

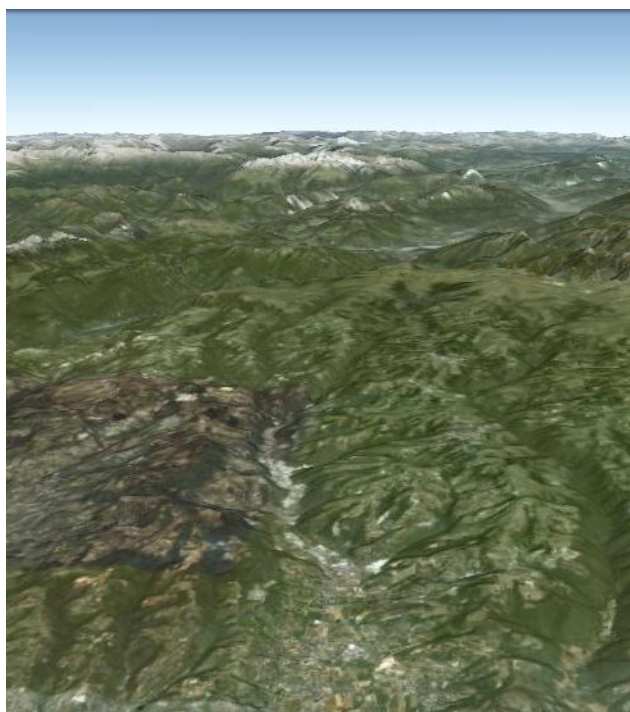


COMUNE DI GREZZANA



PROVINCIA DI VERONA

**PIANO DEGLI INTERVENTI
PRIMA FASE**



**ZONA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE
NORME DI ATTUAZIONE**

Sindaco
Dott. Mauro Bellamoli
Assessore all'Urbanistica
Geom. Graziano Fusini

Progettisti
Claudio Puttini architetto - Settore Attuazione e Pianificazione del Comune
Silvano Carli ingegnere - C.M.M.S. ASSOCIATI
Marzio Dal Cin architetto - Studio Dal Cin & Adorno Architetti Associati

Quadro conoscitivo ed informatizzazione
MapDesk s.r.l.

Studio agronomico
Studio Benincà Associazione tra Professionisti

Giugno 2010

Aree di riconversione e riqualificazione

Estratto norme PAT

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

40.01 Trattasi di aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, di servizio e/o produttive, dismesse o degradate, o che hanno perso la loro valenza territoriale.

DIRETTIVE

40.02 Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standards di qualità predefiniti. Le schede di analisi e di sintesi progettuali dovranno tener conto di eventuali edifici preesistenti, destinati ad attività artigianali, per valutare l'opportunità della loro conferma in sito prevedendo eventuali miglioramenti dell'impatto ambientale degli stessi.

40.03 In tali ambiti il P.I. subordinerà gli interventi alla approvazione di uno o più PUA, in conformità con i contenuti, i parametri e gli indici proposti dalle schede di intervento;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

40.04 In tali aree, in assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace o, nel caso di iniziative di riqualificazione urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale previgente, di accordo negoziale efficace, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

Schede urbanistiche di analisi e sintesi progettuale e contenuti Normativa P.I.

Le tavole e schede di analisi costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi in relazione alle direttive previste dall'art. 40 del Piano di Assetto del Territorio

Le schede urbanistiche di analisi e sintesi progettuale disciplinano la trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti del territorio comunale già edificati ed identificati nell'area di riqualificazione e riconversione.

In esse viene indicata l'organizzazione viabilistica complessiva della zona, unitamente alle principali zone a servizi pubblici.

Nelle singole schede sono contenuti i parametri edificatori per la realizzazione degli interventi quali la superficie territoriale, l'indice territoriale, l'altezza massima degli edifici, il volume massimo realizzabile, le destinazione d'uso ammesse, e sono indicato gli standards primari e i volumi di perequazione.

E' prevista la suddivisione in comparti, delimitati secondo principi perequativi in funzione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

I comparti attuativi o edificatori sono disciplinati dalla Legge Urbanistica Regionale, ove sono previste anche le modalità di costituzione del consorzio tra proprietari o aventi titolo ai fini della richiesta di un unico assenso edilizio.

Il comparto è da intendersi come area che permette una organizzazione funzionale degli interventi, con particolare riferimento agli interventi infrastrutturali.

Ogni comparto può essere realizzato attraverso più PUA in modo che ciascun PUA garantisca comunque la funzionalità dell'intervento rispetto alle dotazioni infrastrutturali, anche in deroga ai comma 4, 5, 6 dell'art. 21 della L.R.11/2004
Il perimetro dei comparti può essere modificato nel limite del 10%, su richiesta motivata da parte dei proprietari degli immobili interessati alla realizzazione di un PUA.

Il Comune può apportare modifiche alla delimitazione dei comparti senza il limite sopra richiamato. Ciò costituisce Variante al Piano degli Interventi.

Comparti n° 3, 3.01, 10, 11, 12, 13, 14 **destinazione residenziale, commerciale e direzionale**

Per ognuno di tali comparti è stata redatta una scheda urbanistica di analisi e sintesi progettuale, parte integrante delle presenti norme, che definisce nel dettaglio il perimetro dell'area, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici, la viabilità e l'ubicazione dei sedimi a destinazione pubblica da cedere.

Nelle schede sono inoltre indicate eventuali altre opere di urbanizzazione da realizzare, in funzione delle specifiche esigenze della zona.

Tali comparti comprendono le parti del territorio dell'area di riqualificazione e riconversione destinate a nuovi insediamenti residenziali, commerciale e direzionale. In questi ambiti, in applicazione del concetto di perequazione urbanistica, l'indice di edificabilità territoriale si applica all'intera superficie territoriale dell'ambito, e vengono indicati distintamente i volumi e le superfici massime ammissibili per ogni destinazione d'uso. I comparti sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

L'indicazione cartografica della rete viaria interna alla zona individuata nelle schede urbanistiche è vincolante per ciò che concerne le esigenze di collegamento e funzionalità.

Residenza

Nei comparti, saranno da individuare in sede di PUA aree da destinare a edilizia convenzionata nella misura del 10% del volume residenziale ammesso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici della "zona residenziale" di appartenenza, contenuti nella relativa scheda.

Attività commerciali direzionali

In tali comparti sono previste anche insediamenti di attività commerciali e direzionali, nelle quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività commerciali, depositi e servizi relativi distinti in
- attività commerciale all'ingrosso;
 - esercizi di vendita al minuto direttamente dipendenti dall'attività di vendita all'ingrosso, con superfici di vendita inferiore a 250 mq;
 - esercizi di vendita "di vicinato" con superfici di vendita inferiore a 250 mq;
 - medie strutture di vendita al minuto con superficie di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2500 del settore alimentare e del settore non alimentare, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore con particolare riguardo alla Legge Regionale 13 agosto 2004, n°15 e comunque nel rispetto della normativa comunale relativa alla programmazione commerciale ;

- b) attività amministrative e terziarie;
- c) attività ricettive e ricreative;
- d) attrezzature per la viabilità, servizi pubblici e privati per le zone commerciali, terziarie e ricettive;

All'interno degli insediamenti commerciali o direzionali, singoli o accorpati, che raggiungano, nel rispetto delle norme di P.R.G., una superficie lorda complessiva di pavimento di almeno 2.000 mq, è ammessa la realizzazione di un'unità residenziale non eccedente i 500 metri cubi, da destinare ad abitazione del proprietario e/o del custode. Sono ammessi, inoltre, in ogni attività gli uffici direttamente connessi all'attività dell'azienda.

In queste aree l'intervento si attua mediante PUA, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massima = 35%
- indice di utilizzazione territoriale (It) = 3,50 mc/mq
- altezza massima = 18,00 m
- n° piani = 5
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m, o minimo H/2
- distanza minima dalle strade = 30 ml dalle strade provinciali; e 5,00 ml o minimo H/2 dalle altre strade se non diversamente previsto dallo strumento urbanistico attuativo, fatta salva la possibilità per il Responsabile del procedimento, di far rispettare, in sede di rilascio o formazione del titolo abilitativo, particolari allineamenti esistenti.

Sono fatte salve le norme del nuovo codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

- distanza minima tra i fabbricati = 10.00 ml o in aderenza o minimo H;

Il Piano Attuativo per gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali deve determinare la viabilità, la rete degli impianti tecnologici, gli accessi, la viabilità interna, gli allineamenti stradali ed i parcheggi.

Nei PUA dovranno essere rispettate le quantità minime di standard urbanistici prescritte dalle Norme.

In corrispondenza dell'accesso carraio l'eventuale recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno 5,00 ml.

Attività produttive esistenti

Per attività produttive esistenti si intendono le specifiche tipologie edilizie e processi tecnologici in essere alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio.

Per le attività produttive artigianali esistenti può essere consentita la prosecuzione dell'attività nel rispetto delle vigenti normative di compatibilità con le limitrofe zone residenziali preesistenti.

Per le medesime attività esistenti, purché non inquinanti o comunque nocive, può essere consentito l'ampliamento nel rispetto dei parametri stereometrici previste per le zone produttive D1. Detto ampliamento è soggetto a convenzione o atto d'obbligo unilaterale che stabilisce le opere di miglioramento ambientale da eseguire e la cessione di aree e realizzazione di opere attribuite al comparto di appartenenza nelle schede di analisi e sintesi progettuale che lo individuano.

Sono comprese anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, destinazioni d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo etc.).

Comparti n° 1, 2, 4, 5, 7 **destinazione commerciale e direzionale**

1. Tali comparti comprendono le parti del territorio dell'area di riqualificazione e riconversione destinate a nuovi insediamenti con destinazione commerciale e direzionale, con l'esclusione della residenza. I comparti sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2. Per ognuno di tali comparti è stata redatta una scheda urbanistica di analisi e sintesi progettuale, parte integrante delle presenti norme, che definisce nel dettaglio il perimetro dell'area, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici, la viabilità e l'ubicazione dei sedimi a destinazione pubblica da cedere. Nelle schede sono inoltre indicate eventuali altre opere di urbanizzazione da realizzare, in funzione delle specifiche esigenze della zona.

L'indicazione cartografica della rete viaria interna alla zona individuata nelle schede urbanistiche è vincolante per ciò che concerne le esigenze di collegamento e funzionalità.

Attività commerciali direzionali

In tali comparti sono previsti insediamenti di attività commerciali e direzionali, nelle quali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) attività commerciali, depositi e servizi relativi distinti in

- attività commerciale all'ingrosso;
- esercizi di vendita al minuto direttamente dipendenti dall'attività di vendita all'ingrosso, con superfici di vendita inferiore a 250 mq;
- esercizi di vendita "di vicinato" con superfici di vendita inferiore a 250 mq;
- medie strutture di vendita al minuto con superficie di vendita compresa tra mq. 250 e mq. 2500 del settore alimentare e del settore non alimentare, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore con particolare riguardo alla Legge Regionale 13 agosto 2004, n°15 e comunque nel rispetto della normativa comunale relativa alla programmazione commerciale ;

b) attività amministrative e terziarie;

c) attività ricettive e ricreative;

d) attrezzature per la viabilità, servizi pubblici e privati per le zone commerciali, terziarie e ricettive;

All'interno degli insediamenti commerciali o direzionali, singoli o accorpati, che raggiungano, nel rispetto delle norme di P.R.G., una superficie lorda complessiva di pavimento di almeno 2.000 mq, è ammessa la realizzazione di un'unità residenziale non eccedente i 500 metri cubi, da destinare ad abitazione del proprietario e/o del custode. Sono ammessi, inoltre, in ogni attività gli uffici direttamente connessi all'attività dell'azienda.

In queste aree l'intervento si attua mediante PUA, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massima = 35%
- indice di utilizzazione territoriale (It) = 2,00 mc/mq
- altezza massima = 18,00 m
- n° piani 5
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m o H/2
- distanza minima dalle strade = 30 ml dalle strade provinciali; e 5,00 ml o H/2 dalle altre strade se non diversamente previsto dallo strumento urbanistico attuativo, fatta salva la possibilità per il Responsabile del procedimento, di far rispettare, in sede di rilascio o formazione del titolo abilitativo, particolari allineamenti esistenti.

Sono fatte salve le norme del nuovo codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

- distanza minima tra i fabbricati = 10.00 ml o in aderenza o H;

3. Il Piano Attuativo per gli insediamenti commerciali e terziari deve determinare la viabilità, la rete degli impianti tecnologici, gli accessi, la viabilità interna, gli allineamenti stradali ed i parcheggi.

4. Nei PUA dovranno essere rispettate le quantità minime di standard urbanistici prescritte dalle Norme.

5. In corrispondenza dell'accesso carraio l'eventuale recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno 5,00 ml.

Attività produttive esistenti

Per attività produttive esistenti si intendono le specifiche tipologie edilizie e processi tecnologici in essere alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio.

Per le attività produttive artigianali esistenti può essere consentita la prosecuzione dell'attività nel rispetto delle vigenti normative di compatibilità con le limitrofe zone residenziali preesistenti.

Per le medesime attività esistenti, purché non inquinanti o comunque nocive, può essere consentito l'ampliamento nel rispetto dei parametri stereometrici previste per le zone produttive D1. Detto ampliamento è soggetto a convenzione o atto d'obbligo unilaterale che stabilisce le opere di miglioramento ambientale da eseguire e la cessione di aree e realizzazione di opere attribuite al comparto di appartenenza nelle schede di analisi e sintesi progettuale che lo individuano.

Sono comprese anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività principale quali uffici, punti vendita dei relativi prodotti e accessori, destinazioni d'interesse collettivo al servizio dell'azienda (mensa, sala di ritrovo etc.).

Comparti n°6, 8, 9, 12.01 destinazione residenziale

Per ognuno di tali comparti è stata redatta una scheda urbanistica di analisi e sintesi progettuale, parte integrante delle presenti norme, che definisce nel dettaglio il perimetro dell'area, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici, la viabilità e l'ubicazione dei sedimi a destinazione pubblica da cedere. Nelle schede sono inoltre indicate eventuali altre opere di urbanizzazione da realizzare, in funzione delle specifiche esigenze della zona.

Tali comparti comprendono le parti del territorio dell'area di riqualificazione e riconversione destinate ad insediamenti residenziali nuovi ed esistenti.

In questi ambiti, in applicazione del concetto di perequazione urbanistica, l'indice di edificabilità territoriale si applica all'intera superficie territoriale dell'ambito, e vengono indicati distintamente i volumi e l'indice di copertura massimo ammissibili.

I comparti che prevedono la nuova edificazione sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Per i comparti ove è preesistente l'edificazione residenziale è ammesso l'intervento diretto.

L'indicazione cartografica della rete viaria interna alla zona individuata nelle schede urbanistiche è vincolante per ciò che concerne le esigenze di collegamento e funzionalità.

Nei comparti di nuova edificazione, saranno da individuare in sede di PUA aree da destinare a edilizia convenzionata nella misura del 10% del volume residenziale ammesso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici della "zona residenziale" di appartenenza, contenuti nella relativa scheda.

In queste aree l'intervento si attua mediante PUA, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura territoriale massima = 35%
- indice di utilizzazione territoriale (It) = 2,50 mc/mq
- altezza massima = 10,00 m

- n° piani 3
 - distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m
 - distanza minima dalle strade = 30 ml dalle strade provinciali; e 5,00 ml dalle altre strade se non diversamente previsto dallo strumento urbanistico attuativo, fatta salva la possibilità per il Responsabile del procedimento, di far rispettare, in sede di rilascio o formazione del titolo abilitativo, particolari allineamenti esistenti.
- Sono fatte salve le norme del nuovo codice della strada e relativo regolamento di attuazione.
- distanza minima tra i fabbricati = 10.00 ml o in aderenza;
- Il Piano Attuativo per gli insediamenti residenziali deve determinare la viabilità, la rete degli impianti tecnologici, gli accessi, la viabilità interna, gli allineamenti stradali ed i parcheggi.
- Nei PUA dovranno essere rispettate le quantità minime di standard urbanistici prescritte dalle Norme.
- In corrispondenza dell'accesso carraio l'eventuale recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno 5,00 ml.

Riepilogo

Comparto	Sup.comp.mq.	Destinazioni d'uso		
		Residenziale mc	Direzionale mq	Commerciale mq
1	5.812		1.875	1.500
2	15.812		7.875	2.000
3	11.255	17.138	1.000	2.000
3.01	2.481	conf.	conf.	conf.
4	9.385		3.590	2.000
5	6.800		2.533	1.500
6	2.586	6.465		
7	11.037		4.691	2.000
8	6.000	15.000		
9	2.787	6.968		
10	13.967	36.385	1.500	2.000
11	13.670	35.945	1.300	2.000
12	9.919	25.717	1.000	1.500
12.01	2.212	conf.	conf.	conf.
13	18.029	48.002	1.700	2.500
14	17.665	47.478	1.450	2.500
	149.417	239.098	28.514	21.500

Dotazioni urbanistiche minime nelle zone con destinazione mista a residenza, commerciale e direzionale

a) Residenza

1. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno destinare le seguenti superfici a dotazioni urbanistiche, in relazione alle volumetrie da realizzare:

Aree per urbanizzazioni primarie:

- 9,00 mq/220 mc./abitante a verde pubblico

- 5,00 mq/220 mc./abitante a parcheggio pubblico
- 4,50 mq/220 mc./abitante ad aree attrezzate a gioco o a parco esclusivamente per superfici superiori a mq.1000, in caso contrario gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati.

Aree per urbanizzazioni secondarie:

- 27,00 mq/220 mc./abitante ad attrezzature collettive, attrezzature sportive, parcheggi di interesse urbano, parchi urbani.
- 2. Per consentire una migliore e più razionale fruibilità il verde pubblico va individuato in aree aggregate (non frazionate).
- 3. Salvo comprovate esigenze progettuali le aree attrezzate per il gioco devono essere accorpate al verde pubblico.
- 4. Le aree di urbanizzazione primaria devono essere cedute in proprietà o concesse in uso pubblico o in servitù permanente al Comune e le relative opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ovvero di oneri secondari, previo consenso del Comune.
- 5. Le aree di urbanizzazione secondaria devono essere reperite ove possibile all'interno del perimetro dei PUA oppure in altra zona a ciò destinata e devono essere cedute gratuitamente al Comune; laddove non diversamente stabilito, esse sono monetizzabili.

b) Attività direzionali e commerciali

1. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo direzionale (uffici in genere) all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione, le superfici scoperte del lotto devono essere sistemate a verde e parcheggio di uso pubblico, quest'ultimo di superficie almeno pari 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
2. Nelle aree di parcheggio dovrà essere inclusa una superficie pari almeno al 20% da riservare alla sosta dei veicoli privi di motore.
3. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale dovranno essere reperite aree a parcheggio e aree libere secondo i parametri della L.R. 15/04, in relazione alla tipologia di struttura di vendita (vicinato, medio piccola, medio grande, grande, ecc...)
4. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta e la manovra dei veicoli.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee purché compatibili con le presenti norme.

Nel caso di insediamenti commerciali non aperti al pubblico (commercio all'ingrosso, depositi e magazzini) la dotazione di spazi pubblici a parcheggio ricavata in sede di PUA può essere quella prevista per insediamenti a carattere industriale e artigianale. Il cambio d'uso, successivo, a favore della destinazione commerciale e il cambio di tipo di struttura commerciale è ammissibile qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

In caso di ampliamento le quantità stabilite dal presente articolo sono rapportate alla sola superficie ampliata.

In caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita e di parchi commerciali come definiti ai sensi della L.R. 15/2004 localizzati nella zona di riqualificazione e riconversione, non è consentita la monetizzazione totale o parziale, degli spazi a parcheggio previsti dal presente articolo.

- Insediamento di medie strutture di vendita

1. La costruzione, l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso per l'apertura di medie strutture di vendita, oltre al rispetto di quanto stabilito ai commi successivi, sono soggette a quanto disposto della L.R. 13 agosto 2004, n° 15.

2. Al fine di evitare la promiscuità tra diverse attività la destinazione d'uso o la trasformazione in commerciale dovrà esclusivamente riguardare i piani terra e primo del fabbricato.

3. Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso che prevedano attività commerciali di medie strutture di vendita comprese tra 250 e 2500 mq. è subordinato alla verifica d'impatto dell'insediamento sulla viabilità esistente fino al raccordo con la viabilità principale, nonché alla realizzazione di tutti quegli interventi impartiti dai competenti Uffici, anche collocati fuori dall'ambito, necessari ad eliminare problematiche al sistema viario principale e secondario e ai relativi sbocchi. Oltre al rispetto di quanto previsto al punto precedente, andrà subordinato a verifica di compatibilità delle soluzioni proposte relative ad innesti e svincoli a raso, semaforizzazione e non, svincoli delivellati, controstrade e/o formazione di viabilità secondaria di raccordo, con le densità veicolari e con i flussi dalla viabilità esistente in particolar modo nelle ore di punta.

Qualora l'attività sia inserita in un complesso edilizio comprendente altre attività commerciali la verifica va effettuata con riferimento all'intero complesso.

All'interno del lotto la viabilità va distinta tra il traffico degli utenti e quello operativo specializzato prevedendo inoltre idonee aree di sosta per carico e scarico e per il personale, applicando i parametri di cui alla L. 122/89 e alla Legge Urbanistica Regionale n° 15/2004.

4. Qualora l'attività commerciale sia ubicata in prossimità di attività produttive di tipo insalubre dovrà essere rispettata una distanza di rispetto di almeno 30.00 ml.

7. Si considera cambio di destinazione d'uso ai fini del presente articolo anche la trasformazione di settore merceologico, da settore non alimentare a settore alimentare e viceversa.

8. Per quanto non previsto nel presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 15/04.

Viabilità veicolare

1. Le schede di analisi e sintesi progettuale identificano con apposita grafia le strade esistenti e quelle di progetto e le aree di loro competenze nei vari comparti.

2. Nelle aree riservate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili etc.). La loro edificazione o modificazione per altri scopi è vietata.

3. Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

4. Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammessi, nei limiti del comma 8.

5. Tutte le strade di nuova costruzione o sottoposte ad interventi di ristrutturazione o rifacimento, all'interno delle aree abitate, debbono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, di larghezza non inferiore a 1,50 m per lato.

6. I percorsi stradali a servizio di zone di espansione residenziali, commerciali e direzionali riportate nelle planimetria delle schede di analisi e sintesi progettuali hanno carattere indicativo. Spetta al Piano Urbanistico Attuativo definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale.

7. All'interno delle fasce di rispetto, anche non evidenziate negli elaborati grafici, nella definizione esecutiva dei tracciati stradali possono essere previste variazioni e traslazioni di sede stradale (incluse banchine e piste ciclabili) finalizzate alla migliore realizzazione delle opere stesse.

8. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio. I bordi delle strade esistenti e di progetto e delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere, di norma, alberati.

9. Le schede di analisi e sintesi progettuale individuano i percorsi ciclo-pedonali le cui caratteristiche tecniche saranno definite in sede attuativa.

10. Restano salve le eventuali costituzioni, anche di fatto, di servitù di uso pubblico sulle strade esistenti e la disciplina propria delle strade vicinali, se ed in quanto esistenti.

Prescrizioni

Per i Piani Attuativi nella zona di riqualificazione e riconversione la larghezza minima della sede stradale è fissata in 10,00 m più la larghezza necessaria per la realizzazione della pista ciclabile e/o il verde alberato. E' fatto salvo lo specifico regolamento di attuazione del nuovo codice della strada.

Le dimensioni della carreggiata e quelle degli elementi accessori (banchina, marciapiede, parcheggio, pista ciclabile, alberata etc.) sono da intendersi come minime.

La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito.

Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi, deve essere di norma evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli.

I ponti, le passerelle e simili devono avere dimensioni ed ingombro congrui con le caratteristiche della viabilità a cui sono funzionali. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito.

Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. n° 13/89 e dei D.M. n° 236/89 e n° 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati con materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di colori e materiali). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi, ovvero con alberature.

Nelle fasce di rispetto stradale prospicienti Z.T.O. residenziali e commerciali devono essere previste idonee quinte arboree con funzione antirumore e per protezione degli inquinamenti atmosferici.

Nell'intersezione di alcuni corsi d'acqua di primaria importanza per l'equilibrio idrico della territorio nonché di fossi comuni a più fondi, dovranno prevedersi, per i primi, ponticelli a piena luce, per i secondi si dovranno verificare profili e portata al fine di adottare idonee quote di posa ed idonee sezioni dei manufatti di attraversamento.

Vanno evitati e tombinamenti dei fossi di guardia, salvo casi di assoluta e dimostrata necessità.

Accessi e strade private

1. L'apertura di accessi, diramazioni e passi carrai è regolamentata dall'art. 22 del nuovo Codice della Strada, fermo restando il disposto dal Regolamento Edilizio. In ogni caso non possono essere aperti accessi o passi carrai a distanze inferiori a quelle previste dalle Norme

2. Le distanze di cui al punto precedente vanno calcolate dal punto di tangenza tra il tratto rettilineo ed il raccordo circolare.

3. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

4. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

5. Il Comune può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante opportuni interventi di delimitazione.

Viabilità ciclabile

1. I percorsi della viabilità ciclabile indicati nelle schede di analisi e sintesi progettuale costituiscono una maglia realizzabile per stralci.
2. La realizzazione delle piste ciclabili non deve di norma modificare il sistema di scolo delle acque preesistente.
3. Le modalità costruttive e le dimensioni delle piste ciclabili sono disciplinati dalle norme vigenti in materia.
4. All'interno dei tratti stradali omogenei le piste ciclabili dovranno essere realizzate con le dimensioni minime indicate dalle Norme. La pavimentazione sarà normalmente in asfalto con manto di usura di colore tendente al rosso, tale da facilitarne l'identificazione; lungo il percorso e, soprattutto in corrispondenza delle intersezione, va predisposta la specifica segnaletica.

Parcheggi pubblici e privati

1. In tutti gli interventi nella zona di riqualificazione e riconversione va assicurato il rispetto dello standard minimo di legge relativo ai parcheggi privati di pertinenza.
2. In tutti gli interventi di nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, ampliamento della superficie commerciale, direzionale o comunque adibiti ad attività terziaria vanno attrezzate a parcheggio privato o autorimessa aree, possibilmente in tutto o in parte (come di seguito specificato) coperte o all'interno dei nuovi fabbricati (piani interrato e terra), in misura corrispondente a quanto stabilito dalla L. n° 122/89 e dalla legislazione regionale di settore.
3. I parcheggi si distinguono in:
 - a) parcheggi privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici residenziali e destinati soddisfare le esigenze di parcheggio privato sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);
 - b) parcheggi pubblici: sono opere di urbanizzazione cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici;
 - c) parcheggi di uso pubblico: sono realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico anche per il soddisfacimento degli standard urbanistici con atto registrato e trascritto al rilascio del permesso di costruire o comunque al formarsi del titolo abilitativo e attrezzate contestualmente alle costruzioni.
4. Le misure dei posti auto minime, da evidenziare in apposita planimetria, sono fissate come segue:
 - per tutti gli interventi, ampliamento, di nuova edificazione o di sostituzione edilizia: 15,00 mq;
 - in caso di parcheggi o autorimesse con capacità superiore ai venti posti auto: 25 mq comprensivi degli spazi di sosta e degli spazi di manovra.
5. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20 e riservati ai veicoli al servizio di persone disabili.
6. I parcheggi scoperti, sia pubblici e di uso pubblico che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge, devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta:
 - utilizzando manto di asfalto, limitatamente alle corsie principali di manovra;
 - ponendo contestualmente a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;
 - destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

Marciapiedi

1. I marciapiedi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L. n°

13/89 e dei D.M. n° 236/89 e n° 503/96; di norma devono avere una larghezza minima di ml. 1,50.

2. Al fine di garantire un'efficiente mobilità pedonale in area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di ml 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.

Attraversamenti pedonali

1. Gli attraversamenti, da realizzare rispettando le norme della L. n° 13/89 e dei D.M. n° 236/89 e n° 503/96, devono essere idoneamente segnalati ed illuminati.

2. Sulle strade ove è consentita la sosta, gli attraversamenti devono essere preceduti, nel verso del senso di marcia dei veicoli, da un'idonea area su cui è vietata la sosta, ai sensi del 4 comma art. 145 del Regolamento del Codice della Strada, ovvero può essere previsto l'allargamento del marciapiede in corrispondenza dell'attraversamento pedonale con una larghezza dello stesso in funzione della tipologia degli stalli di sosta.

3. Nei centri abitati, dove gli attraversamenti pedonali si ripetono frequentemente, di norma l'attraversamento va realizzato con il rialzamento della carreggiata e la pavimentazione delle rampe di raccordo deve avere una caratterizzazione tattiloacustica, anche utilizzando materiali diversi nel colore e tipologia.

Alberature

1. Le sedi viarie devono normalmente essere affiancate da filari semplici o multipli di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone e naturalizzate rientranti tra quelle previste per la zona altimetrica di pianura come da D.G.R. n° 3972 del 30.8.94 e successive modifiche e integrazioni, salvo che lo Strumento Urbanistico ne preveda l'esclusione.

2. La realizzazione dovrà essere preceduta da apposita progettazione e sarà soggetta ad assenso o controllo da parte del competente Ufficio comunale.

3. Nella posa in opera si dovrà tener conto della vigente normativa in riferimento alle distanze da adottare rispetto ai confini di proprietà e alla sede stradale.

Ove indicato nelle tavole di Piano andranno conservate le alberature d'alto fusto eventualmente presenti.

4. Nelle aree indicate dalle tavole di Piano andranno piantumate alberature d'alto fusto a mitigazione degli interventi previsti. Nella posa in opera si dovrà tener conto della vigente normativa in riferimento alle distanze da adottare rispetto ai confini di proprietà e alla sede stradale.

5. Negli ambiti dei PUA indicati nelle schede urbanistiche di orientamento progettuale andranno realizzate fasce alberate di filtro, a mitigazione dell'impatto degli interventi previsti, della profondità specificata nella scheda. Il progetto dovrà essere approvato contestualmente al PUA relativo all'area.