



COMUNE DI
RIVANAZZANO TERME
PROVINCIA DI PAVIA

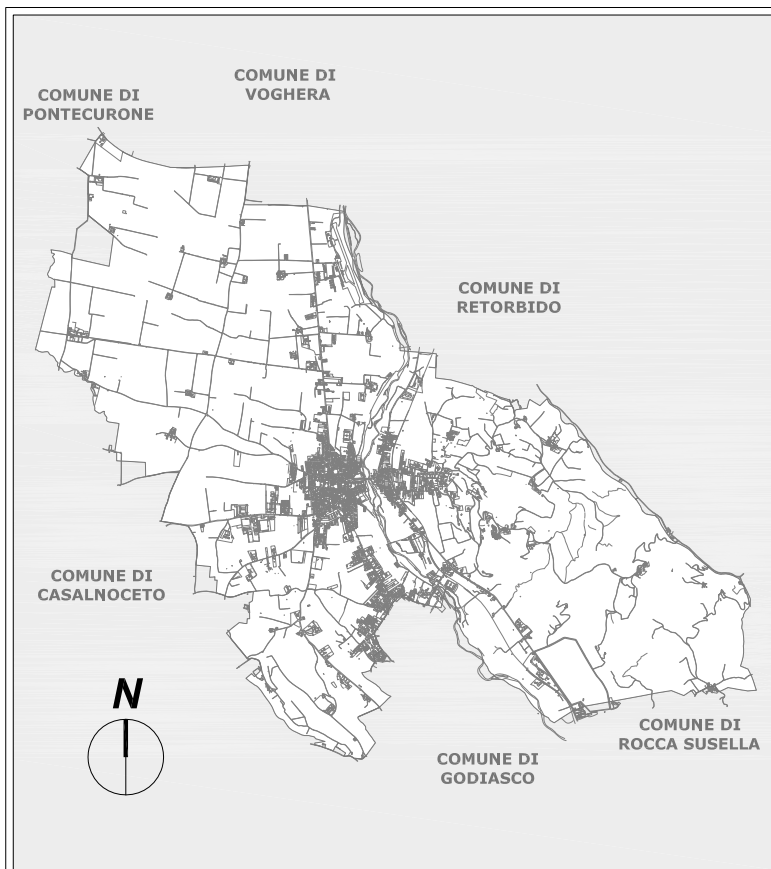
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

Il Sindaco
ROMANO FERRARI

Il Responsabile Unico del Procedimento
FRANCESCO MATARAZZO

L'Assessore all'Urbanistica
ANDREA DEGLIALBERTI

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

PIANO DELLE REGOLE

P.d.R.

DATA

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

ELABORATO

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

10

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 al successivo ART. 50, 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.

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 **120 gg. da tale data** **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 DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PUAI 2	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PUAI 3	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PUAI 4	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
PUAI 5	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITÀ EDILIZIA MOLTO ALTA - TR1
PUAI 6	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PUAI 7	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PUAV 1	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITÀ EDILIZIA MOLTO ALTA - TR1
PUAV 2	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PUAV 3	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
PUAV 4	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
PUAV 5	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PUAV 6	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA - TR3
PUAV 7	AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: INDUSTRIALE - TPI
PUAV 8	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PUAV 9	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA - TR3
PUAV 10	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA - TR2b
PUAV 11	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA - TR3
PUAV 12	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4
PII 1.1	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITÀ EDILIZIA MOLTO ALTA - TR1
PII 1.2	AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ: PARCHEGGI PUBBLICI
PII 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:

- standard qualitativi (qualità architettonica, efficienza energetica, utilizzo di energia da fonte rinnovabile)	Max.	10%
- cessione aree per servizi e/o realizzazione di opere aggiuntive fuori comparto		10%

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

Art. 12 Distanze da rispettare nell'edificazione

La definizione generale delle distanze e le norme particolari da rispettare nei diversi ambiti territoriali sono di seguito specificate.

Df – distanze tra fabbricati

Per le distanze tra i fabbricati si applicano le seguenti disposizioni:

- all'interno dei "Nuclei di antica formazione", per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.
- Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e l'involucro esterno di edifici antistanti. Negli ambiti di trasformazione la distanza non può inoltre essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
- La norma di cui al precedente comma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri, anche quando ambedue le

pareti sono cieche. Nel caso di pareti cieche che si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 15,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.

- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Ai fini di una corretta applicazione delle norme di cui ai precedenti commi, valgono le seguenti precisazioni:

- per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.
- Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e il limite esterno di edifici antistanti (come definito all'ART. 9), sia esistenti che di nuova realizzazione. Qualora lungo la parete finestrata come definita al punto precedente, esistano logge e/o porticati, la distanza minima deve intercorrere dal limite esterno dei medesimi.
- per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, anche se non ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, possono essere mantenute le distanze rilevate prima dell'intervento anche se inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
- per eventuali interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo esigenze dimostrate di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.
- Nel caso di sopralzo al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano prescritte per l'abitabilità dei locali, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.
- Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato ad accessorio (box o simili) con altezza massima lorda non superiore a mt. 2,80, vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine.
- La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante;
- Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

Dc - distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona

Fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al precedente punto, per le distanze dai confini di proprietà da rispettare nell'attuazione del PGT valgono le prescrizioni di seguito riportate.

Nelle zone del tessuto urbano consolidato, è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Tale distanza è ulteriormente riducibile a mt. 3,00 all'interno dei Nuclei di antica formazione.

In tutti gli altri ambiti la distanza di cui al comma precedente deve essere incrementata fino a raggiungere la metà dell'altezza delle fronti prospicienti i confini stessi calcolata secondo i criteri di cui all'Art. 10, con un minimo assoluto di 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. L'eventuale sopralzo dovrà essere comunque contenuto entro i limiti strettamente necessari per adeguare i locali interessati alle altezze minime prescritte dalle norme vigenti in relazione all'uso consentito dalle diverse disposizioni di zona.

Anche per gli interventi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti è ammessa una distanza dal confine non inferiore alla preesistente, purché l'ampliamento non comporti un aumento superiore a 1/3 dell'estensione dell'edificio misurata lungo il confine di proprietà. La norma di cui al presente comma non

può tuttavia costituire aggravio di servitù' nei confronti del fondo, o del fabbricato confinante, per quanto concerne il rispetto delle distanze tra fabbricati, senza che sia intervenuto accordo preventivo fra le parti.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a 0,00 metri, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio con parete non finestrata in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma a confine del nuovo fabbricato non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante.

In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni. È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di fabbricati accessori (box e simili), a condizione che i fabbricati medesimi abbiano un'altezza lorda non superiore a **2,80** **2,90** metri.

I limiti di zona sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze, solamente quando la zona adiacente a quella oggetto di intervento è destinata ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

La distanza dalle strade da osservare nella nuova edificazione, nella ricostruzione e/o ampliamento di fabbricati e di recinzioni al di fuori del perimetro di Centro Abitato e delle zone edificabili previste dal PdR., e' stabilita dal regolamento di attuazione del nuovo codice della strada approvato con [D.P.R. n.495/92](#) modificato con [D.P.R. n. 147/93](#).

All'interno del centro abitato delimitato ai sensi dell'Art. 4 del Nuovo Codice, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, vanno osservate le seguenti distanze:

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e 15,00
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

E' ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia già' in atto un allineamento tra fabbricati esistenti, nel qual caso la distanza minima dal ciglio può' essere determinata da tale allineamento previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, e' ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Nel caso di costruzione in aderenza con edificio esistente e' ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, fatto salvo il limite di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con le precisazioni di cui ai precedenti commi.

Per la costruzione o ricostruzione di recinzioni in genere, e' prescritta una distanza minima dal ciglio strada di mt. 1.00. Anche in questo caso e' ammessa una distanza inferiore qualora sia in atto un allineamento, previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

Art. 48 Ambito prevalentemente residenziale aperto, a densità edilizia molto bassa – **TR5** **TR4**

E' caratterizzato da un'edificazione aperta, a bassa densità, con tipologie edilizie prevalentemente isolate disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi e/o immediatamente adiacenti anche privi di edificazione.

Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- If 0,60 mc/mq
- H max 6,00 m,
- Ip ≥ 45% di Sf
- Rc ≤ 25% di Sf
- A ≥ 1 albero/100 mq di SF

Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

I nuovi edifici devono armonizzarsi planivolumetricamente con il profilo collinare retrostante, ed essere realizzati con tipologie e materiali tipici della zona. Le modifiche morfologiche dei luoghi devono essere limitate, e raccordate dolcemente alle linee naturali del terreno circostante, riducendo al minimo le opere di sostegno. I paramenti esterni di quest'ultime dovranno in ogni caso essere realizzati con pietra o mattone di recupero. Sono ammessi altri accorgimenti di mitigazione a giudizio della Commissione del Paesaggio.

Art. 50 Ambiti prevalentemente produttivi – Norme generali

Sono caratterizzati dalla presenza di attività prevalentemente artigianali e industriali, con tipologie edilizie a ciò funzionali, per lo più di recente realizzazione. In relazione alla loro ubicazione, densità, caratterizzazione tipologica e funzionale, sono articolati come segue:

- Ambito prevalentemente industriale - TPI
- Ambito prevalentemente artigianale - TPA

Prescrizioni particolari

- **Fatto salvo quanto previsto al punto successivo, e' vietato l'insediamento di nuove industrie Sono vietate le attività inserite nell'elenco** di cui al D.M. 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.
- **Per le industrie insalubri esistenti alla data di adozione del PGT, e localizzate in ambiti a destinazione prevalentemente Industriale – TPI – oltre agli interventi manutentivi e/o di riconversione produttiva, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, nei limiti consentiti dalle successive norme d'ambito e nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti, anche in caso di cessione dell'attività a altri soggetti.**
- Quando anche non evidenziate negli elaborati grafici del PdR, dovranno essere realizzate fasce alberate di mitigazione lungo i perimetri del lotto, la cui profondità sarà definita in sede progettuale (minimo doppio filare di alberi ad alto fusto). Dovranno essere utilizzate essenze autoctone di sviluppo alla messa a dimora non inferiore a mt. 4,50 di altezza.
- La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui ai commi precedenti, deve interessare una superficie pari ad almeno il 10% della Sf. Non rientrano in questa quantità le aree di mitigazione specificamente individuate nelle tavole di piano.

Destinazioni d'uso non ammesse

In questi ambiti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale – R – ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e/o del titolare come esplicitato all'ART. 14
- Agricola - Ag
- Terziaria/direzionale – T3 – T4
- Commerciale - C
- Attrezzature per l'istruzione – AI
- Attrezzature di interesse comune – AC
- Attrezzature private di interesse pubblico – AP1 –

Art. 62 Edifici e nuclei non più 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 sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze.

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.

Art. 81 Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici

Negli ambiti territoriali individuati dal PdR, è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, secondo le tipologie di cui all'ART. 80, espressamente indicate come ammissibili nella seguente Tabella:

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A DENSITÀ EDILIZIA MOLTO ALTA - TR1	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA - TR2a	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA - TR2b	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA - TR3	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA - TR4	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE APERTO A DENSITÀ EDILIZIA MOLTO BASSA - TR5	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N
AMBITO RESIDENZIALE CARATTERIZZATO DA TIPOLOGIE A VILLA DI INTERESSE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE	•	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: INDUSTRIALE - TPI	•	A	A	N	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO: ARTIGIANALE - TPA	•	A	A	N	A	A	N	N	N	N	N
AMBITO TURISTICO ALBERGHIERO - TA	A	A	A	•	N	A	N	N	N	N	N
AMBITO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE - TC	A	A	A	•	A	A	A	N	N	N	N
AMBITO COMMERCIALE SPECIALE - TCS	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E/O RICONVERSIONE - AR	A	A	A	•	A	A	N	N	N	N	N
AREE A VERDE PRIVATO - VP	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
ATTIVITÀ AGRICOLE IN AMBITO URBANO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
DISTRIBUTORI DI CARBURANTE ESISTENTI	A	A	A	N •	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI PREVALENTE INTERESSE ECOLOGICO-AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEI PRINCIPALI CORSI D'ACQUA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE GENERICHE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
NUCLEI RURALI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
NUCLEI NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
EDIFICI NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	A	A	A	•	N	N	N	N	N	N	N
ATTIVITÀ LUDICO-RICREATIVE ESISTENTI	•	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AEROPORTO DI RIVANAZZANO TERME - AREA PER SERVIZI	A	A	A	N	A	A	A	N	N	N	N
AEROPORTO DI RIVANAZZANO TERME - PISTA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

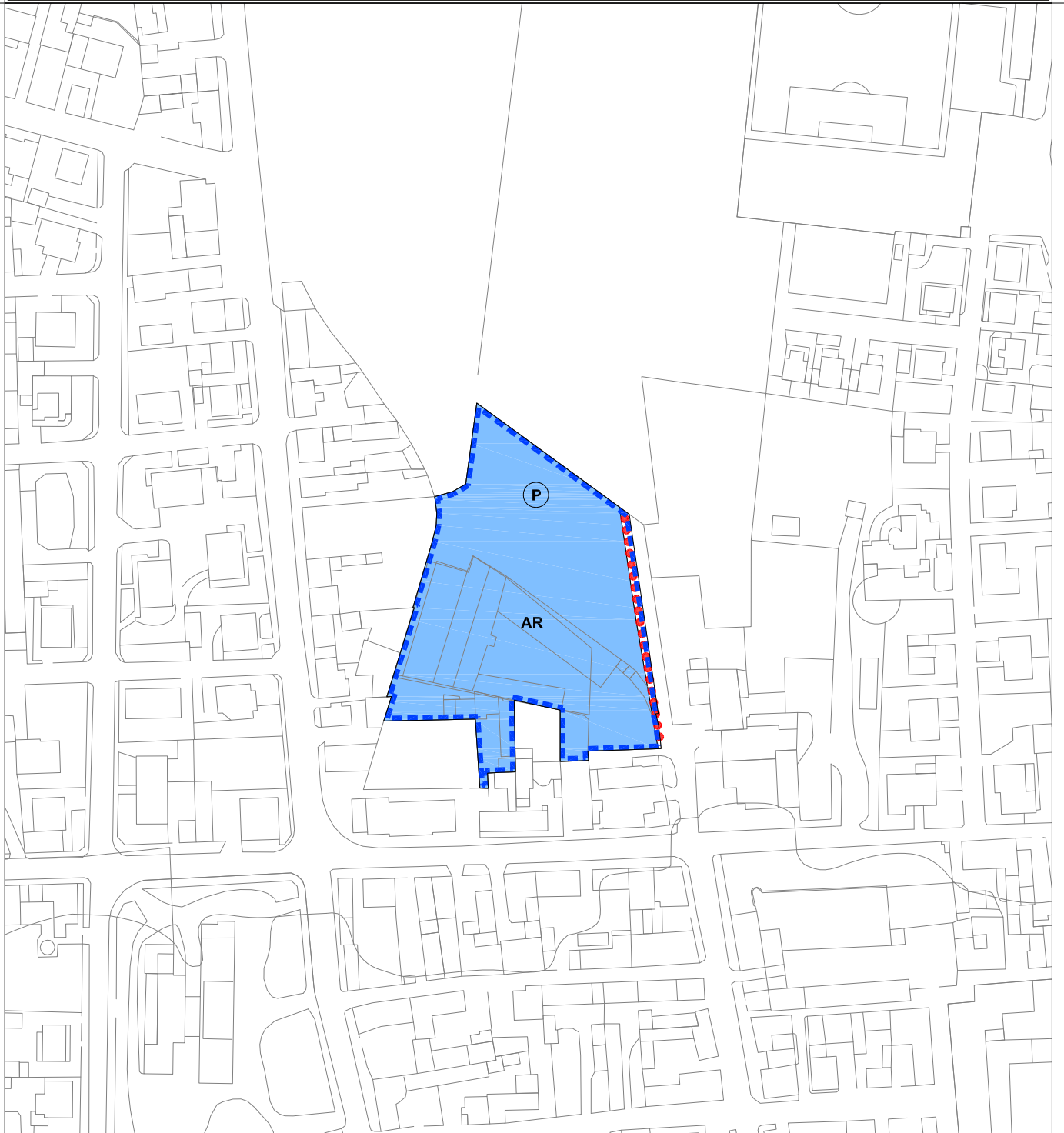
A Tipologia ammessa
N Tipologia non ammessa
• Tipologia ammessa limitatamente alle Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande

La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio.

ALLEGATO A - SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE



LEGENDA:

-  LIMITE DELL'AMBITO
-  AREE DI EDIFICAZIONE
-  VIABILITA' DA RECEPIRE
-  PISTE CICLOPEDONALI
- INDICAZIONI SPECIFICHE
-  PARCHEGGI PUBBLICI

scala 1: 2000

DATI TERRITORIALI:

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO

AR

7.710 7.415 m²

SCHEDA:

AR

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE		N° AR
Superficie territoriale	Mq.	7.710 7.415
Destinazione prevalente		Residenziale Terziario Commerciale
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	1,00
Edificabilità prevista - V	Mc.	7.710 7.415
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05: - per particolare qualità architettonica	Max.	5%
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e plurifamiliari; edifici in linea - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche e dotazioni infrastrutturali: - Pista ciclopedonale - Parcheggio pubblico		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e tipologico con il contesto di riferimento - Progettazione degli spazi aperti in modo da mantenere il più ampio margine di superficie permeabile. - 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 sismica – cl. 4.		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		no