

# COMUNE DI L'AQUILA

## PROPOSTA DI PROGETTO UNITARIO

area a breve Banca D'Italia-Belvedere

AVVISO PUBBLICO di cui al co.2, art.6, Decreto Commissario Delegato Ricostruzione n. 3, 9 marzo 2010

aggiornamento maggio 2014

### COMMITTENTI:

Condominio via Castiglione 22 (edificio1)

Condominio via Fonte Preturo (edificio2)

Ater (edificio3)

Anas (edificio4)

### Esiti agibilità: E

RIFERIMENTI CATASTALI :

N.C.E.U. Foglio 93, Particelle 61, 733, 767, 749

## RA-Pr - RELAZIONE VERIFICA STANDARDS art. 38 del PTCP (Richiesta dalla Provincia)

L'Aquila, maggio 2014

Progettisti:

#### edificio 1

IL COMMITTENTE: RAPPRESENTANTE DI CONDOMINIO  
Sig.ra Giovanna DI FRANCESCO

TECNICO INCARICATO

**Ing. Maura SCARCELLA**

in rappresentanza di laq\_Architettura associazione professionale

gruppo di lavoro

**Ing. Giuseppe MARCOTULLIO**

**Arch. Marco MORANTE**



#### edificio 2

IL COMMITTENTE: RAPPRESENTANTE DI CONDOMINIO  
**Società ANTO.MASSI SAS**

R.T.P.

Studio tecnico finanziario Mazzocco

arch. Alberto Mazzocco - Coordinatore

CasArchitettura S.r.l.

arch. Luca Carosi

Studio di Architettura Conti

arch. Gianlorenzo Conti

Studio associato Vittorini Mandanici

arch. Andrea Vittorini

Studio Tecnico Saraceni

ing. Vincenzo Saraceni

Sede R.T.P. Studio Mazzocco

Via Salaria Antica Est n° 25/C - 67100 L'Aquila

email: albertomazzocco@virgilio.it

#### edificio 4

IL COMMITTENTE per ANAS

**Arch. Simona CICONI**

TECNICO INCARICATO

**laq\_architettura associazione professionale**

gruppo di progetto

**Ing. Giuseppe MARCOTULLIO**

**Arch. Marco MORANTE**

**Ing. Maura SCARCELLA**



#### edificio 3

IL COMMITTENTE per ATER

**Ing. Piergiulio VIRGILIO**

TECNICO INCARICATO

**Arch. Carolina CARMAZZI**

gruppo di lavoro

**Arch. Cesare CARMAZZI**

**Dott. Cristian CARMAZZI**

**Arch. Lorena SARTORI**

**Ing. Stefano TOSATO**

**Ing. Giorgio TOSATO**

## RELAZIONE VERIFICA STANDARD art. 38 NTA del PTCP

La presente relazione riepiloga e descrive le verifiche degli standard urbanistici previsti dall'art. 38 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Come indicato dallo stesso articolo, dovranno essere rispettati i rapporti stabiliti dal *D.M. n. 1444/1968* tra gli spazi ed insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi per attrezzature e servizi pubblici.

Le destinazioni d'uso previste in progetto saranno residenziali (con annessi locali accessori), commerciali e direzionali.

I calcoli delle superfici necessari per il rispetto degli standard sono stati effettuati considerando gli incrementi di superfici lorde rispetto a quelle esistenti.

Di seguito sono riportate le tabelle riepilogative, ripartite per destinazioni d'uso e per singoli fabbricati, con indicazione del contributo complessivo del comparto edificatorio.

Il maggiore incremento di volumetria è da attribuire alla destinazione commerciale e direzionale, con un complessivo pari a 1.461,62 mq di superficie lorda. L' *art. 5 del D.M. 1444/68* prevede che per la porzione di "nuovi insediamenti" rispetto alla situazione esistente, con destinazione commerciale e direzionale, ogni 100,00 mq di superficie lorda siano previsti 80,00 mq di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. I fabbricati esistenti ricadono in una zona urbanistica B, quindi questi valori possono essere ridotti alla metà.

Tab. 1: Verifica standard art. 5 del D.M. 1444/68

LOTTE	Incremento S <sub>LORDA</sub> direzionale / commerciale	standard D.M. 1444/68 80mq/100mq S.U. (di cui 50% parcheggi e verde)	verde DM 1444/68 zona A riduzione 50%	parcheggi DM 1444/68 zona A riduzione 50%
via Castiglione	157,51	126,01	31,50	31,50
via Fonte Preturo	498,00	398,40	99,60	99,60
Ater	286,99	229,59	57,40	57,40
Anas	519,12	415,30	103,83	103,83
<b>TOTALE</b>	<b>1 461,62</b>	<b>1.169,30</b>	<b>292,32</b>	<b>292,32</b>

Il progetto unitario prevede anche una variazione volumetrica della porzione di fabbricati destinati a residenza. Ai fini del rispetto dell' *art. 3 del D.M. 1444/68*, si è verificato come complessivamente, al livello del Progetto Unitario, si ha un piccolo incremento di superfici destinate ad abitazioni. Infatti, oltre agli incrementi per singola unità immobiliare, i fabbricati di Via Fonte Preturo e di Via Castiglione realizzano un minor numero di unità immobiliari rispetto all'esistente, mentre nel complesso ATER sono previste le medesime unità immobiliari esistenti, accorpate in un unico

edificio. Quindi risulta ridotta la necessità di aree parcheggio e di zone a verde attribuibili alle parti residenziali di nuova edificazione.

Inoltre saranno comunque rispettati i requisiti minimi derivanti dalla Legge n. 122/89 che fissa come valore minimo di parcheggi privati una superficie di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.

Tab. 2: Verifica standard art. 3 del D.M. 1444/68

LOTTE	Incremento S <sub>LORDA</sub> residenziale	Densità abitativa (Parametro di insediabilità pari a 30 mq/ab - art. 38 NTA del PTCP e art. 5 del D.M. 1444/68)	verde DM 1444/68 9,00 mq/ab	parcheggi DM 1444/68 2,50 mq/ab
via Castiglione	165,80	6		
via Fonte Preturo	-175,37	-6		
Ater	0,00	0		
Anas	89,50	3		
<b>TOTALE</b>	<b>79,93</b>	<b>3</b>	<b>27,00</b>	<b>7,50</b>

La superficie complessiva da destinare a parcheggi è quindi pari a 292,32 mq + 7,50 mq = 299,82 mq.

La superficie destinata a parcheggi pubblici, disposta lungo Via XX Settembre, è pari a 431,00 mq, superiore al minimo previsto e sopra indicato.

Ai sensi dell' art. 7 del D.M. 1444/68, è stato verificato che la volumetria complessiva prevista dal Progetto Unitario rispetti la densità edilizia fissata per il caso specifico.

Tab. 3: Verifica limite densità edilizia art. 7 del D.M. 1444/68

LOTTE	V <sub>LORDO</sub> residenziale	V <sub>LORDO</sub> direzionale/commerciale	V <sub>LORDO</sub> complessivo	Superficie comparto	Densità fondiaria per demolizione e ricostruzione
via Castiglione	3282,84	630,04	3912,88	1920,00	2,04
via Fonte Preturo	11772,48	1992,00	13764,48	3182,00	4,33
Ater	4735,27	1147,94	5883,21	1605,00	3,67
Anas	1772,10	14661,29	16433,39	2346,00	7,00
<b>TOTALE</b>	<b>21 562,69</b>	<b>18431,28</b>	<b>39 993,97</b>	<b>9 053,00</b>	<b>4,42</b>

Il Comune di L'Aquila presenta una popolazione compresa tra i 50 mila e i 200 mila abitanti, quindi deve essere rispettata una densità fondiaria di 6,00 mc/mq (standard verificato).

Tab. 4: Verifica altezza massima art. 8 del D.M. 1444/68

<b>LOTTI</b>	<b>H esistente</b>	<b>H futura</b>
<b>via Castiglione</b>	19,50	19,00
<b>via Fonte Preturo</b>	21,70	24,70
<b>Ater</b>	14,00	21,50
<b>Anas</b>	20,50	31,00

Inoltre sono verificate le distanze previste dall'*art. 9 del D.M. 1444/68* in quanto, con il nuovo progetto unitario, saranno rispettate le distanze di 5 metri dai confini e di 10 m da pareti finestrate di altri fabbricati (v. tavole esplicative).

Infine, nel rispetto completo delle prescrizioni dell'*art. 38 del PTCP*, nella piazza pubblica saranno insediati alberi di alto fusto in numero maggiore di un esemplare ogni 100 mq di superficie.