

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI R.S.7

Ubicazione	Due Ponti, ex casa cantoniera ex SS n° 10.	Note
Accesso	Dalla ex SS n° 10.	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.7 è esclusivamente quello occupato dalla ex casa cantoniera e dai suoi accessori.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.7 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in 900 m2 complessivi a bosco, corridoio ecologico, tampone, la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	R.S.7 non riguarda, come stato di fatto, aree agricole. Questo intervento di trasformazione non 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 (in accoglimento osservazione AP CR)	- Volume edilizio (Ve): esistente; - Rapporto di copertura (Rc): esistente; - Rapporto di permeabilità (Rp): esistente; - Altezza massima (Hm): esistente; - Distanza dai confini (Dc): esistente; - Distanza strade pubbliche (Ds): esistente; - Distanza edifici (De): esistente. Il Piano Attuativo (PA) di iniziativa pubblica o Pdc convenzionato (Pdcc) di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Fascia di rispetto stradale ex SS n° 10 (in accoglimento osservazione AP CR). Fasce di rispetto rogge Mainolda (consorzio Dugali) e Gambarà (comune). Il Piano Attuativo (o il Pdcc) d'Ufficio articolerà la superficie fondiaria, il suo utilizzo e le O.U. dentro e fuori AdT onde evitare conflitti con questi vincoli.	
Opere di urbanizzazione fuori ambito a carico del PA	Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

Priorità	Media.	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: - Il piano attuativo (o Pdc convenzionato (Pdcc)) è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito; - O.U. fuori ambito: quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - sostenibilità: aree ecologiche ambientali per un totale di 900,00 m2. La proprietà delle aree di 900,00 m2 deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA) d'ufficio o Pdcc d'ufficio. 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 d'ufficio o Pdcc d'ufficio. Qualora lo preveda la convenzione del Piano Attuativo d'ufficio o Pdcc d'ufficio 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 d'ufficio o Pdcc d'ufficio, 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 o Pdcc d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio o Pdcc 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)	664 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$664 \times 0,75 = 498$ mc / 150 = 3,32 abitanti teorici. Come da prescrizione, accolta, della AP CR, gli abitanti del volume attuale.	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$900,00 \times 0,03 = 27,00$ mc / 150 = 0,18 abitanti teorici.	
Abitanti teorici totali di RS7 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	$(498,00 + 27,00) = 525,00$ mc x 1,15 = 603,75 mc / 150 = 4,02 abitanti teorici totali.	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	0,00 m2	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	664,00 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	misura che preciserà il progetto del PA d'ufficio o il Pdcc d'ufficio.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	900,00 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	900,00 m2	