



INDICE

INDICE	2
CAPO I	3
NORME GENERALI	3
Art. 1 – Principi	3
Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni	3
Art. 3 – Deroghe	3
Art. 4 – Elementi costitutivi del Piano di governo del territorio	3
Art. 5 – Principi interpretativi	4
Art. 6 – Saturazione edificatoria delle aree	4
Art. 7 – Trasferimenti di diritti edificatori	4
Art. 8 – Dotazione di parcheggi	4
Art. 9 – Modalità di attuazione del Pgt	5
CAPO II	6
DOCUMENTO DI PIANO – AMBITI DI TRASFORMAZIONE	6
Art. 10 – Ambiti di trasformazione	6
Art. 11 – Perequazione, compensazione e incentivazione. Criteri	7
CAPO III	8
PIANO DELLE REGOLE	8
Art. 12 – Definizioni	8
Art. 13 – Destinazioni d'uso	11
Art. 14 – Nuclei di antica formazione	13
Art. 15 – Tessuto urbano consolidato. - Zone residenziali	16
Art. 16 – Ambiti produttivi	17
Art. 17 – Usi commerciali – medie strutture di vendita	19
Art. 18 – Attività estrattive	19
Art. 19 – Attrezzature ricettive e sportive private	19
Art. 20 – Aree agricole	20
Art. 21 – Aree agricole di valenza ambientale	20
Art. 22 – Aree per impianti tecnologici	21
Art. 23 – Fasce di rispetto e vincoli	21
Art. 24 – Viabilità	22
Art. 25 – Paesaggio	22
Art. 26 – Recupero a uso abitativo dei sottotetti	22
CAPO IV	23
PIANO DEI SERVIZI	23
Art. 27 – Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (standard)	23
Art. 28 – Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi	23
Art. 29 – Conguaglio dello standard per cambi d'uso	24
Art. 30 – Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità (compensazione ambientale)	24
CAPO V	25
MISURE DI SALVAGUARDIA GEOLOGICA	25
Art. 31 – Misure di salvaguardia geologica	25
CAPO VI	26
DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI	26
Art. 32 – Pianificazione attuativa vigente	26
Art. 33 – Competenza sugli strumenti di pianificazione attuativa conformi	26
Art. 34 – Impianti per la distribuzione del carburante	26
Art. 35 – Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche	26
Art. 37 – Abrogazioni	26

CAPO I

NORME GENERALI

Art. 1 – Principi

Nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di governo del territorio sull'intero territorio comunale di Landriano. Le presenti norme di attuazione perseguono l'obiettivo di valorizzare e qualificare il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovracomunale.

Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non è previsto dalle presenti Norme di attuazione, alle disposizioni statali e regionali vigenti e alla regolamentazione comunale in materia edilizia, in quanto compatibile.

Art. 3 – Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/2005 e dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989.

Art. 4 – Elementi costitutivi del Piano di governo del territorio

Il Piano di governo del territorio è costituito dal Documento di piano, dal Piano dei servizi e dal Piano delle regole. Il Piano di governo del territorio è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

- Tav [dp] 1, documento di piano, scala 1:10.000;
- Tav [pr] 1, azzonamento, scala 1:5.000;
- Tav [pr] 2a, azzonamento, scala 1:2.000;
- Tav [pr] 2b, azzonamento, scala 1:2.000;
- Tav [pr] 2c, azzonamento, scala 1:2.000;
- Tav [pr] 3, vincoli, scala 1:5.000;
- Tav [pr] 4, modalità di intervento, scala 1:1.000;
- Tav [pr] 5, paesaggio, scala 1:10.000;
- Tav [dp/pr] 6, classi di sensibilità paesistiche, scala 1:10.000;
- Tav [ps] 1, rilievo, scala 1:5.000;
- Tav [ps] 2, progetto e strategie, scala 1:5.000 e 1:15.000;
- Relazione illustrativa;

- Norme tecniche di attuazione;
- Ambiti di trasformazione: schede;
- Manuale urbanistico edilizio;
- Controdeduzioni.

Art. 5 – Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola alla scala più dettagliata. In caso di contrasto tra tavole cartografiche e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione. Le indicazioni dettate dal piano dei servizi, dal piano delle regole e dal documento di piano eventualmente riportate in altri strumenti hanno meramente valore esplicativo e non prescrittivo.

Art. 6 – Saturazione edificatoria delle aree

Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal Pgt. In caso di frazionamenti avvenuti a far data dall'adozione del Pgt, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

Art. 7 – Trasferimenti di diritti edificatori

Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, non è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree azionate diversamente o tra aree con il medesimo azionamento ma separate da strade pubbliche.

Art. 8 – Dotazione di parcheggi

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione devono essere assicurati, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva in riferimento ai diversi usi.

Usi	Dotazione parcheggi
Uso residenziale	1,5 mq ogni 10 mc
Uso residenziale limitatamente ai nuclei di antica formazione	1 mq ogni 10 mc
Uso produttivo	30% slp
Uso terziario	30% slp
Uso commerciale – medie strutture	50% slp
Uso commerciale – grandi strutture	50% slp
Esercizi di vicinato	20% slp
Usi di interesse comune	10% slp
Altri usi	1 mq ogni 10 mc

La dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla legislazione vigente.

Art. 9 – Modalità di attuazione del Pgt

Le trasformazioni previste dal Pgt si attuano mediante titolo edilizio diretto ai sensi della legislazione vigente, con esclusione dei casi in cui le presenti norme prescrivono esplicitamente il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata (piano attuativo, programma integrato di intervento, progetto di Sportello unico delle attività produttive).

CAPO II

DOCUMENTO DI PIANO – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 10 – Ambiti di trasformazione

Le Tavole del Pgt individuano con apposito segno grafico e identificativo gli ambiti di trasformazione, comprensivi degli ambiti di trasformazione della città pubblica. Ciascun ambito di trasformazione costituisce ambito perequato ai sensi della legislazione vigente. Le trasformazioni ammesse in tali ambiti sono indicate nelle schede allegate alle presenti norme (Ambiti di trasformazione, schede), che costituiscono parte integrante ed essenziale delle medesime.

Per quanto non è previsto e indicato nelle schede si fa riferimento alle norme di cui ai successivi Capi.

Le trasformazioni sono assoggettate a pianificazione attuativa o a progetto di opera pubblica.

Le previsioni di cui al Documento di piano, al presente Capo e alle schede hanno durata quinquennale.

In ragione del fatto che le previsioni relative agli ambiti di trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle regole.

La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale di cui sopra.

Fatta eccezione ove esplicitamente escluso nelle Schede, la pianificazione attuativa e il progetto di opera pubblica possono, senza necessità di variare il Documento di piano:

- definire un perimetro dell'ambito di intervento, dell'area fondiaria e/o delle aree a servizi diverso da quella indicata nelle Schede, qualora la somma delle aree dei lotti stralciati e aggiunti sia inferiore al 30% della area individuata originariamente. In ogni caso, le superfici così modificate non potranno essere superiore del 15% rispetto a quelle individuata dal Documento di piano e le relative Tavole.
- prevedere la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazioni e la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate nelle Schede, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento, e purché non muti il valore economico delle opere realizzate o delle aree cedute.

Gli interventi ammessi negli ambiti di trasformazione possono essere realizzati, senza

necessità di variare il Documento di piano, anche attraverso distinti piani attuativi, programmi integrati d'intervento, progetti di Sportello unico o progetti di opere pubbliche. Gli interventi di nuova costruzione ammessi negli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto sono subordinati alla realizzazione di opere di compensazione ambientale per un valore pari a quello definito nella successiva tabella. Le opere di compensazione ambientale dovranno essere realizzate secondo la disciplina prevista dal successivo art. 30 e le modalità specificate dal Manuale urbanistico edilizio.

Usi	Opere di compensazione ambientale €/mq slp
uso residenziale	2 €
altri usi (esclusi servizi di interesse comune)	3 €

Le opere di compensazione ambientale sono da considerarsi standard qualitativo e sono aggiuntive rispetto a quelle previste dall'art.30

Art. 11 – Perequazione, compensazione e incentivazione. Criteri

Il Pgt persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione ai sensi della legislazione vigente.

Costituiscono ambiti di perequazione i singoli ambiti di trasformazione di cui al precedente art.10 e i singoli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

In caso di cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non comprese negli ambiti di trasformazione e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, ai proprietari sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti di edificazione proporzionali alla superficie dell'area ceduta, in misura di 0,3 mc/mq, che possono essere utilizzati negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione. Solo a tale scopo le capacità edificatorie degli ambiti di trasformazione possono essere incrementate fino a un massimo del 15%.

CAPO III

PIANO DELLE REGOLE

Art. 12 – Definizioni

1. St – superficie territoriale

E' la superficie perimetrata con apposito segno grafico nelle tavole del Pgt e nella quale il Pgt si attua mediante pianificazione. La superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree necessarie per urbanizzazioni primarie e secondarie.

2. Sf – superficie fondiaria

E' la superficie utilizzabile a fini edificatori. Non comprende le strade destinate al pubblico transito e le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale. La superficie fondiaria è misurata computando la superficie derivante dalla proiezione sul piano orizzontale della misurazione effettuata attraverso rilievo topografico in loco.

3. Sc – superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni sovrastanti la quota della sede stradale, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo. La superficie coperta è comprensiva di tutti i corpi di fabbrica, principali o accessori, compresi nell'area di intervento. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- cornicioni e gronde fino a una profondità massima di 1,5 m. Oltre tale soglia l'aggetto dovrà essere interamente conteggiato;
- tettoie, balconi e altri corpi aggettanti aperti, ma solo quando lo spazio sotteso a livello del piano strada o di campagna è praticabile pedonalmente, e fino a una profondità massima di 1,5 m;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- i manufatti tecnologici previsti da specifiche disposizioni di legge o da particolari esigenze d'uso come, ad esempio, le cabine elettriche e per il trattamento dell'energia, gli impianti di depurazione, i locali per il deposito dei rifiuti, etc.;
- le pensiline adibite al ricovero degli automezzi di lavoro al servizio di immobili destinati agli usi produttivi, purché abbiano un'estensione inferiore a 1/10 della superficie coperta, misurata senza tener conto delle medesime.

4. Slp – superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani agibili interrati, seminterrati o fuori terra, incluse le pareti perimetrali. Sono escluse dal computo della Slp le superfici:

- dei terrazzi e delle pensiline aperte almeno su due lati;
- dei portici, dei loggiati e dei piloty aperti almeno su due lati e se inferiori al 25% della superficie coperta;
- dei sottotetti non abitabili aventi un'altezza media ponderale inferiore a 2,4 m.
- delle cantine e dei locali interrati, seminterrati o fuori terra con altezza netta inferiore a 2,4 m;
- del vano scala nella misura di uno per unità immobiliare;
- degli impianti tecnologici previsti da specifiche disposizioni di legge o da particolari esigenze d'uso (quali cabine elettriche, per il trattamento dell'energia e dell'informazione, impianti di depurazione o similari), e quelli posti sulla copertura degli edifici (quali impianti di sollevamento, trattamento dell'aria, depurazione, lucernari, coperture delle trombe delle scale, impianti di produzione dell'energia o similari);
- spazi adibiti a ricovero di autovetture con altezza netta non superiore a 2,4 m.

5. Sva – superficie verde alberata (mq)

E' quella parte della superficie fondiaria che dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto autoctone o naturalizzate, le cui chiome a sviluppo coprono almeno il 50% della superficie stessa. Tale superficie deve essere permeabile naturalmente in modo profondo, ovvero non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione od opera, dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o impermeabilizzazione del terreno anche parziale.

6. H – altezza dei fabbricati

E' la distanza che intercorre fra la quota zero e:

- la distanza che intercorre tra la quota zero e l'estradosso della soletta di copertura per i fabbricati con destinazione produttiva o commerciale;
- per gli edifici con altra destinazione e copertura piana o falde con pendenza inferiore al 33%: l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o il punto medio, nel caso di solaio inclinato;
- per tutti i casi sopra non menzionati: il colmo del tetto, ovvero il punto esterno più alto dei fabbricati.

Per quota zero si intende:

a) il marciapiede o, in mancanza dello stesso, la quota del colmo stradale incrementata di 15 cm;

b) la media aritmetica delle quote altimetriche misurate ai vertici del perimetro del lotto, nei casi di terreni in pendenza.

Quando espressa in numero di piani l'altezza degli edifici si calcola computando il numero di piani agibili e non agibili fuori terra anche parzialmente.

7. V – Volume edificabile

E' pari alla somma del prodotto della slp dei piani interrati, seminterrati e fuori terra per l'altezza reale dei singoli piani o locali. L'altezza dei singoli piani o locali deve essere misurata da pavimento a pavimento o, nel caso dell'ultimo piano, da pavimento ad intradosso del solaio di copertura. In presenza di altezze non regolari (ad esempio solai inclinati) il volume dei singoli piani o locali corrisponde a quello reale.

8. It (mc/mq) – Indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume massimo edificabile negli ambiti soggetti a pianificazione esecutiva per mq di superficie territoriale.

E' il rapporto tra il Volume edificabile massimo (V) e la Superficie territoriale (St) oggetto di pianificazione attuativa.

9. If (mc/mq) – Indice di fabbricabilità fondiaria

Definisce il volume massimo edificabile per mq di superficie fondiaria.

E' il rapporto tra il Volume edificabile massimo (V) e la Superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

10. Ut (mq/mq) – Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la superficie lorda di pavimento massima realizzabile negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa per mq di superficie territoriale.

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento massima edificabile (slp) e la superficie territoriale corrispondente (St) oggetto di pianificazione attuativa.

11. Uf (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile per mq di superficie fondiaria.

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento massima edificabile (Slp) e la superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

12. Rc (%) – Rapporto di copertura

E' il rapporto massimo, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

13. Da (%) – Densità arborea

E' il rapporto minimo da garantire tra la superficie verde alberata (Sva) e la superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

14. Distanza tra i fabbricati, distanza dalle strade, distanza dai confini

La distanza tra fabbricati (D_f) è la distanza misurata tra le pareti finestrate di fabbricati antistanti computata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente ai fronti dei fabbricati.

La distanza dalle strade (D_s) è la distanza misurata perpendicolarmente all'asse stradale che intercorre tra il limite più prossimo alla strada della Superficie coperta e il ciglio stradale. Per ciglio stradale si intende il limite degli spazi pubblici esistenti o previsti destinati al movimento di pedoni e veicoli. Se il terreno non è piano la misurazione dovrà essere fatta sulla sua proiezione orizzontale.

La distanza dai confini di proprietà (D_c) è la distanza intercorrente tra la Superficie coperta e il confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso e sul piano orizzontale.

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 m.

La distanza tra fabbricati è disciplinata dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

La distanza dalle strade è disciplinata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.

Art. 13 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue.

1. Uso residenziale

- Residenza

2. Usi complementari alla residenza

- Usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato
- Usi terziari
- Usi d'interesse comune

3. Usi produttivi

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
- Uffici ed altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti

4. Usi complementari al produttivo

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo
- Servizi aziendali ed interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Esercizi di vicinato relativi a merci ingombranti

- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

5. Usi commerciali

- Esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)

6. Usi complementari al commerciale

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Artigianato di servizio
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici
- Attrezzature ricettive
- Usi di interesse comune

7. Usi terziari

- Artigianato di servizio
- Bar ristoranti edicole ed esercizi pubblici
- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Banche
- Attrezzature ricettive
- Residenze collettive

8. Usi complementari al terziario

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Usi di interesse comune

9. Usi agricoli e compatibili

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da

disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc)

- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

10. Usi di interesse comune

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica)
- Servizi pubblici
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Servizi religiosi

11. Usi tecnologici

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
- Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare
- Impianti per la manutenzione della viabilità.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti. E' fatta salva l'autocertificazione nelle forme previste dalla legislazione vigente.

Art. 14 – Nuclei di antica formazione

Le Tavole individuano, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, i nuclei di antica formazione.

Nei nuclei di antica formazione, le trasformazioni sono finalizzate al recupero edilizio ed urbanistico dei tessuti esistenti, alla loro valorizzazione e rivitalizzazione e all'adattamento alle esigenze degli usi contemporanei nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, urbanistiche ed ambientali.

Nei nuclei di antica formazione la densità edilizia e le altezze degli edifici ammesse sono quelle esistenti alla data di adozione del presente Pgt.

Nei nuclei di antica formazione sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art.13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

All'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici esistenti sono classificati, in riferimento alle situazioni insediative e alle tipologie e alle caratteristiche architettoniche e urbanistiche, come segue:

Edifici di tipo 1 – Monumenti

Edifici di tipo 2 – Edifici civili di pregio

Edifici di tipo 3 – Fienili di pregio

Edifici di tipo 4 –Edifici civili tradizionali

Edifici di tipo 5 –Edifici sostituibili

La tabella che segue indica, per ogni tipo di edificio, gli interventi e le trasformazioni ammesse con le modalità di cui al Manuale urbanistico edilizio, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Nei nuclei di antica formazione, la pianificazione attuativa o il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo sono prescritti esclusivamente laddove esplicitamente richiesto dalla tabella che segue con la dicitura obbligo di pianificazione attuativa.

Sono altresì soggetti a pianificazione attuativa, e al reperimento degli standard previsti per le funzioni insediate, le aree segnalate con apposita simbologia nelle Tavole.

	monumenti	edifici civili di pregio	fenili di pregio	edifici civili tradizionali	edifici sostituibili
variazione delle unità immobiliari	si	si	si	si	si
modifica delle destinazioni d'uso	ammessa, compatibilmente con le caratt. dell'edificio	si	si	si	si
impiego di materiali e tecniche costruttive originali e/o compatibili	si	si	no	no	no
alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	no	no	no
modifica/spostamento tramezzi verticali	ammessa, fatta eccezione. per i muri e gli ambienti di part. pregio	si	si	si	si
modifica distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, etc.)	è ammessa unicamente l'integrazione	si	si	si	si
modifica/alterazione bucaure (finestre, porte, etc.)	ammessa, ma solo per adeguamenti o ai caratteri tradizionali	si	si	si	si
modifica/spostamento tramezzi orizzontali	obbligo di pianificazione attuativa	obbligo di pianificazione attuativa	si	si	si
sostituzione integrale muri perimetrali	no	no	no	obbligo di pianificazione attuativa	si
alterazione/modifica della stereometria dell'edificio	no	no	no	obbligo di pianificazione attuativa	si
recupero del sottotetto con mantenimento della stereometria della copertura (*)	no	si	si	si	si
recupero del sottotetto con modifica della stereometria della copertura	no	no	no	obbligo di pianificazione attuativa	si
demolizione con ricostruzione a pari volume su altro sedime	no	no	no	no	si

(*) ai fine della presente classificazione non sono considerate modifiche della stereometria della copertura la realizzazione di abbaini e terrazze

Art. 15 – Tessuto urbano consolidato. - Zone residenziali

Le Tavole individuano il tessuto urbano consolidato diverso dai nuclei di antica formazione, ovvero le parti di città parzialmente o totalmente edificate e dotate delle urbanizzazioni primarie.

In questo ambito, le trasformazioni sono finalizzate al completamento delle capacità edificatorie nonché alla conferma delle densità edilizie esistenti, attraverso il mantenimento, la riqualificazione e la sostituzione degli immobili esistenti e la riqualificazione degli spazi di uso pubblico.

All'interno dell'ambito del tessuto urbano consolidato sono individuate, con riferimento alle densità edilizie esistenti e alle funzioni ammesse, tre subzone residenziali.

1. aree residenziali semi intensive B1

Indici e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria: pari al volume esistente alla data di adozione del Pgt.

Altezza: non superiore a 12 ml.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1), 2) e 8) dell'art.13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni particolari

E' comunque ammesso l'ampliamento degli usi produttivi esistenti alla data di adozione del Pgt fino a una slp massima pari 30 mq.

2. Aree residenziali estensive B2

Indici e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria: pari al volume esistente alla data di adozione del Pgt.

E' in ogni caso ammesso l'ampliamento una tantum in misura non superiore al 20% della Slp esistente alla data di adozione del Pgt.

Altezza: non superiore a 9 ml.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 20%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1), 2) e 8) dell'art.13 e sono vietati gli altri usi di cui

all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

3. Aree residenziali di completamento B3

Indici e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,2 mc/mq.

Altezza: non superiore a 9 ml.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 20%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1), 2) e 8) dell'art.13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Diritti volumetrici generati dal piano di recupero di via S. Quirico. I diritti volumetrici sanciti dalla convenzione urbanistica di cui all'atto di repertorio n.2127, registrato a Pavia il 22.07.2009 al n.245, serie 1 sono edificabili all'interno della particella n.1670 e n.24 del foglio 4, sezione A del NCEU e della particella n.1337, foglio 5, sezione A del NCEU. La realizzazione di tali volumi è subordinata al reperimento della dotazione di attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico generale.

Art. 16 – Ambiti produttivi

Le aree produttive sono le aree per le quali si conferma la destinazione produttiva e nelle quali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o ad insediare gli usi produttivi e complementari e gli usi terziari e complementari.

1. Zone produttive

a) Indici e parametri per gli usi produttivi

Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,8 mq/mq

Altezza: non superiore a m.12, fatti salvi impianti di carattere particolare

Rapporto di copertura: non superiore al 60%

Densità arborea: non inferiore al 5 %.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 3) e 4) dell'art.13 e sono vietati gli altri usi di cui

all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

b) Indici e parametri per gli usi terziari

Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 1,8 mc/mq

Altezza: non superiore a 12 ml.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10 %.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 7) e 8) dell'art. 13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

2. Zone produttive - SUAP

La disciplina urbanistica degli insediamenti produttivi realizzati attraverso il ricorso alla procedura dello Sportello unico per le attività produttive è quella definita dalla relativa delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

3. Zone produttive - integrazione destinazioni d'uso

Nelle zone disciplinate dal presente articolo, espressamente individuate nelle Tavole di azionamento del PdR del Pgt con apposito simbolo grafico (stella verde in campo viola), possono essere consentite medie strutture di vendita con gli indici produttivi indicati nell'art. 16.1 di cui sopra, ovvero:

Indici e parametri per medie strutture di vendita:

Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,8 mq/mq

Altezza: non superiore a m.12, fatti salvi impianti di carattere particolare

Rapporto di copertura: non superiore al 60%

Densità arborea: non inferiore al 5 %.

(UF= Non superiore a 0,8 Mq/Mq; Rc= 60% SF; H=ml 12

Destinazioni d'uso

Integrazione alle destinazioni d'uso ammesse Art 13 punti - 3 - 4:

Usi Produttivi e complementari al produttivo - Media struttura di vendita - Media struttura di vendita non alimentare - Uffici - Usi complementari al commerciale.

Art. 17 – Usi commerciali – medie strutture di vendita

All'interno del tessuto urbano consolidato, le Tavole individuano gli ambiti commerciali, nei quali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare gli usi commerciali e gli usi complementari al commerciale di cui al punto 5 e 6 dell'art.13, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita unitarie, e degli altri usi di cui all'art. 13.

Indici e parametri

Indice di utilizzazione fondiaria: pari al volume esistente alla data di adozione del Pgt, con un incremento massimo pari al 10% della slp esistente.

Altezza: non superiore a 9 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 60%

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Art. 18 – Attività estrattive

La disciplina urbanistica nonché la disciplina relativa allo svolgimento delle attività in essere nelle zone individuate nelle Tavole per le attività estrattive sono quelle dettate dal Piano Cave Provinciale vigente.

Art. 19 – Attrezzature ricettive e sportive private

Le Tavole individuano le aree destinate alle attività ricettive e sportive private che il piano conferma come tali.

Interventi ammessi

Indice di fabbricabilità fondiaria: pari al volume esistente alla data di adozione del Pgt, con un incremento massimo pari al 10% della slp esistente.

Altezza: non superiore a 9 ml.

Rapporto di copertura: non superiore al 30%

Densità arborea: non inferiore al 20 %.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi i seguenti usi: servizi per il tempo libero, attrezzature ricettive, bar ristoranti ed esercizi pubblici, residenze collettive, usi agricoli e compatibili. L'uso residenziale è ammesso se inferiore al 20% della slp esistente. Sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Pianificazione attuativa o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo; titolo edilizio diretto per gli interventi che non modificano le destinazioni d'uso

esistenti alla data di adozione del Pgt.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici individuati nelle Tavole come edifici di pregio esterni ai nuclei di antica formazione o fienili di pregio esterni ai nuclei di antica formazione sono ammessi unicamente gli interventi contemplati dall'art.14 rispettivamente per gli edifici di tipo 2 e 3 (edifici di pregio e fienili di pregio).

Art. 20 – Aree agricole

Le Tavole individuano le aree agricole e le aree agricole di valenza ambientale che, in quanto tali, sono finalizzate al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole e alla tutela e alla valorizzazione ambientale e del territorio. In queste aree gli interventi sono disciplinati dalle specifiche norme della legislazione regionale e dalla normativa del Ptcp.

Nelle aree agricole sono ammessi gli usi agricoli di cui all'art.13 e sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.13.

Le Tavole individuano gli *edifici ubicati in zona agricola non più funzionali alle attività agricole*, per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e, limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, l'ampliamento fino al 20% dei volumi esistenti alla data di adozione del Pgt.

Nelle aree agricole sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% degli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt.

Le tavole individuano gli edifici di pregio e i fienili di pregio esterni ai nuclei di antica formazione che rivestono particolare interesse architettonico o storico e documentale. Per tali edifici sono ammessi unicamente gli interventi contemplati dall'art.14 rispettivamente per gli edifici di tipo 2 e 3 (edifici di pregio e fienili di pregio).

Art. 21 – Aree agricole di valenza ambientale

All'interno delle aree agricole di valenza ambientale, ogni variazione dello stato dei luoghi deve essere finalizzata: al potenziamento della valenza ecologica del fiume Lambro Meridionale e della rete ecologica regionale e provinciale, alla ricostruzione dei caratteri tipici del paesaggio della pianura irrigua lombarda, alla realizzazione degli interventi di regolazione e manutenzione delle acque secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica, al potenziamento della fruizione pubblica.

Nelle aree agricole di valenza ambientale è vietata: 1) la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione, compreso quelle per usi agricoli; 2) la cancellazione di tutte le risorse naturali esistenti (biotopi, aree vegetate, vegetazione di ripa, etc.); 3) alterare la quota di campagna,

ad eccezione che nel caso di interventi di regolazione e messa in sicurezza delle acque. Le aree agricole di valenza ambientale sono preposte in via prioritaria alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale di cui alle presenti norme.

Art. 22 – Aree per impianti tecnologici

Le Tavole individuano le aree destinate all'insediamento degli impianti tecnologici. In tali aree sono ammessi gli usi tecnologici di cui al punto 11) dell'art. 13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art. 13.

Art. 23 – Fasce di rispetto e vincoli

Le Tavole individuano con appositi segni grafici le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari, in cui qualsiasi trasformazione è vietata o in cui le trasformazioni sono disciplinate da normative specifiche:

- fasce di rispetto stradale
- fascia di rispetto cimiteriale
- fascia di rispetto dell'acquedotto
- fasce di rispetto dei pozzi
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- fasce di rispetto degli elettrodotti
- fasce di rispetto dei metanodotti e dei gasdotti
- fascia di rispetto degli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante
- ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico
- fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di manufatti per la mobilità pedonale e veicolare e relativi equipaggiamenti (carreggiate, marciapiedi, banchine, impianti di illuminazione, etc.);
- parcheggi;
- opere di arredo stradale e verdi (compreso eventuali alberature, ma nel rispetto delle indicazioni del Codice della strada);
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- impianti di distribuzione del carburante secondo quanto disposto dal successivo art.34.

Le normative vigenti che disciplinano le fasce di rispetto, le distanze e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del Pgt eventualmente difformi o in contrasto.

Art. 24 – Viabilità

Le Tavole individuano le aree destinate o da destinare alla viabilità di ogni livello e tipologia e ai percorsi ciclopedonali.

In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi alla viabilità e ai percorsi ciclopedonali.

Art. 25 – Paesaggio

Il Pgt persegue gli obiettivi della tutela e della valorizzazione del paesaggio di Landriano, in coerenza con gli indirizzi di tutela del Piano territoriale regionale e del Piano territoriale di coordinamento provinciale ai quali dovranno uniformarsi tutti gli interventi.

A tale fine, le tavole del Pgt individuano le caratteristiche del paesaggio, i suoi elementi salienti e di particolare interesse (manufatti vegetali e costruiti, spazi aperti, elementi di naturalità, tracce, contesti ambientali, ecc) e individuano altresì le sensibilità paesistica delle diverse aree e dei diversi manufatti costituenti il paesaggio.

Le tavole del Pgt indicano inoltre gli elementi detrattori, in presenza dei quali gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione del paesaggio.

Art. 26 – Recupero a uso abitativo dei sottotetti

Il recupero a uso abitativo dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, è ammesso in tutto il territorio comunale e nei nuclei di antica formazione nei limiti e con le modalità previsti nella tabella di cui all'art.14 delle presenti norme.

CAPO IV

PIANO DEI SERVIZI

Art. 27 – Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (standard)

Le Tavole del Pgt individuano le aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito della pianificazione attuativa, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La pianificazione attuativa e i titoli edilizi convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d'obbligo assicurano la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella quantità minima prevista dalla tabella che segue:

USI	DOTAZIONI
residenziale (*)	85 mq per abitante
commerciale - esercizi di vicinato	20% slp
commerciale - medie strutture	150% slp
commerciale - grandi strutture	200% slp
terziario	100% slp
produttivo	20% st
attrezzature ricettive	100% slp
di interesse generale	10% st
altri usi	20% slp

(*) un abitante = 120 mc edificati

In ogni caso, la pianificazione attuativa assicura la dotazione maggiore di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eventualmente prevista dalla pianificazione attuativa medesima.

Nella pianificazione attuativa, la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale può essere assicurata anche mediante la loro realizzazione da parte degli operatori in conformità alla legislazione vigente.

Art. 28 – Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi

Le attrezzature e i servizi possono essere realizzati, oltre che dalle Amministrazioni pubbliche competenti, anche dai proprietari delle aree, in conformità alla legislazione

vigente.

Art. 29 – Conguaglio dello standard per cambi d'uso

Nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati con opere edilizie, è fatto obbligo di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quando l'uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi del precedente art. 28.

Nel caso di cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, il reperimento o la monetizzazione della dotazione aggiuntiva sono prescritti esclusivamente per gli usi commerciali medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita unitarie.

Art. 30 – Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità (compensazione ambientale)

Il contributo di costruzione relativo agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è incrementato nella misura massima prevista dalla legislazione vigente.

L'incremento è finalizzato a realizzare interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità sul territorio comunale o, in accordo con il Comune competente, su aree anche non facenti parte del territorio comunale, ma di interesse per il Comune.

Gli interventi di al precedente paragrafo sono realizzati:

- a) direttamente dal Comune;
- b) dal Comune con altri Comuni previo accordo tra gli stessi;
- c) dagli enti istituzionalmente competenti, previa convenzione con il Comune;
- d) da soggetti privati, anche a scomputo dell'incremento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e anche su aree di proprietà privata, previa convenzione con il Comune o atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune medesimo.

I soggetti privati possono realizzare gli interventi di cui alla precedente lettera d) anche su aree di proprietà di terzi, fermo restando, in questo caso, che i terzi devono sottoscrivere, per consenso, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo.

La convenzione con i soggetti privati o il loro atto unilaterale d'obbligo di cui alla precedente lettera d) indicano:

- le aree interessate dagli interventi;
- gli interventi da realizzare;
- il costo degli interventi e della loro manutenzione;
- i tempi di realizzazione degli interventi;

- le modalità e la periodicità di manutenzione;
- le garanzie prestate per la realizzazione degli interventi;
- la durata, comunque non inferiore a 20 anni.

Ai fini della presente norma, sono qualificati esemplificativamente come di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità i seguenti interventi:

- aree vegetate;
- creazione siepi e cortine vegetali;
- creazione filari;
- creazione/recupero di zone umide;
- tutela o impianto di marcite;
- realizzazione/recupero percorsi poderali anche ciclo-pedonali comunque extraurbani (strade vicinali);
- opere di sistemazione della vegetazione spondale e di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua;
- opere di mitigazione delle infrastrutture a rete e di ricostruzione della connettività ecologica.

Le Tavole del Piano dei servizi individuano le aree già destinate alla realizzazione di interventi di compensazione ambientale e altresì fornisce uno schema di ove è preferibile realizzare le future opere distinte per tipologia di intervento.

Il Manuale urbanistico edilizio fornisce le indicazioni sulle modalità di realizzazione di alcune tipologie di intervento (elementi vegetali).

CAPO V

MISURE DI SALVAGUARDIA GEOLOGICA

Art. 31 – Misure di salvaguardia geologica

Le norme relative alle misure di salvaguardia geologica sono comprese negli studi geologici che costituiscono parti integranti ed essenziali delle presenti norme di attuazione.

CAPO VI

DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

Art. 32 – Pianificazione attuativa vigente

Negli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente o adottata alla data di adozione del Pgt si applica quanto previsto da tale pianificazione attuativa e dalle relative convenzioni.

Decorsi i termini di validità della pianificazione attuativa senza che essa sia stata completamente realizzata, continua a trovare applicazione quanto previsto dalla pianificazione attuativa medesima soltanto a condizione che gli impegni disciplinati dalla convenzione in relazione agli standard e alle opere di urbanizzazione siano stati totalmente adempiuti.

In caso contrario, troverà applicazione la disciplina del Pgt.

I procedimenti di Sportello unico per le attività produttive in corso alla data di adozione del Pgt sono fatti salvi.

Art. 33 – Competenza sugli strumenti di pianificazione attuativa conformi

Gli strumenti di pianificazione attuativa conformi alle previsioni degli atti di Pgt sono adottati dalla Giunta comunale e approvati dal Consiglio comunale.

Art. 34 – Impianti per la distribuzione del carburante

Gli impianti di distribuzione del carburante sono ammessi: ove esplicitamente previsto dalle tavole e nelle fasce di rispetto stradale.

Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.

Indici urbanistici:

Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.)	0,1	Mq/mq
Rapporto di copertura max. (R.c.)	10	%
Densità arborea (D.a.)	30	%

Art. 35 – Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt in contrasto con gli usi ammessi nei singoli ambiti territoriali sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 37 – Abrogazioni

Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente quelle della

Variante generale al vigente Piano regolatore generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n°66 del 7 luglio 1987 e successive varianti e integrazioni.