

COMUNE DI PIARIO

Provincia di Bergamo

P.G.T. - Piano del Governo del Territorio

L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n.12



Piano delle Regole

Relazione Norme

DATA

aprile 2012

**Delibera di Approvazione
a seguito osservazioni
n.2 del 04.04.2012**

**Responsabile
dell'Area Tecnica**

Dott. Arch. Alessandra Pellegrini

Il Segretario Comunale

Dott. Luigi Vezzoli

Il Sindaco

Pietro Visini

Il Progettista

Dott. Ing. Giampiero Benzoni

collaborazione

Dott. Arch. Patrizia Gianelli

COMUNE DI PIARIO

Provincia di Bergamo

PIANO DELLE REGOLE

NORME

Indice:

CAPITOLO I

CRITERI ISPIRATORI

- *Articolo 1*
 - *Contenuti ispiratori della Legge Regionale 12/2005* pag.6
- *Articolo 2*
 - *Valutazione Ambientale del Piano di Governo del Territorio* pag.6
- *Articolo 3*
 - *Pianificazione Comunale per il Governo del Territorio* pag.7
- *Articolo 4*
 - *Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio* pag.7

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

- *Articolo 5*
 - *Contenuti e rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale* pag.10
- *Articolo 6*
 - *Titolarità del Piano delle Regole* pag.11
- *Articolo 7*
 - *Disciplina del Piano delle Regole* pag.11
- *Articolo 8*
 - *Elaborati specifici del Piano delle Regole* pag.13
- *Articolo 9*
 - *Deroghe ai contenuti del Piano delle Regole* pag.14
- *Articolo 10*
 - *Modifiche consentite* pag.15

-
- *Articolo 11*
 - *Rilascio dei titoli abilitativi* pag.15
 - *Articolo 12*
 - *Parametri Urbanistici* pag.16
 - *Articolo 13*
 - *Il centro abitato ed il centro edificato* pag.24
 - *Articolo 14*
 - *Tipologie d'intervento: definizione* pag.25
 - *Articolo 15*
 - *Altri interventi* pag.27
 - *Articolo 16*
 - *Destinazioni d'uso* pag.30
 - *Articolo 17*
 - *Insediamiento delle destinazioni d'uso.*
Cambio delle destinazioni d'uso pag.33
 - *Articolo 18*
 - *Oneri derivanti dagli insediamenti* pag.35

CAPITOLO III

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- *Articolo 19*
 - *Ambiti territoriali di applicazione del Piano delle Regole* pag.36
- *Articolo 20*
 - *Aree di completamento* pag.36
- *Articolo 21*
 - *Aree di completamento con previsione di cambio d'uso* pag.38
- *Articolo 22*
 - *Aree di completamento soggette ad obbligo di convenzione* pag.39

-
- *Articolo 23*
 - *Ambiti a prevalente uso residenziale in Piani Attuativi*
Confermati e ridefiniti pag.40
 - *Articolo 24*
 - *Aree a verde privato* pag.42
 - *Articolo 25*
 - *Gli spazi aperti* pag.43
 - *Articolo 26*
 - *I nuclei di Antica Formazione* pag.44
 - *Articolo 27*
 - *Incentivi finalizzati al recupero delle Contrade* pag.49
 - *Articolo 28*
 - *Gli edifici di interesse* pag.49
 - *Articolo 29*
 - *Gli ambiti di trasformazione* pag.50
 - *Articolo 30*
 - *Le infrastrutture ed i servizi* pag.51
 - *Articolo 31*
 - *I servizi a carattere urbano e comprensoriale* pag.53
 - *Articolo 32*
 - *La quantificazione dei servizi pubblici e privati in uso pubblico* pag.54
 - *Articolo 33*
 - *La realizzazione dei servizi pubblici e privati in uso pubblico,*
il loro mantenimento pag.54
 - *Articolo 34*
 - *Viabilità e mobilità* pag.55
 - *Articolo 35*
 - *I parcheggi* pag.56

-
- *Articolo 36*
 - *Le strade, le piazze* pag.57
 - *Articolo 37*
 - *Il sistema ambientale* pag.58
 - *Articolo 38*
 - *Il sistema agrario* pag.59
 - *Articolo 39*
 - *I grandi spazi tutelati* pag.65
 - *Articolo 40*
 - *Il sistema sismico , geologico, idrogeologico* pag.65
 - *Articolo 41*
 - *Il reticolo idrografico* pag.66
 - *Articolo 42*
 - *La sensibilità dei luoghi* pag.67
 - *Articolo 43*
 - *La Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio”.*
 - *Altri riferimenti* pag.67
 - *Articolo 44*
 - *Norme Transitorie* pag.68

CAPITOLO I

CRITERI ISPIRATORI

- Articolo 1

- ***Contenuti ispiratori della Legge Regionale 12/2005***

Ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione Italiana, la Legge Regionale 12 dell'11 marzo 2005 detta le Norme del Governo del Territorio lombardo nel rispetto degli ordinamenti statali e comunitari, delle peculiarità storiche, culturali e paesaggistiche.

Le Norme del Governo del Territorio lombardo poggiano le loro basi su criteri di sussidiarietà, partecipazione, sostenibilità, compensazione ed efficienza.

Le Norme di Governo del Territorio lombardo si verificano continuamente nel rapporto fattivo tra Regione, Province e Comuni.

- Articolo 2

- ***Valutazione Ambientale del Piano di Governo del Territorio***

Il Piano di Governo del Territorio lombardo, al fine di garantire uno sviluppo sostenibile ed un elevato livello di protezione dell'ambiente, agisce con il supporto tecnico delle Valutazioni Ambientali derivanti dagli effetti delle scelte dello strumento urbanistico regionale.

- **Articolo 3**

- ***Pianificazione Comunale per il Governo del Territorio***

I Comuni, nell'ambito dei criteri ispiratori del Piano di Governo del Territorio lombardo verificati da Valutazione Ambientale, istruiscono il proprio Piano, articolato:

nel Documento di Piano

nel Piano dei Servizi

nel Piano delle Regole.

Le "Regole" sono i contenuti di questo documento.

- **Articolo 4**

- ***Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio***

Sono elementi costitutivi del P.G.T.

la relazione del Documento di Piano e le tavole:

Tav. 1D Corografia

Tav. 2D Quadro Conoscitivo – Analisi ricognitiva

Tav. 3D Quadro Conoscitivo – Sintesi delle invariabili
a livello locale e sovracomunale

Tav. 4D Le componenti strategiche – Valutazione della
sensibilità paesistica.

Tav. 5D Le Componenti Strategiche – Sintesi delle azioni
strategiche – Obiettivi di Piano

Tav. 6D Le Componenti Strategiche – Sintesi delle azioni
programmatiche – Obiettivi di Piano

Tav. 7D Le Componenti Strategiche – Ambito
di Trasformazione "Groppino";

la relazione del Piano dei Servizi , le Norme del Piano dei Servizi e le tavole:

Tav. 1S Le componenti strategiche del Documento di Piano nell'analisi dei servizi

Tav. 2S La lettura dello spazio pubblico e d'uso pubblico
Stato di fatto

Tav. 3S La lettura dello spazio pubblico e d'uso pubblico
Progetto

Tav. 4S Interazione dei sistemi del verde e dei percorsi

Tav. 5S Servizi nel sottosuolo, condotti idrici

Tav. 6S Servizi nel sottosuolo, percorsi fognari

Tav. 7S Servizi nel sottosuolo, linee di pubblica illuminazione

Tav. 8S Servizi nel sottosuolo, metanodotto;

il Piano delle Regole, le sue Norme e le tavole:

Tav. 1R Sintesi delle azioni normate

Tav. 2R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica
Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 3R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica
Formazione art. 26 – Indicazioni e Prescrizioni

Tav. 4R Contrada Piario, Nuclei di Antica
Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 5R Contrada Piario, Nuclei di Antica
Formazione art. 26 – Indicazioni e Prescrizioni

Tav. 6R Contrada Cà Doriano, Nuclei di Antica
Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 7R Contrada Cà Doriano, Nuclei di Antica
Formazione art. 26 – Indicazioni e Prescrizioni

Tav. 8R Contrada Bruco, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 9R Contrada Bruco, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e Prescrizioni

Tav. 10R Gli edifici di interesse ed i loro contesti

Tav. 11R Pianificazioni Attuative ed altre aree strategiche di
completamento, qualche ipotesi

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

- Articolo 5

- *Contenuti e rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale*

Il Piano delle Regole del Comune di Piario è disciplinato dall'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 sue successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano delle Regole è parte del Piano del Governo del Territorio articolato:

- a) nel Documento di Piano (art. 8 L.R. 12/05)
- b) nel Piano dei Servizi (art. 9 L.R. 12/05)
- c) nel Piano delle Regole (art. 10 L.R. 12/05)

Il Piano delle Regole individua e disciplina gli ambiti del territorio comunale consolidati e i grandi spazi dell'agricoltura e del paesaggio, fanno eccezione gli Ambiti di Trasformazione e le aree governate dal Piano dei Servizi.

Gli Ambiti di Trasformazione sono opportunità esercitate dall'Ente Pubblico ed espresse dal Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di standard secondo quantità e qualità, verifica il sistema viabilità-mobilità, gestisce e pianifica le reti infrastrutturali al servizio della città costruita e della città futura.

Il Piano delle Regole, che disciplina il territorio comunale cui fa riferimento, interagisce con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi.

- **Articolo 6**

- **Titolarità del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha valore prescrittivo.

E' sempre modificabile, non ha termini di validità.

- **Articolo 7**

- **Disciplina del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole disciplina:

- gli ambiti del tessuto consolidato, comprese le aree libere ad essi adiacenti o intercluse.
- gli ambiti definiti da Pianificazioni Esecutive (derivate da P.A. del P.R.G. vigente sino all'entrata in vigore del P.G.T. e da questo confermate)
- gli ambiti del tessuto consolidato per cui la Norma prevede ricorso al convenzionamento.
- gli immobili e gli ambiti da tutelare degni di interesse storico e naturalistico.
- gli edifici gravemente compromessi.
- i nuclei di antica formazione con la finalità del loro totale recupero edilizio e della loro partecipazione al

sistema naturalistico passante “monte-fiume”, secondo i contenuti del Documento di Piano.

Per i Nuclei di Antica Formazione e per episodi isolati degni di nota identifica parametri e caratteristiche, tipologie, allineamenti, volumetrie, altezze, destinazioni d'uso con particolare attenzione agli spazi su cui affacciano, alla pulizia delle corti, alla continuità dei percorsi.

Il Piano delle Regole disciplina inoltre:

- l'uso del territorio in rapporto alle componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche altrove disciplinate.
- le aree di valore paesaggistico ed ecologico, per le quali detta principi di salvaguardia e valorizzazione.
- le aree destinate all'agricoltura, per le quali adotta criteri di difesa e potenziamento, con attenzione agli edifici, agli spazi, all'opera dell'uomo, alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'intero territorio comunale rurale, sia di costa che di monte.

Recepisce in proposito gli obiettivi della Regione Lombardia, i vincoli della Provincia di Bergamo e quelli derivanti dagli indirizzi del Documento di Piano.

Segue i criteri del Piano Territoriale Paesistico Regionale, si adegua alle sue Norme e propone, qualora si ravvisi la necessità, novità valorizzative.

Regola:

- l'ambito del bosco
- l'ambito del paesaggio agrario di rilevanza
- l'ambito del paesaggio agrario minore
- l'ambito del parco fluviale
- l'ambito di rispetto delle fonti
- l'ambito rurale di ridefinizione
- il ruolo dei percorsi campestri

- **Articolo 8**

- ***Elaborati specifici del Piano delle Regole***

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati normativi e cartografici:

a) Norme del Piano delle Regole

b) le tavole di analisi:

Tav. 2R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 4R Contrada Piario, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 6R Contrada Cà Doriano, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 8R Contrada Bruco, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

c) le tavole con carattere prescrittivo:

Tav. 1R Sintesi delle azioni normate

Tav. 3R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e Prescrizioni

Tav. 5R Contrada Piario, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e Prescrizioni

Tav. 7R Contrada Cà Doriano, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e Prescrizioni

Tav. 9R Contrada Bruco, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e Prescrizioni

Tav. 10R Gli edifici di interesse ed il loro contesto

d) le tavole con carattere indicativo:

Tav. 11R Pianificazioni Attuative ed altre aree strategiche di completamento, qualche ipotesi

In caso di contrasto tra prescrizioni contenute nelle presenti Norme e prescrizioni contenute negli elaborati cartografici dovrà riconoscersi la prevalenza normativa.

- **Articolo 9**

• ***Deroghe ai contenuti del Piano delle Regole***

Sono ammesse deroghe alle presenti Norme nel solo caso di realizzazione di attrezzature pubbliche o di pubblica generale utilità, purchè non contrastino con Leggi e Regolamenti in vigore al momento dell'uso della deroga.

Sono inoltre consentite deroghe in presenza di Leggi statali e regionali di natura straordinaria.

- **Articolo 10**

- **Modifiche consentite**

Sono sempre ammesse modifiche al Piano di Governo del Territorio, quindi a tutti i suoi elaborati, in caso di aggiornamento della Legge Regionale 12/05, successive modifiche ed integrazioni, nelle forme e nei modi dalla stessa Legge stabiliti.

Sono sempre consentite modifiche del Piano di Governo del Territorio, quindi d'ogni sua componente, secondo i contenuti degli artt. 8, 9, 10 della Legge Regionale 12/05 negli specifici eventuali aggiornamenti.

- **Articolo 11**

- **Rilascio dei titoli abilitativi**

L'applicazione del Piano delle Regole, il rispetto del Piano dei Servizi e dei contenuti degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano consentono il rilascio dei titoli abilitativi a costruire (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, approvazione dei Piani di Attuazione, atti conseguenti ed altre forme consentite dalla Legge).

E' obbligatoria convenzione anche quando prescritta in situazioni diverse dalla Pianificazione Esecutiva.

- **Articolo 12**

- **Parametri Urbanistici**

- Superficie Territoriale (S.t.).

Si esprime in metri quadrati.

E' la superficie complessiva compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a Pianificazione Esecutiva.

Essa comprende la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla Pianificazione Esecutiva all'interno del comparto, quindi dal Piano dei Servizi e la superficie fondiaria.

Essa comprende inoltre: le aree pubbliche già destinate all'uso pubblico e le aree della viabilità formata interne al perimetro del comparto, individuate come esistenti dal Piano dei Servizi.

- Indice territoriale (I.t.).

Si esprime in mc./mq.

E' la volumetria massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Su lotto parzialmente edificato è la volumetria massima edificabile dedotta la volumetria esistente.

Non producono volumetria ai fini dell'indice territoriale i servizi pubblici e privati esistenti o previsti.

- Superficie Fondiaria (S.f.).

Si esprime in metri quadrati.

E' la superficie del lotto edificabile, catastalmente individuata.

Essa non comprende gli spazi già ad uso pubblico e quelli già destinati alla viabilità nonché le aree che fanno parte della dotazione di standard prevista dal Piano dei Servizi del P.G.T.

- Indice fondiario (I.f.).

Si esprime in mc./mq.

E' la volumetria massima edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria.

Su lotto parzialmente edificato è la volumetria massima edificabile dedotta la volumetria esistente.

- Superficie Lorda Pavimentata (S.l.p.).

Si esprime in metri quadrati.

E' data dalla somma delle superfici dei fabbricati e di loro porzioni poste ai diversi livelli fuori terra, misurate al lordo delle pareti perimetrali, ed inoltre di quelle ai livelli interrati e/o seminterrati, che abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali.

In conformità alle Normative Regionali vigenti, in attuazione delle Norme sul risparmio energetico, il calcolo della s.l.p. adotta i benefici previsti dall'articolo 11 della L.R. 12/2005, successive modifiche ed integrazioni.

Sono esclusi dal computo della S.L.P.:

- 1) i vani tecnici sporgenti dalla copertura,
- 2) gli spazi destinati ad autorimesse pertinenziali poste al piano terreno o seminterrato entro il perimetro dell'edificio

principale di cui costituiscono pertinenza, aventi altezza netta interna non superiore a ml. 2,50,

3) gli spazi destinati ad autorimesse pertinenziali poste esternamente al perimetro dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, a condizione che siano completamente interrate ed aventi altezza netta interna non superiore a ml. 2,50.

Per completamente interrate si intende ricoperte con terra per cm. 30. Nelle zone declivie la condizione di interrimento sarà soddisfatta qualora le autorimesse siano completamente interrate rispetto al profilo naturale del terreno nella posizione più a monte e, nella posizione più sfavorevole a valle, non sporgano dal profilo naturale del terreno più di cm. 150, inclusa la ricopertura di terra.

4) gli spazi destinati a ricovero attrezzi, piccolo deposito, legnaia e simili, posti fuori terra, chiusi o parzialmente aperti, aventi altezza massima al colmo di ml. 2,30 e Sc massima pari al 3% dell'area scoperta di pertinenza, fino a un massimo di mq. 6,00, a condizione che siano interamente realizzati in legno su basamento di calcestruzzo e rispettino le disposizioni in tema di distanze dai confini; nel giardino di pertinenza comune di più alloggi (condomini e simili) è consentita la realizzazione di più manufatti, ciascuno delle dimensioni massime sopra definite, in ragione di uno ogni 200 mq. di area a giardino e nel limite di un manufatto per ogni alloggio; la collocazione dei manufatti sarà di norma "in batteria" secondo un progetto unitario di destinazione dell'intera superficie,

- nei limiti dimensionali definiti per gli spazi di ricovero di cui sopra ed alternativamente agli stessi, le serre, aventi pareti e copertura interamente vetrate.

5) Sono inoltre esclusi dal computo della S.I.p. gli aggetti aperti (quali terrazzi e balconi), i portici (pubblici e privati), le logge, i vani per la collocazione di elevatori ed inoltre i corpi scala (ancorchè chiusi), comprensivi di pianerottoli ed androni, con funzioni di servizio collettivo a due o più unità immobiliari; le superfici chiuse da escludere dal computo della S.I.p. di cui al presente comma sono computate al netto dei muri che le delimitano.

6) Sono altresì escluse dal computo della S.I.p. le porzioni di sottotetto che presentano un'altezza media ponderale interna non superiore a ml. 1,80 ed un'altezza interna massima non superiore a ml. 2,40; la verifica delle altezze deve essere effettuata prescindendo da ribassamenti, controsoffitti od altri elementi finalizzati ad una riduzione delle altezze interne.

Gli spazi di sottotetto che non rispettino le condizioni di cui al presente comma dovranno computarsi a tutti gli effetti nella S.I.p. ancorchè non agibili, salvo si tratti di spazi chiusi e non accessibili.

- Rapporto di Copertura (R.c).

E' un valore percentuale.

Per rapporto di copertura si intende la quantità di superficie massima copribile da un edificio rispetto alla superficie fondiaria di un lotto, esclusa proiezione delle falde.

- Superficie Coperta (S.c.).

Si esprime in metri quadrati.

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi.

Producono superficie coperta le logge, i porticati, le autorimesse fuori terra, i locali deposito sparsi nelle aie e nei giardini, i locali tecnologici e per la raccolta delle immondizie.

- Superficie filtrante (S.f.).

Si esprime in metri quadrati.

E' la superficie sistemata a verde (prato, giardino, percorsi naturali in terra battuta, ghiaia, opus, cubetti su sabbia ...).

Non è occupata da volumi soprasuolo, seminterrati, interrati, né da percorsi non drenanti.

Tale superficie dovrà essere almeno uguale al 40% della superficie fondiaria, salvo diversa prescrizione.

La Norma si applica nei casi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione.

La Norma non si applica nei Nuclei di Antica Formazione.

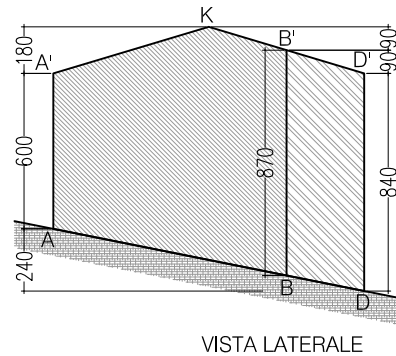
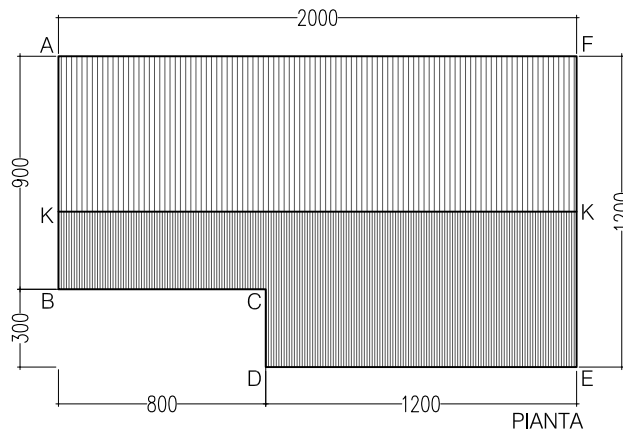
- Altezza (h). (vedi schema allegato)

Si esprime in metri lineari.

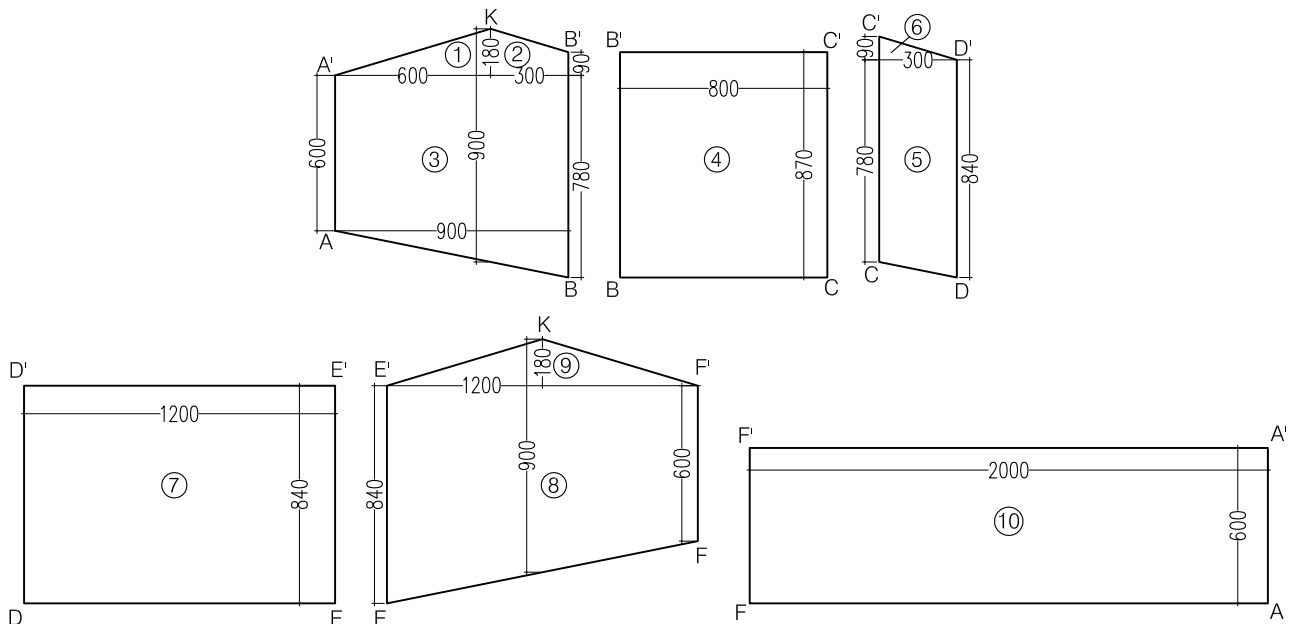
L'altezza (h) delle costruzioni è data dalla media delle altezze delle fronti, calcolate dividendo la superficie delle fronti sporgenti dal piano naturale di campagna

Schema allegato

ESEMPIO DI CALCOLO DI ALTEZZA VIRTUALE



SVILUPPO DELLE FACCIATE



FORMULA DI CALCOLO DELL'ALTEZZA VIRTUALE

$h. \text{ virtuale} = \text{Superficie totale facciate} / \text{Perimetro edificio}$

$\text{Superficie totale facciate} = AA'KB'B + BB'C'C + CC'D'D + DD'E'E + EE'KF'F + FF'A'A$

$\text{Perimetro edificio} = AB + BC + CD + DE + EF + FA$

Superficie Facciate:

$AA'KB'B = \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = (1.80 \times 6.00) / 2 + (1.80 + 0.90) \times 3.00 / 2 + (7.80 + 6.00) \times 9.00 / 2 = 5.40 + 4.05 + 62.10 = 71.55 \text{ mq.}$

$BB'C'C = \textcircled{4} = 8.00 \times 8.70 = 69.60 \text{ mq.}$

$CC'D'D = \textcircled{5} + \textcircled{6} = (7.80 + 8.40) \times 3.00 / 2 + (3.00 \times 0.90) / 2 = 24.30 + 1.35 = 25.55 \text{ mq.}$

$DD'E'E = \textcircled{7} = 12.00 \times 8.40 = 100.80 \text{ mq.}$

$EE'KF'F = \textcircled{8} + \textcircled{9} = (6.00 + 8.40) \times 12.00 / 2 + (12.00 \times 1.80) / 2 = 86.40 + 10.80 = 97.20 \text{ mq.}$

$FF'A'A = \textcircled{10} = 20.00 \times 6.00 = 120.00 \text{ mq.}$

$\text{Superficie totale facciate} = 71.55 + 69.60 + 25.55 + 100.80 + 97.20 + 120.00 = \boxed{484.80 \text{ mq.}}$

$h. \text{ massima} = 9.00 \text{ ml.}$

Perimetro:

$AB + BC + CD + DE + EF + FA = 9.00 + 8.00 + 3.00 + 12.00 + 12.00 + 20.00 = \boxed{64.00 \text{ ml.}}$

$h. \text{ virtuale} = 484.80 \text{ mq.} / 64.00 \text{ ml.} = 7.575 \text{ ml.}$

(dividendo) per la proiezione orizzontale del perimetro dell'edificio sul piano naturale di campagna (divisore).

In caso di edifici provvisti di gronda la fronte dell'edificio si misura sino all'intradosso della linea d'imposta della gronda sulla muratura di facciata; in caso di edifici privi di sporto di gronda, o con copertura piana, la fronte dell'edificio si misura sino al punto più alto dell'elemento architettonico di contenimento (parapetto o pannello di facciata o simili).

Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani tecnici strettamente necessari all'alloggiamento degli impianti tecnologici, gli elementi sporgenti dalla copertura destinati allo smaltimento dei fumi o simili, gli aggetti ornamentali e decorativi che non costituiscano confinamento di vani.

- Volume (V).

Si esprime in metri cubi, è il prodotto ottenuto dalla moltiplicazione della superficie lorda pavimentata per un'altezza virtuale pari a ml. 3,00.

Non si esprimono in volume gli edifici produttivi e quelli commerciali.

- Pendenza delle coperture.

La pendenza delle coperture a falde non potrà superare il 35%, né essere inferiore al 20%.

Sono fatte salve coperture di pendenza maggiore, qualora dimostrate con rilievo dello stato di fatto, dei Nuclei di Antica Formazione.

Sono ammesse coperture piane, anche per autorimesse fuori terra esteticamente integrate con il corpo principale.

- Edifici Esistenti.

Sono gli edifici esistenti all'entrata in vigore delle presenti Norme.

Sono fatti salvi nella consistenza volumetrica e nello specifico stato di fatto se non soggetti a prescrizioni particolari contenute nelle Norme.

Sono edifici legittimamente assentiti alla data di adozione del P.G.T. anche edifici abbandonati e diroccati, documentabili in esistenza dal 1948 senza aver attivato procedimenti di demolizione.

Sono edifici legittimamente assentiti alla data di adozione del P.G.T. anche edifici o porzioni di edificio derivanti da condoni se non soggetti a prescrizioni particolari contenute nelle Norme.

- Distanze (d).

Si esprimono in metri lineari.

Le distanze minime da osservare tra fabbricati e confini di proprietà verso terzi e verso lo spazio pubblico e tra fabbricati e fabbricati si determinano misurando la proiezione perpendicolare delle superfici dei muri esterni al netto dei corpi aggettanti e dello sporto di gronda.

Balconi e aggetti non potranno comunque mai superare $\frac{1}{3}$ della distanza minima da confine.

Balconi e aggetti sul suolo pubblico potranno uniformarsi a situazioni preesistenti nel solo caso di completamento delle cortine.

In tutti i casi dovranno rispettare Norme di sicurezza e Regolamenti vigenti al momento della presentazione dell'istanza concessoria.

E' consentita edificazione, in aderenza ad altri fabbricati e sul ciglio stradale, quando esiste già edificio a confine su proprietà adiacente e quando prescritto dal presente Piano delle Regole.

Quando la morfologia dell'isolato ne è la caratteristica, l'edificazione a confine diventa obbligo.

Salvo diversa prescrizione, anche derivata da Legislazione nazionale, per tutte le nuove costruzioni, la distanza minima da confine dovrà essere pari ad $h/2$ (metà dell'altezza del fabbricato), mai comunque inferiore a ml. 5,00.

Salvo diversa prescrizione, anche derivata da Legislazione nazionale, per tutte le nuove costruzioni, la distanza minima tra fabbricati dovrà corrispondere al calcolo di cui sopra, mai comunque inferiore a ml. 10,00, siano le pareti finestrate o non.

La distanza di un edificio dal suolo pubblico deve intendersi da ogni pertinenza che ne è parte, (verde, rispetto, marciapiedi ...).

La distanza non dovrà essere inferiore di ml. 5,00.

L'ordine morfologico prevale sulla distanza stabilita da questa Norma.

Non prevale mai in presenza di fascia di rispetto che determina la distanza secondo Codice della Strada.

Le autorimesse potranno collocarsi su confine cieco, purchè non si tratti di confine con lo spazio pubblico.

Le autorimesse inoltre, se non collocate a confine o nel sottosuolo, dovranno essere parte integrante del fabbricato principale.

Le Norme relative alle distanze non si applicano nei Nuclei di Antica Formazione.

- **Articolo 13**

- ***Il centro abitato ed il centro edificato***

Il Piano delle Regole, ai sensi della Legge 12/2005 successive modifiche ed integrazioni, per consentire una miglior lettura del territorio comunale rispetto a Leggi e Decreti in essere che fanno riferimento al centro abitato ed al centro edificato ne identifica i perimetri.

Il centro abitato, articolo 3 del Decreto Legislativo 285/92 ed articolo 5 del D.P.R. 495/92, loro successive modifiche ed integrazioni, è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso da apposita segnaletica stradale.

Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, comprensivo delle pause di strade, giardini, piazze ecc..., formato da non meno di venticinque fabbricati.

Il centro edificato, articolo 18 Legge 865/71, è l'area delimitata dal perimetro continuo che comprende i lotti costruiti, i loro giardini, le aree intercluse ancora libere.

Non fanno parte del perimetro del centro edificato gli insediamenti sparsi e le aree non identificabili come consolidate dal punto di vista edilizio, ancorchè avviate a processi di urbanizzazione.

- **Articolo 14**

• ***Tipologie d'intervento: definizione***

Nel territorio del Comune di Piario sono ammesse dal P.G.T. e sono regolate dalle presenti Norme tutte le tipologie edilizie di seguito elencate e descritte, finalizzate alla valorizzazione dei tessuti edificati, alla tutela ed alla salvaguardia degli aspetti storico-testimoniali e di quelli del paesaggio.

Le tipologie di intervento, disciplinate all'art. 27 della Legge Regionale 12/2005 successive modifiche ed integrazioni, sono le seguenti:

a) **Manutenzione ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

E' consentito l'uso di materiali diversi purchè compatibili.

b) **Manutenzione straordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché la modifica

dell'assetto distributivo delle unità immobiliari, la loro trasformazione in più o meno unità rispetto allo stato d'origine.

- c) Restauro e risanamento conservativo: gli interventi edilizi che riguardano opere di conservazione e recupero di un organismo edilizio assicurandone la funzionalità, mediante un insieme sistematico di lavori che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso anche diverse purchè compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di impianti ed accessori richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione dei fatti architettonici estranei all'organismo edilizio.

Anche le variazioni numeriche delle unità immobiliari diventano possibili purchè senza compromissione dei caratteri architettonici di pregio e valore.

- d) Ristrutturazione edilizia: gli interventi edilizi che riguardano opere volte a trasformare un organismo edilizio in maniera radicale.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'adeguamento richiesto da accessori ed impianti, la demolizione parziale o totale della volumetria esistente e quindi il totale recupero della stessa purchè con le necessarie opere di adeguamento in materia antisismica.

e) Nuova costruzione : gli interventi edilizi che riguardano opere volte a formare nuovi edifici secondo indici e disposizioni contenute nelle presenti Norme.

Sono considerati nuova costruzione le infrastrutture, i manufatti leggeri, gli impianti all'aperto.

Anche edicole, arredi urbani e strutture temporanee, come più esaurientemente indicato al punto e) dell'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005, successive modifiche ed integrazioni.

Ogni nuova costruzione di cui al primo comma del presente punto dovrà partecipare al sistema di razionalizzazione del fabbisogno idrico prevedendo progetto e realizzazione di vasche di accumulo delle prime piogge.

f) Ristrutturazione urbanistica: gli interventi volti a sostituire il tessuto urbanistico- edilizio mediante un insieme di opere capace di costituire, in senso compiuto, una nuova realtà urbana.

- *Articolo 15*

- *Altri interventi*

Sono consentiti,

l'ampliamento di edifici:

- nelle aree di completamento sino al raggiungimento dell'indice volumetrico stabilito dal Piano delle Regole.

- nei Nuclei di Antica Formazione per i casi previsti e con i criteri stabiliti.
- nelle aree governate dal Piano dei Servizi, per infrastrutture pubbliche o private in uso pubblico anche non identificate nel Piano stesso.
- nelle aree agricole ai sensi degli articoli 59 e 60 della Legge Regionale 12/2005, successive modifiche ed integrazioni.

il recupero dei sottotetti:

- nelle aree di completamento ai sensi degli articoli 63 e 64 della Legge Regionale 12/2005, successive modifiche ed integrazioni.

In particolare: "E' consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda e della linea di pendenza delle falde, anche in deroga all'altezza massima di zona, esclusivamente al fine di raggiungere l'altezza media ponderale di cui all'articolo 63, comma 6, L.R. 12/2005, sue modifiche ed integrazioni .

Per evitare tipologie edilizie non conformi al tessuto urbano si pone, quale limite massimo di sopralzo, altezza aggiuntiva in gronda di ml. 1,50, calcolata dal piano di calpestio del sottotetto all'intradosso della copertura del tetto da recuperare.

Sono fatti salvi i presupposti previsti dalla L.R. 12/2005 articolo 63, sue integrazioni e modificazioni.

Il recupero del sottotetto deve rispettare le distanze minime previste per Legge.

E' possibile derogare alle distanze minime previa acquisizione dell'atto di assenso del proprietario confinante.

la demolizione con ricostruzione:

- nelle aree di completamento sino al raggiungimento dell'indice volumetrico stabilito dal Piano delle Regole e dalla volumetria esistente.
- nei Nuclei di Antica Formazione per i casi previsti e con i criteri stabiliti.
- nelle aree del Piano dei Servizi ed in quelle inseribili nello stesso secondo logiche successive, facenti parte di previsioni future dipendenti da scelte dell'Amministrazione Pubblica.
- nelle aree agricole e nelle aree di salvaguardia ambientale secondo le specifiche prescrizioni.

la demolizione senza ricostruzione o la demolizione governata

- nei Nuclei di Antica Formazione per i casi previsti e con i criteri stabiliti.
- nei giardini e negli spazi aperti.

- nelle aree agricole e nei parchi secondo le specifiche prescrizioni.
- In tutte le zone del territorio comunale qualora lo stato di abbandono di un edificio costituisca pericolo.

- **Articolo 16**

• **Destinazioni d'uso**

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo al costruire devono essere analiticamente dimostrate le destinazioni d'uso ammesse.

Sul territorio comunale, secondo le presenti Norme, risultano insediabili le seguenti destinazioni:

- a) Residenziale: ogni insediamento connesso alla funzione dell'abitare e dei suoi servizi, accessori, autorimesse, spazi ed attrezzature d'uso collettivo inserite negli edifici residenziali o in edifici del contesto previsti a tali fini.

Ricadono in questa categoria le attività professionali, intese come studi, piccoli laboratori di analisi e ricerca e le attività artigianali che svolgono compiutamente il loro ciclo produttivo all'interno di edifici destinati alla residenza, o a margine di questi, senza provocare alcun inquinamento, alcun rumore, nessun altro genere di molestia.

Sono comprese nella residenza formule di pensionamento presso famiglie, "residences", ovvero

servizi generali di alloggio a ristorazione esclusa, “bed and breakfast”.

- b) Terziario - commerciale: ogni insediamento connesso al servizio ed al rapporto con il pubblico, agenzie, sportelli bancari, attività per lo spettacolo ed il tempo libero diverse dai servizi pubblici e privati, negozi, pubblici esercizi.

Le destinazioni, di cui sopra, se a Norma di Legge, possono far parte degli edifici residenziali quanto degli edifici del contesto previsti per l'uso specifico.

In particolare sono ammessi esercizi commerciali sino ad un massimo di mq. 200 di superficie di vendita.

Ricadono in questa categoria spazi per il carico e lo scarico, stoccaggio e deposito .

Il deposito dei prodotti dovrà rispettare Leggi e Normative vigenti che regolano l'attività per tutto il corso dell'esistenza in vita della stessa.

Sono ammessi magazzini e depositi sino ad un massimo di mq. 250 di superficie utile, uffici, spazi aperti attrezzati per la vendita dei prodotti.

La possibilità di inserimento delle medie strutture potrà attuarsi nel pieno rispetto di quanto previsto dal Programma Pluriennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, salvo predisposizione di studio per la programmazione e lo sviluppo della rete commerciale del Comune come da normativa vigente in materia.

- c) Ricettivo ed alberghiero: ogni insediamento connesso alla permanenza temporanea di persone ed ai servizi

indispensabili a garantire l'ottimizzazione di tale permanenza.

Quindi insediamenti per alberghi, pensioni, locande, motel, ostelli, colonie e per tutte le infrastrutture loro funzionali incluse quelle sportive, curative e ricreative, il piccolo commercio.

- d) Agricola: ogni attività, manufatto ed insediamento connesso alla conduzione del fondo, all'allevamento, al governo silvo-pastorale, alle opere di gestione di boschi e foreste, di tutela delle rive e delle fonti, compresi gli edifici ed i rustici, i volumi tecnici e di servizio nel rispetto della Legge Regionale 12/2005, sue modifiche ed integrazioni, articoli 59, 60, 61.

Ogni attività, manufatto ed insediamento connesso alla conduzione dell'esercizio dell'agriturismo, della pesca e del turismo equestre, purchè nel rispetto dell'attività primaria e della salvaguardia dei luoghi come disciplinata dalle presenti Norme, dalle Leggi Comunitarie, Nazionali, Regionali e Provinciali in vigore.

- e) Collettiva: ogni insediamento, pubblico e privato, connesso alla produzione di servizi per la popolazione differenti dalla vendita di beni ed identificabili nel grande ambito delle urbanizzazioni.

Nel Comune di Piario è assente sul territorio, per la conformazione del luogo e per storia dei propri insediamenti, la destinazione d'uso produttiva.

Le Norme quindi, nel rispetto della tradizione locale, non la disciplinano.

Si è insediato, con caratteri di elevata qualità urbana ed a conclusione di un processo di ristrutturazione, il polo ospedaliero comprensoriale omnicomprensivo di Gropino, identificabile quale grande Azienda di produzione del lavoro.

Più in generale appartenente, per la straordinarietà dei servizi che eroga, alla classe sovraurbana delle attrezzature sanitarie.

Più nello specifico Azienda attivatrice di bisogni ed esigenze presi in considerazione dalle presenti Norme, dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano di questo Atto di Governo del Territorio.

- *Articolo 17*

- *Insediamiento delle destinazioni d'uso.*

Cambio delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili nel territorio Comunale in merito a:

residenza, terziario commerciale e ricettivo alberghiero, in tutte le zone di completamento ed all'interno delle Zone a Pianificazione Attuativa.

Residenza e terziario commerciale nei Nuclei di Antica Formazione.

La destinazione d'uso "collettiva" è liberamente insediabile in tutte la zone di completamento ed all'interno delle Zone a Pianificazione Attuativa.

La destinazione d'uso collettiva è insediabile anche nei Nuclei di Antica Formazione e nelle aree specificatamente destinate a servizi, compresi i grandi parchi, secondo le prescrizioni specifiche e secondo il Piano dei Servizi.

Nei Nuclei di Antica Formazione la destinazione ricettivo – alberghiera può essere insediata nel rispetto d'ogni tutela del luogo e secondo specificità d'intervento.

Le destinazioni d'uso liberamente insediabili sono intercambiabili, nel rispetto d'ogni Legge e Decreto relativo alla funzione ed all'attività, in tutte le zone di completamento ed all'interno delle zone a Pianificazione Attuativa.

Il cambio d'uso negli ambiti a destinazione collettiva è normalmente regolato dal Piano dei Servizi o, fuori da questo, dall'indirizzo dell'Amministrazione Comunale.

Il cambio d'uso nei Nuclei di Antica Formazione è sempre possibile eccezion fatta per la destinazione ricettivo – alberghiera che è consentita esclusivamente in ambiti a carattere unitario e secondo prescrizioni specifiche.

Il cambio d'uso nelle aree agricole è regolato dalla tutela dell'ambiente e del lavoro, dalle presenti Norme e da ogni salvaguardia più generale di carattere provinciale, regionale, nazionale e comunitario.

- **Articolo 18**

- ***Oneri derivanti dagli insediamenti***

Ogni intervento edilizio agente sul territorio del Comune di Piario è soggetto, quando previsto, a partecipare economicamente allo sviluppo della rete dei servizi e delle infrastrutture, al mantenimento della stessa ed alla tutela del territorio costruito, dei parchi, dei boschi, delle rive del Serio.

Il Comune di Piario si impegna all'aggiornamento della Delibera Oneri con proprio Atto, come meglio specificato all'articolo 21 del Piano dei Servizi.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza a terziario commerciale, da residenza a ricettivo alberghiero, da terziario commerciale a ricettivo alberghiero comporta l'adeguamento degli oneri.

Anche il cambio d'uso dalla destinazione agricola ad altra destinazione prevista comporta adeguamenti ed aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei contenuti della Legge Regionale 12/05 sue modifiche ed aggiornamenti.

CAPITOLO III

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- Articolo 19

- ***Ambiti territoriali di applicazione del Piano delle Regole***

Il territorio edificato del Comune di Piario appartiene per caratteristiche consolidate ad unico ambito territoriale, definito di completamento, omogeneo ad esclusione :

- a) dei Nuclei di Antica Formazione
- b) delle aree individuate come Piani Attuativi
- c) delle aree identificate come completamenti soggetti a cambio d'uso e completamenti soggetti ad obbligo di convenzionamento
- d) delle aree a verde privato
- e) delle aree governate dal Piano dei Servizi
- f) delle aree agricole e di quelle appartenenti ai sistemi ambientali.

- Articolo 20

- ***Aree di completamento***

L'ambito omogeneo con definizione specifica "aree di completamento" di cui alla tavola 6D del Documento di Piano "Le componenti strategiche (Sintesi delle azioni programmatiche, obiettivi di Piano)" e alla tavola 1R del Piano delle Regole "Sintesi delle azioni normate" è esteso alla parte più consistente del territorio edificato.

Sono di completamento aree a ville, villette e case prevalentemente mono – bi familiari, nonchè piccole schiere di più recente edificazione.

Hanno giardini privati.

Uno stato di conservazione generalmente buono.

Le tipologie edilizie sono consolidate e consentono l'inserimento delle destinazioni d'uso residenziale, terziario commerciale e ricettivo alberghiero, quest'ultima purchè in organismo edilizio autonomo, senza convivenza con altre funzioni.

E' sempre possibile il cambio d'uso.

E' sempre possibile l'inserimento di servizi pubblici e privati.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento attribuibili alla consistenza edilizia:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- nuova edificazione
- demolizione con ricostruzione

Indice fondiario 0,80 mc/mq.

Rapporto di copertura 45% del lotto edificabile
(la superficie fondiaria)

Superficie filtrante 40% del lotto edificabile
(la superficie fondiaria)

Altezza massima ml. 7,50.

Sono fatte salve le situazioni preesistenti.

Sono aree che partecipano al mantenimento della qualità dei servizi.

- **Articolo 21**

- **Aree di completamento con previsione di cambio d'uso**

Le aree di completamento con previsione di cambio d'uso sono individuate alla tavola 6D "Le componenti strategiche (Sintesi delle azioni programmatiche, obiettivi di Piano)" e alla tavola 1R del Piano delle Regole "Sintesi delle azioni normate".

Sono edificate, hanno perso la destinazione originaria svuotandosi nel tempo.

Sono occupate da edifici in buono stato di conservazione.

Il loro riutilizzo vivacizza la via Monsignor Speranza, il rapporto con i percorsi al Serio e la frazione antica di Piario.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- terziario commerciale
- ricettivo – alberghiero, (per il totale uso dell'edificio esistente).

E' sempre possibile l'inserimento di servizi pubblici e privati.

E' fatta salva la capacità volumetrica.

L'intervento dovrà farsi carico della mitigazione paesaggistica dell'affaccio verso il declivio del Serio.

- **Articolo 22**

- **Aree di completamento soggette ad obbligo di convenzione**

Le aree di completamento soggette a convenzione sono individuate alla tavola 6D del Documento di Piano “Le componenti strategiche (Sintesi delle azioni programmatiche, obiettivi di Piano)” e alla tavola 1R del Piano delle Regole “Sintesi della azioni normate”.

Sono aree edificabili dove il Permesso di Costruire o la D.I.A. sono soggette ad obbligo di convenzionamento.

Sono così normate per la diversa dimensione che rappresentano rispetto ai lotti interclusi di completamento.

In luogo della stipulazione della convenzione il Comune potrà valutare la possibilità di obbligare il titolare del diritto edificatorio a promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo).

E' sempre possibile l'inserimento di servizi pubblici e privati.

Lotto a

La convenzione deve prevedere la sistemazione delle aree prospicienti Cà Andrietto su progetto realizzato dal privato e guidato dalle indicazioni della Pubblica Amministrazione.

Lotto b

La convenzione deve prevedere la partecipazione alla ristrutturazione della palestra esistente su progetto realizzato dalla Pubblica Amministrazione.

Le opere sono da realizzarsi a spesa e cura dell'operatore anche nel caso il loro valore superi quanto dovuto o come altrimenti concordato con l'Amministrazione Comunale.

Indice fondiario	1,00/mq.
Rapporto di copertura	45% del lotto edificabile (la superficie fondiaria)
Superficie filtrante	40% del lotto edificabile (la superficie fondiaria)
Altezza massima ml.	7,50.

- **Articolo 23**

- ***Ambiti a prevalente uso residenziale in Piani Attuativi confermati e ridefiniti***

Gli ambiti di cui all'articolo 23 sono individuati alla tavola 6D del Documento di Piano "Le componenti strategiche (Sintesi delle azioni programmatiche, obiettivi di Piano)" e alla tavola 1R del Piano delle Regole "Sintesi delle azioni normate".

Essi derivano, nella sostanza, dal P.R.G. vigente al momento dell'adozione del P.G.T.

Ricuciono i tessuti edilizi esistenti, intervengono sulle viabilità interrotte.

Compongono percorsi e piazzette partecipando alla ricerca delle trame delle antiche campestri.

E' consentito l'inserimento delle destinazioni d'uso residenziale, terziario commerciale e ricettivo – alberghiero (quest'ultima per interventi unitari di P.A.).

E' sempre possibile il cambio d'uso.

E' sempre possibile l'inserimento di servizi pubblici e privati.

Sono interventi di nuova costruzione gestiti da Pianificazioni Attuative da approvarsi prima d'ogni atto specifico di edificazione, devono soddisfare lo Standard per 26,00 mq/ab. di cui all'articolo 10 del Piano dei Servizi.

PIANI ATTUATIVI 1 e 2

Hanno obbligo di realizzare il collegamento di via Trento con via Trieste.

Le opere di cui sopra, sono da realizzarsi compiutamente durante l'esecuzione del primo Piano depositato agli Atti con la partecipazione economica di entrambi i privati proprietari ognuno per quanto di rispettiva competenza.

PIANO ATTUATIVO 3

Ha obbligo di ridisegnare l'imbocco di via Milano da via Mazzoletti concludendo l'opera con il rifacimento del rettilineo di quest'ultima per il tratto di proprietà.

Ha obbligo di realizzare piccoli spazi verdi, nuovi marciapiedi e parcheggi.

Le opere di cui sopra, a scomputo di urbanizzazione primaria e secondaria, sono da realizzare a spesa del lottizzante, anche nel caso il valore dell'opera superi quanto dovuto per oneri di urbanizzazione.

VOLUMETRIE CONSENTITE

Piano attuativo 1	mc. 1350,00
Piano attuativo 2	mc. 3330,00
Piano attuativo 3	mc. 2260,00

Rapporto di copertura	45% del lotto edificabile (la superficie fondiaria)
Superficie filtrante	40% del lotto edificabile (la superficie fondiaria)
Altezza massima	ml. 7,50.

Aree destinate alla sosta, alla viabilità e al verde di completamento, solo indicativamente e parzialmente individuate alla TAV. 11R “Pianificazioni Attuative ed altre aree strategiche di completamento, alcune ipotesi”.

Piano attuativo 1	] mq. 1200 ~
Piano attuativo 2	
Piano attuativo 3	

- **Articolo 24**

• **Aree a verde privato**

Le aree a verde privato individuate alla tavola 6D del Documento di Piano “Le componenti strategiche (Sintesi delle azioni programmatiche, obiettivi di Piano)” e alla tavola 1R del Piano delle Regole “Sintesi delle azioni normate”, fanno parte del sistema della città edificata, ne

sono spesso il bordo, sono conservate a verde, orto, giardino, prato, frutteto.

Non producono capacità insediativa.

Non sono recintabili se non lungo il perimetro esterno.

Sono elementi di mitigazione tra l'edificato e il primo verde agricolo, fanno spesso parte di fasce di rispetto stradale.

In caso di interventi edilizi sugli edifici di cui sono le pertinenze si richiede la verifica dei rustici secondo il seguente articolo 25.

- **Articolo 25**

• ***Gli spazi aperti***

Nelle aree di completamento, nelle aree soggette a Pianificazione Attuativa, nelle aree a verde privato è sistematica la presenza del giardino, realizzato o di certa futura formazione.

I giardini sono libera espressione della creatività personale.

Sono da tutelare le presenze arboree di pregio.

Sono da tutelare tratti di antiche recinzioni qualora ancor presenti.

Devono essere pavimentati con materiali naturali nelle piazzole di sosta e nei percorsi interni, nel rispetto della Superficie filtrante stabilita dalle presenti Norme.

Sono da recintare con elementi in ferro verniciato a carattere semplice posati su muretti di altezza variabile sino ad un massimo di ml. 1,20 dal piano del marciapiedi o, in assenza di questo, dall'andamento naturale del terreno.

Possono avere recinzioni verdi purchè compatte e mantenute.

Possono mantenere cinte murarie di altezza diversa da quella indicata, se esistenti.

Possono alternare quinte murarie in un armonico disegno a recinzioni trasparenti o vegetali.

Le quinte murarie chiuse potranno svilupparsi sino ad un massimo del 30% del perimetro totale della recinzione.

Nei giardini, non nelle aree a verde privato, potranno essere edificati box ed autorimesse interrate e seminterate come consentito all'articolo 12 delle presenti Norme.

Non sono consentiti elementi precari di alcun tipo, ne di alcun materiale se non quelli previsti al punto 4) dell'articolo 12.

Le parti dei giardini retrostanti gli edifici, quindi quelle che non affacciano sulla pubblica via e quelle che non prospettano gli ingressi, possono accogliere piccoli ordinati orti e frutteti.

Senza recinzioni ulteriori.

Le recinzioni, in prossimità degli incroci, al fine della salvaguardia della sicurezza stradale, devono garantire ampia visibilità.

E' data facoltà all'Amministrazione Comunale di prescrivere accorgimenti in proposito.

- Articolo 26

- ***I nuclei di Antica Formazione***

Sono le Contrade del Comune di Piario.

Hanno nome: Ca Andrietto

Ca Dorianò

Bruco

Piario Vecchia

Rappresentano la storia del luogo, le antiche case, i fienili, le corti, le aie.

Per quanto spesso trasformate da interventi poco rispettosi della loro storia emergono nell'analisi delle contrade che è allegata al Piano delle Regole con la loro architettura semplice e con elementi di pregio da conservare.

L'analisi evidenzia gli edifici, la loro origine, il loro stato di fatto e gli spazi, gli orti, i prati, i frutteti, purtroppo anche rustici e box casualmente inseriti ed in condizioni precarie.

Il progetto guida al recupero dei Nuclei Antichi, ne fa emergere la trama viaria quale "rapporto passante dal monte, per le antiche campestri, dentro le Contrade, sino al fiume", esalta il risanamento degli edifici e delle corti.

Consente l'inserimento delle destinazioni d'uso residenziale, terziario-commerciale e ricettivo-alberghiera (in casi specifici), secondo le tipologie di intervento:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) ristrutturazione
- 4) ristrutturazione con ampliamento
- 5) risanamento conservativo con recupero di antichi spazi aperti entro sagoma dell'edificio
- 6) demolizione governata
- 7) demolizione con trasferimento dei volumi
- 8) demolizione senza ricostruzione.

E' sempre consentito il recupero del piano rustico (ultimo piano).

Sono sempre consentiti i servizi pubblici e privati.

Del Piano delle Regole fanno parte tavole e schede di analisi delle Contrade.

Del Piano delle Regole fanno parte tavole e schede di prescrizione e suggerimento relative al recupero delle Contrade, degli edifici, degli spazi, dei percorsi che ne sono parte.

Sono tavole di analisi le seguenti:

Tav. 2R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 4R Contrada Piario, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 6R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

Tav. 8R Contrada Bruco, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Stato di fatto

Sono tavole di prescrizione e suggerimento le seguenti:

Tav. 3R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e prescrizioni

Tav. 5R Contrada Piario, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e prescrizioni

Tav. 7R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e prescrizioni

Tav. 9R Contrada Bruco, Nuclei di Antica

Formazione art. 26 – Indicazioni e prescrizioni

Le tavole si completano con le schede di analisi, prescrizione ed orientamento.

Le schede sono raccolte per contrade:

Contrada Cà Andrietto

Contrada Piario

Contrada Cà Dorianò

Contrada Bruco

Prescrizioni ed indicazioni riguardano:

- i percorsi pubblici o d'uso pubblico
- gli edifici ed i caratteri che li contraddistinguono
- gli spazi privati quali giardini, corti, orti, frutteti ...
- gli elementi preziosi della storia del luogo quali mura di cinta, portali, tabernacoli, insegne.

All'interno dei Nuclei di Antica Formazione le strade, le piazze ed i percorsi d'uso pubblico, se pavimentati, dovranno avere finiture naturali: il porfido, il ciotolo, la pietra.

Per bellezza particolare, nei casi prescritti dalle tavole delle Contrade, alcuni percorsi dovranno conservare la terra battuta, il ghiaietto, l'erba.

Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire le caratteristiche che identificano gli elementi formativi delle contrade:

- le coperture tradizionali
- l'uso dei materiali e dei colori della storia del luogo
- le finiture delle cornici, degli usci, dei portici, dei contrafforti che ancora emergono

— il recupero di questi quando negati da recenti interventi.

Gli spazi a giardino, orto, frutteto ed i prati rappresentano il momento più spontaneo dell'uso del suolo nelle Contrade.

Prati e frutteti sono soggetti a tutela.

Giardini ed orti sono regolati da prescrizioni ed indicazioni relative ai percorsi, alle recinzioni, ai rustici, alla salvaguardia degli elementi di pregio.

Le corti, le antiche aie ed i percorsi, se pavimentati, dovranno avere finiture naturali.

Per bellezza particolare, nei casi stabiliti dalle tavole di prescrizione delle Contrade, alcuni percorsi saranno riproposti in terra battuta, ghiaietto, erba.

Le corti non dovranno essere recintate al loro interno, ne presentare rustici e tettoie.

Questi, ordinatamente inseriti, potranno essere parte degli orti e dei frutteti purchè realizzati in muratura e con coperture tradizionali.

I muri di confine, i portali, gli archi, le colonne, anche gli elementi dell'architettura minore, quali significative testimonianze della storia locale, dovranno essere preservati.

Tavole e schede delle Contrade contengono prescrizioni in proposito.

- **Articolo 27**

• ***Incentivi finalizzati al recupero delle Contrade***

Il Comune di Piario intende, sulla base degli indirizzi stabiliti dal Documento di Piano e delle finalità contenute nelle Norme del Piano delle Regole, introdurre elementi di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica per una miglior valorizzazione dei servizi pubblici, per la razionalizzazione della rete viaria, per la riqualificazione delle Contrade.

La riqualificazione delle Contrade, espressa dalle tavole e dalle schede che le trattano, attiva, a fronte di demolizioni prescrittive, trasferimenti di volume o altre compensazioni che l'Amministrazione Comunale troverà convenienti al fine di ricostruire il decoro dei Nuclei antichi di Piario.

- **Articolo 28**

• ***Gli edifici di interesse***

Nel rispetto dell'articolo 2 del D.lgs. 490/99 gli edifici pubblici presenti sul territorio del Comune di Piario da almeno cinquanta anni sono sottoposti a vincolo.

Emergono dalla lettura del luogo finalizzata allo scopo:

- la Parrocchiale di via Monsignor Speranza
- il complesso ospedaliero di Groppino
- la chiesina di San Rocco e la cappelletta degli Alpini
- la chiusa e la passerella di S. Alberto sul Serio.

La tutela deve allargarsi ai luoghi che li accolgono, il sagrato e il suo contesto per la Parrocchiale, il parco

dell'Ospedale di Groppino, l'arrivo dei sentieri al monte e la spianata erbosa di San Rocco, la cappellina e il paesaggio che le circondano.

Infine le campestri al fiume e le sponde nei tratti dove la chiusa apre al canale e la passerella consente di attraversare verso Parre.

I luoghi citati sono già vincolati dalla sovrapposizione delle tutele ambientali, di grado diverso, presenti sul territorio comunale.

L'articolo 28 rafforza i vincoli considerando accessi, percorsi, giardini e spazi come elementi di storia del luogo, parti integranti degli edifici e del loro essere a noi pervenuti.

Con gli edifici pubblici, i contesti d'appartenenza di cui sopra, diventano un dovere di preservazione, secondo la tavola 10R "Gli edifici di interesse ed i loro contesti" allegata alle presenti Norme.

- **Articolo 29**

- ***Gli ambiti di trasformazione***

Al fine del miglioramento della qualità complessiva del Comune di Piario, del perfezionamento dell'uso complessivo del polo ospedaliero, delle funzioni ad esso aggregate, del suo parco, del potenziamento dell'uso dei percorsi al fiume, della promozione del parco Fluviale del fiume Serio e del Parco Intercomunale (PLIS) il Documento di Piano identifica l'Ambito di Trasformazione di Groppino.

L'ambito per le potenzialità contenute è riferito anche al Piano dei Servizi (articolo 14).

Si demanda a futura Pianificazione Particolareggiata, condotta dalla mano pubblica, l'introduzione di destinazioni senza impatto con l'ambiente ed i luoghi che lo circondano.

Prima dell'adozione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale occorrerà avviare con la Provincia "Tavolo Interistituzionale" ai sensi dell'articolo 12, comma 1, lettera d, del P.T.C.P. per la concertazione comune del progetto.

- **Articolo 30**

- ***Le infrastrutture ed i servizi***

Le infrastrutture ed i servizi del Comune di Piario sono evidenziati alla tavola 6D del Documento di Piano "Le componenti strategiche (Sintesi delle azioni programmatiche, obiettivi di Piano)" ed alle tavole 2S "La lettura dello spazio pubblico e d'uso pubblico - Stato di fatto" e 3S "La lettura dello spazio pubblico e d'uso pubblico – Progetto" del Piano dei Servizi.

Fanno parte dello specifico Piano dei Servizi e li sono normati, sono parte della città costruita, sono previsioni della città futura

- Opere di urbanizzazione primaria.

Sono opere pubbliche necessarie all'edificazione, ne garantiscono la rete di supporto.

In sintesi:

- strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili
- parcheggi e soste strettamente legate al sistema viario
- reti di distribuzione dell'acqua, della fognatura, dell'energia elettrica, del gas, del teleriscaldamento, delle telecomunicazioni e della pubblica illuminazione con i relativi impianti
- attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti urbani con gli ambiti tecnici e gli spazi di cui abbisognano.

- Opere di urbanizzazione secondaria.

Sono servizi ed opere pubbliche e private che contribuiscono alla formazione della vita di relazione in ogni suo aspetto:

- gli spazi per l'istruzione inferiore (scuole materne, elementari e medie) e per il relativo verde, i parcheggi, le strutture di supporto.
- gli spazi per i luoghi di interesse collettivo e sociale (nidi, attrezzature religiose, culturali, istituti superiori e quanto al loro servizio, compresi i parcheggi).
- la dimensione del verde, dello sport, del tempo libero, le piazze a giardino, il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali, ogni attrezzatura indispensabile di supporto, compresi i parcheggi.

- i parcheggi e gli spazi necessari al loro corretto inserimento ambientale, relazionati alla vita quotidiana, indipendentemente dal sistema degli altri servizi.

Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono inoltre un obbligo per la formazione e per la razionale organizzazione delle aree industriali, direzionali e commerciali.

Non sono previste nell'ambito comunale urbanizzazioni relative all'industria e al macro commercio.

- **Articolo 31**

- ***I servizi a carattere urbano e comprensoriale***

Sono i servizi di grande scala, comprendono:

a) a carattere urbano

- il cimitero e la rete dei servizi tecnologici, le attrezzature di supporto, le aree per la sosta di competenza.

b) a carattere sovracomunale

- i parchi, gli atenei, gli ospedali, quindi i sistemi ambientali, culturali, sanitari, le attrezzature di supporto, le aree per la sosta di competenza.

Nello specifico di Piario il centro ospedaliero di Groppino e una porzione dell'immenso parco individuato dalla Provincia di Bergamo in quest'ambito della Valle Seriana.

E' fatto obbligo al Comune di elaborare Piano Regolatore Cimiteriale.

- **Articolo 32**

- ***La quantificazione dei servizi pubblici e privati in uso pubblico***

La quantificazione dei servizi è regolata dall'articolo 10 del Piano dei Servizi.

Il Comune di Piario amplia i minimi Standard della Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni approvando la seguente dotazione:

- mq. 26,00/ab. per la popolazione residente
(verificati per categorie di servizi, ma da questo momento intesi come insieme più rispondente alle esigenze del Comune).
- mq. 14,00/persona per la popolazione fluttuante
(espressi come verde, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, parcheggi).
- In totale mq. 40,00 per utente.

- **Articolo 33**

- ***La realizzazione dei servizi pubblici e privati in uso pubblico, il loro mantenimento***

Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione concorrono ad incrementare il patrimonio dei servizi pubblici attraverso operazioni

finalizzate al soddisfacimento dei contenuti del precedente articolo.

Sia in caso di P.A. (che devono anche lo Standard), sia in caso di altri interventi (soggetti al solo pagamento di oneri e costo di costruzione) il Comune potrà valutare la cessione diretta di aree atte ad incrementare il patrimonio pubblico, la realizzazione diretta di opere pubbliche o private d'uso pubblico da parte dell'operatore, anche la monetizzazione, purchè finalizzata al progetto contenuto nel Documento di Piano, con particolare attenzione al recupero delle Contrade ed al risanamento della viabilità.

- **Articolo 34**

- **Viabilità e mobilità**

Viabilità e mobilità comprendono il sistema dei percorsi stradali che a vari livelli attraversano il Comune di Piario ed il sistema del trasporto (pubblico e privato) delle persone e delle merci che vi transitano.

Sono regolate dal Piano dei Servizi.

Garantiscono lo scorrimento del traffico di passaggio e la distribuzione del traffico stanziale.

Supportano i trasferimenti delle persone da luogo a luogo, garantiscono il carico e lo scarico delle merci.

- *Articolo 35*

• *I parcheggi*

- Sono parcheggi pertinenziali posti auto e autorimesse private destinati in modo durevole al servizio delle unità immobiliari costruite a qualsiasi titolo per le diverse destinazioni d'uso previste da queste Regole. Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali si applicano i seguenti articoli:
l'articolo 2 della Legge 122/1989 e
gli articoli 66, 67, 68, 69 della Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni.
- Sono parcheggi funzionali alle attività commerciali ed alberghiere autorimesse e posti auto al servizio della sosta temporanea connessa alle specifiche destinazioni nella misura di:
2 mq. x mq. di superficie di vendita,
2 mq. x mq. di S.l.p. alberghiera.
- Sono parcheggi di supporto alla vita di relazione quelli distribuiti in diverso modo nell'ambito del territorio, destinati alla sosta temporanea dei veicoli, funzionali alla rete dei servizi pubblici e privati, indispensabili all'avvicinamento dei grandi spazi verdi.
Sono regolati dagli articoli 10 e 16 del Piano dei Servizi.

- **Articolo 36**

• ***Le strade, le piazze***

Ai fini della nuova edificazione strade e piazze dovranno rispettare le indicazioni espresse dal Documento di Piano ed i contenuti dell'articolo 15 del Piano dei Servizi.

Ai fini del miglioramento della maglia viaria esistente dovranno essere avviate operazioni di ricucitura, addolcimento degli incroci, allargamento delle sedi secondo indicazioni del Documento di Piano e secondo l'articolo del Piano dei Servizi di cui sopra.

Le operazioni descritte dovranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di ogni richiesta edilizia di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione, di risanamento conservativo, anche relativa ad unico lotto.

In accordo tra privati operatori ed Amministrazione Pubblica potranno essere prese in considerazione indipendentemente da richieste per interventi edilizi.

Il Comune di Piario intende, sulla base degli indirizzi stabiliti dal Documento di Piano e delle finalità contenute nelle presenti Norme, introdurre elementi di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica finalizzati al più razionale funzionamento della maglia viaria esistente secondo criteri di equità demandati a successiva Circolare Esplicativa.

- **Articolo 37**

• ***Il sistema ambientale***

Il sistema ambientale è governato e tutelato dal Piano delle Regole che, con il Piano dei Servizi, contribuisce alla salvaguardia del territorio agreste del Comune di Piario.

Il Piano delle Regole deduce dal Documento di Piano e dalle sue azioni strategiche i seguenti ambiti:

- l'ambito del bosco
- l'ambito del paesaggio agrario di rilevanza
- l'ambito del paesaggio agrario minore
- l'ambito del parco fluviale del Serio
- l'ambito di rispetto delle fonti
- l'ambito del PLIS (per la parte compresa nel Comune di Piario)
- l'ambito rurale di ridefinizione

Gli ambiti sono regolati dal punto di vista della salvaguardia ambientale da Leggi e Decreti a carattere nazionale, regionale e provinciale che li sovrintendono ed hanno carattere di prevalenza sulle Norme locali.

Le Norme locali tutelano l'ambiente inteso come bene collettivo, culturale ed economico, da governare attraverso la conservazione, la qualità della trasformazione ed il risanamento, qualora siano riscontrati episodi di degrado.

Il territorio del Comune compreso negli ambiti, quindi l'ambiente ed il paesaggio che rappresentano, sono un unico grande sistema elevato a risorsa inalienabile.

Il Documento di Piano lo individua.

Il sistema “monte, cittadina, fiume” sintetizza la volontà di esprimere il bene paesaggio in ogni intervento.

L'ambiente ed il paesaggio sono disciplinati quindi da azioni specifiche di:

- tutela, intesa come applicazione di tutte le modalità di salvaguardia dove alto è il valore paesaggistico
- riqualificazione, intesa come recupero degli eventuali elementi di criticità, governabili con trasformazioni mirate al mantenimento della qualità elevata del luogo
- valorizzazione, intesa come difesa fattiva ed attiva dei caratteri fondamentali e riconosciuti del paesaggio locale (il rapporto tra i boschi e la città costruita, tra questa ed il fiume).

- **Articolo 38**

- ***Il sistema agrario***

E' parte del sistema ambientale di cui all'articolo 37 e ne rispetta i contenuti.

E' definito paesaggio agrario di rilevanza, paesaggio agrario minore, paesaggio agrario di ridefinizione.

a) Il paesaggio agrario di rilevanza è paesaggio fluviale e montano di pregio paesistico.

E' esteso all'ambito del bosco e lambisce il fiume Serio.

Vi si sovrappongono i vincoli a carattere sovracomunale di cui all'articolo 37, è in parte compreso nel parco fluviale individuato dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, vi sono incluse le fonti.

E' attraversato da campestri che partecipano alla definizione del sistema del paesaggio di Piario.

Sono individuate, devono essere sempre mantenute.

La loro conservazione e lo stato di efficiente manutenzione sono a carico dei conduttori o delle proprietà dei fondi.

Sono a carico del Comune o di altri Enti preposti quando in tal senso regolate.

Sono tutelate tutte le attività in essere ed il loro ampliamento purchè siano altrettanto garantite la salvaguardia e la sicurezza dei luoghi.

Sono d'obbligo opere di consolidamento dei terreni e preservazione del patrimonio naturale.

E' consentito il potenziamento di attrezzature tecnologiche già presenti, nonché, se indispensabile, l'individuazione di aree per nuove attrezzature al servizio della collettività ai sensi dell'articolo 19 del Piano dei Servizi.

Possono trovare allocamento strutture per il mantenimento, la razionalizzazione e l'ampliamento delle attività pubbliche e private in uso pubblico esistenti ai sensi dell'articolo 19 del Piano dei Servizi.

Gli altri interventi consentiti sono governati dalla Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni al Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" – articoli 59, 60, 61, dove si indicano i presupposti le forme, gli indici ed i requisiti che consentono l'edificazione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché la costruzione di volumi tecnici

pertinenti l'agricoltura e il vivere di conduttori e lavoratori, sono assentiti dal presente articolo.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di cui all'articolo 62, commi 1bis, 2 della Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni.

L'eventuale abbandono degli edifici, in quanto non più funzionali all'attività agricola obbliga, dopo due anni dall'abbandono attestati dalla Provincia, alla demolizione, al recupero delle macerie, al ripristino del luogo, del paesaggio, dei sentieri.

L'obbligo riguarda i conduttori o le proprietà dei fondi.

L'obbligo è anticipato nel caso l'edificio oggetto di abbandono costituisca pericolo per le persone ed i luoghi.

b) Il paesaggio agrario minore è paesaggio di prati e campi addossato al centro edificato ed intercluso tra il centro edificato stesso, l'ospedale di Groppino e la Strada Provinciale n. 51.

Non sussistono i vincoli sovracomunali di cui all'articolo 37 se non per marginali fasce di rispetto.

E' paesaggio di pausa e ne sono tutelati i grandi spazi a prato e frutteto.

Il decoroso mantenimento delle distese arboree è d'obbligo per i conduttori o per i proprietari dei fondi.

Il paesaggio campestre contribuisce alla salvaguardia del sistema ambientale con le sue ampie prospettive.

Contribuisce alla tutela del centro edificato che allontana dal percorso della Provinciale.

Possono essere creati luoghi di sosta a carattere naturalistico per consentire più facile approccio alle campestri, da queste alla montagna e all'argine del Serio. Non è prevista edificazione.

Non si applica il Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" – articoli 59, 60, 61, 62 della Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni.

c) Il paesaggio degli ambiti rurali di ridefinizione.

Sono ambiti dove si concentra l'edificazione al servizio dell'agricoltura.

Sono caratterizzati dalla presenza degli edifici abitati dal conduttore del fondo, dei rustici, delle stalle, delle grandi aie, degli orti, dei ricoveri per il bestiame.

Intorno hanno ampi contesti liberi o utilizzati alla coltivazione, agli orti, ai frutteti.

Vi si sovrappongono i vincoli a carattere sovracomunale di cui all'articolo 37.

Sono attraversati da campestri che partecipano alla definizione del sistema del paesaggio di Piario.

Sono individuate, devono essere sempre mantenute.

La loro conservazione è a carico dei conduttori o delle proprietà dei fondi.

In funzione delle esigenze dell'attività agricola sono consentiti il mantenimento e l'ampliamento delle strutture purchè nel rispetto dei luoghi e del loro contesto.

Gli interventi consentiti sono governati dalla Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni al Titolo III "Norme in materia di edificazione

nelle aree destinate all'agricoltura" – articoli 59, 60, 61, dove si indicano i presupposti, le forme, gli indici ed i requisiti che consentono l'edificazione.

Gli indici sono calcolati sulla totale estensione del fondo.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché la costruzione di volumi tecnici pertinenti l'agricoltura ed il vivere di conduttori e lavoratori, sono assentiti dal presente articolo.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di cui all'articolo 62, commi 1bis, 2 della Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni.

Non si applicano "oneri" per opere di ristrutturazione ed ampliamento in regime di permesso di costruire.

E' fatta salva la facoltà di utilizzare D.I.A.

Gli edifici possono sempre modificare la destinazione nell'ambito dell'attività rurale subordinando la richiesta ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento e alla cura del fondo con particolare riguardo alla costante manutenzione delle opere di sistemazione statica ed igrogeologica dei terreni (scoli, percolamenti, muri di sostegno ecc...ecc...)
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare sentieri e campestri rilevati dalle mappe catastali ai fini del pubblico transito

- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari a dotare gli edifici dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle normative vigenti.

In caso di estinzione dell'attività di conduzione del fondo, dopo tre anni attestati dalla Provincia, potranno essere recuperate le volumetrie esistenti, anche traslate, per tutte le destinazioni previste dalle presenti Norme nell'ambito del Comune di Piario purchè:

- nel rispetto dei vincoli geologici, igrogeologici e sismici
- nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale (parco fluviale, PLIS, altri vincoli di cui all'articolo 37 delle presenti Norme).
- nel rispetto dei caratteri morfologici degli edifici principali, qualora individuati come rappresentativi della storia del luogo.

E' consentito il recupero dei sottotetti negli edifici abitati da conduttori e manovalanze.

Potranno trovare spazio urbanizzazioni primarie e secondarie con identici limiti di rispetto.

Nel caso di collocazione di attività di tipo ricettivo – alberghiero l'intervento dovrà comprendere l'intero nucleo rurale.

Agricoltori e conduttori in attività potranno aprire spacci di distribuzione e vendita dei propri prodotti, secondo più specifiche normative regionali, provinciali ed igienico – sanitarie.

- **Articolo 39**

• ***I grandi spazi tutelati***

Si intrecciano nel vasto territorio inedificato di Piario i vincoli di tutela ambientale:

del bosco

del parco fluviale del Serio

delle fonti

del PLIS (Parco locale di importanza sovracomunale Serio Nord)

I vincoli a carattere nazionale, regionale e provinciale che li sovrintendono hanno carattere di prevalenza sulle Norme locali.

Il Comune di Piario potrà, senza contraddire le Norme prevalenti, approntare proprio Regolamento di Gestione, uso e preservazione dei luoghi contenuti nel presente articolo come meglio precisato all'articolo 19 delle Norme del Piano dei Servizi.

- **Articolo 40**

• ***Il sistema sismico , geologico, idrogeologico***

In materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici le Norme del Piano di Governo del Territorio si

riferiscono agli articoli 55, 56, 57, 58 della Legge Regionale 12/2005, sue successive modifiche ed integrazioni.

In particolare l'articolo 57 obbliga i Comuni lombardi ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici ad allegare ai propri P.G.T., la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio di competenza.

Gli allegati partecipano alla tutela del territorio comunale ed incrociano la loro soglia di attenzione con le scelte urbanistiche del P.G.T. al fine dell'effettiva fattibilità di queste.

- **Articolo 41**

- ***Il reticolo idrografico***

E' rappresentato dal fiume Serio e dalle sorgive.

L'area del bacino del Serio è sottoposta a salvaguardia secondo la Legge 431/85.

La salvaguardia comprende il fiume e l'argine del fiume nel territorio comunale.

Il canale, il laghetto le fonti.

Sono consentite opere idrauliche di tutela e di messa in sicurezza derivate da Atti provinciali e regionali.

Sono consentiti interventi di natura straordinaria indirizzati alla sicurezza del fiume e dei luoghi che ne caratterizzano il contesto.

Sono consentiti interventi specifici di cui all'art. 19 del Piano dei Servizi.

- *Articolo 42*

- *La Sensibilità dei luoghi.*

Il Comune di Piario ha elaborato un Piano di Governo del Territorio dove altissima è la sensibilità dei luoghi.

La soglia di sensibilità paesistica si abbassa nei soli casi del paesaggio agrario minore e della città di recente costruzione.

- *Articolo 43*

- *La Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio".*

Altri riferimenti.

La Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni ha consentito la formazione del Piano di Governo del Territorio che con il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole avvia questa nuova esperienza su criteri di sussidiarietà, partecipazione, sostenibilità, compensazione ed efficienza.

Il Piano di Governo del Territorio di Piario si attualizza in occasione di tutti gli aggiornamenti della Legge Regionale 12/2005 di sue modifiche ed integrazioni, di intervenute nuove leggi dello Stato.

Le presenti Norme si riferiscono alla Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni per ogni argomento qui non esplicitamente regolato.

- **Articolo 44**

• **Norme Transitorie**

Ai sensi dell'articolo 13 comma 12 della Legge Regionale 12/2005 sue successive modifiche ed integrazioni, nel periodo che intercorre tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di P.G.T., si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi oggetto di domanda di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività che risultino in contrasto con le verifiche incrociate delle previsioni contenute negli strumenti esistenti ed in quelli in itinere.