

Ing. GIUSEPPE CHIAPPETTA
&
Arch. FRANCESCO CARLO VALENTINI

Via Pietro Colletta n° 4 - 87100 Cosenza
tel. +39.984.825100 - email ingegnerechiappetta@gmail.com

Comune di Cosenza

VARIANTE AL PROGRAMMA UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE (P.U.R.)

PIANO PARTICOLAREGGIATO "Zona Nuova Casa Circondariale"

Comparti: F3a.8 (parte), F3a.9 (parte), F3a.10

APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 11 DEL 25 FEBBRAIO 2021

Proponente: *NAVISA S.r.l. - Via San Marco n° 27 - A.U. Corigliano -
Corigliano Rossano*

Elaborato n° U1	Titolo RELAZIONE GENERALE	
Sottotitolo		
Data Ottobre 2022	Scala	I Progettisti Ing. Giuseppe Chiappetta Arch. Francesco Carlo Valentini
Revisioni		
Note		

Il presente elaborato è coperto da "copyright".

Pertanto, chiunque ne realizzasse riproduzioni o copie o ne facesse utilizzo per usi diversi da quelli autorizzati con relativa firma apposta in calce ed in originale dall'autore, sarebbe perseguibile a norma di legge.

L'ing. Giuseppe Chiappetta è il solo ed unico a rispondere di quanto in esso contenuto e ad autorizzare la sua destinazione e la sua eventuale cessione.

PREMESSA

La presente Variante al Piano Unitario di Riqualificazione (P.U.R.) approvato con delibera di G.C. n° 11 del 25.02.2021 è stata redatta dai sottoscritti Arch. Francesco Carlo Valentini, con studio tecnico in Rende (CS) alla Via Ungaretti n° 27, (C.F. VLN FNC 50L16 D304Q), e Ing. Giuseppe Chiappetta, con studio tecnico in Cosenza alla Via P. Colletta, n° 4, (C.F. CHP GPP 63H24 D086I), iscritti rispettivamente all'Ordine degli Architetti e degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 89 e al n° 1862.

La Variante al P.U.R. viene proposta dalla Navisa s.r.l., che ha nella sua disponibilità una porzione dell'area interessata dal Piano, in parte in qualità di proprietaria, ed in parte come promissaria acquirente delle quote dei sigg. Orrico Roberta, Orrico Anna, Orrico Gaetano, Orrico Gianluca, Ruffolo Carmela, Dodaro Giuseppe e Dodaro Salvatore, giuste scritture private del 9 febbraio 2022 e del 10 ottobre 2022, che si allegano.

Il terreno oggetto del P.U.R. è ubicato in comune di Cosenza, all'interno di un'area inquadrata nel Piano Particolareggiato n° 5 (Zona M – Casa Circondariale) e destinata a **ZONA F3** nel vigente strumento urbanistico. L'area è delimitata a est da Via Popilia, a nord da Via Scopelliti, a ovest da Viale Mancini e a sud da una strada di piano; su di essa insistono complessi edilizi edificati a partire dall'anno 2003 dalla *GRANDI IMPRESE G.P.S. s.r.l.*, dalla *CO.ED. COSTRUZIONI s.n.c.*, dalla *S.Z. COSTRUZIONI s.a.s.*, nonché un ultimo complesso di proprietà della I.I.C. s.r.l. in fase di ultimazione.

La presente progettazione modifica, per la parte di terreni nella disponibilità della Navisa s.r.l., il precedente P.U.R. che prevedeva la sistemazione d'insieme della suddetta area omogenea; è comunque stata mantenuta sostanzialmente invariata la viabilità dell'intero comparto edificatorio, senza apportare variazioni pregiudizievoli all'impianto progettuale precedente. Il P.U.R., approvato inizialmente con delibera di G.M. n° 570 dell'1 dicembre 2003, ha subito nel corso degli anni più varianti, dettate da intervenute esigenze delle imprese attuatrici dei diversi interventi, nonché dalle proprietà succedutesi nel tempo; l'ultima variante è stata proposta dalla società Cariatì Mare s.r.l. ed approvata con delibera di Giunta Comunale n° 11 del 25 febbraio 2021.

Attualmente, il P.U.R. risulta non attuato esclusivamente nelle porzioni di proprietà della Cariatì Mare s.r.l. e della Navisa s.r.l., individuate negli elaborati grafici rispettivamente con le lettere "B" e "A".

La variante si è resa necessaria per esigenze commerciali della società proponente, ma soprattutto in seguito a rilievi planimetrici dello stato dei luoghi che hanno evidenziato uno sconfinamento dell'interrato dell'edificio costruito sulla particella catastale 1232 lungo il confine sud

del lotto oggetto di variante. In particolare, come si evidenzia nella tavola grafica “Planimetria P.U.R. su catastale” contenuta nell’allegato elaborato n° U2, il fabbricato edificato dalla S.Z. risulta traslato in direzione Nord di circa 5 metri rispetto alla posizione prevista in progetto; in conseguenza di tale traslazione, l’interrato del fabbricato è stato edificato occupando arbitrariamente la porzione del lotto “A” di proprietà Navisa evidenziata con tratteggio rosso nella tavola grafica, rendendo impossibile per la stessa Navisa la realizzazione sul proprio lotto dell’edificio nel rispetto delle previsioni di P.U.R.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PARAMETRI URBANISTICI

L'area del P.U.R. ricade all'interno di una zona omogenea delimitata ad Est e ad Ovest da due direttrici di traffico primarie nell'assetto urbanistico della Città (ad Est Via Popilia, ad Ovest Viale Mancini, già Viale Parco), a Sud da una strada di piano in fase parzialmente realizzata e a Nord dalla strada comunale Via Scopelliti.

La zona è suddivisa in quattro comparti:

- **Comparto F3a.7 (superficie fondiaria mq 11.563,50):**
Risulta edificato ed occupato da parte degli edifici realizzati dalla Grandi Imprese GPS e dall'edificio realizzato dalla CO.ED. Costruzioni.
- **Comparto F3a.8 (superficie fondiaria mq 8.180,80):**
Risulta edificato ed occupato dalla rimanente parte degli edifici realizzati dalla Grandi Imprese GPS e da parte degli edifici della I.I.C. in fase di ultimazione.
- **Comparto F3a.9 (superficie fondiaria mq 3.942,60):**
Risulta per una quota edificato ed occupato dalla rimanente parte degli edifici della I.I.C. in fase di ultimazione nonché dall'edificio realizzato dalla S.Z. Costruzioni; la quota non edificata è il lotto "A" di P.U.R. di proprietà Navisa.
- **Comparto F3a.10 (superficie fondiaria mq 4.614,00):**
È il lotto "B" di P.U.R. di proprietà Cariatì Mare.

Le previsioni urbanistiche generali vigenti sono le seguenti:

- *Zona territoriale omogenea (Z.T.O.) = F3 – Aree per attrezzature sociali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato*
- *Indice massimo di edificabilità fondiaria* $I_f = 4,5 \text{ mc/mq}$
- *Superficie massima coperta (Sf superficie fondiaria)* $S_c = 40\% \text{ di } S_f$
- *Distanza minima tra fabbricati* $D_f = 10 \text{ mt}$
o semisomma delle altezze
- *Altezza massima dei corpi di fabbrica* $H_{max} = \text{illimitata}$
- *Distanza minima dal filo stradale* $D_s = 5 \text{ mt}$

Il 70% del volume edificato potrà essere destinato a residenze, ed almeno il 30% dovrà avere destinazione commerciale e/o direzionale.

È previsto l'obbligo di realizzare parcheggi pubblici a raso per una superficie pari:

- al 20% della superficie delle attività commerciali e direzionali;
- al 5% della superficie fondiaria del lotto (per il pubblico - art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- al 5% della superficie fondiaria del lotto (per uso del personale - art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione);

Inoltre sono prescritti parcheggi interrati di pertinenza delle singole unità abitative con un rapporto di 0,1 mq/mc di costruzione.

Il P.U.R. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° 122 del 13.09.2011 e parzialmente variato con deliberazione della Giunta Comunale n° 11 del 25.02.2021 esclusivamente nelle previsioni planovolumetriche del lotto “B”, per ciascun lotto prevede quanto sintetizzato nella tabella appresso riportata. Si evidenzia che nella tabella seguente la superficie totale dei parcheggi a raso, pari a complessivi 2800 mq sia sulla tabella che negli elaborati grafici del P.U.R. approvato, è stata qui ridistribuita tra gli addendi S_{pu1} e S_{pu2} in accordo con quanto riportato nell’elaborato grafico di P.U.R. rappresentante i parcheggi a raso; in particolare, nella tabella del P.U.R. approvato era indicata una superficie di 1380 mq per S_{pu1} e di 1420 mq per S_{pu2} (quindi 2800 mq totali di parcheggi a raso), non coincidente con quanto calcolato nell’elaborato grafico dove lo stesso totale di 2800 mq è distribuito per 1560 mq per S_{pu1} e 1240 mq per S_{pu2} . Tale redistribuzione corregge un refuso riportato nella tabella di relazione non coincidente con i dati dell’elaborato grafico, senza compromettere in alcun modo le verifiche sulle singole quantità dei parcheggi a raso, che risultano in ogni caso ampiamente soddisfatte per ciascuno dei lotti previsti nel P.U.R.

TABELLA DI RIEPILOGO PARAMETRI DI P.U.R. VIGENTE											
Parametri urbanistici	Sf	Vc	Sc	Vcr	Vcd	Sdt	Sdp	Sdtot	Spu1	Spu2	Spi
Lotto	Superficie fondiaria [mq]	Volume edificabile [mc]	Superficie coperta [mq]	Volume residenziale [mc]	Volume commerciale e/o direzionale [mc]	Superficie commerciale e/o direzionale piano terra [mq]	Superficie commerciale e/o direzionale altri piani [mq]	Superficie commerciale e/o direzionale totale [mq]	Superficie parcheggi a raso >20% superf. comm./dir. [mq]	Superficie parcheggi a raso >(5%+5%) Sf [mq]	Superficie parcheggi privati interrati [mq]
Lotto A	2013,95	9062,75	520,00	6343,92	2718,83	360,00	478,00	838,00	240,00	220,00	1200,00
Lotto B	4741,31	21335,00	1790,00	14655,00	6680,00	1427,00	483,00	1910,00	660,00	510,00	2134,00
Lotto C	4741,31	21335,90	1690,00	14935,13	6400,77	1500,00	294,00	1794,00	660,00	510,00	2250,00
Totale Lotti	11496,57	51733,65	4000,00	35934,05	15799,60	3287,00	1255,00	4542,00	1560,00	1240,00	5584,00

INTERVENTO PREVISTO SUL LOTTO "A" DAL P.U.R. VIGENTE

Il P.U.R. approvato con delibera di Giunta Comunale n° 11 del 25.02.2021 non ha variato le previsioni planovolumetriche del lotto "A" riportate nella precedente variante approvata con delibera della Giunta Comunale n° 122 del 13.09.2011.

Nel P.U.R. vigente, sul lotto "A" si prevedeva la realizzazione di un fabbricato con facciate allineate con via Popilia e via Scopelliti e un ampio porticato di uso pubblico.

La sistemazione esterna era stata prevista in accordo con quella relativa al fabbricato adiacente su via Popilia: la zona interna alla cortina sarebbe divenuta comune ai due fabbricati per ospitare spazi pubblici e parcheggi con accesso ed uscita carrabili rispettivamente da via Popilia e su via Scopelliti.

La definizione della viabilità, dei marciapiedi e dei parcheggi sui lati prospicienti le strade era stata prevista in accordo con quanto contenuto nel progetto predisposto dall'Amministrazione comunale per la sistemazione di via Scopelliti, integralmente riportato negli elaborati grafici per la parte ricadente nell'intervento.

L'edificio si sviluppava in un unico corpo di fabbrica, con un piano terra adibito ad uso commerciale (altezza interna netta ml 3,50) e nove piani in elevazione (altezza interna netta ml 2,70 ciascuno) adibiti ad uso residenziale e direzionale secondo le proporzioni previste dalle vigenti norme.

Per rispettare le distanze col fabbricato adiacente già edificato dalla S.Z. Costruzioni su Via Popilia, i fronti verso questo prospicienti erano previsti arretrati con l'aumento della quota.

Oltre i locali commerciali, il piano terra ospitava l'androne d'ingresso, con accesso dallo spazio interno alla cortina; l'androne era collegato tramite scale e ascensore con i piani superiori e con i garages interrati.

I piani superiori erano caratterizzati da tre appartamenti ai primi otto piani e due al nono, per un totale di n° 26 unità immobiliari.

La copertura era del tipo a tetto rovescio con manto in lamiera grecata preverniciata coibentata.

Mediante una rampa carrabile a doppio senso di marcia, con accesso da via Scopelliti, si raggiungeva il livello interrato, costituito da box-garages; la superficie complessiva dei parcheggi interrati era pari a mq 1'200, superiore al minimo imposto di 906.27 mq.

La superficie coperta dell'edificio "A" era di **mq 517**, pari al 26% circa della superficie del lotto, mentre la volumetria complessiva era di mc **9'062**, rispettosa dell'indice 4,5 mc/mq.

La superficie destinata ad uso commerciale e/o direzionale era pari a 838 mq, di cui 360 mq ubicati al piano terra e 478 mq ai piani superiori; in tal misura erano rispettate le proporzioni previste dalle vigenti norme, che prevedevano che almeno il 30% della volumetria fosse destinato ad uso commerciale e/o direzionale.

Erano previsti parcheggi a raso per un totale di 460 mq; di questi, 240 mq soddisfacevano lo standard del 20% della superficie di commerciale e/o direzionale ($mq\ 838 \times 20\% = 167.60\ mq$), 220 mq lo standard previsto dagli articoli 31 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione ($(mq\ 2013.95 \times (5\%+5\%)) = 201.40\ mq$).

INTERVENTO PREVISTO SUL LOTTO "A"
DALLA PRESENTE VARIANTE AL P.U.R.

Nella variante che si propone, riguardante esclusivamente la sistemazione planovolumetrica del lotto "A", si prevede ancora la demolizione dei fatiscenti manufatti presenti sul lotto per la realizzazione di un fabbricato con facciate allineate con via Popilia e via Scopelliti e di un ampio porticato di uso pubblico.

La sistemazione esterna è prevista in accordo con gli allineamenti dei fabbricati già edificati dalla I.I.C. su Via Scopelliti e dalla S.Z. Costruzioni su Via Popilia; il fabbricato, di fatto, costituirà la chiusura d'angolo tra i due suddetti allineamenti viari, con una zona interna alla cortina destinata a spazi pubblici e parcheggi, con accesso pedonale da via Scopelliti e via Popilia e carrabile da quest'ultima.

La definizione della viabilità, dei marciapiedi e dei parcheggi sui lati prospicienti le strade resta quella prevista nel progetto predisposto dall'Amministrazione comunale per la sistemazione di via Scopelliti, integralmente riportato negli elaborati grafici per la parte ricadente nell'intervento.

L'edificio si sviluppa in un unico corpo di fabbrica, con un piano terra adibito ad uso commerciale (altezza netta interna ml 3,50) e sette piani in elevazione (altezza netta interna ml 2,70 ciascuno) adibiti ad uso residenziale e direzionale secondo le proporzioni previste dalle vigenti norme; pertanto, rispetto al fabbricato inizialmente previsto, quello variato avrà due piani in meno in elevazione ed una minore altezza di metri 5,80.

Le distanze con gli edifici frontistanti già realizzati nell'ambito dello stesso P.U.R. (dalla I.I.C. su Via Scopelliti e dalla S.Z. Costruzioni su Via Popilia) sono ampiamente maggiori della distanza minima tra fabbricati $D_f=10$ mt prevista dalle vigenti norme.

Oltre i locali commerciali, il piano terra ospita l'androne d'ingresso, con accesso dallo spazio interno alla cortina; l'androne è collegato tramite scale e ascensore con i piani superiori e con i garages interrati. I piani superiori sono composti da quattro appartamenti per piano, fatta eccezione per il piano secondo composto da 5 appartamenti, per un totale di n° 29 unità immobiliari. La copertura del fabbricato sarà del tipo piano.

Mediante una rampa carrabile a doppio senso di marcia, con accesso da via Scopelliti, si raggiungerà il livello interrato, costituito da box-garages e locali tecnici; la superficie complessiva dei parcheggi interrati sarà pari a mq 960, superiore al minimo imposto di 906.27 mq.

La superficie coperta dall'edificio è di mq 500, pari al 25% circa della superficie del lotto, mentre la volumetria complessiva è di mc 9'062, rispettosa dell'indice 4,5 mc/mq.

La superficie destinata ad uso commerciale e/o direzionale è pari a 831 mq, di cui circa 386 mq ubicati al piano terra e 445 mq ai piani superiori; in tal misura sono rispettate le proporzioni previste dalle vigenti norme, che prevedono che almeno il 30% della volumetria sia destinato ad uso commerciale e/o direzionale.

Sono previsti parcheggi a raso per un totale di 688 mq, aumentati di circa 228 mq rispetto a quelli previsti nel P.U.R. variato; di questi, 430 mq soddisferanno lo standard del 20% della superficie di commerciale e/o direzionale ($mq\ 831 \times 20\% = 166.20\ mq$), 258 mq lo standard previsto dagli articoli 31 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione ($mq\ 2013.95 \times (5\%+5\%) = 201.40\ mq$).

Nella tabella seguente sono sintetizzati i parametri del P.U.R. proposto in variante, con tra parentesi i valori originali ed evidenziati in tinta rossa quelli variati.

Per quanto non espressamente specificato, si rimanda agli elaborati grafici allegati.

TABELLA DI RIEPILOGO PARAMETRI DI P.U.R. PROPOSTO IN VARIANTE											
Parametri urbanistici	Sf	Vc	Sc	Vcr	Vcd	Sdt	Sdp	Sdtot	Spu1	Spu2	Spi
Lotto	Superficie fondiaria [mq]	Volume edificato [mc]	Superficie coperta [mq]	Volume residenziale [mc]	Volume commerciale e/o direzionale [mc]	Superficie commerciale e/o direzionale piano terra [mq]	Superficie commerciale e/o direzionale altri piani [mq]	Superficie commerciale e/o direzionale totale [mq]	Superficie parcheggi a raso >20% superf. comm./dir. [mq]	Superficie parcheggi a raso >(5%+5%) Sf [mq]	Superficie parcheggi privati interrati [mq]
Lotto A	2013,95	9062,75	500,00 (520,00)	6343,92	2718,83	386,00 (360,00)	445,00 (478,00)	831,00 (838,00)	430,00 (240,00)	258,00 (220,00)	960,00 (1200,00)
Lotto B (Invariato)	4741,31	21335,00	1790,00	14655,00	6680,00	1427,00	483,00	1910,00	660,00	510,00	2134,00
Lotto C (Invariato)	4741,31	21335,90	1690,00	14935,13	6400,77	1500,00	294,00	1794,00	660,00	510,00	2250,00
Totale Lotti	11496,57	51733,65	3980,00 (4000,00)	35934,05	15799,60	3313,00 (3287,00)	1222,00 (1255,00)	4535,00 (4542,00)	1750,00 (1560,00)	1278,00 (1240,00)	5344,00 (5584,00)