

## Criteria per l'impostazione del tema

In questo capitolo vengono sviluppati elementi di metodo e indicazioni utili per lo svolgimento della prova pratica. Si tratta di indicazioni generali che dovranno essere adattate ai diversi temi e ai diversi contesti e alle consuetudini delle diverse sedi.

### *La scelta del tema*

In genere vengono proposti tre temi. Leggere attentamente i testi proposti prima di fare la scelta del tema. In questa fase occorre mettere a fuoco *rapidamente* cosa viene richiesto da ciascun tema:

- strumento urbanistico esecutivo;
- percorso progettuale richiesto;
- elaborati, tecnici e grafici, richiesti.

Questo *screening* deve essere fatto tenendo conto delle proprie conoscenze, preparazione, attitudini e affinità disciplinari in relazione ai riferimenti culturali studiati e preparati; ma soprattutto deve essere rapido per non togliere tempo prezioso e soprattutto energie, che in quel momento sono fresche, allo svolgimento vero e proprio della prova.

Quindi *operare la scelta del tema*.

### *Come si legge il tema della prova pratica*

I temi della prova pratica, nella maggior parte dei casi, richiedono la redazione di un progetto urbanistico esecutivo. In genere sono divisi in quattro parti:

- 1) Contestualizzazione e dimensionamento dell'area di progetto. Possono essere indicati uno o più elementi (strade, fossi, parchi, ecc.) che comportano l'esistenza di vincoli in termini di distacchi per i fabbricati<sup>1</sup>, dalle strade, dai margini di eventuali corsi d'acqua, ecc.; sovente tutto questo è spiegato e illustrato con un'ampia documentazione (cartografia alle diverse scale, stralci di Piano, stralci delle NTA, foto aeree, ecc.).
- 2) Indicazione dello strumento attuativo da redigere: PdZ, PPE, PdL, PIP, PII, ecc. così come sono definiti dalla legislazione nazionale e/o dalle diverse normative regionali.
- 3) Indicazione dei parametri (indici, grandezze, carichi urbanistici e standard) e di altri dati di riferimento da applicare e di cui tener conto nella redazione del progetto.
- 4) Progetto con indicazione degli elaborati richiesti alle relative scale.

Nella lettura e nella messa a fuoco delle tematiche da sviluppare si consiglia di procedere nella seguente maniera:

- Per prima cosa il tema va letto più volte per analizzare e assimilare bene i concetti e i contenuti progettuali richiesti.
- Occorre fare un'analisi molto dettagliata del testo in maniera da mettere a fuoco i seguenti punti:
  - lo strumento urbanistico (in genere, come già detto, esecutivo) la cui redazione e progettazione viene richiesta; si consiglia di organizzare un box con un richiamo ai riferimenti normativi dello strumento oggetto della prova pratica e a tutte le prescrizioni che ne derivano;
  - il contesto ambientale e amministrativo di riferimento che viene proposto;
  - richiamare rapidamente alla memoria il patrimonio tecnico, culturale e grafico che si è andato formando nel corso degli studi e nella preparazione dell'esame di stato.
- Chiarire e fare uno schema degli elementi fondamentali del progetto richiesti e i dati quantitativi che devono essere correttamente calcolati.
- Fare uno schema di tutti i dati forniti e di tutti quelli richiesti dal tema

---

<sup>1</sup> In alcune sedi gli ambiti, oggetto del progetto, sono contestualizzati e vengono allegate cartografie tecniche e tematiche dettagliate, stralci del Piano e delle NTA, in altre sedi vengono dati solo riferimenti generici.

Nell'organizzare lo svolgimento del tema occorre tener presente e organizzare bene i seguenti passaggi:

- 1) Come prima cosa tracciare la squadratura del foglio tenendosi 5 – 10 mm dal bordo. Si consiglia, per risparmiare tempo, di fare questa operazione nell'intervallo tra la consegna dei fogli e la dettatura del tema.
- 2) Scrivere, ove indicato dalla commissione, il proprio nome e cognome in stampatello (non la firma), il titolo e/o il numero progressivo del tema scelto.
- 3) Mettere a fuoco i contenuti progettuali richiesti e focalizzare la centralità del progetto. Riassumere i contenuti del tema, i dati forniti e richiesti, gli elaborati del progetto. A questo punto può essere organizzata bene l'impaginazione dei fogli in relazione agli elaborati da completare.
- 4) Come prima cosa occorre contestualizzare l'ambito di progetto. Qualora non vengano forniti i riferimenti cartografici territoriali dal tema stesso è opportuno definire e/o ipotizzare:
  - a. una localizzazione amministrativa dell'ambito di progetto (Regione, Comune e relativa classe di ampiezza demografica). Ciò sarà utile per impostare le relazioni dimensionali relative a standard, carichi insediativi, abitanti teorici insediabili, ecc.
  - b. i dati di contesto a margine dell'ambito di progetto per quanto riguarda i sistemi ambientale, morfologico, e funzionale. Questa operazione è delicata in quanto potrebbe contribuire a mettere dei vincoli alle scelte progettuali; occorre valutare bene le proposte per cui questi dati non costituiscano una maglia troppo rigida per la stesura del progetto. È consigliabile comunque disegnarli una volta definite le linee generali del progetto in maniera da giustificare meglio gli assetti scelti.
- 5) Mettere a fuoco rapidamente tutti i passaggi richiesti per la costruzione del progetto; si consiglia di organizzare uno schema dettagliato con le domande cui rispondere e i relativi elaborati per dare una risposta esauriente a quanto richiesto dal tema. Questi passaggi di carattere metodologico vanno scritti, altrimenti si corre il rischio di dimenticarli durante la stesura del progetto, che per sua natura richiede molta applicazione e concentrazione.
- 6) Calcolare, a partire dai dati forniti e richiesti dal tema, tutti i parametri “quantitativi” che definiscono e individuano: indici, grandezze urbanistiche, grandezze edilizie, carico insediativo (abitanti teorici insediati), standard e loro articolazione, spazi pubblici e spazi privati. Si tratta di semplici conteggi ma che rendono un'idea del tipo di quantità da localizzare e delle quali occorre tener conto. Si consiglia di fare un ideogramma (vedi temi svolti) riportando in scala o in percentuale le grandezze dimensionali risultate dai calcoli: Superficie territoriale, Superficie fondiaria, Superfici per la mobilità, superfici per standard urbanistici e loro suddivisione in servizi pubblici, verde e parcheggi. Questo ideogramma sta alla base della costruzione del passaggio successivo.
- 7) Definire un percorso concettuale, un metaprogetto o *concept*<sup>1</sup> quale punto di partenza per la costruzione di una proposta progettuale; questo passaggio si traduce in una *schema d'assetto*<sup>2</sup> con il quale si mettono in evidenza gli elementi fondamentali del progetto e le indicazioni di natura morfologica, tipologica, funzionale e relazionale.
- 8) Scegliere le tipologie edilizie (quando non vengono indicate dal tema), i servizi privati (vedi schede allegate) e tutti gli elementi sistemici da localizzare nel progetto. Potrebbe risultare utile costruire un abaco delle tipologie scelte con un dimensionamento di massima (Superficie coperta, numero dei piani, Superficie utile lorda, numero di unità abitative) in maniera da snellire la verifica del rispetto della fattibilità urbanistica.

---

<sup>1</sup> Nella progettazione, in genere, la costruzione di un concept corrisponde alla definizione di una fase concettuale a valenza progettuale per individuare gli elementi fondamentali del progetto; fornisce le basi per la realizzazione del progetto stesso quale fase conclusiva della costruzione di un metaprogetto inteso come momento di passaggio tra la fase istruttoria del progetto e la fase di formalizzazione e sintesi dello stesso.

<sup>2</sup> Per approfondire il metodo di costruzione di uno schema d'assetto si veda E. Trusiani, “Dalla visione al disegno” e “Descrivere interpretando” in C. G. Nuti, Progettare un quartiere, Orienta, Roma 2011.

- 9) Organizzare e disegnare il progetto con la massima attenzione in modo che siano rispettati tutti i parametri quantitativi definiti dai calcoli. Porre attenzione al rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in termini di standard, distacchi (da strade, confini e fabbricati), indici, carico insediativo, parcheggi pertinenti. Gli elaborati progettuali vanno organizzati in relazione a quanto richiesto dal tema e disegnati in scala.
- 10) Una volta definite le linee generali dei nuovi assetti occorre, secondo una prassi consolidata nella pratica professionale, impostare il *progetto norma* dove si fissano le regole per le trasformazioni in relazione al regime di proprietà dei suoli (pubblico/privato), agli usi relativi, alle infrastrutture e ai servizi, alle regole per l'edificazione. Tali elaborati (in scala), secondo prassi consolidata, dovrebbero essere:
  - a. *Zonizzazione funzionale.*  
Vengono definiti, con finalità prescrittive, in planimetria: regime di proprietà dei suoli e destinazioni d'uso.
  - b. *Disegno di suolo e regole per l'edificazione.*  
Vengono definite e disegnate le norme e le regole per l'organizzazione e il disegno degli spazi (vuoti e pieni) per l'edificazione privata. È opportuno accompagnare questo elaborato con schede o indicazioni su tutti i particolari.
  - c. *Planivolumetrico.*  
Disegnare con colori, pennarelli, pantoni e matita una *vision*, che restituisca a colpo d'occhio i caratteri generali del proprio progetto nella terza dimensione evidenziando gli elementi strutturanti gli assetti proposti.
  - d. *Scheda di verifica di fattibilità urbanistica.*  
Vengono riassunti tutti i dati relativi a parametri, destinazioni d'uso, *standard*, carichi insediativi che esplicitano i contenuti progettuali.
- 11) Fare una breve relazione per illustrare e spiegare i criteri e le scelte progettuali adottati in tutti i passaggi della costruzione del progetto.

### Preparazione dei riferimenti teorici

Al fine di velocizzare l'esecuzione della prova pratica, è importante che il candidato si formi, dopo la lettura del tema e nel più breve tempo possibile, un'idea di come costruire gli assetti spaziali di progetto. Ciò avviene grazie a *schemi concettuali di base di costruzione dello spazio urbano* che già si danno per acquisiti e consolidati nei molti anni di studio. Il candidato deve possedere una propria tecnica di elaborazione e di progettazione cui fare riferimento con un certo grado di flessibilità ma anche di rapidità.

Nella fase iniziale dell'ideazione del *concept* prima, e dello *schema di assetto* dopo, e infine del progetto, il candidato deve cercare di organizzare le diverse soluzioni possibili a partire da forme e relazioni semplici; cominciare con concetti complessi potrebbe comportare il rischio di perdere il controllo dello spazio progettando cose complicate e tra di loro incompatibili. Quando l'idea si sarà formata e definita allora si potrà procedere nell'arricchimento delle singole parti con proposte tipologiche e morfologiche mirate. Non si deve mai perdere la *visione unitaria dell'ambito di progetto* anche rispetto al contesto urbano. Il *concept* e lo schema d'assetto dell'idea progettuale serviranno come punti di riferimento per articolare il complesso sistema delle relazioni funzionali, spaziali e morfologiche. A partire da questa prima bozza di idea progettuale si comincerà a dare forma alle morfologie urbane organizzando i singoli elementi sistemici per fornire una risposta tecnica alle richieste del tema.

L'esperienza e le conoscenze acquisite nel corso degli studi universitari sono importanti per definire al meglio i contenuti progettuali. Tuttavia la tensione dell'esame e il poco tempo a disposizione possono ridurre sensibilmente tale capacità. È importante avere pronti strumenti e strategie che possano essere d'aiuto in questa circostanza delicata.

Per poter arrivare ad un buon progetto si può affrontare il proprio lavoro secondo due modalità diverse.

1. Ci si può affidare esclusivamente alle proprie capacità progettuali già collaudate nel *corsus studiorum*. Per fare questo occorre avere una lunga e consolidata pratica e ottima preparazione

2. Si possono organizzare “schemi compositivi concettuali” dello spazio urbano in maniera da avere punti di riferimento mentali già prontamente utilizzabili secondo griglie collaudate.

A tale scopo il candidato può studiare e disarticolare alcuni progetti significativi, redatti da tecnici di esperienza consolidata e già realizzati; se ne deve analizzare i contenuti specifici, le diverse modalità compositive e di organizzazione dei singoli elementi e dei criteri utilizzati nella loro “composizione e articolazione progettuale”. Imparare a comprendere come i diversi autori si sono mossi e hanno utilizzato il bagaglio tecnico della progettazione urbanistica permette di avere dei riferimenti culturali utilizzabili, anche come citazione, per dare una risposta alle proprie idee progettuali. Non si tratta di “copiare” i lavori di altri, ma di acquisire elementi e regole che possono risultare utili per dare risposte tecniche a idee che si andranno a formare nei primi approcci al progetto. Michelangelo ricopiava gli affreschi al foro romano, Le Corbusier ridisegnava il Partenone, F. L. Wright studiava i palazzi rinascimentali di Firenze, Bach ricopiava i concerti di Vivaldi. Nessuno di loro aveva intenzione di plagiare gli altri autori, ma ciascuno di loro cercava di capire quali fossero le regole di proporzioni, armonie e rapporti tra le parti in maniera da acquisire capacità e strumenti utili e adeguati per esprimere al meglio le proprie idee. Occorre acquisire un bagaglio scientifico e culturale adeguato per dare una risposta tecnica alle idee che si vanno formando dentro di noi, per esprimere le quali non possediamo ancora il linguaggio giusto: è questo il senso di questa fase di preparazione.

In questa parte del libro vengono presentate alcune schede tecniche relative agli elementi più significativi nella progettazione e costruzione dello spazio urbano: servizi pubblici e privati, verde e mobilità e infine le tipologie edilizie; per ogni caso sono riportati tutti i dati tecnici che devono essere rispettati a norma di legge nella progettazione urbanistica con gli opportuni riferimenti normativi (distacchi, vincoli, limiti di qualsiasi natura, superfici minime, ecc.), il cui mancato rispetto è molto spesso causa di bocciatura.

**Si consiglia di fare 2/3 prove simulate in 8 ore, senza interruzioni, con uno dei temi assegnati negli anni precedenti e riportati di seguito.**

## Riferimenti tecnici per la costruzione degli elaborati di progetto

Il primo passaggio che il candidato deve fare è l'elaborazione dei dati quantitativi. A partire dagli indici e dalle grandezze fornite dal tema devono essere esplicitate tutte le quantità richieste in maniera da non incorrere in errore. Il candidato dovrà calcolare indici, grandezze, carichi insediativi e fabbisogno di *standard*, come in genere sono richiesti dai temi.

Questi dati sono elementi del linguaggio tecnico che stanno alla base del rapporto tra pubblico e privato e consentono di individuare quegli aspetti "quantitativi" che devono essere rispettati e soddisfatti nelle trasformazioni e che comunque sono a base della costruzione del progetto nei suoi aspetti qualitativi.

I termini tecnici cui facciamo riferimento sono:

St	–	Superficie territoriale
It	–	Indice di edificabilità territoriale
If	–	Indice di edificabilità fondiario
Sul	–	Superficie utile lorda
Sf	–	Superficie fondiaria
Abitanti teorici insediati/insediabili <sup>1</sup>		
<i>Standard</i> urbanistici <sup>2</sup>		

A seconda delle regioni e delle regole e norme dei singoli Piani comunali questi termini possono essere definiti in maniere diverse (p. es. la superficie utile lorda può essere chiamata superficie lorda di pavimento) ma i concetti non cambiano; così come gli indici possono essere espressi in mc/mq (questo metodo di misura è sempre meno utilizzato) o in mq/mq, ma le quantità rimangono inalterate.

### *Indicazioni per la definizione dei parametri*

Pur non considerando le "quantità" un elemento trainante per le scelte progettuali si tratta sempre di una variabile fondamentale per individuare i valori economici che entrano in gioco e per procedere alle verifiche di fattibilità. Per questo i dati quantitativi sono fondamentali per una corretta impostazione del progetto urbanistico.

#### PARAMETRI

Con il termine parametri in urbanistica si intende l'insieme delle grandezze variabili che messe in relazione tra di loro vanno a formare le espressioni utili e necessarie a descrivere una trasformazione sotto l'aspetto fisico, formale e funzionale.

#### I PARAMETRI URBANISTICI SONO

- *grandezze urbanistiche*
- *grandezze edilizie*
- *indici urbanistici*
- *usi dei suoli e degli edifici*

Le GRANDEZZE, la variabilità delle quali descrive un certo numero di fenomeni, costituiscono l'insieme delle espressioni utili a definire una trasformazione nelle sue componenti spaziali e funzionali; si tratta delle grandezze fisiche cui la disciplina fa riferimento per fornire le proprie prescrizioni e le regole per la progettazione urbanistica ed edilizia (si misurano in metri cubi, mc, in metri quadrati, mq, in metri lineari, ml).

Le grandezze urbanistiche, *descrivono fenomeni di rilevanza urbanistica.*

Le grandezze edilizie *descrivono fenomeni e trasformazioni relative ai singoli manufatti edilizi.*

<sup>1</sup> Come vedremo meglio questo dato viene definito dall'articolo 3 lettera d del DIM 1444/68 e poi dalle Norme dei singoli Piani.

<sup>2</sup> Anche questo dato viene definito dai singoli Piani. Secondo il DIM 1444/68 citato la quantità minima è 18 mq/ab indistintamente per tutti i comuni sopra i 10.000 abitanti, mentre per il Piano di Roma il dato è 22 mq/ab, a Milano 26,5 mq/ab e Torino 25 mq/ab.

Gli INDICI URBANISTICI sono costituiti da rapporti tra grandezze ed esprimono le proprietà di un fenomeno di rilevanza *urbanistica*. Sono strumenti fondamentali del dimensionamento, finalizzati a individuare le quantità di superficie utile lorda (superficie complessiva edificabile) o del volume realizzabile e dei conseguenti carichi insediativi per ogni parte di territorio; si misurano in metri quadrati su metri quadrati, mq/mq (dato questo sempre più in uso e ritenuto più rispondente alle esigenze del mercato), e in metri cubi su metri quadrati, mc/mq, (unità di misura che tende ad essere sempre meno usata perché non rispondente pienamente alle consuetudini correnti <sup>1</sup>).

È importante tener conto anche di altri aspetti tecnici che rivestono rilevanza per la costruzione delle norme del progetto: si tratta degli *usi dei suoli e dei fabbricati*.

Le CLASSIFICAZIONI D'USO che vengono prese in considerazione sono:

- *usi del suolo* nello spazio urbano (distinti per regime di proprietà: pubblica e privata e in genere di tutte le aree libere) e nello spazio extraurbano
- *usi degli edifici*
- *usi delle aree di pertinenza*

#### *Relazioni tra grandezze e indici*

Superficie territoriale  $St$ , Superficie utile lorda  $Sul$  <sup>2</sup> e Indice di edificabilità territoriale  $It$  sono legati da questa relazione:

$$Sul (mq) = St (mq) \times It (mq/mq)$$

Spesso capita però di conoscere la Superficie utile lorda,  $Sul$ . In questo caso, data la Superficie utile lorda esistente, l'indice di edificabilità territoriale,  $It$ , si ricava dalla relazione

$$It (mq/mq) = Sul (mq) / St (mq)$$

Inoltre gli indici  $It$  e  $If$  sono correlati tra di loro in quanto tutti e due indicano la quantità massima di edilizia realizzabile in relazione rispettivamente alla superficie territoriale,  $St$ , e alla superficie fondiaria,  $Sf$ . La differenza tra queste due grandezze ( $St - Sf$ ) indica la quantità di superficie da destinarsi alla mobilità, agli spazi e ai servizi pubblici, senza però fornire, per questi ultimi, alcuna indicazione sulla loro qualità. La Superficie fondiaria,  $Sf$ , è data dalla differenza tra la Superficie territoriale e la Superficie pubblica (strade e *standard*).

La superficie pubblica totale è data dalla somma della superficie per *standard* (così come calcolata secondo le modalità indicate nel paragrafo successivo) e dalla superficie per le strade.

$$\text{Superficie pubblica totale (mq)} = \text{Superficie per Standard (mq)} + \text{Superficie per strade (mq)} + \text{superficie per spazi aperti pubblici}$$

La superficie fondiaria si ricava sottraendo dalla superficie territoriale la superficie pubblica.

$$\text{Superficie fondiaria (mq)} = \text{Superficie territoriale (mq)} - \text{Superficie pubblica (mq)}$$

<sup>1</sup> Un appartamento viene descritto e venduto in metri quadrati e non in metri cubi. Così è la nuova tendenza per le valutazioni catastali e quindi la tassazione.

<sup>2</sup> Come già accennato i termini utilizzati per queste grandezze sono spesso diversi e fanno riferimento a regole e norme definite dai singoli Comuni e dalle Regioni. Tuttavia non cambia assolutamente il senso dei concetti.

Definita la Sf si può facilmente ricavare l'indice di edificabilità fondiario

$$I_f (\text{mq/mq}) = \text{Sul} (\text{mq}) / \text{Sf} (\text{mq})$$

### *Carico insediativo*

Il calcolo del numero degli abitanti insediati o insediabili è uno dei passaggi successivi. Per gli insediamenti residenziali misti il Decreto Interministeriale 1444/68 prevede 30 mq/ab (pari a 100 mc/ab).

“[...] nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)”.<sup>1</sup>

Art. 3, lettera d, DIM 1.444/68

Nel dimensionamento di un progetto urbanistico esecutivo o più in generale di un Piano comunale non si può prescindere da queste quantità.

Il numero degli abitanti teorici insediati o da insediare nell'edilizia residenziale mista in un determinato ambito urbano si calcola in maniera semplice secondo la seguente relazione che lega le rispettive grandezze:

$$\text{n}^\circ \text{ abitanti teorici insediati/insediabili} = \text{Sul} (\text{mq}) / 30 \text{ mq}$$

<sup>1</sup> Per il Piano di Roma il dato è 37,5 mq/abitante, per quello di Milano è 30 mq/abitante e per quello di Torino è 34 mq/abitante.

## Standard urbanistici e servizi

Il progetto urbanistico esprime i propri contenuti tecnici tramite una serie di prescrizioni relative alla previsione ed al controllo delle trasformazioni. Uno dei cardini di queste regole è la definizione del rapporto tra pubblico e privato all'interno del quale rientra l'individuazione di quantità di suoli per la dotazione di servizi pubblici. Fino ad oggi questi sono stati individuati secondo parametri quantitativi detti *standard urbanistici* introdotti dal Decreto Interministeriale 1444/68:

Gli *standard* urbanistici definiscono in mq per abitante la dotazione minima che un piano deve prevedere in termini di spazi ed attrezzature d'interesse pubblico; variano in funzione della destinazione funzionale degli insediamenti (residenziale, commerciale, terziaria, industriale, mista, ecc.), e della zona omogenea nella quale tali insediamenti vengono previsti.

Lo *standard* "quantitativo" trova le sue radici nel filone culturale dell'urbanistica razionalista, secondo la quale si pensava di poter dare una risposta ai bisogni sociali in termini di quantità di suolo per abitante<sup>1</sup>. Se da una parte il principio che sottintendeva a questa visione era quello dell'uguaglianza intesa come offerta e possibilità di accesso generalizzato e indifferenziato, da parte dei cittadini, alla stessa quantità di servizi, dall'altra non teneva conto della domanda, della tipologia e dimensione dell'insediamento e dei diversi contesti territoriali. Il Decreto 1444/68 stabilisce in maniera del tutto indifferenziata che nei comuni superiori a 10.000 abitanti per ogni abitante, insediato o da insediare, devono essere previsti, come dotazione minima, 18 mq di superficie pubblica da destinarsi ad attrezzature di quartiere<sup>2</sup>.

"Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq 12 dei quali mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lett. a) dell'art 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in Comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq".

Ciò sta a indicare che questa dotazione possa essere sufficiente. In realtà il ruolo degli *standard* nella progettazione urbanistica deve andare ben oltre al calcolo di semplici quantità.

*La loro progettazione deve essere occasione di definizione morfologica dei luoghi di qualificazione degli spazi pubblici per il conferimento identità.*

È possibile, arrivati a questo punto, definire la superficie minima di *standard*. Questo passaggio è fondamentale perché segna e definisce la quantità di suolo che diviene pubblico.

La superficie minima per i servizi (*standard*) si ottiene moltiplicando il numero di abitanti teorici per 18 che è la quantità minima da destinarsi a tale scopo.

**Superficie minima per *standard* (mq) = n° abitanti teorici x 18 (mq)**

L'introduzione degli *standard* sancisce il principio che nella pianificazione urbanistica ci sono relazioni tra insediamento privato e spazio pubblico e che questo rapporto deve essere regolato attraverso l'introduzione di determinate regole di comportamento in relazione ai carichi urbanistici previsti.

Per procedere nel calcolo degli *standard*, sempre secondo le prescrizioni del Decreto, si rende necessario definire il carico urbanistico:

- per gli insediamenti residenziali viene rapportato al numero di abitanti da insediare
- per le attività commerciali viene determinato in relazione alla superficie espositiva
- per le attrezzature ricettive viene calcolato in base al numero di posti letto
- per le attività produttive in relazione alla superficie coperta per ospitare gli impianti e quindi al numero degli addetti previsti
- per il terziario in relazione al tipo di concentrazione del servizio stesso

<sup>1</sup> Negli anni '30 - '50 si trattava di un concetto innovativo, che fu recepito e applicato in molte esperienze: gli *standard* furono introdotti *ante litteram* nel PRG di Roma adottato nel 1962.

<sup>2</sup> DIM 1.444/68, art. 4 comma 3.

**Standard ripartiti secondo il Decreto interministeriale per le zone residenziali e miste**

4,5 mq/ab	per le attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne e dell'obbligo);
2 mq/ab	per attrezzature di interesse comune (culturali, assistenziali, amministrative, religiose, sociali, sanitarie locali);
2,5 mq/ab	per parcheggi pubblici (comprese le strade a diretto ed esclusivo servizio dei parcheggi);
9 mq/ab	per il verde (aree verdi, aree per il gioco e lo sport).

(art. 3, DIM 1444, 2 aprile 1968)

**Standard per le attività produttive**

Nei nuovi insediamenti a carattere produttivo lo spazio pubblico destinato a spazi pubblici, a verde e a parcheggio (escluse le strade) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata alle attività produttive.

(art. 8, comma 1, DIM 1444, 2 aprile 1968)

**Standard per le attività commerciali concentrate e per le attività terziarie direzionali**

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale quantità è ridotta alla metà nelle zone omogenee A) e B) purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

(art. 8, comma 2, DIM 1444, 2 aprile 1968)

**Distacchi dei fabbricati dalle strade e dagli altri edifici**

Nei nuovi insediamenti di carattere residenziale (zone omogenee C) è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore ai 12 ml. Le distanze minime tra i fabbricati – tra i quali strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7;

ml 7.5 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;

ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

[...] Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche

(art. 9, comma 3, DIM 1444, 2 aprile 1968)

Oltre agli *standard* ordinari vi sono anche i cosiddetti *standard* territoriali pari a 17.5 mq/ab che vanno soddisfatti dalla pianificazione generale. Non vengono previsti servizi diffusi per la cultura, quali musei, auditorium, biblioteche, centri sociali e attrezzature culturali in senso più esteso più rispondenti ai nuovi modelli di domanda culturale e sociale in genere.

**Standard territoriali o spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (zona omogenea F)**

1,5 mq/ab	per l'istruzione superiore;
1 mq/ab	per attrezzature sanitarie e ospedaliere;
15 mq/ab	per parchi pubblici urbani e territoriali;

(art. 4, co. 5, DIM 1444, 2 aprile 1968)

Aggiungiamo alcune note sulla utili per l'organizzazione dei servizi.

La recente pratica urbanistica si sta orientando al superamento dello *standard* quantitativo a favore della definizione di parametri qualitativi ponendo maggior attenzione alla domanda e ai bisogni degli utenti, e per fornire un contributo alla costruzione di uno spazio urbano più efficiente e condiviso. Per meglio rispondere a questo concetto è stato introdotto il termine di “servizi” per comprendere una più vasta gamma di prestazioni da includere entro gli *standard* che comunque devono sempre essere soddisfatti quantitativamente.

Per *servizio* si intende una prestazione offerta in via continuativa a disposizione dell'utente per il tempo libero, per la cultura, per lo svago, per l'assistenza, per la sanità, per l'istruzione, per la mobilità, per il trasporto pubblico, per il commercio, per la finanza, ecc.

Nella maggior parte dei casi queste prestazioni per la loro esplicazione si avvalgono di strutture fisiche caratterizzate da tipologie edilizie speciali (scuole, ospedali, edifici commerciali, caserme, mercati, chiese, ecc.). Oppure possono essere localizzate entro tipologie residenziali ordinarie: come le attività commerciali ai piani terra degli edifici.

Progettare i servizi e quindi gli *standard* significa prevedere strutture e organizzare spazi con l'intento di dare una risposta ad una reale domanda ma anche *utilizzare le relative strutture per riconnettere le varie parti di città in un disegno urbano riconoscibile e unitario che esprima un'idea di città il più possibile strutturata.*

Intesa in questo senso la progettazione dei servizi è un momento fondamentale nella costruzione del progetto urbanistico. L'insieme degli usi e delle relazioni fisiche e funzionali che ne derivano si interfacciano tra spazi vuoti e spazi pieni, che formano lo spazio urbano, la cui qualità finale è data dall'insieme delle relazioni che derivano da tutte le componenti che contribuiscono alla sua formazione. Gli aspetti quantitativi costituiscono solo un punto di riferimento concettuale secondario da utilizzare come verifica di grandezze e dotazioni minime che, come detto, devono comunque essere soddisfatte.

La ricerca di una qualità dei servizi deve essere finalizzata alla costruzione di una forma e a un'idea di città nella quale vengano inglobati e ricostruiti i rapporti tra le diverse parti, i diversi luoghi e le diverse funzioni che *devono essere messi in rete* per la costruzione di un adeguato disegno urbano.

Dal punto di vista progettuale, al fine di garantire livelli minimi di qualità, *standard* e servizi, al di là delle prescrizioni di legge, vanno rapportati alla domanda che deriva dalla struttura della popolazione e alle relative caratteristiche socioeconomiche. Cioè vanno dimensionati e relazionati a dati quali: *densità di popolazione, densità edilizie territoriali e fondiari, dimensioni dell'aggregato urbano e relazioni con lo spazio agricolo e con caratteristiche non urbane, sua eventuale collocazione in un'area vasta metropolitana e fortemente integrata, clima, preesistenze particolari.* I servizi vanno configurati e relazionati secondo le esigenze degli abitanti che ne faranno uso, quelli effettivamente residenti, in relazione alle loro esigenze reali e al modello insediativo, alle condizioni economiche e produttive nel quale saranno collocati.

## Criteria generali per l'organizzazione del progetto

Il dato progettuale cui fare costante riferimento è quello che privilegia le configurazioni morfologiche e la messa in rete di spazi e funzioni in modo tale che vengano date risposte adeguate, efficienti e di qualità dal punto di vista di organizzazione degli spazi pubblici e di efficienza dei servizi sempre nel rispetto delle condizioni di fattibilità.

Con il progetto devono essere soddisfatte alcune condizioni generali all'interno dell'area di trasformazione:

- Funzioni e Servizi pubblici devono essere connessi con le altre componenti reticolari.
- Lo spazio urbano determinato dalle relazioni fisiche e percettive (riconoscibilità) tra pieni e vuoti e dalle destinazioni d'uso (con particolare riferimento ai piani terra) deve essere tale da mettere in relazione, con caratteri qualitativamente adeguati, tutte le componenti funzionali e morfologiche che contribuiscono alla sua formazione.
- I servizi pubblici (*standard*) devono rispondere alle reali esigenze e vanno localizzati in relazione al loro impatto urbanistico e alle ricadute nell'intorno.

Nella pratica il progetto costituisce un momento dove si sintetizzano le soluzioni. Ma come ogni processo sintetico non può essere raggiunto solo con una prima istanza. Si procede alla definizione di una ipotesi di assetto; la si mette a verifica scomponendola nei diversi elementi sistemici (mobilità, funzioni, morfologie, tipologie, relazioni tra gli spazi vuoti e gli spazi costruiti, ecc.) per ricomporla successivamente in una nuova sintesi. Si procede per approssimazioni e tentativi successivi tramite schizzi e disegni ragionati fino a raggiungere, attraverso opportune verifiche e aggiustamenti, ad un assetto ritenuto soddisfacente e corrispondente agli obiettivi.

Quando si pensa di porre un "oggetto" (sia esso un elemento dell'edilizia, del sistema delle funzioni, della mobilità o degli spazi pubblici) non si deve pensare solo alle dimensioni dell'oggetto ma anche al tipo di relazione e di spazi che tale oggetto determina e con i quali entra in relazione. Se non si tiene conto del rapporto tra volumi edificati e spazi vuoti, che separano tali volumi e funzioni ivi localizzate, il disegno rischia di essere elementare e privo di qualità.

Volumi, funzioni, tipologie determinano il rapporto tra costruito e non costruito. Pensare ad un oggetto significa pensare anche allo spazio determinato e definito da esso; l'urbanistica si occupa di queste relazioni. L'oggetto di architettura è fatto con una mentalità urbanistica se si pone i problemi delle relazioni che l'oggetto avrà con il contesto. L'architettura e l'urbanistica sono complementari nella misura in cui l'architettura incide nella configurazione dello spazio che nell'organizzazione della città è spazio urbanistico.

Questa simulazione di scomposizione e ricomposizione è difficile da farsi durante la prova pratica dell'esame di stato per la scarsità di tempo; si consiglia ai candidati di fare pratica per poter condurre rapidamente questa fase esercitandosi a preparare schemi concettuali e grafici di riferimento

Per organizzare rapidamente il ragionamento vengono riportate di seguito alcune indicazioni utili relativamente ai sistemi ed elementi che entrano in gioco.

### *Sistema ecologico ambientale e del verde*

I singoli elementi di questo sistema vanno organizzati in maniera da relazionarsi con i tessuti per formare una rete ecologica continua e non frazionata e discontinua (insularizzata). Va inoltre definito, dal punto di vista prestazionale, il ruolo che avranno tutte le componenti, compreso il verde privato, sia ecologico che percettivo. Vanno individuati i corridoi di continuità ecologica e di collegamento sistemico, i cunei di penetrazione, eventuali margini verdi strutturanti le morfologie (vedi schede allegate sulle diverse tipologie di verde urbano).

### *Sistema della mobilità*

I collegamenti vanno organizzati all'interno dell'area di progetto e rispetto alla rete data o ipotizzata come già esistente per i diversi tipi di connessione: dai percorsi di collegamento veloce a quelli di collegamento locale. Occorre tenere presenti eventuali limiti e ostacoli dovuti alla morfologia del suolo e dalla presenza di reperti ar-

cheologici o di carattere testimoniale (casali, torri, ecc.), fabbricati esistenti di qualsiasi natura e uso. La mobilità di progetto andrà pensata e disegnata in maniera funzionalmente gerarchizzata ponendo particolare attenzione a incroci tra strade di differenti classi funzionali (vedi schede allegate); morfologicamente va pensata in maniera da portare a conclusione i principi insediativi. Deve essere messa molta attenzione nella cura dei particolari relativi agli elementi di “arredo e mobilio” (verde, illuminazione, sosta, ecc.)

### *Sistema dei servizi e delle funzioni*

Funzioni e servizi vanno dimensionati in modo da dare un’effettiva risposta alla domanda reale; devono essere localizzati in relazione alla rete della mobilità e alla struttura insediativa per facilitarne l’accessibilità rispetto al tipo di servizio<sup>1</sup>. Alcuni tipi di servizi contribuiscono alla definizione degli spazi pubblici ad essi connessi e la loro localizzazione costituisce una valenza progettuale rilevante cui porre attenzione. Occorre sempre prevedere spazi di servizio per l’accesso, il disimpegno e la sosta (vedi schede allegate).

### *Morfologie urbane*

Per rendere riconoscibile e conferire identità ad una morfologia occorre che i nuovi assetti di progetto diano una risposta in termini di riconoscibilità e identità. I margini vanno resi riconoscibili in maniera che risulti chiaro il limite tra spazio edificato e spazio libero aperto. Much attenzione va posta nella scelta delle tipologie edilizie: a parità di indice territoriale la scelta di un tipo o di un altro porta a configurazioni spaziali molto diverse tra loro (vedi schede allegate sulle tipologie edilizie).

### *Spazi centrali funzionalizzati*

Le indicazioni prestazionali devono specificare, per le centralità di progetto, quali funzioni vi saranno localizzate, anche in relazione al loro raggio di influenza (metropolitano, comunale, di quartiere) e come entrano in relazione con il sistema della mobilità e con le morfologie esistenti e di progetto. La presenza di mix funzionali contribuisce a conferire qualità.

Sulla base delle indicazioni riportate nel paragrafo precedente si procede a costruire un assetto di progetto che comunemente, anche se impropriamente, viene chiamato *masterplan*; questo “disegno” costituisce una fase preliminare per la costruzione degli elaborati tecnici che costituiscono il *progetto norma* ovvero un insieme di regole progettuali con valore prescrittivo.

### *Contenuti tecnici del progetto*

Come anticipato all’inizio di questo capitolo, l’elaborazione tecnica del percorso dovrebbe portare alla redazione di disegni e schede che vengono comunemente conosciute come *progetto norma*: si tratta di regole scritte e disegnate che dovrebbero “regolare” le trasformazioni. Di seguito vengono riportati i contenuti tecnici che devono essere soddisfatti ed esplicitati in un progetto urbanistico esecutivo.

Le regole che definiscono gli aspetti tecnici del *progetto norma* vengono suddivisi nei seguenti contenuti:

- Zonizzazione funzionale
- Disegno di suolo e regole per l’edificazione
- Scheda normativa dell’ambito di trasformazione
- Rappresentazione tridimensionale degli assetti di progetto

---

<sup>1</sup> Alcuni manuali fanno riferimento al “raggio di influenza” dei servizi. I raggi di influenza dei servizi, anche se teorici, derivano dalla cultura e dalla pratica urbanistica razionalista applicata soprattutto in Olanda e Germania. Si tratta di valori molto indicativi e sono poco utilizzati nei contesti urbani alle diverse densità insediative.

## Zonizzazione funzionale

Il primo passaggio è la definizione delle destinazioni d'uso e il regime di proprietà dei suoli tramite una *zonizzazione funzionale*<sup>1</sup>, ovvero una classificazione funzionale dei suoli all'interno dell'ambito di progetto distinguendoli per:

- regime di proprietà, pubblico e privato
- destinazione d'uso

In dettaglio i suoli vengono differenziati a zone o aree geometricamente “semplici”<sup>2</sup> secondo le destinazioni di progetto.

La *zonizzazione funzionale* o azionamento può essere così organizzata:

### Superfici pubbliche

- rete della mobilità (compresi spazi e servizi connessi) e i parcheggi pubblici a raso
- verde pubblico, ovvero, spazi aperti aggregativi a dominante verde
- spazi aperti aggregativi all'interno delle morfologie (piazze e spazi aperti)
- spazi e aree per ogni tipo di servizio pubblico o collettivo (*standard* e servizi pubblici)
- aree per l'edilizia residenziale pubblica

### Superfici private

- Superfici fondiari dei lotti di pertinenza dell'edilizia e dei servizi privati a destinazione:
  - Residenziale (con indicazione delle tipologie edilizie prevalenti)
  - residenziale misto
  - terziario direzionale
  - commerciale concentrato
  - cultura e tempo libero
  - attrezzature sportive, ecc.
  - produttivo (industriale e/o artigianale), concentrato o misto
  - altri usi
- Aree agricole

## Disegno di suolo e regole per l'edificazione

Per disegno di suolo si intende un elaborato grafico che in planimetria, a scala adeguata, restituisce in maniera dettagliata norme e regole per l'organizzazione e il disegno degli spazi (vuoti e pieni) e le modalità delle trasformazioni.

A partire dalla zonizzazione funzionale si individuano i seguenti aspetti di dettaglio:

### Superfici pubbliche

#### *Superfici per la mobilità*<sup>3</sup>

- Mobilità su ferro. Vanno individuate le superfici dei tracciati e le aree delle relative stazioni. Particolare attenzione deve essere posta al trattamento dei rilevati ferroviari con prescrizioni per un'opportuna e adeguata sistemazione della vegetazione e al trattamento per la mitigazione degli impatti percettivi e acustici.
- Mobilità su gomma. Vanno individuate le superfici delle strade, gli svincoli, i nodi, aree per eventuali funzioni connesse (distributori, ecc.), parcheggi di scambio. È opportuno indicare, oltre alla sede stradale, anche quegli elementi di margine che ne portano a completezza i caratteri:

<sup>1</sup> Non si fa riferimento al termine “zonizzazione” come introdotto dal decreto 1444/68, che individua le zone omogenee ovvero aree urbane assegnando un indice di edificabilità senza alcuna attenzione alle morfologie.

<sup>2</sup> Prevalentemente si dovrebbe trattare di rettangoli o quadrangoli, o al più triangoli, la cui definizione non dovrebbe presentare troppe difficoltà per l'individuazione e il disegno nelle mappe catastali delle nuove proprietà.

<sup>3</sup> Vedi schede allegate

- marciapiedi
- verde di arredo dei percorsi
- sistemazione degli elementi del “mobilio” urbano
- alberature a margine dei percorsi e non facenti parte del verde pubblico, ecc.
- Aree per parcheggi pubblici a raso (secondo gli *standard*), diffusi e concentrati<sup>1</sup>

### *Spazi aperti a dominante verde*<sup>2</sup>

Sono spazi che vanno articolati secondo una gamma mirata a definire aspetti funzionali:

- Parco territoriale (standard territoriali)
- Verde configurato e/o attrezzato (*standard*)
- Verde e attrezzature sportive
- Verde di arredo dei percorsi e dei rilevati (stradali e ferroviari – Si veda quanto è stato detto sopra relativamente alla mobilità) con funzione di mitigazione degli impatti percettivi e d’inquinamento acustico ed ecologico

### *Spazi aperti aggregativi*

- Piazze e luoghi centrali
- Percorsi pedonali e ciclabili
- Altri usi che possono variare secondo particolari realtà locali

### *Aree di sedime e di pertinenza degli edifici per servizi pubblici*

- Impianti e attrezzature pubbliche<sup>3</sup> (*standard* e altri servizi pubblici)
  - scuole materne e asili nido
  - scuole dell’obbligo
  - aree per l’istruzione a tutti i livelli superiore
  - mercati
  - centri religiosi
  - uffici pubblici
  - strutture sanitarie
  - strutture e centri culturali pubblici

### Superfici fondiarie

*Aree di sedime e di pertinenza per l’edilizia privata* articolata secondo l’uso prevalente e per tipologie edilizie<sup>4</sup> di progetto:

- Residenziale e residenziale misto (differenziato per tipologie edilizie)
- Commerciale concentrato
- Terziario/direzionale
- Ricettivo
- Cultura, spettacolo e più in generale per il tempo libero
- Attrezzature sportive
- Artigianale/produttive

All’interno delle aree di sedime occorre, ove necessario, prescrivere alcune regole indispensabili per l’edificazione.

<sup>1</sup> Si ricorda che è buona norma collocare i parcheggi pubblici in prossimità dei fabbricati i cui utenti ne usufruiscono.

<sup>2</sup> Vedi schede allegate

<sup>3</sup> Vedi schede allegate

<sup>4</sup> Vedi schede allegate

Si tratta di norme precise che indicano le caratteristiche che devono essere rispettate nel posizionamento e nelle forme dei singoli fabbricati all'interno dei lotti. Si tratta di:

- Allineamenti
- Orientamento
- Fili fissi rispetto alle strade
- Massimo ingombro
- Distacchi da confini e dagli edifici

Dare regole per l'edificazione è sempre complesso perché può avere un duplice riscontro. Possono costituire una maglia troppo rigida entro cui andrà a muoversi la progettazione architettonica e la localizzazione dei singoli fabbricati. Se così risultasse sarebbe difficile rispettarle e mantenerle inalterate. D'altra parte il metterle può risultare utile, in casi particolari, per perseguire morfologie e assetti voluti. Si tratta delle prescrizioni relative ai fili fissi e agli allineamenti; queste sono prescrizioni da utilizzare solo dove fosse necessario rimarcare un determinato percorso o definire uno spazio di relazione di particolare rilievo.

In alcuni casi può essere indicato l'orientamento dei fabbricati, particolarmente per gli edifici in linea; ciò è consigliabile per ottimizzare le condizioni di esposizione al sole, per favorire il passaggio delle correnti d'aria (secondo le direzioni statisticamente prevalenti dei venti), per ottenere particolari effetti prospettici e percettivi.

Una regola che può essere aggiunta è l'indicazione dell'area di massimo ingombro degli edifici, ovvero l'area all'interno della quale collocare i singoli fabbricati dentro i singoli lotti. Non corrisponde con l'impronta a terra ma è l'area ove deve essere collocata. È un'indicazione utile per valutare l'impatto complessivo del rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti liberi.

#### **Parcheggi pertinenziali**

All'interno della superficie fondiaria ad uso residenziale devono essere previsti i parcheggi pertinenziali, qualora non fossero già localizzati in apposite strutture non a raso, nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato. Si applica anche agli interventi di ristrutturazione

Art. 2, co. 2, L. 23-3-1989 n.122 che va a integrare l'art. 41 sexies L. 17-8-1942 n. 1140

Possono anche essere date norme relative alla sistemazione del verde privato (numero, tipi e grandezza delle diverse essenze ammesse) e tipo di pavimentazione (quantità minima di superficie permeabile).

#### *Scheda dell'ambito di trasformazione*

Per la verifica della fattibilità urbanistica occorre fare una scheda nella quale vengono indicati tutti gli elementi a carattere prescrittivo per regolare le trasformazioni; viene conosciuta come *Scheda norma*.

SCHEDA D'AMBITO  
Intervento indiretto

**Superficie territoriale, St, mq**

**Indice di edificabilità territoriale It, mq/mq**

**Superficie utile lorda realizzabile, SUL, mq**

**Carico insediativo, n° abitanti teorici**

**Standard**

**Suddivisione della Superficie territoriale, St, in percentuale e in mq, secondo il regime di proprietà e secondo:**

- *destinazione pubblica:*
  - mobilità (strade a tutti i livelli funzionali, compresi i marciapiedi e le pertinenze) (valore assoluto e % sulla St)
  - standard (valore assoluto, richiesto e realizzato, mq e mq/ab)
    - verde (valore assoluto, richiesto e realizzato, mq e mq/ab)
    - parcheggi (valore assoluto, richiesto e realizzato, mq e mq/ab)
    - scuole dell'obbligo (valore assoluto, richiesto e realizzato, mq e mq/ab)
    - servizi pubblici (valore assoluto, richiesto e realizzato, mq e mq/ab)
- *destinazione privata (superficie fondiaria)*, (valore assoluto e % sulla St)
  - residenziale (valore assoluto e % sulla SUL)
  - residenziale misto (valore assoluto e % sulla SUL)
  - terziario direzionale (valore assoluto e % sulla SUL)
  - commerciale concentrato misto, artigianale, ecc. (valore assoluto e % sulla SUL)
  - culturali e per il tempo libero (valore assoluto e % sulla SUL)
  - attrezzature sportive (valore assoluto e % sulla SUL)
  - produttivo industriale e artigianale (valore assoluto e % sulla SUL)

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**Tipologie edilizie**

- Tipologie per edilizia residenziale mista
- Tipologie per usi non residenziali
- Eventuali tipologie speciali per usi particolari

**Rapporto di copertura max all'interno della superficie fondiaria** (% sulla Sf di ciascun lotto)

**Distacchi (da strade, confini, edifici, altro)**

**Altezze max degli edifici e numero dei livelli (interrati e fuori terra)**

**Destinazione d'uso consentite per l'edilizia residenziale mista:**

- *ai livelli interrati*
- *ai piani terra*
- *ai piani superiori: % min/max di residenza e % min/max di altri usi non residenziali*
- *nelle aree di pertinenza (prescrizioni particolari su: parcheggi pertinenziali, verde, permeabilità dei suoli, eventuali recinzioni, spazi privati di uso pubblico, ecc.*