doppia pendenza ;
- Solaio di copertura costituito da cordoni nervati in C.A.P.;
- La Tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli prefabbricati del tipo verticale con faccia esterna liscia rifinita al quarzo;
- Il solaio di interpiano, ove presente, è realizzato mediante pannelli sandwich precompressi dello spessore di cm. 30 posti su travi portanti a doppio T del tipo TR. 120 a sezione costante;
- L'impermeabilizzazione sarà utilizzata con lamiera grecata e mediante incollaggio alla fiamma di guaine in bitume polimero su tutti i canali di gronda ;



- Vespaio di pietrame di cava di spessore non inferiore a cm. 40, per assicurare la perfetta stabilità del pavimento;
- Gli infissi saranno idonei per l'attività che ogni singolo Ambiente ospiterà al suo interno;
- Gli impianti idrici ed elettrici saranno proporzionati in funzione delle necessità produttive ed in particolare gli impianti elettrici saranno realizzati secondo la normativa CEI ed in base a quanto prescritto dalla Legge n°46/90 e s.m.i.;
- Tramezzature interne saranno realizzate delle pareti divisorie in muratura di mattoni forati dello spessore cm. 13 allo scopo di ottenere vari locali previsti dal progetto.
- Le pareti dei servizi previsti all'interno, saranno intonacate e previste con piastrelle di Gres Porcellanato ;
- Le pareti interne in muratura, saranno intonacate con intonaco liscio in malta cementizia, e quelle degli ambienti destinati alla Vendita ed esposizione saranno completati con tinteggiatura Antimuffa lavabile;
- La pavimentazione degli ambienti destinati alla Vendita ed esposizione e vendita saranno in Gres Porcellanato Antiscivolo.

#### ● **Impianto Idrico e Fognario**

La fornitura Idrica relativa all'Opera sarà fornita dalla Rete Idrica Comunale così come lo smaltimento delle acque reflue fognarie avverrà con regolare allaccio alla Rete Fognante Comunale.

#### ● **Superamento ed Eliminazione Barriere Architettoniche Legge n°13/89 e s.m.i.**

- In riferimento ai contenuti della legge n.13/89 e successive modifiche ed integrazioni, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", il sottoscritto tecnico dichiara quanto segue:
- il complesso edilizio è composto da Strutture Commerciali e da parti comuni o ad esse assimilabili;
- l'intervento è di nuova costruzione.
- La progettazione, garantisce i criteri di accessibilità, adattabilità e visitabilità.

Le opere necessarie per rendere gli immobili completamente ed agevolmente fruibili nel tempo, anche da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale, sono tali da non modificare né la struttura portante né la rete degli impianti comuni, infatti:

- a) la pavimentazione interna, nei singoli piani, è posta tutta a pari quota ed i percorsi interni risultano facilmente percorribili;
- b) la rete impiantistica terrà conto delle esigenze di visitabilità fin dalla sua realizzazione;
- c) i disimpegni avranno larghezza maggiore di cm. 100;
- d) tutti i vani porta avranno larghezza maggiore di cm. 80;
- e) i servizi igienici avranno disposizione interna degli accessori tale da essere agevolmente adeguati nel tempo secondo i requisiti del D.M. 236/89, senza pregiudicare la statica dell'immobile .
- f) Tutte le Aree Parcheggio siano esse private e di esclusivo utilizzo ai clienti e ai dipendenti delle attività commerciali da realizzare, così come le aree parcheggio che verranno cedute al Comune come Standard così come quelle che saranno ad uso Pubblico, avranno al loro interno i parcheggi per persone con ridotta capacità motoria o sensoriale in percentuale agli spazi di sosta per come prescritte dalla normativa vigente.
- g) La differente quota tra i piani stradali ed i piani rialzati sarà annullata mediante l'utilizzo di rampe mobili e/o con servoscala a piattaforma, quest'ultimo posizionato in corrispondenza della rampa esterna adiacente al corpo scala.
- h) Il Piano Seminterrato (Garage) e il Piano Terra (Commerciale) relativamente al fabbricato n°3 e n°4, saranno collegati da ascensori oleodinamico, rampe mobili e scale con servoscala a piattaforma posizionato in corrispondenza della rampa esterna adiacente al corpo scala.
- i) La differenza di quota tra il Piano stradale, dove sono ubicati i Parcheggi all'esterno, ed il Piano Terra Commerciale dei corpi di Fabbrica n°3 e n°4 viene superato con scivoli/passarelle con pendenza massima non superiore all'8% posizionati in maniera tale che gli accessi siano di facile fruibilità alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.
- j) I percorsi Pedonali, le aree Verdi e il Parco Giochi per Bambini sono tutti resi fruibili a persone con ridotta capacità motoria o sensoriale e tutti i superamenti di quota sono realizzati con Scivoli/Passerelle continue con pendenza massima non superiore all'8%.

● **Superamento ed Eliminazione dei rischi correlati al Piano di Studio per gli interventi strutturali di emergenza e di prima sistemazione idrogeologica nei comuni della Provincia di Vibo Valentia colpiti dagli eventi atmosferici del 03/07/2006 (cosiddetto PIANO VERSACE)**

Per quanto concerne gli interventi da realizzare consequenziali agli eventi meteorologici succedutosi nella provincia di Vibo Valentia in data 03/07/2006 e ai rischi a questi correlati determinati dal “Piano Versace”, si rimanda allo Studio IDROGEOLOGICO – IDRAULICO per la ricezione e lo smaltimento delle acque piovane e alla DICHIARAZIONE di COMPATIBILITA’ dell’intervento alle Ordinanze del Commissario Delegato n°21 del 05/04/2007 e n°61 del 08/07/2008 redatte dall’Ing. Francesco PILECI e presentate all’Amministrazione Comunale di Vibo Valentia in data 25/06/2009 e in data 02/07/2009, recepite ed Allegate nella Presente Progettazione (vedi Planimetria Raccolta Acque Pluviali).



## **RISPONDEZA URBANISTICA**

Per come più volte ripetuto all'interno della presente relazione, si intende Realizzare un Inseadimento Produttivo/Commerciale in Variante allo Strumento Urbanistico Vigente su un'area di oggi interna allo Strumento Urbanistico Vigente ed in esso inserita come Zona Omogenea "AN" Agricola Normale. La Variante allo Strumento Urbanistico Vigente richiesta e per la quale è stato già espresso parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale di Vibo Valentia con Delibera di Consiglio Comunale n°50 del 18/09/2009 - ATTO DI IMPULSO - assimila l'area su cui si intende realizzare l'intervento Proposto dalla ditta Alfonso ANNUNZIATA in Zone Omogenea "TC" Zone per attrezzature di Trasporto e Commerciali" le cui prescrizioni Urbanistiche, già riportate nella presente relazione sono quelle contenute all'art. n°42 delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente.

Premesso quanto sopra, Applicando le prescrizioni contenute all'art. n°42 delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente [a) *Indice di Utilizzazione Territoriale, Ut = 8'000 mq./ha;* b) *Altezza massima, H = 12,00 ml.;* c) *Parcheggi e Autorimesse = 2 mq./3mq. S1 di cui il 30% a parcheggio di uso pubblico;* d) *Oneri di Urbanizzazione primaria, eventualmente assolti con la Costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla Convenzione;* e) *Oneri di Urbanizzazione secondaria come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale;* f) *Contributo commisurato al costo di costruzione come definito da specifica deliberazione del Consiglio Comunale]* al lotto per il quale si richiede la Variante allo Strumento Urbanistico per la Realizzazione (mq. 26'605,00), otteniamo:

**Superficie massima realizzabile:**( $Ut \times St = 8'000/10'000=0,80 \times \text{mq. } 26'605,00$ ) = **mq. 21'320,00**

**Superficie Lorda da Realizzare ad uso Commerciale =(S1) =** **mq. 6'496,80**

**Altezza Massima Realizzabile =** **ml. 12,00**

**Altezza Massima da realizzare =** **ml. 10,00**

**Distanza dai Confini con altra ditta =** **ml. 5,00**

**Distanza dai Confini con altra ditta da realizzare =** **ml. 5,00**

**Distanza dalle Strade** (per come prescritte dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs n°285 del 30/04/1992 e s.m.i., e Regolamento di Attuazione D.P.R. n°495 del 16/12/1992 e s.m.i.) **≥ alle distanze prescritte dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs n°285 del 30/04/1992 e s.m.i., e Regolamento di Attuazione D.P.R. n°495 del 16/12/1992 e s.m.i.**

**Superficie minima da destinare a Parcheggi** (Determinate con le applicazioni delle Normative di riferimento vigenti in materia e delle N.T.A. art.n°42 dello Strumento urbanistico Vigente, per come dettagliatamente riportato a pag.n°4 e n°5 della presente) = **mq. 14'788,74**

**di cui** (Determinate per come dettagliatamente riportato a pag.n°4 e n°5 della presente) **Parcheggio Pubblico = mq. 1'299,36**

**Superficie destinata a parcheggio da realizzare = mq. 16'418,40**, così distribuiti:

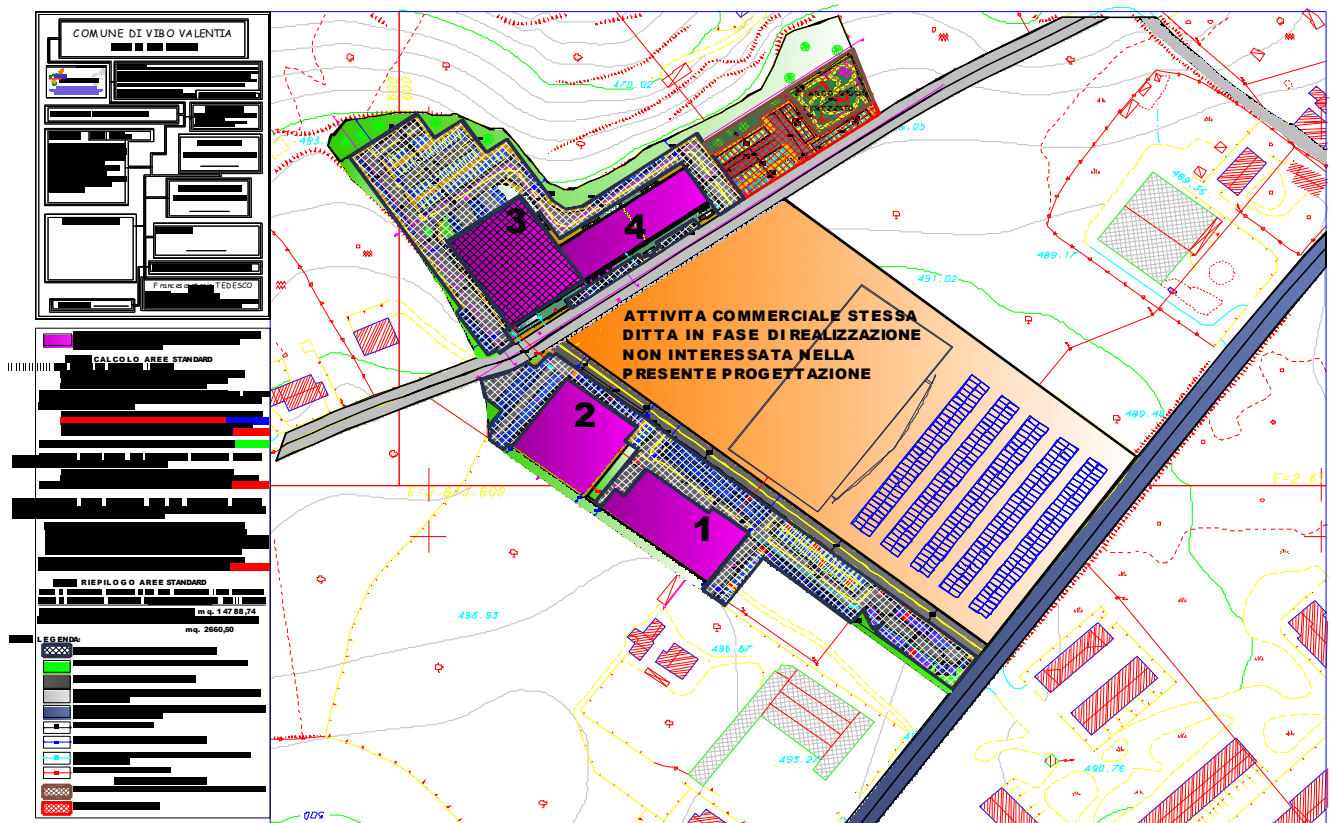
- Parcheggi Privati: mq. 1942,50 al piano seminterrato dei fabbricati n°3;
- Nelle aree esterne pertinenziali per una superficie di mq. 14'475,90 di cui:
  - Privati: mq. 1'050,00;
  - mq. 12'862,00 ad uso Pubblico.
  - mq. 1'613,20 da cedere al comune.

**Superficie minima da destinare a Verde** (Determinate con le applicazioni delle Normative di riferimento vigenti in materia per come dettagliatamente riportato a pag.n°4 e n°5 della presente) = **mq. 866,24**

**Superficie destinata ad aree verdi e attività collettive : mq. 3'585,00**, così distribuiti:

- Parco giochi per bimbi da cedere al Comune mq. 1'150,00;
- Area Verde da cedere al comune mq. 350,00
- Area Verde di Pertinenza al Parco Commerciale 2'085,00

**Viabilità interna – Carrabile : mq. 1'654,80**



**CONCLUDENDO URBANISTICAMENTE** l'intervento proposto è conforme a quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente per le zone omogenee "TC - Zone per Attrezzature di Trasporto e Commerciali" (art.n°42 delle Norme Tecniche di Attuazione)", in quanto:

**Superficie da Realizzare** < **Superficie Realizzabile**

**Altezza Massima da Realizzare** < **Altezza Massima Realizzabile**

**Superficie da Destinare a Parcheggi** > **Superficie da destinare a Parcheggi**

**Distanze dai Confini** ≥ **Distanze Confini Prescritte**

**Distanza dalle Strade per come prescritte da D.Lgs n°285 del 30/04/1992 e s.m.i., e D.P.R.**

**n°495 del 16/12/1992 e s.m.i.** ≥ **Distanze delle Strade prescritte dal D.Lgs**

**n°285 del 30/04/1992 e s.m.i., e D.P.R. n°495 del 16/12/1992 e s.m.i.**

**Oltre alla Conformità Urbanistica l'intervento proposto è Conforme alla normativa vigente in materia per la realizzazione di un Parco Commerciale.**

Concludendo la ditta Annunziata Alfonso, soggetto proponente dell'intervento edilizio per la Realizzazione di un insediamento per attività produttiva – Commerciale - in VARIANTE allo STRUMENTO URBANISTICO Vigente nel Comune di Vibo Valentia (VV), si impegna, per come disposto dall'art.n°14 delle N.T.A. dello strumento Urbanistico Vigente, a sottoscrivere l'atto di convenzione per come approvata e contenuta nella Delibera di Consiglio Comunale n°50 del 18/09/2009 protocollo n°44465 del 22/10/2009 di Atto D'impulso per la realizzazione dell'intervento Produttivo/Commerciale, impegnandosi, per come riportato nello schema di Convenzione approvato a:

- ⊕ Effettuare il Versamento della somma di €. 300'000,00 a favore dell'Amministrazione Comunale di Vibo Valentia per l'ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria nella zona interessata dall'episodio edilizio, opere già previste Progettualmente e consistenti nell'Ampliamento della Strada Comunale denominata "Maiata", nel tratto che interessa l'episodio Edilizio sino al suo Congiungimento con la Strada Comunale "Ceramidio";
- ⊕ A cedere come Standard un'area verde Attrezzata e un'area parco giochi bimbi con annessi percorsi pedonali dalla superficie complessiva di mq. 1'500,00;

- ⊕ A cedere come Standard, lungo la strada denominata "Maiata" e in prossimità dell'area Verde Attrezzata e del Parco Giochi per Bimbi, un'area parcheggio dalla superficie di mq. 1'613,00 comprensivi degli spazi di manovra;

Precisando che sulla strada che l'Amministrazione Comunale dovrà realizzare con le somme versate dalla ditta ANNUNZIATA Alfonso (€300'000,00, per come da convenzione), oltre a tutte le opere da realizzare e da cedere al Comune, per come contenute in convenzione, si intenderanno quale opere sostitutive, ai sensi della lettera g) dell'art.n°42 delle N.T.A., e pertanto al rilascio del titolo Autorizzativo da parte dell'Amministrazione Comunale di Vibo Valentia, saranno considerati assolti gli oneri relativi alle Opere di Urbanizzazione primaria, anche in quanto con le somme da versare per l'ampliamento della strada "Maiata" che prevedono anche la realizzazione sulla stessa di tutti i sottoservizi, rete idrica e rete fognaria, nonché, impianto di Pubblica Illuminazione, con la predisposizione di quanto necessario per il passaggio della linea elettrica e telefonica.

Vibo Valentia li 30/10/2010

Il Progettista  
**Arch. Francescantonio TEDESCO**