

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 .

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.

**15 –AREE PREVISTE IN TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA PROPOSTE
NEL DOCUMENTO DI PIANO IN ANALISI:**

Superfici produttive attualmente presenti. • 194.582 mq. Strutture produttive attualmente presenti. • N^ 55 Di cui a destinazione industriale - Artigianale: • N^ 35 Ed a destinazione agricola : N^ 10	Nuove trasformazioni produttive previste: • 15.047 mq.	Incremento di aree produttive : • 15.047 mq. Incremento percentuale di aree produttive: • 7 % circa
---	---	---

Art. 19 – Zona D3: Nuovo comparto artigianale di futura realizzazione

Il comune di Piancogno individua, nel documento di piano due distinte nuove aree di trasformazione produttiva, una in Pianborno, località Saletti, individuata con la sigla AT-D1, e la seconda in Cagno, in ampliamento alle aree produttive esistenti.

Per quanto riguarda la prima in Pianborno, non viene prevista in quanto stralciata in accoglimento alle osservazioni della Provincia di Brescia, accolte dal Consiglio Comunale di Piancogno nella seduta del 15 aprile 2011, lo stralcio è avvenuto in quanto localizzata in ambito agricolo che il Piano Territoriale Provinciale definisce “Strategico” e quindi in contrasto con le previsioni di quest’ultimo piano.

La seconda, posta nella frazione di Cagno, non è invece in contrasto con il piano provinciale e costituisce l’area artigianale prevista in trasformazione individuata per consentire l’ampliamento della zona produttiva ivi esistente condizionata però alla preventiva realizzazione della nuova viabilità.

Questo comparto denominato negli elaborati di piano con la sigla AT-D2 posto in Cagno, potrà essere attivato solamente dopo che si saranno risolte le criticità viarie con la messa in esercizio della bretella stradale che dovrà collegare, a valle dell’abitato di Cagno, l’area industriale di quest’ultimo con quella di Cividate Camuno.

A titolo di perequazione urbanistica, la convenzione di Piano Attuativo di questo nuovo comparto, potrà prevedere l’impegno delle proprietà interessate nella realizzazione di tale nuova strada.

In questa zona saranno vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Nuove abitazioni ad eccezione degli alloggi del titolare e del personale addetto alla sorveglianza con Superficie Lorda di Pavimento massima globale di mq. 180, purchè la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell’edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttiva di 1/3. L’alloggio dovrà essere integrato al fabbricato principale produttivo.
- Costruzioni Agricole
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività bancaria
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività floro - vivaistiche in serra;

- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrati che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creerebbero difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità non funzionali all'interesse collettivo.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;

Nella esecuzione di questi piani attuativi 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.

In tali zone la edificazione è ora ammessa in forma diretta essendo state realizzate le urbanizzazioni e le cessioni previste nei piani originari. Gli indici da rispettare sono i seguenti:

N.B. La zona prevista nel Documento di Piano e ivi classificata con la sigla AT-D1 in zona dei Saletti di Pianborno non è confermata nel Piano delle Regole per incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale. Questa destinazione, confermata nel D.d.P. e già sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, vi potrà trovare collocazione solamente successivamente all'accoglimento della istanza di variante allo stesso piano provinciale che il comune di Piancogno ha provveduto ad inoltrare.

I limiti relativi alle zone interessate sono riportati nelle specifiche schede di piano contenute nell'elaborato C02, esse sono redatte secondo i seguenti indici generali di zona:

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile nel lotto:		1	m ² /m ²
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	0.6	
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	10	%
Altezza massima		10	m.
Dc (distanze dai confini)		7,50	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti)		15	m.
Ds (distanza dalle strade- marciapiedi)		7,50	m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.
Aree da cedere per parcheggi e verde pubblici	Minima percentuale sulla superficie del lotto	15	%

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 D - 2

SCHEDA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT D – 2

Particelle interessate all'area in trasformazione (vedasi allegato estratto di mappa):

mappale nr. 353 per il suo intero
mappale nr. 5967 per una sua porzione di circa 10.700,00 mq.
mappale nr. 5971 per una sua porzione di circa 1.740,00 mq.
mappale nr. 5974 per una sua porzione di circa 2.270,00 mq.

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	m ²	15.047,00
---	----------------	-----------

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

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA REALIZZABILE	m ²	15.047,00
--	----------------	-----------

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO		0,60
-------------------------------	--	------

SUPERFICIE COPERTA MASSIMA REALIZZABILE	m ²	9.028,20
---	----------------	----------

PERCENTUALE LOTTO A VERDE		10 %
---------------------------	--	------

SUPERFICIE MINIMA LOTTO A VERDE	m ²	1.504,70
---------------------------------	----------------	----------

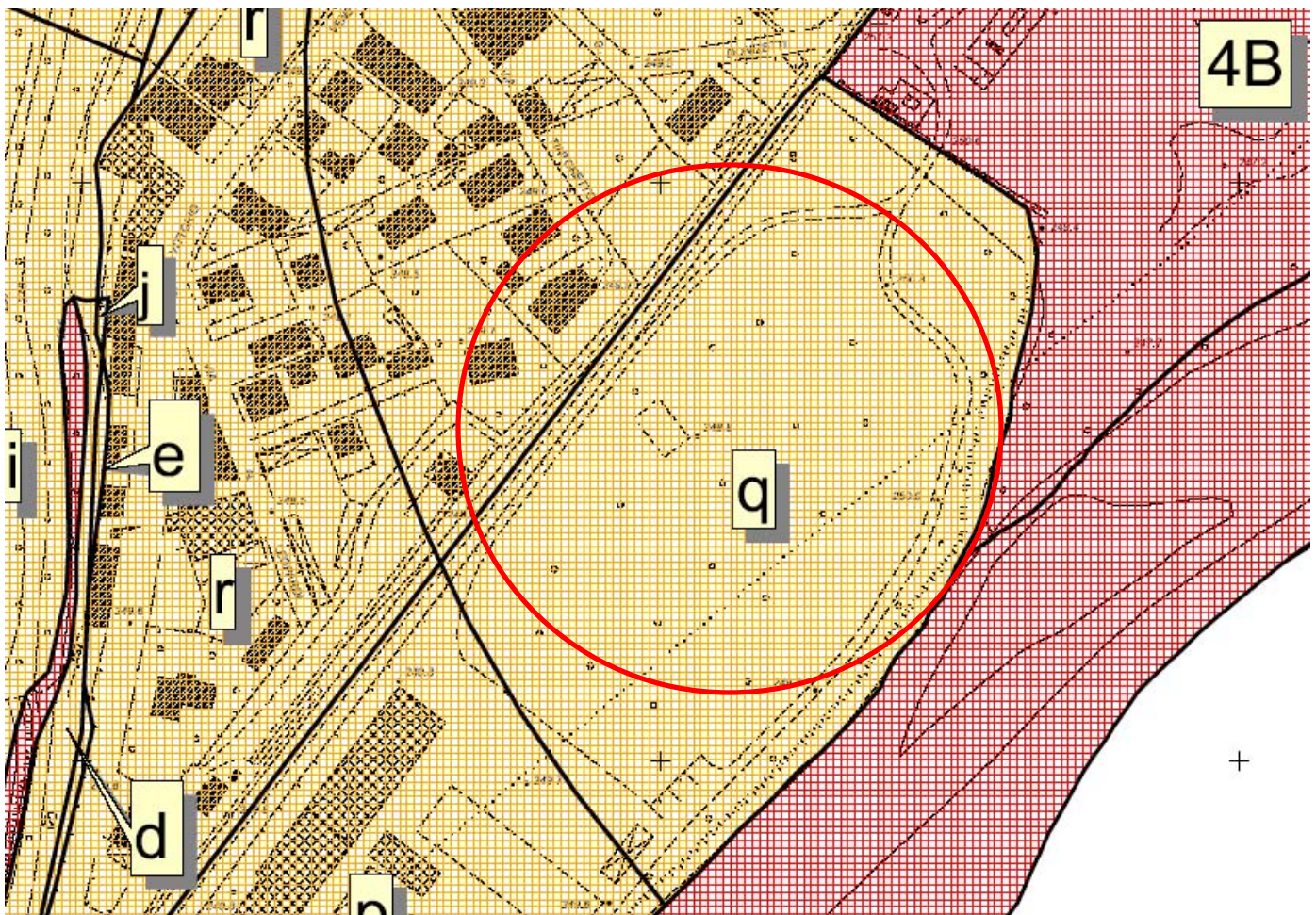
AREA MINIMA DA CEDERE PER PARCHEGGI PUBBLICI – 8,5 %		1.279,00
--	--	----------

NOTA

IL COMPARTO DENOMINATO AT D-2 UBICATO IN “COGNO” POTRÀ’ ESSERE ATTIVATO SOLAMENTE DOPO CHE SARANNO RISOLTE LE CRITICITÀ’ VIARIE CON LA MESSA IN ESERCIZIO DELLA BRETELLA STRADALE CHE DOVRÀ’ COLLEGARE L’AREA INDUSTRIALE DI “COGNO” CON IL BORGO INDUSTRIALE DI CIVIDATE CAMUNO, SCORRENDO A VALLE DELL’ABITATO.

A TITOLO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA LA CONVENZIONE DI PIANO ATTUATIVO DOVRA’ PREVEDERE L’IMPEGNO DELLE PROPRIETÀ’ INTERESSATE NELLA REALIZZAZIONE DI TALE NUOVA STRADA.

FATTIBILITA’ GEOLOGICA AT D - 2



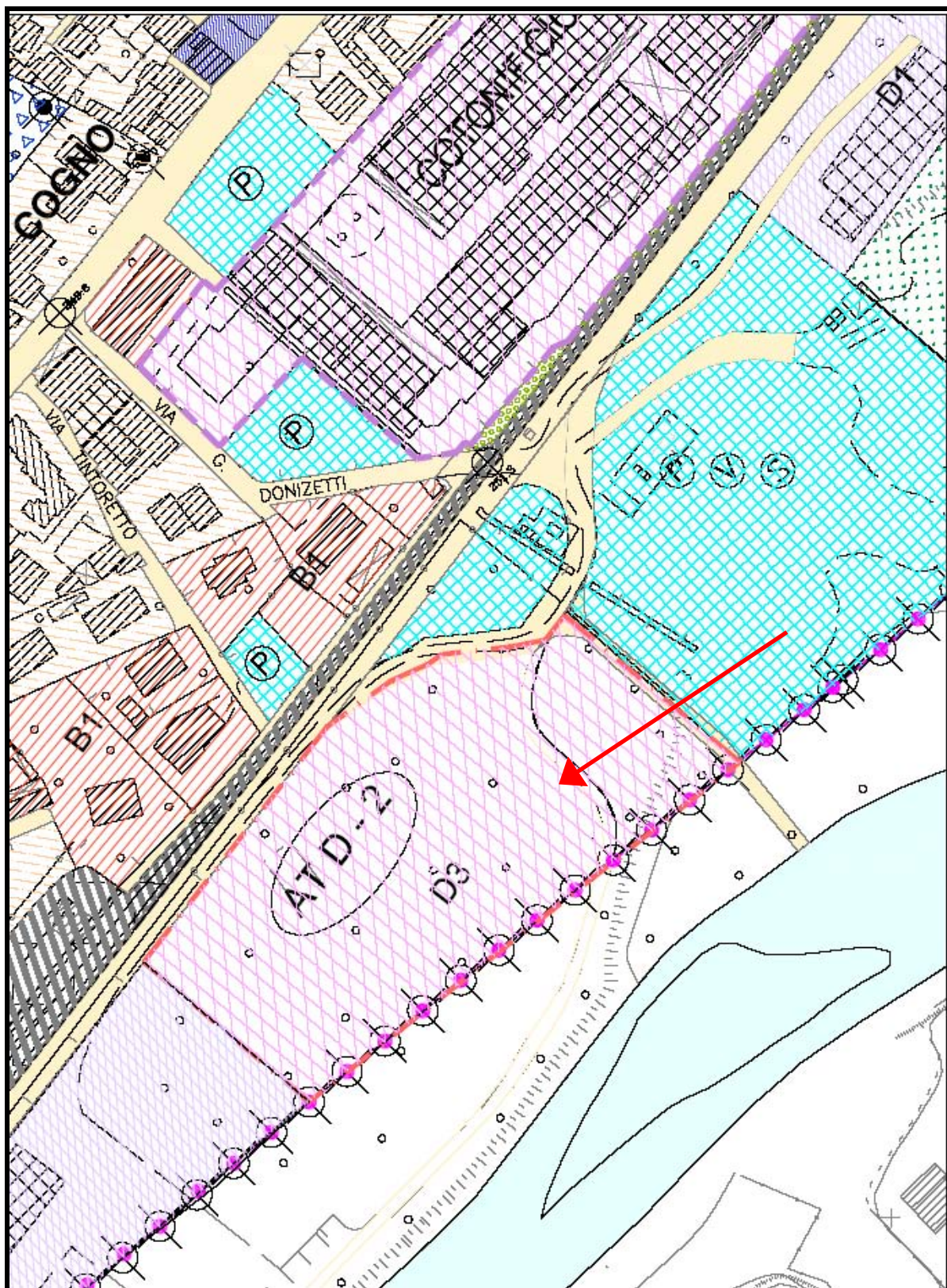
AT D 2 ZONA DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA 3

ORTOFOTOGRAFIA AT D - 2
1:2.000



ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO AT D - 2

1:2.000



ESTRATTO DALLA MAPPA AT D – 2

1:2.000

