



COMUNE di DELLO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

“Documento di Piano”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore
- Angelo Straolzini & Partners Srl (aspetti socio-economici)
- Dott. Ing. Vincenzo Bonometti (aspetti della mobilità)
- Dott. Geol. Guido Cadeo (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Professione Ambiente Studio Associato (aspetti agronomici e ambientali)

novembre 2011

Capo 1 - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Principi e norme generali

Art. 1 - Principi

Le presenti norme regolano il Governo del Territorio del comune di Dello nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio di Dello. In particolare il Piano di Governo del Territorio del comune di Dello ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli,
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni, perseguita attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse,
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è un atto unitario ed organico costituito da tre componenti principali: dal Documento di piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Le previsioni del presente Documento di piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, come precisato dall'art. 8 comma 3 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 3 - Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti da osservarsi nelle trasformazioni del territorio, mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto istruttorio e

ricognitivo per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle norme del P.G.T., in caso di contrasto, prevalgono sulle indicazioni contenute negli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sui contenuti ricavabili dagli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3, costituiscono il Documento di Piano:

Elaborati conoscitivi:

Tav. 1	Estratto del mosaico dei Piani	1:15000
Tav. 1.a	Inquadramento territoriale paesistico (estratto P.T.C.P.)	1:15000
Tav. 7	Dimensionamento del Piano Decennale strategico – Quinquennale operativo	1:7500
Tav. 8	Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno – ai sensi art. 141 del P.T.C.P. Decennale strategico – Quinquennale operativo	1:7500

Elaborati prescrittivi:

	Relazione	
	Norme tecniche di attuazione - Schede degli ambiti di trasformazione	
Tav. 2	Quadro strategico (Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni di piano)	1:7500
Tav. 3	Previsioni di Piano (Ambiti di trasformazione)	1:7500
Tav. 4.a	Carta condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	1:7500
Tav. 4.b	Carta condivisa del paesaggio - Componenti del paesaggio storico-culturale, del paesaggio urbano e della rilevanza paesistica	1:7500
Tav. 5	Classi di sensibilità	1:7500
Tav. 6	Vincoli e limitazioni	1:7500
Tav. 9	Rete ecologica comunale	1:7500

All.	Sistema della mobilità – Relazione tecnica – Tavole
All.	Componente geologica, idrogeologica e sismica Relazione illustrativa – Norme geologiche di piano - Tavole

Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.

Vedi V.A.S.

Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.

1) Indicatori di monitoraggio ambientale delle Azioni urbanistiche di piano

Vedi V.A.S.

2) Indicatori di Monitoraggio delle Azioni Ambientali e della qualità dell'ambiente

Vedi V.A.S.

Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento edilizio comunale definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

In sede di attuazione del Documento di Piano, dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:

- vengano messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle "azioni urbanistiche di piano" secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale così come formulate dal Rapporto Ambientale "Mitigazioni ambientali";
- vengano perseguiti gli "obiettivi ambientali" previsti dal Rapporto Ambientale "Obiettivi generali-specifici, matrice di correlazione", con le modalità attuative previste dal Rapporto Ambientale "Azioni ambientali di piano",
- vengano monitorati gli effetti ambientali delle azioni di piano nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale "Indicatori e monitoraggi in fase di attuazione del piano".

Scarichi alla pubblica rete fognaria

L'attuazione degli Ambiti di possibile Trasformazione è subordinata all'acquisizione di certificazione prodotta dall'Ente gestore della pubblica rete fognaria e di depurazione, attestante che:

- in termini qualitativi e quantitativi nulla osta all'allacciamento e allo scarico alla pubblica rete fognaria degli scarichi indotti dall'intervento,
- la potenzialità gli impianti di depurazione a servizio della pubblica rete fognaria risulta idonea al recepimento e alla depurazione degli scarichi indotti dall'intervento.

Capo 2 - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Titolo 1 - Documento di piano

Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

Piano strategico decennale

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 1.223
Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 2.202
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	37 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 81.474
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 18.561
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 96.490
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	mq/ab. 33 (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediabile	10 mq/100 mq. ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediabile	120 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Piano operativo quinquennale

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 657
Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 1.182
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	37 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale per residenti aggiuntiva massima totale	mq. 43.734
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 13.698
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 48.245
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	mq/ab. 33 (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediabile	10 mq/100 mq. ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediabile	120 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi attraverso prescrizioni cogenti :

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale nella misura minima indicata all'art. 8: 33 mq/abitante teorico (stanza), intendendo 1 abitante teorico = mq. 37 di SIp, = 1 stanza,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4.

Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi attraverso prescrizioni cogenti :

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

Capo 3 - Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di possibile trasformazione soggetti al presente capo, classificandoli ai sensi dell'art. 16.

Art. 12 - Perequazione e incentivazione urbanistica

La perequazione urbanistica mira a superare almeno parzialmente l'intrinseca discriminarietà della pianificazione nonché ad incentivare l'adesione spontanea dei proprietari privati alle dinamiche di attuazione delle previsioni del P.G.T.

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono equamente tra tutti i proprietari degli immobili inclusi entro gli ambiti di trasformazione interessati dagli

interventi i diritti edificatori e gli oneri correlati al reperimento della necessaria dotazione di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un indice territoriale di edificabilità omogeneo, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della superficie lorda di pavimento o della superficie coperta complessiva di cui all'art. 8, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente capo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al Comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture o da lasciare inedificate siccome destinate a bosco o a fasce di rispetto. Per effetto della perequazione urbanistica, entro il perimetro dell'ambito di trasformazione e dei suoi comparti funzionali resta ferma la distinzione (strutturale) fra aree edificabili ed aree destinate ai servizi, ma il confine che le separa non incide in senso economico-patrimoniale sulle posizioni dei rispettivi proprietari e dunque non li discrimina.

Se entro il medesimo ambito di possibile trasformazione in sede di pianificazione attuativa siano perimetrati più comparti funzionali, per essi si applicherà un eguale indice territoriale di edificabilità, fatta salva l'eventuale motivata introduzione entro ciascun piano attuativo di un indice aggiuntivo di incentivazione correlato al conseguimento di rilevanti interessi pubblici di riqualificazione urbana, di recupero di aree degradate, di salvaguardia e valorizzazione di immobili di interesse storico-artistico, di risparmio energetico e di promozione dell'edilizia bioclimatica, ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Art. 13 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione urbanistica negli ambiti di possibile trasformazione e riqualificazione, viene attribuito un indice territoriale principalmente in base alla situazione orografica delle aree.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di possibile trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di possibile trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente capo nonché alle schede del capo 7
- la puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie territoriale entro gli Ambiti di possibile trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al capo 7 e l'eventuale monetizzazione, ove consentita.

Nei piani attuativi, al fine della salvaguardia paesaggistica dei luoghi, è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato

storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, zone boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

Si precisa che alle disposizioni paesistiche ambientali, individuate negli allegati del Documento di Piano, vengono applicate le disposizioni relative alla tutela contenute nel P.T.C.P. con adeguamento alla realtà territoriale del Comune.

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico del P.G.T.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio con riferimento alla realtà del Comune di cui all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende comunque integralmente trascritto.

Per la salvaguardia idrologica e sismica si fa riferimento all'art.delle NTA del P.d.R.

La convenzione dei piani attuativi dovrà prevedere le cessioni e gli impegni indicati dall'art. 46 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

La convenzione, oltre alla eventuale "monetizzazione" di cui all'art. 46 comma 1 lettera a), potrà prevedere ai sensi della successiva disposizione di cui alla lettera b) del medesimo comma, in luogo della esecuzione diretta delle opere, il pagamento al Comune di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, tenuto conto delle dimensioni e caratteristiche dell'insediamento; per "opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo" debbono intendersi, ai fini dell'applicazione della disposizione da ultimo richiamata, non solo le opere strettamente necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, ma ogni opera di urbanizzazione, anche esterna al comparto, che consenta di meglio armonizzare il nuovo insediamento previsto nel piano attuativo con il contesto territoriale urbano, con il sistema della viabilità e dei servizi pubblici.

L'attuazione degli ambiti di possibile trasformazione è subordinata all'acquisizione di certificazione prodotta dall'ente gestore della pubblica rete fognaria e di depurazione, attestante che:

- in termini qualitativi e quantitativi nulla osta all'allacciamento e allo scarico alla pubblica rete fognaria degli scarichi indotti dall'intervento;
- la potenzialità degli impianti di depurazione a servizio della pubblica rete fognaria risulta idonea al recepimento e alla depurazione degli scarichi indotti dall'intervento.

Titolo 2 – Le politiche di intervento

Art. 15 - Obiettivi e limiti temporali

Il Documento di Piano definisce, in coerenza con gli obiettivi strategici prefissati, quali la minimizzazione del consumo di suolo agricolo e il contenimento dell'incremento abitativo e con le politiche previste dal Piano dei Servizi, la temporalizzazione possibile degli interventi edilizi.

Le previsioni relative agli Ambiti di possibile Trasformazione potranno essere attuate entro un limite di 1/2 delle medesime nel primo quinquennio di validità del P.G.T..

Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota successiva.

Le previsioni insediative afferenti agli Ambiti di possibile Trasformazione prevalentemente residenziali (AdT) saranno oggetto di attivazione temporalmente dilazionata. A tale scopo con cadenza triennale dalla data di approvazione e pubblicazione sul BURL del P.G.T. e contestualmente all'approvazione del Programma Triennale delle OO.PP., l'Amministrazione Comunale mediante pubblico bando renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo di circa il 30% delle previsioni complessive insediative. Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte in esubero troveranno priorità quelle connesse all'attuazione di servizi e infrastrutture o opere di interesse paesistico ambientale, ivi comprese le proposte che prevedono accoglimenti di diritti edificatori da delocalizzazione e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità realizzativa eco-compatibile, nonché quelle che prevederanno quote per l'edilizia sovvenzionata e/o convenzionata (E.R.P.).

Le previsioni degli Ambiti di possibile Trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità di preventiva motivazione di interesse pubblico ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.

Titolo 3 - Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 16 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche, individua gli ambiti di possibile trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche. Il D.d.P. connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Le misurazioni della superficie territoriale relativa alle aree inserite nelle schede degli ambiti di possibile trasformazione sono da intendersi come indicative.

Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Gli ambiti di possibile trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “A”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento quartiere residenziale
- Razionalizzazione viabilità della zona
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 8.260
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 33,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: tre piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità di quartiere ed impianti tecnologici della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera con lunghezza max mt. 28 – condomini con max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme .

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “B”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento quartiere residenziale via Don Berettera – via B. Michelangeli
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = ~ mq. 16.570
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 33,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: tre piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera con lunghezza max mt. 28 – condomini max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme .

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “C”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento quartiere residenziale. (area già inserita nel P.R.G. vigente)
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 7.180
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 33,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: tre piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate – a schiera con lunghezza max mt. 28 - condomini max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme .

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “D”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento zona residenziale .
- Realizzazione viabilità urbana con rondò esterno all’ambito all’incrocio con la nuova viabilità provinciale proveniente da sud.
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito = mq. 14.440
- Superficie territoriale (S.T.) = mq. 7.585
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 33,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: tre piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Formazione di verde privato ambientale quale zona di rispetto dalle attività produttive esistenti poste ad est
- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Realizzazione rondò esterno all’ambito a scomputo oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni
- Viabilità di quartiere, urbana ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell’intero ambito
- Tutela paesaggistica: mantenimento e piantumazione area a verde privato ambientale verso la zona produttiva, piantumazione parcheggi e nelle zone interessate dai rispetti
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate – a schiera con lunghezza max mt. 28 - condomini con max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall’art. 15 delle presenti norme .

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “E”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento zona residenziale . (area già inserita nel P.R.G. vigente)
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 4.460
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 33,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: tre piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate – a schiera con lunghezza max mt. 28 - condomini con max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme .

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “F”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento quartiere residenziale a Quinzanello
- Razionalizzazione viabilità della zona con formazione parte di circonvallazione
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 18.940
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 33,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: tre piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità urbana a scomputo per il 50% dagli oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni
- Viabilità di quartiere ed impianti tecnologici della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi e delle aree interessate dal rispetto stradale individuate quale verde privato
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera con lunghezza max mt. 28 – condomini con max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme .

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “G”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento zona residenziale (area già inserita nel P.R.G., vigente)
- Realizzazione viabilità urbana di collegamento con via Avis
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 33.220
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 33,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: tre piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Realizzazione viabilità urbana a scomputo oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni
- Viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi
- Zona ambientale di rispetto lungo il corso d'acqua da mantenere a verde
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate – a schiera con lunghezza max mt. 28 - condomini con max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme .

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “H”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento quartiere residenziale a Corticelle Pieve
- Allargamento via Petrarca
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 5.550
- Indice territoriale Slp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 33,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: tre piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità di quartiere, allargamento via Petrarca ed impianti tecnologici della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera con lunghezza max mt. 28 – condomini con max 6/8 alloggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme .

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO "I"

Obiettivi della trasformazione

- Zona per artigianato e piccole industrie (area già inserita nel P.R.G. vigente)
- Cessione aree e realizzazione viabilità urbana con rondò
- Completamento reti tecnologiche della zona
- Salvaguardare fascia di rispetto

Vocazioni funzionali

- Produttivo

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 32.945
- Indice territoriale SC: da 0,40 mq/mq. a 0,60 mq/mq. di ST
- Indice territoriale SIp: da 0,80 mq/mq. a 1,20 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per il produttivo: 10% di S.T. di cui minimo 5% per parcheggi

- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SIp per ogni attività

- Altezza max: 9 metri misurata al carroponete, in mancanza al sottotrave

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Cessione aree e realizzazione viabilità urbana con rondò a scomputo oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni
- Viabilità interna ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi
- Formazione e mantenimento fasce di rispetto piantumate

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% nel primo quinquennio di validità del D.d.P. del P.G.T.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE COMMERCIALE “L”

Obiettivi della trasformazione

- Formazione nuova zona commerciale a completamento zona urbanizzata.
- Completamento pista ciclabile
- Completamento reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Commerciale – terziario e di servizio

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 19.450
- Indice di copertura commerciale SC: da 0,40 a 0,60 mq/mq. della S.T.
- Indice territoriale SIp: da 0,40 mq/mq. a 0,80 mq/mq. di ST
- Superficie a standard per verde e parcheggi: minimo 1,20 mq/mq. di SIp, salvo maggiori quantità di parcheggi derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto
- Altezza max: mt. 8,50

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Formazione di parcheggi e verde quali aree private di uso pubblico
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità interna ed impianti della zona da realizzare quale onere primario
- Completamento pista ciclabile

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione lungo i parcheggi e nelle aree interessate dal rispetto stradale

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% nel primo quinquennio di validità del D.d.P. del P.G.T.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO “M”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento polo produttivo esistente

Vocazioni funzionali

- Produttivo

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 17.800
- Indice territoriale SC: da 0,40 mq/mq. a 0,60 mq/mq. di ST
- Indice territoriale SIp: da 0,80 mq/mq. a 1,20 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per il produttivo: 10% di S.T. di cui minimo 5% per parcheggi

- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SIp per ogni attività

- Altezza max: 9 metri misurata al carroponete, in mancanza al sottotrave

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità interna ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di S.U.A.P.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% nel primo quinquennio di validità del D.d.P. del P.G.T.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO “N”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento polo produttivo esistente

Vocazioni funzionali

- Produttivo

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 16.800
- Indice territoriale SC: da 0,40 mq/mq. a 0,60 mq/mq. di ST
- Indice territoriale SIp: da 0,80 mq/mq. a 1,20 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per il produttivo: 10% di S.T. di cui minimo 5% per parcheggi

- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SIp per ogni attività

- Altezza max: 9 metri misurata al carroponete, in mancanza al sottotrave

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità interna ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di S.U.A.P.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% nel primo quinquennio di validità del D.d.P. del P.G.T.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO “O”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento polo produttivo esistente

Vocazioni funzionali

- Produttivo

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie ambito (S.T.) = mq. 48.035
- Indice territoriale SC: da 0,40 mq/mq. a 0,60 mq/mq. di ST
- Indice territoriale SIp: da 0,80 mq/mq. a 1,20 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per il produttivo: 10% di S.T. di cui minimo 5% per parcheggi

- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SIp per ogni attività

- Altezza max: 9 metri misurata al carroponete, in mancanza al sottotrave

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non reperiti
- Viabilità interna ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico unitario dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi
- Formazione e mantenimento zone di rispetto piantumate

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di S.U.A.P.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% nel primo quinquennio di validità del D.d.P. del P.G.T.

Capo 4 - Definizioni

Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 17 – Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi

Vedi art. NTA del P.d.R.

Titolo 2 - Destinazioni d'uso

Art. 18 – Destinazioni d'uso: catalogazione

Vedi art. NTA del P.d.R.

Capo 5 - Opere di urbanizzazione

Titolo 1 - Disposizioni generali

Art. 19 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 20 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria

Art. 21 - Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 7,00 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,
- nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 6,00 con un marciapiede.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opere di urbanizzazione, possono essere realizzate dai soggetti attuatori degli interventi, tramite convenzionamento, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, salvo quanto stabilito dall'art. 45 comma 2 della L.R. 12/2005 per le opere riservate nel programma triennale delle OO.PP. alla realizzazione diretta da parte del Comune.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,00 per corsia di marcia, e laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente

piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 9 mq/ab.

- Fognature

- Rete idrica

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.

- Spazi di verde attrezzato con impianto di irrigazione.

Art. 22 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

L'efficacia del titolo abilitativo alla edificazione potrà essere condizionata all'assunzione formale di un impegno unilaterale da parte dell'istante, da trasciversi a cura e spese del medesimo, per la cessione al Comune senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. Deve comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 23 - Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche:

- Asili nido e scuola materna
- Scuole dell'obbligo
- Mercato di quartiere
- Presidi per la sicurezza pubblica
- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- Cimiteri.

Capo 6 - Indirizzi normativi di carattere paesistico

Art. 24 – Beni costitutivi del paesaggio (Carta condivisa del paesaggio)

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Dello desunti dallo studio paesistico comunale con riferimento al sistema del paesaggio e dei beni storici del P.T.C.P.: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nelle tavole n. 4 del Documento di Piano "Carta condivisa del paesaggio" che costituisce anche parte integrante delle tavole del P.d.R.

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Corpi idrici principali e loro aree adiacenti 2. Boschi di latifoglie, macchie e frange boschive, filari alberati
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	3. Colture specializzate 4. Seminativi e prati in rotazione 5. Navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali 6. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale 7. Fontanile 8. Aree agricole di valenza paesistica 9.. Edifici sparsi di valore storico ambientale
Componenti del paesaggio storico-culturale	10. Rete stradale storica principale e secondaria 11. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	12. Nuclei di antica formazione 13. Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
Rilevanza paesistica – componenti identificative percettive e valorizzative del paesaggio	14. Ambiti di elevato valore percettivo 15. Punti e visuali panoramiche 16. Itinerari di fruizione paesistica

Gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio interessanti la realtà del Comune, fanno riferimento all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia, che qui si intendono integralmente riprese e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e delle relative norme.

Art. 25 – Rete ecologica comunale

Il territorio comunale di Dello è individuato nella rete ecologica regionale con il codice settore 133, settore Mella di Capriano del Colle.

AMBITO DI SPECIFICITÀ BIOGEOGRAFICA (BS3)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

- a) divieto tendenziale di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- b) conservazione di particolari habitat anche attraverso un programma di azioni materiali per il miglioramento della qualità degli habitat locali, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame;
- c) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica favorendo la formazione di unità ecosistemiche per il sostegno della biodiversità;
- d) tutte le azioni di trasformazione dello stato ambientale esistente dovranno valutare con particolare attenzione le possibili influenze negative delle opere previste con gli habitat degli endemismi noti e condurre specifiche indagini per l'accertamento di presenze non note sulle aree potenzialmente interessate dagli effetti delle opere.
- e) attivazione di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree in oggetto, attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema (ornitofauna, mappe licheniche ecc.), habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore fruitivo, infestanti).

ECOSISTEMA LACUSTRE (BS4)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni :

- a) divieto tendenziale di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica delle sponde; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- b) conservazione di particolari habitat anche attraverso un programma di azioni materiali per il miglioramento della loro qualità, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per l' area in esame;
- c) rafforzamento e miglioramento della funzionalità ecosistemica e di connettività
- d) attivazione di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree in oggetto, attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema (ornitofauna, mappe licheniche ecc.), habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore fruitivo, infestanti).

AREE DELLA RICOSTRUZIONE POLIVALENTE DELL' AGROECOSISTEMA (BS13)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

- a) conservazione degli spazi liberi esistenti come obiettivo prioritario in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali;
- b) conservazione e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo arbustive);
- c) realizzazione di Fasce buffer lungo il reticolo minore per la riduzione dell'inquinamento delle acque da nutrienti derivanti dall'attività agricola

- d) realizzazione di ecosistemi filtro lungo lo sviluppo della rete minore e a servizio del sistema della depurazione;
- e) Per le opere e gli insediamenti esistenti dovrà essere predisposto uno specifico programma di azione volto alla realizzazione di interventi polivalenti di riduzione degli impatti con il concorso dei soggetti interessati;
- f) le nuove opere od insediamenti dovranno essere accompagnate da uno specifico progetto e programma di azione volto alla realizzazione di interventi polivalenti di ambientalizzazione con il concorso dei soggetti interessati;
- g) Per gli interventi previsti (per le opere esistenti e per quelle previste) dovrà essere predisposto apposito piano di gestione degli interventi con l'identificazione dei soggetti attuatori e delle relative forme organizzative.

in particolare per le Marcite è da incentivare, attraverso l'attivazione di rapporti con gli operatori agricoli e l'erogazione di contributi finanziari, il mantenimento di tali coltivazioni per il loro valore storico - culturale, anche a fini didattici e ambientali

in particolare per la Rete irrigua

- a) sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato.
- b) interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dovranno essere realizzate preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica; in ogni caso dovrà essere mantenuta la diversità ambientale esistente e/o migliorata con specifici provvedimenti
- c) dovranno essere favoriti gli interventi atti a ridurre la criticità idraulica. In tal senso devono essere individuate aree libere in cui consentire la naturale divagazione dei corsi d'acqua e favorire il ristagno delle acque di supero nei brevi periodi di intensa precipitazione meteorica ed il successivo lento rilascio delle stesse al termine della crisi, evitando ove possibile di procedere con opere strutturali. La progettazione e la realizzazione delle opere di c minimizzare gli impatti sulle componenti ambientali ma soprattutto al miglioramento della funzionalità ecologica dell'ambito fluviale e al miglioramento della qualità paesistica dei luoghi, con adeguati accorgimenti tecnici. Devono essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica, a meno che non sia dimostrata la loro inapplicabilità;
- d) favorire la riduzione della pericolosità dei corsi d'acqua in caso di piena attraverso una regolare pulizia degli alvei con asportazione di materiale ingombrante e di quanto può ostacolare il regolare deflusso delle acque;
- e) le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
- f) per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate; in ogni caso dovrà essere fatto riferimento alle indicazioni del Piano Stralcio Eutrofizzazione del Piano di Assetto Idrogeologico;
- g) la realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica;
- h) Dovranno essere limitate il più possibile opere in alveo trasversali che causino la interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso dovranno essere previsti provvedimenti per consentire il libero passaggio dell'ittiofauna.

in particolare per la Vegetazione di ripa e bordo campo

- a) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- b) conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali;
- c) devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni nazionali, regionali, provinciali che incrementino il patrimonio vegetale;
- d) Deve essere favorita la realizzazione di fasce buffer.

in particolare per i manufatti idraulici

- a) vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.
- b) le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;

in particolare per la viabilità podereale ed interpodereale

- a) la viabilità, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli.
- b) Va incentivata la percorribilità ciclopedonale, anche a scopo turistico e più in generale fruitivo, delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico

CORRIDOIO FLUVIALE PRIMARIO (BS17) – Fiume Mella

Per tale ambito si indicano le seguenti raccomandazioni:

- a) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- b) conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali (rive, stagni, lanche, ecc.);
- c) la realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.

CORRIDOI TERRESTRI SECONDARI (BS20) – Reticolo Idrico

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

- a) conservazione degli spazi liberi esistenti;
- b) mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- c) mantenimento e miglioramento della funzionalità della rete irrigua; gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica; in ogni caso dovrà essere mantenuta la diversità ambientale esistente e/o migliorata con specifici provvedimenti;
- d) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- e) conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali;
- f) mantenimento e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso la conservazione, l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio storico (siepi e filari, macchie, ecc);
- g) la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve prevedere il mantenimento di una fascia di naturalità orientata nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità;

h) condizionamento alle nuove infrastrutture viabilistiche nell'ottica di un mantenimento e/o di un recupero della continuità ecologica; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale; i progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio in tal senso;

i) conservazione e mantenimento in buono stato della viabilità podereale ed interpodereale, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario; incentivazione, anche in un'ottica di interconnessione al sistema delle greenways, della percorribilità ciclopedonale anche a scopo turistico e più in generale fruitivo della campagna agricola che ancora presenta visuali di interesse paesaggistico.

PRINCIPALI BARRIERE INFRASTRUTTURALI ED INSEDIATIVE (BS22)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

a) previsione di specifici interventi di miglioramento della permeabilità; tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

PRINCIPALI PUNTI DI CONFLITTO DELLA RETE CON LE PRINCIPALI BARRIERE INFRASTRUTTURALI (BS24)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

a) per le opere esistenti dovrà essere predisposto uno specifico programma di azione volto alla identificazione di maggiore dettaglio degli interventi di deframmentazione;

b) le nuove opere dovranno essere accompagnate da uno specifico progetto e programma di azione volto alla realizzazione di interventi di deframmentazione con il concorso dei soggetti interessati;

c) per gli interventi previsti (per le opere esistenti e per quelle previste) dovrà essere predisposto apposito piano di gestione degli interventi con l'identificazione dei soggetti attuatori e delle relative forme organizzative;

d) dovrà essere attivato un sistema di controlli e monitoraggi su specifiche specie target in grado di rendere conto dell'efficacia delle azioni di riequilibrio intraprese.

VARCHI INSEDIATIVI A RISCHIO (BS25)

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni :

a) in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico; in particolare nella realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere mantenuta una fascia di naturalità per una larghezza idonea a garantire la continuità del corridoio stesso (in via indicativa almeno 250m), orientata nel senso del corridoio stesso;

b) per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale; i progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio;

c) nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Capo 7 - Schede degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 26 – Riferimenti

L'allegato alle presenti norme è costituito da planimetrie che visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di possibile trasformazione.

Strade di carattere urbano

Tracciati stradali che consentono collegamenti con la viabilità provinciale

Strade interne di quartiere

Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

Superficie edificabile

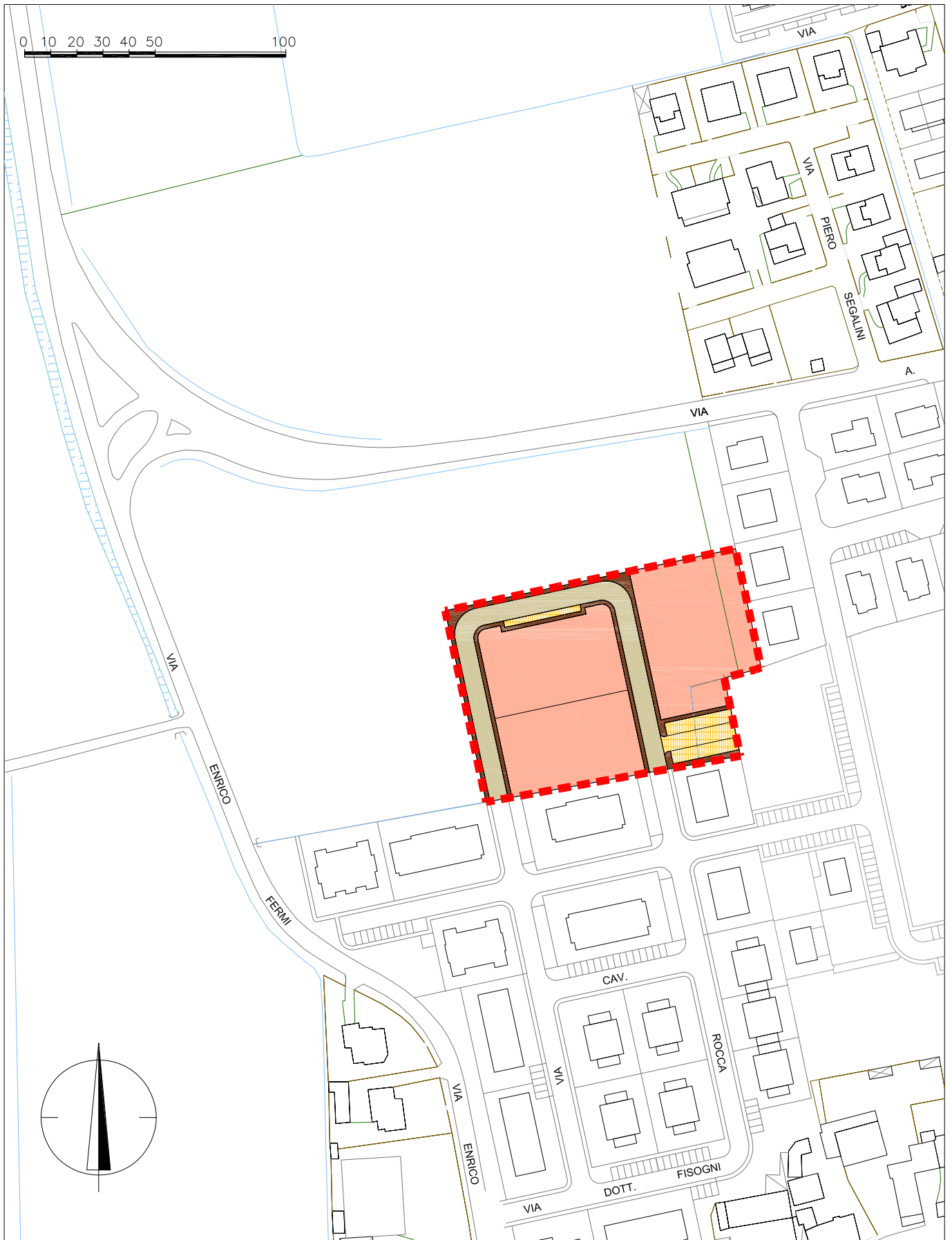
Area interessata dall'edificazione

Aree per servizi

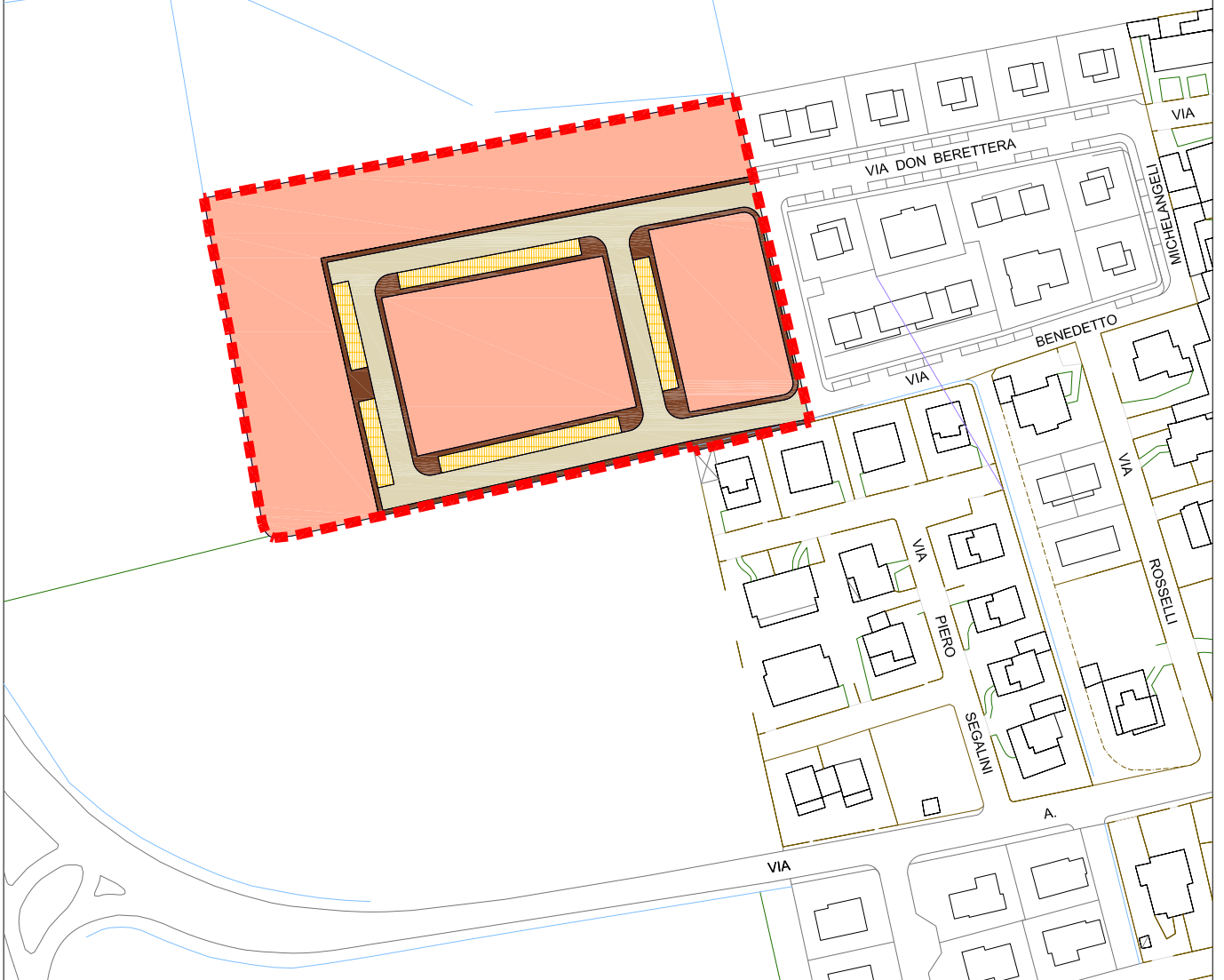
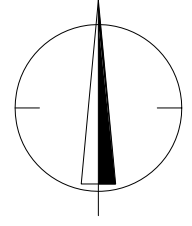
Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale

Limiti di rispetto

Aree interessate da vincoli specifici



0 10 20 30 40 50 100



■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Residenziale

■ Viabilità di quartiere

■ Marciapiede

■ Superficie edificabile

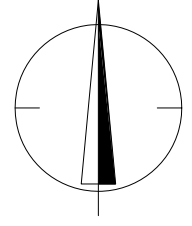
■ Parcheggio

Ambito di possibile Trasformazione

B

DELLO

0 10 20 30 40 50 100



DELLO

VIA A. TOSCANINI

VIA T. SPERI

MOLINO MUSE

GIORNATE

X

■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Residenziale

■ Viabilità di quartiere

■ Marciapiede

■ Superficie edificabile

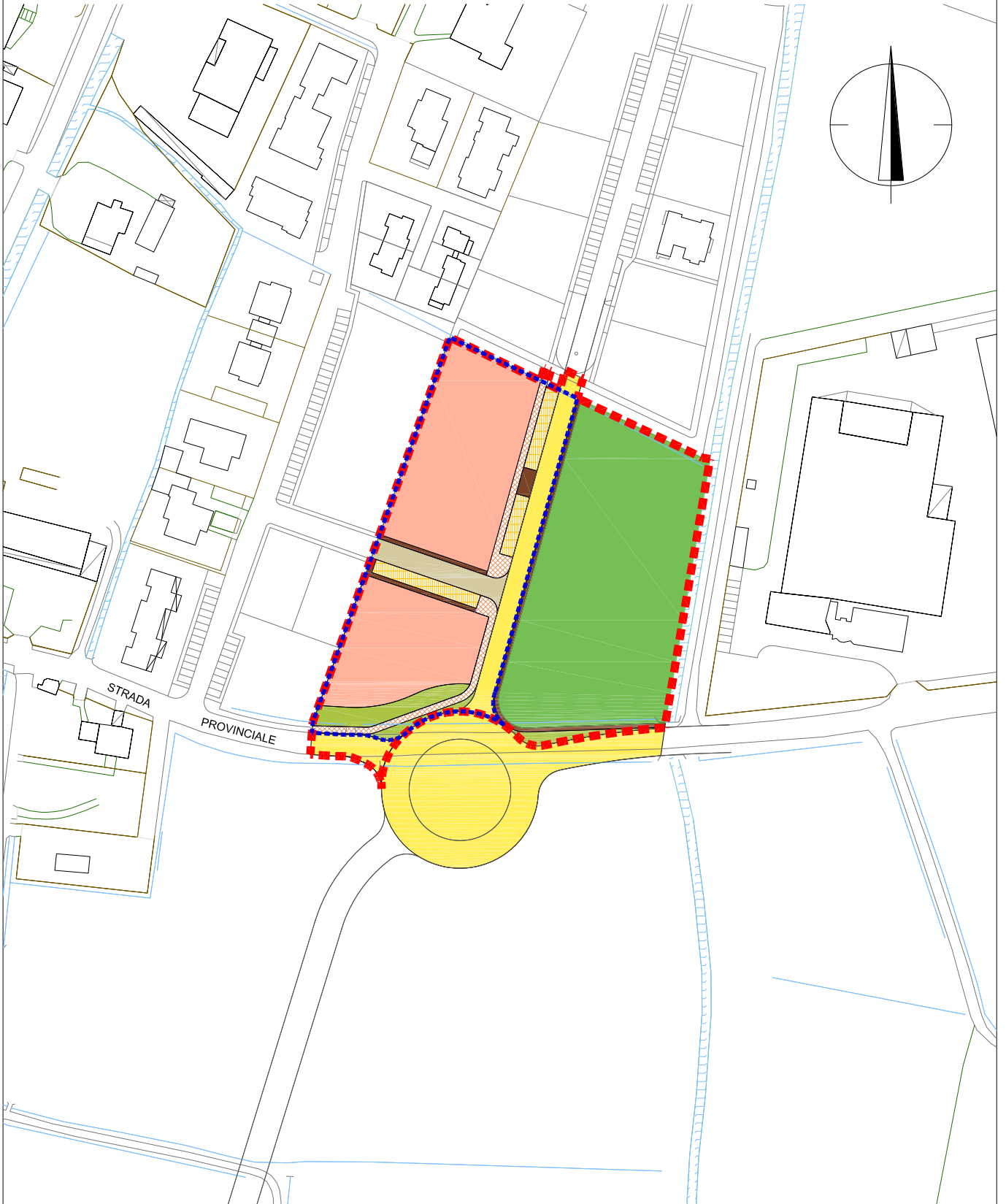
■ Parcheggio

Ambito di possibile Trasformazione

C

DELLO

0 10 20 30 40 50 100



■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Residenziale
■ ■ ■ ■ Perimetro Superficie Territoriale

■ Viabilità urbana

■ Viabilità di quartiere

■ Marciapiede

■ Pista ciclabile

■ Superficie edificabile

■ Zona di rispetto

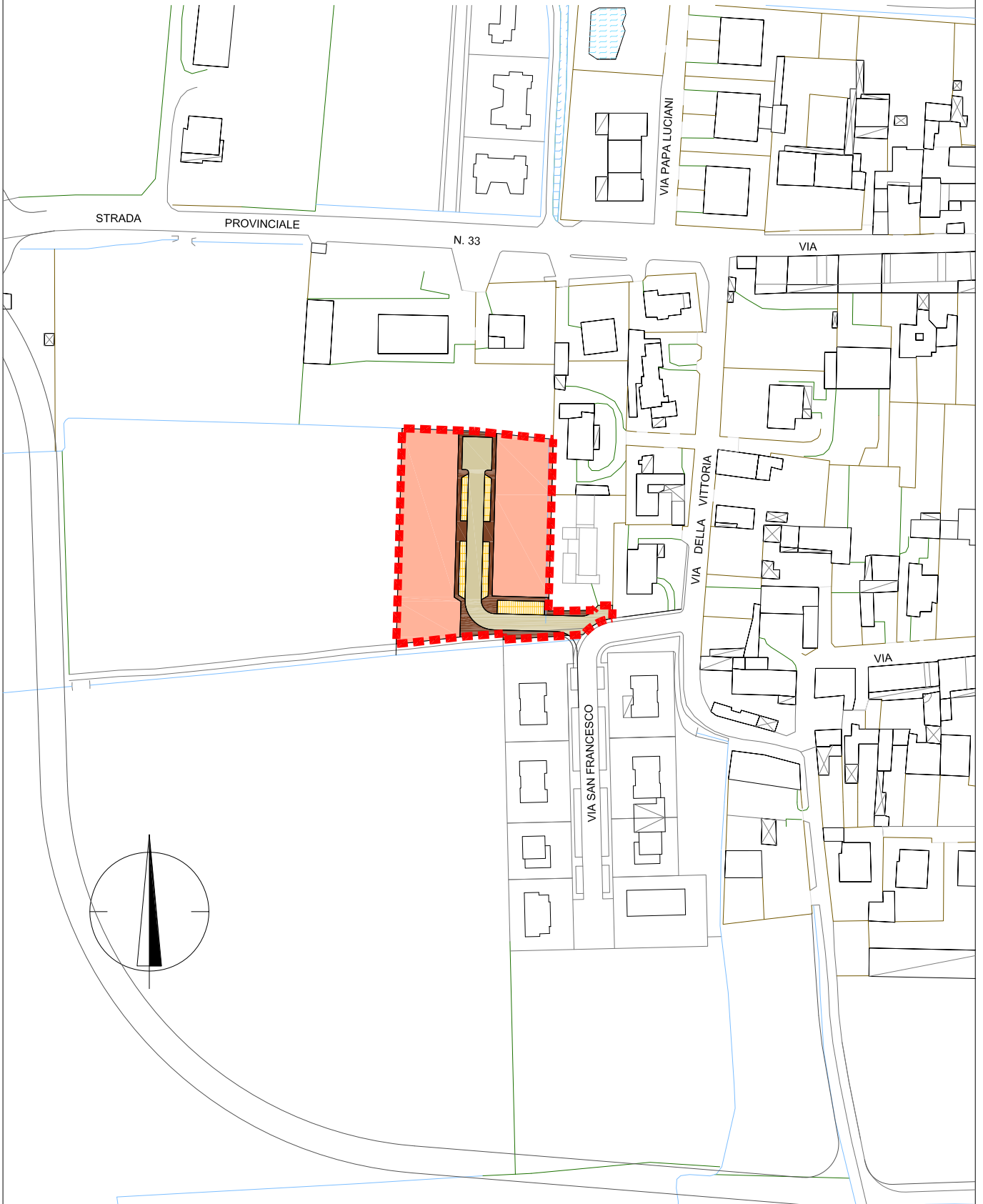
■ Parcheggio

■ Verde privato ambientale

Ambito di
possibile
Trasformazione

D

0 10 20 30 40 50 100



■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Residenziale

■ Viabilità di quartiere

■ Marciapiede

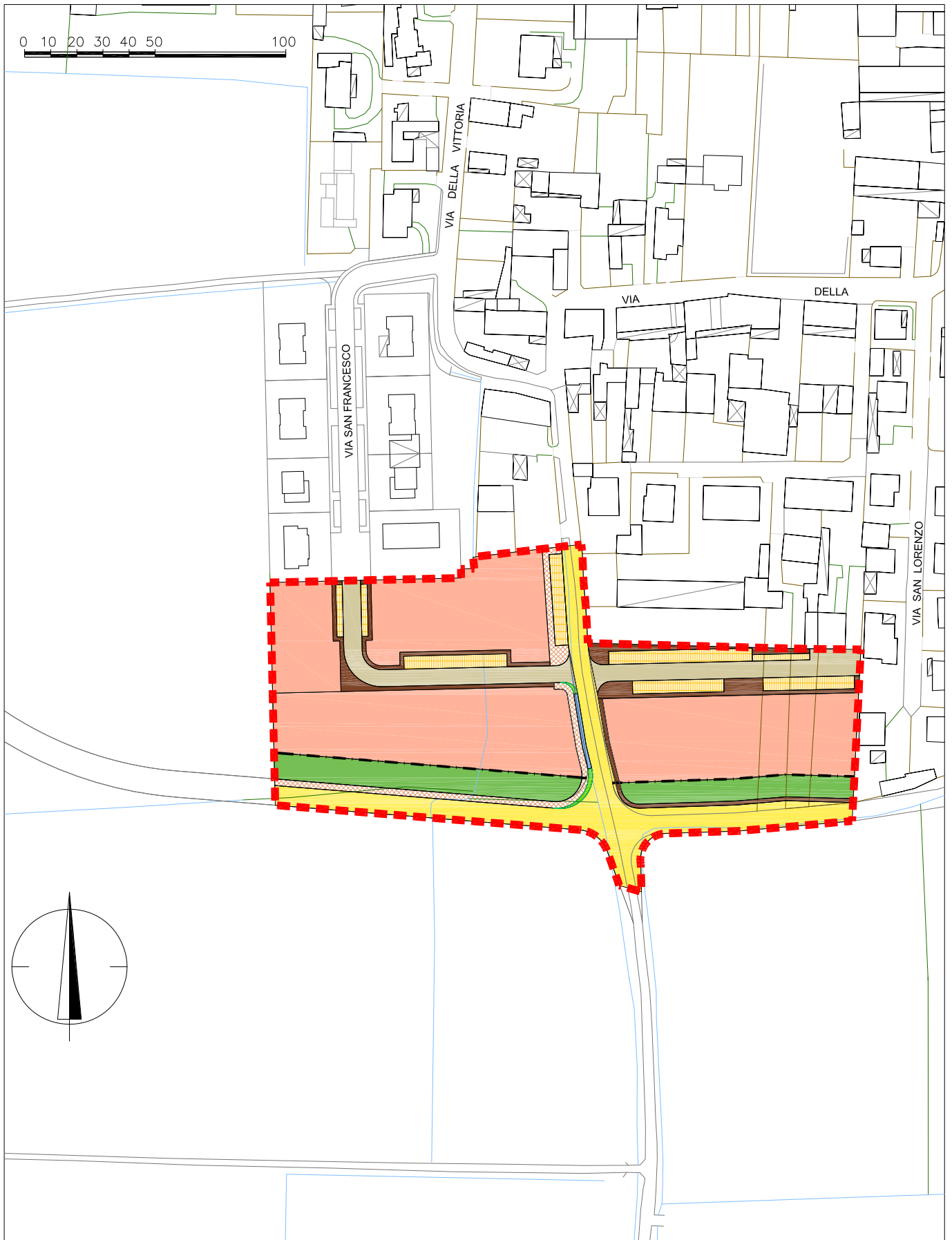
■ Superficie edificabile

■ Parcheggio

Ambito di
possibile
Trasformazione

E

QUINZANELLO



■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Residenziale

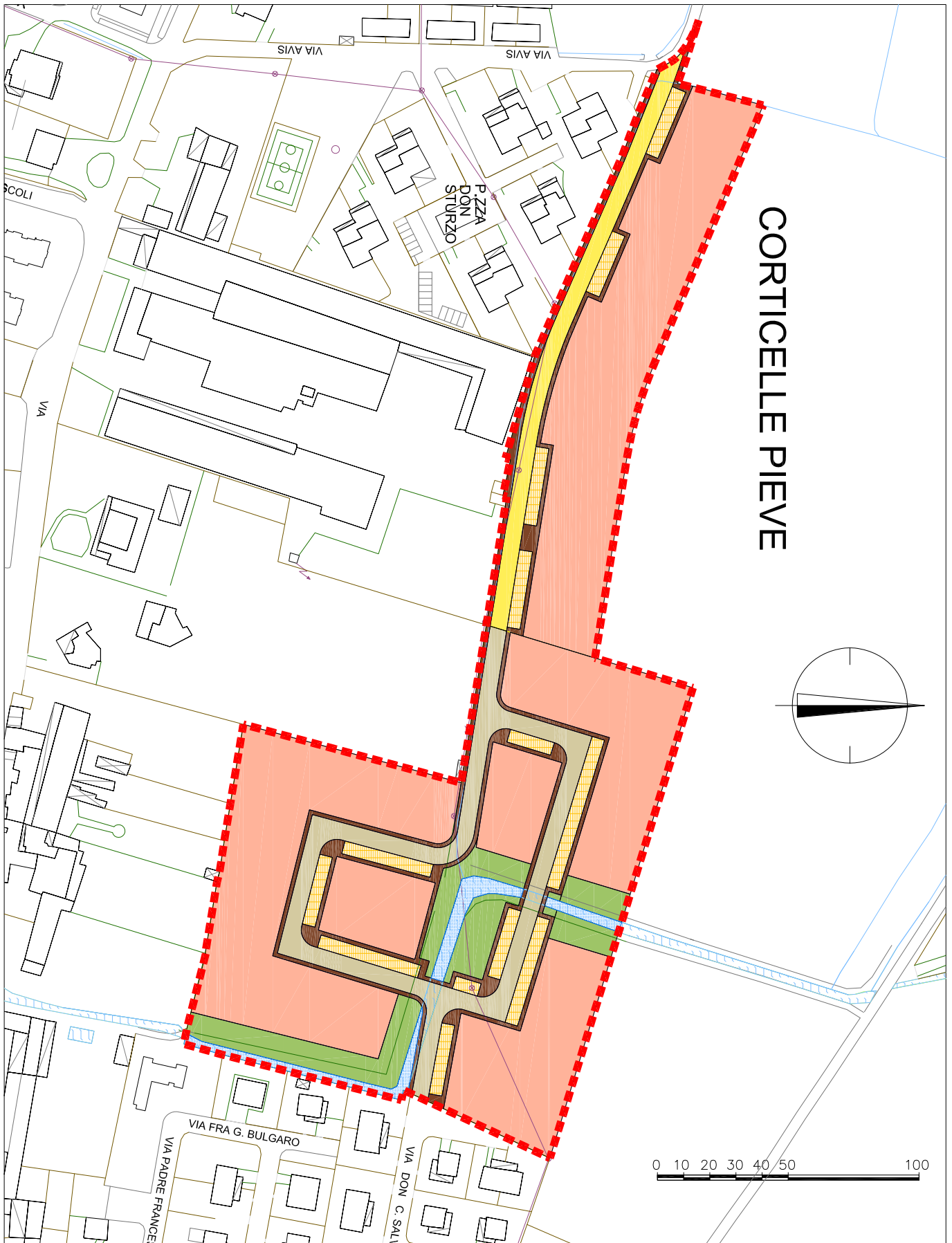
- Viabilità urbana
- Viabilità di quartiere
- Marciapiede
- Canale irriguo

- Superficie edificabile
- Parcheggio
- Verde privato
- Verde di rispetto
- Limite di rispetto stradale

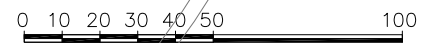
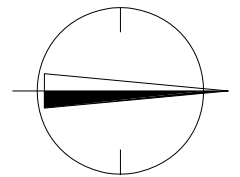
Ambito di
possibile
Trasformazione

F

QUINZANELLO



CORTICELLE PIEVE



■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Residenziale

■ Viabilità urbana

■ Viabilità di quartiere

■ Marciapiede

■ Corso d'acqua

■ Superficie edificabile

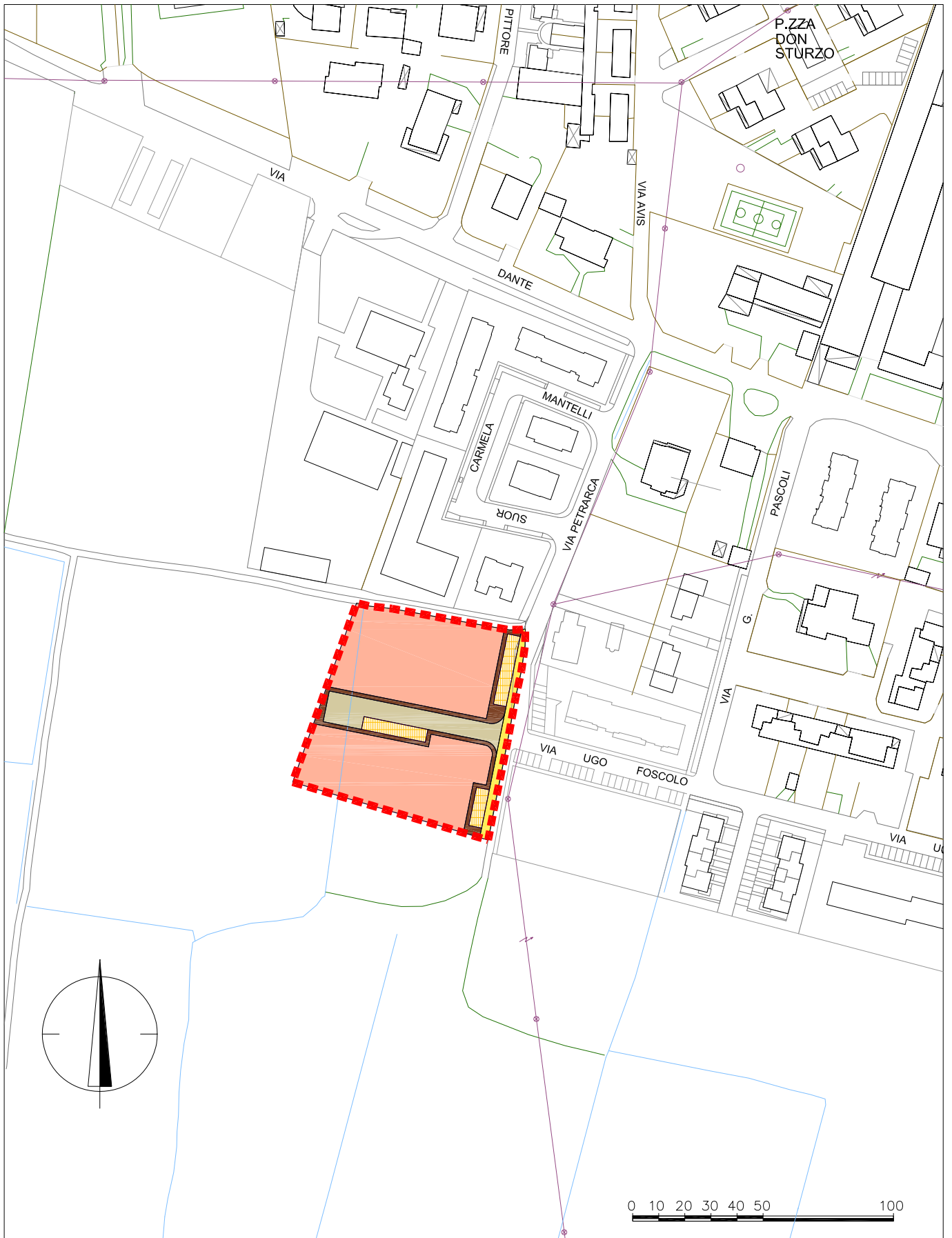
■ Parcheggio

■ Zona ambientale di rispetto

Ambito di possibile Trasformazione

G

CORTICELLE PIEVE



■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Residenziale

■ Viabilità urbana

■ Viabilità di quartiere

■ Marciapiede

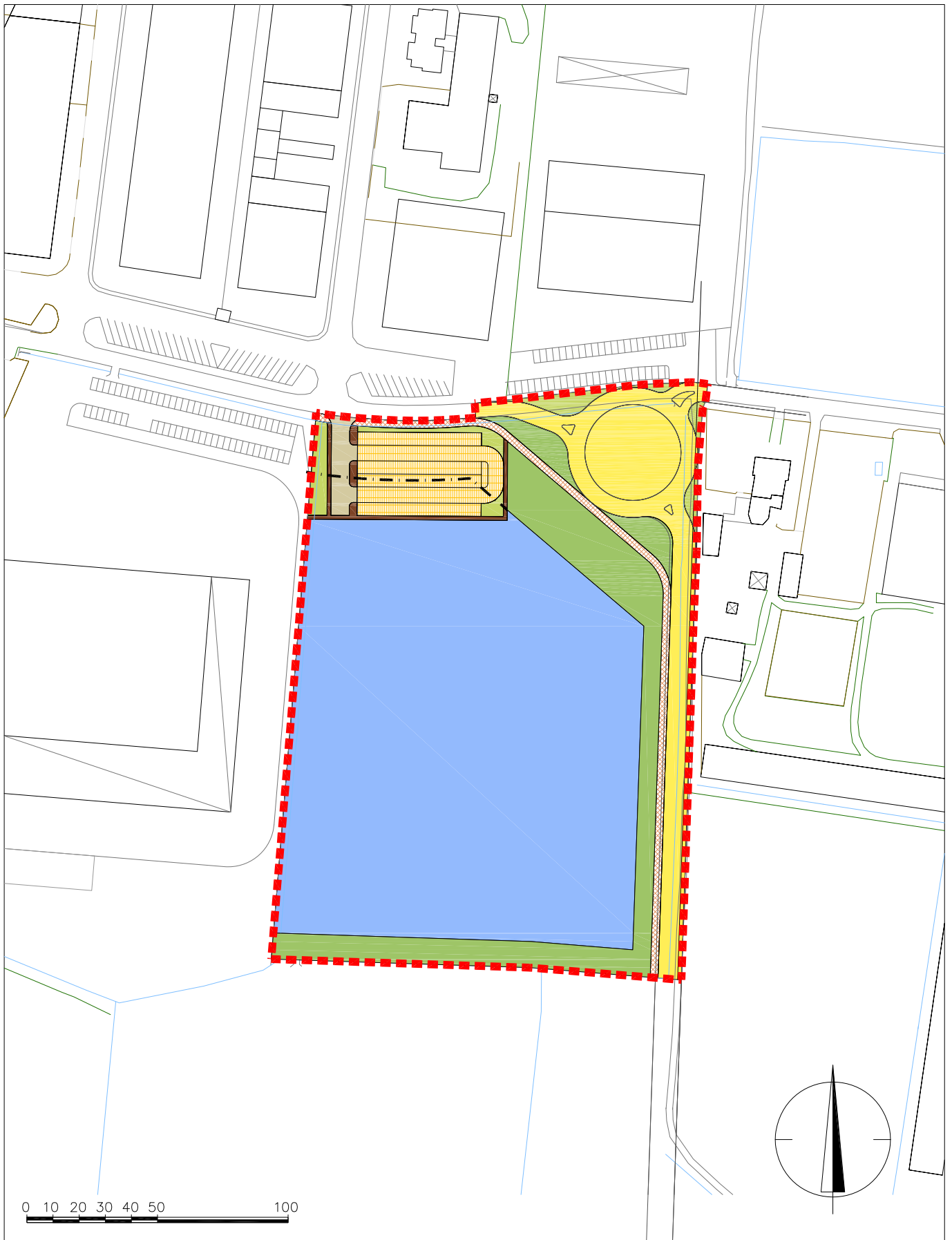
■ Superficie edificabile

■ Parcheggio

Ambito di possibile Trasformazione

H

CORTICELLE PIEVE



■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Produttivo

■ Viabilità urbana

■ Viabilità interna

■ Marciapiede

■ Pista ciclabile

■ Superficie edificabile

■ Zona di rispetto

■ Parcheggio

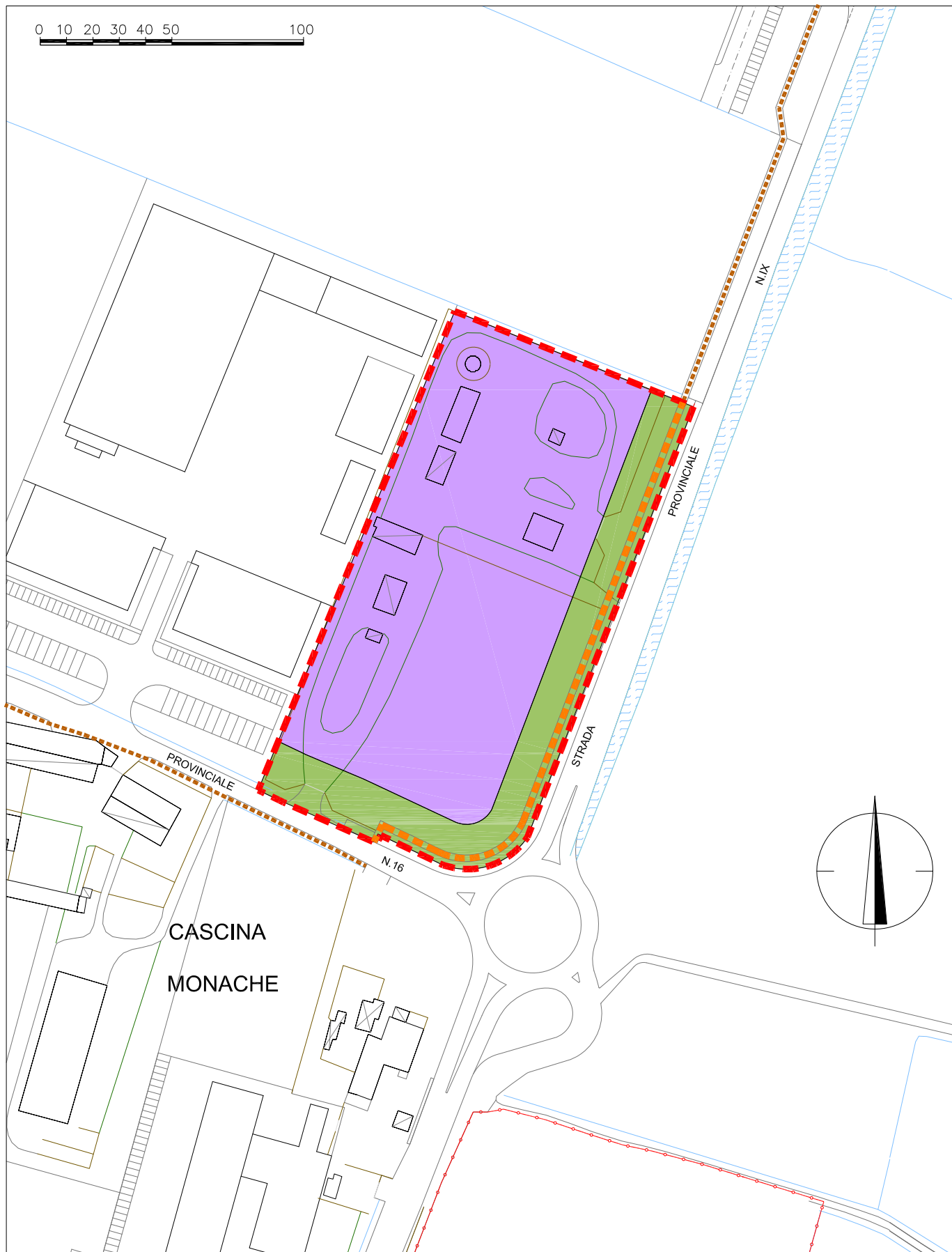
■ Verde di arredo

--- Limite di rispetto stradale

Ambito di
possibile
Trasformazione



0 10 20 30 40 50 100



--- Perimetro Ambito Commerciale

Superficie edificabile

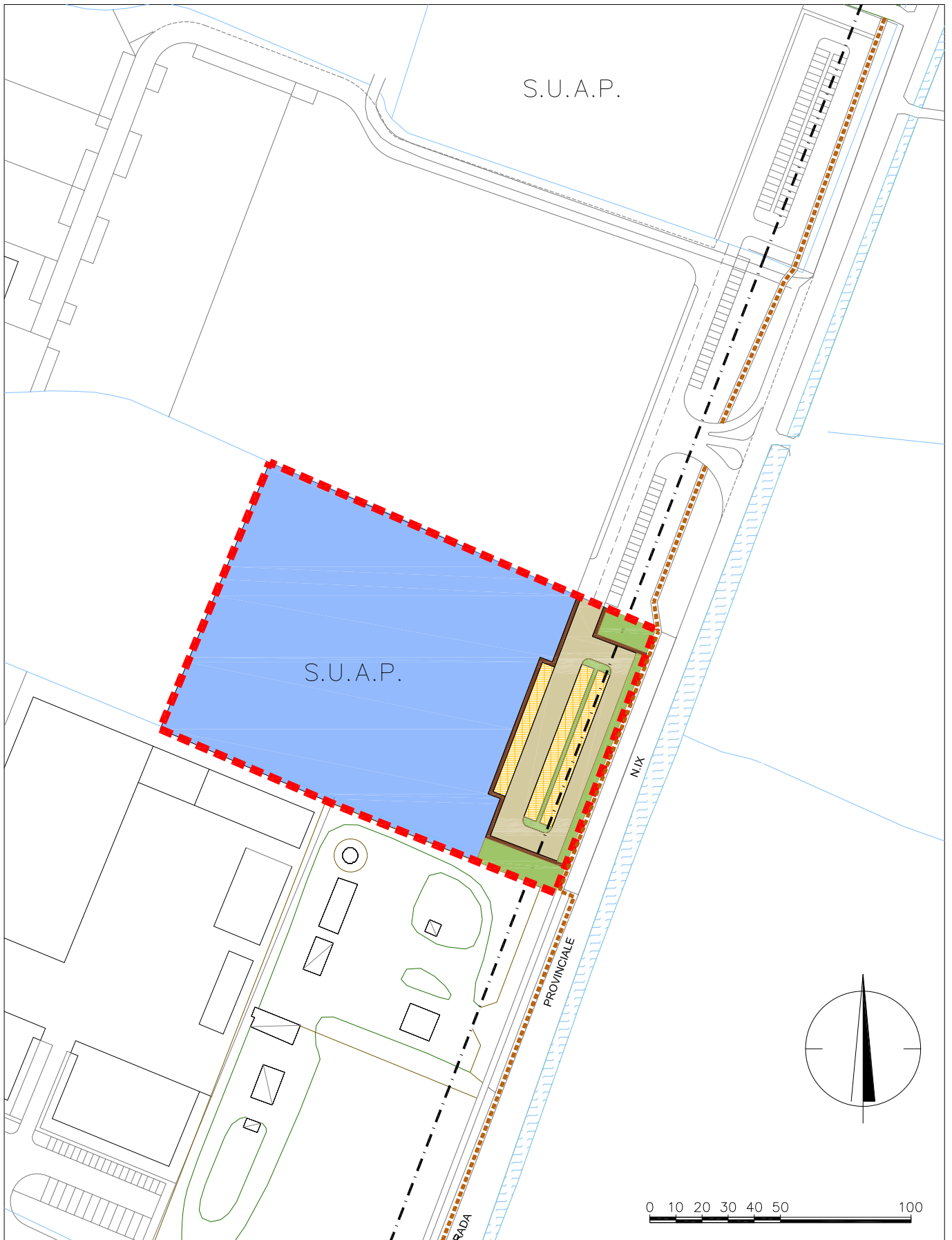
Zona di rispetto

--- Pista ciclabile esistente

--- Completamento pista ciclabile

Ambito di possibile Trasformazione





■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Produttivo

■ Viabilità interna

■ Marciapiede

■ Pista ciclabile esistente

■ Superficie edificabile

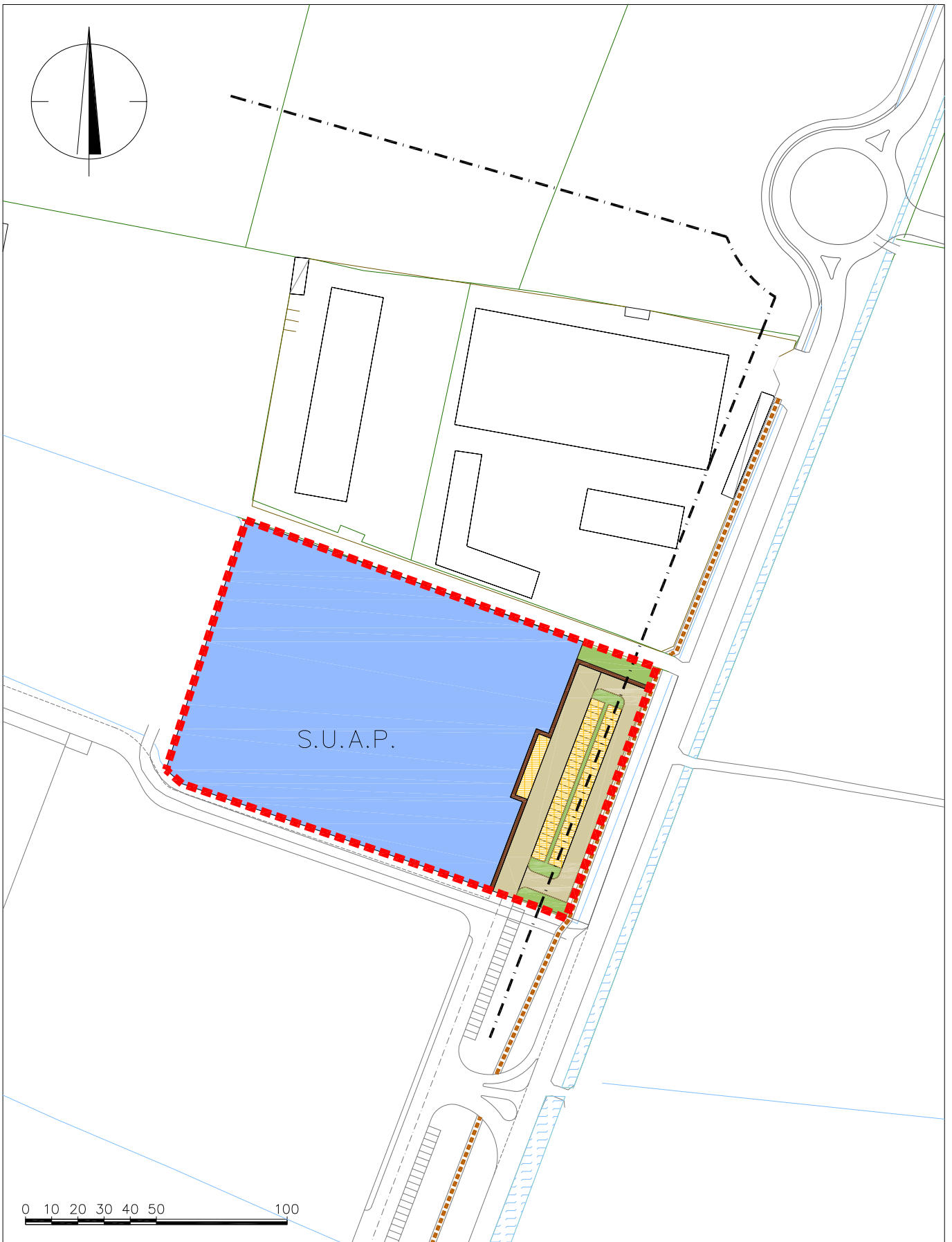
■ Zona di rispetto

■ Parcheggio

--- Limite di rispetto stradale

Ambito di
possibile
Trasformazione

M



■ ■ ■ ■ Perimetro Ambito Produttivo

■ Viabilità interna

■ Marciapiede

■ Pista ciclabile esistente

■ Superficie edificabile

■ Zona di rispetto

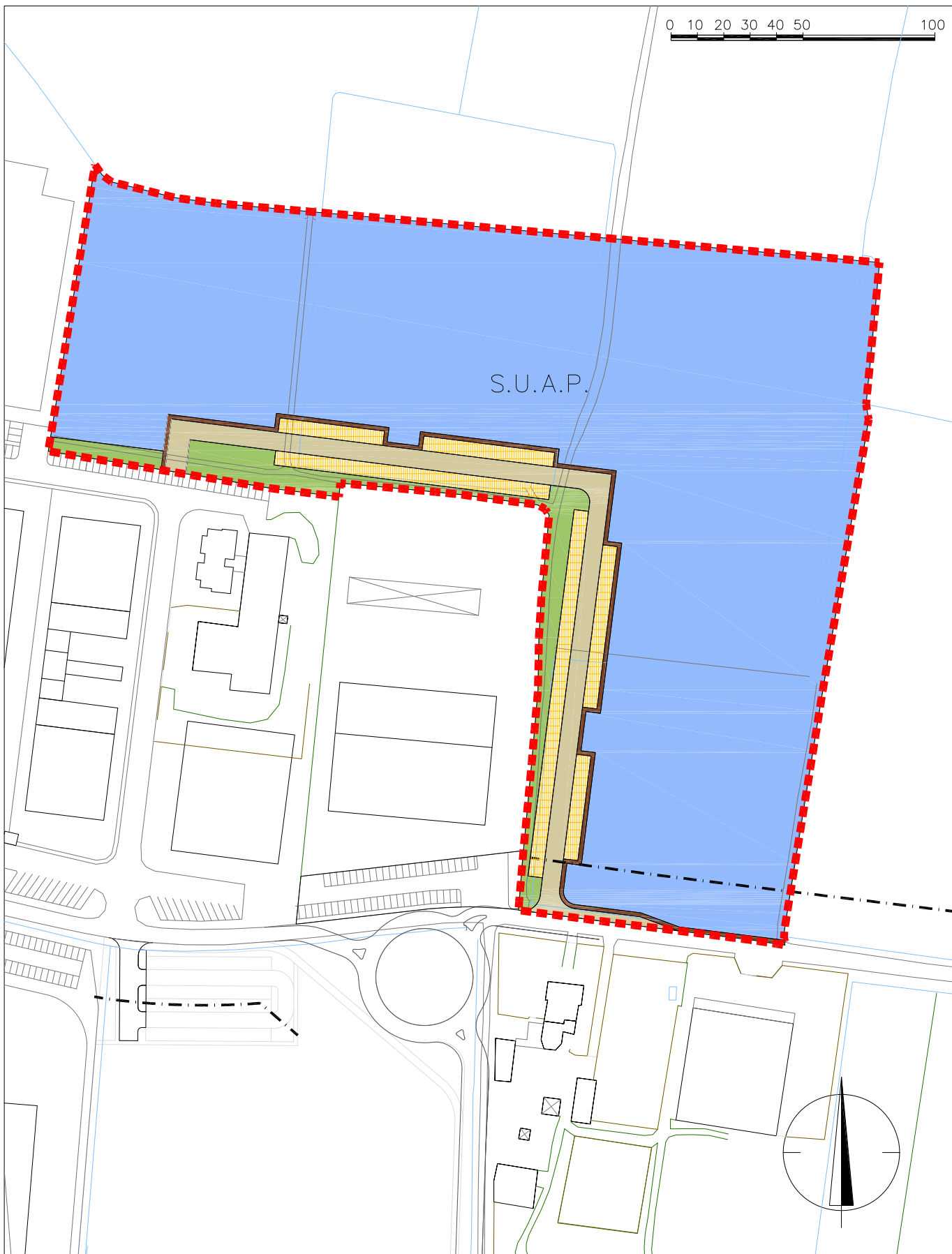
■ Parcheggio

--- Limite di rispetto stradale

Ambito di
possibile
Trasformazione

N

0 10 20 30 40 50 100



Perimetro Ambito Produttivo

Viabilità interna

Marciapiede

Limite di rispetto stradale

Superficie edificabile

Zona di rispetto

Parcheggio

Ambito di possibile Trasformazione

0

INDICE

Capo 1	Disposizioni preliminari
Titolo 1	Principi e norme generali
Art. 1	Principi
Art. 2	Ambito di applicazione
Art. 3	Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza
Art. 4	Elaborati del Documento di Piano
Art. 5	Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.
Art. 6	Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.
Art. 7	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio
Capo 2	Strumenti del Piano di Governo del Territorio
Titolo 1	Documento di Piano
Art. 8	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.
Titolo 2	Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole
Art. 9	Direttive per il Piano dei Servizi
Art. 10	Direttive per il Piano delle Regole
Capo 3	Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa
Titolo 1	Disciplina generale
Art. 11	Individuazione degli Ambiti di possibile trasformazione
Art. 12	Perequazione e compensazione urbanistica
Art. 13	Indice di zona di pertinenza
Art. 14	Criteri per la pianificazione attuativa
Titolo 2	Le politiche di intervento
Art. 15	Obiettivi e limiti temporali
Titolo 3	Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione
Art. 16	Campo di applicazione e classificazione
Capo 4	Definizioni
Titolo 1	Indici e parametri urbanistici ed edilizi
Art. 17	Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi
Titolo 2	Destinazioni d'uso
Art. 18	Destinazioni d'uso: catalogazione
Capo 5	Opere di urbanizzazione
Titolo 1	Disposizioni generali
Art. 19	Esecuzione delle opere di urbanizzazione
Art. 20	Scomputo degli oneri di urbanizzazione
Titolo 2	Opere di urbanizzazione primaria
Art. 21	Definizione
Art. 22	Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria
Titolo 3	Opere di urbanizzazione secondaria
Art. 23	Definizione
Capo 6	Indirizzi normativi di carattere paesistico
Art. 24	Beni costitutivi del paesaggio (Carta condivisa del paesaggio)
Art. 25	Rete ecologica comunale
Capo 7	Schede degli Ambiti di possibile trasformazione
Art. 26	Riferimenti