

QUANTIFICAZIONE DELLE NUOVE TRASFORMAZIONI

Le nuove trasformazioni proposte, come risultanti dagli specifici elaborati tecnici A 11 e A 15, risultano essere 30 e di queste :

- Nr. 6 sono costituite da trasformazioni in comparti soggetti a nuovi piani attuativi denominati P.A.R. (Piani Attuativi Residenziali) che per essere attuati necessitano di preventiva convenzione con il comune e relativa approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- Nr. 6 sono trasformazioni in comparti già parzialmente urbanizzati in aree denominate B3 (Ambiti di tessuto urbano solo parzialmente urbanizzato e consolidato, di completamento). Queste zone comprendono le aree in trasformazione finalizzate al completamento del tessuto urbano consolidato e sono caratterizzate da una non completa esecuzione delle opere di urbanizzazione. La presenza di urbanizzazioni primarie incomplete suggerisce di riservare alla amministrazione comunale la possibilità di studio e di valutazione delle esigenze collettive prima del rilascio del titolo autorizzativo di ciascun lotto. La loro edificazione è quindi subordinata alla approvazione di una specifica convenzione con il comune volta a valutare il grado di urbanizzazione primaria esistente, prevederne il loro completamento e regolare la cessione e/o monetizzazione delle aree standard. Queste ultime cessioni o monetizzazioni dovranno essere quantificate nella medesima misura dei comparti soggetti a piano attuativo P.A.R. ($26,5 \text{ m}^2/\text{abitante} = 26,5 \text{ m}^2/150 \text{ m}^3$.) e si differenzieranno da questi ultimi sostanzialmente solamente per la possibilità di contrarre convenzione e conseguente edificazione separata per singolo lotto. Questo per evidenti differenze che si riscontrano nel grado di urbanizzazione dei vari appezzamenti anche contigui.
- Nr. 14 sono piccole trasformazioni in aree di completamento già urbanizzate che sono volte a risolvere alcune problematiche o esigenze locali, queste sono inserite nelle zone B1 e B2 e, come riportato nelle singole schede di trasformazione, alcune di queste non possono essere computate come consumo di suolo in quanto già ad oggi edificate.
- Nr. 1 trasformazione proposte in zona D, produttiva, di cui si è già parlato in precedenza.
- Nr. 2 sono le trasformazioni in aree già soggette a Piano Attuativo nel precedente P.R.G. che a tutt'oggi non sono ancora stati realizzati anche perché sono ancora in atto le opere di bonifica di parte del suolo interessato ed ora, in accoglimento delle osservazioni questi comparti sono stati ulteriormente suddivisi ottenendo 3 piani attuativi distinti .
- Infine Nr. 1 trasformazione di una area in zona collinare presso la località Annunciata che da edificabile di completamento (zona B) come prevista nel precedente PRG, viene riportata alla sua originaria destinazione agricola inedificabile, per evidenti motivi ambientali .

LE AREE RESIDENZIALI DI NUOVA INDIVIDUAZIONE RISULTANO ESSERE:

CONSUMO DI SUOLO COMPLESSIVO PER ESIGENZE RESIDENZIALI :

Mq. 104.600 comprese nuove strade, parcheggi, aree a verde pubblico ecc.

CONSUMO DI SUOLO PER RESIDENZE % SULLA SUPERFICIE COMPLESSIVA COMUNALE : 0,79 %

Di queste: destinate a nuove strade.....circa Mq. 18.000

Destinate a nuove aree standard..... Mq. 27.786

Destinate a nuove residenze private Mq. 56.422

Dove si dimostra che la percentuale di aree in trasformazione per nuove residenze sul totale del territorio comunale si riduce al 0,45 % circa.

13 – POPOLAZIONE E FLUSSI

Abitanti residenti attuali: • 4.650 Famiglie attuali. • 1.300	Superficie Residenziale attuale: mq. 675.470 Superficie residenziale media per famiglia: mq. 644 circa	Incremento di popolazione residente nell'ultimo decennio: • 25% Incremento di popolazione residente negli ultimi 50 anni: • 210 %	Fabbricati residenziali esistenti: • N^ 850 circa Fabbricati esistenti destinati a seconde case: praticamente inesistenti se si escludono i cascinali sparsi utilizzati in forma stagionale dai residenti del centro urbano e del circondario.
Esistono flussi turistici ? Sì , specie con i flussi di turismo religioso presso l'Annunciata e di turismo stagionale verso l'altopiano di Borno.	Esiste richiesta di seconde case? No	Esiste richiesta di dotazioni turistico – ricettive. No	Esiste il fenomeno della disoccupazione? Nei limiti medi della Valle Camonica.

14 –AREE PREVISTE IN TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PROPOSTE NEL DOCUMENTO DI PIANO IN ANALISI:

Nuove trasformazioni residenziali previste: • 102.317 mq.	Di cui già presenti nel previgente P.R.G. come residenziali: • 13.540 mq.	Incremento di famiglie teoriche previsto: • 119 circa	Incremento percentuale teorico di famiglie : • 14,40 % circa
Superficie residenziale media per famiglia: • 644 mq.	Già presenti nel previgente P.R.G. con destinazione edificabile non residenziale: • 10.540 mq. Con incremento di superficie in trasformazione di: • 78.237 mq.	Incremento di abitanti teorici previsti. • 380 circa	Incremento percentuale teorico di abitanti • 14.50 % circa

Art. 16: Zona C2 - Zone di espansione a volumetria definita (già presente nel precedente PRG) :

Sul territorio comunale , in località Saletti, insiste un comparto soggetto a Piano Attuativo che, in fase di progettazione da molto tempo, ad oggi non hanno ancora raggiunto l'obiettivo di essere attuato. Il Piano di Governo del Territorio del comune di Piancogno, individua tale zona classificandola (come nel P.R.G.) con la sigla C2 e ne conferma sia le superfici interessate che i volumi . In merito a tale comparto, Il consiglio comunale si è già espresso con deliberazione n. 42 del 21.09.2007 ,adottando una variante urbanistica specifica ai sensi della Legge Regionale 23.06.1997 n.23. In P.G.T. Si confermano gli indici metrici e la situazione planimetrica come contenuta in tale variante.

I limiti imposti per tali zone sono i seguenti:

Superficie dei due comparti:

Primo comparto : interessante i terreni mapp. n. 329 – 330 – 331 – 332 – 333 – 338 – 339 – 580 – 582 – 584 per complessivi mq. 9.793,00.

Secondo comparto: interessante i terreni mapp. n. 334 – 335 – 336 per complessivi mq. 3.825,00.

QUESTO SECONDO COMPARTO POTRA' ESSERE ATTIVATO SOLAMENTE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI BONIFICA IN CORSO.

Nella esecuzione di questi due comparti è fatto obbligo di realizzare gli scarichi in sottosuolo delle acque meteoriche in forza dell'art. 29 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'allegato 4 alle stesse.

Indice fondiario massimo (I.f.)		1,0	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,2	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima		8,70	m
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

CESSIONI : 26,50 mq/abitante con un numero di abitanti calcolato come il volume massimo edificabile diviso 150.

MONETIZZAZIONI : Ammesse a meno di 8,50 mq / abitante da destinare a parcheggio pubblico non monetizzabile.

Art. 41 – Perequazione e compensazione urbanistica.

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Piancogno prevede i principi della *Perequazione Urbanistica* e l'istituto della *compensazione urbanistica* ammessa dall'art. 11 comma 2 della L.R. 11.03.2005 n.12 .Il Consiglio Comunale, ogni anno in sede di bilancio preventivo, determina i valori economici da assegnare alla Perequazione Urbanistica ed è competente per le convenzioni relative alle richieste di compensazione urbanistica come prevista nel medesimo articolato.

Ogni convenzione, approvata dal Consiglio Comunale potrà tuttavia prevedere forme specifiche di perequazione o di compensazione urbanistica.

SCHEDA DELL' AT C - 1

SCHEDA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT C – 1 (IN ZONA C2)

Aggiornata in accoglimento delle osservazioni

Particelle interessate al comparto in trasformazione

mappale	nr.	331	per il suo intero
mappale	nr.	332	per il suo intero
mappale	nr.	333	per il suo intero
mappale	nr.	337	per il suo intero
mappale	nr.	338	per il suo intero
mappale	nr.	694	per il suo intero
mappale	nr.	695	per il suo intero
mappale	nr.	580	per il suo intero
mappale	nr.	582	per il suo intero
mappale	nr.	584	per il suo intero

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	9.370,00
--	----------------	----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,00
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	9.370,00
--	----------------	----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ⁰	63
----------------------	----------------	----

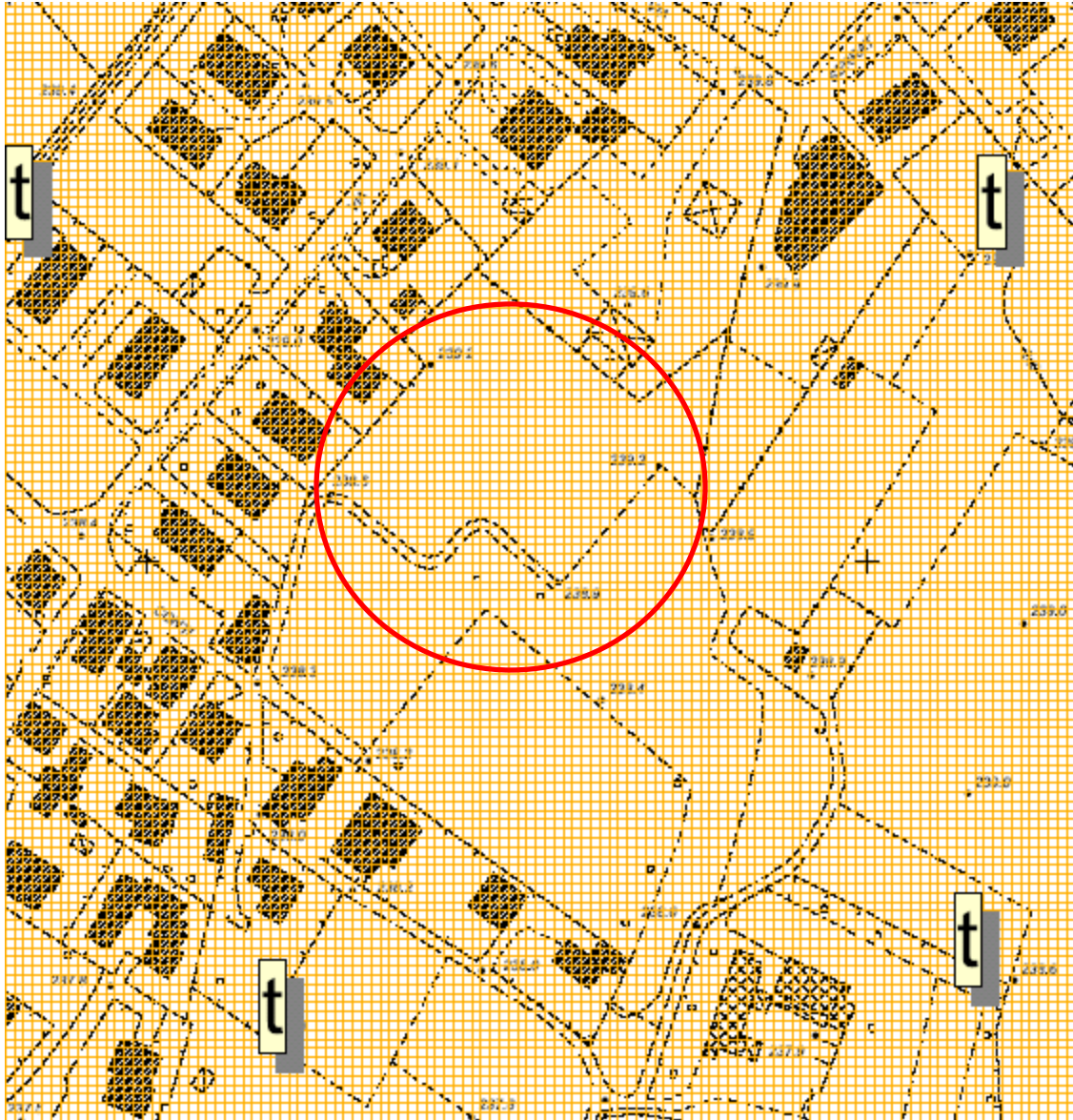
AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	1.669,50
---	----------------	----------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	535,50
---	----------------	--------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO AT C – 1

Indice fondiario massimo (I.f.)		1,0	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,2	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

FATTIBILITA' GEOLOGICA AT C - 1



AT C-1 ZONA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3

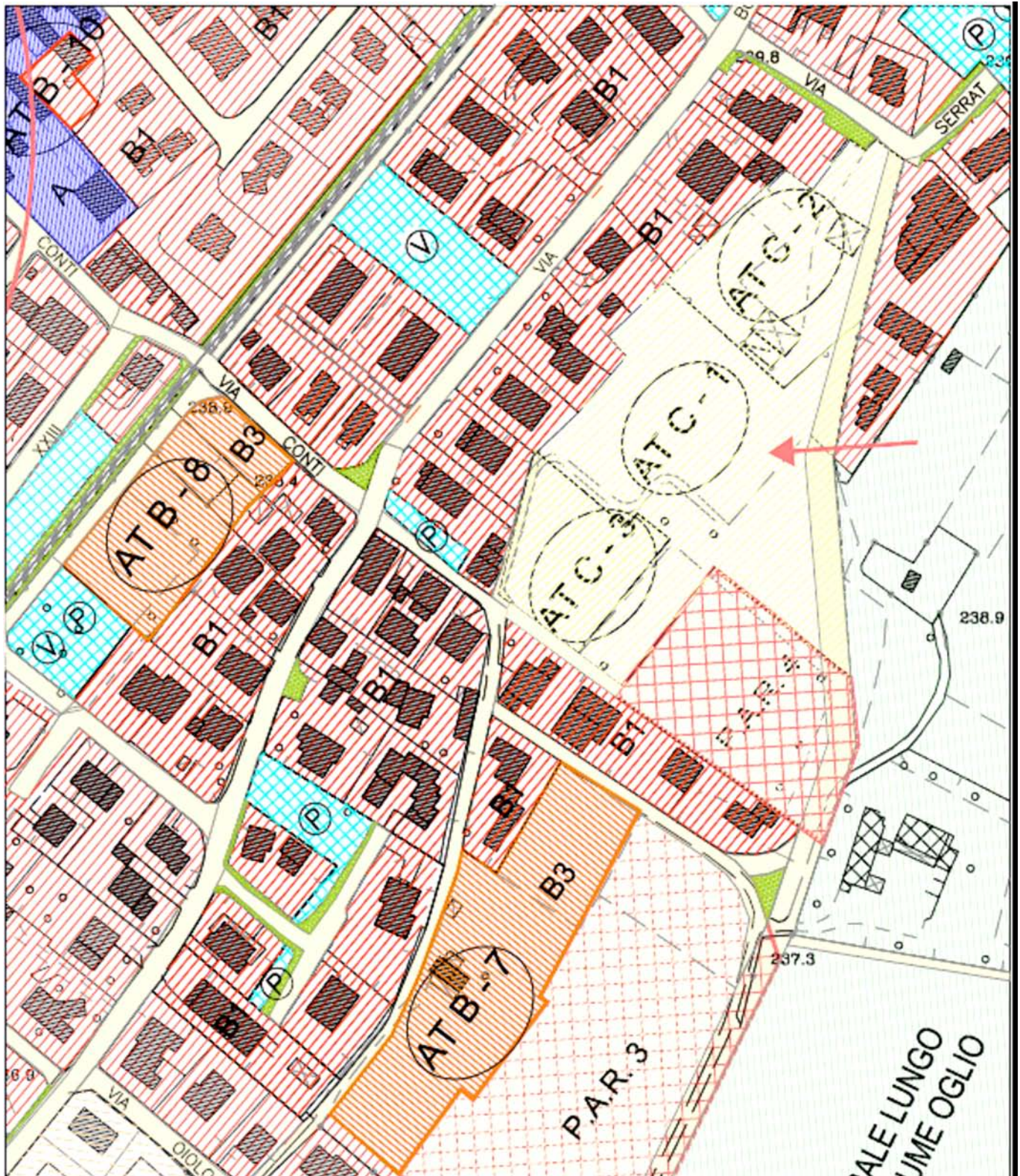
NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AT C – 1:

1. L'edificazione nel comparto denominato AT C – 1 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
3. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 535,50 pari a 8,5 m²/abitante da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
5. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
6. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.

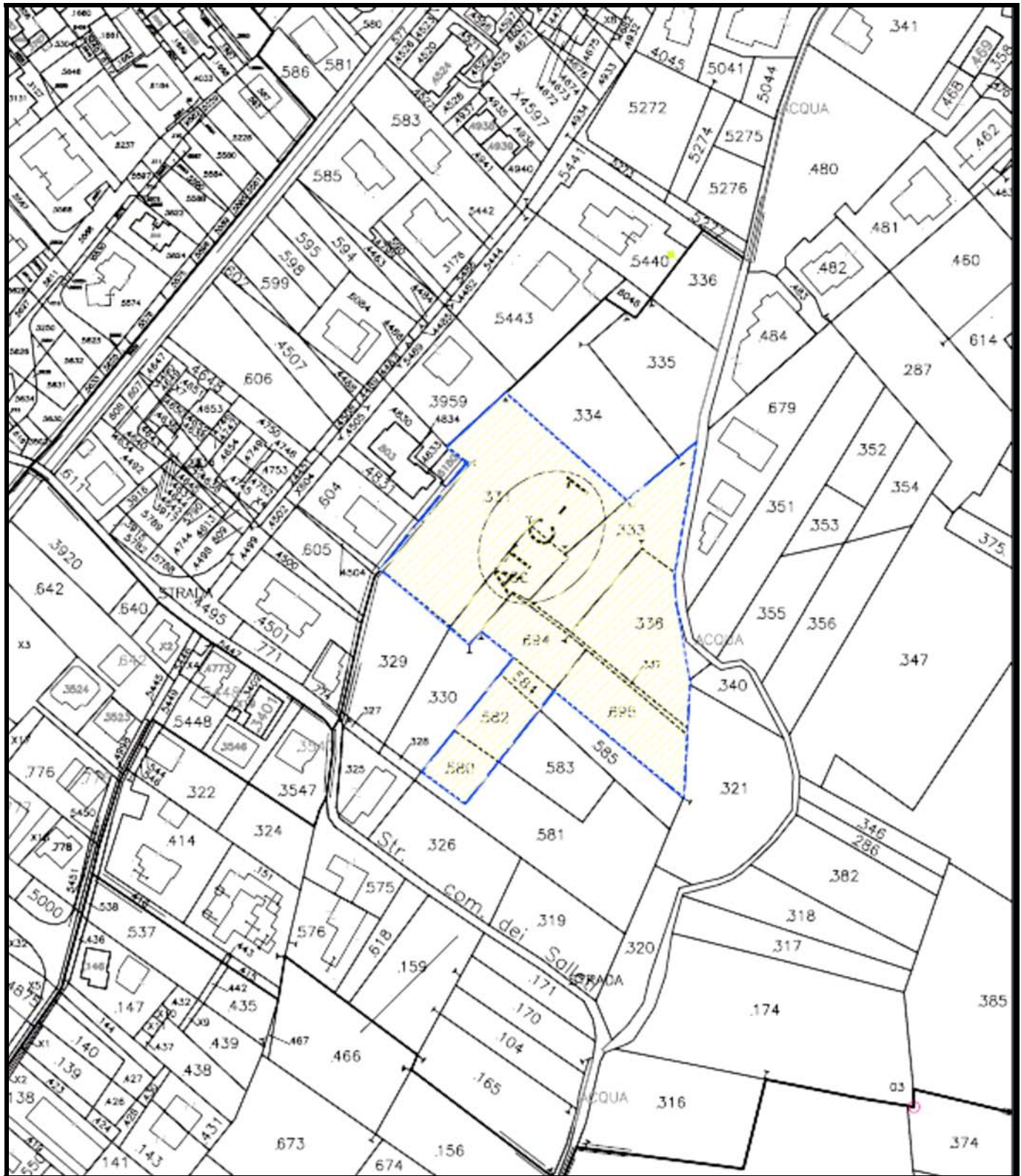
ORTOFOTOGRAFIA AT C-1
1:2.000



1:2.000



ESTRATTO DALLA MAPPA AT C-1
1:2.000



SCHEDA DELL' AT C - 2

(ATTIVABILE SOLAMENTE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI BONIFICA IN CORSO ED ALLA CONDIZIONE DI CERTIFICATA IDONEITÀ DELL'AREA DICHIARATA DAGLI ENTI COMPETENTI)

SCHEDA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT C – 2 (IN ZONA C2)

(Con dati recepiti dagli allegati alla delibera C.C. nr. 42 del 21.09.2007)

Particelle interessate al comparto in trasformazione (vedasi allegato delibera 42/2007):

mappale nr. 334 per il suo intero
mappale nr. 335 per il suo intero
mappale nr. 336 per una sua porzione di circa 460, 00 mq.

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	3.825,00
--	----------------	----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,00
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	3.825,00
--	----------------	----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ^o	26
----------------------	----------------	----

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	689,00
---	----------------	--------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	221,00
---	----------------	--------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO AT C – 2

Indice fondiario massimo (I.f.)		1,0	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,2	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

AT C -2 ZONA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AT C – 2:

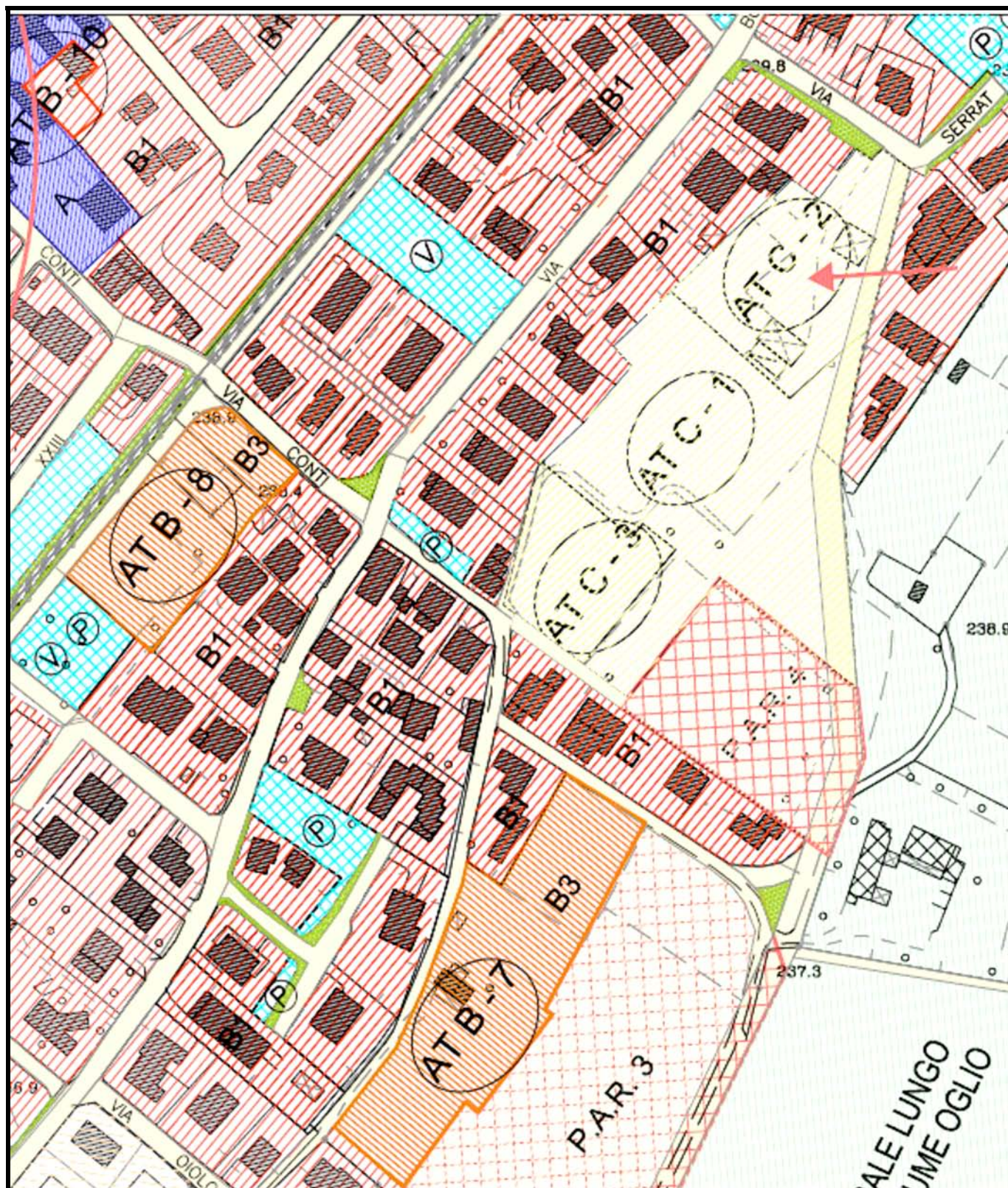
1. Questo comparto potrà essere attivato solamente al completamento delle opere di bonifica in corso ed alla condizione di certificata idoneità dell'area dichiarata dagli enti competenti.
2. L'edificazione nel comparto denominato AT C – 2 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05. Tale convenzione potrà essere sottoscritta solamente dopo la certificazione della sopravvenuta idoneità del terreno bonificato;
3. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
4. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 221,00 pari a 8,5 m²/abitante da destinarsi a parcheggio pubblico;
5. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
6. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
7. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.

ORTOFOTOGRAFIA AT C-2
1:2.000

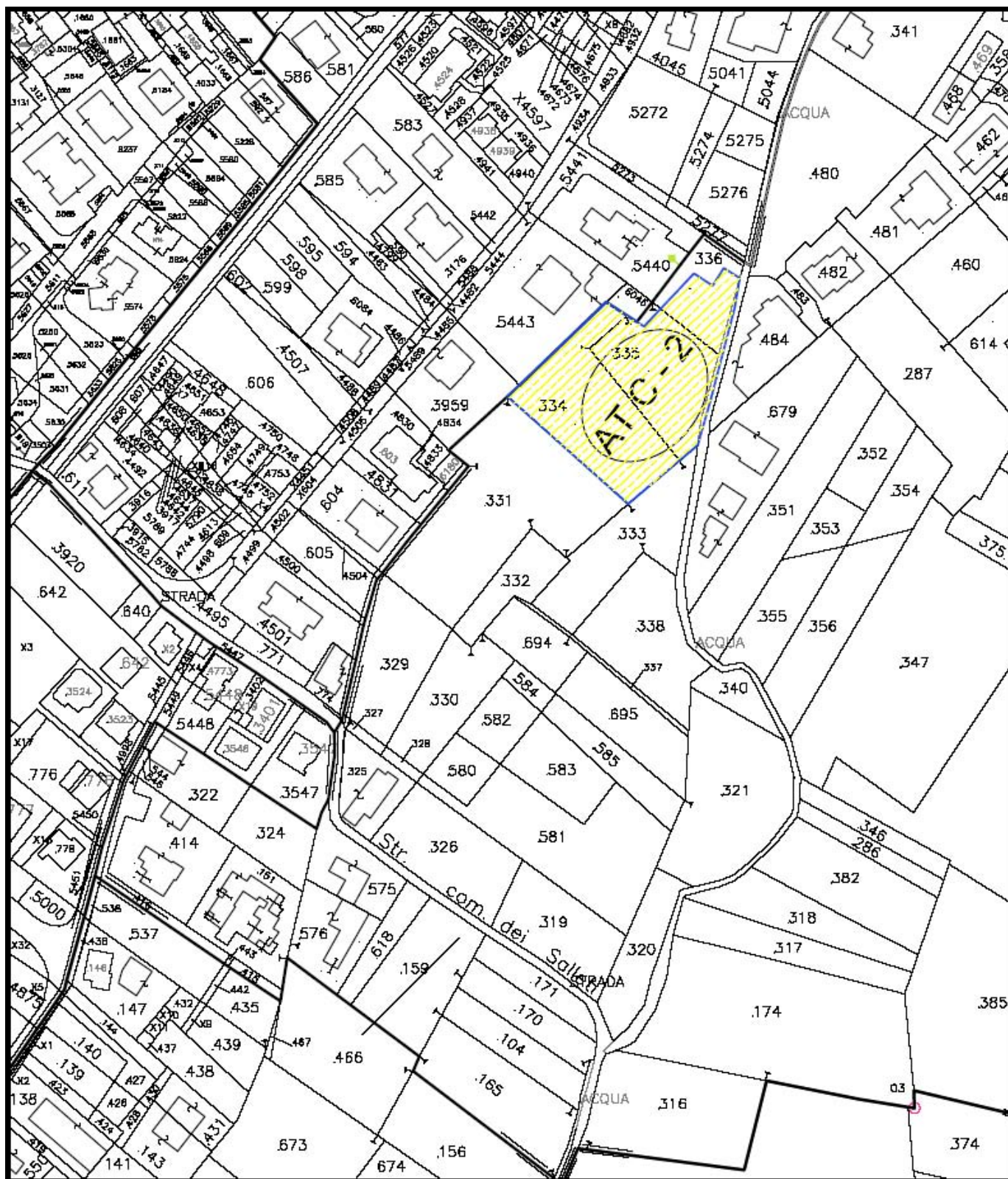


ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO AT C-2

1:2.000



1:2.000



SCHEDA DELL' AT C - 3

SCHEDA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT C – 3 (IN ZONA C2)

(Costituita in accoglimento delle osservazioni)

Particelle interessate al comparto in trasformazione

mappale nr. 329 per il suo intero

mappale nr. 330 per il suo intero

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DEL COMPARTO	m ²	2.319,00
--	----------------	----------

INDICE FONDIARIO	m ³ /m ²	1,00
------------------	--------------------------------	------

VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ³	2.319,00
--	----------------	----------

ABITANTI INSEDIABILI	n ⁰	16
----------------------	----------------	----

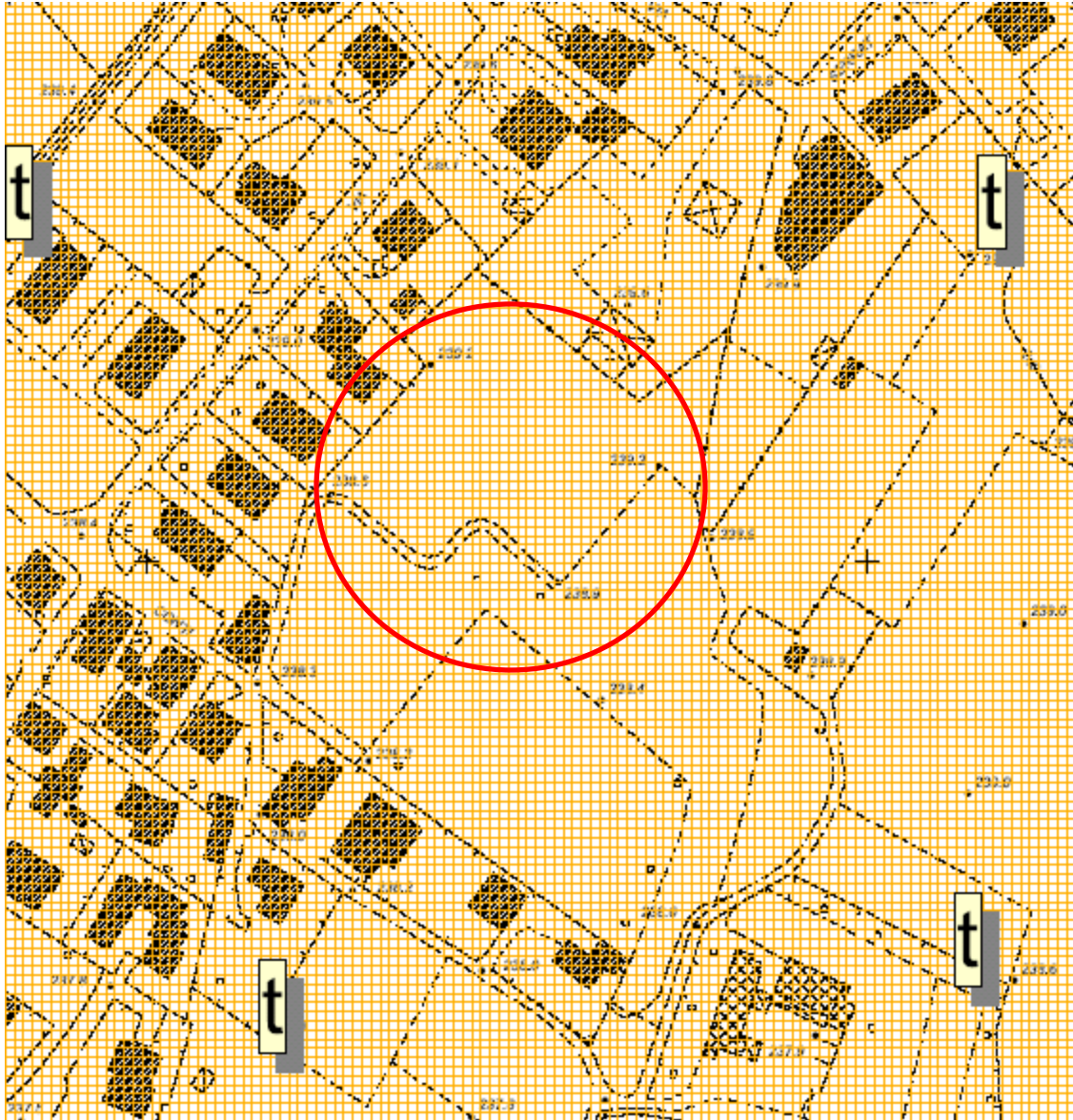
AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (26,5 m ² /abitante)	m ²	424,00
---	----------------	--------

Di cui per parcheggio pubblico non monetizzabile, (8,5 m ² /abitante)	m ²	136,00
---	----------------	--------

PER LA EDIFICAZIONE DEI SINGOLI FABBRICATI DEL COMPARTO AT C – 3

Indice fondiario massimo (I.f.)		1,0	m ³ /m ²
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,2	m ³ /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Dc (distanze dai confini)		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		10	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

FATTIBILITA' GEOLOGICA AT C - 3



AT C-1 ZONA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3

NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AT C – 3:

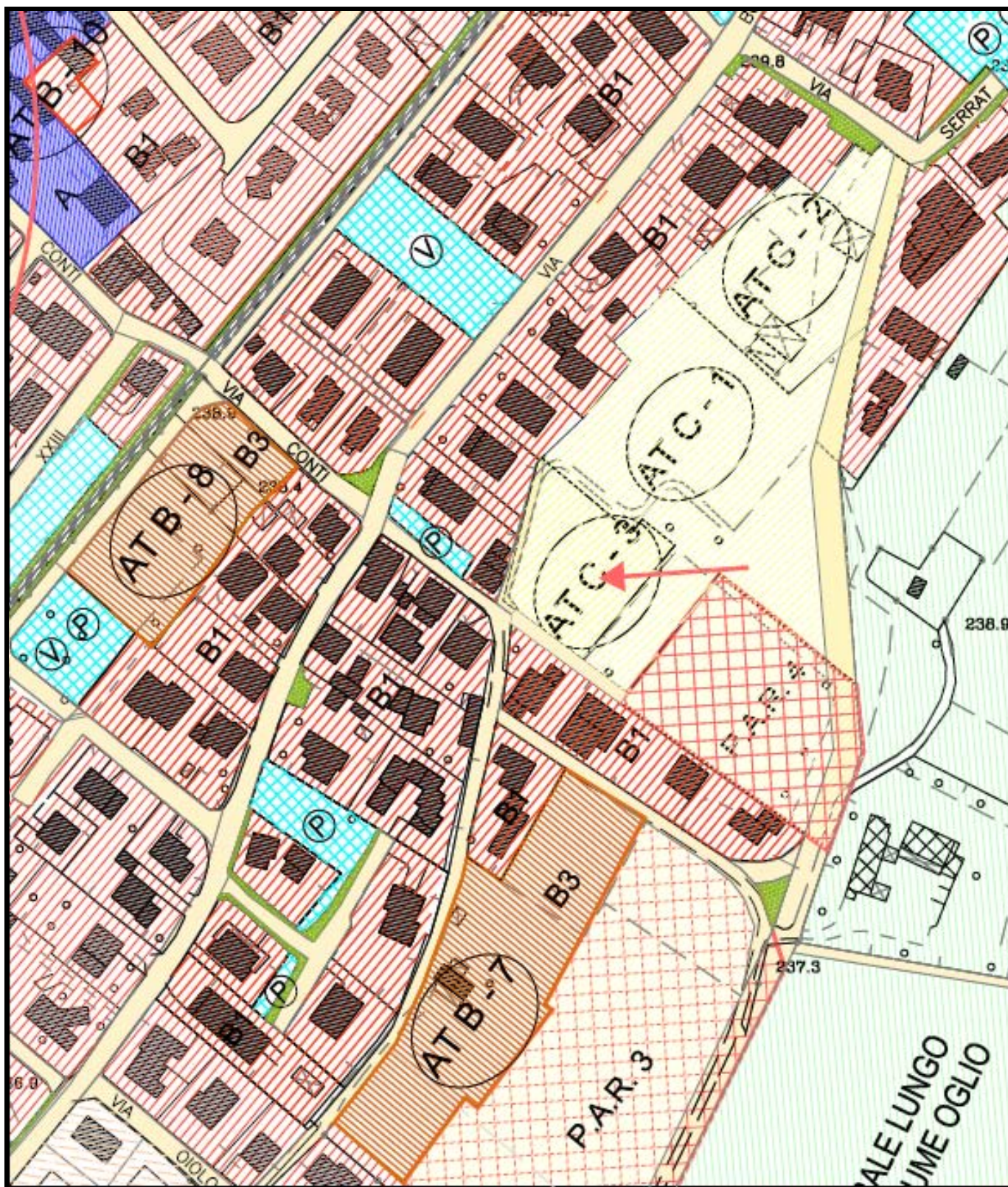
1. L'edificazione nel comparto denominato AT C – 3 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Le aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strade interne, marciapiedi, piste ciclabili ed altri spazi destinati alla viabilità verranno quantificate in fase di progettazione di P.A.;
3. La monetizzazione delle aree standard previste nel comparto è ammessa ad eccezione della superficie minima di mq. 136,00 pari a 8,5 m²/abitante da destinarsi a parcheggio pubblico;
4. L'Amministrazione Comunale nella stesura della convenzione, a fronte di comprovate esigenze di interesse pubblico e di dichiarata disponibilità dei lottizzanti, potrà prevedere la cessione di parte delle aree standard previste anche all'esterno della perimetrazione di comparto.
5. Il Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard.
6. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli artt. 91, 92, 93 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza preventiva Valutazione Ambientale Strategica, già effettuata in fase di approvazione del Documento di Piano.

ORTOFOTOGRAFIA AT C-3

1:2.000



ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO AT C- 3
1:2.000



1:2.000

