

**COMUNE DI
ESINE**
Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**
Legge Regionale 12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE
(Marzo 2010)

*Testo modificato ed integrato a seguito
dell'accoglimento delle osservazioni e
del parere della Provincia di Brescia
(Agosto 2010)*

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via San Carlo Borromeo, 1
20031 CESANO MADERNO (MB)
Tel. +39 0362 1794210
Fax +39 0362 1794211
info@studioambiente.org

INDICE

- Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 - Contenuti del Documento di Piano
- Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni
- Art. 4 - Efficacia del Documento di Piano
- Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione
- Art. 6 - Destinazioni d'uso
- Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del PGT
- Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT
- Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica
- Art. 10 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione di espansione AT
- Art. 11 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione di riqualificazione AR
- Art. 12 - Criteri di negoziazione in ambiti di trasformazione
- Art. 13 - Il Piano dei Servizi (PS)
- Art. 14 - Prescrizioni per il Piano dei Servizi
- Art. 15 - Il Piano delle Regole (PR)
- Art. 16 - Prescrizioni per il Piano delle Regole
- Art. 17 - Piani di settore
- Art. 18 - Piani attuativi vigenti, costruzioni esistenti
- Art. 19 - Impianti ad elevato impatto ambientale
- Art. 20 - Direttive per il Piano dei Servizi
- Art. 21 - Indirizzi per il Piano dei Servizi
- Art. 22 - Direttive per i Programmi Integrati di Intervento e Piani Attuativi
- Art. 23 - Indirizzi per i Programmi Integrati di Intervento e Piani Attuativi

ALLEGATI

- ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale per intervento sulle aree di trasformazione
- ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva per intervento sulle aree di trasformazione
- ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale

Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), ai sensi dell'art. 7 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. è costituito dai seguenti atti e relativi allegati:
 - Documento di Piano e relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
 - Piano dei Servizi
 - Piano delle Regole
2. Gli atti costitutivi del PGT contengono, sia nelle definizioni cartografiche, sia in quelle normative, disposizioni aventi carattere di prescrizioni, di direttive e di indirizzi, come precisato all'Art. 4.
3. Il PGT, attraverso gli atti di cui al punto 1., definisce il progetto urbanistico del territorio comunale, quale ripensamento del previgente Piano Regolatore Generale, orientato alla sostenibilità degli interventi alla scala locale, verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica, finalizzato a:
 - mantenere e privilegiare i caratteri paesistico - ambientali e di abitabilità del territorio;
 - coniugare le occasioni di trasformazione urbanistica del territorio con la realizzazione di infrastrutture e aree di pubblica utilità;
 - migliorare i servizi alla persona e di livello urbano con specifica attenzione all'accessibilità pedonale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità per gli abitanti, funzionali al consolidamento della struttura socio economica locale.

I fini del PGT sono perseguiti nel rispetto di principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; contenimento del consumo di suolo in relazione ai fabbisogni di spazi funzionali alla organizzazione delle attività umane; promozione degli interventi di risanamento, riqualificazione edilizia ed urbanistica dei nuclei originari.

4. I contenuti del PGT sono ispirati a obiettivi e criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici
Il PGT si attua, mediante l'applicazione dei principi di: Compensazione, Perequazione, Incentivazione.
5. Per la verifica dell'attuazione delle previsioni del PGT, l'Amministrazione Comunale espletterà un monitoraggio costante dello stato di attuazione dello stesso in base agli indicatori definiti dal Rapporto Ambientale della VAS.
6. Il PGT, nell'ambito del territorio comunale, definisce l'articolazione normativa riferita a:

NS	- Nuclei storici e ES - Edifici isolati di interesse storico, testimoniale, documentario
AC	- Ambiti del tessuto urbano consolidato, articolato in sub-ambiti morfologici e funzionali
AR	- Ambiti di trasformazione di riqualificazione
AT	- Ambiti di trasformazione di espansione
SP, SR	- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di rilevanza comunale
SS	- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di rilevanza sovracomunale
AAS	- Ambiti agricoli di interesse strategico
ARA	- Ambiti di rilevanza paesaggistico - ambientale
IM	- Aree per insediamenti sociali montani
MV	- Aree per la mobilità veicolare e ciclabile

Art. 2 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, definisce, in coerenza con le "Modalità per la Pianificazione Comunale" emanate dalla Regione Lombardia ai sensi dell'art. 7 della LR 12/05:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni, che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i sistemi territoriali, il sistema di mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree e i beni di interesse paesaggistico o storico - monumentale, le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico e del reticolo idrico minore riferito a studi specialistici, che costituiscono parte integrante del PGT.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il DP:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il DP tiene conto della riqualificazione del territorio, del contenimento del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con gli obiettivi enunciati, le azioni di settore (mobilità, residenza, attività produttive primarie, secondarie e terziarie commerciali), anche in relazione alle evidenze di rilevanza sovracomunale;
- d) individua, con rappresentazioni grafiche, gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico testimoniale - monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- e) determina, in conformità a quanto disposto dall'art. 8, lett. f), LR 12/2005, le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale;
- f) definisce criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

3. Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

4. In particolare, gli obiettivi di cui al comma 2, punto b), riferiti al quinquennio di validità del DP, promuovono interventi urbanistici, così articolati:

- a) residenziale, riferiti al fabbisogno quinquennale di circa 1.200 stanze;
- b) attività del terziario commerciale e di servizio riferiti a circa 3.000,00 di m² di slp;
- c) attività del secondario riferite a circa 13.000,00 m² di superficie lorda di pavimento;
- d) spazi destinati ai servizi pubblici e di interesse generale qualificati come standard urbanistici nel limite di circa 30,00 m²/abitante.

5. Le indicazioni del DP non producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad aree di proprietà privata, in quanto acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
3. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dall'art. 4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti del PGT tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale il Piano dei Servizi (nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi), stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale il Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.
6. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani e Programmi di Attuazione: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno valore orientativo rispetto ai Piani Programmi di attuazione.
7. Sono ammesse deroghe alle presenti norme nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.
8. Le prescrizioni, gli indici ed i parametri indicati per gli ambiti di trasformazione, prevalgono sulle indicazioni contenute in altri elaborati cartografici e normativi del PGT e dei Piani di Settore.

Art. 4 - Efficacia del Documento di Piano

1. La normativa del DP si articola in norme di carattere generale e relative agli altri atti costituenti il PGT, strumenti attuativi e Piani di Settore.
Le seguenti norme si distinguono in: - prescrittive; - direttive; - indirizzo.
2. *Norme Prescrittive*: Hanno carattere vincolante, ad esse devono attenersi i Piani Attuative e di settore. Riguardano gli aspetti quantitativi, qualitativi, localizzativi che il DP considera fondamentali, la cui modificazione richiede la variante dello stesso DP.
3. *Norme Direttive*: Identificano le finalità da perseguire attraverso i Piani Attuativi e di settore. Gli stessi piani, possono motivatamente integrare e modificare, ovvero articularle in più alternative, al fine di rendere più efficace l'attuazione del piano stesso.
4. *Norme di Indirizzo*: Costituiscono le specificazioni degli obiettivi del PGT, rispetto ai quali definire, in sede di elaborazione delle soluzioni progettuali, le più opportune verifiche. I Piani, con il supporto di studi ed analisi, possono motivatamente integrare e modificare le norme di indirizzo, ovvero articularle in più alternative, al fine di rendere più efficace l'attuazione degli stessi Piani.

Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della LR 12/05 e s.m.i., sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nei seguenti ambiti ed aree, come definite nei documenti del PGT:
 - aree degli ambiti di trasformazione di espansione come definite dall'Art. 10;
 - aree degli ambiti urbani di trasformazione di riqualificazione, come definite dall'Art. 11;
 - aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione;
 - aree di interesse paesistico - ambientale
3. La perequazione urbanistica si articola in:
 - perequazione tra comparti

- perequazione di comparto
 - compensazione urbanistica
 - altri incentivi.
4. La perequazione tra comparti si applica agli ambiti AR (di trasformazione di riqualificazione). Essa è ottenuta applicando indici, unificati e diversificati, che tengono conto della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione.
 5. La perequazione di comparto si applica agli ambiti AT (di trasformazione e di espansione). Essa è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che la definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi. La capacità edificatoria consentita deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie, di concentrazione volumetrica, definite dal DP.
 6. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi (SP, SR), alle aree private destinate alla viabilità (MV), non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, di completamento e alle aree di interesse ambientale (IA), una potenzialità edificatoria teorica (espressa in Superficie Lorda di Pavimento - SLP - ovvero Superficie Coperta - SC), definita in applicazione del criterio di cui al precedente c. 4.
 7. La capacità teorica di cui al comma 6 si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti AR, AT e nelle aree AC, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
 8. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti sopraindicati per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), di cui al successivo comma 10.
 9. I diritti edificatori determinati ai sensi dei precedenti commi 4, 5 e 6, sono attribuibili per ciascuna area cui si riferiscono, in relazione alla specifica localizzazione ed alla funzione attribuita dal Piano dei Servizi, dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole (destinazione d'uso residenziale o altre destinazioni).
 10. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione, di espansione e di riqualificazione, di completamento come definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici:
 - l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario). Essi definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, complessivamente ammessa negli ambiti di trasformazione, nelle aree consolidate e di completamento.
 - l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio). Essi definiscono la capacità edificatoria minima, attribuita ad ogni singola area, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
 11. La differenza parametrica tra indice territoriale o fondiario (IT, IF) e indice proprio (ITP, IFP), definisce la capacità edificatoria, misurata in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DP ottenuta mediante il trasferimento, totale o parziale, della capacità edificatoria generata:
 - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), dalle aree di interesse paesaggistico - ambientale (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui al precedente c. 6.
 - b) dalle aree ed edifici compresi in ambiti di trasformazione di riqualificazione (AR), di cui all'Art. 9, ovvero di PA, con esclusione di quelli vigenti, definito dal Piano delle Regole.
 - c) dagli indici di premialità connessa alla realizzazione di opere di interesse pubblico
 La capacità edificatoria è espressa dai seguenti indici:
 - per le situazioni di cui alla lettera a) dall' ICE, indice di compensazione edificatoria.
 - per le situazioni di cui alla lettera b) dall'ITE, indice di trasferimento edificatorio.
 - per le situazioni di cui alla lettera c) dagli incrementi ammessi di ITP e IT
 12. Il conferimento dei diritti edificatori, necessari alla verifica dell'indice territoriale (IT) e dell'indice fondiario (IF) di edificazione, rispettivamente delle aree di trasformazione, delle aree consolidate e di completamento, deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo, all'atto della sua sottoscrizione, ovvero al Permesso di Costruire all'atto del suo rilascio.
Spetta al Piano dei Servizi definire le modalità per la specifica applicazione del meccanismo di perequazione.
 13. Il meccanismo della compensazione è altresì finalizzato alla salvaguardia di aree di interesse paesisti-

co ed ecologico -ambientale mediante il conferimento di diritti edificatori alle aree specificamente destinate dal PGT, a fronte della cessione delle stesse al Comune di Esine.

14. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, tramite permuta, le aree all'uso individuate nei Piani e Programmi di attuazione e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali. A tale fine il Comune, definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di compensazione nell'ambito del territorio comunale.
15. Il Piano delle Regole con apposito elaborato grafico può identificare le aree utilizzabili ai fini dell'applicazione di quanto contemplato al comma 14.
16. Il Piano delle Regole può definire con apposito elaborato grafico la localizzazione delle aree interessate dall'applicazione del meccanismo della incentivazione, precisando inoltre:
 - incentivazioni consistenti in premi di capacità insediativa, che possono venire assegnati per specifiche finalità alle aree e comparti indicati dalla presente normativa;
 - incentivi legati alla fiscalità comunale, definiti periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
 - incentivi per le aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche, ai sensi dell'Art. 43 c. 2 bis della LR. 12/05 e s.m.i.
17. L'Amministrazione Comunale stanZIA a bilancio, le somme necessarie al finanziamento dei contributi, eventualmente previsti, di cui al comma 16.
18. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al comma 6.
19. Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale dei nuclei storici, come definiti dal PR, oltre agli interventi di recupero in sito, sono ammesse le seguenti modalità operative stabilite dallo stesso PR:
 - a) il recupero della SLP esistente legittimamente autorizzata di rustici, superfetazioni, fabbricati, parti di essi, anche con destinazioni diverse dalle previsioni di Piano, mediante il trasferimento di SLP negli ambiti di trasformazione (AR e AT), o in aree appartenenti all'ambito consolidato (AC).
 - b) per le aree ed immobili appartenenti al nucleo storico (NS), con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, ovvero dei PII vigenti, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), definito dal PR, la cui capacità volumetrica deve essere trasferita negli ambiti non conformati del DP, ovvero nelle aree consolidate AC definite dal PR, quale beneficio alla riqualificazione delle corti, anche con la realizzazione di parcheggi privati, delle facciate e parti comuni degli edifici.
 - c) agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate (AC) o negli ambiti di trasformazione (AR e AT), alle seguenti

Art. 6 - Destinazioni d'uso

1. Ai sensi dell'articolo 51 della LR. 12/05 e s.m.i., il PGT indica le destinazioni d'uso principali, compatibili e quelle non ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale.
2. Le norme del DP relative agli ambiti di trasformazione, di espansione e di riqualificazione, dettano prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:
 - a) limitazioni per attività comportanti disturbo acustico o disagio per accessibilità e parcheggio;
 - b) determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;
 - c) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la compatibilità tra più destinazioni principali.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative

alle destinazioni non ammissibili e delle indicazioni del PGT in ordine ai casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale come prescritto dal Piano dei Servizi.

4. Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.
5. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme per le destinazioni d'uso, secondo le specifiche attribuzioni.

Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del PGT

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune di Esine, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali, da aggiornare e integrare in base alle definizioni specifiche emanate da parte della Regione Lombardia.
Scopo della matrice è:
 - permettere di valutare il miglioramento o il peggioramento della situazione ambientale, conseguente all'attuazione delle azioni del PGT, rispetto ai dati allo stato disponibili;
 - integrare con una più ampia serie di dati la matrice stessa, per affinare sempre più la valutazione sullo stato dell'ambiente.
2. Il monitoraggio sarà effettuato dagli Uffici comunali ovvero dall'Autorità competente nominata ai sensi della DCR. n. VIII/351 del 13/03/2007 e della DGR. n. VIII/6420 del 27/12/2007 e s.m.i, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT

1. Gli interventi contemplati dagli atti del PGT si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e dell'incidenza paesistica del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato.
3. Gli elaborati di progetto, relativi ad interventi pubblici e privati, devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare e ciclo-pedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione di parcheggi e di opere di urbanizzazione primaria e, per i Programmi Integrati di Intervento e Piani Attuativi, di urbanizzazione secondaria;
 - la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, finalizzata alla certificazione energetica degli edifici, ai sensi del D.L. 192/05 e s.m.i.;
 - la predisposizione per l'allacciamento alla doppia rete fognaria e idrica;
 - la valutazione del clima acustico ai sensi della Legge 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano di azionamento acustico comunale vigente.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione, che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area di intervento, o, in mancanza, del piano di bonifica preliminare del sito, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto di eventuali norme cogenti contenute nei Piani di Settore allegati al PGT.

4. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi dell'art. 38 della LR. 26/2003 e del RR n. 3/2005 e s.m.i. "criteri guida per la redazione del PUGSS";

- Piano Generale del Traffico Urbano e Piano Urbano del Traffico, redatti ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizione normative UNI, CNR.
- Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/95, della LR. 13/2001;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di Vendita, ai sensi dell'Art. 8, c. 3 del D. Lgs 114/98 di cui alla DGR n. 7/15716 del 18/12/2003;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla LR n. 30/03;
- Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste, di cui alla L. 108/99, D. Lgs 170/01 e DCR 549/02

In particolare, il PGUSS individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con la programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche.

Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica

1. Gli ambiti di trasformazione, di espansione (AT) e di riqualificazione (AR), sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del PGT.
2. Gli ambiti di riqualificazione (AR), sono riferiti ad aree edificate ovvero libere, interne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano o di quartiere, ovvero esterne funzionale alla riqualificazione ambientale dei siti. Essi, sono individuati nella cartografia mediante indicazione numerica e perimetrazione, sono disciplinati singolarmente; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica dell'abitato e ambientale del territorio.
3. Gli ambiti di espansione (AT), comprendono aree libere esterne al tessuto consolidato, già localizzate dal previgente PRG, che per dimensione e contesto, rivestono rilevanza significativa per la portata delle trasformazioni connesse dal punto di vista morfologico e ambientale del territorio agricolo.
4. Le aree comprese in ambiti di riqualificazione AR e di espansione AT, come precisato nella cartografia del PGT, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:
 - a) servizi pubblici e di interesse pubblico.
 - b) viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità veicolare e ciclo-pedonale.
 - c) edificazione residenziale.
 - d) edificazione polifunzionale (residenza, artigianato dei servizio, unità di vicinato, terziario, ecc.).
 - e) edificazione commerciale (medie superfici di vendita con esclusione dei centri commerciali).
 - f) edificazione produttiva del secondario
5. Gli ambiti di cui ai commi 2 e 3, trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici nelle presenti norme.
6. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi ovvero interventi programmazione negoziata, Programmi Integrati di Intervento, nei casi di cui al c. 2 dell'Art. 87 della LR. 12/05 (di seguito PII), secondo quanto previsto ai successivi commi 9 e 10.
7. Il Comune, per le aree di cui sopra, valuta la richiesta del Proponente per l'attivazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 5. Il Comune valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'area interessata, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.
8. L'attivazione della procedura di cui al comma 7 contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. In caso di mancata determinazione da parte del Comune sulla proposta iniziale di PII, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro dell'ambito di intervento, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c. 9.

Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata rispettivamente negli Allegati B e C delle presenti norme.

9. L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme di ambito. In tale evenienza, sono consentite, in sede di approvazione, modifiche della perimetrazione di area e ambito o attuazione parziali, qualora il Comune, attraverso le strutture preposte per la verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento, oltre che la semplificazione delle procedure, una maggiore funzionalità urbanistica e sostenibilità ambientale. Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.
10. Ai fini della valutazione di cui al comma 9, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le condizioni di seguito elencate relativamente alla casistica di modifiche ammissibili.
- a) realizzazione per parti, attraverso PII, ammessa a condizione che:
- la SLP massima ammessa, la dotazione di aree per servizi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento ovvero, qualora verifichino l'applicazione del solo ITP, consentano, mediante opportune concentrazioni dell'edificato la successiva verifica dell'IT mediante l'applicazione del meccanismo perequativo;
 - il Proponente provveda, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario.
11. Gli ambiti di trasformazione non conformati da attuare nell'arco temporale di validità del DP, sono definiti sia in base alle proposte di Soggetti aventi titolo, che dall'Amministrazione Comunale, con riferimento agli obiettivi di sviluppo di cui all'Art. 2 c. 4, entro i limiti massimi definiti dallo stesso DP. L'Amministrazione Comunale, può procedere alla pubblicazione di un bando nel quale indica i suddetti obiettivi di sviluppo, individua i criteri di selezione, comprendenti anche quelli individuati dal successivo comma 13, e fissa il termine per la presentazione delle proposte. Tale bando è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del comune; un estratto del bando è divulgato con manifesti e con pubblicazioni su almeno due periodici aventi diffusione locale. Nell'ambito delle proposte che ottengono il punteggio superiore ai limiti minimi indicati dal successivo comma 14, l'Amministrazione Comunale approva una graduatoria degli ambiti di trasformazione da attuare nell'arco temporale di validità del DP, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo sopra citati.
12. I contenuti delle proposte sono suddivisi per aree tematiche ed articolati in obbligatori, consigliati e facoltativi. Le aree tematiche sono:
- 1 – Prestazioni dell'involucro
 - 2 – Efficienza energetica degli impianti
 - 3 – Fonti energetiche rinnovabili
 - 4 – Sostenibilità ambientale
 - 5 – Aspetti sociali
 - 6 – Aspetti urbanistici

Tabella 1 – Contenuti ambientali, sociali e urbanistici degli interventi

<i>Area tematica</i>	<i>Applicabilità</i>	<i>Punteggio</i>	<i>Note</i>
1. Prestazioni dell'involucro			
Orientamento edificio, disposizione dei locali interni	Consigliato	1	
Protezione solare	Obbligatorio	1	
Prestazioni serramenti	Obbligatorio	1	
Contenimento dispersioni	Obbligatorio	1	
Materiali eco-sostenibili per isolamenti	Consigliato	2	
Isolamento acustico	Obbligatorio	1	
Tetti verdi	Facoltativo	3	
Ventilazione meccanica controllata	Consigliato	2	
Certificazione energetica classe B	Consigliato	2	
2. Efficienza energetica degli impianti			
Sistemi produzione calore ad alto rendimento	Obbligatorio	1	
Impianti centralizzati di produzione calore	Obbligatorio	1	
Impianti centralizzati di produzione del freddo	Facoltativo	3	
Regolazione locale della temperatura dell'aria	Obbligatorio	1	
Sistemi a bassa temperatura	Facoltativo	3	

	Contabilizzazione energetica		1	
	Efficienza impianti elettrici		2	
	Inquinamento luminoso		1	
	Inquinamento elettromagnetico		2	
3.	Fonti energetiche rinnovabili			
	Impianti solari termici 100% uso acqua calda		3	
	Impianti fotovoltaici 100% utilizzo energetico		3	
	Sistemi solari passivi		2	
4.	Sostenibilità ambientale			
	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile		3	
	Riduzione del consumo di acqua potabile		1	
	Recupero acque piovane per l'irrigazione		2	
	Riduzione effetto gas radon per aree a rischio		1	
	Rete distribuzione idrica doppia in funzione degli usi		3	
5.	Aspetti sociali			
	Realizzazione di alloggi da assegnare in locazione per almeno 10 anni, pari al 10% della SLP realizzata. Superficie utile (Su) dell'alloggio non inferiore a 50,00 m ² e Snr non inferiore al 40% della Su.	Richiesta	4	
	Realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata, pari al 10% della SLP realizzata, da riservare per almeno 10 anni, su indicazione del competente servizio comunale a: emergenze sociali, soggetti appartenenti alle Forze dell'Ordine, soggetti in possesso di provvedimento di sfratto esecutivo non dovuto a morosità. Superficie utile (Su) non inferiore a 50,00 m ² e Snr non inferiore al 40% della Su.	Richiesta	3	
	Cessione gratuita al Comune di Esine di alloggi, pari al 5% della SLP realizzata, con un minimo di 50,00 m ² e Snr non inferiore al 40% della Su, per interventi > a 500,00 m ² di SLP.	Richiesta	4	
6.	Aspetti urbanistici			
	Trasferimento della capacità edificatoria generata nei Nuclei storici.	Facoltativo	3	
	Trasferimento della capacità edificatoria generata da altri ambiti, in attuazione degli indirizzi del DP.		3	
	Trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree SR, SP, IA, MV in attuazione del Piano dei Servizi.		3	

13. La valutazione di cui al comma 7 della richiesta del Proponente per l'attivazione di un PII è positiva nel caso in cui, oltre alla conformità con gli obiettivi del DP, ovvero l'assenso della Commissione del Paesaggio, la proposta consegua altresì almeno 30 punti, secondo i parametri della Tabella 2 di cui al comma 13. Il punteggio minimo sopra indicato deve composto da:

- almeno 15 punti riferiti a contenuti consigliati e facoltativi delle aree tematiche 1, 2, 3, 4, 6.
- almeno 7 punti riferiti a contenuti "richiesti" per l'area tematica 5.

Ai fini della valutazione di cui al comma 7 è ammessa la sottoscrizione da parte del Proponente di impegno irrevocabile al conseguimento del punteggio minimo sopraindicato, se accompagnata da idonee garanzie fidejussorie.

Il superamento della soglia minima di punteggio totalizzato, costituisce titolo preferenziale per la valutazione della proposta di PII, di cui al comma 7.

14. Il punteggio minimo di cui al comma 13 è elevato a 35 punti per le aree già conformate definite dal PR.

Art. 10 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione di espansione AT

1. Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate dalla sigla AT, interessano aree di frangia inedificate, esterne al tessuto consolidato o poste ai margini dello stesso, per le quali sono richiesti interventi di qualificazione del rapporto paesistico con le aree agricole.
2. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico localizzate negli ambiti AT, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni stabilite dal Piano dei Servizi.
3. Si tratta di aree non conformate, secondo quanto previsto all'art. 2, comma 4.

Gli indici di seguito evidenziati non conseguono dei diritti edificatori, ma solamente delle possibilità che potranno divenire effettive nella successiva fase di definizione fra l'Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.

4. Per le aree AT, le norme del DP definiscono degli indirizzi specifici di intervento in relazione alla destinazione, agli indici di edificabilità, all'assetto urbanistico ed altre prescrizioni particolari, definite nelle schede di indirizzo progettuale, di cui all'Allegato C, che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo.
5. La cartografia del DP definisce le destinazioni ammesse per ogni singolo ambito di intervento riferite all'Art. 9 e all'allegato A delle Norme del PR.
6. Le destinazioni d'uso principali e complementari non ammissibili con le destinazioni principali ammesse, sono quelle di cui all'Art. 9 delle Norme del PR e relativo allegato A.
7. Modalità di intervento: Programma Integrato di Intervento, ovvero PA, con le prescrizioni ed i limiti di cui al precedente Art. 9 commi 9 e 10.
8. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, sono definiti i seguenti parametri edificatori:
 - a) Destinazione polifunzionale: residenziale, terziario direzionale, commerciale per medie strutture di vendita
$$\begin{aligned}IT &= 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \\ ITP &= 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \\ RC \text{ max} &= 35\% \\ H \text{ max} &= 9,50 \text{ m}\end{aligned}$$
 - b) Destinazione polifunzionale: produttiva del secondario, del terziario direzionale, commerciale per medie strutture di vendita e ricettivo
$$\begin{aligned}IT &= 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \\ ITP &= 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \\ RC &= 40\% \\ H &= 11,50 \text{ m}\end{aligned}$$

Per gli ambiti produttivi del terziario, direzionale, commerciale e ricettivo, il RC è elevabile al 60% a fronte della cessione al comune di aree corrispondenti alla superficie fondiaria generatrice dell'incremento, secondo le disposizioni stabilite dal PR.

Per l'ambito AT 06, sono confermati i parametri stabiliti dal PII approvato e dalla convenzione, se sottoscritta.

9. Per l'ambito AT 10, prospettante la SP. 8 e la SS. 42, l'approvazione degli interventi è subordinata all'autorizzazione, da parte (**Parere Provincia di Brescia**) ~~degli Enti gestori dell'Area Tecnica della Provincia di Brescia~~, degli accessi veicolari pubblici e privati, oltre che l'approvazione del progetto esecutivo della riqualificazione del raccordo alla SS. 42, coordinato con gli interventi già autorizzati.

10. Indirizzi per i PII e PA:

Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della "Carta del paesaggio" allegata al Piano delle Regole.

Le recinzioni verso spazi verdi o aree appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, dovranno essere realizzate con siepi di essenze autoctone.

Lungo il perimetro prospiciente gli ambiti agricoli, al fine di migliorare il rapporto tra le aree edificate e le aree non edificate o utilizzate dall'agricoltura, devono essere realizzate fasce filtro aventi la profondità di almeno m 10,00 in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per cause di moria naturale o per la riqualificazione dell'area verde.

Le aree AT sono escluse dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 11 - Disposizioni per gli ambiti di riqualificazione urbana AR

1. Caratteri generali: le porzioni di territorio identificate con la sigla AR, interessano ambiti del tessuto urbano consolidato e aree di insediamenti produttivi e agricoli dismessi ovvero non più compatibili con il contesto di riferimento (individuati numericamente nella cartografia del PGT e disciplinati singolarmente), che:
 - necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, funzionali alla riorganizzazione dell'accessibilità veicolare e pedonale, alla dotazione di parcheggi, pubblici e privati.
 - necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica funzionali al miglioramento della qualità paesistico – ambientale delle aree.
 - hanno destinazioni o utilizzi in contrasto con quello dell'ambito di riferimento e con quelle ammesse dal DP e dal PR.
2. Si tratta di aree non conformate secondo quanto previsto all'articolo 2, c 4.
Gli indici di seguito definiti non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma successive possibilità che saranno consolidate con l'espletamento della procedura di definizione progettuale degli interventi tra Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.
3. Per tali aree, vengono dettate norme specifiche in relazione a destinazioni, indici di edificabilità, assetto urbanistico ed altre prescrizioni particolari, di cui all'Allegato C, che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo.
4. La cartografia del DP definisce le destinazioni principali ammesse per ogni singolo ambito di intervento. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e non ammissibili:

Destinazioni ammissibili:

- principale - U 1. Residenza
- U 2. Residenza collettiva
- U 4. Studi professionali e uffici in genere
- U 11. Pubblici esercizi
- U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 19. Attività sanitarie e assistenziali
- U 24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 37. Attività agrituristiche

- complementari - U 5, U 8, U 20, U 21, U 22, U 23, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51.

Destinazioni non ammissibili:

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e delle Norme del PR.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono:

- U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto.
- U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare.
- U 6.3 MS1 > 600 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
- U 6.4 MS2 > 600 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
- U 7 Centri di telefonia in sede fissa
- U 10 (Distribuzione carburanti per uso auto-trazione)
- U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

5. Modalità di intervento: Programma Integrato di Intervento, ovvero PA, con le prescrizioni ed i limiti di cui al precedente Art. 9 commi 9 e 10.
6. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, sono definiti i seguenti parametri edificatori:
 - Destinazione residenziale, ricettiva:

ITP = 0,40 m²/m²
IT = 0,45 m²/m²
RC = 30%
H = 10,50 m

Agli ambiti di riqualificazione ambientale, funzionali al ripristino ambientale e colturale delle aree, è attribuito l'ITE = 0,10 m²/m² la cui capacità edificatoria deve essere trasferita negli ambiti AT ovvero nelle aree AC, con le modalità stabilite dall'Art. 9.

7. Indirizzi per i PII:

Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della "Carta del paesaggio" allegata al Piano delle Regole.

Le recinzioni verso spazi verdi o appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, dovranno essere realizzate con siepi di essenze autoctone.

Lungo il perimetro prospiciente gli ambiti agricoli, al fine di migliorare il rapporto tra le aree edificate e le aree non edificate o utilizzate dall'agricoltura, devono essere realizzate fasce filtro aventi la profondità di almeno m 10,00 in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Le aree AR sono escluse dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 12 - Criteri di negoziazione in ambiti di trasformazione urbanistica

Negli ambiti di trasformazione AT e AR, con esclusione dei PA e PII approvati ovvero PA adottati alla data di adozione del PGT, sono ammesse modificazioni in applicazione dei criteri di negoziazione di seguito elencati:

- a) E' ammesso l'incremento di 0,10 m²/m² dell'ITP assegnato, nel limite dell'IT prescritto, a condizione che vengano realizzate e/o cedute, ovvero monetizzate con riferimento ad un Prezziario ufficiale per la Provincia di Brescia, a titolo esemplificativo, le seguenti opere:
- quota di edilizia residenziale in locazione per almeno 10 anni a prezzo convenzionato, pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento (SLP) residenziale proposta.
 - quota di edilizia residenziale, da cedere al Comune, pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento (SLP) residenziale proposta, per interventi > a 1.000,00 m² di SLP.
 - quota di edilizia residenziale da cedere al Comune, pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento (SLP) residenziale proposta, per interventi compresi tra 500,00 e 1000,00 m² di SLP.
 - mini alloggi per utenti anziani, da cedere al Comune, pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento (SLP) residenziale proposta, con un minimo di 5 alloggi, per interventi > a 1000,00 m² di SLP.
 - attrezzature sportive coperte e scoperte, da cedere al Comune, per interventi > a 1000,00 m², la cui entità deve essere commisurata al valore di mercato della SLP aggiuntiva.
 - recupero di edifici abbandonati del centro storico, contestualmente agli interventi di nuova edificazione.
 - opere di bonifica e riqualificazione ambientale, la cui entità deve essere commisurata al valore di mercato della SLP aggiuntiva.
 - altri interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
- b) E' ammesso l'incremento dell'IT nel limite di 0,05 m²/m², nel caso in cui l'ITP sia saturo, a condizione che:
- l'area generatrice appartenga a corridoi ecologici o filtro ambientale e vengano realizzati gli interventi di qualificazione ambientale, la cui entità deve essere commisurata al valore di mercato della SLP aggiuntiva.
 - l'area generatrice sia destinata a servizi pubblici e vengano realizzati gli interventi contemplati dal Piano dei Servizi, con particolare riferimento spazi polifunzionali di quartiere per i giovani, la cui entità deve essere commisurata al valore di mercato della SLP aggiuntiva.
 - gli interventi siano contemplati dal Piano dei Servizi, la cui entità deve essere commisurata al valore di mercato della SLP aggiuntiva.
- c) Il riconoscimento degli incrementi sopraindicati è riferito alla capacità insediativa massima a disposizione

del Comune di Esine, indicata nel 20% della capacità insediativa per tipo di funzione di cui al c. 4 dell'Art. 2, lettere a, b, c.

Tale incremento non rientra tra i requisiti di cui al punto 2. dell'allegato 1m della DGR. 6420 del 27/12/2007 e non comporta l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ma rientra nel campo di applicazione del monitoraggio di cui all'Art. 7.

Art. 13 - Il Piano dei Servizi (PS)

1 Il Piano dei Servizi (di seguito PS):

- definisce i fabbisogni e il dimensionamento per l'attuazione del PGT, nonché la programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente. Il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Art. 14 - Prescrizioni per il Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi articola gli interventi su tre categorie:

- servizi pubblici;
- reti collegamento (strade, percorsi ciclabili, ecc.);
- servizi privati di interesse pubblico.

2. Il Piano dei Servizi:

- a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri contemplati dall'art. 8;
- b) conferma le aree per servizi definite dal Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'Art. 10 c. 2 e 3; norma e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità, che non concorrono alla verifica dell'indice di dotazione complessivo;
- d) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) atte verificare l'indice di dotazione comunale di aree per standard urbanistici riferito al limite di 30,00m²/ab;
- e) definisce analiticamente i servizi, operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente DP al fine dell'attuazione;
- f) definisce, per le aree destinate a servizi e viabilità, l'indice di perequazione di cui all'art. 5, c. 7;
- g) definisce le aree e le modalità per la riqualificazione degli insediamenti stagionali montani;
- h) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole di interesse ambientale e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni ecologiche;
- i) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PGUSS, di cui all'art. 9, comma 5, le finalità e modalità di attuazione degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.

3. Il PS, verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi, tra quelli già previsti ma non ancora attuati e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il PS verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.

4. Il PS, nella localizzazione di aree per nuovi servizi di progetto applica, per quanto possibile nella situazione locale, il criterio del minore consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale dei luoghi.

5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il PS si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di perequazione e compensazione previsti dall'art. 5 delle presenti norme, ricorrendo ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione, all'acquisizione delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

Art. 15 - Il Piano delle Regole (PR)

1. Il Piano delle Regole:

- a) definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato all'interno dell'intero territorio comunale, coincidenti con l'insieme delle parti edificate o trasformate del territorio, comprendenti anche le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del PAI;
 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).
- e) individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura in coerenza con le prescrizioni della DGR. n. 5/8059 del 19/09/08 e del PTCP;
 2. le aree di interesse paesaggistico - naturalistico, ambientale ed ecologico;
 3. le aree assoggettate a protezione speciale: ZPS
 4. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art. 16 - Prescrizioni per il Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole:

- a) recepisce gli indici ed i parametri definiti dall'art. 8;
 - b) individua all'interno delle previsioni del PGT le aree, che per la limitata dimensione, per la collocazione all'interno del tessuto consolidato, per la forma geometrica, che ne limita sensibilmente l'utilizzazione o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente conformate fissandone i parametri e gli indici;
 - c) recepisce le indicazioni della "carta del paesaggio" e definisce le classi di sensibilità paesistica delle aree ed ambiti sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
 - d) individua, sulla base della valutazione delle dimensioni in atto o previste, del loro contesto ambientale e di ogni altro elemento utile, le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione, di cui all'art. 5, comma 16;
 - e) localizza, mediante uno o più elaborati grafici le aree, pubbliche e private, su cui possono essere attivati gli incentivi, in attuazione delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, relativamente ai seguenti aspetti:
 1. miglioramento della qualità ambientale ed ecologica
 2. promozione commercio di vicinato e ricettività
 3. fasce di transizione tra territorio agricolo ed urbano
 4. riqualificazione degli spazi comuni dei nuclei storici (NS)
2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione ai nuclei storici), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio, che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
3. Il PR si avvale inoltre di apposita deliberazione (assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di: oneri e contributi; valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio; delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di aree per vizi pubblici; incentivi inerenti la qualità degli interventi.
4. Il PR, in conformità alla DCR. n. VII/352 del 13/03/2007 e della DGR. n. 8/5084 del 4/07/07, definisce le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per i diversi ambiti e aree urbane: nuclei storici,

aree centrali, periurbane e extraurbane.

5. Per gli impianti di distribuzione di carburante il PR, ai sensi del D. Lgs 32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, stabilisce una specifica normativa, individuando strade e fasce stradali in cui consentire la realizzazione di nuovi impianti, limitandone la localizzazione in alcune aree e ambiti di Piano, prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini di tutela paesistica ed ambientale.

Art. 17 - Piani di settore

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai Piani di Settore di cui all'art. 9 comma 5.
2. In particolare, il PUGSS individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con la programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche. Il Piano dei Servizi indica, anche con specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PUGSS, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, in applicazione di quanto disposto dall'art. 3, comma 6, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Art. 18 - Piani attuativi vigenti, costruzioni esistenti

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Il PR recepisce inoltre:
 - Permessi di Costruire già rilasciati alla data di adozione del PGT, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
 - Accordi di Programma;
 - Programmi Integrati di Intervento;
 - Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali ammesse, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
4. Per le costruzioni esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT è confermata la SLP esistente anche se eccedente quella ammessa.
5. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di interventi di adeguamento al PGT, di manutenzione e di risanamento conservativo, che non configurino un nuovo organismo edilizio.

Art. 19 - Impianti ad elevato impatto ambientale

1. La localizzazione e le caratteristiche delle antenne radio-base per telefonia cellulare e in generale degli impianti caratterizzati da emissioni elettromagnetiche dovranno essere conformi ai dettati di cui all'apposito Regolamento Comunale. In particolare la proposta di intervento dovrà essere accompagnata da elaborati e relazioni, che consentano la verifica della sensibilità del sito ove si propone l'installazione dell'impianto, ai sensi della legislazione vigente.
2. Per gli impianti di distribuzione di carburante il PR, ai sensi del D. Lgs. 32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, disciplina una specifica normativa, individuando strade e fasce stradali in cui consentire la realizzazione di nuovi impianti, limitandone la localizzazione in aree specifiche di Piano e prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini di tutela paesistica ed ambientale.

3. Nel territorio comunale non è consentita l'impianto di insediamenti a Rischi di Incidente Rilevante - RIR -, fatte salve le seguenti condizioni:
- che le relative aree di danno, individuate ai sensi dell'Allegato al DM. Lavori Pubblici 9 maggio 2001, siano interamente contenute nelle aree di pertinenza dell'insediamento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dell'insediamento RIR; per tali aree esterne dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo al fine del rispetto della legislazione vigente;
 - che l'intervento sia supportato da interventi di compensazione ambientale, nell'ambito dei corridoi ecologici definiti dal DP e dal PR, approvati dal Comune di Esine.

Art. 20 - Direttive per il Piano dei Servizi

1. Ai sensi dell'art. 4 vengono di seguito indicate le direttive, che il Piano dei Servizi deve porre in atto e che lo stesso potrà integrare e modificare in relazione alle risultanze di analisi di dettaglio, al fine di perseguire alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano.
2. Gli ambiti di progetto del Piano dei Servizi sono riconducibili a tre sistemi:
 - a) Sistema mobilità;
 - b) Sistema insediativo;
 - c) Sistema ambientale.

Gli obiettivi del Piano dei Servizi per gli ambiti di progetto considerati sono i seguenti:

- 2.1 Sistema della mobilità:
 - a) Contenimento del traffico di attraversamento nel centro storico del capoluogo e delle frazioni
 - b) Promozione della rete ciclo-pedonale
- 2.2 Sistema insediativo
 - a) Costruire in loco le risposte alle esigenze di qualità della vita
 - b) Perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica degli interventi
 - c) Sostenere il nuovo ruolo del paese nel contesto della Valle Camonica
 - d) Curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni urbanistiche, ed in particolare per gli ambiti appartenenti alle frange urbane già previsti dal previgente PRG
 - e) Tutelare e valorizzare il patrimonio storico e di interesse testimoniale
 - f) Riquilibrare gli insediamenti stagionali montani
- 2.3 Sistema ambientale
 - a) Promuovere modalità costruttive sostenibili con l'ambiente
 - b) Tutelare la qualità dei terreni e della falda
 - c) Operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi nel territorio comunale
 - d) Qualificare la riambientazione colturale e faunistica del territorio agricolo

Art. 21 - Indirizzi per il Piano dei Servizi

1. Con riferimento agli ambiti di progetto di cui all'art. 19, vengono definiti gli indirizzi di intervento.
2. Sistema di mobilità
 - a) Per il contenimento del traffico di attraversamento nel centro storico del capoluogo e delle frazioni
 - * Realizzazione parcheggi
 - * Riorganizzazione della connessione tra la SS. 42 e la viabilità locale
 - * Riorganizzazione della viabilità di attraversamento del capoluogo e delle frazioni
 - * Realizzazione percorsi ciclabili di collegamento tra i nuclei urbani.
 - b) Per il potenziamento del sistema di trasporto pubblico
 - * Promozione della riorganizzazione delle linee di trasporto pubblico su gomma: Miglioramento di coincidenze e orari per l'accesso ai servizi sovracomunali
 - c) Per l'organizzazione della rete di mobilità ciclo-pedonale
 - * Organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali come rete di importanza primaria

- * Formazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi e scolastica
- * Promozione delle riqualificazione della rete dei percorsi e stradelle campestri nell'ambito agricolo produttivo strategico del fondovalle

3. Sistema insediativo

- a) Per favorire la possibilità di trovare risposte alle esigenze di qualità di vita
 - * Attenzione alle opportunità per infanzia e adolescenza
 - * Dotazione di attrezzature per facilitare l'accesso ai servizi alla persona
 - * Verifica e integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti.
 - * Riutilizzo di aree dismesse quale ambito urbano anche per l'insediamento di servizi
 - * Convenzionamento degli interventi in ambiti di trasformazione a favore dell'edilizia sociale.
- b) Per garantire una sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
 - * Aree dismesse come occasioni per la creazione di luoghi urbani
 - * Ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche
 - * Connessione a rete dei servizi attraverso il sistema della mobilità
 - * Accessibilità dei servizi a livello ciclo-pedonale (spostamenti casa - servizi)
 - * Collegamento tra il Regolamento Edilizio e l'attività di valutazione paesistica dei progetti
 - * Modulazione e differenziazione degli interventi in funzione delle specifiche caratteristiche dei diversi ambiti morfologici
- c) Per sostenere il nuovo ruolo del paese nel contesto della Valle Camonica
 - * Assicurare l'accessibilità ai servizi territoriali di livello comunale e sovracomunale
- d) Per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico e architettonico
 - * Sviluppo politiche di riqualificazione del centro storico
 - * Salvaguardia e valorizzazione delle testimonianze di interesse storico e preistorico con specifico riferimento alle incisioni rupestri

4. Sistema ambientale

- a) Per promuovere modalità costruttive sostenibili e compatibili con l'ambiente
 - * Recepimento e applicazione delle linee guida emanate a livello provinciale e regionale.
 - * Incentivi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.
- b) Per la tutela della qualità dei terreni e della falda
 - * Riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse
 - * Mantenimento qualità pedologica nelle aree ad uso agricolo
 - * Salvaguardia delle emergenze di interesse geologico e ambientale
- c) Per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
 - * Linee guida progettuali per evitare la frammentazione causata dalle infrastrutture, misure di mitigazione e compensazione
 - * Formazione di corridoi ecologici, filtri ambientali, ecc.
- d) Per la riambientazione culturale e faunistica del territorio agricolo
 - * Incentivi ai coltivatori e coinvolgimento degli istituti di agraria locali
 - * Compensazione ambientale degli insediamenti da riqualificare
 - * Promuovere le attività di agriturismo montano
 - * Promuovere la riqualificazione paesistica e ambientale degli insediamenti montani

Art. 22 - Direttive per i PII e Piani Attuativi

1. Ai sensi dell'Art. 4 vengono di seguito indicate le direttive, intese quali obiettivi che i PII e i Piani Attuativi devono perseguire, anche attraverso integrazioni o adattamenti oggettivamente motivati sulla base di analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse direttive in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano stesso.

1.1 Sistema della mobilità

- a) Organizzazione rete di mobilità ciclo-pedonale
- b) Riorganizzazione delle rete di mobilità veicolare

1.2 Sistema insediativo

- a) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- b) Inserimento paesistico delle trasformazioni
- c) Adeguato livello qualitativo dell'offerta
- d) Ricomposizione del disegno di frangia urbana

1.3 Sistema ambientale

- a) Diffusione utilizzo di tecnologie innovative
- b) Contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elettromagnetici)
- c) Realizzazione corridoi ecologici e qualificazione del paesaggio agrario

Art. 23 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi

1. Per i PII e Piani Attuativi gli indirizzi di intervento sono riferiti ai seguenti ambiti di progetto:

1.1 Sistema della mobilità

- a) Per l'organizzazione di una rete di mobilità ciclo-pedonale
 - * Partecipazione alla estensione della rete dei percorsi ciclo-pedonali
 - * Partecipazione alla riqualificazione dei percorsi in ambito agricolo
 - * Partecipazione alla riorganizzazione della rete della viabilità locale

1.2 Sistema insediativo

- a) Per garantire la sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
 - * Aree dismesse come occasioni per la formazione di luoghi urbani
 - * Accessibilità ciclo-pedonale ai servizi
- b) Per l'inserimento paesistico delle trasformazioni
 - * Valutazione dell'eventuale interrimento degli elettrodotti esistenti in situazione
 - * Qualificazione paesaggistica degli spazi aperti e attrezzati a verde
 - * Salvaguardia delle visuali di interesse paesistico
- c) Per garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta
 - * Qualità ambientale nella dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclo-pedonali
 - * Cura dell'inserimento morfologico nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
 - * Utilizzo di tecnologie a basso consumo energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

1.3 Sistema ambientale

- a) Per la diffusione utilizzo di tecnologie e sistemi innovativi e sostenibili
 - * Promozione della predisposizioni degli allacciamenti alla doppia rete fognaria e idrica
 - * Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (solare, geotermico, ecc.)
- b) Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elettromagnetici)
 - * Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici.
- c) Per la formazione di corridoi ecologici e la qualificazione del paesaggio agrario
 - * Recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate).

ALLEGATI

ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale per intervento sulle aree di trasformazione

ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva per intervento sulle aree di trasformazione

ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale

ALLEGATO A) - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE

1. Inquadramento territoriale scala 1:10.000

- Uso del suolo (in particolare sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto per funzione.

2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000

- Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro dell'ambito di intervento)
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli

3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:1.000/1:500

- Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà
- Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree

4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente
- Planimetria generale con indicazione di:
 - perimetro ambito di intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico

5. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

6. Relazione tecnica del programma

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP
- Descrizione del contesto e dell'area (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Descrizione della soluzione planivolumetrica
- Dimostrazione dotazione standard funzionali suddivisi per funzioni e modalità di reperimento
- Verifica dei parcheggi (riportati anche in un elaborato grafico)

7. Relazione economica di massima

- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico

8. Procedura di verifica e procedura di valutazione di impatto ambientale

- Decreto Regione Lombardia di esclusione dalla procedura di V.I.A.
- Decreto Regione Lombardia con giudizio di compatibilità ambientale
- Valutazione Ambientale Strategica per i casi contemplati dalla DCR. n. VIII/351 del 13/03/2007 e dalla DGR. n. VIII/6420 del 27/12/2007 ovvero la relativa verifica di esclusione.

ALLEGATO B) - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA

1. Inquadramento territoriale scala 1:5.000

- Uso del suolo (in particolare del sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.
(L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia i progetti e le previsioni).

2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000

- Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare sempre il perimetro dell'ambito di trasformazione)
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli

3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:200

- Caratteristiche morfologiche dell'intorno dell'area
- Caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area
- Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti, riguardanti un intorno significativo
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Stato di fatto dei sottoservizi tecnologici
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà (con relativa visura)
- Rilievo topografico delle aree di intervento

4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente.
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
 - perimetro dell'ambito di intervento (da riportare su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto (con eventuale articolazione per piani terra e tipo);
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto (solo nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza) Indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.).
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).

5. Opere di urbanizzazione scala 1:500/1:200

- **Progetto definitivo**
 - Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione, parcheggi pubblici.
 - Parcheggi (pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
 - Progetto definitivo di adeguamento dei servizi tecnologici.
 - Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria.
- **Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico**
(correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primarie e secondaria, sulla base del Prezziario del Comune di Brescia ovvero della Regione Lombardia per le opere pubbliche).

- **Relazione di progetto**
(con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione)

• **Aree e attrezzatura aree per servizi**

- Progetto definitivo
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario
- Bozza di convenzione per la gestione

6. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

7. Relazione tecnica dell'intervento

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi per pubblico e privato).
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP.
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti).
- Descrizione della soluzione planivolumetrica.
- Dimostrazione degli standard dovuti per le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento.
- Verifica dei parcheggi residenziali (eventualmente riportati anche in una tavola).
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione.
- Stato di avanzamento delle attività di bonifica/messa in sicurezza dell'area (eventuale).

8. Studio geologico (o dichiarazione del geologo)

- Perizia geologica nei casi previsti dalla LR. 12/05 ovvero dichiarazione firmata dal geologo.

9. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità trasportistica (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente)

10. Clima acustico

- Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico e indicazione delle eventuali misure di Mitigazione (riferimenti normativi: L. 447/1995 e LR. 13/2001 e relativa circolare esplicativa approvata con DGR 8/3/2002 n. 7/8313 e s.m.i.)

12. Relazione economica di fattibilità

- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico
- Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi.
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali (in termini assoluti - 1° anno, 2° anno ... o 1° trim., 2° ...)

13. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PII

(servitù, diritti di superficie, ecc.).

14. Schema di convenzione urbanistica

(schema predisposto dal Comune di Esine).

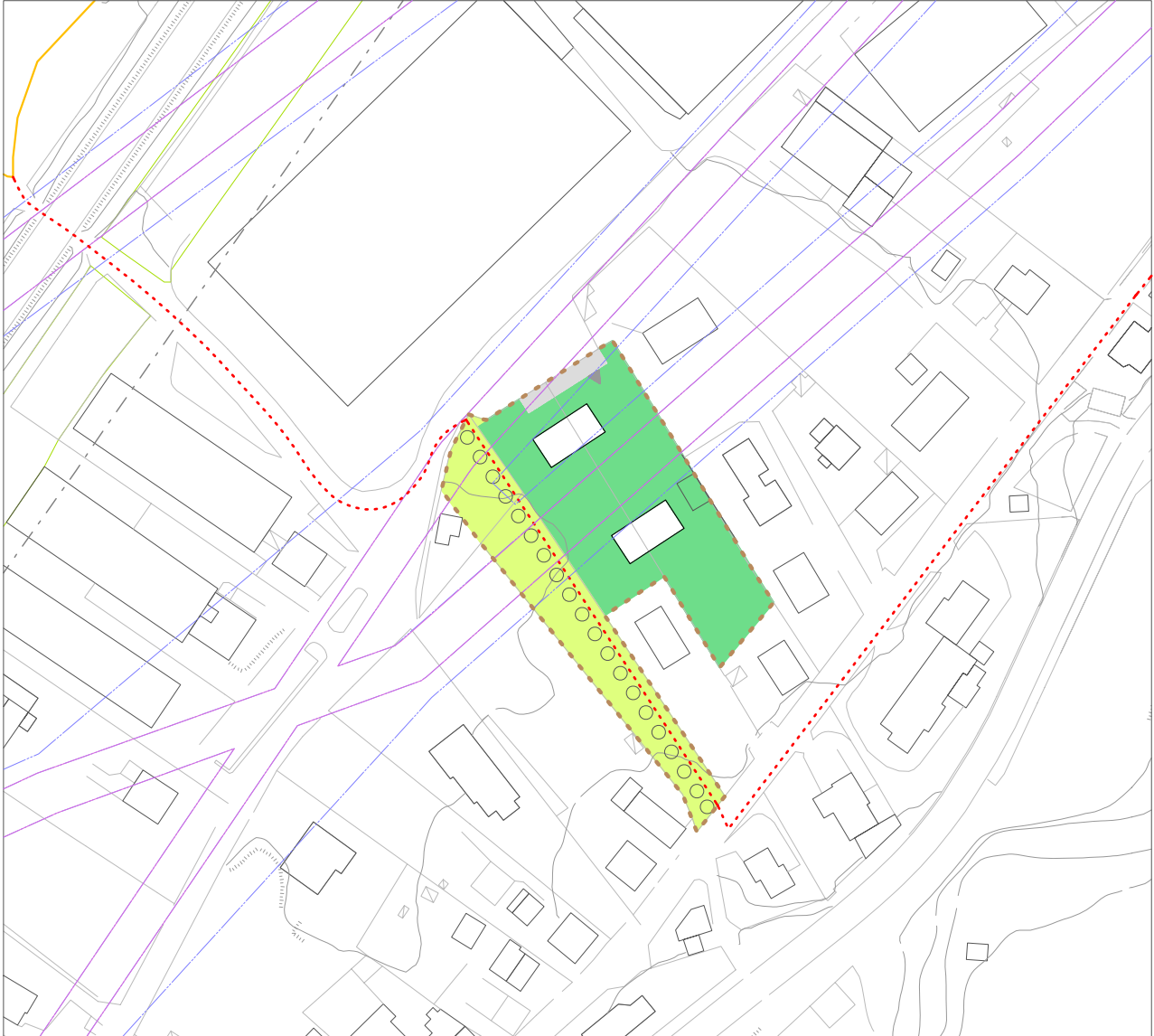
Nel caso la proposta di preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m² sulla base di apposita scheda metodologica predisposta dall' U.T.C. di Esine.

15. Dichiarazione irrevocabile di assenso

(schema predisposto dal Comune di Esine).

ALLEGATO C
Schede di indirizzo progettuale

AT 03
Via May (località Plemo)



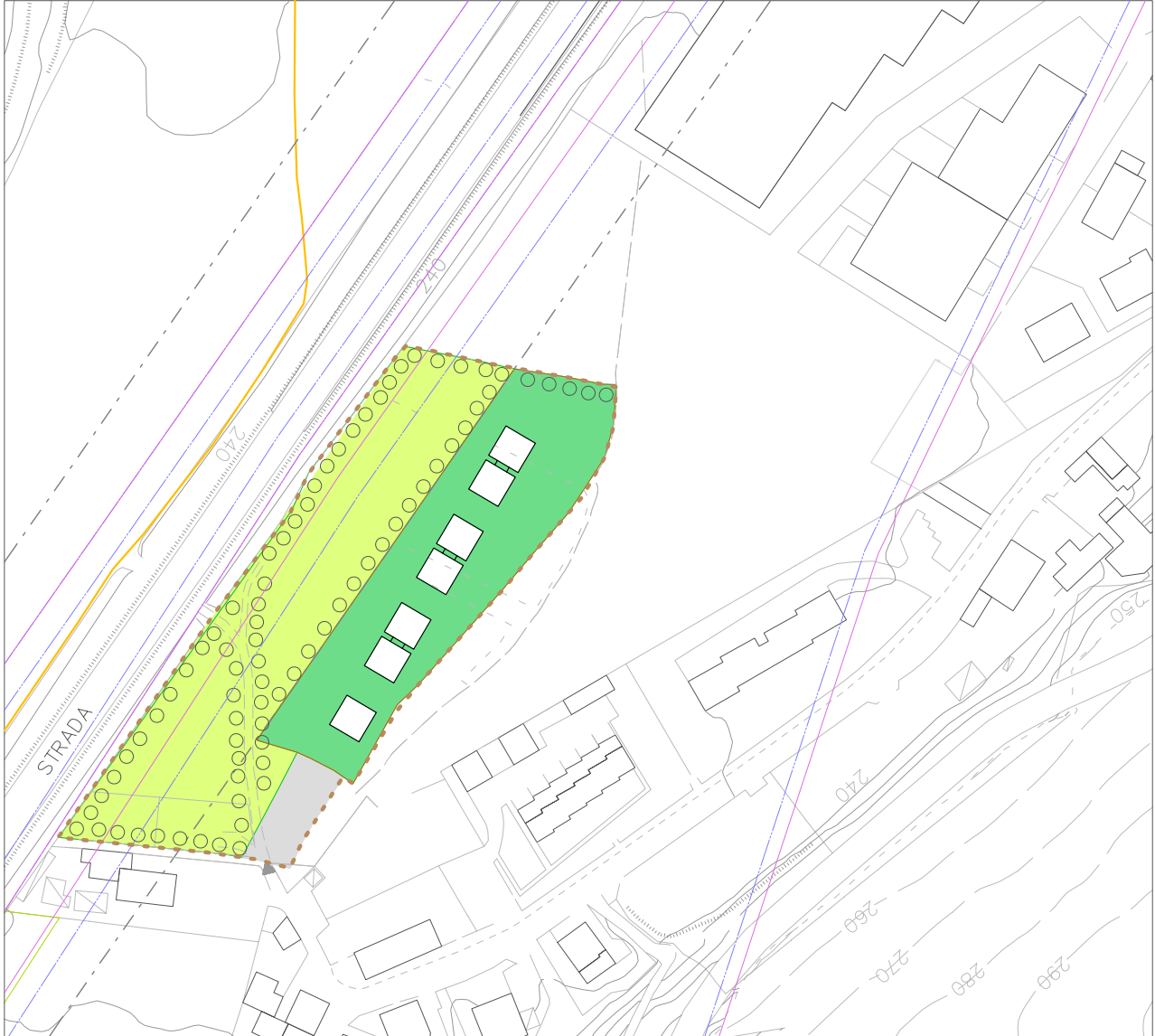
scala 1 : 2.000

- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade fascia di rispetto stradale accessi carrai
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- percorsi ciclo-pedonali esistenti
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- fascia di rispetto di 3 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
- fascia di rispetto di 10 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
- filari alberati

DESTINAZIONE	RESIDENZA
ST	5.617 m ²
ITP	0,30 m ² /m ²
SLP	
IT	
SLP	1.685 m ²
volume edificabile	5.055 m ³
ab.insediabili	34
parcheggi (6 m ² ab.)	204 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	1.959 m ²
strade	
SF	3.454 m ²
SC (max 30% Sf)	1.036 m ²
H max edifici	3 piani FT

AT 04

Via S. Martino (località Plemo)



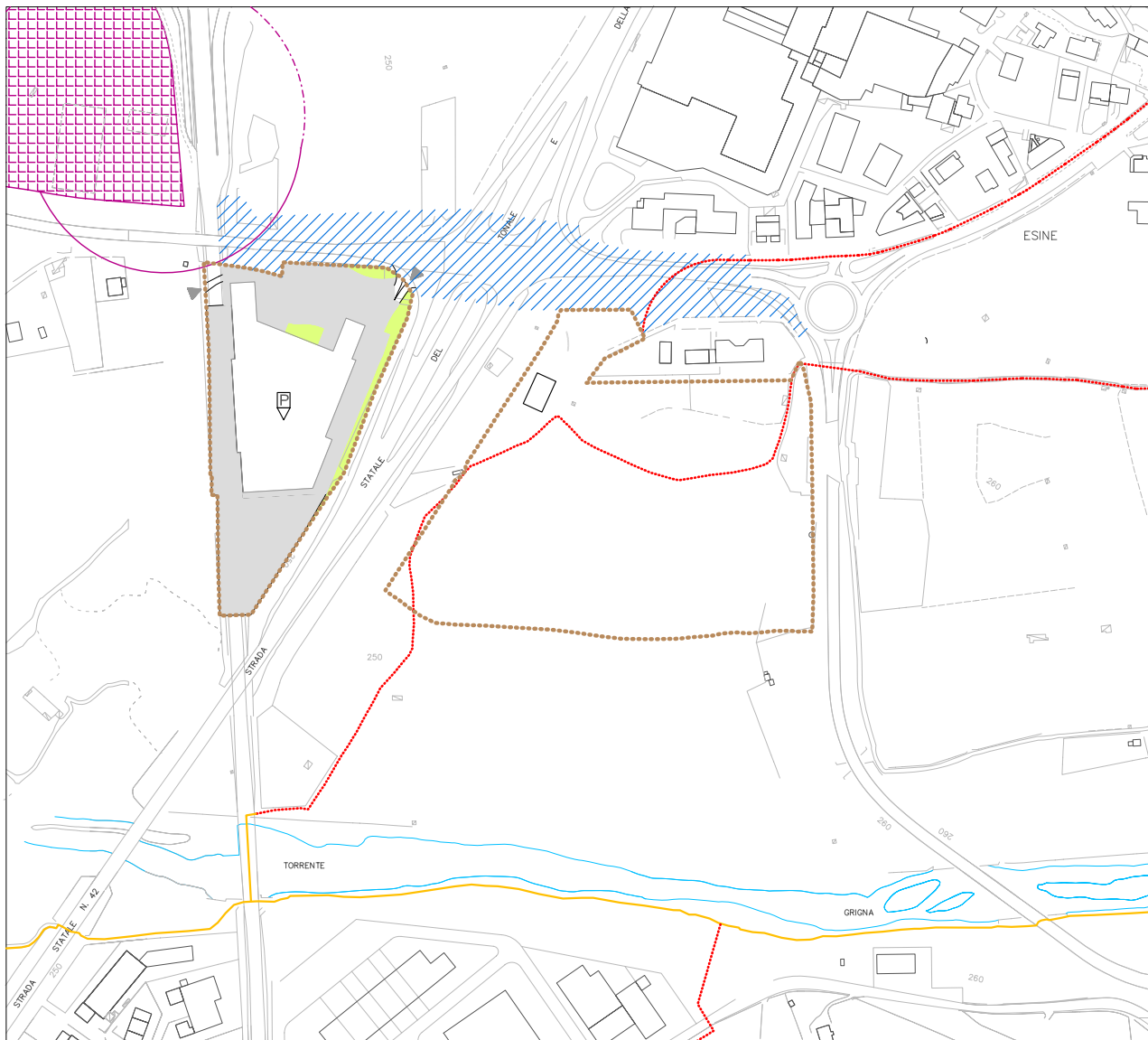
scala 1 : 2.000

- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- percorsi ciclo-pedonali esistenti
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- filari alberati
- accessi carrai
- fascia di rispetto di 3 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
- fascia di rispetto di 10 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
- fascia di rispetto stradale















DESTINAZIONE	RESIDENZA
ST	10.850 m ²
ITP	
SLP	
IT	0,30 m ² /m ²
SLP	3.255 m ²
volume edificabile	9.765 m ³
ab.insediabili	65
parcheggi (6 m ² ab.)	390 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	5.870 m ²
SF	4.590 m ²
SC (max 30% Sf)	1.377 m ²
H max edifici	3 piani FT

AT 06

Via Faede (località Esine)

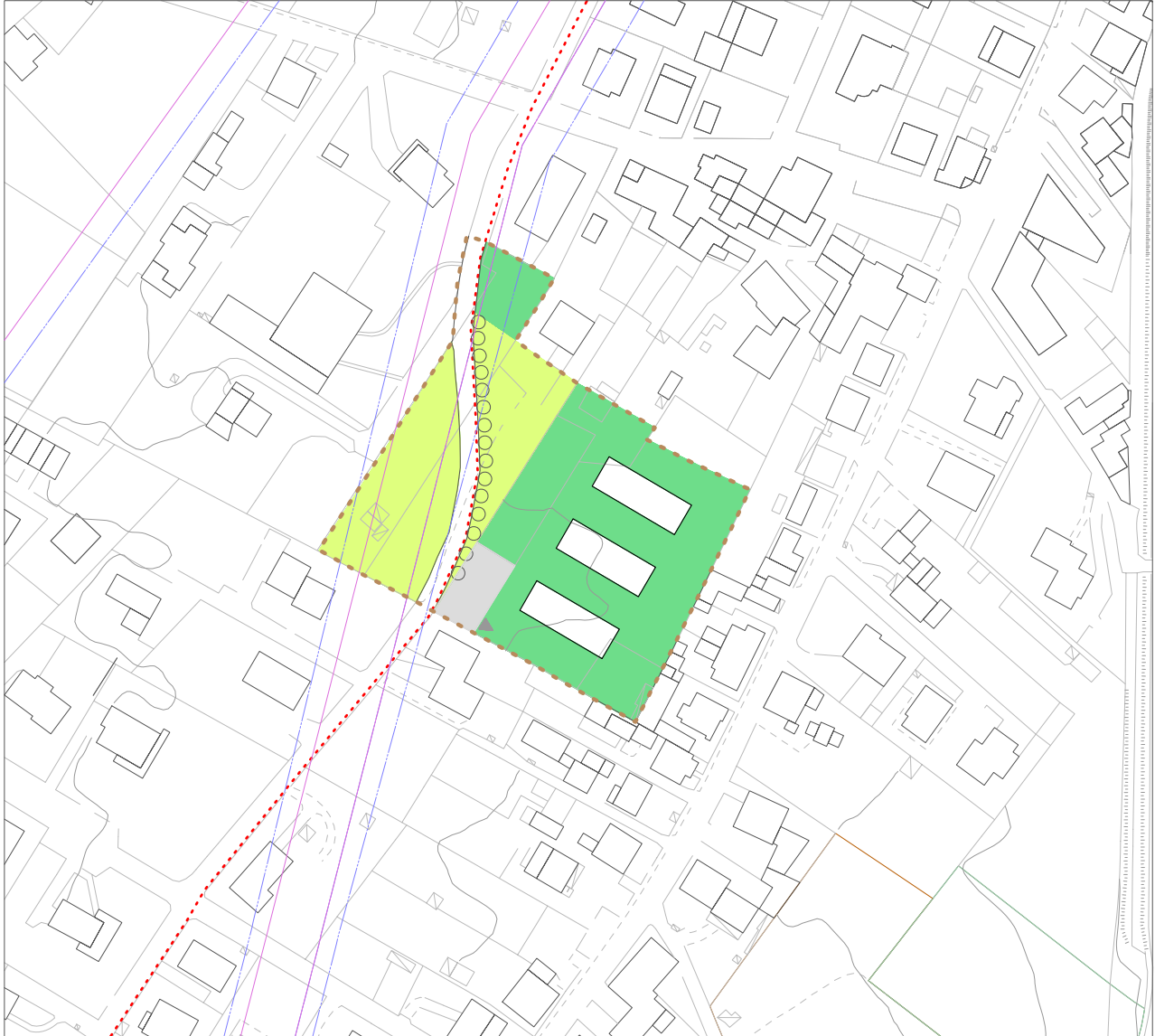


scala 1 : 5.000













-  ST - superficie territoriale
-  sagome indicative edifici
-  strade  fascia di rispetto stradale
-  parcheggi pubblici  parcheggi interrati
-  aree verdi pubbliche
-  SF - superficie fondiaria
-  Area per la riorganizzazione della viabilità
-  percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  percorsi ciclo-pedonali di progetto
-  depuratore e fascia di rispetto
-  filari alberati
-  accessi carrai

ST	25.300 m ²
SLP	13.100 m ²
destinazioni ammesse:	
ricettivo	max 30%
residenziale	max 5%
commerciale	max 40%
direzionale	max 20%
sportivo+servizi	max 15%
standard	8.220 m ²
SF	14.716 m ²
SC (max 60% Sf)	8.829 m ²
H max edifici	11,5 m

AT 07
Via Bicher (località Sacca)

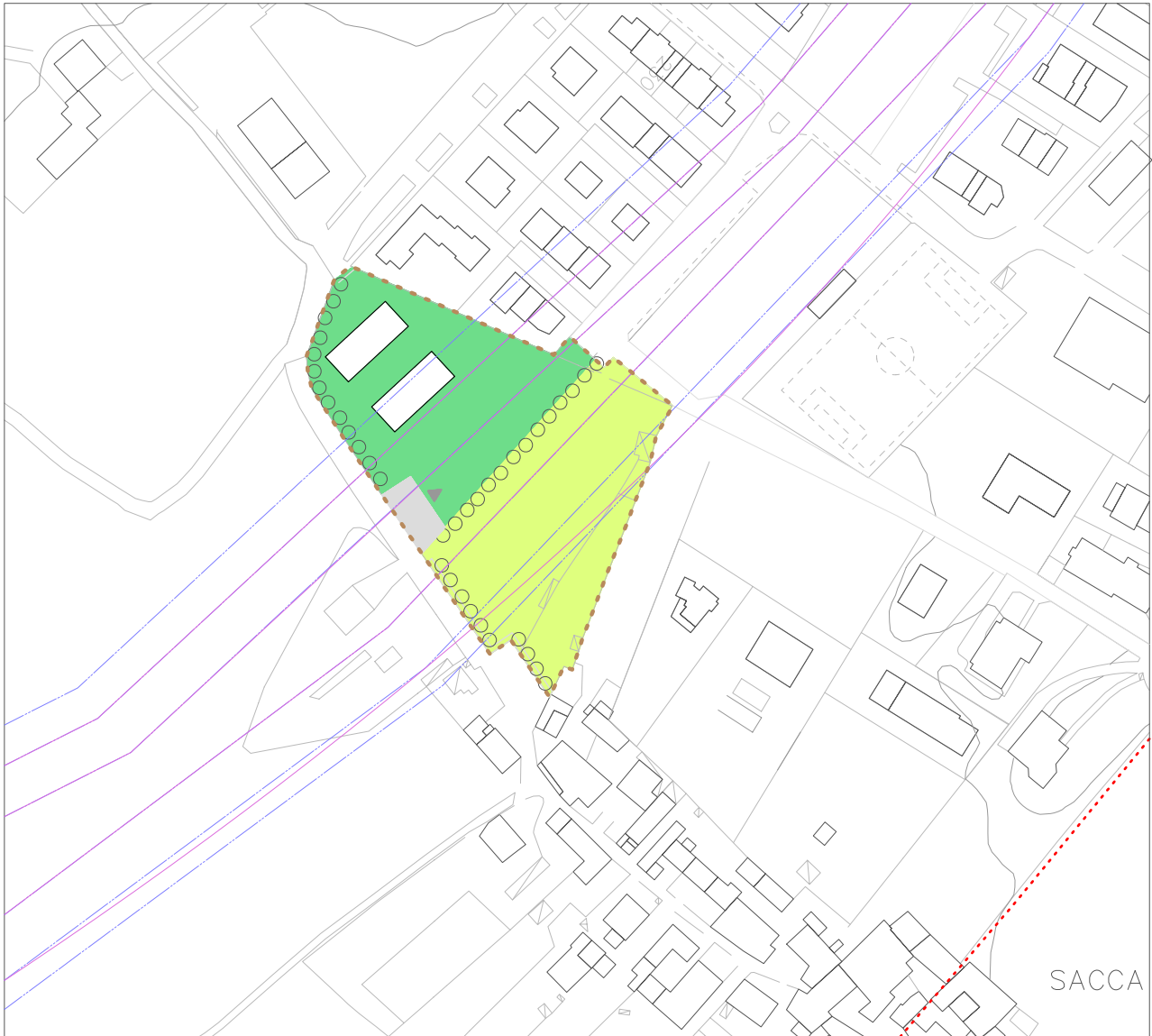


scala 1 : 2.000

-  ST - superficie territoriale
-  fascia di rispetto di 3 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
-  sagome indicative edifici
-  fascia di rispetto di 10 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
-  strade
-  parcheggi pubblici
-  aree verdi pubbliche
-  SF - superficie fondiaria
-  percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  percorsi ciclo-pedonali di progetto
-  filari alberati
-  accessi carrai

DESTINAZIONE	RESIDENZA
ST	8.427 m ²
ITP	0,30 m ² /m ²
SLP	
IT	
SLP	2.528 m ²
volume edificabile	7.584 m ³
ab.insediabili	51
parcheggi (6 m ² ab.)	306 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	2.548 m ²
strade	625 m ²
SF	4.948 m ²
SC (max 30% Sf)	1.484 m ²
H max edifici	3 piani FT

AT 08
Via Toroselle (località Sacca)

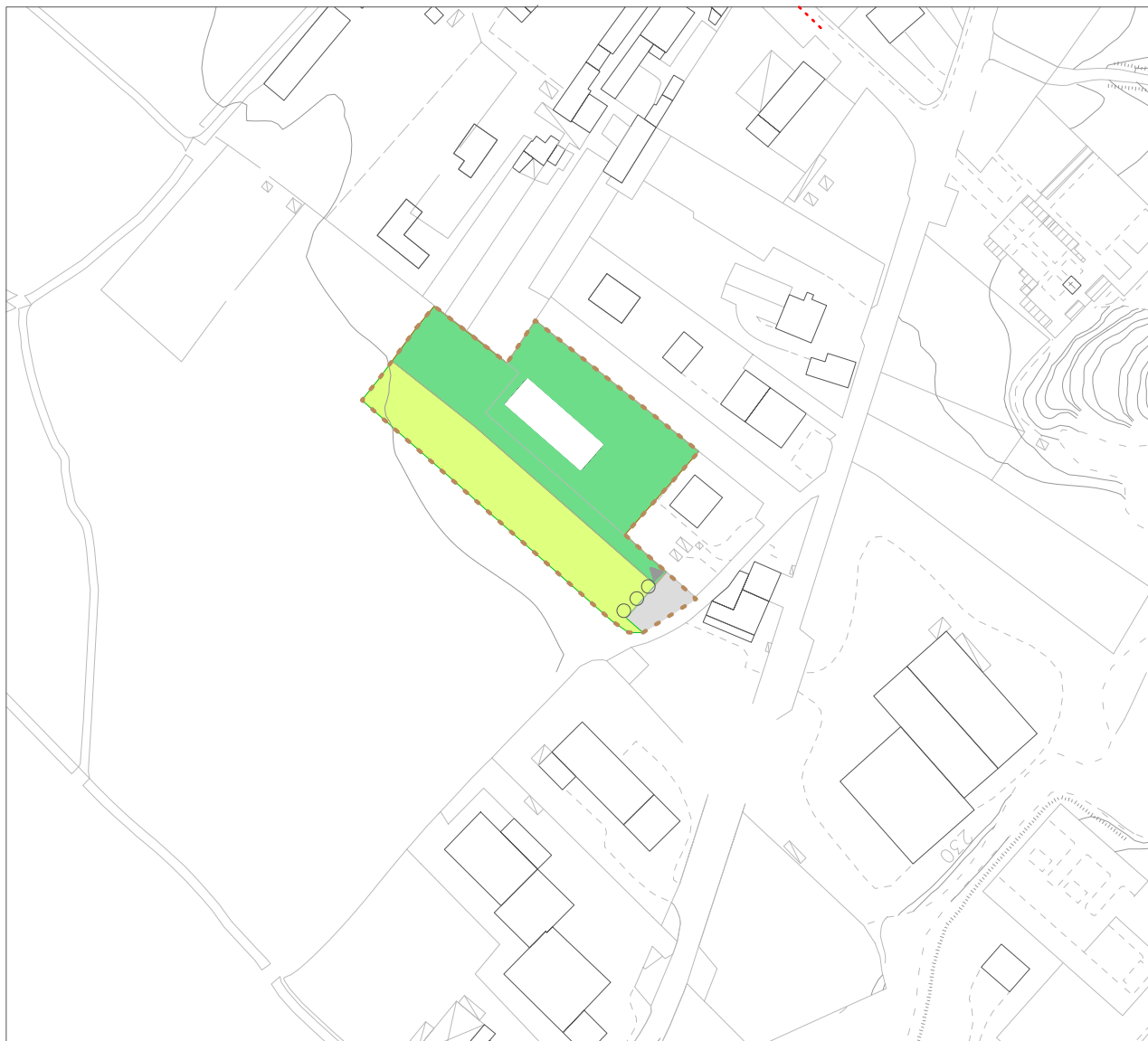


scala 1 : 2.000











- ST - superficie territoriale
- fascia di rispetto di 3 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
- sagome indicative edifici
- fascia di rispetto di 10 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
- strade
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- percorsi ciclo-pedonali esistenti
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- filari alberati
- accessi carrai

DESTINAZIONE	RESIDENZA (70%)
ST	7.182 m ²
ITP	0,30 m ² /m ²
SLP	2.155 m ²
IT	
SLP	
volume edificabile	6.465 m ³
ab.insediabili	43
parcheggi (6 m ² ab.)	258 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	3.535 m ²
strade	
SF	3.389 m ²
SC (max 30% Sf)	1.017 m ²
H max edifici	3 piani FT

AT 09 Via Fontane (località Sacca)



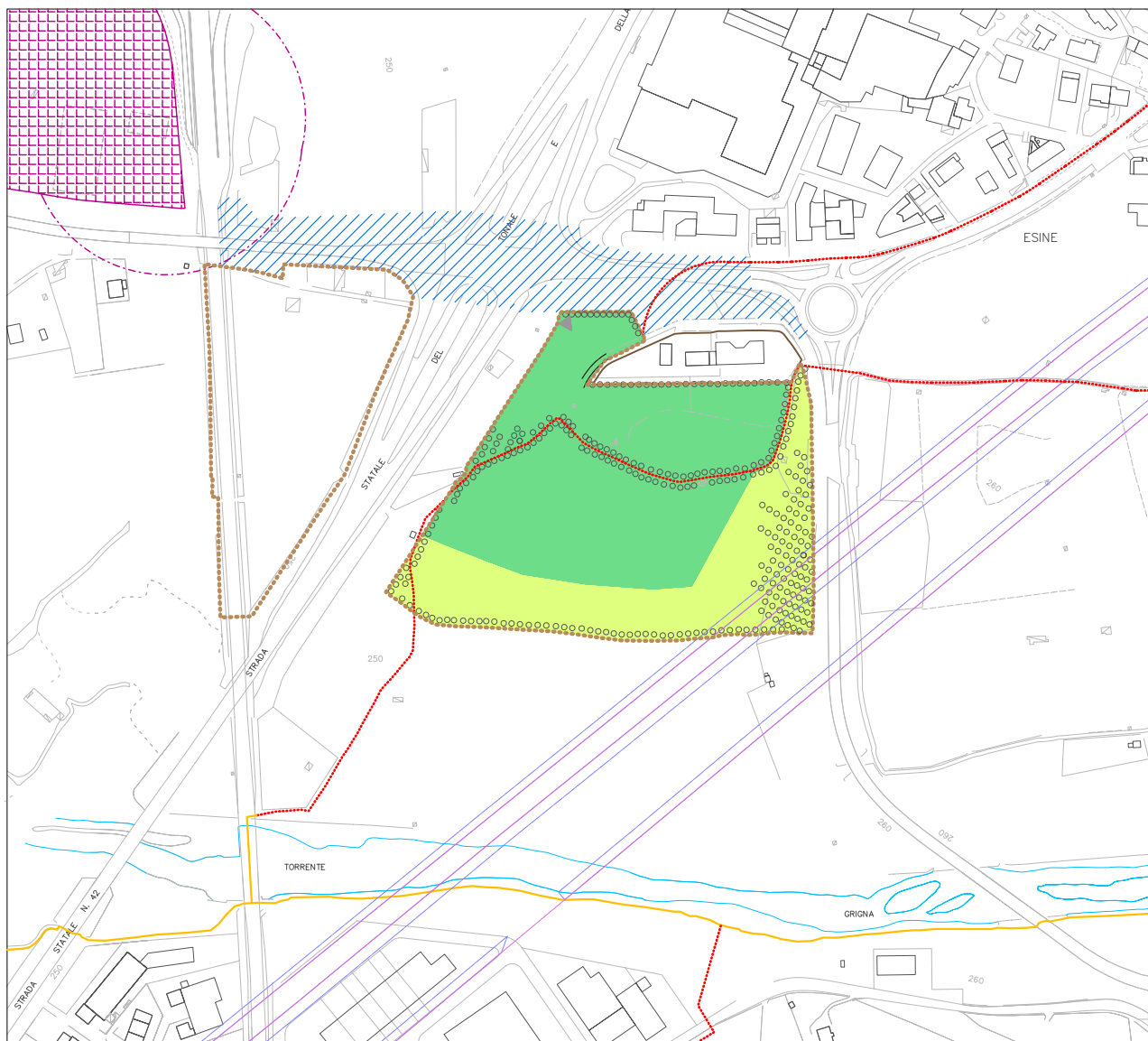
scala 1 : 2.000

-  ST - superficie territoriale
-  sagome indicative edifici
-  strade
-  parcheggi pubblici
-  aree verdi pubbliche
-  SF - superficie fondiaria
-  percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  percorsi ciclo-pedonali di progetto
-  filari alberati
-  accessi carrai


DESTINAZIONE	RESIDENZA (70%)
ST	4.561 m ²
ITP	0,30 m ² /m ²
SLP	1.368 m ²
IT	
SLP	
volume edificabile	4.104 m ³
ab.insediabili	27
parcheggi (6 m ² ab.)	162 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	2.026m ²
strade	
SF	2.373 m ²
SC (max 30% Sf)	712 m ²
H max edifici	3 piani FT



AT 10

Via Faede (località Esine)



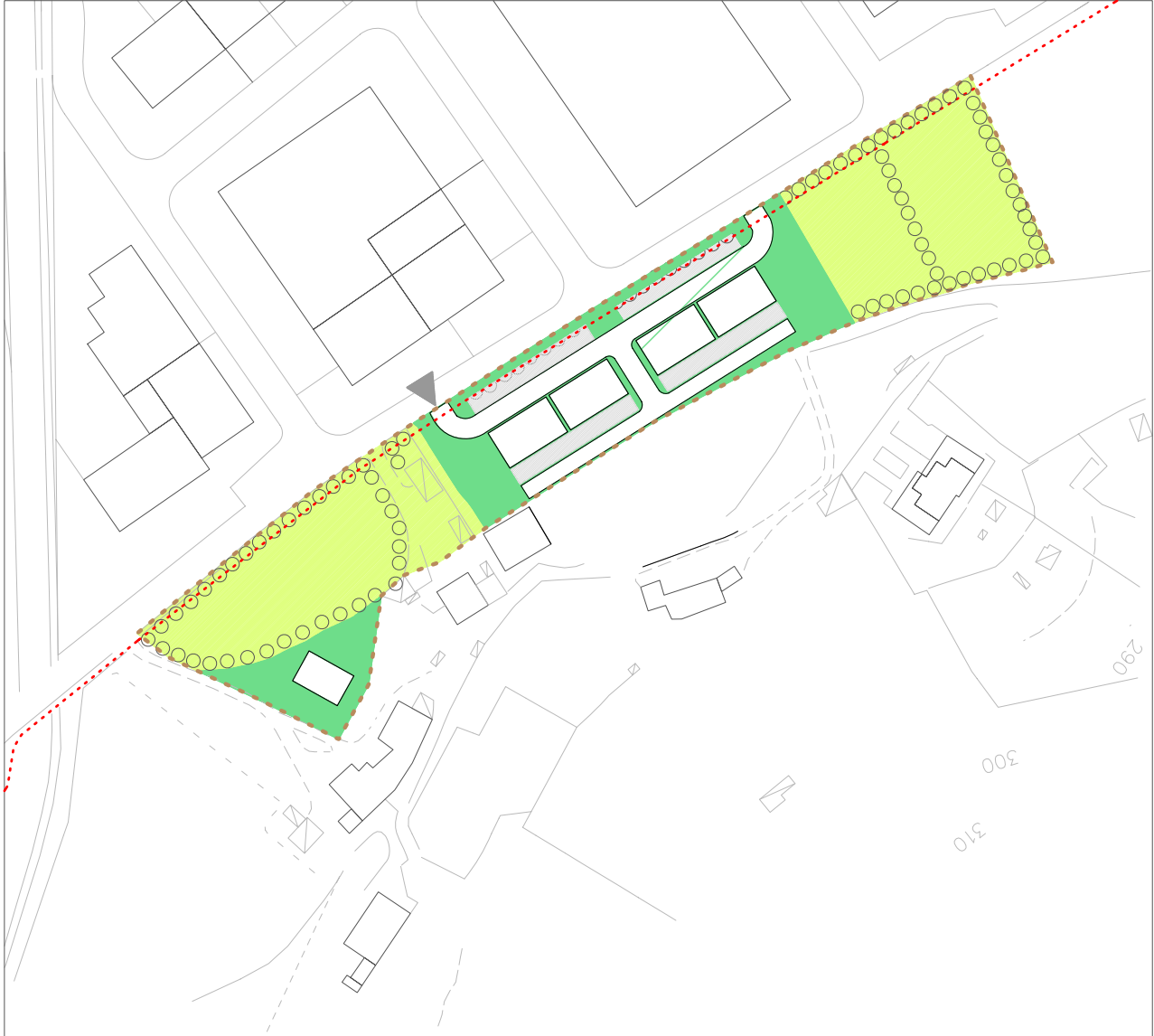
scala 1 : 5.000

-  ST - superficie territoriale
-  sagome indicative edifici
-  strade  fascia di rispetto stradale
-  parcheggi pubblici  parcheggi interrati
-  aree verdi pubbliche
-  SF - superficie fondiaria
-  Area per la riorganizzazione della viabilità
-  percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  percorsi ciclo-pedonali di progetto
-  depuratore e fascia di rispetto
-  filari alberati
-  accessi carrai

-  fascia di rispetto di 3 μ T (DPCM 8 luglio 2003)
-  fascia di rispetto di 10 μ T (DPCM 8 luglio 2003)

ST	52.283 m ²
ITP	0,30 m ² /m ²
SLP	15.685 m ²
destinazioni ammesse:	
residenziale	min 50%
terziario	min 30%
verde pubblico o di interesse ambientale	11.000 m ²
Standard minimi secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi	
SC max 35% Sf	
H max edifici	9,5 m

AT 11 Via Campassi (località Plemo)

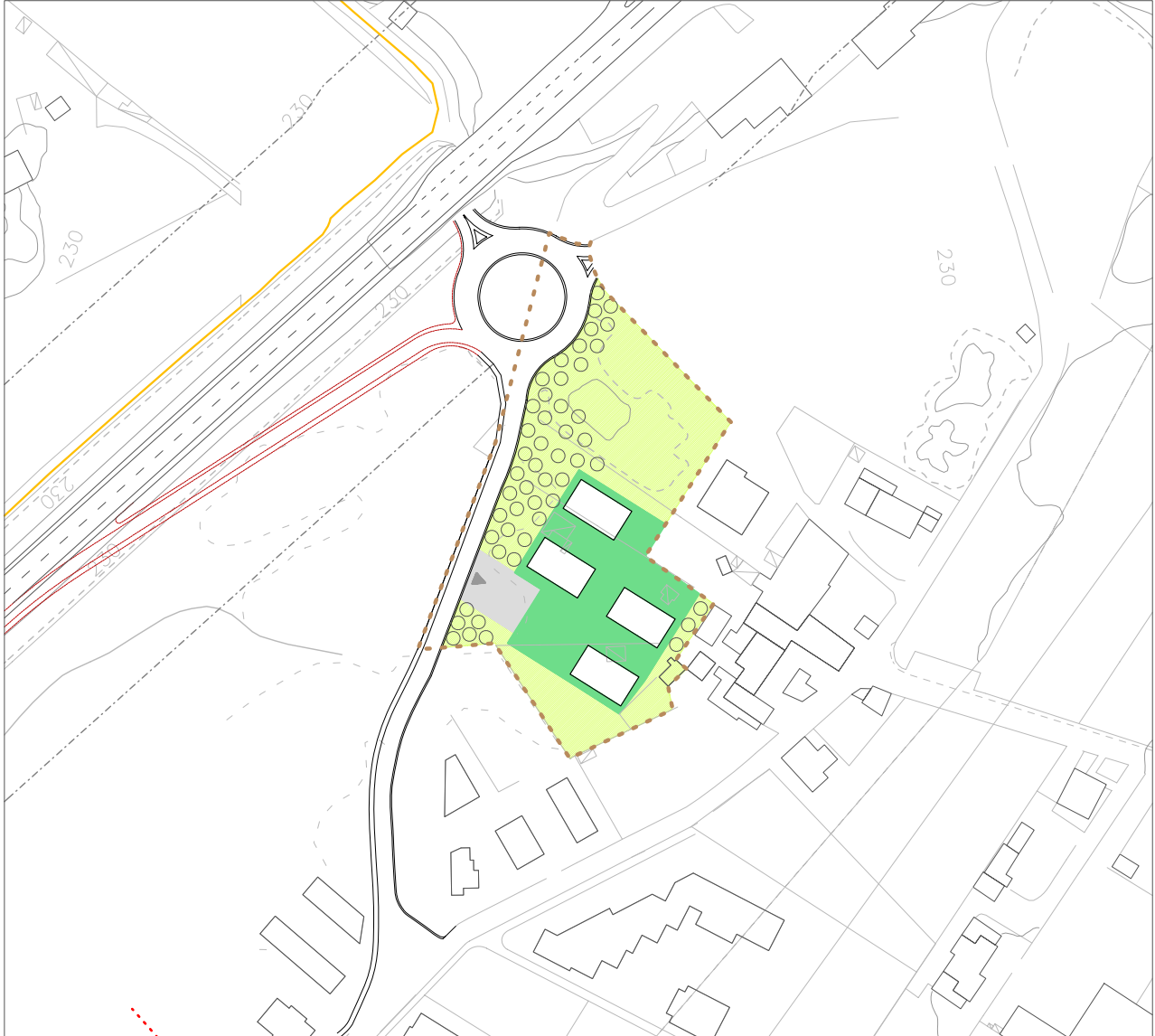


scala 1 : 2.000

-  ST - superficie territoriale
-  sagome indicative edifici
-  strade
-  fascia di rispetto stradale
-  parcheggi pubblici
-  aree verdi pubbliche
-  SF - superficie fondiaria
-  percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  percorsi ciclo-pedonali di progetto
-  filari alberati
-  accessi carrai

DESTINAZIONE		RESIDENZA	TERZIARIO
ST	12.148 m ²		
ITP	0,30 m ² /m ²		
SLP	3.644 m ²	400 m ²	3.244 m ²
volume edificabile		1.200 m ³	
abitanti insediabili		8	
parcheggi (6 m ² ab.)		48 m ²	
<i>parcheggi (20m²/ 50m² slp)</i>			1.298 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	6.432 m ²		
strade			
SF	4.370 m ²	900 m ²	3.470 m ²
SC (max 30% Sf)	1.311 m ²	270 m ²	1.041 m ²
H max edifici	2 piani FT	2 piani FT	2 piani FT

AT 12 Via Toroselle (località Sacca)

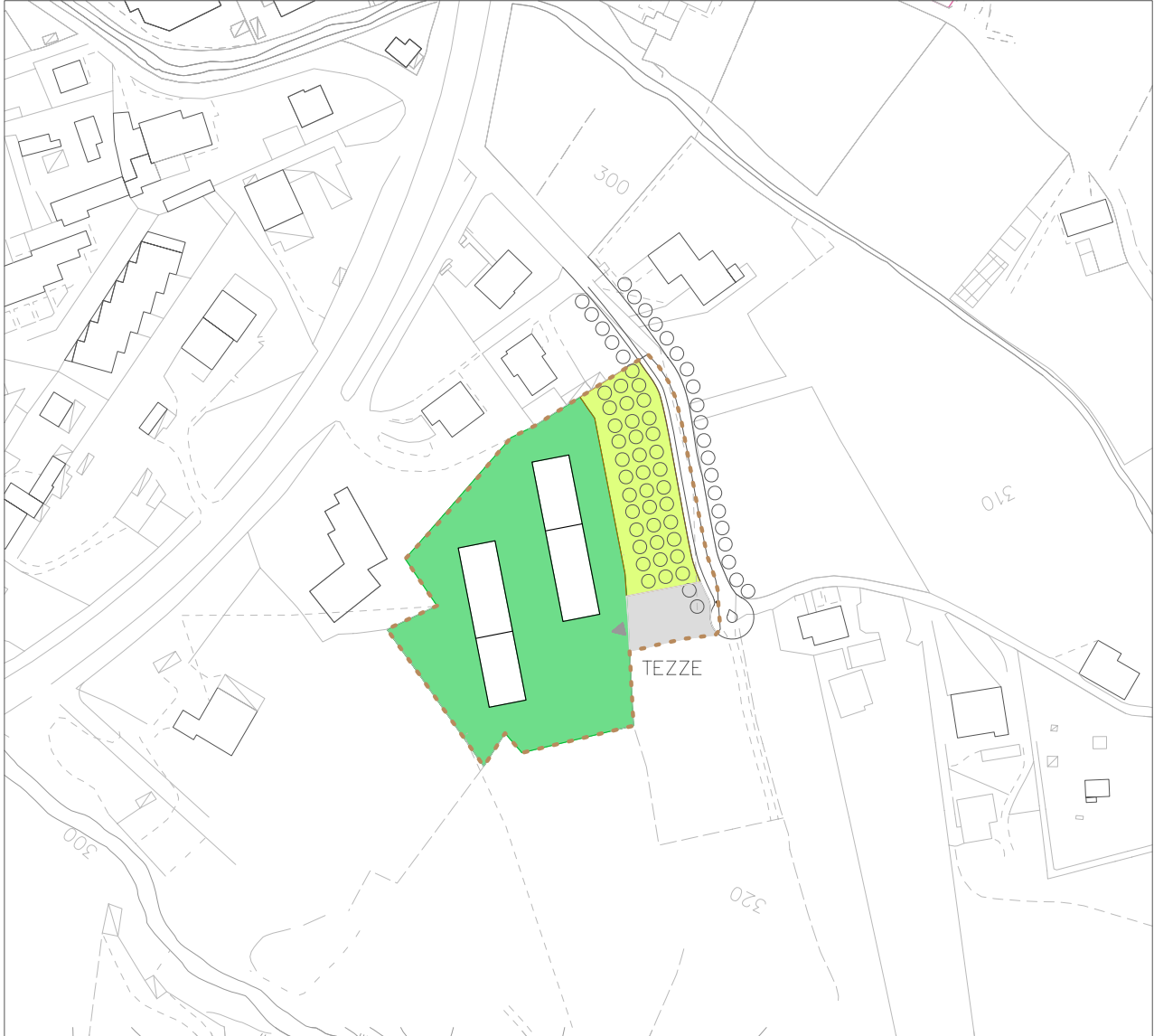


scala 1 : 2.000











- ST - superficie territoriale
- sagome indicative edifici
- strade
- fascia di rispetto stradale
- accessi carrai
- strade sovracomunali in progetto
- parcheggi pubblici
- aree verdi pubbliche
- SF - superficie fondiaria
- percorsi ciclo-pedonali esistenti
- percorsi ciclo-pedonali di progetto
- filari alberati

DESTINAZIONE	RESIDENZA (70%)
ST	7.425 m ²
ITP	0,30 m ² /m ²
SLP	2.228 m ²
IT	
SLP	
volume edificabile	6.683 m ³
ab.insediabili	45
parcheggi (6 m ² ab.)	267 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	3.767 m ²
strade	1.126 m ²
SF	2.265 m ²
SC (max 30% Sf)	679 m ²
H max edifici	3 piani FT

AR 01
Via Torta (località Esine)



scala 1 : 2.000

-  ST - superficie territoriale
-  sagome indicative edifici
-  strade
-  parcheggi pubblici
-  aree verdi pubbliche
-  SF - superficie fondiaria
-  percorsi ciclo-pedonali esistenti
-  percorsi ciclo-pedonali di progetto
-  filari alberati
-  accessi carrai

DESTINAZIONE	RESIDENZA (70%)	
ST	6.974 m ²	6.974 m ²
ITP	0,40 m ² /m ²	
SLP	2790 m ²	
IT		0,45 m ² /m ²
SLP		3.138 m ²
volume edificabile	8.370 m ³	9414 m ³
ab.insediabili	56	63
parcheggi (6 m ² ab.)	336 m ²	378 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	1.301 m ²	1.301 m ²
strade	339 m ²	339 m ²
SF	4.998 m ²	4.956 m ²
SC (max 30% Sf)	1.499 m ²	1.487 m ²
H max edifici	3 piani FT	3 piani FT