

PARAMETRI QUANTITATIVI

STANDARD URBANISTICI ad abitante

Aree per l'istruzione: asili nido scuole materne scuole dell'obbligo	Mq 4.50 per abitante
Aree per attrezzature di interesse comune	Mq. 2,00 per abitante
Aree per parcheggi pubblici	Mq. 2,50 per abitante
Spazi pubblici attrezzati a verde	Mq. 9,00 per abitante
Gli standard sono reperiti per le zone omogenee A B C	
Zone E si applicano solo istruzione ed attrezzature	Mq 6,00 per abitante
Zone D aree industriali	10% St
aree commerciali	80/100 mq di Su con il 50% di parcheggio
Zone F aree per attrezzature di interesse generale	Istruzione 1,5 mq/ab Attr. osped. 1,0 mq/ab Parchi urb. 15 mq/ab.

CARICHI URBANISTICI

Per definire il carico urbanistico fra i vari parametri è possibile utilizzare quello espresso dal D.M. n. 1444 del 2.04.68

$$1 \text{ abitante} = \begin{cases} 25 \text{ mq. Su} = 80 \text{ mc.} & (\text{per zone a destinazione residenziale}) \\ 30 \text{ mq. Su} = 100 \text{ mc.} & (\text{di cui } 80 \text{ Residenziali e } 20 \text{ per zone con} \\ & \text{destinazioni connesse alla residenza, commercio,} \\ & \text{terziario, uffici}) \end{cases}$$

esempi

con 100 mc/ab dati 820 abitanti :

$$820 \times 100 \text{ mc/ab} = 82.000 \text{ mc. Volume residenziale}$$

viceversa data una volumetria residenziale pari a 36000 mc.:

$$36.000 / 100 \text{ mc/ab.} = 360 \text{ abitanti}$$

Il dato permette di definire il carico urbanistico che nei piani sia generali che particolareggiati rappresenta l'elemento di riferimento per la progettazione del sistema insediativo.

Per gli standard urbanistici

pari a **18 mq/ab**

dotazione minima da rispettare di quantità di spazi pubblici negli insediamenti

es.:

nel caso di 820 abitanti occorre avere una dotazione di spazi pari a:

$$820 \times 18 \text{ m q.} = 14.760 \text{ mq.}$$

la capacità di superficie dell'intervento detratta la quota da edificare, deve garantire il soddisfacimento di tale quantità.

Gli standard condizionano la densità edilizia e le tipologie in maniera diretta:

esempi:

a) Area con superficie di 20.000 mq

$$it = 5 \text{ mc/mq}$$

$$20.000 \text{ mq.} \times 5 = 100.000 \text{ mc. residenziali}$$

$$100.000 / 100 \text{ mc/ab.} = 1000 \text{ abitanti}$$

$$1000 \times 18 \text{ mq.} = 18.000 \text{ mq.}$$

L'intervento edilizio si configura impossibile poiché quasi tutta l'area viene interessata da aree pubbliche.

b) Area di 20.000 mq

$$it = 2 \text{ mc/mq}$$

$$20.000 \text{ mq.} \times 2 \text{ mc/mq} = 40.000 \text{ mc.}$$

$$40.000 \text{ mc.} / 100 \text{ mc/mq} = 400 \text{ abitanti}$$

$$\text{verifica standard} \quad 400 \times 18 \text{mq} = 7.200 \text{ mq.}$$

in questo caso restano 12.800 mq per i lotti fondiari di edificazione e le opere di viabilità.

Distanze applicate all'interno delle zone omogenee

ZONE	INTERVENTI	DISTANZE
A	Interventi di conservazione e di ristrutturazione	Non inferiori a quelle preesistenti
B	Per tutti gli interventi	In ogni caso non inferiore a 10 metri fra pareti finestrate di edifici antistanti
C	Distanze fra pareti finestrate	Distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Distanza minima pari alla larghezza della sede stradale maggiorata secondo il tipo di strada
D	Per tutti gli interventi	In ogni caso non inferiore a 10 metri fra pareti finestrate di edifici antistanti
E	Per tutti gli interventi	In ogni caso non inferiore a 10 metri fra pareti finestrate di edifici antistanti
F	Per le attrezzature	In ogni caso non inferiore a 10 metri fra pareti finestrate di edifici antistanti

<i>Indici urbanistici</i>	
DENSITÀ TERRITORIALE	Rapporto tra il numero degli abitanti di un territorio e la sua estensione generale. Ab/ha
DENSITÀ FONDIARIA	Numero degli abitanti posti su un'area fondiaria Ab/ha
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Ut	Rapporto tra superficie lorda di pavimento e le superficie territoriale Slp/St mq/mq
UTILIZZAZIONE FONDIARIA Uf	Rapporto tra superficie lorda di pavimento e la superficie fondiaria dei lotti Slp/Sf mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA Rc	Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria Sc/Sf x 100
INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE It	Rapporto tra il volume edilizio complessivo e la superficie territoriale. V/St mc/mq
INDICE DI FABBRICABILITÀ If	Rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria V/Sf mc/mq