



# Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia

## Piano di Governo del Territorio (LR 12/2005)

Variante generale al PGT

## Piano delle Regole (PR)

## C 4 Relazione illustrativa

giugno 2023

adozione con delibera del C.C. ...

..

approvazione con delibera del C.C. ...

..

il progettista

collaboratori

arch. Federico Bianchessi

arch. Sara Bodini

via Malombra 11

arch. Francesca Magri

26100 Cremona

giraffe.architetti@gmail.com



## Sommario

1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole .....	1
2. Il tessuto urbano consolidato ed il nucleo storico.....	1
3. Le aree destinate all'attività agricola .....	4
4. Le aree di valore paesaggistico-ambientale .....	5
5. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	6

## 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole costituisce l'apparato normativo **destinato a regolamentare gli interventi ordinari** connessi all'uso ed alla trasformazione corrente del territorio, sia esso urbanizzato o rurale, il cui assetto generale si considera consolidato. Il Piano si caratterizza pertanto come un regolamento generale dell'uso e della trasformazione corrente del territorio comunale, in sinergia con altri più specifici strumenti regolamentari comunali (Regolamento Edilizio, Regolamento di Igiene ed altri regolamenti di settore).

In ottemperanza alle disposizioni della legge<sup>1</sup> il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale in quattro classi principali:

### 1.1 Il tessuto urbano consolidato ed il centro storico

Ossia l'intero agglomerato urbano eccettuate le aree per servizi ed infrastrutture pubbliche e gli ambiti di trasformazione riguardanti parti dell'edificato.

### 1.2 Le aree destinate all'attività agricola

Ossia le aree effettivamente adibite alla coltivazione agricola, che a Quinzano rappresentano oltre l'80% del territorio comunale.

### 1.3 Le aree di valore paesaggistico ambientale

L'intero territorio quinzanese meriterebbe in realtà tale classificazione: tanto quello agricolo che quello edificato. Nondimeno, trattandosi di una attribuzione qualificante, destinata a proteggere territori che si distinguono per la loro particolarità<sup>2</sup>, tale classificazione viene limitata alla parte più sensibile e pregiata, dal punto di vista paesaggistico ambientale, del territorio ineditato: la valle della roggia Savarona. Non viene invece estesa ad altre parti pregiate del territorio comunale già protette da altri strumenti: la valle dell'Oglio, inserita nel parco regionale, ed il centro storico, oggetto di una specifica normativa di salvaguardia.

### 1.4 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Si tratta delle aree per le quali appare sconsigliabile o impossibile una utilizzazione differente dall'attuale.

## 2 Il tessuto urbano consolidato ed il nucleo storico

Il Piano delle Regole identifica nel tessuto urbano consolidato quattro principali partizioni:

### 2.1 Il nucleo storico

#### 2.1.1 I caratteri degli edifici del nucleo storico

---

<sup>1</sup> LR 12/05, art. 10, comma 1.

<sup>2</sup> Nelle "Modalità per la pianificazione comunale", approvate con DGR 8/1681, è chiarito che le "aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche" possono riguardare aree aventi specifica destinazione di piano (aree agricole, aree del tessuto consolidato). Si veda al riguardo il Cap. 4 di detto documento.

Individuato sulla base dei criteri contenuti nel PTPR e nel PTCP, verificati in base alle risultanze dell'analisi sul campo<sup>3</sup>.

Il Piano delle Regole classifica gli edifici del centro per tipi edilizi ed in base alle loro condizioni d'uso ed allo stato di consistenza, dettando una specifica normativa morfologica e di salvaguardia.

Il tessuto urbano del nucleo storico è riconducibile all'aggregazione di un tipo edilizio principale, di origine rurale, organizzato a corte, che assume connotazioni diversificate a seconda della sua collocazione in rapporto agli altri elementi della città.

Nel tessuto edilizio del centro si riscontra inoltre la presenza diffusa di grandi unità insediative, legate al mondo della grande proprietà agricola e nobiliare. Si tratta anche in questo caso di edifici organizzati attorno ad una corte interna, la cui dimensione è correlata ai diversi tipi di conduzione dei fondi agricoli. La distribuzione delle grandi unità aristocratiche e rurali nel tessuto urbano non è uniforme e si evidenziano aree di maggiore concentrazione, delle quali non è tuttavia riconoscibile la motivazione originaria.

In relazione ai caratteri tipologici ed ai valori architettonici e storico ambientali, il Piano classifica i fabbricati in diversi gruppi e tipi, ai quali vengono fatti corrispondere, in sede normativa, differenti modalità o gradi di intervento<sup>4</sup>:

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

Le corti residenziali urbane (CR) rappresentano il tipo più diffuso e costitutivo dell'impianto urbano di antica formazione, individuato nella corte chiusa di origine rurale, dove l'organizzazione gerarchica dei corpi di fabbrica e la loro destinazione e specializzazione funzionale sono in genere legati alle disposizioni in relazione al soleggiamento. Il corpo principale, residenziale, è posto a nord della corte, in modo da raccogliere tutto il percorso del sole. Prevalentemente si tratta di un corpo semplice, di due o tre piani fuori terra, frequentemente dotato di un portico sviluppato su tutta l'altezza del fabbricato con funzione di protezione dall'eccessivo soleggiamento estivo, oltre che funzionale all'originaria attività agricola.

I fabbricati accessori, propriamente destinati all'attività agricola, sono disposti sul lato opposto della corte e, talvolta, anche lateralmente, a seconda delle dimensioni della corte stessa. Si tratta generalmente di corpi semplici, in prevalenza aperti, con uno o due livelli (barchesse e fienili).

La disposizione e la gerarchia dei fabbricati disposti attorno alla corte è generalmente indifferente alla collocazione della strada urbana che le dà accesso. Dalle diverse combinazioni fra l'orientamento fisso della corte e la collocazione della strada dipende la collocazione variabile dell'androne, che dà luogo a diverse varianti del tipo<sup>5</sup>.

Le vie di maggiore carattere urbano hanno invece una influenza determinante sull'organizzazione della corte e determinano una variante sostanziale del tipo originario. In questo caso la collocazione dell'edificio principale è determinata dal rapporto con la strada. Si tratta quasi sempre di un corpo doppio, privo di portico quando la strada è posta

<sup>3</sup> Cfr. Tavv. A1.6 e A1.7 del Documento di Piano.

<sup>4</sup> Cfr. Tav. C3 e art. 12 delle NTA.

<sup>5</sup> Cfr. Tav. A1.6 del Documento di Piano.

a meridione; più varie sono invece le articolazioni interne quando la strada presenta un andamento nord-sud. Quando il fabbricato principale è sviluppato lungo il fronte stradale si riscontra anche una maggiore presenza di spazi destinati fin dall'origine all'attività commerciale.

Le grandi unità dell'insediamento aristocratico (GUA) sono complessi edilizi di vaste dimensioni, gerarchicamente organizzati attorno ad una o più corti, originariamente destinati alla residenza delle famiglie aristocratiche, che comprendono, oltre agli edifici propriamente residenziali ed allo loro dirette pertinenze, anche edifici subalterni. Questi ultimi possono essere attribuiti a differenti categorie in ragione della loro forma originario o delle profonde trasformazioni subite.

Analogamente, le grandi unità rurali urbane (GUR), originariamente destinate all'attività agricola o all'allevamento, sono organizzate attorno a corti di vaste dimensioni, secondo modelli tipologici costanti.

Il tessuto urbano del nucleo storico è infine completato da edifici prevalentemente residenziali (TC), non direttamente riconducibili ai tipi a corte, ma coevi ed organici al tessuto preindustriale ed in genere anch'essi di qualche interesse storico ambientale e tipologico.

### 2.1.2 La normativa di salvaguardia e valorizzazione

Le norme per il nucleo storico sono articolate in tre distinti capitoli:

- 2.1.2.1 La disciplina degli interventi sui singoli edifici, ossia i gradi di interventi previsti per ciascun fabbricato nell'articolato delle Norme Tecniche, ove sono specificati i gradi e le modalità di intervento anche in relazione alle destinazioni d'uso presenti o ammissibili.
- 2.1.2.2 Il “Manuale per l'intervento sui fabbricati del nucleo storico”<sup>6</sup>, che serve ad indirizzare gli interventi edilizi al rispetto o alla ricostituzione dei caratteri originari. Il Manuale è articolato in diverse sezioni che trattano dell'organizzazione planivolumetrica, dei caratteri dell'architettura e dei principali elementi di facciata. Il Manuale non ha valore prescrittivo, ma costituisce un riferimento per progettisti ed organi comunali di controllo per la costruzione e la valutazione dei progetti.
- 2.1.2.3 Le aree di pertinenza paesaggistica del nucleo storico<sup>7</sup> sono aree verdi profondamente incunee nel tessuto edilizio, disposte fra le propaggini del nucleo storico e la Savarona. Si tratta di aree di grande importanza per la leggibilità del rapporto fra la conformazione del nucleo storico e la sua matrice geografica, la cui permanenza come aree inedificate è da ritenere prioritaria.

## 2.2 **Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale**

Si tratta della parte dell'insediamento costruita prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso, che presenta una certa regolarità associata a densità edilizie relativamente omogenee. All'interno del tessuto residenziale non si riscontra la presenza, se non sporadica, di fabbricati destinati ad altro uso, per cui la commistione funzionale si può ritenere nella sostanza irrilevante.

Nell'ambito di tale tessuto, risultano individuabili diversità dei tipi edilizi e delle densità, anche in relazione alla diversa distanza dall'area più centrale. Si tratta di differenze

---

<sup>6</sup> Elaborato C6.

<sup>7</sup> Cfr. Art. 13 delle NTA.

conseguenti alle disposizioni dei piani che si sono succeduti a Quinzano e che risulta opportuno riconoscere anche nello strumento urbanistico. per questo motivo il Piano delle Regole individua due sottozone alle quali corrispondono differenti densità edilizie<sup>8</sup>.

### **2.3 Le aree a prevalente destinazione produttiva**

Si tratta delle aree effettivamente occupate da impianti produttivi di varia natura e consistenza e in piccola parte da lotti liberi, esito nella maggioranza dei casi di comparti di pianificazione attuativa, previsti dai precedenti strumenti urbanistici, allo stato attuale quasi interamente realizzati.

Per queste aree il Piano delle Regole in linea generale conferma lo status quo ed il quadro previsionale esistente, in considerazione della razionale collocazione degli impianti produttivi in rapporto all'agglomerato residenziale ed alla viabilità.

In sinergia con le politiche del Documento di Piano in materia di rigenerazione, il Piano delle Regole tuttavia individua e promuove la riconversione funzionale delle aree produttive non riconducibili ai comparti pianificati, specie nei casi in cui queste evidenzino una tendenziale dismissione o comunque una scarsa compatibilità con il tessuto residenziale circostante, anche con l'obiettivo di favorire la concentrazione delle attività industriali negli ambiti preposti e meglio attrezzati a livello logistico (come in particolare l'asse di via Matteotti).

In considerazione di tali requisiti, il Piano consente l'insediamento nelle aree con destinazione produttiva anche delle medie strutture di vendita definite di secondo livello. Tale indicazione è volta a favorire la permanenza di alcune attività presenti nel territorio comunale ed a garantire un maggiore assortimento funzionale. D'altra parte la scarsa aggressività dimostrata fin qui dalla funzione commerciale nell'area di Quinzano rende improbabile una più diffusa presenza di tale destinazione d'uso, che non pare in grado di soppiantare quella propriamente produttiva, alla quale sono principalmente destinate le aree in oggetto.

### **3. Le aree destinate all'attività agricola**

La delimitazione delle aree destinate all'agricoltura costituisce una delle indicazioni di maggior peso poiché, una volta inserita nel PTCP, costituirà un confine rigido per l'espansione urbana.

Il Piano delle Regole traccia il confine delle aree agricole attestandolo su elementi fisici riconoscibili e rilevanti ed in particolare:

- \* ad ovest il confine corrisponde al tracciato della strada di circonvallazione, salvo un piccolo tratto, nella parte meridionale, dove la costa del terrazzo si avvicina all'agglomerato urbano, costituendo un elemento di maggiore rilievo rispetto al tracciato stradale, e pertanto assunto come confine prevalente;
- \* ad est il confine corrisponde alle recinzioni dei lotti industriali ed al tracciato della nuova strada di circonvallazione est, individuata dal Piano dei Servizi sulla base di una previsione già contenuta nel PRG 2000.

Il confine così individuato si salda, a sud, col confine del Parco Regionale della Valle dell'Oglio, che viene assunto come prevalente rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

---

<sup>8</sup> Cfr. Artt. 14 e 15 delle NTA.

In coerenza con le disposizioni della legge urbanistica regionale (artt. da 59 a 62) il Piano delle Regole detta specifiche disposizioni per la salvaguardia del patrimonio di edilizia rurale storica e per indirizzare le eventuali nuove edificazioni al rispetto dei caratteri del paesaggio. Tali indicazioni sono contenute nella “Classificazione e prescrizioni per i complessi rurali di interesse storico”<sup>9</sup> ove è contenuto il censimento delle cascine di impianto storico, ricavate dal confronto con la carta del 1888. Ai fabbricati rurali viene attribuita una classificazione analoga a quella adottata per gli edifici del nucleo storico, alla quale viene anche riferita la definizione dei gradi di intervento operabili sugli edifici stessi<sup>10</sup>.

All'interno delle aree agricole il Piano delle Regole individua puntualmente i gruppi di fabbricati con destinazione diversa dall'agricoltura. Si tratta di due modesti insediamenti produttivi ad est dell'agglomerato urbano e di un impianto per la distribuzione del carburante per autotrazione collocato lungo la strada di circonvallazione ovest. A tali ambiti viene riconosciuta una capacità edificatoria paragonabile a quelle delle aree con destinazione propriamente produttiva, in quanto insediamenti da tempo consolidati nel territorio extraurbano e non tali da ingenerare fenomeni di disturbo o di degrado, cui risulta opportuno attribuire possibilità di mantenimento in uso e di limitato sviluppo.

Il Piano delle Regole introduce inoltre la possibilità di convertire all'uso residenziale gli edifici agricoli nel caso in cui questi non si rivelino più necessari alla conduzione del fondo, previa dimostrazione di tale avvenuto mutamento tramite una relazione attestante i programmi di riassetto dell'azienda agricola cui afferiscono i fabbricati in oggetto. Tale riconversione si intende comunque vincolata al rispetto delle sagome esterne e di tutti gli elementi tipologici, materici e decorativi caratteristici dell'edilizia rurale storica (in particolare secondo le indicazioni di cui all'elaborato “Classificazione e prescrizioni per i manufatti rurali di interesse storico”), allo scopo di preservare l'equilibrato rapporto tra edifici agricoli e paesaggio.

Per il resto il Piano delle Regole non contiene ulteriori disposizioni normative, evitando di introdurre specifiche supplementari rispetto alla materia dell'attività agricola e zootecnica, già diffusamente normata da regolamentazioni dirette ed indirizzata attraverso i complessi meccanismi di finanziamento dei PAC.

#### 4. Le aree di valore paesaggistico-ambientale

Si tratta di una indicazione che può sia sovrapporsi ad una individuazione di zona sia costituire una zona per se stessa, a seconda delle condizioni e del territorio e delle esigenze di tutela dei suoi particolari valori.

Il Piano delle Regole attribuisce questa classificazione ad un solo ambito: **La valle della Saverona**, per la quale le disposizioni di salvaguardia e valorizzazione sono dettate dal Piano dei Servizi.

---

<sup>9</sup> Cfr. elaborato C8.

<sup>10</sup> Cfr. Art. 20 delle NTA.

## **5. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Si tratta di quattro ambiti distinti, compresi fra le strade di circonvallazione esterna e l'agglomerato urbano o gli ambiti di trasformazione. Sono aree di varia estensione e conformazione, per lo più interessate da vincoli di rispetto stradale o cimiteriale o dalla presenza o vicinanza di allevamenti.

Il mantenimento della condizione attuale, ossia il permanere di fasce di terreno inedificato al margine dell'agglomerato urbano, appare necessario per motivi paesaggistici ed ambientali: potranno in futuro giocare un ruolo importante come aree di mitigazione o compensazione in relazione all'eventuale attuazione dei maggiori interventi di trasformazione prefigurati dal PGT.

Salvo rare eccezioni si tratta di aree di consistenza sufficiente a giustificare il proseguimento dell'attività agricola in atto.