

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) COMMERCIALE E SERVIZI C.S.1.1

Ubicazione	San Marino, Via Berlinguer	Note
Accesso	Dalla strada comunale Via Berlinguer	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di C.S.1.1 è la prosecuzione Nord ovest del centro commerciale di San Marino. È un campo che ospita, in confine Ovest, uno o due piccoli alberi. È presente la roggia Mainolda e piccoli coli.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	Il docup indica in C.S.1.1 due strade urbane di quartiere, entrambe con pista ciclabile. Dovranno essere realizzate con una fascia verde piantumata. C.S.1.1 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco dentro o fuori AdT di 23.100 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	C.S.1.1 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): 0,50 m2/m2. È la SIp massima realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale (St); - Superficie copribile 25% di St, pari a 11.535 m2; - standard minimi al comune nell'AdT 11.500 m2; - compensazione ecologica preventiva, dentro o fuori AdT, 23.100 m2; - O.U. primaria al netto Parcheggi e verde pubblico 6.000 m2 (misura indicativa delle strade urbane di quartiere). Gli altri indici saranno definiti dal Piano Attuativo di iniziativa pubblica. Il PA di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	In confine nord, all'interno dell'AdT, è presente la fascia di rispetto della strada comunale per Persico Dosimo. Vi è inoltre la fascia di rispetto della roggia Mainolda, appartenente al reticolo idrico di competenza del consorzio di bonifica Dugali. Fuori AdT ma nel contesto della rotatoria a carico anche di C.S.1.2, il vincolo della roggia Melia appartenente al reticolo idrico comunale. Il PA d'Ufficio 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 realizzazione dentro e fuori l'AdT della viabilità che include la nuova rotatoria sulla ex SS n° 10, per le aree di compensazione ecologica, per il contributo alle opere pubbliche	Note

	comunali.	
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: - C.S.1.1 ha una alta priorità di attuazione; - Il piano attuativo è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito: realizzazione di due strade urbane di quartiere, entrambe con pista ciclabile con fascia verde piantumata; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 923.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA, per la realizzazione di OO. PP. Comunali; Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - realizzazione con C.S.1.2, con le modalità fissate dal comune, con concorso economico proporzionale alla St, della viabilità di PGT, inclusa la rotatoria sulla SP ex SS n° 10; - sostenibilità: un bosco dentro o fuori AdT di 23.100 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 esercizi. 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 esercizi. 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	Commerciali e servizi compatibili con il commercio con le specificazioni previste dall'art. 3 delle Norme Tecniche del Piano	

	delle Regole ad eccezione del commercio alimentare, che è escluso: esercizi di vicinato con SV fino a 150 m2, medie strutture di vendita con SV fino a 1500 m2, grandi strutture di vendita con SV superiore a 1501 m2, centri commerciali, grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria (osserv. n° 13 AP CR)	
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. Monetizzazione oneri urbanizzazione secondaria e costo di costruzione vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. L'attuazione degli ambiti CS1.1 e CS2.2, compresa la rotonda sulla ex S.S. n°10, è subordinata alla approvazione della Provincia di Cremona di studio della viabilità; è vietato costruire edifici in fascia di rispetto ex S.S. n°10; si devono chiudere gli eventuali accessi diretti esistenti alla ex S.S.n° 10 (prescriz. n° 7 AP CR). Prevedere la rettifica, piuttosto che la tombinatura, delle rogge Tiglia Botta e Mainolda. Sul fianco Ovest prevedere siepe polispecifica di vegetazione autoctona di non meno di 15 – 20 ml di profondità (osserv. n° 10 AP CR). 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)	46.143 m2	
St delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	11.500 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici	
St opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT: strade urbane di quartiere con pista ciclopedonale di larghezza totale minima di 13 ml, con i tracciati indicativi riportati in DP7.1	6.000 m2 (misura indicativa che preciserà definitivamente il progetto del PA).	
St delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	23.100 m2 come bosco, corridoio ecologico, tampone	
St delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva interne od esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	(11.500 + 23.100) = 34.600 m2	