



COMUNE
di EDOLO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

4^a Variante Puntuale al PGT

Variante NTA

NTA
dp-ps-pr
02

Norme tecniche di attuazione_4 Var

Estratto versione coordinata

MARZO 2026

PROGETTISTA

Pian. Fabrizio Franceschini

Pianificatore Territoriale iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 2345



Urbanistica & Servizi

Home Page www.urbanisticaeservizi.com

e-mail info@urbanisticaeservizi.com

ADOZIONE VARIANTE:

Delibera consigliare

n.

del

APPROVAZIONE VARIANTE:

Delibera consigliare

n.

del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

TITOLO IV - IL PIANO DELLE REGOLE

Art.55 - Contenuti del Piano delle Regole

1. I contenuti del Piano delle Regole, in seguito denominato PdR, sono definiti dall'art. 10, della L.R. 12/2005.
2. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Il PdR contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesaggistici del PGT.

Art.56 - Edifici in contrasto con le destinazioni di zona

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona fino all'adeguamento funzionale potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Gli edifici produttivi in contrasto con le destinazioni di zona possono essere oggetto di modesti adeguamenti funzionali legati alle esigenze delle attività svolte; sono comunque sempre consentiti gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento alle norme riguardanti la sicurezza e la prevenzione degli inquinamenti.

Art.57 - Aree di pertinenza e trasferimento dei diritti edificatori

1. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'area, per generare la volumetria insediata.
3. 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.
4. È consentito il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti edificabili aventi caratteristiche urbanistiche omogenee o compatibili, anche non limitrofi, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico comunale e previa valutazione di sostenibilità urbanistica e territoriale.
In attuazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005, è altresì consentito il trasferimento delle potenzialità edificatorie generate all'interno degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (ambiti di decollo) verso aree ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal Piano delle Regole, purché caratterizzate da destinazioni urbanistiche omogenee o compatibili. Le aree di atterraggio che accolgono i diritti edificatori trasferiti possono beneficiare, al fine di consentire l'effettivo utilizzo delle potenzialità volumetriche trasferite, di un incremento degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente, fermo restando il rispetto dell'altezza di zona, delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni morfologiche e paesaggistiche, nonché delle condizioni di sostenibilità urbanistica e infrastrutturale. Il trasferimento è in ogni caso subordinato alla preventiva verifica comunale della capacità infrastrutturale, della dotazione dei servizi esistenti e della sostenibilità urbanistica complessiva dell'area di atterraggio, anche ai fini dell'eventuale adeguamento o integrazione delle dotazioni territoriali. Il trasferimento dovrà essere regolato mediante convenzione urbanistica o atto d'obbligo, da trascriversi nei Registri Immobiliari, attestante la legittima disponibilità dei diritti edificatori, l'ambito di provenienza e quello di destinazione, nonché le relative modalità e condizioni di utilizzo.

Art.58 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005.
2. La disciplina di cui trattasi è applicabile all'interno dei nuclei di antica formazione con le seguenti modalità:
 - per gli edifici di grado da 1 a 3 a condizione che non vengano modificate l'altezza di colmo e di gronda;
 - per gli edifici di grado da 2 a 5 è ammessa la possibilità di riordinare coperture eccessivamente frammentate o aventi pendenze incongrue;
 - per gli edifici di grado 4 e 5, con altezza inferiore al limite massimo di zona, è inoltre ammesso modificare le altezze di colmo e di gronda, esclusivamente al fine di assicurare per la porzione agibile di ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri

6. In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati accessori di proprietà del richiedente che contrastino con il decoro dell'edificato e dell'ambiente circostante.

Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive

1. Definizione

1. Parti della zona consolidata e di completamento caratterizzate prevalentemente da edifici residenziali o compatibili con la residenza, e turistico ricettivi.

2. Obiettivi

1. Gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.

3. Destinazioni d'uso

1. Aree B1, B2 e B3

Destinazione d'uso principale: A Residenza.

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: B, C, F, H, J (solo ricettività agrituristica), K.

Destinazioni d'uso non ammissibili: G, I, J (attività agricole e di allevamento).

Comunque, le attività ammesse non dovranno risultare in alcun modo incompatibili o di incomodo alla funzione d'uso principale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc.

È ammessa anche la localizzazione di piccole attività artigianali di produzione che rispettino quanto riportato nel precedente capoverso e che abbiano ottenuto l'autorizzazione all'insediamento da parte della competente ASL.

2. Area B4

Destinazione d'uso principale: A Residenza

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: K, H, J (solo agrituristica).

Destinazioni d'uso non ammissibili: G, J.

Comunque, le attività ammesse non dovranno risultare in alcun modo incompatibili o di incomodo alla funzione d'uso principale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc.

3. Zone turistico/ricettive

Destinazione d'uso principale: D Attività ricettive all'aria aperta

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: A, B, C, J (solo ricettività agrituristica) H, F.

Destinazioni d'uso non ammissibili: G, I, J (attività agricole e di allevamento).

Comunque, le attività ammesse non dovranno risultare in alcun modo incompatibili o di incomodo alla funzione d'uso principale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc.

4. Norma generale

1. In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati accessori di proprietà del richiedente che contrastino con il decoro dell'edificato e dell'ambiente circostante.

5. Parametri per interventi di nuova edificazione e ampliamento

1. Le altezze massime sono consentite nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 1444/68.

2. Filo edilizio obbligatorio in caso di allineamento contiguo preesistente;

- DS: minimo 5 m
- DC: minimo 5 m
- DPF: =>10,00 m

3. È ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine.

4. È ammessa l'edificazione a distanza inferiore o a confine previo consenso del confinante mediante scrittura privata che dovrà essere riportata nel titolo edilizio, ferma restando la distanza tra pareti finestrate superiore a m 10.
5. È ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai Piani Attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale, le previsioni del PGT in materia di potenziamento viario - Tavola DPA15 e con il consenso fornito con atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale.
6. Negli interventi di nuova costruzione la superficie permeabile del lotto non può essere inferiore al 30%.
7. Per tutti gli edifici esistenti e ultimati a destinazione residenziale/turistico ricettiva ovvero per la quota di edifici a tale destinazione alla data di adozione del Piano Governo del Territorio, è consentito per una sola volta un limitato incremento volumetrico in misura non superiore al 10% del volume esistente alla data di adozione della presente Variante, fino ad un massimo di 50,00 mq. per unità immobiliare. La corrente disposizione si applica nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle Norme vigenti.
8. In tutte le zone, in cui gli edifici esistenti formano allineamenti prevalenti verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni e/o i nuovi ampliamenti possono essere ammessi od obbligati al rispetto di tali allineamenti

B1 - Aree residenziali ad alta densità

- IE max 0,50 mq/mq
- H max 11,50 m (max 4 piani)
- RC max 50%.

B2 - Aree residenziali a media densità

- IE max 0,35 mq/mq
- H max 10,50 m (max 4 piani)
- RC max 50%.

B3 - Aree residenziali a bassa densità

- IE max 0,30 mq/mq
- H max 8,00 m (max 3 piani)
- RC max 50%.

B4 - Aree miste residenziali/artigianali

- IE max 0,30
- H max 7,50 m (max 3 piani)
- RC max 50%

TR - Zone turistico ricettive

- IE max 0,20 (Volumetria definita in località Naione 5.000 mc)
- H max 7,50 m in Loc. Nembra (campeggio)
- H max 4,50 m in Loc. Naione
- RC max 30%

9. Gli ambiti territoriali individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole con la sigla SUAP 2 vengono normati e regolamentati dal relativo progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 01/12/2023 e dai disposti della convenzione urbanistica allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 22/02/2024.

6. Edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, ricostruzione.
2. È ammessa la costruzione di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio, purché compatibile con la salvaguardia del patrimonio edilizio storico. Per le dimensioni vedere il R.E..
3. Negli interventi sugli edifici esistenti è comunque sempre vietato:

- l'impiego di elementi e materiali dei quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi ed i materiali originari;
 - l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
 - l'inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.
4. Gli elementi di valore storico, artistico, testimoniale presenti negli edifici e nelle aree libere sono soggetti a conservazione anche quando non esplicitamente individuati dal PdR.
5. Gli edifici esistenti non coerenti con le destinazioni d'uso della zona devono essere convertiti verso una destinazione ammessa; in caso contrario non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria.

In tutte le zone, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti può essere mantenuto l'allineamento dell'edificio esistente anche in deroga alle norme sulle distanze, ad eccezione del rispetto della distanza dei 10,00 metri dalle pareti finestrate che comunque non si applica nella zona A.

E consentito l'adeguamento dell'altezza per l'edificio identificato catastalmente al Foglio 90 mappale 159, fino al raggiungimento del necessario per il recupero del sottotetto esistente

Al fine di consentire la realizzazione della soluzione progettuale autorizzata ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i., è consentita un'altezza massima dell'edificio (H) di 16,50m nei terreni identificati catastalmente al foglio 62 mappali 146 155 156 783 e 784.

7. EB - Edifici residenziali in zona agricola

1. La zona EB comprende edifici presenti in zona agricola con destinazione diversa da quella agricola e prevalentemente residenziale. Rientrano fra questi gli edifici rurali che attuano il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'Titolo MMMMMMMMCCXXIV punto 4.
- H max 10,50 m
- per essi è ammessa la deroga alle norme igienico-sanitarie relativamente alle altezze interne dei locali, ai rapporti aeroilluminanti ed alle dimensioni dei locali quando le possibilità di trasformazione siano limitate da norme o vincolistica, e purché non vengano diminuiti o peggiorati dall'intervento, ovvero mantenuti o migliorati.
2. In tale zona sono vietate tutte le attività produttive, ad esclusione di quelle connesse all'attività agricola.
3. Su tali edifici è ammesso, per adeguamenti igienici e/o funzionali, e/o strutturali, un incremento una tantum massimo del 15% del volume vuoto per pieno esistente, purché non sia già stata utilizzata un'analoga possibilità.
4. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, ricostruzione, facendo riferimento alle norme paesistiche: Titolo MMMMMMMMCCXXIV "4. Nuclei rurali permanenti" e Titolo MMMMMMMMCCXXIV "5. Malghe, baite, rustici".
5. Sono inoltre ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l'adeguamento degli impianti tecnologici, la costruzione di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio.
6. Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture.
7. Negli interventi sugli edifici esistenti è comunque sempre vietato:
- l'impiego di elementi e materiali dei quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi ed i materiali originari;
 - l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;