



COMUNE DI  
**RIVANAZZANO TERME**  
 PROVINCIA DI PAVIA

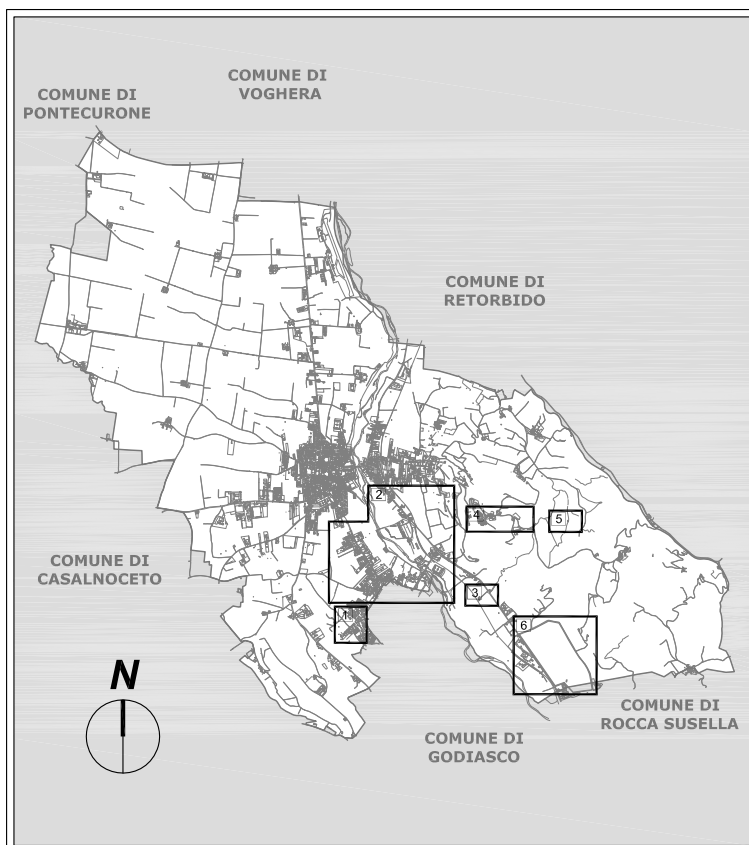
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

**(Verifica di assoggettabilità)**

Dott. Arch. Cristiano Carlo Alberti

### Componente geologica

Dott. Geol. Giuseppe Zuffada

### Piano di Zonizzazione Acustica

LabAnalysis srl

### Analisi del settore commerciale

Società cooperativa Prassicoop

PIANO DEI SERVIZI

Il Sindaco  
 ALICE ZELASCHI

Il Responsabile Unico del Procedimento  
 FRANCESCO MATARAZZO

Il progettista  
 CRISTIANO CARLO ALBERTI

P.d.S.

DATA

OGGETTO **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ELABORATO

SETTEMBRE  
**2022**

## **Variante Parziale n. 2 al PGT**

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

ARCH. CRISTIANO CARLO ALBERTI - PIAZZALE TRIESTE, 14 - 27049 STRADELLA (PV)  
 e-mail: c.alberti@libero.it

**7**  
**VAR.**

**SOMMARIO**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: COMPARAZIONE .....</b>	<b>2</b>

**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. 8 Dotazioni minime previste dal PdS**

Alla dotazione complessiva di aree e attrezzature per servizi, concorrono sia quelle esistenti e censite alla data di adozione del PGT (comprese quelle di pertinenza dei piani attuativi in atto), che quelle da reperire in relazione alle trasformazioni territoriali previste dal PGT stesso, secondo i criteri di seguito riportati.

*Art. 1.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito dei piani attuativi e/o degli interventi soggetti a PCC, ivi compresi quelli riguardanti gli Ambiti di Trasformazione di cui al DdP.*

Nell'ambito dei Piani attuativi **o degli interventi soggetti a PCC** dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

- Interventi a destinazione residenziale 18 m<sup>2</sup> per abitante 150 m<sup>3</sup>/ab.
- Interventi a destinazione produttiva 10% della SLP
- Interventi a destinazione terziario/direzionale 50% della SLP
- Interventi a destinazione commerciale vedi Art. 8.3

**Negli interventi assoggettati a PCC le succitate quantità sono ridotte del 25%.**

Dette aree devono essere cedute e/o asservite all'interno dell'ambito assoggettato a piano attuativo e/o a permesso di costruire convenzionato, così come riportato nelle tavole 3 "Il sistema dei servizi previsti dal PGT: inquadramento territoriale". Ove non previste graficamente all'interno dell'ambito, tali aree possono essere reperite al di fuori dell'ambito stesso, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute comunque idonee dall'Amministrazione Comunale. Sempre se non previste graficamente dal PdS nell'ambito di intervento, è facoltà dell'Amm.ne Comunale chiedere la parziale o totale monetizzazione delle aree secondo quanto previsto al successivo Art. 8.5.

In aggiunta alle dotazioni minime (cessione o monetizzazione) di aree per attrezzature pubbliche come sopra quantificate, devono in ogni caso essere garantiti i seguenti spazi da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico:

- Interventi a destinazione residenziale 7,5 m<sup>2</sup> per abitante
- Interventi a destinazione produttiva 5% della SLP
- Interventi a destinazione terziario/direzionale 50% della SLP
- Interventi a destinazione commerciale vedi Art. 8.3

**Negli interventi assoggettati a PCC le succitate quantità sono ridotte del 25%.**

**Anche per questi spazi da destinare a parcheggio è ammessa la parziale o totale monetizzazione in luogo della realizzazione e cessione, con modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.**

**Per il comparto ricadente nell'Ambito prevalentemente turistico alberghiero – TTA e cartograficamente individuato con apposito simbolo grafico, l'attuazione è subordinata alla stipula di una convenzione atta a regolamentare le modalità di cessione e realizzazione del percorso ciclo-pedonale indicato sul mappale n. 427 del Foglio 30 del NCT di Rivanazzano Terme e l'asservimento ad uso pubblico (tramite convenzione) dei parcheggi da realizzare sul medesimo mappale.**

**Per tale comparto non si applicano le disposizioni dei precedenti paragrafi.**

*Art. 1.2 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi interventi consentiti all'interno del tessuto consolidato*

In relazione alle politiche individuate dal PdS, anche gli interventi ubicati all'interno del tessuto urbano consolidato, quando comportano un significativo incremento del "carico urbanistico", contribuiscono alla dotazione di nuove aree e infrastrutture per servizi, nella misura indicata all'Art. 8.4 delle presenti norme.

In relazione a quanto prescritto al precedente comma, un intervento comporta incremento del carico urbanistico quando:

- Prevede la realizzazione di una o più unità abitative, ottenute anche mediante il riuso di rustici e/o accessori. Non rientrano in questa casistica i lotti liberi derivanti da PUA convenzionati, per i quali sono stati adempiuti gli obblighi di cessione/monetizzazione previsti in convenzione. L'onere della dimostrazione è a carico del richiedente.

Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno dei nuclei di antica formazione (Capoluogo e frazioni) non sono soggetti alla cessione/monetizzazione le nuove unità abitative ottenute mediante il riuso di rustici e/o di altri edifici dimessi, di volumetria complessiva inferiore a mc. 300,00.

- prevede cambi di destinazione d'uso per l'insediamento di nuove attività, terziarie e/o commerciali, se ammesse, nei seguenti casi:

- da produttivo a terziario/commerciale;
- da residenziale a terziario/commerciale.

Non determina incremento del peso urbanistico l'ampliamento di unità abitative o di attività esistenti e compatibili con quelle ammesse, purché compreso entro il limite del 50% della SLP esistente alla data di adozione del PGT, e con un massimo di:

- mq. 50 per unità residenziali
- mq. 100 per edifici a destinazione terziaria/direzionale/commerciale.

Sono fatte salve le norme sul reperimento dei parcheggi privati così come normati nelle NTA del PdR.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare dette aree nell'ambito di intervento, è consentita la monetizzazione parziale o totale delle stesse, fatte salve le quantità minime di cessione connesse alla realizzazione di nuove attività commerciali (ottenute anche mediante cambio di destinazione d'uso) di cui all'Art. 8.3 e all'Art. 8.4 delle presenti norme.

*Art. 1.3 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi insediamenti commerciali*

Le nuove strutture edilizie destinate ad insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno concorrere alla dotazione di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo quanto indicato nella seguente tabella:

TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE CESSIONI COMMERCIALI				
TIPO	SIGLA	AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	AREE PER PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
VICINATO	VA	50% Slp	50% Slp	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	VN			
	VP			
MEDIA	M1A	50% Slp	100% Slp <sup>1</sup>	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	M1N			
	M1P			

<sup>1</sup> Riducibile a 75% della SLP per interventi all'interno del tessuto urbano consolidato

Le superfici di cui sopra sono da considerarsi in aggiunta ai parcheggi privati pertinenziali funzionali all'insediamento commerciale, così come disciplinato dalle N.T.A. del Piano delle Regole.

**Ai fini del presente articolo trova altresì applicazione quanto disposto nell'Allegato "A" attività commerciali e assimilate – relazione – norme tecniche di attuazione, alla cui consultazione si rimanda.**

*Art. 1.4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, conseguente a mutamenti di destinazione d'uso.*

Ai sensi della [LR. N. 12/2005 Artt. 51 comma 2 e 52 comma 4](#), il PGT individua i mutamenti di destinazione d'uso (connessi alla realizzazione di opere edilizie) che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche. Detti interventi riguardano:

- a) La trasformazione di edifici residenziali in edifici da destinare a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali;
- b) La trasformazione di edifici produttivi in edifici da destinare a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali.

I mutamenti di destinazione d'uso come sopra individuati, oltre al versamento del contributo di costruzione determinato nelle misure di legge, sono soggetti al conguaglio delle aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, secondo il seguente schema:

DESTINAZIONE		CESSIONE	
<i>da</i>	<i>a</i>		
Residenziale	Terziario/Commerciale	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Slp	0,14
Produttivo	Terziario/Commerciale	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Slp	0,40

La cessione a conguaglio dovrà essere soddisfatta all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune.

Qualora la cessione come sopra quantificata non risulti pienamente attuabile in relazione alle caratteristiche dell'area o dell'immobile interessate dal cambio di destinazione, oppure non sia considerata funzionalmente idonea da parte del Comune, è facoltà di quest'ultimo consentirne in alternativa la parziale o totale monetizzazione secondo quanto previsto al successivo Art. 8.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 8.1.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, l'incremento del fabbisogno di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è relazionato unicamente a nuove attività commerciali non costituenti unità di vicinato, ed è determinato come al comma precedente.

**Ai fini del presente articolo trova altresì applicazione quanto disposto nell'Allegato "A" attività commerciali e assimilate – relazione – norme tecniche di attuazione, alla cui consultazione si rimanda.**

#### *Art. 1.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici*

Nei casi esplicitamente previsti dai precedenti articoli, è facoltà del Comune ammettere la monetizzazione parziale o totale delle aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, che dovrà avvenire contestualmente alla stipula della convenzione nel caso di Piani attuativi o di PCC, oppure prima del rilascio del titolo abilitativo nel caso di interventi diretti.

La somma da corrispondere sarà commisurata all'unità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree, con analoghe caratteristiche, come stabilito con specifico atto deliberativo da parte del Comune e, in mancanza di questo, con determinazione del competente ufficio tecnico.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni delle aree per servizi saranno utilizzati dal Comune per il miglioramento dei servizi esistenti, secondo quanto individuato nel PdS, compresa anche l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. Parte di tali proventi possono altresì essere impiegati per l'attuazione di interventi di miglioramento sulla rete ecologica comunale.

**Ai fini del presente articolo trova altresì applicazione quanto disposto nell'Allegato "A" attività commerciali e assimilate – relazione – norme tecniche di attuazione, alla cui consultazione si rimanda.**

#### **ART. 12 bis Disposizioni generali relative alle piantumazioni e all'impermeabilizzazione del suolo**

In merito all'eventuale realizzazione di piantumazioni a verde dovrà essere privilegiata la funzionalità ecologica delle essenze utilizzate, impiegando specie erbacee, arbustive, arboree autoctone e valorizzandone la funzione di mitigazione paesistico-ambientale; in merito alla scelta delle essenze arboree, arbustive ed erbacee si raccomanda di considerare le indicazioni fornite dal Decreto 22/01/2018 del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali in merito alle misure di emergenza per impedire la diffusione di Popilla japonica Newman.

Laddove venga prevista impermeabilizzazione del suolo è necessario adottare scelte progettuali adeguate in funzione di un corretto drenaggio delle acque e di un efficace smaltimento delle acque meteoriche. Si richiamano i contenuti del R.R. n. 7/2017 e s.m.i. recante i metodi ed i criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica.

#### **ART. 12 ter – Prevenzione dell'esposizione al gas radon**

Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente occorre

applicare le misure di contenimento dell'esposizione al gas radon in conformità alle disposizioni normative nazionali e regionali in materia.