



COMUNE DI L'AQUILA

Provincia di L'Aquila

PIANO PARTICOLAREGGIATO
CONVENZIONATO DI
INIZIATIVA PRIVATA
artt. 19 e segg. L. R. 18/83 e ss.mm. &ii

COMMITTENTE: EMERALD 75 srl
via Tre Spighe, 1 - 67100
L'Aquila

UBICAZIONE: L'Aquila
Via Mausonia, Via della
Marchesa

Elaborato:

Tavola **R1**

Oggetto: Relazione tecnica

data:

Mag. 2025



via ugo piccinini 28g l'aquila

email maworks.srl@gmail.com

Arch. Sandro Annibali
Arch. Giuseppe Marini
Ing. Francesca Martelli
Arch. Alessandra Borreca

INDAGINI TERRITORIALI
RILIEVI TOPOGRAFICI
OROGRAFIA
geom. Stefano Miconi



PIANO PARTICOLAREGGIATO CONVENZIONATO
DI INIZIATIVA PRIVATA

Foglio. 5, part. 205-1463 Comune censuario di Bagno

Comune di L'Aquila

EMERALD 75 srl

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA

INDICE

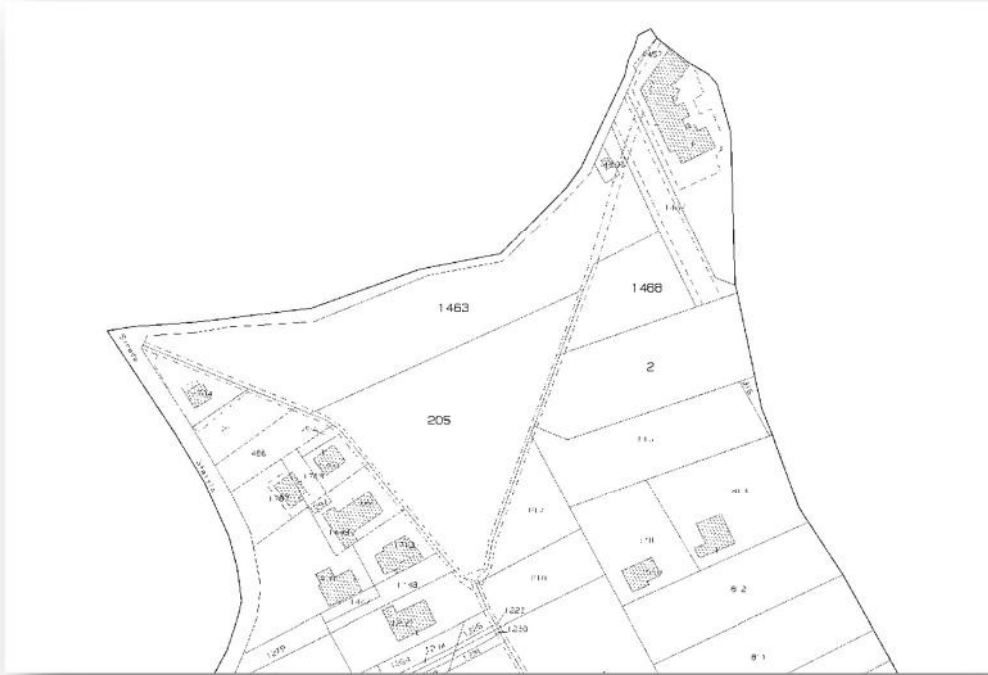
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA

1. INTRODUZIONE
2. DATI TECNICI GENERALI
3. PROGETTO PROPOSTO
4. DATI TECNICI DI PROGETTO
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1- INTRODUZIONE

Premesso:

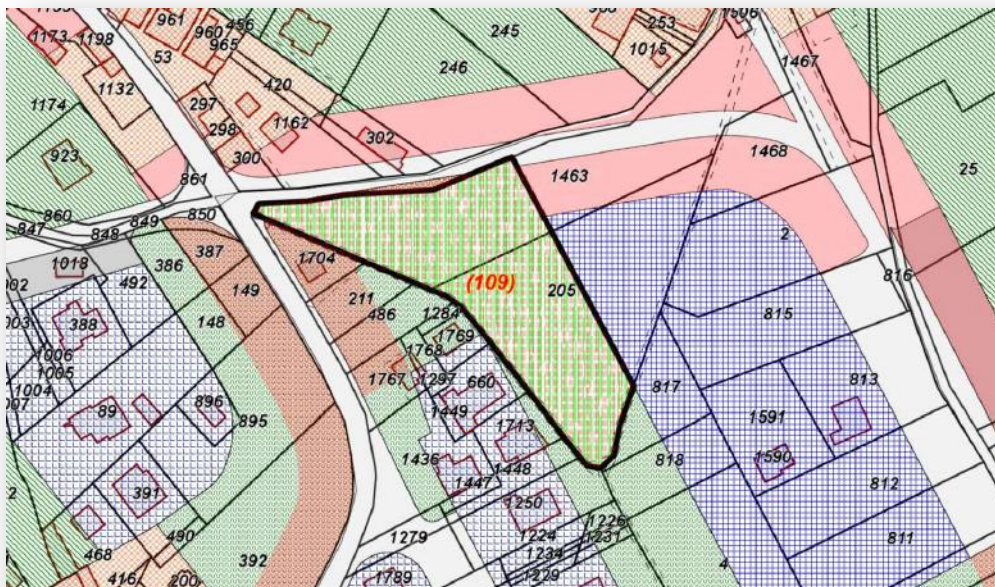
che la Società "EMERALD 75 Srl" è proprietaria di lotto di terreno distinto in catasto al fg. 5, part. 205-1463 Comune censuario di Bagno – L'Aquila per una superficie complessiva pari a mq. 10.965,00 (Fig.01)



che a seguito di delibera del commissariale n. 02/2016 del 9 aprile 2016 parte del lotto ha assunto destinazione a "Zona residenziale di espansione di tipo 3 delle frazioni Art. 44 NTA P.R.G. '75, secondo le seguenti superfici:

Fg. 5 p.lla 205 parte	mq. 2.938,88
Fg. 5 p.lla 1463 parte	mq. 2.712,08
Totali	mq. 5.650,96

Così come individuato nella figura successiva



Si propone sul lotto di proprietà della Società “EMERALD 75 Srl” con destinazione residenziale un progetto complessivo articolato su tre corpi di fabbrica di modesto impatto, morfologicamente in armonia con il contesto; l'intervento sarà completato dalla realizzazione di spazi verdi, spazi destinati ai parcheggi sia pubblici che privati ed un miglioramento della viabilità limitrofa all'intervento. Il tutto secondo le indicazioni della delibera commissariale già richiamata.

2- DATI TECNICI GENERALI

L'area in questione è censita al catasto terreni al fg. 5 p.lle 205 (parte)-1463 (parte), l'estensione dell'area di progetto, interamente di proprietà del richiedente, è pari a mq. 5.650,96.

I dati urbanistici di progetto sono stati calcolati in base all'estensione delle superfici così come indicate sul “geoportale urbanistico SIT “del Comune dell'Aquila.

La normativa urbanistica vigente prevista per la suddetta zona è la seguente:

Art. 50/3 – Zona Residenziale di espansione tipo 3 delle frazioni (Delib. Commissario ad acta n. 02/2016)

In tale zona la destinazione urbanistica è quella prevista all'art.44 delle NTA del PRG.

In tale zona il piano si attua per intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), applicando i seguenti parametri:

<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<i>$Ut \leq 0.25 \text{ mq/mq}$</i>
<i>Aree di cessione</i>	<i>$S1+S2 \geq 50\%$ di S_t (di cui almeno $5\text{mq}/30\text{mq}$ a parcheggi pubblici da prevedersi prioritariamente sul fronte strada) comprensivi della strada “Via LA Marchesa” (dalla SS 615 alla Mausonia) e relativi parcheggi pubblici da ubicarsi prioritariamente lungo la strada “Via della Gazza”</i>
<i>Aree S2 (verde e parcheggi pertinenziali)</i>	<i>$S2p \geq 25\text{mq}/30\text{mq}$ di S_u</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>$Q \leq 35\% = S_f$</i>

<i>Altezza massima</i>	<i>$H \leq 10.50 \text{ mt}$</i>
<i>Indice di visuale libera</i>	<i>$VI \geq 0.5$</i>
<i>Distanza dalle strade principali</i>	<i>$d1 \geq 7.50 \text{ mt}$</i>
<i>Distanza dalle strade locali</i>	<i>$d2 \geq 05.00 \text{ mt}$</i>
<i>Parcheggi pertinenziali</i>	<i>$L.122/89 - \geq 10 \text{mq}/100 \text{mc}$</i>

Nella Zona così individuata stante la normativa e la zonizzazione sopra esposta è consentita una edificazione pari rispettivamente a:

Art. 50/3 Residenziale di Espansione mq 5.650,96 Ut=0.25 mq/mq Su=1.412,50

3- PROGETTO

Il progetto proposto è stato redatto applicando i parametri urbanistici relativi alla Zona Art. 50/3 Residenziale di espansione.

Tale scelta prevede edifici a sola destinazione residenziale con Su pari a mq.1.411,20.

Sotto l'aspetto planimetrico il progetto si adatta alla conformazione altimetrica dell'area proponendo l'edificazione di tre corpi di fabbrica del tipo "in linea".

La distanza tra gli edifici è maggiore di 10 metri.

Nelle aree residue è prevista la sistemazione a verde e parcheggi esterni direttamente accessibili dalla viabilità esistente così come indicato nelle tavole di progetto alle quali si rimanda per ulteriore chiarimento.



Planimetria generale lotto di intervento

4 – DATI TECNICI DI PROGETTO

I dati tecnici di progetto proposti sono i seguenti:

Superficie totale intervento = mq. 5.650,96

Per quanto riguarda le Aree di cessione il PRG, nonché la delibera commissariale, prescrivono i quantitativi indicati nella tabella sottostante:

ART. 50/3 **"Zona residenziale di espansione tipo 3 delle Frazioni"**

Art.44 N.T.A/P.R.G. '75

Intervento urbanistico preventivo - Piano

Particolareggiato convenzionato di iniziativa privata

St 5650,96 mq

Aree di cessione: **$S1+S2 \geq 50\%$ di St** (di cui almeno 5mq/30mq a parcheggi pubblici da prevedersi prioritariamente sul fronte strada) comprensivi della strada "Via La Marchesa" e relativi parcheggi pubblici da ubicarsi prioritariamente lungo la strada " Via della Gazza"

$$S1 + S2 = (5650,96 \times 50)/100 = 2825,5 \text{ mq}$$

$$\text{Parcheggi pubblici } 5\text{mq}/30\text{mq di } S1+S2 = (2825,5:30) \times 5 = 470,91 \text{ mq}$$

Aree S2 (verde e parcheggi) pertinentziali = **$S2p \geq 25 \text{ mq}/30 \text{ mq di Su}$**
 $Q \leq 35\% \text{ Sf}$ (988 mq)

$$Ut \leq 0,25 \text{ mq/mq}$$

$$Su \text{ max} = (5650,96 \times 25)/100 = 1412,7 \text{ mq}$$

$$S2p \text{ (verde e parcheggi pertinentziali)} = (1412,5:30) \times 25 = 1177,0 \text{ mq}$$

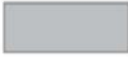
Parcheggi Pertinentziali L. 122/89 $\geq 10 \text{ mq}/100\text{mc}$

$$Pp = (4238:100) \times 10 = 423,8 \text{ mq}$$

Nella proposta progettuale, in considerazione della possibilità di utilizzo dell'intera area di proprietà, le aree da cedere destinate a verde pubblico, viabilità e parcheggi risultano conformi ai dettami della citata normativa (S1+S2 Prescritti mq.2.825,50 < mq. 3077 di Progetto), come si evince dalla sottostante tabella:

DATI DI PROGETTO

S1+S2 - AREE IN CESSIONE

	Parcheggi pubblici (di cui 400 mq su "Via della Gazza")	mq. 608
	Viabilità pubblica	mq. 480
	Ampliamento viabilità carrabile "Via della Marchesa"	mq. 195
	Ampliamento viabilità carrabile "Via della Gazza"	mq. 398
	Verde pubblico	mq. 1396
S1+S2 totale aree in cessione		mq. 3077

Q = 870,42mq < 35% Sf (988 MQ)

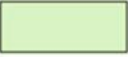
Su = (470,4 x 3 edifici) = 1411,20 mq

calcolo Volume (1411,20 x 3) = 4233,60 mc

parcheggi pertinenziali L.122/89 $\geq$ 10 mq/100mc

Pp dovuti = (4233,60:100)x 10 = 423,36 mq

Parcheggi Pertinenziali (interni all'edificio) L. 122/89	mq. 526,2
 Parcheggio privato (esterno all'edificio)	mq. 125,0
TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI	mq. 651,2

	Verde privato	mq. 957,00
---	---------------	------------

	Strada privata	mq. 649,00
---	----------------	------------

In merito all'applicazione delle prescrizioni normative della delibera del commissariale n. 02/2016 del 9 aprile 2016, relativamente a quanto previsto su Via della Gazza, si specifica che le stesse vengono comunque riportate a livello grafico sul progetto urbanistico fermo restando che, a fronte dell'incremento delle opere extra-standard (comunicazione del Settore Urbanistica del Comune dell'Aquila del 15 aprile u.s.), non verranno realizzate così come peraltro segnalato dal settore mobilità del Comune dell'Aquila.

5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nell'ambito del progetto urbanistico sono previste e proposte le seguenti opere funzionali all'insediamento di carattere pubblico e privato. Tale previsione è da intendersi come proposta di base per l'eventuale convenzionamento delle opere in cessione

- Strade di uso privato interne al lotto
- Cessioni di superficie per allargamento sede stradale via della Gazza
- Realizzazione di parcheggi pubblici con accessi da via della Gazza e Via della Marchesa
- Rete fognante acque chiare e luride pubblica e privata
- Rete di distribuzione elettrica, gas e telefono
- Pubblica illuminazione
- Spazi di verde pubblico da attrezzare secondo convenzione
- Opere di allaccio ai pubblici esercizi esistenti

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alle tavole di progetto:

TAV. R1	Relazione Illustrativa e Tecnica
TAV. R2	Relazione Opere Urbanizzazione
TAV. R3	Parcella professionale opere in cessione
TAV. R4	Capitolato speciale di appalto opere in cessione
TAV. R5	Quadro Economico opere in cessione
TAV. R6	Computo metrico estimativo opere in cessione
Tav. R7	Incidenza mano d'opera CME opere in cessione
TAV. R8	Schema di Convenzione
TAV. 01	Inquadramento Territoriale
TAV. 02	Planimetria Extra Standard
TAV. 03	Planimetria Opere in Extra Standard
TAV. 04	Planimetria Cessioni
TAV. 05	Planimetria Parametri Urbanistici
TAV. 06	Planimetria Urbanizzazioni
TAV. 07	Urbanizzazioni Sezioni e Particolari
TAV. 08	Tipologie Edilizie

L' Aquila, lì 13 marzo 2025

architetto Sandro Annibaldi



ingegnere Francesca Martelli

