



COMUNE DI
RIVANAZZANO TERME
 PROVINCIA DI PAVIA

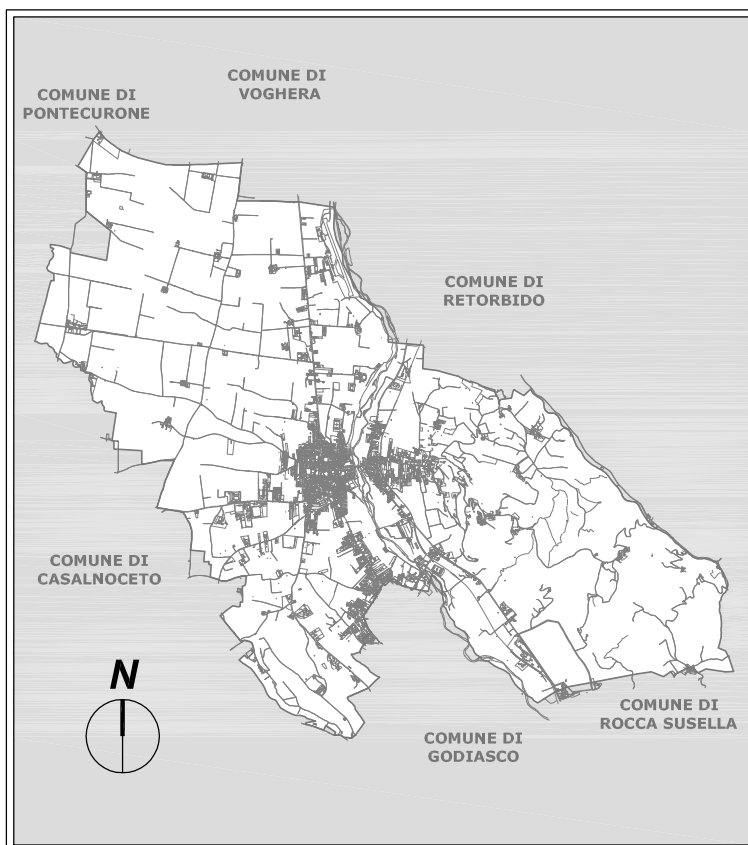
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L. R. n° 12 del 11.03.2005

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ in data _____

Pubblicato dal _____ al _____

Approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. _____ in data _____



Valutazione Ambientale Strategica

Dott.ssa Stefania Anghinelli
 Studio Associato Percorsi Sostenibili

Componente geologica

Dott. Geol. Giuseppe Zuffada

Piano di Zonizzazione Acustica

LabAnalysis srl

Analisi del settore commerciale

Società di Ricerca e Pianificazione
 di Mauro Anzini & C. S.n.c.

COLLABORATORI

Geom. Federico Bincoletto

Il Sindaco
 ROMANO FERRARI

Il Responsabile Unico del Procedimento
 FRANCESCO MATARAZZO

Il progettista
 Dott. Arch. SARA SPARPAGLIONE

PIANO DELLE REGOLE

P.d.R.

DATA

OGGETTO **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ELABORATO

Comparazione fra il testo adottato e quello definitivo conseguente
 all'accoglimento delle osservazioni

10

LUGLIO
 2015

KALEIDOS s.n.c. di Sara Sparpaglione e Federico Bincoletto
 corso Repubblica n. 120 - 27055 - Rivanazzano Terme (PV)

VAR.

SOMMARIO

- 1- PREMESSA
- 2- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: COMPARAZIONE

1. PREMESSA

Al fine del confronto si intende "testo evidenziato" per le parti di testo aggiunte o modificate, "testo rosso" per le parti eliminate

2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 8 Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT

Negli elaborati grafici del PdR sono identificati con apposita simbologia grafica i piani urbanistici attuativi vigenti, intendendosi in tal senso quelli definitivamente approvati alla data di adozione del PGT, e la cui convenzione sia stipulata entro 180 gg. dalla data di approvazione del PGT.

Per le aree incluse nel perimetro di detti piani, si applica il regime previsto dallo strumento attuativo approvato e dalla relativa convenzione fino alla scadenza dei termini di validità ivi previsti.

Una volta scaduti detti termini, le aree interessate sono soggette alla disciplina degli ambiti territoriali individuati nella tabella di seguito riportata. Restano comunque ferme le obbligazioni previste e non ancora adempiute, le relative garanzie ed i poteri sostitutivi previsti dalla convenzione stipulata.

PIANI E PROGRAMMI IN ATTO/ITINERE	
RIFERIMENTO	AMBITO DI DESTINAZIONE
PUAI 1	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4
PUAI 2	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4
PUAI 3	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4
PUAI 4	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
PUAI 5	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITA' EDILIZIA MOLTO ALTA - TR1
PUAI 6	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3b
PUAI 7	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4
PUAV 1	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITA' EDILIZIA MOLTO ALTA - TR1
PUAV 2	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4
PUAV 3	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
PUAV 4	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
PUAV 5	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4
PUAV 5	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR3a
PUAV 6	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 7	AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: INDUSTRIALE - TPI
PUAV 8	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4
PUAV 9	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 10	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' EDILIZIA - TR2b
PUAV 11	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA - TR3
PUAV 12	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDILIZIA - TR4
P11 1.1	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITA' EDILIZIA MOLTO ALTA - TR1
P11 1.2	AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITA': PARCHEGGI PUBBLICI
P11 2	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Nel caso in cui non sia intervenuta la stipula della convenzione nei termini di cui al comma 1, l'utilizzo edificatorio delle aree interessate sarà subordinato all'approvazione di un nuovo Piano attuativo con le destinazioni, gli stessi indici ed i parametri urbanistici vigenti alla data di adozione del PGT.

Per i Piani Attuativi non ancora convenzionati alla data di adozione del PGT è facoltà del Comune, previa approvazione di specifica variante al Piano Attuativo e adeguamento delle aree di cessione, consentire l'applicazione degli incrementi della capacità edificatoria previsti dal PGT, per le seguenti fattispecie:

<ul style="list-style-type: none"> - standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile) - cessione aree per servizi e/o realizzazione di opere aggiuntive fuori comparto 	Max.	<p>10%</p> <p>10%</p>
--	------	-----------------------

I criteri per l'applicazione degli incrementi saranno definiti con apposito regolamento comunale secondo quanto previsto al successivo ART. 25.

Per quanto riguarda gli ATR previsti all'interno del PGT e normati dettagliatamente dal Documento di Piano è consentita l'attivazione anche parziale degli stessi purché i sub-ambiti risultino funzionali all'interno della progettazione generale del Piano.

Art. 51 Ambito prevalentemente produttivo industriale - TPI

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf ≤ 0,50 mq/mq
- H max 11,50 mt. ad esclusione dei volumi tecnici
- Ip ≥ 20% di Sf
- Rc ≤ 50% di Sf
- A ≥ 1 albero/200 mq Sf

Per l'ampliamento di attività già insediate, e' consentito mantenere un'altezza uguale agli edifici esistenti anche in deroga all'H.max. prescritta nell'ambito, a condizione che ne sia dimostrata l'effettiva esigenza connessa all'attività svolta.

Per quanto concerne la zona evidenziata in cartografia con specifica simbologia riguardante l'area produttiva Valvitalia s.p.a. oggetto di Conferenza dei Servizi per variante delle volumetrie consentite, trovano applicazione i seguenti indici e parametri:

- Uf ≤ 0,65 mq/mq
- H max 22 mt.
- Ip ≥ 10% di Sf
- Rc ≤ 60% di Sf

Art. 62 Edifici e nuclei non funzionali all'attività agricola

Per gli edifici e per i nuclei presenti all'interno del territorio agricolo, ma non funzionali all'attività agricola, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

- a) edifici residenziali:
 - sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per comprovate esigenze igieniche e funzionali. L'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.
- c) edifici non residenziali dismessi o non:
 - sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. In caso di trasformazione finalizzata alla realizzazione di strutture ricettive (B&B) e/o turistico-ricreative, culturali, e' altresì ammesso un ampliamento "una tantum" fino al 20% della SLP esistente.
 - sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso sia residenziale finalizzato alla realizzazione di strutture ricettive (B&B) e/o turistico-ricreative, culturali, e' altresì ammesso un

ampliamento “una tantum” per comprovate esigenze igieniche e funzionali. L'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze.

Sono sempre ammessi i box di pertinenza nel limite stabilito dalla normativa esistente e piccoli locali accessori quali vani tecnici o di servizio.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono considerati edifici non funzionali all'attività agricola quelli che:

- risultano evidenziati come tali nelle tavole del PdR;
- Hanno usi diversi da quello agricolo risultante da atti pubblici (atti autorizzativi; accatastamenti e/o atti di acquisto antecedenti l'adozione del PGT) pur non essendo stati appositamente evidenziati sulle tavole del PdR;
- Hanno conseguito specifico attestato dalla provincia nei termini e con le modalità di cui al comma [3-bis dell'Art. 89 della LR. 12/2005](#).

I nuclei edificati in territorio rurale ma non destinati all'attività agricola, sono perimetrali con apposito segno grafico nelle tavole del PdR.

Destinazioni non ammissibili

In caso di mutamento della destinazione d'uso in atto, non sono ammesse le seguenti funzioni:

- agricole – Ag2
- artigianale/industriale – I
- artigianale
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2-AT3
- Attrezzature cimiteriali – AC3

Si precisa che la modifica di destinazione d'uso dei manufatti ex agricoli (residenziali o no) non deve compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti. Si prescrive quindi che non possa essere minimamente limitato lo svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.) e che il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze previste da tutte le disposizioni di legge in materia (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.