



COMUNE DI
RIVANAZZANO TERME
PROVINCIA DI PAVIA

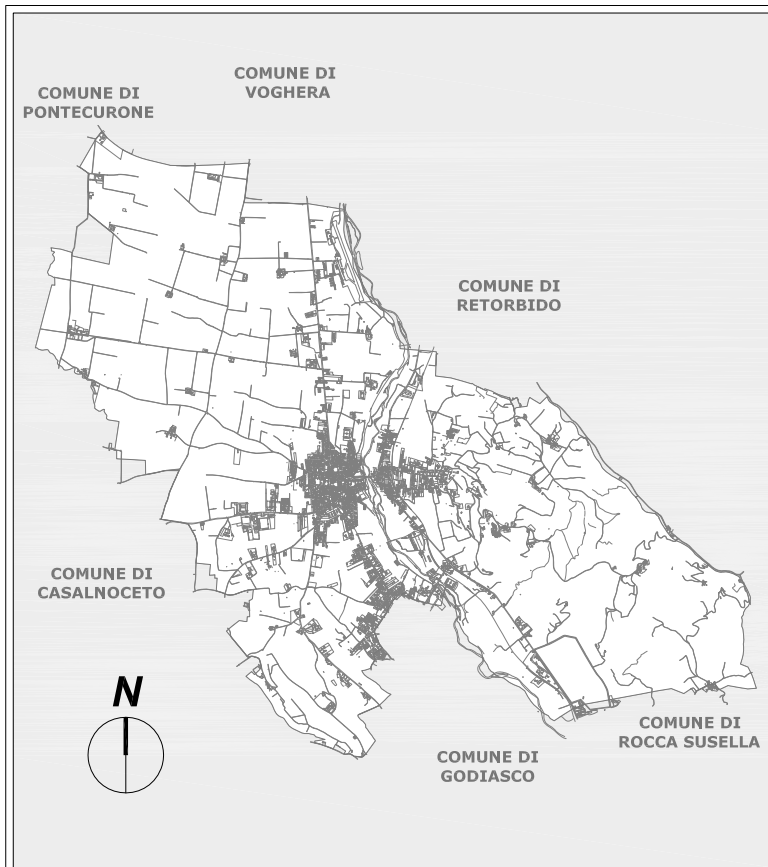
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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 - IUSS Pavia

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. Luca Armonici
Geom. Carlo Barberini
Dott. Ing. Gianluca Damo
Dott. Arch. Alessia Ferraresi
Dott. Ing. Roberta Anna Ferrari
Dott. in Arch. Massimiliano Giuliani
Dott. in Arch. Daniela Mallini
Dott. Ing. Giulia Migliora

DOCUMENTO DI PIANO

Il Sindaco
ROMANO FERRARI

L'Assessore all'Urbanistica
ANDREA DEGLIALBERTI

Il Responsabile Unico del Procedimento
FRANCESCO MATARAZZO

I progettisti
Dott. Arch. LUIGI BARIANI
Dott. Ing. GIANALBERTO VECCHI

D.d.P.

DATA

OGGETTO DETERMINAZIONI DI PIANO

ELABORATO

TITOLO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
Comparazione fra il testo adottato e quello definitivo
conseguente all'accoglimento delle osservazioni

3.6

GENNAIO
2012

STUDIO ARCH. LUIGI BARIANI - VIA PEZZANI, 54 27058 VOGHERA - TEL _ FAX 0383.365225
VECCHI ASSOCIATI - ING. G. VECCHI - VIA SAVONAROLA, 7 27058 VOGHERA - TEL _ FAX 0383.45055

SOMMARIO

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

1. PREMESSA

Al fine del confronto si intende “**testo evidenziato**” per le parti di testo eliminate e “**testo rosso**” per le parti aggiunte.

2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: COMPARAZIONE

Art. 7 Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale.

Fatto salvo quanto previsto all'ART. 50 del PdR, per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, di cui al **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265**, e ad attività che per l'emissione di vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere causa di danno per la salute pubblica, fermi restando gli adempimenti e/o le limitazioni all'attività previste dalle vigenti disposizioni normative in materia, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

ALLEGATO A - SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATPI - 3
Tipologia strumento attuativo		PL
Ubicazione		Via Tortona
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		produttivo industriale - I -
Altre destinazioni ammesse		comm. – C max 20%
Superficie territoriale - St	Mq.	36.820
Indice di utilizzazione territoriale - UT	Mq/mq	0.45
Edificabilità prevista - SLP	Mq.	16.569
Altezza massima - H. max.	Mt.	11.50
Indice di permeabilità - Ip		25%
Densità arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria (1) - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - realizzazione di infrastrutture pubbliche e interventi di mitigazione/compensazione fuori comparto - insediamento di attività a basso impatto ambientale (2) - standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)		10% 5% 5%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - nuova viabilità perimetrale al comparto; - nuova viabilità interna; - parcheggi pubblici		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - Qualità progettuale - Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito, e secondo la tipologia prevista; - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto; - Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili; - Destinazione commerciale ammessa in misura non superiore al 10% di SLP da prevedere in fregio a via Tortona; - L'accesso all'ambito non potrà avvenire direttamente dalla viabilità provinciale; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 1 – fattibilità senza particolari limitazioni; - zona sismica – cl. 4		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali (2) Nell'individuazione dei requisiti saranno privilegiate le aziende che aderiranno a strumenti di gestione ambientale volontaria (es. ISO 14001 o EMAS).		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATC – 1
Tipologia strumento attuativo		PL - PCC
Ubicazione		Via Marconi (SP ex SS 461)
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		commerciale - C -
Superficie territoriale - St	Mq.	3.880
Indice di utilizzazione territoriale - UT	Mq/mq	0.40
Edificabilità prevista - SLP	Mq.	1.552
Altezza massima - H. max.	Mt.	7.00
Indice di permeabilità - Ip		30%
Densità arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria (1) - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)		10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - parcheggi di uso pubblico come da norme generali		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - Elevata qualità architettonica; la tipologia ed i materiali adottati dovranno essere attentamente valutati in modo da conseguire un corretto inserimento nel contesto di riferimento; - Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto; - L'intervento dovrà essere dotato di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili; - L'accesso all'ambito non potrà avvenire direttamente dalla viabilità provinciale; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 2 – fattibilità con modeste limitazioni; - zona sismica – cl. 4		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATC – 3
Tipologia strumento attuativo		PL -PCC
Ubicazione		Viale Europa (SP ex SS 461)
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		commerciale - C -
Superficie territoriale - St	Mq.	5.615
Indice di utilizzazione territoriale - UT	Mq/mq	0.40
Edificabilità prevista - SLP	Mq.	2.246
Altezza massima - H. max.	Mt.	7.00
Indice di permeabilità - Ip		30%
Dotazione a verde – A	N.	1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria (1) - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)		10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - parcheggi di uso pubblico		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - Elevata qualità architettonica; la tipologia ed i materiali adottati dovranno essere attentamente valutati in modo da conseguire un corretto inserimento nel contesto di riferimento; - Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto; - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - L'intervento dovrà essere dotato di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili; - L'accesso all'ambito non potrà avvenire direttamente dalla viabilità provinciale; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 1 – fattibilità senza particolari limitazioni; - zona sismica – cl. 4		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		

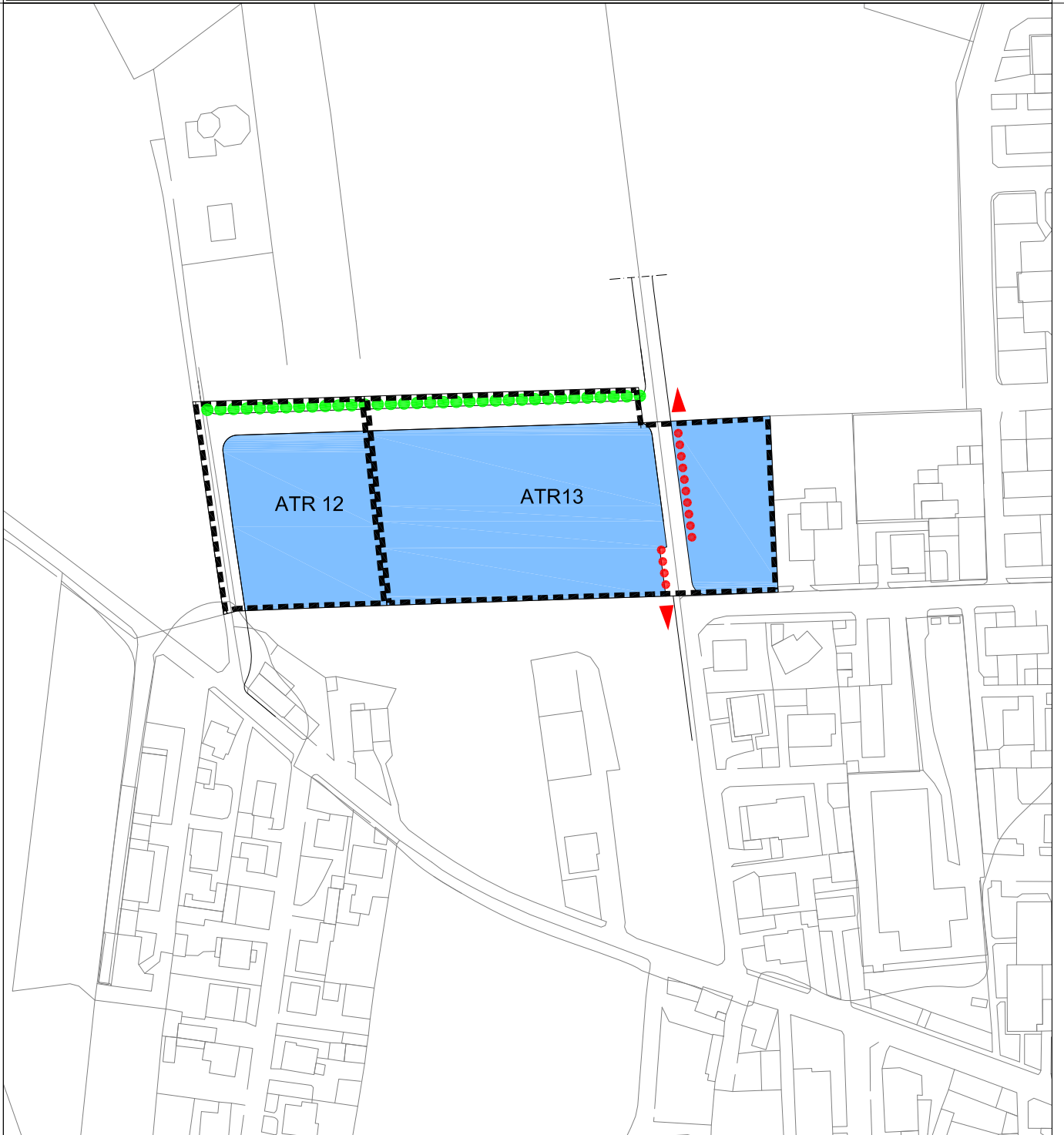
AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATC – 4
Tipologia strumento attuativo		PL
Ubicazione		Viale Europa (SP ex SS 461)
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		commerciale - C -
Superficie territoriale - St	Mq.	16.240
Indice di utilizzazione territoriale - UT	Mq/mq	0.40
Edificabilità prevista - SLP	Mq.	6.496
Altezza massima - H. max.	Mt.	7.00
Indice di permeabilità - Ip		30%
Densità arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria (1) - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - realizzazione di infrastrutture pubbliche e interventi di mitigazione/compensazione fuori comparto - standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)		10% 10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - viabilità interna - parcheggi di uso pubblico		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - Elevata qualità architettonica; la tipologia ed i materiali adottati dovranno essere attentamente valutati in modo da conseguire un corretto inserimento nel contesto di riferimento; - Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito, e secondo la tipologia prevista; - Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto; - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - L'intervento dovrà essere dotato di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili; - L'accesso all'ambito non potrà avvenire direttamente dalla viabilità provinciale; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 1 – fattibilità senza particolari limitazioni; - zona sismica – cl. 4		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		ATA – 1
Tipologia strumento attuativo		PL
Ubicazione		Viale Europa (SP ex SS 461)
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Terziario direzionale T3 e T4; Attivita' ricreative e per il tempo libero; Servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico – S
Superficie territoriale - St	Mq.	29.980
Indice di utilizzazione territoriale - UT	Mq/mq	0.30
Edificabilità prevista - SLP	Mq.	8.994
Altezza massima - H. max.	Mt.	7,00
Indice di permeabilita' - Ip		40%
Densita' arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria (1) - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - realizzazione di infrastrutture pubbliche e interventi di mitigazione/compensazione fuori comparto - standard qualitativi (qualita' architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)		10% 10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - viabilita' interna - parcheggi di uso pubblico - verde pubblico attrezzato		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - Elevata qualita' architettonica; - Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito, e secondo la tipologia prevista; - Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto; - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - L'intervento dovrà essere dotato di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili; - L'accesso all'ambito non potrà avvenire direttamente dalla viabilità provinciale; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 1 – fattibilità senza particolari limitazioni; - zona sismica – cl. 4		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		



AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATAP – 1

Tipologia strumento attuativo		PL
Ubicazione		Via Marconi (SP ex SS 461)
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Attrezzature per il tempo libero – campo golf
Superficie complessiva	Mq.	397.860
Superficie aree di edificazione	Mq.	35.190
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0,6
Edificabilità prevista – V : mq. 35.190x0,6 Destinazioni ammesse: residenza, servizi per il golf, accessori	Mc.	21.114
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,00
Indice di permeabilità – Ip (nelle aree edificabili)		50% per zona R1 65% per zona R2
Densita' arborea – A (1): 1 albero di alto fusto	N.	1 albero di alto fusto ogni: - 100 mq. di Sf per R1 - 70 mq. di Sf per R2
Impostazione tipo/morfologica		Edificato aperto uni e bifamiliari; edifici plurifamiliari;
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - Percorso ciclopedonale		
<p>Altri indirizzi da recepire nel PUA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito e secondo la tipologia prevista; - Considerata l'alta sensibilità paesistica dell'area, gli interventi dovranno perseguire la massima compatibilizzazione con il contesto interessato, minimizzando le alterazioni morfologiche, conservando ed integrando gli elementi di naturalità, adottando materiali e cromatismi coerenti con il paesaggio circostante, mitigando correttamente eventuali impatti visivi; - Dovranno essere limitati i possibili effetti di artificializzazione del paesaggio; l'intervento dovrà essere anzi occasione per progettare e realizzare uno scorcio di paesaggio particolarmente contestualizzato, con specifica attenzione all'area del versante collinare; - Le recinzioni lungo la strada provinciale ex s.s. 461 e le piantumazioni dovranno consentire ampie visuali sulla collina e sul borgo di Nazzano; - L'edificazione dovrà essere circoscritta alle sole aree specificamente individuate nella scheda d'ambito; il limite può essere oggetto di sensibili modifiche unicamente per meglio adattare gli edifici alla progettazione esecutiva del campo golf, fermi restando i dati quantitativi fissati nella presente scheda; - Per gli edifici esistenti nell'area destinata al campo golf nella scheda grafica, sono ammessi interventi di ristrutturazione e ampliamento fino al 20% della SIp, nel rispetto delle tipologie esistenti e delle funzioni ammesse; - L'edificazione dovrà essere attentamente studiata, adottando tipologie e materiali coerenti con il contesto; in particolare si dovranno adottare tetti a falde inclinate, manti di copertura omogenei (cotto antico o altro materiale con analogo effetto estetico), serramenti in legno o in metallo scuro, tinteggiature esterne individuate nella gamma cromatica delle terre; - Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto; lo spazio di sosta dovrà essere pavimentato con elementi drenanti tipo "grigliato erboso"; - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - Minimizzare il consumo idrico adottando soluzioni il più possibile efficienti; - Particolare attenzione dovrà essere posta rispetto alle fonti di inquinamento luminoso e acustico; - L'accesso all'ambito non potrà avvenire direttamente dalla viabilità provinciale; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: <ul style="list-style-type: none"> - classe di fattibilità 2 – fattibilità con modeste limitazioni; - classe di fattibilità 3a - 3b – fattibilità con consistenti limitazioni; - classe di fattibilità 1a – fattibilità senza particolari limitazioni; - zona sismica – cl. 4 		
(1) Nelle aree edificabili, in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali.		

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 12-13



LEGENDA:

-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  MITIGAZIONE LINEARE
-  PISTA CICLABILE
-  PROSEGUITO PISTE CICLABILI

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO

ATR 12	2.570	4.155 m ²
ATR 13	6.745	9.310 m ²

SCHEDA:

ATR12-13

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATR – 12

Tipologia strumento attuativo		PL - PCC
Ubicazione		Via Pedemonti
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Residenziale
Superficie territoriale - St	Mq.	2.570 4.155
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0.80
Edificabilita' prevista - V	Mc.	2.056 3.324
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,50
Indice di permeabilita' - Ip		40%
Densita' arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		-edifici uni e bifamiliari -edificato aperto
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - standard qualitativi (qualita' architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)	Max.	10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - viabilita' come da scheda d'ambito - pista ciclabile		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito, e secondo la tipologia prevista; - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - Zona di rispetto pozzi ad uso idropotabile; - zona sismica – cl. 4		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATR – 13

Tipologia strumento attuativo		PL
Ubicazione		Via Pedemonti
Soggetto attuatore		Privato
Destinazione prevalente		Residenziale
Superficie territoriale - St	Mq.	6.745 9.310
Indice di densita' territoriale - IT	Mc/mq	0.80
Edificabilita' prevista - V	Mc.	5.396 7.448
Altezza massima - H. max.	Mt.	6,50
Indice di permeabilita' - Ip		40%
Densita' arborea – A (1)	N.	1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf
Impostazione tipo/morfologica		-edifici uni e bifamiliari -edificato aperto
Possibile Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 connessa a: - standard qualitativi (qualita' architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)	Max.	10%
Dotazioni infrastrutturali e/o aree per servizi da individuare nel PUA - viabilita' come da scheda d'ambito		
Altri indirizzi da recepire nel PUA - Interventi di mitigazione come individuati graficamente nelle schede d'ambito, e secondo la tipologia prevista; - Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto; - Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili; - Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 1 – fattibilità senza particolari limitazioni; - Zona di rispetto pozzi ad uso idropotabile; - zona sismica – cl. 4		
(1) in aggiunta a quelli eventualmente previsti per le mitigazioni e/o compensazioni ambientali		