

DITTA: DI COSTA S.P.A.

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI MOTTA CAMASTRA C.DA LARDERIA - IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO

DISEGNI ARCHITETTONICI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

TAVOLA

DATA: 26/01/2026

FILE: c:\Archivi\Di Costa

SCALA:

Arch. Salvatore Gitto

via Aldo Moro, 95 Campogrande di Tripi (ME)
tel./fax 0941801028 e-mail archgitto@virgilio.it

IL TECNICO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNO STABILIMENTO PRODUTTIVO A DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI MOTTA CAMASTRA C.DA LARDERIA – IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO

DITTA: DI COSTA S.p.a.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1 - PREMESSA

Il signor Di Costa Vincenzo, Legale Rappresentante della società DI COSTA S.p.A., ha dato incarico al sottoscritto di procedere alla redazione della presente progettazione, ove realizzare un impianto produttivo della suddetta azienda.

La società Di Costa S.p.A. è proprietaria di un lotto di terreno sito nel Comune di Motta Camastra (ME) frazione Fondaco Motta - località Larderìa – riportato al Catasto Terreni di Motta Camastra nel foglio di mappa foglio n°19, particelle n° 327, 328, 341, 342, 433, 503, 504, 507 ed al foglio di mappa n° 18, particelle n° 494 e 580

Tra le particelle catastali del foglio di mappa n.18 e le particelle catastali del foglio di mappa n. 19 sarà costruita una nuova strada di piano, che è stata già inserita, per maggiore chiarezza, nella planimetria generale allegata al progetto. Attualmente l'accesso è consentito da una strada comunale che segue lo stesso tracciato della nuova strada di P.R.G..

Il progetto è relativo alla costruzione completa di calcoli statici ed impianti delle seguenti opere:

- ♦ corpo 1 - capannone adibito:

- ✓ al piano terreno alla produzione di prodotti di cioccolato, alle aree di servizio per gli operatori – bagni, docce e spogliatoi – nonché al deposito delle materie prime in arrivo;
- ✓ al piano primo al deposito del prodotto finito;
- ◆ corpo centrale - capannone adibito:
 - ✓ al piano terreno a locale esposizione permanente, a sale riunioni, e servizi per i visitatori; una passerella didattica a quota m 1.90;
 - ✓ al primo piano uffici, sale riunioni e servizi per gli operatori;
- ◆ corpo 2 - capannone adibito:
 - ✓ al piano terreno alla produzione di prodotti da forno, alle aree di servizio per gli operatori – bagni, docce e spogliatoi - nonché al deposito delle materie prime in arrivo;
 - ✓ al primo piano il deposito del prodotto finito;
- ◆ sistemazione piazzale, muri di recinzione, strutture impianti e parcheggi.

2 - CARATTERISTICHE PLANO-AMBIENTALI DELL'AREA

L'area sulla quale saranno insediate le costruzioni in progetto ricade nel P.R.G. del Comune di Motta Camastra (ME) in zona omogenea "E" e precisamente nella frazione Fondaco Motta in Contrada Lardereria, distante alcuni chilometri dal centro abitato.

La suddetta area, che catastalmente rappresenta tutte le particelle del foglio di mappa n. 19, si presenta per la maggioranza pianeggiante ed incolta, per come si evince dalle fotografie allegate, solo una minima parte è fortemente scoscesa, sul lato est del lotto, fino a raggiungere la quota di m 7.30.

La suddetta area confina da tre lati con lotti (appezzamenti) di terreno di altre ditte, a sud-ovest confina con strada Comunale (strada di P.R.G. da realizzare).

Sul lotto di terreno non sono presenti corsi d'acqua naturali, il decorso delle acque meteoriche avviene secondo il naturale andamento clivometrico del terreno.

L'area in oggetto è attraversata da canali di irrigazione, che interessano la stessa area ed anche i lotti di terreno limitrofi; all'atto dell'esecuzione dei lavori sarà realizzata una variante del percorso, che comunque sia tale da garantire il deflusso naturale delle acque.

3 - CARATTERISTICHE URBANISTICO ED ARCHITETTONICHE DELL'INTERVENTO

Il dimensionamento dell'intervento è stato effettuato nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. comunale e del R.E. comunale relativi alla zona " D ".

Dell'area catastale totale di 20.569 mq (di cui 17.349 mq ad est della strada comunale e 3.220 mq ad ovest della stessa) ne verrà coperta una porzione pari a 6.625 mq.

Il volume della parte edificata è di 61.573 mc.

L'edificio, che si presenta con una configurazione planimetrica composta da rettangoli raccordati da curve, si inserisce in maniera razionale nell'area, rispettando tutte le distanze prescritte e dai regolamenti locali, regionali e dalla normativa nazionale.

La particolare posizione del lotto, la sua stessa geometria ed il suo andamento altimetrico pianeggiante hanno condizionato la scelta architettonica e distributiva.

Il collegamento verticale, in tutti i corpi di fabbrica, è assicurato da numerose scale e montacarichi con l'aggiunta di un ascensore nel corpo centrale.

4 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: tecnologia costruttiva, materiali, dotazioni tecnologiche

4.1 – Corpo 1 - corpo centrale - corpo 2

L'intero complesso immobiliare, cioè tutti i corpi di fabbrica sono previsti con struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato vibrato e precompresso ed è costituita da un piano terra di mq 6.625 e da un primo piano di mq 6.625 di cui utilizzabili mq 5.780, infatti, la differenza rappresenta la zona a doppia altezza in corrispondenza della zona espositiva.

Le fondazioni saranno costituite da plinti a bicchiere in c.a.v. collegati da travi in c.a. in modo da costituire maglie rettangolari.

I pilastri saranno in c.a.v.

Le travi saranno in c.a.p.

I solai, sia quelli di copertura che del soppalco, saranno in c.a.p.

I pannelli di tamponamento saranno prefabbricati in c.a.v., con superfici a faccia vista in cls all'esterno lisciato da cassero metallico ed all'interno rifinite. La tinteggiatura all'esterno sarà

colore arancio e giallo.

La copertura sarà completata, sopra il solaio in c.a.p. da massetti di pendenza ed adeguata coibentazione.

Gli infissi esterni saranno in alluminio preverniciato completi di vetri "antifurtivistici".

Le pareti vetrate, che si ripetono nelle facciate, sono pareti rivestite a specchio apribili nella posizione indicata nelle piante e nei prospetti.

Le porte esterne, carrabili, saranno completate da saracinesche metalliche per garantire la chiusura totale dei locali.

Le scale nelle aree adibite alla produzione ed al deposito saranno in c.a. prefabbricate; le altre saranno metalliche.

Le pareti di divisione dei vari reparti sono prefabbricate di spessore cm 20.

I tramezzi saranno in muratura di mattoni forati dello spessore finito di 10 cm.

Le pareti dell'esposizione permanente saranno in cartongesso di altezza m 2.40.

L'impermeabilizzazione della copertura sarà realizzata con manto impermeabile costituito da membrana prefabbricata, a base bituminosa, armata con fibre di vetro su primer di bitume a caldo.

- L'impianto idrico-sanitario sarà costituito da tubazioni in polietilene di opportuno spessore e diametro. I pezzi igienico-sanitari saranno in vetrochina delle migliori marche nazionali, con rubinetteria di tipo cromato pesante.
- L'impianto elettrico sarà realizzato in canaline ispezionabili, con conduttori di rame. Esso sarà realizzato in conformità ai disposti di cui al D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii..
- Il pavimento sarà :
 - in cls del tipo industriale con rete elettrosaldata nelle aree adibite a deposito,
 - mattonelle di ceramica nelle aree adibite alla produzione, nei locali uffici, in tutti i servizi igienici e nell'esposizione permanente;
 - in parquet negli uffici degli amministratori e nelle sale di riunione;
 - in clinker monocottura sui terrazzi.
- I rivestimenti dei servizi igienici e delle pareti dei reparti produzione saranno in piastrelle di maiolica.
- Gli zoccoli battiscopa saranno realizzati in monocottura o legno.
- Le porte interne del tipo tamburato con telaio e pannellatura in legno ad esclusione delle porte il cui accesso è posto nei reparti di lavorazione o depositi, che saranno metalliche.

- L'impianto idrico – sanitario sarà progettato ed eseguito secondo le norme .
- Sarà installato un impianto di condizionamento estivo ed invernale.

L'impianto antincendio sarà realizzato con un sistema di protezione antincendio attiva, costituito da: estintori distribuiti su tutta la superficie; una rete a protezione esterna, costituita da idranti a colonna soprasuolo ed idranti sottosuolo; una rete a protezione interna, costituita da nappi a muro. I locali saranno dotati di un adeguato numero di estintori portatili distribuiti in modo uniforme nelle aree da proteggere. Essi saranno posizionati in posizione accessibile e visibile; appositi cartelli segnalatori faciliteranno l'individuazione anche a distanza.

Il lotto è servito dalla rete idrica comunale ma non è servito da rete fognaria.

Si prevede, in futuro, l'allaccio alla fognatura già realizzata lungo la S.S. 185 ma non ancora funzionante. All'atto i liquami saranno convogliati ad un depuratore ad ossidazione totale posizionato in area prospiciente la S.S. 185 che faciliterà l'allaccio futuro.

4.2 - Sistemazione piazzale, muri di recinzione, strutture impianti e parcheggi

Le parti non occupate da costruzioni saranno pavimentate in modo diverso a seconda delle funzioni loro attribuite.

Il piazzale d'ingresso sarà in pietra di vario colore e forma; i parcheggi, i percorsi laterali al capannone e le aree di carico e scarico saranno pavimentate con calcestruzzo bituminoso con sottofondo costituito da un massetto di materiale arido e con tappetino di usura.

L'acqua meteorica del piazzale sarà canalizzata fino ad un impianto di primo trattamento e poi convogliata in una vasca di raccolta per uso irrigazione.

L'acqua meteorica delle coperture sarà canalizzata direttamente nella vasca di raccolta per uso irrigazione.

I muri di recinzione prospicienti le strade comunali di piano, alti mediamente 2,00 m, saranno costituiti da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica a vista, di colore arancio. L'accesso al lotto è reso possibile da un cancello pedonale metallico e da un cancello scorrevole metallico.

I restanti muri di recinzione saranno alti 2,00 m.

Lungo il muro d'ingresso sarà posizionata la cabina Enel.

Sotto il laghetto con fontana della piazzetta d'ingresso sarà interrato il serbatoio della riserva idrica antincendio.

Sul lato nord è delimitata un'area di deposito dei materiali di risulta. La planimetria allegata chiarirà meglio quanto scritto ed altro.

5- CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVO-FUNZIONALI

Per una migliore comprensione della distribuzione interna dei manufatti, di cui comunque si da una descrizione, si rimanda agli elaborati grafici.

5.1 – Corpo 1

Il piano terreno è diviso in due grandi aree: un magazzino per la merce in arrivo ed un locale da adibire alla produzione di prodotti di cioccolato.

Nel magazzino sono inseriti un locale per la produzione espositori in cartone ed un locale per l'assemblaggio dei bussolotti con sorpresa.

Nell'area della produzione sono inseriti un piccolo deposito per la granella di nocciole, un locale deposito vassoi, un locale adibito al lavaggio dei vassoi ed un piccolo locale lavatoio-ripostiglio. Sono inserite nel complesso, ma con ingresso esclusivamente dall'esterno, un locale officina ed un locale compressore. Quasi a cerniera tra le due aree sono posizionati i locali per gli operatori proporzionati per un numero di sei operatrici di sesso femminile e sei operatori di sesso maschile con un doppio turno nelle ventiquattrore. Tutti i servizi igienici sono areati con aerazione naturale e/o forzata.

Due gruppi scale con filtro antifumo e con montacarichi permettono sia l'accesso che il carico e scarico al piano terra ed al primo piano. Una di queste scale sarà portata fino al terrazzo ad esclusivo uso di manutenzione delle coperture.

Tutta l'area del primo piano è adibita a magazzino materiale pronto per la spedizione.

5.2 – Corpo centrale

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra. Al piano terreno sono posizionati :

- ◆ Una sala riunione che, oltre l'ingresso dal locale esposizione permanente, ha un ingresso indipendente dall'esterno, ed i servizi igienici annessi.
- ◆ Una seconda sala multiuso.

- ◆ Una reception.
- ◆ Una passerella, posta ad altezza m 1.90, costituisce un percorso didattico per scolaresche. E' garantita la vista sui reparti di lavorazione attraverso parti vetrate. La passerella é servita da tre scale.
- ◆ Un locale esposizione permanente.

Tre scale ed un ascensore assicurano il collegamento verticale tra il piano terra ed il primo piano.

Completa il piano un'area servizi igienici per i visitatori.

Al primo piano sono posizionati:

- ◆ Due uffici direzionali con annessi servizi; gli stessi hanno in comune un salotto di attesa
- ◆ Gli uffici dell'amministrazione per n° 8 addetti.
- ◆ Due sale riunioni.
- ◆ Servizi igienici. I servizi igienici cui non è stato possibile assicurare l'aerazione naturale sono provvisti di aerazione forzata.

5.3 – Corpo 2

Il piano terreno è diviso in tre grandi aree: un magazzino per la merce in arrivo, un locale da adibire alla produzione di biscotti ed un locale da adibire alla produzione di torroni; in quest'ultimo è inserito un locale lavatoio-ripostiglio. Nello stesso complesso sono inseriti un locale compressore ed un locale tecnico con ingresso esclusivamente dall'esterno.

Nel magazzino sono inseriti tre vani frigoriferi, un locale per la lavorazione del miele ed un locale per la tostatura delle mandorle.

Quasi a cerniera tra le due aree sono posizionati i locali per gli operatori proporzionati per un numero di sei operatrici di sesso femminile e sei operatori di sesso maschile con un doppio turno nelle ventiquattrore. Gli armadietti quindi sono ventiquattro. Tutti i servizi igienici sono areati con aerazione naturale.

Tre gruppi scale con filtro antifumo e tre montacarichi permettono sia l'accesso che il carico e scarico al piano terra ed al primo piano.

Tutta l'area del primo piano è adibita a magazzino materiale pronto per la spedizione.

5.4 – Sistemazione piazzale, impianti, parcheggi e verde

All'interno del lotto ampi spazi consentono la manovra e la sosta di operatori e visitatori.

Adeguate aree segnalate sono adibite al carico e scarico della merce.

Il parcheggio, adeguatamente illuminato, occupa un'area di mq 1.550 al netto delle aree di manovra.

Nell'area prospiciente la S.S. 185 trovano posto:

- ◆ il depuratore dei liquami ad ossidazione totale,
- ◆ le vasche di decantazione delle acque del piazzale,
- ◆ la vasca di raccolta delle acque delle coperture e di quella proveniente dalle vasche di decantazione, che sarà usata per irrigazione.

Sul muro di fronte alla viabilità comunale trovano posto, in entrambi i lotti, due cancelli alti 2,00 m, di cui uno carrabile, largo 7,00 m, ed uno pedonale largo 1,00 m. Entrambi saranno tinti in colore verde. **L'area sistemata a verde sarà di 2.830 mq.**

Nelle parti a verde prevarranno il prato e piante autoctone della zona ed aiuole con piante stagionali ed alberi decorativi sempreverdi.

Tutta l'area limitrofa la costruzione è illuminata da faretti posizionati nella copertura in ogni spigolo della stessa e lungo i muri di recinzione. Completano l'illuminazione alcune luci su palo.

Il tecnico

Arch. Salvatore Gitto

SCHEDA TECNICA

AREA CATASTALE DEL LOTTO mq 20.569

AREA OCCUPATA (piano terra) mq 6.625

- per attività industriale mq 4.565

- per esposizione mq 2.060

AREA OCCUPATA (piano primo) mq 5.780

- per attività industriale mq 4.540

- per attività direzionale mq 1.240

RAPPORTO DI COPERTURA $R_c = 32,21 \%$

VOLUME EDIFICATO mc 61.573

- per attività industriale mc 45.074

- per esposizione mc 10.609

- per attività direzionale mc 5.890

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA $I_{ff} = 2,99 \text{ mc/mq}$

AREA MINIMA DA DESTINARE A PARCHEGGIO E VERDE

(ai sensi art 5 punto 1 D.M. 1444/68) - mq 20.569,00 x 1/10 = mq 2.056,90

Area destinata a parcheggio e verde pubblico mq 2.794,59 > di mq 2.056,90

(Vedi dettaglio dimensionamento nella tavola planimetria generale)

AREA DA DESTINARE A PARCHEGGIO PRIVATO

(ai sensi art 18 L. 765/1967 e s.m.i.) – mc degli spazi destinati ad uffici e servizi

Attività direzionale mc 5.890,00 x 1/10 = mq 589,00

Superficie destinata a parcheggi mq 750,00 > di mq 589,00

(Vedi dettaglio dimensionamento nella tavola planimetria generale)

Il tecnico

Arch. Salvatore Gitto