Università degli Studi di Brescia

Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria per l’Ambiente e il Territorio

**Corso di Tecnica Urbanistica**

DOCENTE: Prof. Maurizio Tira

ASSISTENTE: Ing. Matteo Benedetto Rossi

STUDENTI: Bondio Rita 80913

Brescianini Ilaria 86957

Corsini Marianna 78458

Spina Valentina 80224

Anno accademico 2015/2016

**Comune di Capriolo**

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce e disciplina l’assetto dell’intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

* PGT adottato il: 08/06/2013

Tipo atto: Delibera di Consiglio Comunale n°19

* PGT approvato il: 19/12/2013

Tipo atto: Delibera di Consiglio Comunale n°35

Per gli articoli citati di seguito si faccia riferimento alle NTA del piano delle regole, contenuto nel PGT del comune in esame.

**TESSUTI PRESENTI NELL’AMBITO DI PROGETTO, DESTINAZIONI D’USO AMMISSIBILI E NON, RELATIVI PARAMETRI URBANISTICI, MODALITA’ D’INTERVENTO E ALTRE NORME**

*Art. 9 - Destinazioni d’uso:*

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d’uso esistenti, si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data di adozione delle presenti norme; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d’uso indicata nello stesso.

2. Per destinazione d’uso principale si intende la destinazione caratterizzante l’ambito di riferimento.

3. Per destinazione secondaria si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza con la principale.

**ZONE RESIDENZIALI:**

*Residenze*

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d’uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

*Residenze agricole*

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell’ambito di un’azienda agricola, quali l’imprenditore agricolo ed i dipendenti dell’azienda. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d’uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

**R1 – Ambiti prevalentemente residenziali intensivi**

Si tratta di aree quasi totalmente edificate esterne agli insediamenti storici e caratterizzate da una densità volumetrica intensiva. Nel caso di interventi all’interno di piani attuativi in essere è ammesso il rispetto dei parametri convenzionali anche in deroga alle disposizioni seguenti.

* Destinazioni d’uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso principali ammesse di cui all’art. 9 delle presenti norme sono:

* Residenza.

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso complementari

ammesse di cui all’art. 9 delle presenti norme sono:

* studi professionali;
* agenzie bancarie;
* attività commerciali – esercizi di vicinato;
* attività commerciali – medie strutture di vendita fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita;
* attività commerciali – pubblici esercizi fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.;
* case per vacanze e bed&breakfast;
* alberghi/hotel;
* artigianato di servizio;
* parcheggi privati;
* attrezzature private di interesse pubblico.

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d’uso di cui all’art. 9 delle presenti norme.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le

quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

* Indici e parametri

1. Indice volumetrico fondiario (If): 1,50 mc/mq.

Ad esclusione degli interventi di nuova costruzione comportanti demolizione e ricostruzione con

diverso sedime e sagoma, è fatto salvo il mantenimento del volume esistente eccedente l’indice

fondiario.

2. Altezza massima (h max): 10,50 m;

3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%;

4. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell’art. 6. 8;

5. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell’art. 6.10;

6. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di

indicazione: 5,00 m;

7. Incremento nei lotti saturi: massimo 5% di volume e superficie coperta esistenti alla data di

adozione delle presenti norme;

8. In deroga all’indice volumetrico fondiario (If) è ammesso il trasferimento volumetrico tra lotti

contigui classificati nelle zone R1 ed R2, in misura non superiore al 10% del volume insediabile

sul lotto ricevente, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri di zona, previa convenzione

registrata e trascritta tra i proprietari.

* Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d’uso principali ammesse:

* tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire/D.I.A.);
* tutti gli interventi che comportano un incremento delle unità abitative sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni:

1. che per ogni unità abitativa aggiuntiva, fino a quattro unità abitative aggiuntive,

indipendentemente dalla quota di servizi pubblici indotta dal numero di abitanti insediabili computata ai sensi dell’art. 15 commi 3 e 4, dovrà essere garantito il reperimento minimo di almeno due posti auto pubblici per ogni unità abitativa e di parcheggi privati nella misura di 1mq/10 mc.;

1. che per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre il limite di quattro unità abitative di cui alla precedente lettera a), indipendentemente dalla quota di servizi pubblici indotta dal numero di abitanti insediabili computata ai sensi dell’art. 15 commi 3 e 4, dovrà essere garantito il reperimento minimo di almeno tre posti auto pubblici per ogni unità abitativa e di parcheggi privati nella misura di 1mq/10 mc..

Qualora non fosse possibile l’accesso diretto da viabilità pubblica, i parcheggi pubblici obbligatori potranno essere monetizzati ed in loro sostituzione dovranno essere reperiti, in aggiunta alla misura di 1mq/10 mc, almeno 2 posti auto privati per ogni unità abitativa preferibilmente accessibili all’esterno dell’area di pertinenza del fabbricato:

* gli interventi comportanti integrale sostituzione edilizia non riconducibile a ristrutturazione, anche senza incremento delle unità abitative, sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17.

2. Per le destinazioni d’uso complementari ammesse:

* gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto (Comunicazione/Permesso di Costruire/D.I.A./S.C.I.A.);
* gli interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d’uso comportanti opere edilizie sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art. 17;
* gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15;
* gli interventi di cambio di destinazione d’uso non comportanti opere edilizie per l’insediamento di destinazioni commerciali di media struttura di vendita sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art. 17.
* Altre norme

L’attuazione degli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi individuati da apposito perimetro nella cartografia di azzonamento del Piano delle Regole è subordinata al reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi pari a 67,50 mq/ab, interamente monetizzabili.

**R2 – Ambiti prevalentemente residenziali estensivi**

Si tratta di aree quasi totalmente edificate esterne agli insediamenti storici e caratterizzate da una densità volumetrica estensiva.

Nel caso di interventi all’interno di piani attuativi in essere è ammesso il rispetto dei parametri convenzionali anche in deroga alle disposizioni seguenti.

* Destinazioni d’uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso principali

ammesse di cui all’art. 9 delle presenti norme sono:

* residenza.

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso complementari

ammesse di cui all’art. 9 delle presenti norme sono:

* studi professionali;
* agenzie bancarie;
* attività commerciali – esercizi di vicinato;
* attività commerciali – medie strutture di vendita fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita;
* attività commerciali – pubblici esercizi fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.;
* case per vacanze e bed&breakfast;
* artigianato di servizio;
* parcheggi privati;
* attrezzature private di interesse pubblico.

2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d’uso di cui all’art. 9 delle presenti norme.

3. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

* Indici e parametri

1. Indice volumetrico fondiario (If): 1,00 mc/mq;

2. Altezza massima (h max): 7,50 m;

3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%;

4. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell’art. 6. 8;

5. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell’art. 610;

6. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m;

7. Incremento nei lotti saturi: massimo 10% di volume e superficie coperta esistenti alla data di adozione delle presenti norme;

8. In deroga all’indice volumetrico fondiario (If) è ammesso il trasferimento volumetrico tra lotti contigui classificati nelle zone R1 ed R2, in misura non superiore al 10% del volume insediabile sul lotto ricevente, nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri di zona, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari.

* Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d’uso principali ammesse:

* tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire/D.I.A.);
* tutti gli interventi che comportano un incremento delle unità abitative sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni:

a) che per ogni unità abitativa aggiuntiva, fino a quattro unità abitative aggiuntive, indipendentemente dalla quota di servizi pubblici indotta dal numero di abitanti insediabili computata ai sensi dell’art. 15 commi 3 e 4, dovrà essere garantito il reperimento minimo di almeno due posti auto pubblici per ogni unità abitativa e di parcheggi privati nella misura di 1mq/10 mc.;

b) che per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre il limite di quattro unità abitative di cui alla precedente lettera a), indipendentemente dalla quota di servizi pubblici indotta dal numero di abitanti insediabili computata ai sensi dell’art. 15 commi 3 e 4, dovrà essere garantito il reperimento minimo di almeno tre posti auto pubblici per ogni unità abitativa e di parcheggi privati nella misura di 1mq/10 mc.

Qualora non fosse possibile l’accesso diretto da viabilità pubblica, i parcheggi pubblici obbligatori

potranno essere monetizzati ed in loro sostituzione dovranno essere reperiti, in aggiunta alla

misura di 1mq/10 mc, almeno 2 posti auto privati per ogni unità abitativa preferibilmente accessibili

all’esterno dell’area di pertinenza del fabbricato:

* gli interventi comportanti integrale sostituzione edilizia non riconducibile a ristrutturazione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17.

2. Per le destinazioni d’uso complementari ammesse:

* gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto (Comunicazione/Permesso di Costruire/D.I.A./S.C.I.A.);
* gli interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d’uso comportanti opere edilizie sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17;
* gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15;
* gli interventi di cambio di destinazione d’uso non comportanti opere edilizie per l’insediamento di destinazioni commerciali di media struttura di vendita sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17.
* Altre norme

1. L’attuazione degli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi individuati da apposito perimetro nella cartografia di azzonamento del Piano delle Regole è subordinata al reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi pari a 67,50 mq/ab, interamente monetizzabili.

2. Per il lotto libero individuato con perimetro continuo e sigla “\*12” (asterisco n.12) la volumetria massima assentibile è pari a 450 mc.

**R5 – Ambiti produttivi di riconversione residenziale**

Sono le zone in cui sussiste una significativa presenza di attività artigianali-industriali a contatto con attività residenziali; si prevede il cambio di destinazione d’uso delle attività produttive in attività residenziali e compatibili con la residenza.

* Destinazioni d’uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso principali

ammesse di cui all’art. 9 delle presenti norme sono:

* residenza.

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso complementari

ammesse di cui all’art. 9 delle presenti norme sono:

* studi professionali;
* agenzie bancarie;
* attività commerciali – esercizi di vicinato;
* attività commerciali – pubblici esercizi fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.;
* case per vacanze e bed&breakfast;
* artigianato di servizio;
* parcheggi privati;
* attrezzature private di interesse pubblico.

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d’uso di cui all’art. 9 delle presenti norme.

4. In assenza di incompatibilità sanitarie con le funzioni residenziali già insediate al contorno sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

* Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): valore esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Fino alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo per il progetto di riconversione, il valore

esistente riconvertibile è ridotto di una quota pari al 5% per ogni biennio trascorso dalla data di

entrata in vigore delle presenti norme;

2. Altezza massima (h max): 7,50 m;

3. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%;

4. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell’art. 6.8;

5. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell’art. 6.10;

6. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di

indicazione: 5,00 m;

7. Non è ammesso il trasferimento volumetrico tra lotti contigui.

* Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d’uso principali ammesse:

* gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17;
* gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, piano particolareggiato) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15.

2. Per le destinazioni d’uso complementari ammesse:

* gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17;
* gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, piano particolareggiato) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15.
* Altre norme

1. Per l’attuazione degli interventi di riconversione alla destinazione residenziale dovrà essere

effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali tesa alla verifica dei limiti di concentrazione soglia di contaminazione.

**ZONE PRODUTTIVE**

*Produttive extra agricole in aree agricole*

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell’attività produttiva collocata in area agricola, ma espressamente riconosciuti come non adibiti all’uso agricolo.

*Artigianato di servizio*

Attività artigianali compatibili con la residenza, che non producono emanazioni di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita.

*Artigianato e industria*

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d’uso gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta, gli spacci aziendali di beni prodotti in loco, i depositi funzionali alle predette attività e, ove ammesse dalla specifica disciplina di zona, le unità abitative residenziali di servizio del titolare o per la custodia. Sono comprese anche le attività di autotrasporto e lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

*Commercio all’ingrosso*

Si intende l’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all’ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

**P1 – Ambiti produttivi e commerciali di prossimità alla residenza**

Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione mista industriale, commerciale e terziaria e

residenziale nei quali, nel rispetto delle vigenti normative sanitarie, è ammessa la compresenza di tali attività.

* Destinazioni d’uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso principali

ammesse di cui all’art. 9 delle presenti norme sono:

* residenze;
* complessi per uffici;
* studi professionali;
* agenzie bancarie;
* attività commerciali – medie strutture di vendita;
* attività commerciali – pubblici esercizi.

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d’uso complementari ammesse di cui all’art. 9 delle presenti norme sono:

* alberghi/hotel;
* motel;
* artigianato di servizio;
* parcheggi privati;
* attrezzature private di interesse pubblico.

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d’uso di cui all’art. 9 delle presenti norme.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

* Indici e parametri

Per le destinazioni residenziali: indice volumetrico fondiario (If): 1,00 mc/mq.

Per le destinazioni non residenziali: Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 1,00 mq/mq.

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) per lotti monofunzionali:

- per le destinazioni residenziali: 0,33 mq/mq;

- per le destinazioni non residenziali: 1,00 mq/mq.

Gli Iuf sono alternativi e non cumulabili.

2. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) per lotti polifunzionali:

- per le destinazioni residenziali: 0,33 mq/mq;

- per le destinazioni non residenziali: 0,66 mq/mq.

Gli Iuf sono complementari e cumulabili.

3. Rapporto di copertura (Rc): 50%;

4. Altezza massima (h max): 10,00 m;

5. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%;

6. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell’art. 6.8;

7. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell’art. 6.10;

8. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m;

9. Non è ammesso il trasferimento di slp tra lotti contigui.

* Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d’uso principali ammesse:

* tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia (Comunicazione/Permesso di Costruire/D.I.A./S.C.I.A.);
* gli interventi di nuova costruzione per attività di commercio all’ingrosso sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17.

2. Per le destinazioni d’uso complementari ammesse:

* gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto (Comunicazione/Permesso di Costruire/D.I.A./S.C.I.A.);
* gli interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d’uso comportanti opere edilizie sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17;
* gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15;
* gli interventi di cambio di destinazione d’uso non comportanti opere edilizie per l’insediamento di destinazioni commerciali di media struttura di vendita sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all’art. 15 e di parcheggi privati di cui all’art.17.
* Altre norme

1. Per l’attuazione degli interventi di riconversione alla destinazione residenziale dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali tesa alla verifica dei limiti di concentrazione soglia di contaminazione.

**ZONE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO**

*Parcheggi privati*

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d’edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

*Attrezzature private di interesse pubblico*

Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici, con le destinazioni riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi.

**SP-P01 Parcheggi a sosta permanente**

S’intendono gli spazi riservati alla sosta dei mezzi privati in prossimità dei singoli edifici interessati da attività urbane private. S’intendono altresì gli spazi di sosta dei mezzi individuali o famigliari in diretta corrispondenza a residenze. S’intendono gli spazi di sosta riservati agli utenti di specifici servizi o attività di interesse collettivo ed ubicati nelle pertinenze immediate degli esercizi attrattori (si adducono, a titolo esemplificativo, i parcheggi di esercizi commerciali, direzionali, di enti o istituzioni, etc.).

**SP-V01 Verde attrezzato comunale**

Aree verdi, preferibilmente ubicate all’interno o in prossimità di ambiti territoriali a destinazione residenziale, riservate alla fruizione nel tempo libero per lo svolgimento d’attività all’aria aperta e, a tal fine, opportunamente attrezzate con utensili amovibili per lo svago, il gioco e lo sport.

**SERVIZI PRESENTI NELL’AMBITO DI PROGETTO O NELLE VICINANZE**

Nel nostro ambito sono presenti i seguenti servizi:

* SP-P01 Parcheggi a sosta permanente:
* Superficie totale del lotto = 476 m2;
* Posti auto disponibili = 17.
* SP-V01 Verde attrezzato comunale
* Superficie totale del lotto = 2518m2.

Nelle vicinanze dell’ambito di progetto sono presenti:

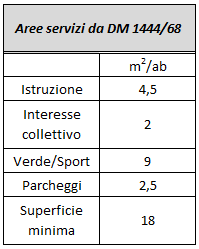
* SP-AC01 attrezzature sportive (stadio/tennis):
* Superficie totale del lotto = 26747 m2;
* Superficie coperta = 446 m2;
* Superficie Lorda di Pavimento = 576 m2;
* Superficie di pertinenza = 26301 m2.
* SP-IS03 scuola primaria:
* Superficie totale del lotto = 7830 m2;
* Superficie coperta = 2575 m2;
* Superficie Lorda di Pavimento = 5150 m2;
* Superficie di pertinenza = 5255 m2.
* SP-IS04 scuola secondaria di primo grado:
* Superficie totale del lotto = 7213 m2;
* Superficie coperta = 2410 m2;
* Superficie Lorda di Pavimento = 4820 m2;
* Superficie di pertinenza = 4803 m2.

**VALUTAZIONE DEI SERVIZI PRESENTI NELL’AMBITO DI PROGETTO O NELLE VICINANZE**

* SP-P01 Parcheggi a sosta permanente:
* Qualità: buono stato di conservazione, localizzazione periferica rispetto all’ambito di progetto;
* Fruibilità: buona;
* Accessibilità: buona.
* SP-V01 Verde attrezzato comunale
* Qualità: buono stato di conservazione, localizzazione periferica;
* Fruibilità: buona;
* Accessibilità: buona.
* SP-AC01 attrezzature sportive (stadio/tennis):
* Qualità: buono stato di conservazione;
* Fruibilità: buona, presenza di servizi nelle vicinanze;
* Accessibilità: scarsa, carenza di parcheggi.
* SP-IS03 scuola primaria:
* Qualità: ottimo stato di conservazione, localizzazione centrale nel comune;
* Fruibilità: elevata, presenza di servizi nelle vicinanze;
* Accessibilità: presenza di fermata dello scuolabus, parcheggi e percorsi ciclopedonali.
* SP-IS04 scuola secondaria di primo grado:
* Qualità: buono stato di conservazione, localizzazione centrale nel comune;
* Fruibilità: buona, presenza di servizi nelle vicinanze;
* Accessibilità: presenza di fermata dello scuolabus, parcheggi e percorsi ciclopedonali.

**PROPOSTA STANDARD DI QUALITA’ PER L’AREA DI PROGETTO**

I valori relativi alle aree a standard previsti dal DM 1444/68 e quelli di progetto sono riportati nelle seguenti tabelle:



* *Istruzione:* in base alla popolazione teorica insediabile nell’ambito di progetto (1048 abitanti) non sono state previste scuole dell’obbligo, superando però i 1000 abitanti è stato indispensabile dotare l’area di una scuola per l’infanzia con una superficie di 3.42 m2/abitante;
* *Interesse collettivo:* il valore previsto dal decreto ministeriale è stato superato lievemente. Inoltre i negozi di prima necessità sono situati in una posizione baricentrica per garantire l’accessibilità a tutti gli abitanti. Tali servizi si trovano in una zona pedonale per tutelare la sicurezza degli utenti;
* *Verde/Sport:* è stato progettato un grande parco attrezzato in posizione centrale per il tempo libero. In aggiunta sono stati previsti diversi parchi minori diffusi in tutto il comparto agenti sia da filtro sia da gioco per bambini;
* *Parcheggi:* la dotazione progettata risulta molto abbondante rispetto al minimo di legge. Infatti, trattandosi di un comparto prettamente residenziale, il maggior numero di parcheggi previene la sosta illegale in carreggiata;
* *Viabilità:* per quanto riguarda il sistema viario ci si è attenuti al DM 5/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”; in particolare, per l’accesso alle residenze, sono state utilizzate strade a fondo cieco. Inoltre sono state applicate tecniche di traffic calming tramite l’introduzione di zone 30. Infine, essendo in un vicinato molto importante la mobilità pedonale e ciclabile, è stata progettata una pista ciclopedonale e percorsi pedonali all’interno dei parchi principali.

SCHEDA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE