

9.1 – Schede AdT - Ambiti di Trasformazione residenziali e servizi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI A.r.1

Ubicazione	Castelnuovo, Via Costa	Note
Accesso	Da Via Costa	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di A.r.1 è un grosso "lotto" intercluso tra due porzioni del nucleo abitato di recente formazione dopo il 1960. È un'area coltivata che non ospita siepi o alberi. Non sono presenti rogge, ma solo coli privati.	
Classe geologica	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	A.r.1 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un'area ambientale boscata di 4.401 m ² la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	A.r.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): 0,60 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	Nell'area di A.r.1 non sono presenti vincoli particolari.	

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: - A.r.1 ha una alta priorità di attuazione; - sostenibilità: un'area ambientale boscata di 4.401 m2. La proprietà dell'area boscata 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. Di realizzare una strada di almeno dieci metri di larghezza, con pista ciclopedonale, che colleghi le strade esistenti a Nord ed a Sud Est.	

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)	14.671 m ²	
Abitanti teorici da St x Ve	$14.671 \times 0,60 = 8.803 \text{ mc} / 150 = 59$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$4.401 \times 0,03 = 132,03 \text{ mc} / 150 = 1$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di A.r.1 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	$(8.803 + 132) = 8.935 \text{ mc} \times 1,15 = 10.275 \text{ mc} / 150 = 69$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	5.868 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.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	4.401 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	$(5.868 + 4.401) = 10.269 \text{ m}^2$	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI A.r.2

Ubicazione	Castelnuovo, Via Galliano	Note
Accesso	Da Via Galliano	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di A.r.2 è un medio "lotto" intercluso tra varie porzioni del nucleo abitato. È un'area coltivata che non ospita siepi o alberi. Non sono presenti rogge, ma solo coli privati.	
Classe geologica	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	A.r.2 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un'area ambientale boscata di 2.759 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	A.r.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): 0,60 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	Nell'area di A.r.2 non sono presenti vincoli particolari.	

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: - A.r.2 ha una alta priorità di attuazione; - sostenibilità: un'area ambientale boscata di 2.758,7 m2. La proprietà dell'area boscata 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. Di realizzare l'allargamento, ad almeno dieci metri di larghezza, con pista ciclopedonale, delle strade esistenti che la delimitano sui tre lati Ovest, Sud ed Est.	

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)	9.196 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$9.196 \times 0,60 = 5.518 \text{ mc} / 150 = 37$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$2.758,7 \times 0,03 = 82,76 \text{ mc} / 150 = 1$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di A.r.1 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	$(5.518 + 83) = 5.600 \text{ mc} \times 1,15 = 6.440 \text{ mc} / 150 = 43$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	3.678 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.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	2.759 m2 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	$(3.678 + 2.759) = 6.437 \text{ m2}$	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI A.r.3

Ubicazione	Castelnuovo, Via Cairoli	Note
Accesso	Da Via Cairoli	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di A.r.3 è un medio "lotto" intercluso tra due porzioni del nucleo abitato. È un'area coltivata che non ospita siepi o alberi. Non sono presenti rogge, ma solo coli privati.	
Classe geologica	Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	A.r.3 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un'area ambientale boscata di 2.363 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	A.r.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): 0,60 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	Nell'area di A.r.3 è presente il vincolo del pozzo pubblico. Il Piano Attuativo dovrà essere articolato nel rispetto di questo vincolo.	

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: - A.r.3 ha una media priorità di attuazione; - sostenibilità: un'area ambientale boscata di 2.362,7 m2. La proprietà dell'area boscata 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. Di realizzare una strada di almeno dieci metri di larghezza, con pista ciclopedonale, che attraversi completamente da Nord a Sud l'ambito, per consentire la viabilità alle aree a Sud dello stesso.	

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)	7.876 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$7.876 \times 0,60 = 4.726 \text{ mc} / 150 = 32$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$2.362,7 \times 0,03 = 70,88 \text{ mc} / 150 = 1$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di A.r.1 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	$(4.726 + 71) = 4.797 \text{ mc} \times 1,15 = 5.516 \text{ mc} / 150 = 37$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	3.150 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.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	2.363 m2 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	$(3.150 + 2.363) = 5.513 \text{ m2}$	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI A.r.4

Ubicazione	Castelnuovo, Via Giuseppe Mazzini	Note
Accesso	Da Via Giuseppe Mazzini	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di A.r.4 è un medio "lotto" intercluso. È un'area coltivata che non ospita siepi o alberi. Non sono presenti rogge, ma solo coli privati.	
Classe geologica	Parte Classe 2, fattibilità con modeste limitazioni, parte Classe 3, fattibilità con consistenti limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	A.r.4 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un'area ambientale boscata di 1.573 m ² la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	A.r.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): 0,60 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	Nell'area di A.r.4 è presente il vincolo del pozzo pubblico. Il Piano Attuativo dovrà essere articolato nel rispetto di questo vincolo.	

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: - A.r.4 ha una media priorità di attuazione; - sostenibilità: un'area ambientale boscata di 1.573 m2. La proprietà dell'area boscata 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. Di realizzare una strada di almeno dieci metri di larghezza, con pista ciclopeditone, che attraversi completamente da Nord a Sud l'ambito, per consentire la viabilità alle aree a Sud dello stesso.	

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)	5.244 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$5.244 \times 0,60 = 3.146 \text{ mc} / 150 = 21$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$1.573,2 \times 0,03 = 47,20 \text{ mc} / 150 = 1$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di A.r.1 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	$(3.146 + 47) = 3.193 \text{ mc} \times 1,15 = 3.672 \text{ mc} / 150 = 25$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	2.098 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.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	1.573 m2 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	$(2.098 + 1.573) = 3.671 \text{ m2}$	

9.2 – Schede AdT - Ambiti di Trasformazione produttivi e commerciali

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) PRODUTTIVO E COMMERCIALE A.i.1

Ubicazione	Tra Castelnuovo e S. Antonio a chiusura sud delle aree produttive che si affacciano sulla SP n°27	Note
Accesso	Da strada che si innesta sulla SP n°27	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di A.i.1 è un'area coltivata con alcuni alberi in confine Nord.	
Classe geologica	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	A.i.1 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un'area ambientale boscata pari al 19,72 % della Superficie Territoriale per le funzioni produttive e del 38,04 % per quelle commerciali, la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	A.i.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	- 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: minimo 5.524 m2, massimo 14.730 m2; - compensazione ecologica preventiva dentro o fuori AdT o monetizzati: minimo 7.635 m2, massimo 14.730 m2. Gli altri indici saranno definiti dal Piano Attuativo. Il PA potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Nell'area di A.i.1 è presente, parzialmente, il vincolo elettrodotto.	

Priorità	Alta, per la necessità di creare occupazione, 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: - A.i.1 ha una alta priorità di attuazione; - sostenibilità: un'area ambientale boscata di minimo 7.635 m2, massimo 14.730 m2. La proprietà dell'area boscata 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	Produttive, commerciali e servizi compatibili, 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)	38.713 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	Minimo 5.524 m2, massimo 14.730 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.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	Minimo 7.635 m2, massimo 14.730 m2 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	Minimo 13.159 m2 (5.524 + 7.635, Massimo 29.460 m2 (14.730 + 14.730)	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) PRODUTTIVO E COMMERCIALE A.i.3

Ubicazione	Tra Castelnuovo e S. Antonio a chiusura sud est delle aree produttive che si affacciano sulla SP n°27	Note
Accesso	Da strada che si innesta sulla SP n°27	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di A.i.3 è un'area coltivata con alcuni alberi in confine sud.	
Classe geologica	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	A.i.3 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un'area ambientale boscata pari al 20 % della Superficie Territoriale per le funzioni produttive e del 40 % per quelle commerciali, la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	A.i.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	- Indice di Utilizzazione territoriale (Ut): 0,75 m2/m2. È la Slp massima realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale (St); - standard minimi al comune dentro o fuori AdT o monetizzati: minimo 2.736 m2, massimo 7.296 m2; - compensazione ecologica preventiva dentro o fuori AdT o monetizzati: minimo 3.648 m2, massimo 7.296 m2. Gli altri indici saranno definiti dal Piano Attuativo. Il PA potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Nell'area di A.i.3 è presente, parzialmente, il vincolo elettrodotto.	

Priorità	Alta, per la necessità di creare occupazione, 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: - A.i.3 ha una alta priorità di attuazione; - sostenibilità: un'area ambientale boscata di minimo 3.648 m2, massimo 7.296 m2. La proprietà dell'area boscata 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	Produttive, commerciali e servizi compatibili, 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)	18.239 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	Minimo 2.736 m2, massimo 7.296 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.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	Minimo 3.648 m2, massimo 7.296 m2 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	Minimo 6.384 m2 (2.736 + 3.648), Massimo 14.206 m2 (7.103 + 7.103)	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) PRODUTTIVO E COMMERCIALE A.i.4

Ubicazione	Tra Castelnuovo e S. Antonio a chiusura sud est delle aree produttive che si affacciano sulla SP n°27	Note
Accesso	Da strada che si innesta sulla SP n°27	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di A.i.4 è un'area coltivata con alcuni alberi in confine sud.	
Classe geologica	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	A.i.4 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un'area ambientale boscata pari al 20 % della Superficie Territoriale per le funzioni produttive e del 40 % per quelle commerciali, la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	A.i.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	- 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: minimo 671 m2, massimo 1.790 m2; - compensazione ecologica preventiva dentro o fuori AdT o monetizzati: minimo 895 m2, massimo 1.790 m2. Gli altri indici saranno definiti dal Piano Attuativo. Il PA potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Nell'area di A.i.4 è presente, parzialmente, il vincolo elettrodotto.	

Priorità	Alta, per la necessità di creare occupazione, 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: - A.i.4 ha una alta priorità di attuazione; - sostenibilità: un'area ambientale boscata di minimo 895 m2, massimo 1.790 m2. La proprietà dell'area boscata 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	Produttive, commerciali e servizi compatibili, 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)	4.474 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	Minimo 671 m2, massimo 1.790 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.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	Minimo 895 m2, massimo 1.790 m2 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	Minimo 1.566 m2 (671 + 895), Massimo 3.580 m2 (1.790 + 1.790)	