

Università degli Studi di Cagliari  
Dipartimento di Ingegneria del Territorio  
Sezione Urbanistica

**Pianificazione attuativa:  
progettazione di strumenti urbanistici  
di dettaglio**

Tecnica Urbanistica, 14 Novembre 2008

Seminario tenuto da: Simone Caschili

# Temi seminario

- Introduzione: livelli della pianificazione, pianificazione attuativa e leggi urbanistiche
- Dimensionamento di un piano di lottizzazione residenziale
- Esempio di un piano di lottizzazione in Zona C

# Introduzione: Pianificazione attuativa

## Livelli pianificazione

PTC – Legge 1150/42

PTCP – Legge 142/90

PRG – Legge 1150/42

Piani Attuativi

## Tipologie Piani Attuativi

- **PP** (Piano Particolareggiato – Legge 1150/42)
- **PL** (Piano di lottizzazione – Legge 765/67)
- **PEEP** (Piano per l'Edilizia Economica Popolare – Legge 167/62)
- **PIP** (Piano per gli insediamenti produttivi – Legge 865/71)
- **PdR** (Piano di Recupero – Legge 457/78)

# Dimensionamento di un piano di lottizzazione residenziale

## Dati di progetto:

- Superficie area intervento
- Indice territoriale
- Indice fondiario
- Altezze massime, distanze ecc..
- Standard (qualora le cessioni siano differenti da quelle minime di legge)

## Standard di legge:

- *100 mc ad abitante (\*)*:
  - 70 mc residenza
  - 20 mc servizi privati
  - 10 mc servizi pubblici
- *18 (12) mq ad abitante (\*\*)*:
  - 4,5 (4) mq zona S1
  - 2 mq zona S2
  - 9 (5) zona S3
  - 2,5 (1) zona S4
- *1 mq di parcheggi ogni 10 mc realizzati (\*\*\*)*

(\*) Art 4 Decreto Assessoriale 2266/U del 22 dicembre 1983

(\*\*) Art 6 Decreto Assessoriale 2266/U del 22 dicembre 1983

(\*\*\*) Art 2 Legge 122 del 24 marzo 1989

# Esempio di un piano di lottizzazione in Zona C



# Esempio di un piano di lottizzazione in Zona C

## Dati di progetto:

- Superficie area = 100472 mq
- Indice territoriale = 0.30 mc/mq
- Indice fondiario max = 0.8 mc/mq
- Altezza max = 6 mt
- Distanza max = di legge
- Standard = di legge

## Dimensionamento:

- Volumetria max =  $\text{Sup} * \text{It}$
- Abitanti insediabili =  $\text{Vol max} / 100$
- Cessioni (Standard):  $18 * \text{Ab. insediabile}$ 
  - S1 =  $4,5 \text{ mq} * \text{Ab.}$
  - S2 =  $2 \text{ mq} * \text{Ab.}$
  - S3 =  $9 \text{ mq} * \text{Ab.}$
  - S4 =  $2,5 \text{ mq} * \text{Ab.}$

# Esempio di un piano di lottizzazione in Zona C: Zonizzazione



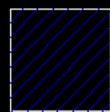
# Esempio di un piano di lottizzazione in Zona C:

## Zonizzazione

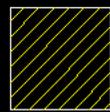
a	Area totale:	116900 mq
b	Indice territoriale It max zona C:	0,7 mc/mq
	Indice fondiario If max zona C:	5 mc/mq
	Indice territoriale It max zona G1:	0,8 mc/mq
c	Indice fondiario If max zona G1:	5 mc/mq
	Volumetria massima consentita dal P.U.C.:	175350 mc
d	Volumetria prevista dal piano attuativo:	175301 mc
e	Indice territoriale It previsto dal P.A. zona C:	0,699 mc/ mq
	Indice fondiario medio Ifm previsto dal P.A. zona C:	2,345 mc/mq
	Indice territoriale It previsto dal P.A. zona G1:	0,799 mc/ mq
e bis	Indice fondiario medio Ifm previsto dal P.A. zona G1:	3,523 mc/mq
	Rapporto di copertura max prevista dal P.U.C.:	----
	Rapporto di copertura previsto dal P.A.:	27,46 %

Aree cedute per servizi pubblici		
f	Minimo previsto dalle norme:	58450 mq 50 %
	Quantità previste dal piano att.:	63790 mq 54,56 %

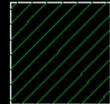
Destinazione d'uso delle zone prev. dal piano attuato, con rispettive aree				
g	01	zona G1	22541 mq	1
	02	parcheeggi	1374 mq	1
	03	zona C	22911 mq	1
	04	zona C	6819	5
	05	parcheeggi	3590 mq	3
	06	parcheeggi	2777 mq	2
	07	zona GS	38759 mq	3
	08	zona G1	839 mq	0
	09	parcheeggi	1139 mq	0
	10	zona GS	3625 mq	3
	11	servizi	5337 mq	4



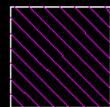
Residenze - zona C



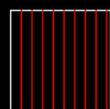
Zona S1



Zona S2



Zona S3



Zona S4

Destinazione d'uso delle zone prev. dal piano attuato, con rispettive aree				
g	01	zona G1	22541 mq	19,28 %
	02	parcheeggi	1374 mq	1,18 %
	03	zona C	22911 mq	19,60 %
	04	zona C	6819	5,83 %
	05	parcheeggi	3590 mq	3,07 %
	06	parcheeggi	2777 mq	2,37 %
	07	zona GS	38759 mq	34,03 %
	08	zona G1	839 mq	0,72 %
	09	parcheeggi	1139 mq	0,97 %
	10	zona GS	3625 mq	3,1 %
	11	servizi	5337 mq	4,57 %

Aree delle strade pubbliche:		7189 mq
Aree per residenze:		35067 mq
h	Volume per residenza max previsto dal P.U.C.	81830 mc
	Volume per residenze previsto dal P.A.	81794 mc
	Popolazione insediabile	817 ab

Aree per le cessioni		
h bis	cessioni per servizi S1	3700 mq
	cessioni per servizi S2	1637 mq
	cessioni per servizi S3	7432 mq
	cessioni per servizi S4	8880 mq

# Esempio di un piano di lottizzazione in Zona C: Planovolumetrico



# Esempio di un piano di lottizzazione in Zona C: Planovolumetrico

Lotto n°	Area (mq)	Tipologia edilizia	Rapporto copertura	If (mc/mq)	Distanza dai confini			
					a	b	c	d
01	13261	G	0.53	3.52	5.1	8.7	5.0	5.5
02	4625	C	0.40	4.98	7.8	5.5	14.5	5.2
03	4655	B	0.35	4.99	7.4	7.5	6.2	5.1
04	839	F	0.15	0.59	-	10.3	16.8	8.1
05	5839	A1	0.15	2.34	17.2	32.6	10.2	9.3
06	5309	A1	0.17	2.57	13	16.8	12.5	8.8
07	6285	A1	0.14	2.17	38.4	9.1	8.6	14.3
08	5478	A1	0.16	2.49	13.8	8.1	11.3	12.4
09	3290	A2	0.27	2.98	6.4	5.3	8.3	7.1
10	3545	A2	0.25	2.76	5	13.5	5.2	5
11	1637	D	0.43	1.50	14.1	-	9.3	6.7
12	3700	E	0.28	1.55	76.5	5.5	10	-

# Esempio di un piano di lottizzazione in Zona C: Tipologie edilizie

