

9.1.1 – Schede AdT - Ambiti di Trasformazione residenziale e servizi – Ambiti di trasformazione produttivo commerciale e servizi

Per R.S.5 vedasi le tabelle riassuntive successive.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI R.S.1

Ubicazione	Stagno, Via Pagliari	Note
Accesso	Da Via Pagliari	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.1 è la prosecuzione Nord e Nord ovest dell'abitato di Stagno, lato ovest di via Pagliari. È un'area coltivata che non ospita siepi o alberi. Non sono presenti rogge, ma solo coli.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2A. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.1 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco di 21.871 m ² la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	R.S.1 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 potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	In confine ovest, esterna all'AdT è presente la fascia di 50 ml di rispetto dal piede di campagna dell'argine secondario o golenale "Fossadone" o "dei Sabbioni". In confine Sud Ovest una piccola porzione dell'AdT è interessata dal rispetto dei pozzi pubblici esistenti. Il Piano Attuativo dovrà essere predisposto per evitare conflitti con questo vincolo.	

Priorità	Alta, per la dotazione di aree a standards e di compensazione ecologica preventiva.	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.1 ha una alta priorità di attuazione; - sostenibilità: un bosco di 21.871 m2. La proprietà dell'area del bosco deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). Il bosco dovrà essere realizzato 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 concordata con il 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. O.U. nell'ambito: tutte. O.U. fuori ambito: Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

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 convenzionato con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo 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)	117.961 m ² (139.832 m ² con compensazione ecologica fuori ambito)	
Abitanti teorici da St x Ve	$78.293 \times 0,75 = 58.719,75 \text{ mc} / 150 = 391,46$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$21.871 \times 0,03 = 656,13 \text{ mc} / 150 = 4,37$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di RS1 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	$(58.719,75 + 656,13) = 59.375,88 \text{ mc} \times 1,15 = 68.282,26 \text{ mc} / 150 = 455,21$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	39.668 m ² da destinare a parcheggio e verde pubblici	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	Da concordare con il Comune, la preciserà il progetto del PA, tenendo conto dell'obbligo della cessione di un parcheggio pubblico di almeno 5.000 m ² .	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	21.871 m ² come bosco, corridoio ecologico, tampone	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva interne od esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	$(39.668 + 21.871 + 5.000) = 66.539 \text{ m}^2$	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI R.S.2

Ubicazione	Stagno, Via Pagliari	Note
Accesso	Da Via Pagliari	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.2 è la prosecuzione Nord dell'abitato di Stagno, lato est di via Pagliari. È un'area in parte coltivata che non ospita siepi o alberi. La parte non coltivata è occupata da alcuni vecchi capannoni avicoli dismessi. È presente in lato est una roggia appartenente al reticolo idrico di competenza del Consorzio di bonifica Dugali.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2A. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.2 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco di 6.890 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	R.S.2 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 potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	In confine est, all'interno dell'AdT, è presente la fascia di rispetto della roggia appartenente al reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Dugali. Il Piano Attuativo dovrà articolare il planivolumetrico per evitare conflitti con questo vincolo.	

Priorità	Alta, per la dotazione di aree a standards e di compensazione ecologica preventiva.	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.2 ha una alta priorità di attuazione; - sostenibilità: un bosco di 6.890 m2. La proprietà dell'area del bosco deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). Il bosco dovrà essere realizzato 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 concordata con il 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. O.U. nell'ambito: tutte. O.U. fuori ambito: Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

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 convenzionato con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo 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)	66.311 m ² (73.201 m ² con compensazione ecologica fuori ambito)	
Abitanti teorici da St x Ve	$46.208 \times 0,75 = 34.656 \text{ mc} / 150 = 231,04$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$6.890 \times 0,03 = 206,70 \text{ mc} / 150 = 1,37$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di RS2 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	$(34.656 + 206,70) = 34.862,70 \text{ mc} \times 1,15 = 40.092,10 \text{ mc} / 150 = 267,28$ abitanti teorici totali.	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	20.103 m ² da destinare a parcheggio e verde pubblici	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	Da concordare con il Comune, la preciserà il progetto del PA, tenendo conto dell'obbligo della cessione di un parcheggio pubblico di almeno 3.100 m ² .	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	21.871 m ² come bosco, corridoio ecologico, tampone	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva interne od esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	$(20.103 + 6.890 + 3.100) = 30.093 \text{ m}^2$	

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

Ubicazione	Brancere, località Casotta	Note
Accesso	Dalla via comunale per Casotta	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.3 è la prosecuzione Nord dell'abitato di recente edificazione di Brancere. È un'area coltivata che non ospita siepi o alberi. Non sono presenti rogge ma solo coli propri dell'area.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2B. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.3 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco di 3.886 m2 la condizione della sostenibilità.	
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 potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Non sono presenti vincoli ma considerata la contiguità con la cascina storica Casotta è necessario che il Piano Attuativo articoli con sensibilità il planivolumetrico per evitare conflitti con questa importante presenza.	

Priorità	Media, per la dotazione di aree a standards e di compensazione ecologica preventiva.	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 media priorità di attuazione; - sostenibilità: un bosco di 3.886 m2. La proprietà dell'area del bosco deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). Il bosco dovrà essere realizzato 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 concordata con il 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. O.U. nell'ambito: tutte. O.U. fuori ambito: Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

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 convenzionato con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo 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)	15.380 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$11.494 \times 0,75 = 8.620,50 \text{ mc} / 150 = 57,47$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$3.886 \times 0,03 = 116,58 \text{ mc} / 150 = 0,77$ 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	$(8.620,50 + 116,58) = 8.737,08 \text{ mc} \times 1,15 = 10.047,64 \text{ mc} / 150 = 66,98$ abitanti teorici totali.	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	1.500 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	Da concordare con il Comune, la preciserà il progetto del PA, tenendo conto dell'obbligo della cessione di un parcheggio pubblico di almeno 1.500 m2.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro l'AdT	3.886 m2 come bosco, corridoio ecologico, tampone	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva interne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	$(1.500 + 3.886 + 1.500) = 6.886 \text{ m2}$	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI R.S.4

Ubicazione	Brancere, località Rondanina	Note
Accesso	Dalla vodagione esistente a lato della chiesa e quindi dalla S.P. n° 50	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.4 è la prosecuzione Sud dell'abitato di Brancere, ad ovest della cascina Rondanina. È un'area coltivata che non ospita siepi o alberi. Non sono presenti rogge, ma solo coli.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2B. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.4 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco di 2.000 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	R.S.4 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 potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Non sono presenti vincoli ma considerata la contiguità con la cascina Rondanina è necessario che il Piano Attuativo articoli con sensibilità il planivolumetrico per evitare conflitti con questa importante presenza.	

Priorità	Media, per la dotazione di aree a standards e di compensazione ecologica preventiva.	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.4 ha una media priorità di attuazione; - sostenibilità: un bosco di 2.000 m2. La proprietà dell'area del bosco deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). Il bosco dovrà essere realizzato 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 concordata con il 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. O.U. nell'ambito: tutte. O.U. fuori ambito: Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

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 convenzionato con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo 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)	7.913 m ² (9.913 m ² con compensazione ecologica fuori ambito)	
Abitanti teorici da St x Ve	$7.913 \times 0,75 = 5.934,75 \text{ mc} / 150 = 39,56$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$2.000 \times 0,03 = 60,00 \text{ mc} / 150 = 0,40$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di RS4 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	$(5.934,75 + 60,00) = 5.994,75 \text{ mc} \times 1,15 = 6.893,96 \text{ mc} / 150 = 45,95$ abitanti teorici totali.	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	1.000 m ² da destinare a parcheggio e verde pubblici	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	Da concordare con il Comune, la preciserà il progetto del PA, tenendo conto dell'obbligo della cessione di un parcheggio pubblico di almeno 1.000 m ² .	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	2.000 m ² come bosco, corridoio ecologico, tampone	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva interne od esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	$(1.000 + 2.000 + 1.000) = 4.000 \text{ m}^2$	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) PRODUTTIVO E COMMERCIALE E SERVIZI P.C.S.1

Ubicazione	Forcello, a Est dell'area produttiva esistente, a Sud della SP n° 85. È la conferma di un'area già prevista dal vigente PRG.	Note
Accesso	Dalla SP n° 85.	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di P.C.S.1 è la prosecuzione est dell'unica area produttiva esistente nel comune. È un'area coltivata, con la riva del fosso verso la SP alberata. Sono presenti fossi e coli al servizio proprio dell'area in esame.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2B. Fattibilità con modeste limitazioni..	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	P.C.S.1 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco dentro o fuori AdT o monetizzato di 8.000 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	P.C.S.1 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 Riassunto delle indicazioni obbligatorie per la redazione del progetto del PA. Le altre indicazioni obbligatorie sono in questa Tabella e nella riassuntiva Tab. 9.2	- Indice di Utilizzazione territoriale (Ut): 0,75 m2/m2. È la SIp massima realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale (St); - standard minimi al comune dentro o fuori AdT o monetizzati 9.500 m2; - compensazione ecologica preventiva dentro o fuori AdT o monetizzati 9.500 m2. Gli altri indici saranno definiti dal Piano Attuativo. Il PA potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Fascia di rispetto SP n° 85. Il PA articolerà la superficie fondiaria, il suo utilizzo e le O.U. dentro e fuori AdT onde evitare conflitti con questi vincoli.	

Priorità	Alta, per la carenza di attività economiche nel comune di Stagno Lombardo nonché per le aree di compensazione ecologica preventiva.	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: - P.C.S.1 ha una alta priorità di attuazione; - O.U. nell'ambito: quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - O.U. fuori ambito: quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - sostenibilità: un bosco dentro, fuori AdT o monetizzato di 9.500 m2. La proprietà dell'area del bosco deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). Il bosco dovrà essere realizzato prima che inizi ad insediarsi nell'AdT il primo dei nuovi lavoratori. 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 lavoratori. 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. O.U. fuori ambito: Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

Funzioni ammissibili	Produttive, commerciali e servizi compatibili con la produzione con le specificazioni previste dall'art. 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole. È esclusa la logistica.	
Modalità attuative obbligatorie – prescrizioni	Il Piano Attuativo d'Ufficio può essere articolato per stralci funzionali. Monetizzazione oneri urbanizzazione secondaria, smaltimento rifiuti e costo di costruzione vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Se previsto dal PA si può monetizzare anche l'urbanizzazione primaria. 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)	48.343 m2	
St delle aree a standard dentro o fuori AdT cedute gratuitamente al comune o monetizzate	9.500 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici	
St opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune	Demandate al progetto del PA.	
St delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT o monetizzate	9.500 m2 come bosco, corridoio ecologico, tampone	
St delle aree a standard e delle aree di compensazione ecologica preventiva interne o esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune o monetizzate	$(9.500 + 9.500) = 19.000 \text{ m}^2$	