

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) COMMERCIALE E SERVIZI C.S.4

Ubicazione	San Marino, Via Berlinguer	Note
Accesso	Dalla strada comunale Via Berlinguer	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	All'interno del centro commerciale di San Marino, C.S.4 è il fabbricato della multisala e del bowling dismessi con il loro completamento esterno (già P.I.O.).	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	C.S.4 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco dentro o fuori AdT di 6.500 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	C.S.4 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. Le altre indicazioni obbligatorie sono in questa Tabella e nella riassuntiva Tab. 9.4	La superficie copribile è l'attuale superficie coperta + 696 m2 a favore Gamas in aggiunta all'attuale costruito (residuo da P.I.O.); - SIp commerciale massima 6.000 m2; - compensazione ecologica preventiva 6.500 m2, dentro o fuori AdT; Gli altri indici saranno definiti dal Piano Attuativo PA di iniziativa pubblica o Permesso di costruire convenzionato (Pdcc) di iniziativa pubblica. Il PA (o il Pdcc) di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Vedi quelli del P.I.O.	

Priorità	Alta, in quanto si riutilizzano edifici esistenti dismessi da qualche anno, per le aree di compensazione ecologica, per il contributo alle opere pubbliche comunali.	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: - C.S.4 ha una alta priorità di attuazione; - Il piano attuativo (o il Pdc convenzionato (Pdcc)) è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito e fuori ambito: vedi P.I.O. e progetto di PA d'Ufficio o Pdcc. A carico dei privati; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 500.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA o Pdcc, per la realizzazione di OO. PP. Comunali; Quelle necessarie al completamento ed all'aggiornamento della urbanizzazione dell'ambito; - sostenibilità: un bosco dentro o fuori AdT di 6.500 m2. La proprietà dell'area del bosco deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA) o del Pdcc. 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 o del Pdcc 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 al completamento ed all'aggiornamento della 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 o Pdcc del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il PA o il Pdcc 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. 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), che nel caso di C.S.4 corrisponde alla Superficie copribile ed alla SIp commerciale	6.000 m2 (5.304 Gamas e Leasing + 696 Gamas esterno all'attuale costruito)	
St delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	Già nel P.I.O. vigente.	
St opere di urbanizzazione nell'AdT minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune	Già nel P.I.O. vigente.	
St delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune dentro o fuori dall'AdT	6.500 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	P.I.O. + 6.500 m2 di compensazione ecologica preventiva	