

Comune di Cosenza



P.U.R. Piano Unitario di Riquilificazione

Progetto di due fabbricati multipiano per edilizia residenziale, commerciale, direzionale/sociale (blocco C e D) e di un fabbricato per uffici (blocco E) in lotto di terreno identificato al catasto terreni al F. 15 alle particelle n. 168, 169, 1022 e 1024 sito in via Popilia - Cosenza

progettista

Ing. ALESSANDRA PAOLA

Via Antonio Guarasci, 43 - 87054 Rogliano (Cs)
Tel: 3939087530 e-mail: alex.paola7771@gmail.com

calcoli strutturali

direttore dei lavori

ditta

COSEP s.r.l.

Via Kennedy IV Traversa, 28 - 87036 Rende (Cs)
P.IVA 02733060780

collaborazioni

Tavole

R.1 - Relazione Tecnica descrittiva



REV. 01/02

GIUGNO 2022

Comune di Cosenza
P.U.R. PIANO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE

Progetto di due fabbricati multipiano per edilizia residenziale, commerciale, direzionale/sociale (blocco C e D) e di un fabbricato per uffici (blocco E) in lotto di terreno identificato al catasto terreni al F. 15 alle particelle n. 168, 169, 1022 e 1024 sito in via Popilia – Cosenza.



Relazione tecnico- illustrativa

- **Premessa**
- **Inquadramento territoriale e urbanistico**
- **Il luogo e le relazioni alla scala urbana**
- **L'impianto planimetrico**
- **L'impianto distributivo e funzionale (blocco C, blocco B blocco D)**
- **Aree esterne**
- **Rispondenza alle normative specifiche**
- **Parametri urbanistici**

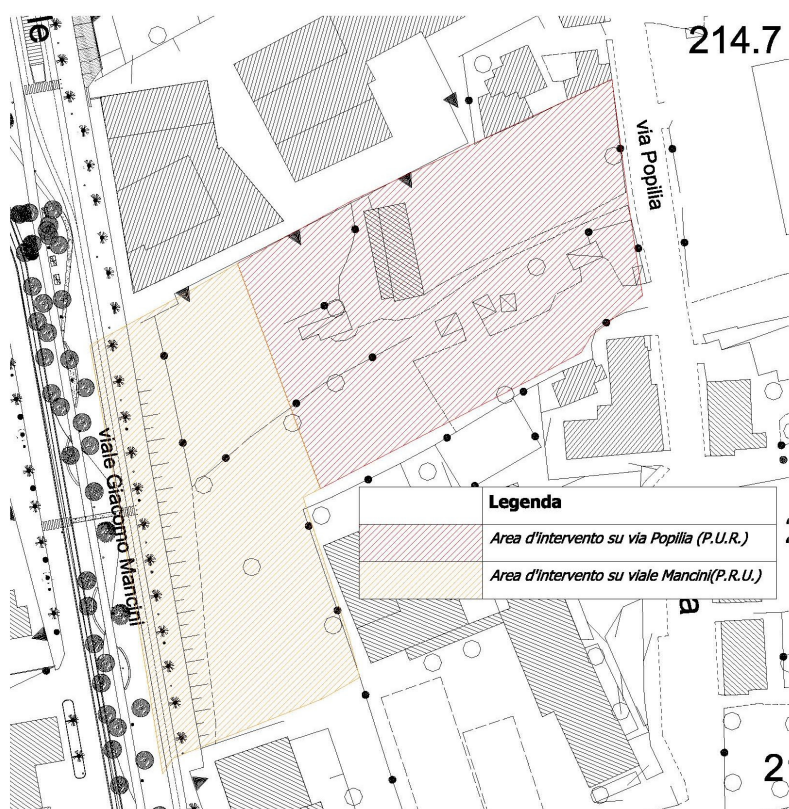
Premessa

La presente relazione è relativa P.U.R. (Programma Unitario di Riqualificazione) per il progetto di “due fabbricati multipiano per edilizia residenziale, commerciale, direzionale sociale (corpo C e D) e un edificio per uffici (corpo E)”.

Si fa rilevare che per il lotto di terreno è stato già oggetto di un PUR in data **23/07/2012 con prot. di entrata n. 0035097** al Comune di Cosenza settore 12 Pianificazione del territorio, e successivamente, allo stesso ufficio, con **prot. n. 96489 del 28/11/2018**, è presentata una rivisitazione degli elaborati a suo tempo presentati in prima istanza, con riferimento a questi atti si riceveva da parte del Comune il non potersi procedere in quanto decorreva il periodo di salvaguardia nelle more di approvazione del PSC.

L'intervento progettuale cui gli elaborati progettuali e questa relazione fanno riferimento sono da considerarsi come una nuova proposta progettuale per la realizzazione di nuovo e aggiornato PUR.

Il lotto di terreno interessato ricade nel Comune di Cosenza e identificato catastalmente al foglio n.



15 nelle particelle n. 168, 169, 1022 e 1024 con una superficie complessiva di 6.700 mq. di proprietà della società COSEP s.r.l. con sede in Rende (CS) via Kennedy IV traversa P.IVA 02733060780.

La proposta progettuale è da **considerarsi parte integrante di un intervento più esteso** che interessa in modo *complementare* oltre all'area in oggetto anche un'area adiacente su viale Mancini con superficie di mq 6.800 di proprietà SOGEFIN s.r.l., già sottoposta ad approvazione con un progetto

P.R.U., per una estensione complessiva di mq 13.410.

Il progetto, compatibilmente con le prescrizioni del PRG prevede una destinazione del 66% per uso residenziale e per il restante 34% ad uso direzionale/commerciale/sociale.

L'intervento si configura come pienamente rispondente alle finalità alla base del P.U.R., in quanto finalizzato alla realizzazione di edifici e di impianti urbani che concorrono a riqualificare l'ambito individuato.

L'intervento sarà realizzato totalmente con l'impiego di risorse private. Tutte le opere di sistemazione delle aree comprese nell'area di intervento verranno realizzate totalmente a carico dei proponenti.

Inquadramento territoriale ed urbanistico

I lotti interessati dalla proposta sono compresi in un lotto di terreno che prospetta su via Popilia, distinti al N.C.E.U. al foglio n. 15 dalle seguenti particelle n. 168, 169, 1022 e 1024 con una superficie complessiva di 6.700 mq, su questa superficie si deve considerare la previsione di piano (PRG) di una superficie di mq 318 da destinare a viabilità, pertanto **la superficie totale di intervento sarà pari a 6382 mq.**

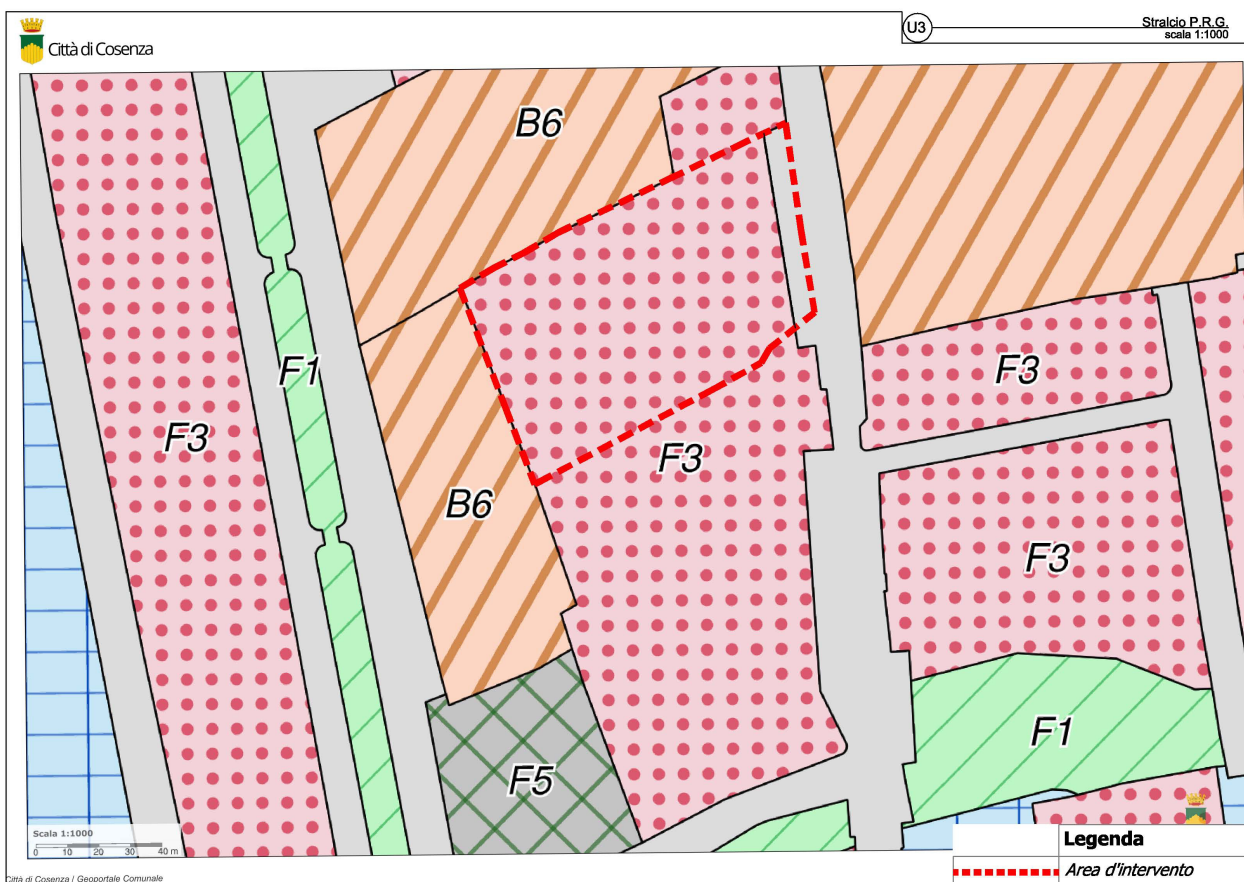
Nell'area è presente un fabbricato residenziale su due livelli che sarà oggetto di demolizione in sede di progettazione esecutiva.



Foto aerea con individuazione delle aree soggette a PRU e PUR

Nel PRG Comunale l'area di progetto è attualmente individuata come Zona P.U.R. F3 nelle quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Unitario di

Riqualificazione (P.U.R.); con esso sono stati definiti le superfici ed i volumi realizzabili nonché il rispetto di tutte le norme contenute nelle N.T.A. e nel R.E. Comunale.

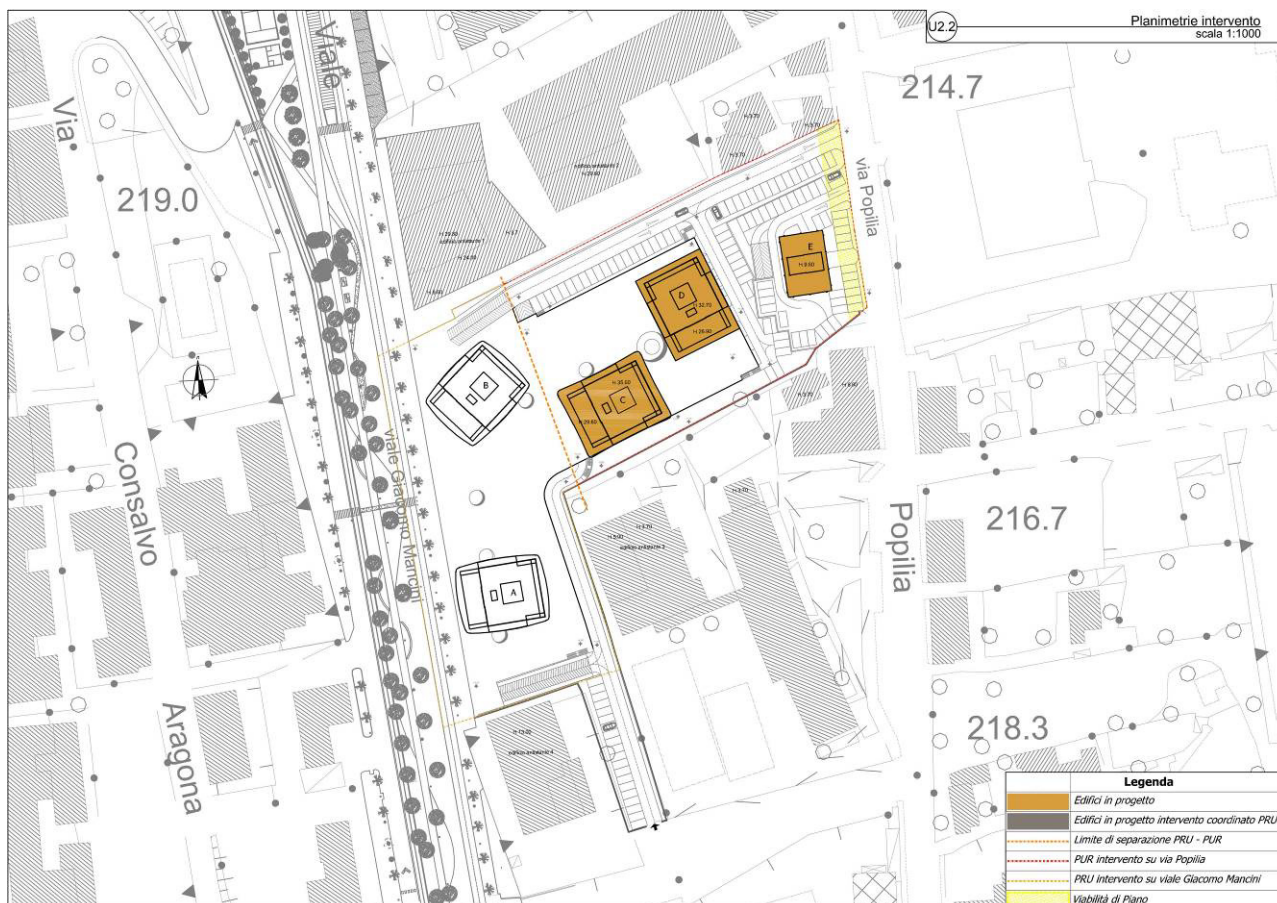


Stralciamento planimetrico PRG Comune di Cosenza

Il luogo e le relazioni alla scala urbana

Il complesso edilizio, nella sua versione attuale, nasce dalla ridefinizione degli obiettivi strategici della committenza connessi ad un mutato quadro esigenziale della domanda, in questo ambito il progetto è da intendersi orientato alla definizione di un piano strategico fortemente coerente con l'attuale contesto urbano circostante e con le dinamiche tecnico-economiche ad esso collegate.

La particolare collocazione su via Popilia, ha determinato una serie di valutazioni, dalla scala urbana a quella delle scelte architettoniche e dei materiali, in sostanziale concordanza con gli obiettivi del progetto di riqualificazione.



Il progetto ha come sua maggiore ambizione (unitamente con l'intervento P.R.U. adiacente) quella di creare una relazione fortemente caratterizzante tra i due assi urbani di via Popilia e viale Mancini, come **un intervento coordinato** volto a riqualificare l'intera area con l'inserimento di edifici di elevata qualità architettonica ma anche di aree ad uso pubblico, parcheggi, piazza e zone a verde, strutturate con tale specifico scopo.

La realizzazione di Viale Parco ora "Viale Giacomo Mancini" ha mutato notevolmente la configurazione del tessuto urbano cosentino, permettendo un collegamento diretto longitudinale con l'intero territorio cittadino oltre a costituire l'asse strutturante dei nuovi palazzi, dei servizi, del tempo libero della nuova Cosenza, supporto strategico allo sviluppo economico e sociale, insieme di luoghi riconoscibili, di attrazione, di incontro, di scambio e di svago.



Immagine del cantiere per la realizzazione del Parco del Benessere (viale Giacomo Mancini)

Il viale era inizialmente caratterizzato da due carreggiate per i due sensi di marcia, separate al centro da una fascia di verde attrezzato con pista ciclabile, arredi urbani vari, panchine, aiuole ecc., l'abbattimento del vecchio tracciato ferroviario che costituiva una barriera fisica, oltre a ridurre i tempi di percorrenza e le distanze dell'area a sud della città (il centro storico) con quella a nord e la città di Rende, ha avuto il merito di recuperare ed integrare le zone isolate della periferia con il centro della città.

Il progetto del "Parco del Benessere" la cui realizzazione è a tutt'oggi in itinere, ha modificato la viabilità che nelle previsioni di progetto prevede la chiusura al traffico veicolare delle due carreggiate, in direzione Nord-Sud, prevedendo piste ciclabili, percorsi pedonali, e mobilità sostenibile pubblica.

In questo importantissimo ambito urbano, l'intervento nella sua previsione complessiva (tra viale Parco e via Popilia) assume la sua naturale collocazione prevedendo la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione mista residenziale e commerciale/direzionale, configurato come una vera e propria operazione di **riqualificazione urbana** estesa tra il viale Mancini e via Popilia, con l'inserimento di edifici di elevata qualità architettonica e nel contempo aree pubbliche e ad uso pubblico (parcheggi, piazza e zone a verde).



Immagine di progetto della realizzazione del Parco del Benessere (viale Giacomo Mancini)

L'esigenza principale della committenza è realizzare un intervento che sostanzi il proprio valore, e quindi l'entità del rientro economico ottenibile su due fattori ritenuti fondamentali:

- Elevata qualità architettonica degli edifici (estetica, funzionale, prestazionale)
- Integrazione tra il costruito e gli spazi esterni come luoghi di relazione a servizio dell'intera comunità.

Il progetto è quindi espressione dei principi della *sostenibilità urbana*, secondo i quali lo sviluppo del territorio e i processi di investimento si debbano sempre coniugare con i fattori legati alla protezione dell'ambiente e il miglioramento dell'habitat urbano.

Un approccio che si traduce nella sua esecuzione nel realizzare un intervento edilizio che, pur rispondendo agli interessi privati, garantisca la soddisfazione delle istanze pubbliche di tutela del paesaggio e di incremento della dotazione di attrezzature.

Il soddisfacimento dei requisiti qualitativi e quantitativi imposti dagli strumenti urbanistici e normativi vigenti è certamente la base imprescindibile del progetto, il ricorso ai criteri dell'architettura sostenibile, parallelamente, mira a realizzare un complesso polifunzionale perfettamente inserito nel contesto, e composto da edifici "ecologici", in senso lato, in cui la sostenibilità dell'intervento risiede tanto nella qualità architettonica complessiva quanto nella riduzione degli impatti data da un basso consumo energetico in fase di uso e gestione.

Il complesso progettato avrà una **destinazione funzionale mista** – residenziale, commerciale direzionale e in parte sociale - conforme alle indicazioni del piano regolatore generale.

Il ricorso ai criteri del *mix funzionale*, che vede svolgere insieme e senza interferenze le diverse funzioni urbane, è parte sostanziale del progetto.

Grazie al nuovo intervento, sia le aree direttamente interessate che il contesto urbano, acquisteranno un elevato valore commerciale, legato al miglioramento della qualità ambientale ed all'incremento della dotazione di servizi.



Foto Aerea dell'area di intervento

L'impianto planimetrico

Gli edifici (C e D), oggetto di questa proposta, con saranno realizzati con tipologia "a torre" rispettivamente con 12 e 11 piani fuori terra.

Entrambi sono collegati a livello del piano seminterrato con una piastra dove sono collocati i parcheggi riservati alle residenze e agli uffici.

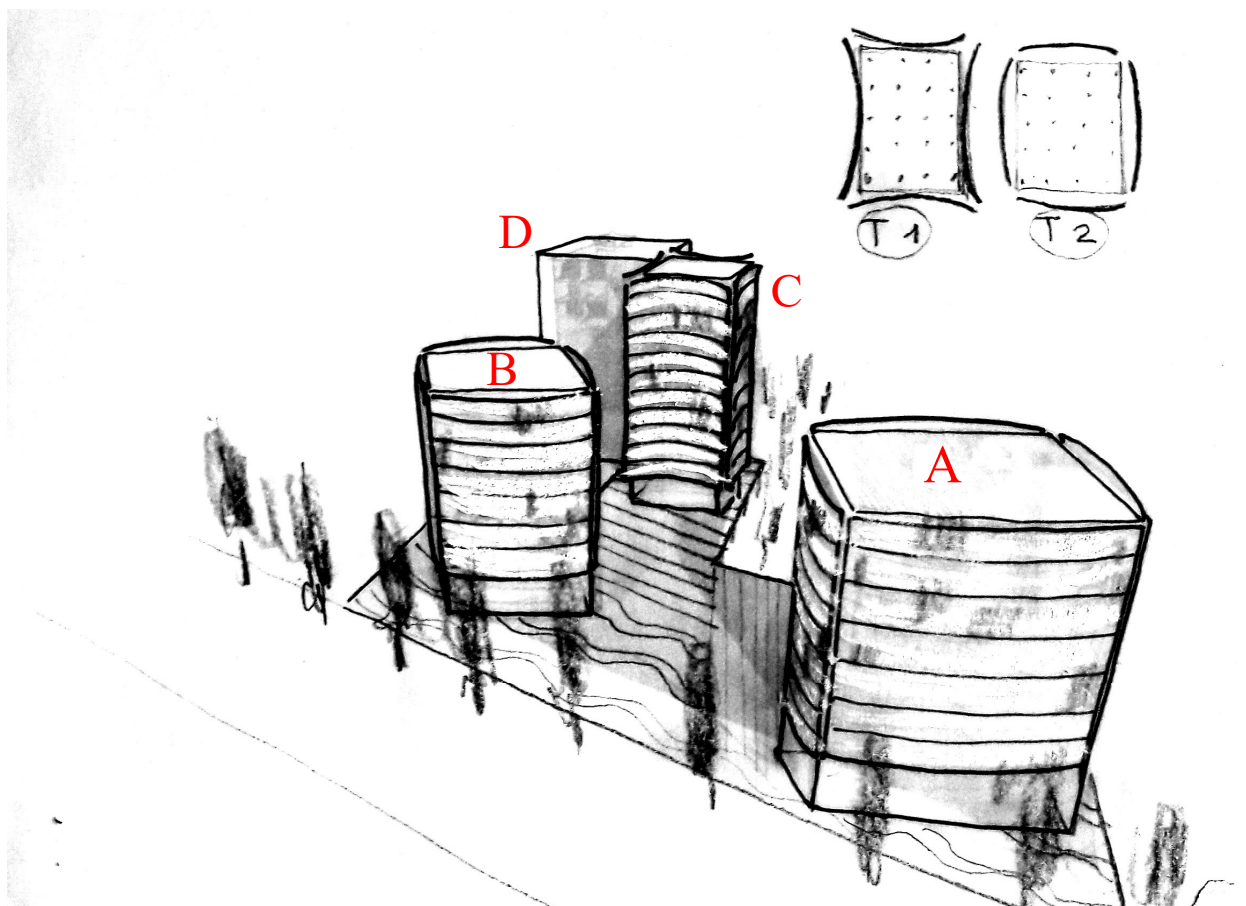
Attraverso la bilanciata disposizione dei corpi edilizi si determina un disegno planimetrico delle aree pubbliche e di uso comune che realizza una compenetrazione formale e funzionale tra gli assi viari e i quartieri che vi si affacciano.



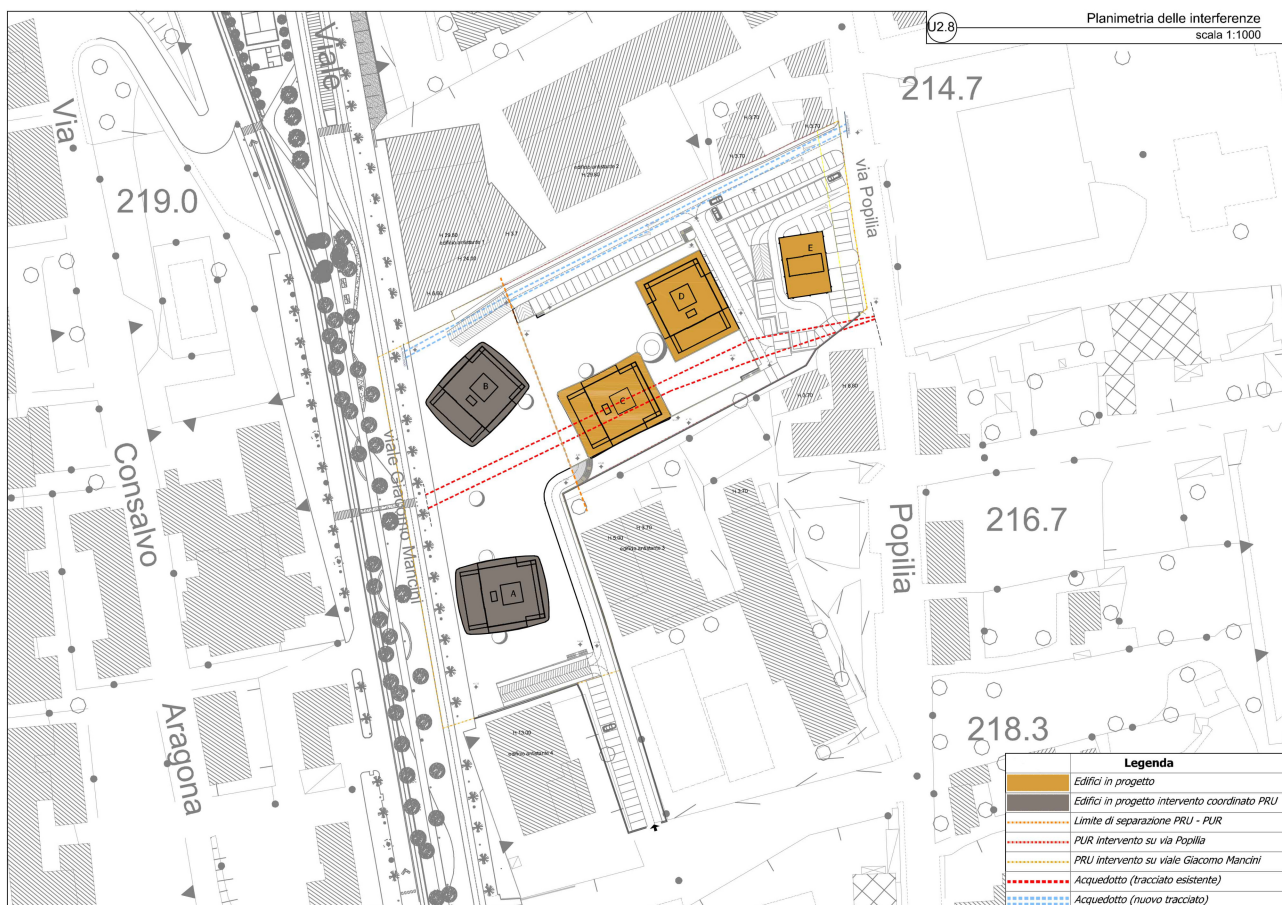
Vista dell'area di intervento

La differenza di quota, di circa 4 m., tra i due assi stradali consentirà di modellare piazze e aree verdi raccordando i due differenti livelli contribuendo ad un dinamismo dell'intero impianto planimetrico.

Inoltre si rileva che, attualmente l'area è attraversata da Est a Ovest da due condotte dell'acquedotto comunale, il progetto prevede la ricollocazione di una nuova linea con due condotte al disotto della strada che sul margine Nord **sarà realizzata e ceduta al Comune** come opera di urbanizzazione, collegando via Popilia con viale G. Mancini. Lateralmente alla strada si prevedono parte di parcheggi pubblici a raso.



Schizzo di Progetto

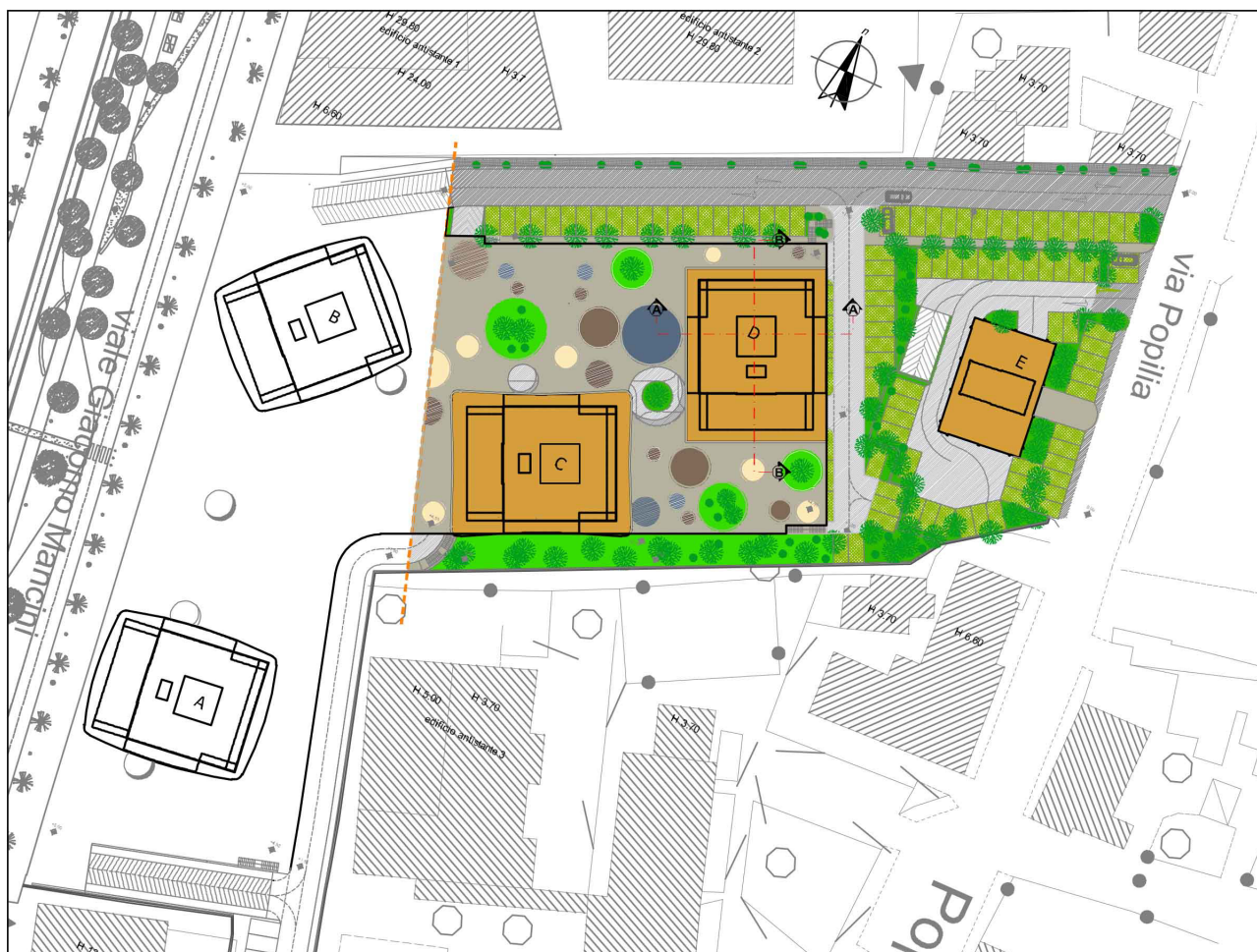


Planimetria con indicazione del tracciato della linea acquedotto (ANTE e POST intervento)

L'intervento è stato progettato nel rispetto della normativa sull'accessibilità e sull'abbattimento delle barriere architettoniche per edifici privati e pubblici:

Legge 9 gennaio 1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati." (Pubblicata nella G. U. 26 gennaio 1989, n. 21); al DPR 24 luglio 1996, n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici." (Pubblicato in S.O. della G.U. 27 settembre 1996, n. 227) e al D.M. 236/89. Normative che concorrono a definire i parametri tecnici e dimensionali correlati al raggiungimento dei tre livelli di qualità richiesti: *Accessibilità*, *Visitabilità* e *Adattabilità*. La progettazione del complesso è stata indirizzata ad eliminare le barriere architettoniche ed garantire a tutto il complesso la massima accessibilità.

In particolare, l'accessibilità viene intesa nel suo significato più ampio, che comprende i concetti di fruibilità, sicurezza e comfort dell'ambiente urbano e dello spazio costruito, per realizzare un ambiente privo di fonti di pericolo, di fonti di affaticamento o di disagio e necessariamente privo di barriere architettoniche. Gli edifici saranno nella maggior parte dei casi *adattabili* o *visitabili*, ma è comunque possibile la realizzazione di alcuni alloggi completamente accessibili, qualora vi sia specifica richiesta.



Planimetria di Progetto (Area PRU)

L'intervento, descritto compiutamente negli elaborati grafici, prevede:

- la realizzazione di un **due fabbricati con destinazione residenziale/commerciale direzionale e sociale** nell'area identificati (**C e D**), con volumetria rispettivamente di **14.648,60** e **13.221,22** mc per una cubatura complessiva pari a **27 869,82 mc**
- la realizzazione **di un fabbricato per uffici** (fabbricato **E**) con volumetria pari a **1.989,40 mc**
- la realizzazione di una piastra per parcheggi nel piano seminterrato degli edifici nel rispetto degli standard minimi di superficie;
- la realizzazione diretta di aree a verde attrezzato, parcheggi a raso e spazi pubblici arredati nella restante parte dell'area disponibile.



Fotoinserimento di studio (Intervento coordinato Area PUR+PRU)

L'intervento complessivo (C+D+E) sviluppa una volumetria complessiva di mc 29.859,22 mc a fronte di una volumetria realizzabile con indice di edificabilità di 4,5 (mc/mq) di 30.154,95 mc maggiorata del 5% (28.71900 + 1435,95) della premialità prevista dall' art. 12 DL 28/2012. ("Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili" che all'art. 12 comma 1 recita "I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali).

Il bonus volumetrico sarà giustificato in sede di progettazione esecutiva nell'ambito dello sviluppo di soluzioni, tecnologie e materiali finalizzate alla riduzione dei consumi e della sostenibilità ambientale dell'intervento.

I corpi edilizi sono collegati alla base da una piastra unica, che al piano seminterrato è destinata ai parcheggi è stato considerato, per le distanze e le altezze degli edifici prospicienti, il rispetto della normativa antisismica, concernente la limitazione dell'altezza dei fabbricati in funzione della semisomma delle altezze di due edifici prospicienti per ogni fronte edificato, come schematizzato negli elaborati grafici allegati, l'altezza risulta quindi compresa entro i limiti dati dalla formula:

$H_p = (H_1 + H_2) / 2$ dove:

H_p (altezza massima consentita)

H_1 altezza edificio 1

H_2 altezza edificio 2

Il rapporto di copertura complessivo dell'intervento è pari al 25% < 40% previsione del PRG



Render di studio

Nel piano interrato sono predisposte le superfici a parcheggio a servizio della residenza, e in parte del direzionale, nel rispetto della normativa vigente, le specifiche di superficie sono espresse nella tabella allegata.

Altri parcheggi saranno posti a raso, e in parte nel piano pilotis, la dotazione di parcheggi sarà rispondente alle indicazioni di piano per quanto attiene alla quota di parcheggi pubblici, privati, e riservati, funzionali alle residenze e al commerciale/direzionale.

In particolare nelle previsioni di progetto la dotazione di parcheggi relativamente al commerciale, è stata ripartita al 50% tra *area food* e *no food*, con i loro rispettivi parametri.

Per quanto attiene agli aspetti architettonici dei fabbricati, e le sistemazione esterne, gli elaborati di progetto forniscono delle *indicazioni di massima* che saranno meglio dettagliate in fase di presentazione del progetto esecutivo, ferme restando le volumetrie approvate e le dotazioni degli standard secondo quanto previsto dalle NTA del PRG per il PUR.

Per tutte le specifiche relative ai dati urbanistici, agli standard ecc. si rimanda alle specifiche della tabella Urbanistica allegata alla presente relazione tecnica descrittiva.



Foto inserimento - Render di studio

L'impianto distributivo e funzionale (blocco C)

Blocco C

L'edificio contraddistinto come Blocco C si configura architettonicamente dialogante con i fabbricati A e B (intervento coordinato PRU Viale Parco) dai quali riprende l'immagine dei prospetti e dei volumi; è composto da un piano terra con destinazione commerciale, piano primo e secondo destinato a spazi per uffici e in parte con destinazione sociale, e nove piani con destinazione residenziale.

Complessivamente dunque l'edificio si svilupperà per 11 livelli fuori terra, compreso un piano attico, caratterizzato dalla presenza di un ampio terrazzo, l'edificio si sviluppa nell'insieme per un'altezza massima circa 36 metri.

L'altezza netta di interpiano è prevista pari a 2,90 m per le unità residenziali, 3,70 per le unità commerciali.

Le strutture portanti dell'edificio saranno costituite da telai in calcestruzzo armato (pilastri – travi) realizzati su fondazioni a travi rovesce in c.a. rigidamente collegate tra loro.

Al piano interrato si trovano i parcheggi di pertinenza agli alloggi, dimensionati secondo le prescrizioni specifiche; nello stesso piano interrato si trovano i locali di servizio per gli impianti. Il piano commerciale, sarà invece caratterizzato da ampie superfici vetrate.

Il blocco è servito da un vano scala in posizione centrale adeguatamente dimensionato e due corpi ascensori ad esso collegati. La distribuzione funzionale all'interno dell'edificio prevede nei piani residenziali la realizzazione di diverse disposizioni con blocchi da 2-3-4 appartamenti e un piano attico duplex, le distribuzioni funzionali interne saranno sviluppate successivamente all'approvazione del PUR.

Si prevedono ampi spazi esterni (logge e balconi), che integrati nel design volumetrico offrono agli appartamenti pregevoli ambiti panoramici in estensione dello spazio abitativo interno.



Foto inserimento – Render di studio

Blocco D

L'edificio contraddistinto come Blocco D, si distingue per la sua caratterizzazione architettonica, che esalta i principi della sostenibilità ambientale in un *design* che prevede l'integrazione del verde con i prospetti. E' composto con piano terra, primo e secondo con destinazione commerciale/direzionale e in parte sociale e otto piani per la residenza.

Le strutture portanti dell'edificio saranno costituite da telai in calcestruzzo armato (pilastri – travi) realizzati su fondazioni a travi rovesce in c.a. rigidamente collegate tra loro.

Al piano terra è presente una rampa con accesso diretto da via Popilia che conduce alla piastra del piano seminterrato che ospita i parcheggi di pertinenza relativamente al residenziale, commerciale

e direzionale/sociale, dimensionati secondo le prescrizioni specifiche; nello stesso piano si trovano i locali di servizio per gli impianti.

Complessivamente dunque l'edificio si svilupperà per 9 livelli fuori terra, compreso un piano attico duplex; l'edificio si sviluppa nell'insieme per un'altezza massima circa 33 metri.

Il blocco è servito da un vano scala in posizione centrale adeguatamente dimensionato e due corpi ascensori ad esso collegati. La distribuzione funzionale all'interno dell'edificio prevede nei piani residenziali la realizzazione di diverse disposizioni con blocchi da 2-3-4 appartamenti e un piano attico duplex, analogamente al blocco C le distribuzioni funzionali interne saranno sviluppate successivamente all'approvazione del PUR.

BLOCCO E

L'edificio identificato come "E" con destinazione ad uffici si sviluppa su tre livelli fuori terra, è un edificio caratterizzato dalle ampie vetrate.

L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra con piano pilotis e piano seminterrato per parcheggi e impianti, ha un'altezza complessiva di circa 9 m.

Aree esterne

Lo spazio esterno sarà caratterizzato dal design complessivo degli interventi coordinati (PUR-PRU) dalla articolazione planivolumetrica, dai sistemi di connessione e dal disegno della pavimentazione, finalizzato ad accentuare, congiuntamente all'uso di elementi illuminanti e di arredo urbano, il rapporto prospettico tra la piazza esterna e i corpi edilizi.



Render di studio

Si vuole così realizzare un ambito urbano pubblico-privato che dialoghi con gli spazi pubblici di Viale Parco, interfacciandosi con via Popilia secondo gli obiettivi prioritari del PUR, di riqualificare e integrare porzioni di città, finora marginali.

Ciò viene ottenuto, inoltre **dal collegamento della strada che in direzione Est- ovest, verrà realizzata e ceduta al Comune, con parcheggi a raso**, e in direzione Nord Sud lungo via Popilia; lungo il tracciato est ovest sarà ricollocata la condotta idrica, che si prevede di spostare dalla sua attuale posizione, all'interno dei lotti oggetti di intervento, e che costituisce una oggettiva interferenza con le previsioni progettuali.

La pavimentazione dello spazio esterno è comune ai due interventi sia nella scelta dei materiali sia nel design della pavimentazione con cerchi realizzati con cambi di colore, con il verde e gli elementi di arredo. Ciò contribuisce a creare un ambito unitario degli interventi coordinati (PUR/PRU).

L'area parcheggio parzialmente interrato, raggiungibile con rampe integrate al disegno della sistemazione esterne sarà illuminata e arieggiata sia attraverso griglie a raso, sia attraverso fori che riprendono il disegno a cerchi della pavimentazione, con alberature fuoriescono dagli stessi, raggiungendo la quota dello spazio aperto antistanti i corpi di fabbrica.

Rispondenza alle normative specifiche

Le nuove costruzioni rispetteranno le prescrizioni igienico-sanitarie previste nel Regolamento Edilizio. Le superfici aereo illuminanti dei vani abitativi rispettano i parametri minimi previsti di 1/8 della superficie del pavimento. L'altezza netta dei piani destinati ad abitazione è ovunque superiore alla minima consentita di 2,70 m; l'altezza minima del piano seminterrato è 2,70 m.

Il piano terra con destinazione commerciale ha un'altezza netta di 3,50 m.

Lo scarico delle acque nere sarà collegato alla rete generale a servizio della zona mediante opportuni allacciamenti.

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante allacciamento alla condotta comunale.

Per quanto attiene alla sicurezza degli impianti elettrici, il progetto dovrà essere conforme alla normativa vigente (legge 46/90 e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 447/91).

Per quanto non specificato nella presente relazione, si fa riferimento agli elaborati grafici allegati.

Cosenza, 21.06.2022

Il Progettista
Ing. Alessandra Paola

SCHEDA URBANISTICA VERIFICHE DIMENSIONALI DEL PUR								
foglio	intervento	particella	superficie		rapporto di copertura da PRG		rapporto di copertura da progetto	
15	P.U.R. via Popilia	1022	mq	3700				
		168	mq	575				
		1024	mq	1765				
		169	mq	660				
			mq	6700				
a detrarre viabilità di PRG			mq	318				
totale superficie intervento			mq	6382	40%	2552,8	25%	1602,24
superficie	indice edificabilità	Volume realizzabile	premierità art. 12 DL 28/2012		volumetria totale realizzabile		mq. Parcheggi pubblici	
mq		mc		mc	mc	30.154,95	5%	319,10
6382	4,50	28.719,00	5%	1.435,95				
Blocco C								
Destinazione uso		Superficie mq	volumetria mc		Dotazione parcheggi privati			
Commerciale	288,00	1.065,60			50% no food fino a 250 mq - 0,80 mq/mq		331,20	
					50% food fino a 250 mq - 1,50 mq/mq			
Direzionale/Sociale	1.050,00	3.085,00			1mq/10mc di pertinenza unità mobiliari		471,86	
					(aggiuntivi) 20mq/100mq			
Residenziale	3.620,00	10.498,00			1mq/10mc di pertinenza unità mobiliari		1.049,80	
sommano		4.958,00	14.648,60				1.871,36	
Blocco D								
Destinazione uso		Superficie mq	volumetria mc		Dotazione parcheggi privati			
Commerciale	288,00	1.065,60			50% no food fino a 250 mq - 0,80 mq/mq		331,20	
					50% food fino a 250 mq - 1,50 mq/mq			
Direzionale/Sociale	1.052,80	2.908,12			1mq/10mc di pertinenza unità mobiliari		472,68	
					(aggiuntivi) 20mq/100mq			
Residenziale	3.125,00	9.062,50			1mq/10mc di pertinenza unità mobiliari		906,25	
sommano		4.465,80	13.221,22				1.728,63	
Blocco E								
Destinazione uso		Superficie mq	volumetria mc		Dotazione parcheggi privati			
Direzionale	686,00	1.989,40			1mq/10mc di pertinenza unità mobiliari		310,40	
					(aggiuntivi) 20mq/100mq			

RIEPILOGO	volumetria realizzabile mc		volumetria totale di progetto mc		dotazione parcheggi mq.	
		30.154,95		29.859,22	da rispettare	da progetto
Commerciale			2.131,20	7%	662,40	682,00
Direzionale/Sociale	30%	9.046,49	6.178,12	21%	981,54	1.171,00
Direzionale riservato			1.989,40	7%	310,40	311,00
Residenziale	70%	21.108,47	19.560,50	66%	1.956,05	2.002,00
sommano	100%	30.154,95	29.859,22	100%	3.910,39	4.166,00