

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) COMMERCIALE E SERVIZI C.S.3

Ubicazione	San Marino, Via Ferrari (SP ex SS n° 10)	Note
Accesso	Dalla Via Ferrari (SP ex SS n° 10)	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di C.S.3 è un fabbricato dismesso con i suoi accessori. È un'area con alcuni alberi e con alcuni cespugli (giardinetto ed orto non più governati). A Nord, a confine con la ex SS n° 10, un ramo della roggia Mainolda. Sono presenti, sempre a confine, piccoli coli.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	C.S.3 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco dentro o fuori AdT di 1.200 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	C.S.3 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 Riassunto delle indicazioni obbligatorie per la redazione del progetto del PA. (in accoglimento osservazione AP CR). Le altre indicazioni obbligatorie sono in questa Tabella e nella riassuntiva Tab. 9.3	- 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 PA di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Nell'AdT è presente la fascia di rispetto della SP ex SS n° 10. il vincolo della roggia Mainolda, appartenente al reticolo idrico di competenza del consorzio Dugali. Il Piano Attuativo d'Ufficio articolerà la superficie fondiaria, il suo utilizzo e le O.U. dentro e fuori AdT onde evitare conflitti con questi vincoli.	

Priorità	Media, per la realizzazione dentro e fuori l'AdT della viabilità di	Note
----------	---	------

	PGT, per le aree di compensazione ecologica, per il contributo alle opere pubbliche 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: - Il piano attuativo è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito; - realizzazione di strada urbana di quartiere con pista ciclabile con fascia verde piantumata; - realizzazione con C.S.2, con le modalità fissate dal comune, con concorso economico proporzionale alla St, della viabilità di PGT; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 25.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA, per la realizzazione di OO. PP. Comunali; Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - sostenibilità: un bosco dentro o fuori AdT di 1.200 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.	
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. E' vietato costruire edifici in fascia di rispetto ex S.S. n°10; le modalità di accesso degli ambiti dalla ex S.S. n° 10 dovranno essere studiate e progettate in modo unitario, prevedendo altresì, qualora l'attuazione degli ambiti C.S.2 e C.S.3 avvenga prima della attuazione degli ambiti C.S.1.1. e C.S.1.2, una soluzione intermedia, che consenta da subito di ridurre ad una sola immissione/accesso la viabilità di servizio degli ambiti C.S.2, C.S.3 e dell'officina Volvo.(prescriz. N° 08 AP Cremona). 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)	1.115 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	0,00 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT: strada urbana di quartiere con pista ciclopeditone di larghezza totale di 13 ml, con il tracciato indicativo riportato in DP7.1	0,00 m2 (misura indicativa che preciserà definitivamente il progetto del PA).	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	1.200 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	$(0,00 + 1.200) = 1.200 \text{ m}^2$	