



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania

**Incontri di preparazione agli esami di abilitazione
2^a edizione 2020**

APPROCCIO ALLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

22 Ottobre 2020

**Relatore:
Sonia Grasso**



ARGOMENTI

- **Le Zone Territoriali Omogenee - DM 1444/1968**
- **Gli standard urbanistici - DM 1444/1968**
- **Il carico urbanistico**
- **Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria**
- **Esempio di dimensionamento di un piano di Lottizzazione**



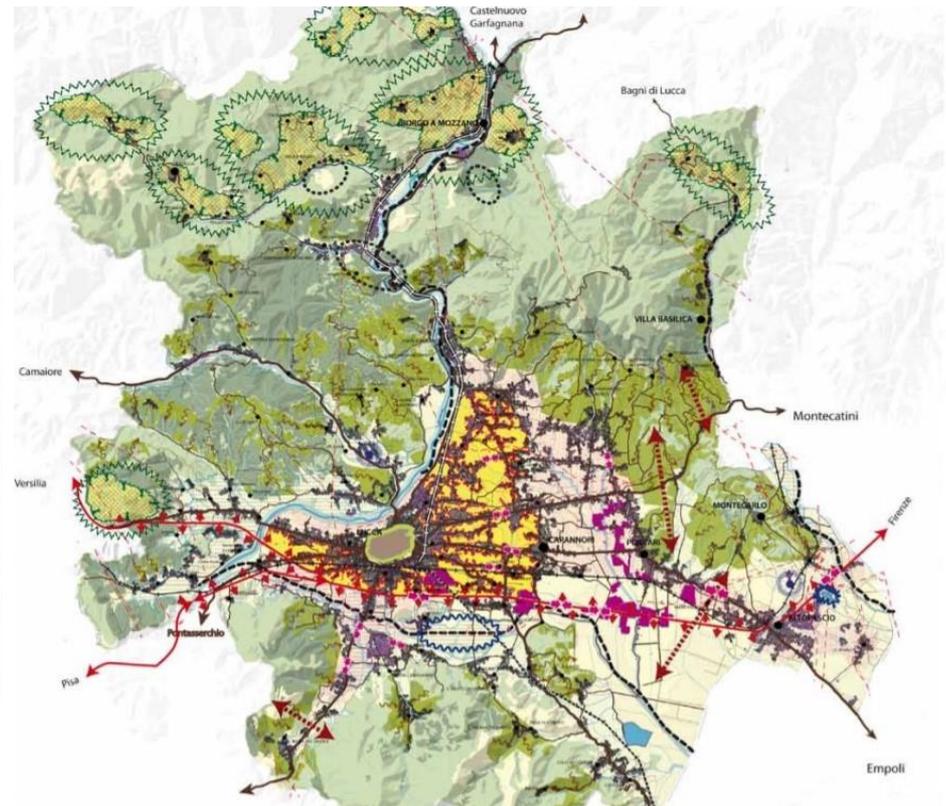
L'URBANISTICA

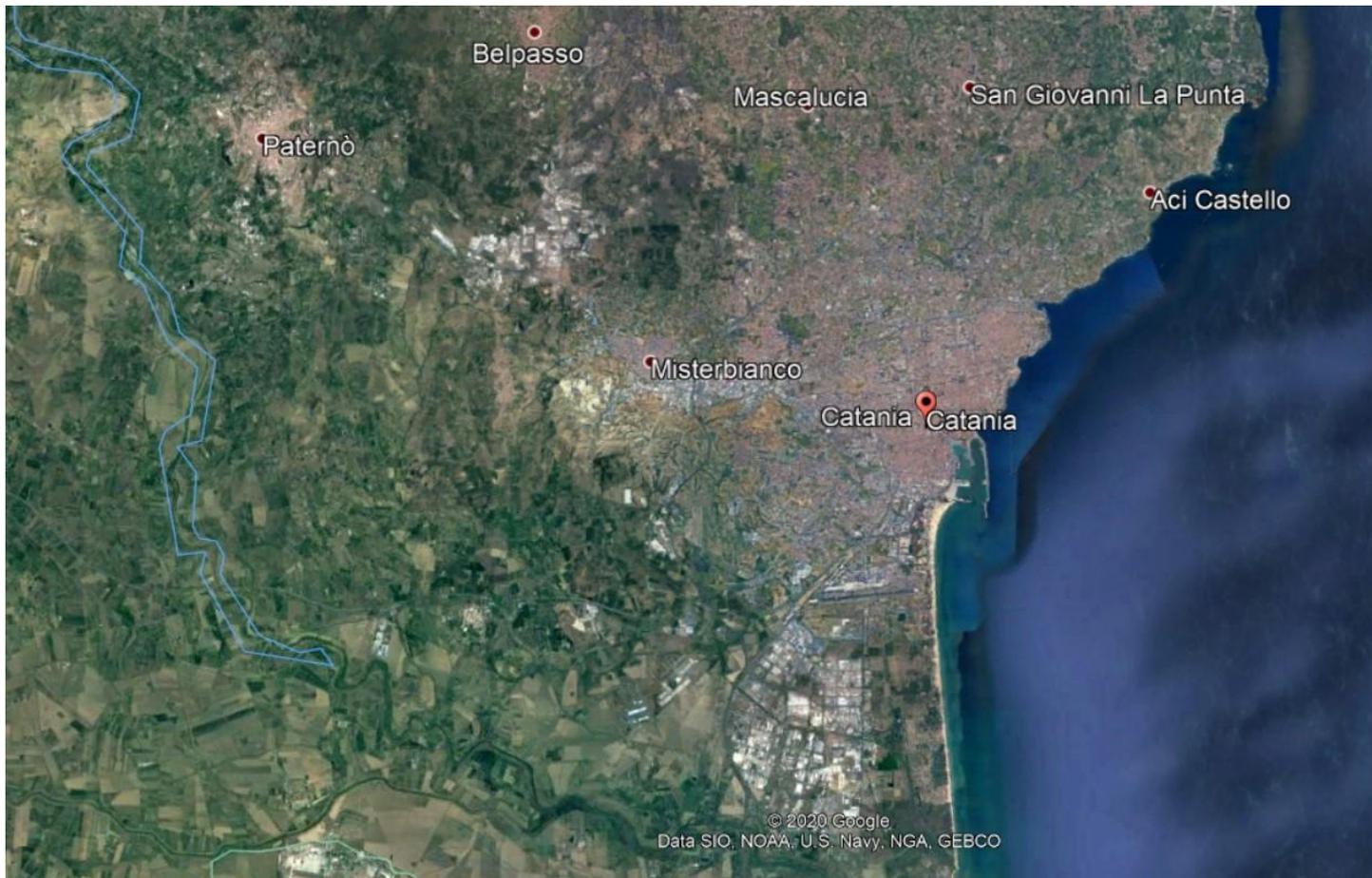
Giovanni Astengo

Enciclopedia Universale dell'Arte, vol. XIV, Venezia, Sansoni, 1966

L'urbanistica è la scienza che studia i fenomeni urbani in tutti i loro aspetti avendo come proprio fine la pianificazione del loro sviluppo storico, sia attraverso l'interpretazione, il riordinamento, il risanamento, l'adattamento di aggregati urbani già esistenti e la disciplina della loro crescita, sia attraverso l'eventuale progettazione di nuovi aggregati, sia infine attraverso la riforma e l'organizzazione ex novo dei sistemi di raccordo degli aggregati con l'ambiente naturale









LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

D.M. 1444 del 2/4/1968

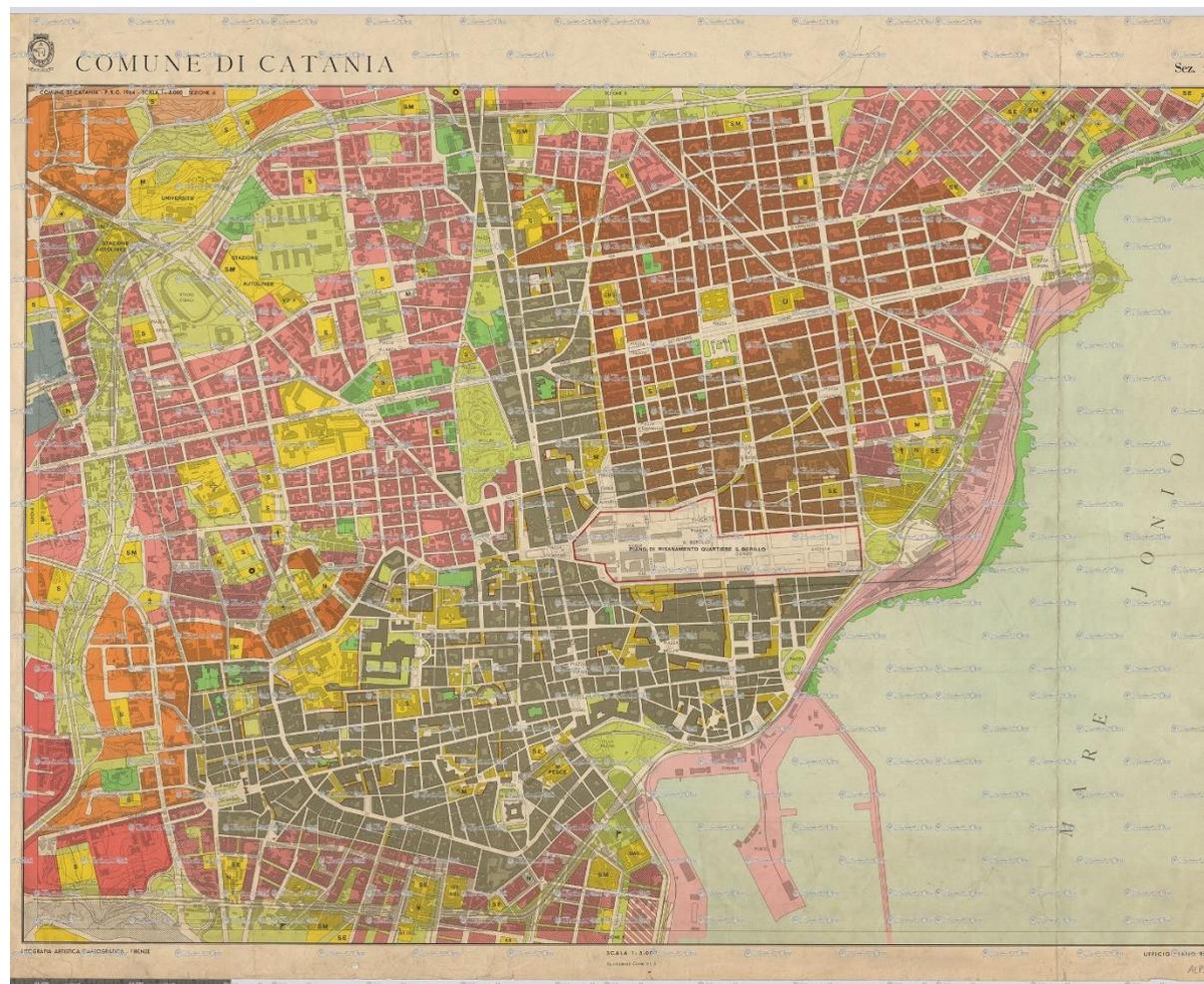
art. 2. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;



UNIVERSITÀ
degli STUDI
di CATANIA





UNIVERSITÀ
degli STUDI
di CATANIA





LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

D.M. 1444 del 2/4/1968

- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);**
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;**
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);**
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.**







GLI STANDARD URBANISTICI

D.M. 1444 del 2/4/1968

Art. 3 Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:



GLI STANDARD URBANISTICI

D.M. 1444 del 2/4/1968

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.



GLI STANDARD URBANISTICI

D.M. 1444 del 2/4/1968

... quando sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.



IL CARICO URBANISTICO

testo unico per l'edilizia DPR 380/2001

Regolamento Edilizio Tipo - DPCM del 20 ottobre 2016

«Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso».

Dotazioni territoriali: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.



IL CARICO URBANISTICO

L.R. 16/2016 (Sicilia)

«Art. 24.

Definizione di carico urbanistico

1. Il "carico urbanistico" è il carico derivante da interventi edilizi rapportati agli standard ovvero alle destinazioni fissate dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.».

DIMENSIONAMENTO DI UN PIANO



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

Con «opere di urbanizzazione» si indica l'insieme delle attrezzature necessarie a rendere una porzione di territorio idonea all'uso insediativo previsto dagli strumenti urbanistici vigenti





OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Le opere di urbanizzazione primaria includono tutte le attrezzature a rete, o infrastrutture, necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico, cioè tutte quelle attrezzature che rendono possibile l'uso degli edifici.

Includono le strade residenziali, comprese le aree di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, i piccoli spazi di verde attrezzato. Tali opere rappresentano la premessa indispensabile all'edificabilità dell'area ed alla possibilità che essa ospiti insediamenti abitativi o produttivi.



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Nell'attività edilizia relativa alla nuova edificazione, il rilascio del Permesso di costruire è infatti sempre subordinato «alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso» (art. 12 del T.U. dell'edilizia, D.P.R. 380/2001).



OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono tutte quelle attrezzature di carattere locale che rendono l'insediamento funzionale per gli abitanti, garantendo la vita di relazione.

Fanno parte delle opere secondarie:

gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi, gli impianti sportivi, le attrezzature per attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie ed amministrative, nonché le aree verdi di quartiere. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.



ESEMPIO DEL DIMENSIONAMENTO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ALCUNE DEFINIZIONI

Superficie territoriale (St): E' la superficie complessiva, misurata in ettari, delle aree edificabili di una stessa zona, comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma con l'esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità, di quelle di proprietà o di uso pubblico, delle pertinenze urbanistiche di costruzioni esistenti e delle strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Indice di fabbricabilità territoriale (It): è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

Densità territoriale (Dt): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari..

Superficie fondiaria (Sf): E' costituita dalla parte di superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici: si misura in mq. e si ottiene deducendo dalla St le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi i nuclei elementari di verde ed i parcheggi al servizio delle abitazioni.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)

Densità fondiaria (Df): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.



ESEMPIO DEL DIMENSIONAMENTO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Indice di edificabilità territoriale I_t : 1mc/mq

Superficie Territoriale S_t : 10.000 mq

Volumetria realizzabile: $(10.000 \times 1) = 10.000$ mc

Abitanti insediabili: $10.000/100 = 100$ (consumo volumetrico teorico = 100 mc/ab)

Fabbisogno di standard urbanistici dal DM 1444/68: 18 mq/ab

$18 \text{ (mq/ab)} \times 100 \text{ (ab)} = 1.800$ mq così distribuiti:

Verde = 900 mq

Istruzione = 450 mq

Parcheggi = 250 mq

Interesse Comune = 200 mq

ESEMPIO DEL DIMENSIONAMENTO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE

BISOGNA TENER CONTO DI:

- **Contesto**
- **Distanze minime dai confini di proprietà**
- **Distanze minime dagli edifici**
- **Altezze massime**
- **Rapporto di copertura**
- **Strade di progetto da connettere con le strade esistenti**
- **Eventuali vincoli presenti**
- **Tipologia insediata (per lo schema distributivo)**
- **Tutto ciò che viene definito dalle Norme di Attuazione del Piano a cui si fa riferimento**



