

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI R.S.3

Ubicazione	Cà dé Mari, Via Roma – Via Lonati	Note
Accesso	Dalla strada comunale Via Lonati	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.3 è la prosecuzione Nord ovest dell'abitato di Cà dé Mari. È un campo delimitato, in confine ovest dalla roggia Contina Fontana Schizzi, la cui riva è alberata, anche se in modo discontinuo.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	Dovrà essere completata la piantumazione storica della Contina Fontana Schizzi. R.S.3 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in 39.500 m2 complessivi la condizione della sostenibilità, così articolati: 21.000 come aree ambientali ecologiche comprendenti anche quelle occorrenti per le piste verdi; 18.500 come aree ambientali didattiche.	
Maggiorazione del costo di costruzione	R.S.3 riguarda, come stato di fatto, aree agricole. Questo intervento di trasformazione è soggetto, ai sensi dell'art. 43 comma 2 – bis della L.R. n° 12/2005 (L.R. n° 4/2008, L.R. n° 7/2010), alla maggiorazione del costo di costruzione , da destinare per interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.	
Indici urbanistici – edilizi	- Volume edilizio (Ve): 0,75 mc per ogni m2 di Superficie territoriale (St); - Rapporto di copertura (Rc): 50% della Superficie fondiaria (Sf); - Rapporto di permeabilità (Rp): 30% di Sf; - Altezza massima (Hm): 9 m / 3 piani; - Distanza dai confini (Dc): 5 m; - Distanza strade pubbliche (Ds): 5 m; - Distanza edifici (De): 10 m. Il PA di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Fascia di rispetto della roggia Contina Fontana Schizzi, in confine Ovest. Questa roggia fa parte del reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Dugali. Il Piano Attuativo d'Ufficio articolerà la superficie fondiaria ed il suo utilizzo onde non solo evitare conflitti con questo vincolo ma per valorizzare la roggia incrementandone la naturalità con una opportuna fascia alberata che completi quella presente storicamente.	
Opere di urbanizzazione fuori ambito a carico del PA	Concorso per euro 100.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA, per la realizzazione dell'incrocio di via Roma con via Lonati. Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

Priorità	Alta, per il concorso nella spesa di realizzazione delle opere di ammodernamento del pericoloso incrocio di via Roma con via Lonati.	Note
Criteri di negoziazione, modalità di cessione al comune delle aree di compensazione ecologica preventiva	La negoziazione, modalità che l'Amministrazione Comunale ha recepito al capitolo 11 della relazione del docup, verrà avviata con gli interessati con un criterio base: possibilità di perfezionare l'interesse pubblico eventualmente migliorando i seguenti elementi che si intendono i minimi accettabili per il comune e pertanto non negoziabili: - R.S.3 ha una alta priorità di attuazione; - Il piano attuativo è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 100.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA, per la realizzazione dell'incrocio di via Roma con via Lonati. Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - fascia alberata roggia Contina; - sostenibilità: aree ecologiche ambientali, piste verdi ed ambientali didattiche per un totale di 39.500 m2. La proprietà delle aree di 39.500 m2 deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA).L'attrezzatura delle aree ecologiche ambientali, dovrà essere realizzata prima che inizi ad insediarsi nell'AdT il primo dei nuovi abitanti. A garanzia della realizzazione dovrà essere prestata, a favore del comune, idonea e congrua polizza fidejussoria bancaria alla firma della convenzione del PA. Qualora lo preveda la convenzione del Piano Attuativo predisposta dal Comune, prestando idonea e congrua polizza fidejussoria bancaria, sarà possibile posticipare il passaggio della proprietà dell'area al comune, che comunque dovrà avvenire prima che inizi ad insediarsi nell'AdT il primo dei nuovi abitanti. Qualora le aree di compensazione ecologica preventiva non fossero nella disponibilità del richiedente il Piano Attuativo, lo stesso potrà monetizzarle, con le modalità di cui all'articolo 7 delle Modalità Attuative del Piano Servizi, all'atto della stipula della convenzione. La monetizzazione corrisponderà alla sommatoria del valore di acquisizione dell'area, dei costi dell'equipaggiamento naturale/vegetale, fiscali, tecnici, notarili e generali. Le aree di compensazione ecologica preventiva, equipaggiamento naturale/ecologico, non sono opera di urbanizzazione, ma una dotazione ecologica a fronte del consumo di suolo. - le indicazioni, gli indici, le prescrizioni urbanistiche, edilizie, di opere di urbanizzazione elencate nella presente scheda.	

Funzioni ammissibili	Residenziali e servizi compatibili con la residenza con le specificazioni previste dall'art. 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.	
Modalità attuative obbligatorie – prescrizioni	Piano Attuativo d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio può essere articolato per stralci funzionali. Ai sensi dell'art. 12 comma 5 della LR 12/2005, le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.	
Superficie territoriale (St)	26.292 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$26.292 \times 0,75 = 19.719 \text{ mc} / 150 = 131,46$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$39.500 \times 0,03 = 1.185 \text{ mc} / 150 = 7,90$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di RS3 con l'incentivazione ex art. 11 c. 5 LR 12/2005: con le modalità indicate al capitolo 12 della relazione del docup, ai volumi teorici è applicabile l'incentivazione fino ad un massimo del 15% per rilevanti benefici pubblici conseguibili realizzando edifici bioclimatici certificati in classe A e superiori e contemporanea produzione di Energia Elettrica con pannelli fotovoltaici con almeno 3,00 Kw per unità immobiliare abitativa	$(19.719 + 1.185) = 20.904 \text{ mc} \times 1,15 = 24.039,60 \text{ mc} / 150 = 160,26$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	2.300 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici.	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	23.992 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	misura che preciserà il progetto del PA.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	39.500 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	$(2.300 + 39.500) = 41.800 \text{ m2}$	