

# Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia



Piano di governo del territorio (L.R. 12/2005)

## Variante generale al PGT Piano delle Regole (PR)

### C 5 Norme tecniche

dicembre 2014

adottata con delibera del C.C.  
approvata dal C.C. con delibera

n° 35 del 10.09.2014  
n° 52 del 16.12.2014

i progettisti

RTP

arch. Michele de Crecchio (mandatario)

---

arch. Francesca Magri (mandante)

---

ing. Paolo Tesini (mandante)

collaboratori

arch. Federico Bianchessi

arch. Giovanni Salomoni

Variante parziale al PdR e PdS per l'ampliamento delle aree per attrezzature collettive con destinazione cimiteriale ed altre limitate modifiche puntuali

arch. Federico Bianchessi

---

adottata con delibera del C.C.  
approvata con delibera del C.C.

n° 46 del 20.12.2016  
n° 24 del 01.06.2017

---

*Variante parziale all'elaborato a firma dell'arch. Marco Engel, dell'arch. Cesare Pellegrini e della dott.ssa Teresa Figueiredo Marques, approvato con deliberazione del C.C. di Quinzano d'Oglio in data 04.04.2007.*

**Nota**

Il presente documento si configura come una variante parziale all'elaborato a firma dell'arch. Marco Engel, dell'arch. Cesare Pellegrini e della dott.ssa Teresa Figueiredo Marques, approvato con Deliberazione del C.C. di Quinzano d'Oglio in data 04.04.2007.

## Sommario

Art. 1	Contenuti e finalità del Piano delle Regole .....	1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT.....	1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi .....	1
Art. 4	Destinazioni d'uso .....	2
Art. 5	Aree di pertinenza.....	2
Art. 6	Parcheggi di pertinenza.....	3
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi .....	3
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole.....	5
Art. 9	Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	5
Art. 10	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei.....	7
Art. 11	Aree residenziali consolidate: norme generali.....	7
Art. 12	Area A - Nucleo di antica formazione .....	8
Art. 13	Aree verdi di pertinenza paesaggistica del nucleo storico .....	12
Art. 14	Aree EA - Ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura .....	13
Art. 15	Aree B1 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta .....	16
Art. 16	Aree B2 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada .....	16
Art. 17	Aree C - Grandi lotti residenziali di completamento.....	18
Art. 18	Area D - Area consolidata degli insediamenti per la produzione di beni e servizi .....	18
Art. 19	Aree per attrezzature connesse alla viabilità .....	19
Art. 20	Aree E - Aree destinate all'agricoltura .....	20
Art. 21	Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico .....	22
Art. 22	Parco naturale regionale dell'Oglio Nord.....	23
Art. 23	Disposizioni per le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	23
Art. 24	Innesiamento di attività commerciali.....	24
Art. 25	Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico .....	24
Art. 26	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale.....	25
Art. 27	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali.....	25
Art. 28	Fasce di rispetto stradale e cimiteriale.....	27
Art. 29	Aree di salvaguardia delle risorse idriche.....	27
Art. 30	Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali .....	27
Art. 31	Immobili assoggettati a tutela.....	27
Art. 32	Piani di Zona vigenti.....	27
Art. 33	Salvaguardia dei piani attuativi vigenti e disposizioni per i piani scaduti.....	28
Art. 34	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole .....	28
Art. 35	Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	28
Art. 36	Norme per la recinzione delle aree edificabili .....	28
Art. 37	Norme per la disciplina delle insegne.....	29
Art. 38	Tutela del patrimonio archeologico .....	30
Art. 39	Distanze tra allevamenti e fabbricati .....	30

Art. 40	Distanze dagli elettrodotti.....	30
Art. 41	Distanze dagli apparecchi da gioco .....	30
Art. 42	Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon.....	31
Art. 43	Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili .....	31
Art. 44	Tutela degli ambiti paesaggistico-ambientali e dei manufatti di valore storico- testimoniale lungo la roggia Saverona .....	32
Art. 45	Interventi soggetti a convenzione ecologica.....	32
Art. 46	Industrie insalubri di prima classe .....	32
Art. 47	Riutilizzo delle aree precedentemente destinate ad attività industriali.....	32
Art. 48	Ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.....	33
Appendice 1	- Gradi di intervento sui fabbricati del nucleo storico .....	34
Appendice 2	- Elenco degli elaborati del Piano delle Regole.....	42

**Art. 1**      Contenuti e finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- \* gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- \* le aree destinate all'agricoltura;
- \* le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- \* le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nelle tavole C2 e C3 del Piano stesso. Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati elencati all'Appendice 1 delle presenti Norme.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo quanto stabilito dalla legge.

**Art. 2**      Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare il Piano delle Regole recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso contenute nel Documento di Piano, come più oltre specificato.

Le previsioni dell'Allegato 1 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, contenente le disposizioni per gli ambiti di trasformazione, prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

**Art. 3**      Definizione dei parametri e degli indici edilizi

La definizione dei parametri e degli indici da rispettare negli interventi edilizi contenuta nelle Norme Tecniche del Documento di Piano viene recepita integralmente dalle presenti Norme, salvo le più specifiche prescrizioni contenute al successivo art. 12 per il nucleo di antica formazione.

**Art. 4** Destinazioni d'uso

Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse.

In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, si devono considerare come destinazioni complementari o accessorie tutte le destinazioni d'uso non esplicitamente escluse.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Piano delle Regole recepisce integralmente la classificazione contenuta nel Documento di Piano (Appendice 1 delle Norme Tecniche del Documento di Piano).

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

**Art. 5** Aree di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'area, a generare la volumetria insediata.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il

titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.

<b>Art. 6</b> Parcheggi di pertinenza
---------------------------------------

Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comprendenti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.

Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m. 3.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni:

- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;
- b) per la destinazione ad attività commerciali, con SV > 150 mq o ad uffici, con SLP > 150 mq, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore al 40% della SLP, compresi gli spazi di manovra;
- c) nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici industriali o artigianali, la destinazione a parcheggio di non meno del 30% della SLP, compresi gli spazi di manovra.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

Le dotazioni di spazi per parcheggi di pertinenza sopra elencate comprendono quelle richieste ai sensi della legge 122/89, richiamate al primo comma del presente articolo.

<b>Art. 7</b> Definizione degli interventi edilizi
--

In via generale, gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

In considerazione della prevalente finalità della tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale, per il tessuto residenziale di antica formazione (art. 12) e per gli ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura (art. 14), gli interventi risultano tuttavia disciplinati in funzione della seguente classificazione specifica:

7.1 Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti (cfr. LR 12/2005, art. 1, c. 1, lett. a).

7.2 Manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare (cfr. LR 12/2005, art. 1, c. 1, lett. b).

7.3 Restauro o risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (cfr. LR 12/2005, art. 1, c. 1, lett. c).

7.4 Ristrutturazione conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente.

Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico, non prevedono l'inserimento di nuovi orizzontamenti strutturali, e conservano l'involucro esterno del fabbricato. Previo parere della Commissione Paesaggio, tali interventi possono comportare l'inserimento di elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della SLP purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato, recuperando a residenza e per le funzioni compatibili spazi di deposito, sottotetti, porticati, nel rispetto delle disposizioni dettate per i fabbricati del nucleo storico.

7.5 Ristrutturazione non conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo parziale o totale dell'edificio, fino alla demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lett. d) della LR 12/05, nel rispetto comunque della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e compresa la possibilità di realizzare nuovi orizzontamenti strutturali qualora le altezze interne consentano il rispetto delle condizioni di abitabilità/agibilità. Per quanto riguarda il nucleo di antica formazione, gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere volti al consolidamento ed al ripristino dei caratteri tipomorfologici del contesto urbano, ed in particolare dovranno attenersi alle indicazioni di cui al manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (C6).



7.3 Nuova edificazione

Sono gli interventi che comportano la realizzazione di nuova SLP o di nuovo volume attraverso l'aggiunta di corpi esterni o l'ampliamento dei corpi di fabbrica esistenti; tali opere sono da considerare a tutti gli effetti come interventi di nuova edificazione per le sole parti aggiunte.

<b>Art. 8</b> Attuazione del Piano delle Regole
---

8.1 Il Piano delle Regole si attua tramite:

- \* **Titolo abilitativo semplice** e precisamente: permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, ecc., secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- \* **Permesso di costruire convenzionato**, nei casi previsti dalle norme dettate per il nucleo storico (art. 12) e gli ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura (art. 14).
- \* **Piani attuativi.**

8.2 Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

Per gli interventi sui fabbricati del nucleo storico (art. 12) e gli ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura (art. 14), il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

8.3 Attuazione tramite piani attuativi

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo ed è specificata la tipologia di detto piano. La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle aree nella quali ricadono.

Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili del nucleo storico nei casi specificati al successivo art. 12.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2) anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani particolareggiati anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

<b>Art. 9</b> Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico
---

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse. A tale scopo, in sede di procedura per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, per gli edifici di nuova costruzione da realizzarsi al di fuori del nucleo di antica formazione (art. 12) e degli ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura (art. 14), potrà essere riconosciuto un incentivo in funzione dell'efficienza energetica dei fabbricati, secondo il prospetto riportato a seguire. Tale incentivo consisterà in un bonus di Slp o volume aggiuntivo rispetto al limite massimo consentito dalla normativa di zona, e potrà essere utilizzato fatto salvo il rispetto di tutti gli altri parametri urbanistico-edilizi.

	EPh A+ ETc A S.U. u.i. < 175	EPh A ETc A S.U. u.i. < 175	EPh B ETc A S.U. u.i. < 175
CO2 < 5	+15%	+12%	+9%
5 ≤ CO2 < 10	+12%	+9%	+6%
10 ≤ CO2 < 15	+9%	+6%	+3%

- EPh: fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento invernale in kWh/mq anno secondo le classi di efficienza energetica (da calcolare secondo i criteri CENED);
- ETc: fabbisogno termico per il raffrescamento estivo in kWh/mq anno secondo le classi di efficienza energetica (da calcolare secondo i criteri CENED);
- S.U. u.i.: superficie utile massima delle unità immobiliari in mq;
- CO2: emissioni di anidride carbonica dell'intero edificio in kg/mq anno (da calcolare secondo i criteri CENED).

I parametri individuati ai fini del riconoscimento del bonus tengono conto dei sistemi passivi di coibentazione e dei sistemi attivi di approvvigionamento energetico. Gli edifici tali da poter beneficiare del bonus sono distinti in tre categorie in base al fabbisogno EPh: classe A+, classe A, classe B. Per tutte e tre le categorie, affinché sia possibile usufruire del bonus, occorre che siano garantiti un fabbisogno ETc di classe A e una superficie utile massima delle unità immobiliari inferiore a 175 mq (ciò in quanto le unità più grandi, essendo caratterizzate da un più basso rapporto abitanti/superficie, implicano statisticamente consumi maggiori).

Il bonus effettivo risulta proporzionato in funzione della classe EPh e delle emissioni di anidride carbonica necessarie per l'approvvigionamento energetico dell'edificio. Quest'ultimo parametro è indicativo del maggiore o minor ricorso alle fonti rinnovabili.

L'effettivo raggiungimento delle prestazioni di cui sopra dovrà essere certificato da un tecnico abilitato tramite una apposita relazione dimostrativa, da allegare all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio. Tale relazione dovrà illustrare anche tutte le modalità di esecuzione e i dettagli costruttivi necessari ai fini delle performance dichiarate, in modo che l'Ufficio Tecnico Comunale possa verificarne l'effettiva realizzazione durante lo svolgimento delle opere.

**Art. 10** Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

- Area A Nucleo di antica formazione;
- Aree EA Ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura;
- Aree B1 Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta;
- Aree B2 Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada;
- Aree C Aree residenziali di completamento;
- Aree D Aree consolidate degli insediamenti per la produzione di beni e servizi;
- Aree E Ambiti agricoli.

**Art. 11** Aree residenziali consolidate: norme generali

11.1 Definizione

Sono le aree consolidate occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, contraddistinte con le sigle "A", "B1", "B2" e "C".

11.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città.

11.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (Gf 1).

Le destinazioni escluse sono:

- \* le attività agricole (Gf 2) e quelle produttive (Gf 3, ad eccezione del 3.3), salvo il mantenimento delle attività esistenti;
- \* le attività commerciali di maggiore dimensione (Gf 5.1.3 e 5.1.4), il commercio all'ingrosso (Gf 5.3) e gli impianti di distribuzione del carburante (Gf 5.4).

Il tutto salvo diversa specificazione contenuta al successivo art. 12 per il nucleo storico.

11.4 Volumi accessori

Previo consenso formale dei confinanti, la realizzazione delle autorimesse private e di tettoie è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df",

purché la loro altezza "H" non superi i m. 2,50 e purché vengano rispettati gli indici "Rc" ed "Ro".

La costruzione, a distanze inferiori a 5 metri dal confine, di altri manufatti accessori (gazebi, depositi esterni, capanni per gli attrezzi, ecc.) è consentita senza l'assenso dei confinanti solo nel caso in cui tali manufatti abbiano altezza esterna "H" non superiore a m. 2,50 e non rivestano caratteri di permanenza (opere in muratura, sistemi di collegamento non facilmente amovibili, presenza di sottoservizi, ecc.). Qualora invece tali manufatti vengano realizzati con diversi requisiti, dovrà essere ottenuto l'assenso delle proprietà confinanti. Per quel che riguarda le caratteristiche estetico-costruttive di tali manufatti e le modalità di autorizzazione per la loro messa in opera, si rimanda alle norme del Regolamento Edilizio.

**11.5**      Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole di piano.

In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

**11.6**      Ampliamenti e sopralzi

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione dell'indice volumetrico attribuito all'area, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

**11.7**      Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

<b>Art. 12</b> <b>Area A - Nucleo di antica formazione</b>
--

**12.1**      Definizione

È l'ambito del nucleo storico di Quinzano, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un rilevante valore storico ambientale.

Quest'area è individuata come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

**12.2**      Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal piano sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

**12.3**      Destinazioni d'uso

La destinazione principale degli edifici è la residenza (Gf 1).

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- \* le attività agricole limitatamente agli allevamenti di bestiame (Gf 2.2)

- \* le attività produttive (Gf 3.1 e Gf 3.2);
- \* le attività commerciali di media superficie (Gf 5.1.2, Gf 5.1.3), il commercio all'ingrosso (Gf 5.3) e gli impianti di distribuzione del carburante (Gf 5.4).

Le destinazioni d'uso escluse dalle presenti aree sono ulteriormente specificate nel quadro sinottico dei gradi di intervento sugli edifici del nucleo storico riprodotto sulle tavole di piano (Tav. C3).

È fatta salva la facoltà di ampliare in loco le medie strutture di vendita (MS1) esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole entro il limite massimo della loro classe di appartenenza.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni, sempre che l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza è determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio, in ottemperanza a quanto disposto al precedente art. 6 delle presenti norme.

#### 12.4 Definizione degli interventi

In considerazione della finalità prevalente della tutela dei particolari valori ambientali degli edifici del nucleo storico, la definizione degli interventi sugli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è specificata come indicato al precedente art. 7.

#### 12.5 Categorie e modalità di intervento

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici del nucleo storico, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi è indicata per ciascun edificio nelle tavole di Piano (Tav. C3).

Le diverse modalità di intervento sugli immobili del nucleo storico sono assegnate sulla base delle seguenti disposizioni:

##### 12.5.1 **Interventi assentiti con titolo abilitativo semplice**

Sono assentiti con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione conservativa, come descritta al precedente art. 7, salvo le più specifiche disposizioni dettate dal "quadro sinottico" per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenza e per i fabbricati anomali.

##### 12.5.2 **Interventi assentiti con permesso di costruire convenzionato**

Sono gli interventi di ristrutturazione sostitutiva o di demolizione e nuova costruzione, riguardanti non più di una unità tipologica, come descritta al successivo paragrafo 12.6, anche comportanti incremento del volume residenziale in conseguenza dell'applicazione dell'incentivo di cui al successivo 12.8.

##### 12.5.3 **Interventi assoggettati a pianificazione attuativa**

Sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo (Piano di Recupero) gli interventi comportanti trasformazioni edilizie di più di una unità tipologica, come descritta al successivo paragrafo 12.6, o comunque interventi comportanti l'incremento del carico insediativo attraverso la realizzazione di nuovi alloggi, anche quando questi risultino dal recupero a fini residenziali di fabbricati in precedenza destinati ad altro uso.

12.6 Unità tipologiche

Nella tavola C3 sono perimetrare le “Unità tipologiche” che costituiscono le unità minime alle quali deve essere esteso ciascun permesso di costruire convenzionato o ciascun piano attuativo eventualmente proposto dai privati.

Il permesso di costruire convenzionato o il piano attuativo dovranno rispettare le prescrizioni morfologiche contenute nella stessa Tav. C3 e potranno prevedere una diversa distribuzione dei fabbricati dei quali è consentita la demolizione in base a quanto disposto nel “quadro sinottico”.

Per gli edifici non ricadenti all’interno delle “Unità tipologiche” individuate nella tavola C3, la determinazione dell’unità minima di intervento alla quale estendere i progetti assoggettati a permesso di costruire convenzionato o a piano attuativo avverrà su proposta dei privati in sede di presentazione dei progetti stessi.

12.7 Gradi di intervento edilizio

In relazione ai valori architettonici e storico-ambientali e ai caratteri tipologici degli edifici ed ai fini dell’assegnazione dei gradi di intervento il Piano delle Regole classifica gli edifici del nucleo storico nei seguenti gruppi, rappresentati nelle tavole di piano (Tav. C3):

GUA	Grandi unità della residenza aristocratica
GUR	Grandi unità rurali urbane
CR	Corti residenziali urbane
TC	Tipi di completamento
FA	Fabbricati anomali
EP	Edifici ad uso pubblico

Le prescrizioni relative ai diversi gruppi, unitamente alla loro descrizione ed alle specifiche motivazioni, sono riportati nell’Appendice 1 delle presenti norme (Gradi di intervento sui fabbricati del nucleo storico).

12.8 Incentivazione volumetrica

Di norma gli interventi sugli edifici appartenenti al nucleo di antica formazione non potranno prevedere incrementi della la Slp esistente, ad eccezione degli interventi realizzati sulla base di permesso di costruire convenzionato, i quali potranno usufruire di una incentivazione volumetrica pari al 10% del volume esistente, con la finalità di ricostruire o migliorare i caratteri morfologici e architettonici dell’unità tipologica oggetto dell’intervento, come indicato nel “Manuale per l’intervento sugli edifici del nucleo storico” di cui al successivo 12.9.4.

Lo sfruttamento dell’incentivo volumetrico è condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- \* l’altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore alla metà della larghezza minima della corte sulla quale prospettano;
- \* la distanza fra fabbricati contrapposti non dovrà mai risultare inferiore a quella preesistente;
- \* dovranno essere eliminati i corpi edilizi non pertinenti o anomali (classe FA-3 in Tav. C3);
- \* dovrà essere perseguito l’obiettivo di ampliare, compattare, regolarizzare la superficie libera della corte;
- \* dovranno essere riprodotti i caratteri dell’impianto tipologico della corte, come descritti nelle tavole di piano e nell’Allegato 1;

\* dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

Il calcolo dell'incentivo volumetrico si effettua applicando la percentuale massima del 10% a soli edifici dei quali è consentita la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e diverso sedime.

## 12.9 Prescrizioni morfologiche

Le prescrizioni di carattere morfologico contenute nel presente paragrafo sono da osservare in tutti gli interventi edilizi, indipendentemente dalla loro procedura autorizzativa, fatte salve le facoltà di deroga di cui al successivo art. 12.12.

### 12.9.1 **Fronti edilizi di pregio e muri di recinzione**

Nelle tavole di piano (Tav. C3) sono individuati i fronti edilizi ed i muri di recinzione che per la loro collocazione, giacitura, architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

I fronti individuati possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio del quale costituiscono pertinenza.

Le murature di recinzione su strada sono soggette all'obbligo di conservazione anche quando non individuate nelle tavole di piano. Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con murature piene di altezza minima di m. 2.

### 12.9.2 **Allineamenti**

In tutti i casi di riedificazione dovrà essere curata la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando l'allineamento esistente sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto. Ove la continuità della cortina stradale non potesse essere ripristinata attraverso la collocazione dei nuovi fabbricati, questa andrà garantita attraverso i muri di recinzione citati al precedente 12.9.1.

### 12.9.3 **Corti unitarie**

Nella Tav. C3 sono individuate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che venga aperta sui lati, che ne venga ridotta la superficie complessiva, che ne venga modificata la geometria, che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e la geometria ed in generale i caratteri ambientali della corte.

### 12.9.4 **Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico**

In allegato alle presenti Norme è prodotto il "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico" (Allegato 1). La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni esemplificative contenute nel Manuale dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi.

### 12.9.5 **Recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti**

Le disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi sono specificate per ciascun grado di intervento nel "quadro sinottico" riportato nelle tavole di piano (Tav. C3).

È inoltre vietata la modificazione della quota e dell'inclinazione delle falde di copertura lungo tutti i fronti dei quali è prescritta la conservazione, indicati nella Tav. C3.

12.10 Parcheggi privati

In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza è ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

12.11 Documentazione a corredo dei progetti

Per tutti i progetti edilizi riguardanti edifici trattati nel presente articolo, a qualunque procedura abilitativa siano assoggettati, la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso.

L'elenco dei documenti da produrre è contenuto nell'Allegato 1 alle presenti Norme.

I fabbricati ai quali non viene attribuita alcuna classificazione nelle Tav C3a e C3b sono di norma attribuiti alla classe "FA3". L'attribuzione di una diversa classificazione potrà essere richiesta in sede di presentazione della domanda di permesso di costruire, sulla base di adeguata documentazione.

12.12 Incentivazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio storico

In merito alle limitazioni alle modalità di intervento di cui ai commi precedenti, in caso di intervento tramite piani di recupero, altro strumento di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato (con convenzione da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale) finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico, potranno essere autorizzati interventi tali da eccedere parzialmente le limitazioni stesse. Nello specifico, tali piani o PdC convenzionati potranno legittimare ulteriori modesti aumenti volumetrici (anche in aggiunta all'incentivo di cui all'art. 12.8 e in deroga rispetto alle specifiche ivi disciplinate), salvaguardando però le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificio, e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, che potrà prescrivere opportune modifiche e/o integrazioni all'intervento proposto. A titolo di compensazione dovrà essere prevista la corresponsione di contributi per opere di urbanizzazione secondaria, definiti con apposito provvedimento della Giunta Comunale.

Restano esclusi dalla presente disciplina gli edifici di categoria EP, GUA1 e GUA2, così come individuati nelle tavole C3a e C3b del Piano delle Regole (Disciplina degli interventi sugli edifici del nucleo storico).

Sono altresì esclusi dalla presente disciplina gli interventi comportanti modifiche ai fronti con obbligo di conservazione individuati nelle tavole C3a e C3b sopra citate.

<b>Art. 13</b> Aree verdi di pertinenza paesaggistica del nucleo storico
--

Il Piano delle Regole individua le aree verdi che contornano il nucleo storico, costituite da coltivi o giardini privati, la cui conservazione è indispensabile al mantenimento ed alla valorizzazione dell'identità del nucleo stesso e della qualità del suo rapporto con la campagna.



La finalità perseguita dal piano per queste aree é il mantenimento dello spazio aperto ineditato e delle sue particolari qualità e la salvaguardia delle visuali dagli spazi pubblici e dalla campagna sugli edifici del nucleo storico.

A tale scopo sono vietati:

- \* il frazionamento dei lotti comportante la realizzazione di nuove recinzioni costituite da manufatti edilizi;
- \* l'apertura di nuove strade interne o la realizzazione di piazzali pavimentati per il parcheggio;
- \* la realizzazione di nuove autorimesse sopra suolo o sotto suolo quando comportino l'alterazione degli andamenti del terreno.

L'edificazione di nuovi fabbricati, a qualunque scopo destinati, è consentita nella misura di

$U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$

ma la SLP derivante dall'applicazione dell'indice potrà essere realizzata solamente in ampliamento degli edifici dei quali l'area verde costituisce pertinenza, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal piano per detti edifici.

<b>Art. 14</b> <b>Aree EA - Ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura</b>
--

14.1    Definizione

In questo ambito sono classificati i complessi rurali sorti a servizio dell'attività agricola, generalmente caratterizzati da strutture edilizie di particolare pregio architettonico. Tali complessi possono essere tuttora funzionali all'agricoltura o risultare invece, causa la mutata organizzazione aziendale e le diverse tecniche di produzione, non più necessari alla conduzione dei campi. In quest'ultimo caso, possono essere vocati a destinazioni extra-agricole.

14.2    Destinazioni d'uso

Il Piano prevede la possibilità di mantenere le destinazioni agricole e agrituristiche del gruppo funzionale Gf2.

A fronte della documentata dimostrazione del fatto che, per mutate esigenze della conduzione aziendale, le funzioni agricole attualmente non risultino più appropriate, risulta tuttavia possibile anche insediare le funzioni residenziali del gruppo Gf1. Tale dimostrazione implica la presentazione, in sede autorizzativa, di una relazione a firma di un tecnico abilitato supportato dal parere di un dottore agronomo, dove si attestino i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola cui afferisce l'edificio in oggetto, nonché di una dichiarazione con la quale si assuma l'impegno a rinunciare, per un periodo di dieci anni, alla possibilità di realizzare di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di provenienza dell'insediamento rurale stesso e in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione all'uso residenziale.

Risultano escluse tutte le funzioni appartenenti agli altri gruppi.

Ai fini del cambio di destinazione d'uso si considereranno le funzioni degli edifici rispetto alla loro originaria concezione ed in base alla loro effettiva tipologia, indipendentemente dall'attuale classificazione catastale.

14.3 Modalità di intervento

Le modalità di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia conservativa. È consentita inoltre la ristrutturazione edilizia sostitutiva (intesa come demolizione e ricostruzione), salvo l'esistenza di specifici vincoli ai sensi del vigente PR e del D.Lgs. 42/2004, solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti, nonché per i manufatti accessori di recente impianto.

È consentito un incremento della S<sub>lp</sub> a condizione che la superficie aggiuntiva sia ricavata all'interno dei volumi esistenti, anche tramite l'inserimento di soppalchi e/o nuovi orizzontamenti. Non sono consentiti invece incrementi volumetrici tali da comportare modifiche alle sagome esterne dei fabbricati, eccezion fatta che per la realizzazione di interventi sostitutivi dei manufatti accessori di recente impianto, nonché di volumi tecnici o box auto pertinenziali ex L. 122/1989, nei casi di dimostrata impossibilità di collocare tali attrezzature entro agli edifici esistenti.

14.4 Prescrizioni tipomorfologiche e materiali impiegabili

In tutti i casi dovranno essere salvaguardati gli elementi caratteristici esistenti, con particolare riferimento a facciate monumentali, portici, androni d'ingresso, altane e torrette, eventuali elementi decorativi di pregio, ecc. Nei casi in cui risultino ammissibili gli interventi sostitutivi, dovranno comunque essere rispettate le invarianti tipomorfologiche quali tipologie di gronda, proporzionamento delle bucaure, inclinazione delle coperture, ecc.

Per quanto riguarda i materiali, si dovrà preferibilmente far ricorso alle seguenti soluzioni: tetti in coppi; travi di copertura in legno; pilastri, lesene e murature verticali in mattoni a vista o intonaco; serramenti e persiane in legno; balconi, davanzali e opere in pietra.

Sono consentite le demolizioni delle superfetazioni e degli elementi posticci, aggiunti in tempi recenti all'organismo originario.

È ammessa la chiusura dei fienili, dei barchessali, dei portici e degli altri corpi aperti sulle corti, in modo tuttavia da renderne leggibile la struttura con pareti vetrate o altri materiali tali da garantire il mantenimento delle partizioni architettoniche e delle caratteristiche originarie dei fabbricati.

In nessun caso sono ammesse divisioni degli spazi comuni tali da alterare l'aspetto morfologico generale dei complessi rurali, in particolare quando questi comportino una frammentazione dell'unità funzionale e visiva delle corti interne.

Per gli edifici individuati nell'elaborato "Classificazione e prescrizioni per i complessi rurali di interesse storico" valgono inoltre le specifiche norme ivi previste, con particolare riferimento a quanto segue:

- vincolo di ristrutturazione conservativa per i corpi residenziali e gli altri elementi compositivamente rilevanti;
- rispetto degli elementi da conservare e delle trasformazioni realizzabili nei fronti principali;
- possibilità di recupero dei manufatti accessori storici tramite ristrutturazione sostitutiva;
- salvaguardia dei coni ottici.

14.5 Parcheggi privati

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva implicanti demolizione e fedele ricostruzione, deve essere assicurata una dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005. Ai fini della realizzazione dei box di pertinenza, dovranno essere utilizzati

preferibilmente gli edifici accessori esistenti. Questi ultimi potranno essere adeguati ai requisiti derivanti dalla funzione in oggetto, anche con lievi modifiche della sagoma esterna. Nei casi di dimostrata impossibilità di effettuare tali adeguamenti, sarà possibile realizzare box auto aggiuntivi, entro terra o fuori terra, nel limite massimo di quanto previsto dalla L. 122/1989, e con altezza interna massima pari a metri 2,40. È tuttavia in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per parcheggi pertinenziali all'interno di edifici con elementi di pregio storico-architettonico.

#### 14.6 Modalità di intervento

- Gli interventi senza aumento di Slp e senza cambio di destinazione d'uso, dalla manutenzione sino al risanamento conservativo compreso, potranno essere autorizzati tramite titolo abilitativo diretto.
- Gli interventi senza aumento di Slp ma con cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia conservativa, esclusa cioè la demolizione e ricostruzione, dovranno essere autorizzati tramite permesso di costruire convenzionato. Tra gli aspetti da convenzionare, potrà essere prevista la realizzazione, a carico del proponente, di interventi di manutenzione o rafforzamento della rete ecologica comunale (REC), con particolare riferimento alla reintegrazione di tratti di siepi e filari interrotti.
- Gli interventi con aumento di Slp e cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia sostitutiva, intesa come demolizione e ricostruzione, potranno essere autorizzati solo previa presentazione di un piano di recupero, anche allo scopo di verificare l'impatto dell'aumento di peso insediativo rispetto alle urbanizzazioni esistenti. Nella convenzione del piano, potrà essere prevista la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di interventi di manutenzione o rafforzamento della rete ecologica comunale (REC), con particolare riferimento alla reintegrazione di tratti di siepi e filari interrotti.

#### 14.7 Indici e parametri

Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf** = preesistente, salvo incrementi della Slp ricavati all'interno della volumetria già in essere
- Rc** non superiore al 40% o uguale al preesistente, salvo l'eventuale realizzazione di volumi tecnici e box pertinenziali non collocabili nei volumi già in essere
- Ro** non superiore al 50% o uguale al preesistente, salvo l'eventuale realizzazione di volumi tecnici e box pertinenziali non collocabili nei volumi già in essere
- Rp** non inferiore al 30% o uguale al preesistente, salvo l'eventuale realizzazione di volumi tecnici e box pertinenziali non collocabili nei volumi già in essere
- H** = preesistente
- Dc** = preesistente; H/2 (con un minimo di m. 5) per gli eventuali nuovi corpi di fabbrica (box pertinenziali e volumi tecnici), salvo il mantenimento di allineamenti esistenti
- Df** = preesistente; H (con un minimo di m. 10) per gli eventuali nuovi corpi di fabbrica (box pertinenziali e volumi tecnici), salvo il mantenimento di allineamenti esistenti
- Ds** = preesistente; m. 5 per gli eventuali gli eventuali nuovi corpi di fabbrica (box pertinenziali e volumi tecnici), salvo il mantenimento di allineamenti esistenti

**Art. 15 Aree B1 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta**

Sono le zone residenziali a edificazione compatta, generalmente più prossime al centro storico, edificate a stecche o palazzine, nelle quali l'edificazione è stata completata e non sono prevedibili nuovi interventi se non di sostituzione o di modesto ampliamento dell'esistente.

Per queste zone il PRG prevede il mantenimento delle volumetrie esistenti.

L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

<b>Uf</b>	= 1,0 mq/mq	
<b>Rc</b>	= 50%	
<b>Ro</b>	= 60%	
<b>Rp</b>	= 30%	
<b>H</b>	= m. 9	
<b>Dc</b>	= H/2 - minimo m. 5	salvo mantenimento della continuità degli allineamenti stradali
<b>Df</b>	= H - minimo m. 10	
<b>Ds</b>	= m. 5	

**Art. 16 Aree B2 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada**

Sono le aree residenziali di recente lottizzazione, edificate prevalentemente a villini raccolti in grandi isolati di forma regolare.

Per queste aree il Piano prevede il mantenimento delle volumetrie e delle aree verdi esistenti.

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

<b>Uf</b>	= 0,5 mq/mq
<b>Rc</b>	= 40%
<b>Ro</b>	= 60%
<b>Rp</b>	= 30%
<b>H</b>	= m. 9
<b>Dc</b>	= m. 5
<b>Df</b>	= m. 10
<b>Ds</b>	= m. 5, salvo il mantenimento degli allineamenti sul fronte stradale.

In questo ambito sono altresì comprese le aree residenziali realizzate in esecuzione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. Per queste aree continuano a valere, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Nella cartografia di piano, sono individuate le zone B2 nelle quali all'adozione del piano risulta in essere un'attività produttiva con caratteristiche assimilabili alle funzioni insediate in zona D. Per queste aree, contrassegnate da un'apposita simbologia

(“cannelletto”), è riconosciuta la possibilità di effettuare interventi di manutenzione e adeguamento delle attività esistenti, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

<b>Uf</b>	= 1,2 mq/mq
<b>Rc</b>	= 70%
<b>Ro</b>	= 80%
<b>Rp</b>	= 10%
<b>H</b>	= m. 12
<b>Dc</b>	= H/2, con un minimo di m. 5
<b>Df</b>	= m. 10
<b>Ds</b>	= m. 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

Si precisa che, alla dismissione delle attività produttive in essere, il particolare regime di tali ambiti si intende automaticamente decaduto in favore della normativa di zona ordinariamente valevole per le aree B2.

Nella cartografia di piano, sono individuate le zone B2 ove è possibile riconoscere un incremento del 20% rispetto alla SLP esistente (anche in deroga all'indice Uf di zona). Per tali aree, contrassegnate con un'apposita simbologia (“chiocciolina”), la possibilità di incremento si intende comunque subordinata al rispetto delle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, nonché al parere vincolante della Commissione Paesaggio, al fine di assicurare la coerenza degli interventi rispetto ai fabbricati esistenti ed al tessuto edilizio circostante.

Nella cartografia di piano, è individuata con apposito simbolo (§ ) è individuato un lotto ove, in caso di insediamento di attrezzature di uso collettivo per servizi socio-assistenziali, gli indici di zona sono modificati come segue:

<b>Uf</b>	= 0,8 mq/mq
<b>Rc</b>	= 60%
<b>Ro</b>	= 70%
<b>Rp</b>	= 25%

Relativamente all'insediamento di cui al comma precedente, l'utilizzo dei nuovi indici di zona è possibile alle seguenti condizioni:

- 1) restano ferme le prescrizioni di zona (Area B2 – Ambiti del tessuto residenziale ad edificazione rada);
- 2) dovrà essere previsto un arretramento della recinzione a confine della pubblica via, per tutto il fronte del lotto, di circa mt. 2,50, al fine di realizzare parcheggi ad uso pubblico, in aggiunta alle dotazioni minime stabilite dalle vigenti disposizioni in materia;
- 3) l'intervento edilizio dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato, con sottoscrizione di apposita convenzione, con possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici, in percentuale da valutare in relazione ai parametri edilizi di progetto, oltre all'eventuale adeguamento dei sottoservizi, se necessario, per lo svolgimento dell'attività da insediare;
- 4) il parcheggio conseguente all'arretramento di cui al punto 2), potrà essere computato nell'ambito degli standard dovuti;
- 5) dovrà essere corrisposto lo standard qualitativo previsto dall'art. 12.12 delle presenti norme tecniche di attuazione;
- 6) dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione dovuto.

**Art. 17**    **Aree C - Grandi lotti residenziali di completamento.**

Sono le aree di media dimensione intercluse nell'edificato, prevalentemente libere da edificazioni, scarsamente rilevanti agli effetti dell'armatura del sistema urbano, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro collocazione nel paesaggio urbano o delle relazioni potenziali con la compagna.

Per queste aree il Piano subordina il rilascio del titolo abilitativo all'approvazione di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione) che dovrà riguardare l'intero comparto perimetrato nella Tav. C2.

Ciascun comparto viene ripartito in due distinte destinazioni:

- \* una parte destinata alla realizzazione dei nuovi edifici, alla quale si applicano i parametri e gli indici dettati per le aree **B2**;
- \* una parte destinata a rimanere a verde per garantire il conseguimento degli obiettivi di qualità e continuità del paesaggio, alla quale si applica un indice di utilizzazione fondiaria di  
**Uf**            = 0,01 mq/mq

La disposizione delle due parti come sopra definite può essere modificata in sede di pianificazione attuativa, purché ne rimanga invariato il rapporto proporzionale.

Nell'esecuzione dei piani attuativi dovrà essere assicurata la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria nella misura disposta dal Piano dei Servizi. In ragione della collocazione dei comparti di piano attuativo, tale dotazione potrà essere parzialmente o interamente monetizzata.

**Art. 18**    **Area D - Area consolidata degli insediamenti per la produzione di beni e servizi**

18.1        Definizione

Sono le aree occupate da attività produttive industriali o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano. Per questa aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità

18.2        Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio sullo spazio pubblico ed il recupero di spazi inedificati da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

18.3        Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di queste aree sono le attività produttive industriali e artigianali.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- \* la residenza (Gf 1);
- \* l'attività agricola (Gf2);

Sono inoltre consentite le medie strutture di vendita, comprese quelle di 2° livello (Gf 5.1.2 e 5.1.3).

18.4 Sistemazione degli spazi ineditificati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna.

18.5 Volumi ed edifici accessori

In connessione con gli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m. 6.

Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un

**Rc**= 15%

in aggiunta al **Rc** assegnato a queste aree.

18.6 Modalità di intervento

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

**Uf** = 1,2 mq/mq

**Rc** = 70%

**Ro** = 80%

**Rp** = 10%

**H** = m. 12

**Dc** = H/2, con un minimo di m. 5

**Df** = m. 10

**Ds** = m. 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

Altezze maggiori di m. 12 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici parametri.

<b>Art. 19</b> Aree per attrezzature connesse alla viabilità
--

Sono le aree occupate da impianti di distribuzione del carburante per autotrazione (Gf 5.4) e da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso.

In queste aree sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati.

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

<b>Uf</b>	= 0,3 mq/mq
<b>Rc</b>	= 15%
<b>Ro</b>	= 30%
<b>H</b>	= m.8

<b>Art. 20</b>	<b>Aree E - Aree destinate all'agricoltura</b>
----------------	--

- 20.1 Definizione  
Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.
- 20.2 Destinazioni d'uso  
La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf2) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.  
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.
- 20.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio  
In considerazione della finalità sopra enunciata, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:
- \* per tutti gli ambiti agricolo-forestali, valgono le disposizioni vincolanti di cui al vigente PTCP della Provincia di Brescia ed alla LR. 12/2005 (art. 59 e 60); per quanto attiene in particolare alle aree boscate individuate dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF), individuate sulla tavola DdP A1.5 "Paesaggio", valgono le disposizioni dello stesso PIF;
  - \* gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
  - \* dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT;
  - \* i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
  - \* le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
  - \* non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.
- 20.4 Modalità di intervento  
In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/05 e si attuano con titolo abilitativo semplice con le seguenti specificazioni:
- \* Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.



- \* Nella collocazione dei nuovi fabbricati rurali, a qualsiasi uso siano destinati, si dovrà curare il rispetto dei coni visuali individuati nella “Classificazione e prescrizioni per i complessi rurali di interesse storico” allegata alle presenti norme (Allegato 2), che rimarranno preferibilmente liberi da edificazioni.

Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

**H** = m. 8, per le residenze e le strutture produttive, esclusi i serbatoi, i silos e le attrezzature tecnologiche, m. 3,50 per le serre;

**Dc** = m. 5, sia per le residenze che per le strutture produttive;

**Df** = m. 20 per i nuovi edifici destinati all'attività produttiva e le residenze; è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti;

**Ds** = m. 5 per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per la formazione delle nuove recinzioni, ove ammesse.

#### 20.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alla altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente ai regolamenti in materia.

Ai fini della tutela degli assetti ecosistemici ed ambientali del territorio, gli allevamenti di specie animali esotiche o alloctone potranno essere consentiti solo previo parere positivo della Commissione Paesaggio.

Ai sensi dell'art. 62 della LR. 12/2005, per gli interventi per la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, privi dei requisiti di abitabilità e strettamente funzionali alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, è possibile l'autorizzazione tramite denuncia di inizio attività, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente. Allo scopo di poter beneficiare di tale regime autorizzativo, gli interventi dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

**SLP** minore o uguale a 20 mq;

**H** minore o uguale a 2,70 m;

**area di riferimento:** uguale o maggiore a quella determinabile dall'applicazione del rapporto di copertura massimo (10 per cento della superficie aziendale)..

#### 20.6 Attività diverse dall'agricoltura

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, individuati nelle tavole di piano (Tav. C2) con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **SLP** minore o uguale all'esistente;

- **Rc** minore o uguale all'esistente, con un incremento del 20% per la realizzazione di elementi accessori non costituenti SLP (portici, autorimesse, vani tecnici, ecc.);
- **Ro** = 50% (o minore/uguale all'esistente);
- **Rp** = 30% (o minore/uguale all'esistente);
- **H** = 2 piani (m. 7);
- **Dc** = m. 5;
- **Df** = m. 10 (è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti);
- **Ds** = m. 5 (salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti o l'esistenza di fasce di rispetto per la viabilità extraurbana).

#### 20.7 Reflui zootecnici

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali ed in particolare i contenuti della DGR VII/3424 del 16/02/2001

#### 20.8 Strutture accessorie all'attività agricola

La posa in opera di strutture temporanee per la protezione del foraggio dovrà essere autorizzata tramite titolo abilitativo edilizio nel caso in cui queste siano realizzate con attacchi fissi a terra tali da comportare modifiche permanenti del terreno (fondazioni in c.a. o simili), e comunque qualora l'altezza delle strutture stesse sia superiore a m 4.

Le serre dovranno essere autorizzate con titolo abilitativo edilizio nel caso in cui queste siano realizzate con strutture fisse e non facilmente amovibili, e comunque qualora l'altezza sia superiore a m 4.

Non ricorrendo le condizioni di cui sopra, strutture temporanee e serre potranno essere messe in opera tramite semplice comunicazione.

Per le caratteristiche estetico-costruttive di tali manufatti, si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio in materia.

<b>Art. 21</b> Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico
---

Il Piano delle Regole individua quale area di valore paesaggistico ambientale la valle della roggia Savarona, destinandola alla conservazione ed alla rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua.

In quest'area sono consentiti la prosecuzione dell'attività agricola in atto e gli interventi finalizzati al mantenimento ed al recupero dei manufatti edilizi esistenti.

L'individuazione è in particolare finalizzata alla ricostituzione della vegetazione, alla realizzazione delle eventuali opere di ingegneria naturalistica disposte o autorizzate dall'autorità competente, alla sistemazione di percorsi pubblici, pedonali o ciclistici, e di spazi di sosta e di osservazione, sulla base di progetti unitari di intervento anche finalizzati all'acquisizione pubblica di tali aree o di loro parti, per i quali si rimanda alle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

All'interno dell'area del parco è individuata la zona umida in località Chiavicone la cui tutela verrà specificatamente considerata in sede di pianificazione del parco stesso.

**Art. 22** Parco naturale regionale dell'Oglio Nord

Nelle tavole di piano è individuata la parte di territorio comunale ricadente entro il confine del Parco Naturale regionale Oglio Nord e sono riportate le destinazioni di zona del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

In tale ambito si applicano le disposizioni contenute nella normativa di detto Piano Territoriale, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

**Art. 23** Disposizioni per le aree non soggette a trasformazione urbanistica

23.1 Definizione

Sono le aree di margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine delle aree agricole, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori.

23.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- \* il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;
- \* il mantenimento dell'attività agricola;
- \* la delocalizzazione delle attività di allevamento del bestiame;
- \* la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di reinserimento paesaggistico degli insediamenti e delle infrastrutture.

23.3 Interventi ammessi

In queste aree è consentita la prosecuzione dell'attività agricola e di allevamento in atto e gli interventi di conservazione degli edifici esistenti attraverso interventi di manutenzione straordinaria.

Il volume generato dall'applicazione degli indici assegnati all'edificazione delle aree agricole può essere realizzato esclusivamente sui terreni agricoli diversi da quelli contemplati al presente articolo.

23.4 Attività diverse dall'agricoltura

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, individuati nelle tavole di piano (Tav. C2) con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **SLP** minore o uguale all'esistente;
- **Rc** minore o uguale all'esistente, con un incremento del 20% per la realizzazione di elementi accessori non costituenti SLP (portici, autorimesse, vani tecnici, ecc.);
- **Ro** = 50% (o minore/uguale all'esistente);
- **Rp** = 30% (o minore/uguale all'esistente);
- **H** = 2 piani (m. 7);
- **Dc** = m. 5;
- **Df** = m. 10 (è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti);

- **Ds** = m. 5 (salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti o l'esistenza di fasce di rispetto per la viabilità extraurbana).

**Art. 24** Insediamento di attività commerciali

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello è consentito esclusivamente negli ambiti individuati al terzo comma del presente articolo. Non è ammesso invece l'insediamento di grandi strutture di vendita. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentari che non alimentari.

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere realizzate, ove previsto, solamente strutture di superficie uguale o inferiore rispetto a quella indicata dal piano.

L'ammissibilità della destinazione commerciale, nelle sue differenti articolazioni, all'interno delle aree individuate dal Piano delle Regole è stabilita nelle disposizioni delle presenti Norme relative a ciascuna area e riepilogata nella tabella che segue:

A	VIC
B1	VIC
B2	VIC e MS1
C	VIC
D	MS2

**Art. 25** Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

25.1 Dotazione di aree per servizi

In coerenza con le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, per le attività commerciali di media superficie (MS1, MS2) la dotazione di aree a è fissata nella misura del 100% della SLP, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

E' in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà essere regolato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche comportante l'asservimento ad uso pubblico di aree private.

La dotazione sopra indicata, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di aree per i casi di mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture commerciali diverse dal vicinato.

La conversione d'uso da residenza ad attività commerciali di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici, come specificato nel piano dei Servizi.

25.2 Monetizzazioni

La monetizzazione delle aree per servizi è consentita in base alle disposizioni di legge; non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota da destinare a parcheggio.

**Art.26** Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

- 26.1 Compatibilità viabilistica  
In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita (MS2), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
- 26.2 Inserimento ambientale  
I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.
- 26.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali  
Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici del nucleo storico solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

**Art.27** Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

- 27.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa  
Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.  
In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

27.2

Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quel che attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

27.3

Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

**Art. 28** Fasce di rispetto stradale e cimiteriale

Nelle fasce di arretramento dell'edificazione lungo le strade ed attorno al cimitero é vietata la realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche a carattere provvisorio.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria.

Quando le fasce di rispetto si sovrappongono ad un'area destinata all'edificazione, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici edificabili, sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce di rispetto in considerazione.

La fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti.

I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

**Art.29** Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole di Piano sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale.

Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui agli artt. 4, 5 (Zone di tutela assoluta), 6 (Zone di rispetto) e 7 (Zone di protezione) del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236. Il tutto come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale.

**Art. 30** Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali

Per la salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali, salve le prescrizioni contenute nel PTC del Parco Regionale Oglio Nord, si applicano le disposizioni contenute nello Studio sul Reticolo Idrico Minore, ed in particolare le norme di cui all'allegato regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici.

**Art. 31** Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 riportati nel "Catalogo degli edifici soggetti a vincolo" allegato alle presenti norme (elaborato C8).

**Art.32** Piani di Zona vigenti

Le disposizioni contenute nei Piani di Zona vigenti e nelle eventuali varianti prevalgono sulle indicazioni e prescrizioni del presente Piano delle Regole.

**Art. 33** Salvaguardia dei piani attuativi vigenti e disposizioni per i piani scaduti

In tutte le aree del tessuto urbano consolidato, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti e non esauriti alla data di adozione del presente Piano continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Nei casi di piani attuativi scaduti ma non completamente realizzati, anche qualora tutte le opere di urbanizzazione siano state eseguite, il richiedente del titolo abilitativo per l'edificazione degli eventuali lotti residui sarà tenuto al rispetto della normativa tecnica del piano attuativo stesso ed al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti ai sensi della più recente D.C.C. in merito alle tipologie di intervento ed agli ambiti urbani analoghi del territorio comunale.

**Art. 34** Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

**Art. 35** Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è consentito in tutti gli ambiti del tessuto consolidato, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle altezze massime dei fabbricati, prescritte al presente Piano delle Regole.

All'interno del nucleo storico, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è regolamentato singolarmente per ciascuno dei gradi di intervento, come disposto nell'art. 12.9.5 e nel quadro sinottico delle prescrizioni riportato nelle tavole di piano (Tav. C3).

**Art. 36** Norme per la recinzione delle aree edificabili

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

Salvo quanto disposto all'art. 12 per la realizzazione delle recinzioni nel nucleo storico, le recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:



- \* Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano, A tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo.
- \* In generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà per una profondità di m. 5 dal fronte stesso, dovranno essere costituite da una parte in muratura di altezza non superiore a m. 0,80 con soprastante cancellata o griglia metallica dell'altezza massima di m. 1,00.  
Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.  
Oltre la profondità di m. 5 dal fronte stradale, le recinzioni lungo i confini di proprietà possono essere realizzate in muratura cieca, con altezza massima di m. 2,00.

<b>Art. 37</b> Norme per la disciplina delle insegne
--

Si definiscono insegne di esercizio i manufatti di proprietà privata (opachi, luminosi o illuminati da faretti), installati nella sede dell'attività a cui si riferiscono o nelle pertinenze accessorie alla stessa, recanti scritte ed eventuali simboli o marchi, finalizzati a identificare la denominazione della ditta o azienda rappresentata.

Le insegne di esercizio si distinguono, secondo le loro caratteristiche e la loro collocazione, in:

- a) insegne frontali monofacciali (cassonetti, pannelli, lettere singole scatolate, ecc.);
- b) insegne bifacciali a bandiera o su supporto proprio.

Per quanto riguarda le insegne frontali monofacciali e bifacciali, salvo ulteriori prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio in caso di immobili vincolati, l'installazione sarà possibile nel rispetto dei requisiti stabiliti dal Regolamento Edilizio o altro più specifico strumento regolamentale.

Le insegne su pali sono vietate nel centro storico. Al di fuori di questo, esse sono unicamente ammesse su aree e supporti privati ad un'altezza da terra non superiore a m 10 e ad una distanza non inferiore a m 1 dal ciglio del marciapiede o dal bordo esterno della banchina.

Risulta vietata l'installazione di insegne sulle coperture degli edifici.

Fatte salve le esigenze di sicurezza della circolazione stradale secondo le norme del relativo codice, in corrispondenza di intersezioni o segnalazioni viabilistiche, le insegne non potranno essere collocate a distanze inferiori a quelle di seguito elencate:

- a. 15 metri prima delle intersezioni stradali, degli impianti semaforici e dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
- b. 10 metri dopo le intersezioni stradali, gli impianti semaforici e i segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
- c. 10 metri dai segnali di indicazione.

Di norma, scritte e decorazioni dovranno essere realizzate senza ricorrere a colori tali da recare disturbi visivi agli astanti. È fatto salvo il rispetto delle policromie dei marchi registrati con specifica individuazione dei colori, a condizione che non si tratti di stabili vincolati sotto il profilo architettonico o storico.

Per ulteriori precisazioni si rimanda alle disposizioni in materia del Regolamento Edilizio o di altro più specifico strumento regolamentale.

**Art. 38** Tutela del patrimonio archeologico

All'interno del nucleo di antica formazione ed in tutti gli ambiti di interesse archeologico, individuati nella specifica tavola allegata alla relazione del Documento di Piano (A1.13), i progetti comportanti movimenti terra e scavi dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ai fini dell'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Ai sensi di quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006, dovranno inoltre essere trasmessi alla suddetta Soprintendenza tutti i progetti relativi ad opere pubbliche o di pubblico interesse comportanti interventi nel sottosuolo, ai fini dell'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

**Art. 39** Distanze tra allevamenti e fabbricati

Per quanto riguarda le distanze tra allevamenti e fabbricati, si rimanda alla disciplina prevista nella modifica al regolamento locale d'igiene approvata con D.C.C. n. 27 del 14.05.2004, nonché alle eventuali successive modifiche e integrazioni.

**Art. 40** Distanze dagli elettrodotti

I progetti di nuovi edifici o luoghi destinati a permanenza non inferiore a quattro ore ricadenti all'interno delle distanze di prima approssimazione (Dpa) così come riportate sulla tavola dei vincoli del DdP, potranno essere sottoposti all'Amministrazione affinché questa valuti l'opportunità di richiedere ai proprietari/gestori degli elettrodotti di eseguire il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate ai sensi del decreto del 29 maggio 2008, e precisare così l'effettiva operatività del vincolo conseguente riguardo agli interventi in oggetto.

**Art. 41** Distanze dagli apparecchi da gioco

In tutto il territorio comunale, non potrà essere autorizzata l'installazione di nuovi apparecchi da gioco entro una fascia di rispetto di 500 metri dai potenziali luoghi sensibili (istituti scolastici, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali/semiresidenziali in ambito sanitario/sociosanitario, strutture ricettive per

categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile, oratori), così come disposto dalla LR 8/2013 e dalla DGR 1274/2014, e come rappresentato nella tavola C9.

**Art. 42** Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon

Ai fini della prevenzione e protezione dal possibile inquinamento da gas radon, agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo si applicano le linee guida di cui al Decreto Regionale DDG 12678 del 21/12/2011.

In particolare, risulta necessario rispettare le seguenti indicazioni:

- proteggere i pavimenti a contatto del terreno;
- evitare l'addossamento al terreno dei muri dei locali di abitazione;
- assicurare una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, sia lateralmente che inferiormente.

In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno inoltre essere attuati idonei accorgimenti al fine di attivare la ventilazione forzata delle intercapedini a contatto con il terreno, allo scopo di rispettare i limiti di concentrazione di radon previsti dalla vigente normativa.

Per quanto attiene alle attività lavorative che impieghino personale o implicino la presenza di utenti in ambienti di lavoro sotterranei, si rimanda alle disposizioni del D.Lgs. 230/1995 in merito alle modalità di misurazione delle concentrazioni ambientali ed alle eventuali contromisure da adottare.

**Art. 43** Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (con specifico riferimento agli impianti mini-idroelettrici e mini-eolici), troverà applicazione la vigente normativa in materia e, in particolare, la disciplina prevista dalla D.G.R. n. 9/3298 del 18 aprile 2012. In riferimento alla compatibilità paesaggistica di tali interventi, è inoltre prescritto il rispetto della disciplina prevista dalla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 e D.G.R. 22 dicembre 2011 - n. IX/2727.

Per quanto riguarda l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici del nucleo di antica formazione, si rimanda alle disposizioni del relativo manuale (elaborato C6).

Per l'installazione di impianti per la produzione di energia idroelettrica, lungo il corso della Saverona, si rimanda alle disposizioni del successivo art. 44 delle presenti NTA.

Tutti gli interventi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili dovranno essere in ogni caso preventivamente assoggettati all'esame della Commissione Paesaggio.

**Art. 44** Tutela degli ambiti paesaggistico-ambientali e dei manufatti di valore storico-testimoniale lungo la roggia Saverona

Lungo il corso della roggia Saverona (ramo nuovo e ramo vecchio), in corrispondenza degli ambiti di valenza paesaggistico-ambientale individuati con apposita simbologia nelle tavole delle previsioni urbanistiche del Piano delle Regole (C2), sono vietati tutti gli interventi di regimazione delle acque finalizzati alla produzione di energia idroelettrica, con particolare riferimento alle opere di derivazione dei corsi d'acqua ed alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti funzionali a tale attività.

Sono altresì vietati, per gli edifici ed i manufatti preesistenti di valenza storico-testimoniale individuati con ulteriore specifica simbologia nelle tavole delle previsioni urbanistiche del PdR (C2), tutti gli interventi che eccedano le categorie della manutenzione ordinaria, del risanamento conservativo e del restauro finalizzato al ripristino delle originarie funzioni degli edifici o dei manufatti stessi.

Ai fini degli interventi di cui sopra, sono inoltre fatte salve le destinazioni d'uso in essere all'atto dell'adozione della variante generale al PGT.

**Art. 45** Interventi soggetti a convenzione ecologica

Gli interventi tali da implicare significativi impatti ambientali, con specifico riguardo all'esercizio di attività generanti emissioni soggette alle limitazioni di cui al D.Lgs. 152/2006, potranno essere autorizzati solo previa stipula di una Convenzione Ecologica nell'ambito della quale il proponente garantisca la minimizzazione degli impatti ambientali e la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e/o compensazione, con particolare riferimento agli interventi previsti dal progetto di rete ecologica comunale (REC), così come individuata dal Piano dei Servizi.

**Art. 46** Industrie insalubri di prima classe

La localizzazione di industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 è permessa nelle aree specificamente destinate alla funzione produttiva (D) e a condizione che tali attività siano isolate dai centri abitati e tenute lontane dalle abitazioni. Nel caso l'attività sia da localizzarsi nelle vicinanze di un insediamento residenziale, è compito del titolare dimostrare, in sede di autorizzazione, che, grazie ai vari ausili tecnici e cautele, l'esercizio dell'attività non risulta tale da arrecare danno alla salute dei residenti contermini. La valutazione sulla compatibilità dell'attività insalubre deve essere compiuta sul caso specifico dall'autorità sanitaria, alla quale spetta verificare l'esistenza o meno di un pregiudizio per la salute pubblica.

**Art. 47** Riutilizzo delle aree precedentemente destinate ad attività industriali

Preliminarmente al riutilizzo di aree industriali dismesse, a cura del proponente, dovranno essere effettuate opportune indagini tese a verificare l'esistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali o alla presenza di sostanze nocive per la salute

umana, tali da richiedere particolari procedure di smaltimento. I risultati di tali indagini dovranno essere riportati in una apposita relazione descrittiva, da allegare alla pratica per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio. Qualora le indagini preliminari evidenzino la presenza di concentrazioni inquinanti superiori ai limiti di cui al D.Lgs. 152/2006, propedeuticamente alla presentazione dell'istanza abilitativa edilizia, dovranno essere attuate le procedure di caratterizzazione ambientale, analisi del rischio ed eventuale messa in sicurezza/bonifica in conformità con quanto prescritto dalla parte IV, titolo V, dello stesso D.Lgs. 152/2006 in rapporto alla nuova destinazione d'uso prevista.

<b>Art. 48</b> Ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica
---

Ai sensi dell'art. 17 quinquies della legge 134/2014, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale e con superficie utile superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, dovrà essere garantita l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto (pertinenziale o meno), secondo le modalità di dettaglio stabilite dal Regolamento Edilizio.

## **Appendice 1 - Gradi di intervento sui fabbricati del nucleo storico**

In relazione ai valori architettonici e storico-ambientali e ai caratteri tipologici degli edifici ed ai fini dell'assegnazione dei gradi di intervento, il Piano delle Regole classifica gli edifici del nucleo storico nei seguenti gruppi, rappresentati nelle tavole di piano (Tav. C3):

- GUA** Grandi unità della residenza aristocratica
- GUR** Grandi unità rurali urbane
- CR** Corti residenziali urbane
- TC** Tipi di completamento
- FA** Fabbricati anomali
- EP** Edifici ad uso pubblico

Per le tipologie di intervento consentite in funzione della classificazione in oggetto, si vedano le note illustrate a seguire e le indicazioni riportate sulle tavole C3. Riguardo alle modalità di intervento ed in particolare per quanto attiene alla coerenza rispetto ai caratteri tipomorfologici e decorativi dei fabbricati, si rimanda anche al manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (C6).

### **GUA Grandi unità della residenza aristocratica**

Sono complessi edilizi di vaste dimensioni, gerarchicamente organizzati intorno ad una o più corti, originariamente destinati alla residenza delle famiglie aristocratiche, che comprendono, oltre agli edifici propriamente residenziali, in gran parte tutelati ai sensi del Dlgs 42/04, ed alle loro dirette pertinenze, anche edifici subalterni, ai quali possono essere assegnate a differenti categorie d'intervento. Tutti gli interventi ammessi sui fabbricati compresi all'interno dei perimetri individuati delle **GUA** saranno prioritariamente finalizzati alla ricomposizione ed alla valorizzazione dell'assetto tipologico originario.

#### **GUA-1 Fabbricati di valore monumentale**

Sono gli edifici di eccezionale pregio architettonico, in alcuni casi tutelati ai sensi del Dlgs 42/04, originariamente adibiti alla residenza aristocratica. Le corti, i giardini e i parchi storici di pertinenza degli edifici monumentali sono compresi nella categoria GUA-1 anche quando non tutelati dal vincolo Dlgs 42/04.

Tutti gli edifici sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni. Sono ammessi esclusivamente interventi di Restauro Conservativo, con eliminazione delle parti aggiunte prive di valore storico.

Le aree libere di pertinenza dell'edificio sono inedificabili. È inoltre fatto obbligo di mantenere l'alberatura d'alto fusto esistente.

#### **GUA-2 Fabbricati di valore storico-ambientale e tipologico**

Sono i corpi subalterni organicamente annessi alle residenze aristocratiche, determinanti nella costituzione del valore architettonico, storico e tipologico degli interi complessi edilizi, in alcuni casi tutelati ai sensi del Dlgs 42/04.

Sono ammessi interventi di Restauro Conservativo, con eliminazione delle aggiunte prive di valore storico.

Nei fabbricati non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/04 sono ammessi interventi di Ristrutturazione Conservativa che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome (sedime, linee di gronda e di colmo) dei fabbricati.

Sono vietate la chiusura di logge e porticati e l'alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati attraverso il rilievo dell'esistente. E' ammessa la riconversione a residenza dei fabbricati accessori originariamente adibiti ad altre funzioni, finalizzata alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario.

## **GUR    **Grandi unità rurali urbane****

Si tratta dei grandi complessi edilizi originariamente destinati all'attività produttiva agricola e all'allevamento, organizzati intorno a corti di vaste dimensioni, secondo modelli tipologici costanti. Insieme agli edifici principali e alle loro dirette pertinenze funzionali storiche, tali grandi unità comprendono anche edifici subalterni, ai quali possono essere attribuiti differenti gradi d'intervento.

Al di là dei gradi di intervento stabiliti per ciascun edificio, all'interno dei perimetri delle **GUR** saranno prioritarie la ricomposizione e la valorizzazione dell'assetto tipologico originario.

Nelle GUR è sempre ammesso il mantenimento dell'attività agricola in essere (Gf 2.1) con esclusione dell'attività di allevamento del bestiame (Gf 2.2).

### **GUR-1    **Fabbricati di valore storico-ambientale e tipologico****

Sono gli edifici principali, generalmente di grande pregio architettonico e tipologico, che occupano il lato settentrionale delle grandi corti, abitualmente caratterizzati dalla presenza della presenza di un avanportico a tutta altezza.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi anche di ristrutturazione conservativa che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome (sedime, linee di gronda e di colmo) dei fabbricati.

È vietata l'alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati nel rilievo dell'esistente.

La chiusura di logge e porticati individuati nelle tavole di piano (Tav. C3) potrà avvenire solo impiegando partizioni verticali trasparenti o comunque tali da consentire la leggibilità della struttura originaria, ed in tutti i casi previo parere della Commissione Paesaggio in merito alla coerenza della soluzione proposta rispetto ai caratteri tipomorfologici del complesso. L'inserimento di elementi distributivi verticali e orizzontali (scale ed altri sistemi risalita e di accesso agli alloggi) e di volumi tecnici all'interno di logge e porticati, di norma da disincentivare, potrà essere autorizzato solo dimostrando l'impossibilità di adottare soluzioni alternative per garantire la funzionalità dell'immobile, ed in ogni caso sempre previo parere della Commissione Paesaggio.

E' ammessa la riconversione a residenza dei fabbricati accessori originariamente adibiti ad altre funzioni (attività produttive, stalle, scuderie, barchesse, fienili e legnaie) finalizzata alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, come illustrato nel "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico" allegato alle presenti norme (Allegato 1).

Nel caso di interventi di ristrutturazione estesi a tutto il perimetro delle GUR, da attuare a mezzo di permesso di costruire convenzionato, per i fabbricati di categoria GUR-1 non sono comunque ammessi interventi che comportino aumento di volume e alterazione della sagoma o del sedime. Il volume di tali edifici non potrà essere

computato al fine del incremento fino al 10% della volumetria esistente, previsto all'art. 12.8.

Con piano di recupero o di permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi di ristrutturazione non conservativa, a condizione che risultino rispettati i seguenti requisiti:

- dimostrata impossibilità di una ristrutturazione conservativa causa le condizioni fatiscenti dell'immobile, da attestare tramite relazione strutturale sottoscritta da un tecnico abilitato, o, in alternativa, dimostrata irreversibile alterazione del fabbricato rispetto ai propri caratteri originari (ad esempio tramite interventi di ristrutturazione sostitutiva operati in epoca recente);
- conservazione e recupero dei fronti edilizi di matrice storica prospettanti su strada, con particolare riferimento agli eventuali elementi decorativi (cornici, fasce marcapiano, balconi e parapetti storici, ecc.);
- mantenimento, anche in caso di demolizione e ricostruzione, delle morfologie originarie dei corpi di fabbrica (con particolare riferimento ad elementi quali altezze e ingombri, giacitura delle falde, androni e accessi, sistema delle bucaure storiche, portici e loggiati, ecc.), nonché riproposizione dei materiali e delle finiture tipici del contesto storico (facciate intonacate, imposte in legno a scuri, elementi di copertura in cotto, travi in legno, ecc.);
- necessità di verificare la coerenza dell'intervento proposto rispetto ai requisiti di cui sopra ed in generale rispetto ai caratteri paesaggistico-ambientali del centro storico tramite parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Resta fermo l'obbligo di conferire la dotazione minima di aree per servizi e per parcheggi, anche attraverso monetizzazione, nei termini, secondo le modalità e limitazioni, indicate dalle presenti norme tecniche di attuazione ed in quelle del Piano dei Servizi.

## **GUR-2 Fabbricati rurali produttivi storici**

Sono i fabbricati storici originariamente destinati alle pertinenze funzionali dell'attività produttiva agricola e di allevamento (stalle, barchesse, fienili e depositi), attualmente inutilizzati o adibiti ad usi diversi.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione conservativa.

È inoltre ammessa la riconversione in residenza dei fabbricati accessori originariamente adibiti ad altre funzioni (attività produttive, stalle, scuderie, barchesse, fienili e legnaie) finalizzata alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, senza alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati attraverso il rilievo dell'esistente.

Sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione estesi all'intero perimetro delle GUR, finalizzati alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, con obbligo di conservazione degli spazi liberi delle corti. Nell'ambito di tali interventi è consentito l'aumento fino al 10% della volumetria esistente, previsto dall'art. 12.8, alle condizioni ivi dettate. L'incremento volumetrico va conteggiato escludendo i fabbricati della categoria GUR-1.

## **GUR-3 Fabbricati rurali produttivi moderni**

Sono le pertinenze funzionali dell'attività produttiva agricola realizzate in epoca recente con tipologie e tecniche costruttive non compatibili all'assetto delle corti rurali antiche. Per i manufatti attivi esistenti è consentita la conservazione delle destinazioni funzionali attuali.



Sono ammessi con titolo abilitativo semplice interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al mantenimento dell'attività agricola in essere.

Sono inoltre ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione conservativa e non conservativa volti al recupero dei volumi a fini residenziali, anche con trasferimento delle cubature a beneficio di altri corpi di fabbrica lungo il perimetro delle corti e con obbligo di conservazione dello spazio libero interno, così come esemplificato nel manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (C6). Detti interventi, finalizzati alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, possono essere estesi a tutto il perimetro delle GUR. In questo caso i fabbricati della categoria GUR-3 concorrono alla determinazione della volumetria complessiva dell'intervento, anche in funzione dell'applicazione dell'incentivazione volumetrica di cui all'art. 12.8.

## **CR Corti residenziali urbane**

Rappresentano il tipo costitutivo dell'impianto urbano di antica formazione, individuato nella corte chiusa di origine rurale. Questi complessi edilizi del periodo della formazione preindustriale presentano nel loro complesso un rilevante valore tipologico e storico-ambientale.

### **CR-1 Fabbricati di valore storico-ambientale e tipologico**

Sono gli edifici principali, abitualmente adibiti a residenza, che organizzano gerarchicamente l'unità tipologica a corte. Ricadono nella categoria CR-1 anche i fabbricati pertinenziali di elevato valore architettonico e tipologico.

Sono ammessi con di titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi interventi anche di ristrutturazione conservativa che non comportino aumento di volume.

È vietata l'alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati nel rilievo dell'esistente.

La chiusura di logge e porticati individuati nelle tavole di piano (Tav. C3) potrà avvenire solo impiegando partizioni verticali trasparenti o comunque tali da consentire la leggibilità della struttura originaria, ed in tutti i casi previo parere della Commissione Paesaggio in merito alla coerenza della soluzione proposta rispetto ai caratteri tipomorfologici del complesso. L'inserimento di elementi distributivi verticali e orizzontali (scale ed altri sistemi risalita e di accesso agli alloggi) e di volumi tecnici all'interno di logge e porticati, di norma da disincentivare, potrà essere autorizzato solo dimostrando l'impossibilità di adottare soluzioni alternative per garantire la funzionalità dell'immobile, ed in ogni caso sempre previo parere della Commissione Paesaggio.

Risulta inoltre consentita, previo parere della Commissione Paesaggio, la realizzazione di nuovi portici e loggiati all'interno delle corti, a condizione che ricorrano i seguenti requisiti:

- documentabile preesistenza sul medesimo sedime di portici e loggiati in seguito demoliti, oppure presenza di portici o loggiati anche negli immobili adiacenti (in modo che l'intervento possa consolidare l'omogeneità tipologica della zona);
- posizionamento a ridosso dei corpi di fabbrica disposti lungo i lati delle corti (in modo da non occludere lo spazio libero centrale) e/o allineamento con le giaciture degli analoghi manufatti contermini.

Sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione estesi all'intera unità tipologica, ma per i fabbricati di categoria CR-1 non sono

comunque ammessi interventi che comportino aumento di volume alterazione della sagoma; il volume di tali edifici non potrà essere computato al fine dell'applicazione dell'incentivazione volumetrica di cui all'art. 12.8.

Con piano di recupero o di permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi di ristrutturazione non conservativa, a condizione che risultino rispettati i seguenti requisiti:

- dimostrata impossibilità di una ristrutturazione conservativa causa le condizioni fatiscenti dell'immobile, da attestare tramite relazione strutturale sottoscritta da un tecnico abilitato, o, in alternativa, dimostrata irreversibile alterazione del fabbricato rispetto ai propri caratteri originari (ad esempio tramite interventi di ristrutturazione sostitutiva operati in epoca recente);
- conservazione e recupero dei fronti edilizi di matrice storica prospettanti su strada, con particolare riferimento agli eventuali elementi decorativi (cornici, fasce marcapiano, balconi e parapetti storici, ecc.);
- mantenimento, anche in caso di demolizione e ricostruzione, delle morfologie originarie dei corpi di fabbrica (con particolare riferimento ad elementi quali altezze e ingombri, giacitura delle falde, androni e accessi, sistema delle bucaure storiche, portici e loggiati, ecc.), nonché riproposizione dei materiali e delle finiture tipici del contesto storico (facciate intonacate, imposte in legno a scuri, elementi di copertura in cotto, travi in legno, ecc.);
- necessità di verificare la coerenza dell'intervento proposto rispetto ai requisiti di cui sopra ed in generale rispetto ai caratteri paesaggistico-ambientali del centro storico tramite parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Resta fermo l'obbligo di conferire la dotazione minima di aree per servizi e per parcheggi, anche attraverso monetizzazione, nei termini, secondo le modalità e limitazioni, indicate dalle presenti norme tecniche di attuazione ed in quelle del Piano dei Servizi.

## **CR-2 Fabbricati accessori con valore storico- tipologico**

Sono i fabbricati accessori di pertinenza delle corti, originariamente adibiti ad usi rurali o produttivi, oggi inutilizzati o già recuperati all'uso residenziale in modo tipologicamente coerente.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione conservativa anche comportante la riconversione a residenza dei fabbricati accessori originariamente adibiti ad altre funzioni.

Sono ammessi con premesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione con trasposizione del volume, estesi a tutto il perimetro delle unità tipologiche individuate, finalizzati alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, con obbligo di conservazione degli spazi liberi delle corti. Nell'ambito di tali interventi è essere consentita l'applicazione dell'incentivazione volumetrica di cui all'art. 12.8, che tuttavia non sarà applicata agli edifici della categoria CR-1

## **CR-3 : Fabbricati alterati o modificati riconducibili all'impianto tipologico originario delle corti**

Sono prevalentemente i corpi rustici accessori delle corti già convertiti all'uso residenziale, con interventi non congrui o tali da rendere i fabbricati non più riconoscibili come appartenenti al tipo originario.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione conservativa.

Sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione con trasposizione del volume, alle stesse condizioni dei fabbricati CR-2.

## **TC      **Tipi di completamento****

La categoria comprende i fabbricati non riconducibili alle precedenti tipologie a corte.

### **TC-1      Edifici residenziali organici al tessuto urbano antico con valore storico-ambientale e tipologico**

Sono gli edifici ad uso prevalentemente residenziale, non riconducibili alle tipologie a corte, ma coevi ed organici al tessuto urbano preindustriale, comunque di rilevante valore storico-ambientale e tipologico.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria e di interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione conservativa che non comportino aumento di volume. Sono vietate la chiusura di logge e porticati individuati nelle tavole di piano (Tav. C3) e l'alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati nel rilievo dell'esistente.

### **TC-2      Edifici residenziali recenti compatibili col tessuto urbano di antica formazione**

Sono gli edifici ad uso prevalentemente residenziale realizzati in epoca recente, che per caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive risultano compatibili col tessuto urbano di antica formazione.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice tutti gli interventi che non comportino aumento di volume, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle sagome preesistenti ed in particolare degli allineamenti su fronte strada.

Sono inoltre ammessi, tramite permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione non conservativa con incrementi di volume nei limiti previsti dall'art. 12.8 delle NTA (+10% massimo), qualora tali interventi siano tesi a garantire l'allineamento e la regolarizzazione dei corpi edilizi esistenti all'interno delle corti, laddove si riscontrino evidenti difformità e/o incongruenze tra diversi corpi di fabbrica, a condizione di non superare l'altezza massima esistente, e fatto salvo comunque il rispetto delle facciate su fronte strada, che dovranno in tutti i casi essere salvaguardate nella propria sagoma e nel proprio ingombro.

### **TC-3      Fabbricati di origine produttiva compatibili col tessuto urbano di antica formazione**

Sono edifici originariamente destinati all'uso produttivo, oggi inutilizzati o sottoutilizzati, che per caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive risultano compatibili col tessuto urbano di antica formazione.

Per i manufatti funzionali ad attività produttive in attività sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al mantenimento dell'attività stessa.

In caso di PdC Convenzionato.

Sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione volti a riconvertire a residenza i fabbricati originariamente adibiti a funzioni produttive, finalizzati alla ricomposizione ed alla valorizzazione dell'assetto urbano complessivo, con obbligo di conservazione degli eventuali elementi di pregio architettonico.

## **FA Fabbricati anomali**

### **FA-1 Fabbricati alterati o modificati riconducibili all'impianto urbano originario**

Sono prevalentemente fabbricati minori o accessori, presenti anche all'interno dei perimetri delle unità tipologiche, già convertiti all'uso residenziale con interventi non congrui con l'assetto originario, tali da rendere i fabbricati non più riconoscibili come appartenenti all'impianto urbano di antica formazione.

Gli interventi edilizi sono ammessi alle condizioni dettate all'art. 12.5.

### **FA-2 Fabbricati tipologicamente non compatibili col tessuto urbano di antica formazione**

Sono edifici prevalentemente recenti, a destinazione residenziale o produttiva, che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze, caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive risultano incompatibili col contesto di appartenenza e, in generale, col tessuto urbano di antica formazione.

Gli interventi edilizi sono ammessi alle condizioni dettate all'art. 12.5 con applicazione dell'incentivazione volumetrica di cui all'art. 12.8 quando siano estesi all'intera unità tipologica e finalizzati alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto urbano complessivo.

### **FA-3 Fabbricati accessori non pertinenti il tessuto urbano di antica formazione**

Sono piccoli fabbricati accessori recenti, a servizio della residenza o delle attività produttive, edificati all'interno delle corti urbane, che per caratteristiche tipologiche e costruttive risultano incompatibili col contesto di appartenenza e, in generale, col tessuto urbano di antica formazione.

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

In tutti gli interventi estesi all'intera unità tipologica, attuati tramite permesso di costruire convenzionato, i fabbricati FA-3 dovranno essere demoliti e comunque il loro volume non potrà essere computato ai fini dell'intervento stesso.

## **EP Edifici ad uso pubblico**

### **EP-M Edifici di valore Monumentale ad uso pubblico**

Sono gli edifici ed i complessi edilizi di eccezionale pregio architettonico, come tali sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del Dlgs 42/04 che, al di là della loro funzione di interesse pubblico, assumono valore di "monumento" in virtù del loro ruolo di ordinatori della morfologia urbana, nonché di protagonisti attivi dell'identità specifica dei luoghi.

Le facoltà specifiche in termine di indirizzo e di valutazione degli interventi di conservazione dei manufatti architettonici sono competenza dei superiori organismi titolari della gestione del vincolo: ai fini del piano, per le architetture di valore monumentale sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.

**EP-S Edifici ad uso Pubblico con Tipologia specifica**

Sono gli edifici o i complessi edilizi che ospitano attività pubbliche o di interesse collettivo, caratterizzati da un impianto tipologico funzionalmente determinato dall'attività stessa.

Sono consentiti interventi di Ristrutturazione e di Nuova Edificazione da valutare in funzione delle esigenze di adeguamento funzionale o di trasformazione, secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

## **Appendice 2 - Elenco degli elaborati del Piano delle Regole**

Tav. C1	Carta delle prescrizioni sovraordinate, scala 1:7.500
Tav. C2.a	Carta della disciplina delle aree (settore nord), scala 1:2.000
Tav. C2.b	Carta della disciplina delle aree (settore sud), scala 1:2.000
Tav. C2.c	Carta della disciplina delle aree (intero territorio), scala 1:7.500
Tav. C2.d	Carta dei vincoli di progetto, scala 1:10.000
Tav. C3.a	Disciplina degli interventi sugli edifici del nucleo storico (settore nord), scala 1:1.000
Tav. C3.b	Disciplina degli interventi sugli edifici del nucleo storico (settore sud), scala 1:1.000
C4	Relazione illustrativa
C5	Norme Tecniche
C6	Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (All. 1 NTA)
C7	Classificazione e prescrizioni per i complessi rurali di interesse storico (All. 2 NTA)
C8	Catalogo degli edifici soggetti a vincolo (All. 3 NTA)
Tav. C9	Fasce di rispetto dagli apparecchi di gioco (DGR 1274/2014)