

**COMUNE DI  
ESINE**

Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

Legge Regionale 12/2005

**PIANO DEI SERVIZI**

**NORME TECNICHE**

(Marzo 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](mailto:info@studioambiente.org)

## **INDICE**

### **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi, validità ed efficacia

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

Art. 3 - Elaborati costitutivi

### **TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRA-STRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

#### **Sezione I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

### **TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE**

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Compensazione e Perequazione

Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale

Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 18 - IM - Aree per insediamenti sociali montani

Art. 19 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

Progetto  
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO

Gruppo di lavoro  
Dott. Arch. PAOLA DONATI  
Dott. Urb. PAOLO GARIBOLDI  
Dott. Arch. VALENTINA MONTEMURRI

e

per gli aspetti socioeconomici  
Dott.ssa DANIELA DALLE FUSINE

per gli aspetti naturalistici  
Dott. ATTILIO SELVA

per gli aspetti ambientali  
Dott.ssa MARTA RONCHI

## **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi, validità ed efficacia

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

## **Art. 1 - Riferimenti legislativi, validità ed efficacia**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LR 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativi e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa, all'intervento della pubblica amministrazione.
3. Le previsioni di aree per servizi interne agli ambiti di trasformazione, di espansione (AT) e riqualificazione (AR), definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Dalla data di entrata in vigore del presente Piano dei Servizi è abrogato il previgente Piano e tutte le altre disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.

## **Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi**

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; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

## **Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

### 1 - Relazione illustrativa

- PS 0.1 Classificazione servizi e attrezzature di livello comunale scala 1:10.000

### 2 - Norme Tecniche

### 3 - Elaborati grafici

- PS 01.1 Esine Assetto del Piano dei Servizi scala 1:5.000
- PS 01.2 Plemo e Sacca Assetto del Piano dei Servizi scala 1:5.000
- PS 02.1 Esine Identificazione e localizzazione aree per standard urbanistici scala 1:5.000
- PS 02.2 Plemo e Sacca Identificazione e localizzazione aree per standard urbanistici scala 1:5.000

## **TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRA- STRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

### **SEZIONE I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli  
insediamenti

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse  
pubblico

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

## TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

### SEZIONE I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, limitatamente a quelli funzionali allo svolgimento del servizio di raccolta ed alla pulizia delle strade e dei luoghi pubblici;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre fonti di energia;
  - gli impianti e le reti delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della stessa.
3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la specifica capacità di far fronte al fabbisogno dell'area da servire in termini quantitativi, dimensionali, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico aggiuntivo previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 150,00;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o non siano adeguate nella accezione sopra definita, ovvero le stesse non siano già state programmate dal Comune sulla base di un progetto approvato e finanziato, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo unilaterale l'impegno, da parte del Richiedente il Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività, all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini stabiliti per la comunicazione della fine dei lavori privati.

4. In tutti i casi in cui il Richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
  - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
  - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a Piano Attuativo o a Programmazione Negoziata nei quali le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente.
5. Nel caso di interventi edilizi in ambito agricolo, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
  - strada di accesso (anche non asfaltata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, oppure sistemi alternativi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato con Delibera Comunale non servito e non non servibile;

- rete di distribuzione idrica di acqua potabile;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato con Delibera Comunale non servito e non servibile dalla rete di fognatura comunale, ovvero rientri nei limiti di abitanti equivalenti di cui al D. Lgs. n. 152/06 e s.m.i.

## **Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Il Piano dei Servizi (PS) individua:
  - a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale (aree SR);
  - b) aree per servizi funzionali alle attività produttive (aree SP);
  - c) aree di interesse paesistico e ecologico - ambientale (IA);
  - d) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree MV);
  - e) aree per insediamenti sociali montani (aree IM);
  - e) aree e attrezzature per servizi pubblici di livello sovracomunale (SS).
2. Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico SR, riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione del primo e secondo ciclo ;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) le attività religiose;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici;
  - h) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria)

Le aree per servizi funzionali alle attività produttive - SP - riguardano in particolare:

- a) gli spazi aperti attrezzati a verde ambientale e per le attività sportive.
- b) i servizi per le attività produttive (centri assistenza, mense, asili nido, ecc.).
- c) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).
- d) aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli da trasporto.

Le aree di interesse paesistico e ecologico - ambientale - IA -, sono riferite ad ambiti del territorio cui sono attribuite specifiche valenze paesaggistiche, ecologiche e ambientali.

Le aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi - MV -, riguardano in particolare:

- a) gli spazi necessari per la realizzazione di nuove strade locali e la riorganizzazione delle intersezioni.
- b) gli spazi necessari per la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili

Le aree per insediamenti sociali montani (aree IM), sono riferite ad ambiti montani nei quali è consolidata la presenza di edifici funzionali alla permanenza stagionale dei residenti in Comune di Esine.

Le aree e attrezzature per servizi pubblici di livello sovracomunale - SS -, riguardano in particolare:

- a) aree e strutture sanitarie e socio - assistenziali
- b) aree e strutture sanitarie e ospedaliere
- c) aree per servizi e attrezzature tecnologiche

3. Le aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previste, individuate graficamente nelle tavole del PS, insieme con le aree a ciò destinate nei PA e quelle da cedere al Comune in attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica definiti dal DP, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune di Esine.  
Tali aree, tranne quelle per le attività religiose, sono destinate a far parte del patrimonio comunale. In alternativa può essere previsto, tramite apposita convenzione, trascritta nei registri immobiliari, che esse permangano nella disponibilità del privato, purché ne sia assicurato il godimento da parte della collettività, nel rispetto delle destinazioni previste dal Piano dei Servizi.
4. Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definiti gli usi previsti per le aree di cui al presente articolo:
  - U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano



U19 - Attività sanitarie e assistenziali  
U21 - Attività di interesse comune di tipo civile  
U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso  
U23 - Servizi scolastici del primo e secondo ciclo  
U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo  
U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U11 - Pubblici esercizi

5. Gli interventi nelle aree di cui al c. 1 (SP, SR, SS IA, IM, MV), sono realizzati dal Comune o altro Ente preposto oppure da privati, in regime di concessione o convenzionamento, ovvero secondo le modalità stabilite dall'art. 45 della LR. 12/05 e dalla vigente legislazione in materia di Lavori Pubblici, nell'ambito di Piani Attuativi, ovvero di Programmazione Negoziata o Permessi di Costruire convenzionati.  
Le aree SR, SP e le aree IA concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi di livello comunale (standard urbanistici) secondo i parametri stabiliti dal PS e dalle presenti norme.  
Gli interventi nelle aree IM sono realizzati dagli Enti preposti, ovvero da privati, in regime di convenzione.
6. Nell'ambito di Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui al comma 9 e comunque non inferiore alla quantità individuata dalle tavole di Piano e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo c. 8 ed alla regolamentazione degli ambiti definita dalle Norme del DP e del PR.
7. Ogni intervento, che comporti aumento del peso insediativo esistente alla data di adozione del PGT, compreso il recupero di sottotetti ai fini abitativi, se e ove consentito, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree a servizi necessarie.
8. Nelle aree edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici apportato con opere edilizie, che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie.  
Ai fini del presente comma, l'Attuatore dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
9. In attuazione del PGT, nell'ambito dei PA interessanti aree conformate, dovrà essere assicurata almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria per servizi pubblici, con cessione ovvero la monetizzazione delle stesse come specificato al successivo Art. 9 c. 4.
10. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.
11. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SR. In tal caso potranno essere interessate aree destinate a servizi o aree di interesse ambientale (IA) o per infrastrutture e viabilità, percorsi ciclo-pedonali (MV).
12. Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SR e SP, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:
  - urbanizzazione secondaria;
  - allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
  - aree edificabili;
  - aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana, paesistica ed ecologico - ambientale, ai sensi delle Norme del Documento di Piano;
  - aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti;
  - aree da destinarsi al commercio su aree pubbliche.
13. Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali, sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della SLP realizzabile.

14. Qualora, il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo sul costo di costruzione.
15. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per le seguenti destinazioni d'uso:
- percorsi pedonali;
  - spazi pertinenziali privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
  - parcheggi interrati e di superficie;
  - verde di arredo urbano;
  - aree di interesse ecologico - ambientale.
- In tali casi, la pulizia, l'illuminazione e la manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono saranno regolate da specifica convenzione.
16. Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a Permessi di Costruire rilasciati antecedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree ovvero la monetizzazione delle stesse.

## **Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti**

1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono distinti in due categorie:

- **parcheggi pubblici (P)**, articolati in:
  - dotazione diffusa (P1);
  - dotazione a servizio degli insediamenti (P2);
- **parcheggi privati**, articolati in:
  - privati pertinenziali
    - di uso riservato (PR);
    - di uso comune (PC);
  - privati non pertinenziali

### **2. Parcheggi pubblici (P1 - P2)**

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi P1, pubblici, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art 9.

I parcheggi P2, pubblici o di uso pubblico, debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di interesse pubblico.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

### **3. Parcheggi privati pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 8, in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PS, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità

edilizia posta nel territorio comunale, in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*PC*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*PC*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*PR*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

#### **4. Parcheggi privati non pertinenziali**

I parcheggi privati non pertinenziali si sostanziano nei seguenti casi:

- parcheggi di pertinenza in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte all'Art. 8;
- parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (U 20).

#### **Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici (P1 e P2), in quelli pertinenziali di uso comune (*PC*) e in quelli pertinenziali (*PR*) non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.  
La capacità di parcheggio dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, sulla base del parametro convenzionale di 25,00 m<sup>2</sup> per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
3. I parcheggi pertinenziali riservati (*PR*) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire la formazione di "tetto verde".
4. Le autorimesse per parcheggi riservati *PR* possono anche costituire un edificio autonomo quale pertinenza dell'edificio principale; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o altri materiali non adeguatamente armonizzate con i caratteri del contesto urbano e ambientale di riferimento.
5. Di norma, i parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di norma di superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 3,00/albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
6. In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

#### **Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali**

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, nonché negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, e negli interventi che com-

portano l'incremento delle unità abitative e/o immobiliari, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*PR* e *PC*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi (*U*) insediati e insediabili, di cui all'Allegato A del PR, le quantità riportate in Tabella 1.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SLP dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli di manovra).  
Per le medie strutture di vendita, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.
3. Negli interventi di ampliamento le quantità indicate dalla Tabella 1 si intendono riferite alla SLP aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla Tabella 1, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Nel caso in cui l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Le quantità prescritte nella tabella che segue, comprendono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

#### **TABELLA 1 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (*PR* + *PC*)**

- U1 Residenza
  - U 2 Residenza collettiva
  - U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
  - 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto/50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto (p.a.) per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (*PR*) realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere *PC*.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.

- U3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
  - U14 Attività espositive, fieristiche, congressuali
  - U19 Attività sanitarie e assistenziali
  - 1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione, cui almeno il 50% *PC*.
- U5 Esercizi commerciali di vicinato
  - U7 Centri di telefonia fissa
  - U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
  - U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale
  - U51 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
  - 1 posto auto/50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione, di cui almeno il 50% *PC*.

- U4 Studi professionali e uffici in genere
    - U11 Pubblici esercizi
    - U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
    - U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione, tutti di tipo *PC* (uso comune).
- U6 Medie strutture di vendita al dettaglio, i valori minimi sono definiti come segue.  
Esercizi alimentari e non alimentari:
    - fino a 400,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita – 1 posto auto/30,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
    - da 400,00 a 800,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita – 1 posto auto/18,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
    - da 800,00 a 1500,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita - 1 posto auto/13,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/20,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

- U9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi
    - U10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
    - U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali
    - U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
    - U29 Attività estrattive
    - U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
    - U31 Attività per la logistica delle merci
    - U38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- 1 posto auto/65,00 m<sup>2</sup> di SLP e comunque 1 posto auto/200,00 m<sup>2</sup> di SF, di cui almeno la metà di tipo *PC* (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere configurata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- U17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
    - U18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17
- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
- 1 posto auto/12,00 m<sup>2</sup> di SLP;
  - 1 posto auto/3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
  - 1 posto auto/100,00 m<sup>2</sup> di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo *PC* .

- U37 Attività agrituristiche
    - U40 Attività ricettive alberghiere
    - U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP, di cui almeno il 60% di tipo *PC* (uso comune).

## **Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Negli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, non inseriti in ambiti di trasformazione AT e AR, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in:
  - aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici
  - aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Le quantità minime di aree da cedere, riferite alla SLP interessate dagli interventi di cui al punto 1, sono espresse come superficie in m<sup>2</sup> di aree P o U riferita alla SLP interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione delle eventuali porzioni di SLP preesistente, che siano interessate da interventi edilizi di tipo conservativo): ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP = 1,00 abitante teorico.

### 3. Negli interventi edilizi diretti:

- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):  
- P 1 = 6,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):  
- P 1 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP; U = 30,00 m<sup>2</sup>
- C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):  
- P 1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 100,00 m<sup>2</sup> di SLP
- D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:  
- P 1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o di SF
- E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: non è richiesta cessione di aree.
- F) Negli interventi diretti compresi in ambiti NS, le superfici delle aree di cessione può, per motivate ragioni tecniche e funzionali, essere ridotta al 50% di quanto indicato ai punti A) e D) dal punto 3, la restante quota può essere monetizzata, ovvero integralmente monetizzata. La monetizzazione non è ammessa nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

### 4. Nei Piani Attuativi riferiti a aree conformate del PR:

- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):  
- P2 = 6,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP  
- U = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U3, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, sanitarie e assistenziali U41, U42):  
- P 2 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP  
- U = 30,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
- C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):  
- P 2 = 5% della SLP o di SF  
- U = 5% della SLP o di SF di cui almeno il 50 % P2
- D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:  
- P 2 = 5,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o di SF
- E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: non è richiesta cessione di aree

### 5. Per gli interventi compresi in ambiti di trasformazione AT e AR definiti dal DP, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel DP, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le superfici minime di aree per servizi pubblici e/o verde di connessione ambientale definite nelle schede di indirizzo contenute nelle norme del DP.

Relativamente alla dotazione di aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico, le quantità minime sono distinte in: - aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici  
- aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.

- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):  
- P 2 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP  
- U = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U3, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, sanitarie e assistenziali U41, U42):  
- P 2 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

- U = 30,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

C) Per gli usi direzionali, commerciali (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

- P 2 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

- U = 30,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

D) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

- P 2 = 5% della SLP o di SF

- U = 5% della SLP o di SF di cui almeno il 50 % P2

E) Per gli usi U9, U48, U50, U51:

- P 2 = 5,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o di SF per aree non edificate.

6. **Negli interventi di cambio d'uso (CD)**, è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura prevista per il nuovo uso, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR 12/05, nei seguenti casi:

- cambi di destinazione d'uso, con interventi edilizi, tra destinazioni d'uso principali diverse e relative destinazioni complementari, così come stabilito dal PR, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

- cambi di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, a favore di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

Se per l'uso precedente erano già state cedute e attrezzate aree per servizi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

7. Qualora in un PA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, il PA deve fissare la quota massima di SLP che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire ovvero asseverate Denuncia di Inizio Attività (anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima, salvo integrazione delle cessioni pertinenti necessarie effettuate all'interno dell'ambito di intervento.

8. Qualora nel PS siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di Piano Attuativo, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche delle aree eccedenti, ponendo a carico del Comune gli oneri della loro sistemazione ed attrezzatura per gli usi pubblici, oppure realizzando le stessa a scomuto dei contributi sul costo di costruzione.

9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo, sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, dal successivo Art. 15.

L'edificabilità consentita in queste aree è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche**

1. Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 9 si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra e interrati.

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma, i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi disposti con sesto di impianto mediamente di 5,00 m, comunque adeguato all'essenza da impiantare; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di m<sup>2</sup> 3,00, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene divi-

dendo per 25 la superficie, espressa in m<sup>2</sup>, prescritta come dotazione di area pubblica.

4. Le aree U, salvo diversa indicazione del PS, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di m<sup>2</sup> 50,00, nonché le fasce fino a una profondità di m 10,00 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi tra le dotazioni ecologiche e ambientali.
6. Qualora il PS preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del Permesso di Costruire). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio, sentito il parere delle competenti commissioni comunali
8. Qualora il PS non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di Piano Attuativo. Qualora il Piano delle Regole non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PS.  
La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

#### **Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione**

1. Di norma la cessione delle aree è sostituita dalla monetizzazione, quando:
  - a) l'area da cedere come U è inferiore a 300,00 m<sup>2</sup>
  - b) l'area da cedere, nei limiti di cui al successivo c. 6, non è localizzata dal PS.
  - c) è accertata l'impossibilità a reperire l'area necessaria nell'ambito d'intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
  - d) si verificano le condizioni di cui alla seguente Tabella A relativamente alle attività commerciali.
2. In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
3. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel PS e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'art. 46 della LR. 12/2005
4. Negli interventi programmati dal DP non si applica la monetizzazione; fatto salvi specifici indirizzi stabiliti dalle presenti norme e dallo stesso DP.
5. Per le strutture commerciali, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nei casi e nella misura



massima stabilita dalla seguente Tabella A.

6. Nell'ambito dei PA a destinazione residenziale, compresi negli ambiti consolidati AC, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi nella misura massima di 20,00 m<sup>2</sup>/abitante.  
La monetizzazione parziale o totale è altresì ammessa per gli interventi di cui all'Art. 9 punto F).
7. Le somme, commisurate al valore economico dell'area da monetizzare, in luogo della cessione al Comune di Esine, riferite agli ambiti urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole, saranno stabilite da specifico provvedimento della Giunta Comunale.

**TABELLA A - Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali -**

La dotazione di aree a standard per i nuovi insediamenti commerciali, stabilita in relazione alle tipologie di attività ammesse e agli ambiti di localizzazione:

Tipologia di attività commerciale		Tessuto urbano consolidato	Ambiti di trasformazione di espansione e di riqualificazione
VIC (unità di vicinato)		75% della SLP	100% della SLP. Ammissa la monetizzazione (*) delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.
MS1 MS1 e 2	edifici esistenti	75% della SLP	Non presente
MS1 MS1 e 2	Nuova edificazione	non ammessa	100% della SLP fino a 600 m <sup>2</sup> di SV e 1.500 m <sup>2</sup> di SV non alimentare. 200% della SLP fino a 1.500 m <sup>2</sup> di SV per alimentari

**NOTE:**

- (\*) Ammissa nella misura massima del 30% qualora ricorrano uno o più dei seguenti casi:
- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
  - concentrazione di medie strutture di vendita;
  - concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
  - accorpamento di medie strutture di vendita;
  - ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
  - realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

### **TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE**

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Compensazione e Perequazione

Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 18 - Aree IM - per insediamenti sociali montani

Art. 19 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di  
livello sovracomunale

## **Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi**

1. Il PS coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini della verifica di adeguatezza delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.
2. In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati previsti nel DP. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.
3. Per le aree SR, SP, MV e IA, di cui al successivo Art. 13, il PS indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; per le aree MV le previsioni di PS si attuano anche in riferimento al Piano Generale del Traffico Urbano e del relativo "Regolamento viario comunale", se vigenti, in particolare per la rete ciclo-pedonale urbana principale.
4. L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesistici dell'ambito territoriale e del vincolo paesistico, ove previsto, e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclo - pedonali, aree verdi e parcheggi. In tal senso, in sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.
5. Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali ai sensi della LR. 12/05.
6. La classificazione acustica del territorio comunale detta norme ed individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti. In particolare, dovranno essere valutati gli interventi per la mitigazione della presenza delle linee ferroviarie esistenti, anche in funzione dello studio e realizzazione di nuove fermate nel contesto urbano.
7. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o meno alla rete infrastrutturale.

## **Art. 13 - Norme generali**

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste per:
  - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
  - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive;
  - MV - mobilità e viabilità locale e sovracomunale;
  - IA - aree di interesse ecologico - ambientale;
  - IM - aree per insediamenti sociali montani
  - SS - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere sovracomunale;
2. Le aree SR, SP, SS e MV, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi pubblici, viabilità ed opere di allacciamento ai pubblici servizi, mentre le aree IA sono destinate al mantenimento o recupero della valenza ambientale di parti del territorio comunale.
3. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento, Accordo di Programma, ecc..

4. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SR, SP, MV e IA dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano, anche esterno alle stesse aree.
5. L'individuazione delle puntuali destinazioni della aree SR è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti contenuta nelle norme del Documento di Piano (Norme specifiche per gli ambiti di trasformazione, AT e AR).
6. La regolamentazione degli ambiti di trasformazione contenuta nelle norme del DP, prescrive destinazioni, indici e modalità d'intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.
7. A tutte le aree destinate a SR, SP, MV, IA, esterne agli ambiti di trasformazione urbanistica AT e AR non conformati individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), salvo quanto precisato all'Art. 14, che genera una potenzialità edificatoria teorica espressa in SLP ovvero SC, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'Art. 14, come stabilito al successivo c. 9.
8. Alle aree destinate a SR, SP, MV, IA, comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica AT e AR non conformati individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice proprio (ITP ovvero IT), stabilito dalle Norme dello stesso DP, che genera una capacità edificatoria teorica, espressa in SLP, utilizzabile per ai fini perequativi definiti dall'Art. 14 secondo quanto stabilito nei commi seguenti.
9. I parametri di cui al c. 7, sono attribuiti tenendo conto della collocazione delle aree del contesto urbano, e delle finalità di intervento:
  - Esine capoluogo: aree SP, SR, IS, MV - ICE =  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Plemo e Sacca: aree SP, SR, IS, MV - ICE =  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$
10. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 7, si traduce in diritti edificatori, espressi in SLP ovvero SC, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per le finalità del PGT, come previsto dal comma 7, Art. 5 delle presenti norme. Fino al trasferimento della potenzialità edificatoria, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ai fini agricoli ovvero per gli usi in atto alla data di adozione del PGT, con le modalità previste dalle Norme del Piano delle Regole.
11. L'utilizzo a fini compensativi della potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici di cui al c. 7 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
12. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati, non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini perequativi.
13. La SLP derivante dall'applicazione degli indici di cui al c. 7, si intendono trasferite all'interno dei singoli ambiti, secondo quanto disposte dalle norme del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

#### **Art. 14 - Compensazione e Perequazione**

1. La Tavola grafica del PS localizza le aree destinate ai servizi (SR, SP), alla mobilità (MV), di interesse ambientale (IA), cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della compensazione urbanistica, secondo quanto previsto ai commi seguenti.
2. A tutte le aree private di cui al c. 1, esterne agli ambiti di Piano Attutivo, di Programmazione Negoziata e non afferenti alle previsioni di nuova viabilità provinciale, è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in SLP), secondo quanto prescritto al successivo Art. 13.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione e consolidate, sino al raggiungimento dell'indice massimo di comparto, di cui al seguente comma 6.
4. I diritti determinati ai sensi del precedente comma 3, sono suddivisi per ciascuna area cui si riferiscono a: - destinazioni residenziali e compatibili; - altre destinazioni e compatibili.
5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione non conformate definite dal DP e

gli ambiti consolidati AC definite dal PR, sono disciplinati da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale proprio e fondiario proprio (ITP e IFP):

- l'indice territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree, definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile mediante PA, PII o Permesso di Costruire convenzionato.
- l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP) delle aree, rappresenta il rapporto minimo tra la SLP esistente o realizzabile e la relativa superficie territoriale o fondiaria.

6. La differenza tra IT - IF e ITP - IFP, definisce la SLP necessaria per la realizzazione degli obiettivi del DP, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo della compensazione e perequazione, mediante il trasferimento dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti.
7. Le aree di cui all'Art. 13 c. 1 non comprese in ambiti di trasformazione (AT e AR) e di Piano Attuativo, sono disciplinate da un indice compensazione edificatoria (ICE), espresso in SLP (Superficie Lorda di Pavimento) e SC (superficie coperta), che genera una potenzialità edificatoria da trasferire nelle aree edificabili definite dal DP e dal PR.
8. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice proprio di edificazione delle aree deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
9. L'utilizzo di un'area a fine della compensazione e perequazione è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato proprietario.

#### **Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Le aree SR, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:
  - SR 1: aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo;
  - SR 2: aree per attrezzature di interesse comune;
  - SR 3: aree per il verde e lo sport;
  - SR 4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Nelle aree SR sono ammessi gli usi seguenti:

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

U55 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

U10 - Pubblici esercizi

U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.

- 1.1 Le aree SR sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione, poiché destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione di quelle specificamente indicate con la sigla U 22 (attrezzature religiose), che soddisfano la funzione di pubblico interesse per lo svolgimento di attività religiosa, culturale, sociale, ricreativa, sanitaria ed assistenziale svolta dalle confessioni religiose proprietà a favore della comunità cittadina.
- 1.2 Mediante apposite convenzioni trascritte nei pubblici registri immobiliari, i soggetti proprietari delle aree, specificamente indicate negli elaborati di PGT possono realizzarvi edifici ed infrastrutture di interesse pubblico e generale, aperte anche all'uso pubblico locale, assumendone l'impegno a gestire i relativi servizi di interesse sociale.

#### **2. Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -**

- Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido quali:

## U23 - Servizi scuola di primo e secondo ciclo

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

2.1 Parametri edificatori: IT = 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 40%; H = m 13,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada confini di proprietà.

2.2 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi a servizio della scuola;
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati;

### 3. Aree SR 2 - per attrezzature di interesse comune civili e religiose -

- Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, civili e religiosi,

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso, comprendenti le attrezzature di cui all'Art. 71 della LR 12/05

3.1 Parametri edificatori: IT = 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 50 % - altezza massima m 13,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

3.2 Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- b) Sono ammesse attività commerciali limitate alle unità di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

### 4. Aree SR 3 - per il verde e lo sport -

- Sono le aree destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:

a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco;

b) Attrezzature per il gioco e la pratica delle discipline sportive

c) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui ai punti a) e b), quali:

U10 - Pubblici esercizi; U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali;

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

4.1 Parametri edificatori:

- Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.

- Nelle aree destinate ad impianti sportivi e ricreativi, è ammessa la realizzazione di strutture a copertura degli impianti, ovvero edifici destinati allo scopo, nel rispetto dei seguenti parametri: Rc = 20%; altezza massima = m 10,00 fuori terra;.

4.2 Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

a) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.

b) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

### 5. Aree SR 4 - per parcheggi pubblici e di uso pubblico -

- Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali:

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

### 5.1 Parametri edificatori:

Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ; - RC 5% - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.

Di norma i parcheggi di superficie devono essere alberati. Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere verificate le specifiche condizioni di impatto ambientale e di generazione di traffico.

### 5.2 Prescrizioni particolari

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
- b) I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
- c) La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire l'impianto di piantumazioni di alto fusto in superficie.

## Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

1. Le aree SP, per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale, sono così articolate:

- SP 1- funzionali alle attività produttive del settore secondario
- SP 2- funzionali alle attività produttive del settore terziario direzionale
- SP 3- funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale

### 1.1 Prescrizioni particolari:

Per le aree SP adiacenti a ambiti appartenenti al sistema rurale e paesaggistico - ambientale, come definito dal Piano delle Regole, gli interventi devono essere realizzati in conformità alla "Carta del paesaggio" e alle Norme del Piano delle Regole.

### 1.2 - Aree SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario -

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli
- verde attrezzato, filtro ambientale

Parametri edificatori: IF = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 30%; - altezza massima uguale a quella stabilita dalle norme del Piano delle Regole per l'area di riferimento.

Mediante apposito convenzionamento, possono essere collocati anche centri di ricerca scientifica per progetti di interesse pubblico e collettivo, nonché attrezzature generali di servizio al comparto produttivo, laboratori di certificazione collaudo materiali e centri di formazione.

### 1.3 - Aree SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo e direzionale -

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato, filtro ambientale
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

### 1.4 - Aree SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato, filtro ambientale
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

## Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

1. Le aree MV interessano:
  - a) - servizi di viabilità locali (strade di viabilità secondaria, strade dei Nuclei Storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali);
2. Modalità d'intervento: il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) ed il relativo Regolamento Viario Comunale definiscono l'assetto e le caratteristiche geometriche delle aree MV di cui al punto a) del c. 1, costituendo parte integrante del PS.
3. Usi ammessi:
  - U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
  - U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
  - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

4. Prescrizioni particolari:
  - a) La distanza dalle strade è prescritta dal Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più specifiche prescrizioni dettate dal PGTU e del relativo Regolamento Viario Comunale, se vigenti, ovvero dalle norme del PR o definite dai Piani Attuativi e dagli interventi di Programmazione Negoziata.
  - b) Le modifiche alle tavole grafiche di PGT, conseguenti a progetti attuativi, dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.
  - c) Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia, i principali tratti della rete dei percorsi ciclo-pedonali protetti, in funzione dell'accessibilità della rete dei servizi ed al verde.
  - d) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del D. Lgs. 32/1998 e s.m.i. e della LR. 24/2004 e s.m.i., il PR può prevedere la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante, nonché di eventuali servizi annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio delle seguenti strade, con riferimento alla classificazione della rete stradale, lungo le seguenti strade:
    - SS. 42 del Tonale e della Mendola

Più precisamente, gli impianti di nuova localizzazione dovranno essere collocati a servizio della viabilità sopra elencata, all'interno di una fascia di m 30,00 per le restanti strade; comunque dovranno essere esterni agli ambiti NS, ES, B, C, alle aree con vincoli ambientali, alle aree di rispetto dei pozzi ed assoggettate a vincoli paesistici, ove previsti.

La proposta di nuovi impianti potrà interessare anche siti esterni alle fasce di cui sopra qualora connessi a particolari destinazioni, come parcheggi di interscambio, aree a destinazione produttiva, depositi auto-mezzi. In tal caso gli interventi devono interessare aree esterne al centro ed ai nuclei storici, a aree di interesse ambientale e residenziali.

Per la nuova viabilità di previsione, l'approvazione di progetto definirà anche la categoria ed ammissibilità degli impianti di carburante.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico - ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

5. Il PGTU ed il relativo "Regolamento Viario Comunale", se vigenti, definiscono le caratteristiche geometriche della viabilità comunale, veicolare, ciclabile e pedonale, pubblica e privata di nuova realizzazione.
6. Lungo la viabilità di livello sovracomunale contemplata dal PGT è prescritta la formazione di fasce filtro.
7. Qualora il PS e il PR individuino all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti. La proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

## **Art. 18 - IM - Aree per insediamenti sociali montani**



1. Interessa le aree di proprietà comunale, non gravate da usi civici, specificamente individuate nella cartografia del PS e del PR, appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal PR, allo stato interessate da insediamenti non autorizzati requisiti dal Comune di Esine.

Tali aree, in linea generale, sono assoggettate a interventi di ripristino dello stato originario dei luoghi.

Gli interventi, promossi dal Comune di Esine, ovvero da altri soggetti convenzionati con lo stesso Comune, possono altresì contemplare la realizzazione di strutture di permanenza temporanea ad uso stagionale, del tipo baita montana, da concedere in uso, a rotazione, agli abitanti di Esine, onde consentire la permanenza in località montane durante il periodo estivo, sostituendo le strutture precarie esistenti.

2. Gli interventi di cui al c. 1, sono assoggettati a Piano Particolareggiato, che dovrà definire:

- le modalità di riqualificazione naturalistica dei luoghi, l'assetto insediativo e ambientale delle attrezzature ammesse, nel limite massimo di trenta unità.
- la tipologia e l'impianto distributivo delle baite.
- l'organizzazione dei servizi a rete essenziali secondo quanto disposto dal c. 5 dell'Art. 4 del Piano dei Servizi.
- le condizioni e modalità di accessibilità.

3. Parametri urbanistici

SLP = 30 m<sup>2</sup>/unità ricettiva; SC = 50 m<sup>2</sup>/unità ricettiva; H = 2,40 m, misurati all'imposta della copertura.

4. Prescrizioni particolari:

L'insediamento deve caratterizzarsi quale villaggio montano; non sono ammesse recinzioni e steccati di alcun tipo.

Le baite devono essere realizzate esclusivamente in legno; per le pareti esterne non sono ammesse soluzioni a pannelli lisci.

E' richiesto l'installazione di apparecchiature per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (es. fotovoltaici e solare).

## **Art. 19 - Aree SS - per pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale**

1. Le aree SS, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:

- SS 1: aree e strutture sanitarie e socio-assistenziali
- SS 2: aree e strutture sanitarie e ospedaliere
- SS 3: aree per servizi e attrezzature tecnologiche
- SS 4: aree per servizi di volo

Nelle aree SS sono ammessi gli usi seguenti:

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

U10 - Pubblici esercizi

U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.

**2. Aree SS 1 - aree e strutture sanitarie e socio - assistenziali**

Comprende le aree e le strutture sanitarie e socio-assistenziali esistenti ed i relativi spazi di servizio.

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia ospedaliera.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- U10 - Pubblici esercizi
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali

2.1 Parametri edificatori: IT = 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 60%; H = m 11,00; DC = 10,00 m

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada confini di proprietà.

2.2 Prescrizioni particolari:

a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco a servizio della struttura;

b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e

dimensionate in rapporto al numero di utenti;

c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati;

### 3. **Aree SS 2 - aree e strutture sanitarie e ospedaliere**

Comprende le aree e le attrezzature sanitarie e ospedaliere esistenti di livello sovracomunale ed i relativi spazi di servizio.

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia ospedaliera.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- U10 - Pubblici esercizi
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali

3.1 Parametri edificatori: IT = 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 50%; H = m 10,50; DC = 10,00 m  
Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

3.2 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco a servizio della struttura;
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati;

### 4. **Aree SS 3 - aree per servizi e attrezzature tecnologiche**

Comprende le aree e le attrezzature dei servizi tecnologici esistenti di livello sovracomunale ed i relativi spazi di servizio e per futuri ampliamenti.

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia ambientale.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella specificamente attribuita.

4.1 Parametri edificatori: IT = 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 60%; H = m 4,50; DC = 20,00 m  
Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada confini di proprietà.

4.2 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della SF deve essere attrezzata a verde alberato per la formazione di filtro ambientale.
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e nella misura di 1 posto auto/addetti e utenti potenziali.

### 5. **Aree SS 4 - aree per servizi di volo**

Comprende l'area e le attrezzature dell'eliporto esistente in località Sacca ed i relativi spazi di servizio e per futuri ampliamenti.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella specificamente attribuita, finalizzato all'esercizio dell'attività e del servizio di volo e dei relativi servizi di assistenza a terra.

5.1 Parametri edificatori: sono confermati SLP, SC e H esistenti. Sono ammessi completamente nel limite dei parametri urbanistici del Piano Attuativo approvato.  
Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada confini di proprietà.

5.2 Prescrizioni particolari:

- a) Deve essere salvaguardata l'area spondale lungo il Torrente Resio per la profondità di m 20,00 dalla sommità dell'argine, che non deve essere occupata da edifici e attrezzature di alcun genere
- b) Aree da destinare a parcheggio nella misura di 1 posto auto/addetti e utenti potenziali.