

9.5 – SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

(inserite in accoglimento osservazione RL)

9.5.1 AdT R.S. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E SERVIZI

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

Ubicazione	San Marino, Via Savaresi	Note
Accesso	Dalla strada comunale Via Savaresi	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.1 è la prosecuzione Nord dell'abitato di San Marino, lato ovest di via Savaresi, di fronte al recente quartiere "La Famiglia". È un piccolo campo che non ospita, neppure ai suoi lati, siepi o alberi. Non sono presenti rogge, ma solo coli.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	Il docup indica in R.S.1 una strada urbana di quartiere con pista ciclabile. Dovrà essere realizzata con una fascia verde piantumata. R.S.1 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco fuori AdT di 3.200 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 di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	In confine nord, all'esterno dell'AdT, è presente una linea elettrica di media tensione, la cui fascia di rispetto, per alcuni metri interessa lo spigolo nord ovest di R.S.1. Il Piano Attuativo d'Ufficio articolerà la superficie fondiaria ed il suo utilizzo onde evitare conflitti con questo vincolo.	

Priorità	Alta, per la realizzazione nell'AdT della strada urbana di quartiere con pista ciclopedonale di futuro collegamento delle vie Berlinguer e Savaresi, opera indispensabile per la razionalizzazione viabilistica della parte nord ovest di San Marino.	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; - 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; - sostenibilità: un bosco fuori AdT di 3.200 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 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 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 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. 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 d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio 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)	5.881 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$5.881 \times 0,75 = 4.410,75 \text{ mc} / 150 = 29,40$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$3.200 \times 0,03 = 96 \text{ mc} / 150 = 0,64$ 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	$(4.410,75 + 96) = 4.506,75 \text{ mc} \times 1,15 = 5.182,76 \text{ mc} / 150 = 34,55$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	500 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	5.381 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT: strada urbana di quartiere con pista ciclopedonale di larghezza totale di 13 ml, con il tracciato indicativo riportato in DP7.1	728 m2 (misura indicativa che preciserà definitivamente il progetto del PA).	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	3.200 m2 come bosco, corridoio ecologico, tampone	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	$(500 + 3.200) = 3.700 \text{ m2}$	

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

Ubicazione	San Marino, Via Lonati	N o t e
Accesso	Dalla strada comunale Via Lonati	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.2 è la prosecuzione Est dell'abitato di San Marino, lato est del recente quartiere "La Famiglia". È un campo che non ospita, neppure ai suoi lati, siepi o alberi. In confine ovest la roggia Ambrosina, oltre la quale, fuori AdT, vi sono alcune querce di alto fusto.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	Il docup indica in R.S.2 una strada urbana di quartiere con pista ciclabile. Dovrà essere realizzata con una fascia verde piantumata. Rinnovo della piantumazione storica della Ambrosina. R.S.2 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco fuori AdT di 52.000 m2 la condizione della sostenibilità. Il bosco andrà localizzato nella parte di EPs4 a ridosso di RS2 affinché faccia da filtro verso l'allevamento avicolo ubicato a nord ovest di RS2.	
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 di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Fascia di rispetto della roggia Ambrosina, in confine Ovest. L'Ambrosina fa parte del reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Dugali. Il Piano Attuativo d'Ufficio articolerà la superficie fondiaria ed il suo utilizzo onde non solo evitare conflitti con questo vincolo ma per valorizzare la roggia incrementandone la naturalità con una opportuna fascia alberata che rinnovi quella presente storicamente.	

Priorità	Alta, per la realizzazione nell'AdT della strada urbana di quartiere con pista ciclopedonale di futuro collegamento delle vie Savaresi con la comunale San Marino Cà dé Mari, opera indispensabile per la razionalizzazione viabilistica della parte nord est di San Marino.
Criteri di negoziazione, modalità di cessione al comune delle aree di compensazione e 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; - 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; - fascia alberata roggia Ambrosina; - sostenibilità: aree a bosco, corridoio ecologico, fascia tampone, fuori AdT di 52.000 m2. Il bosco andrà localizzato nella parte di EPs4 a ridosso di RS2 affinché faccia da filtro verso l'allevamento avicolo ubicato a nord ovest di RS2. La proprietà delle aree di 52.000 m2 deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). Il bosco, il corridoio, il tampone, dovranno essere realizzati 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 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 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. 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 d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio 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)	38.500 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$38.500 \times 0,75 = 28.875 \text{ mc} / 150 = 192,50$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$52.000 \times 0,03 = 1.560 \text{ mc} / 150 = 10,40$ 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	$(28.875 + 1.560) = 30.435 \text{ mc} \times 1,15 = 35.000,25 \text{ mc} / 150 = 233,33$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	3.500 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici.	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	35.000 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT: strada urbana di quartiere con pista ciclopedonale di larghezza totale di 13 ml, con il tracciato indicativo riportato in DP7.1	4.147 m2 (misura indicativa che preciserà definitivamente il progetto del PA).	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	52.000 m2 come bosco, corridoio ecologico, tampone	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	$(3.500 + 52.000) = 55.500 \text{ m2}$	

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

Ubicazione	Cà dé Mari, Via Roma – Via Lonati	
Accesso	Dalla strada comunale Via Lonati	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.3 è la prosecuzione Nord ovest dell'abitato di Cà dé Mari. È un campo delimitato, in confine ovest dalla roggia Contina Fontana Schizzi, la cui riva è alberata, anche se in modo discontinuo.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	Dovrà essere completata la piantumazione storica della Contina Fontana Schizzi. R.S.3 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in 39.500 m2 complessivi la condizione della sostenibilità, così articolati: 21.000 come aree ambientali ecologiche comprendenti anche quelle occorrenti per le piste verdi; 18.500 come aree ambientali didattiche.	
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 di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Fascia di rispetto della roggia Contina Fontana Schizzi, in confine Ovest. Questa roggia fa parte del reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Dugali. Il Piano Attuativo d'Ufficio articolerà la superficie fondiaria ed il suo utilizzo onde non solo evitare conflitti con questo vincolo ma per valorizzare la roggia incrementandone la naturalità con una opportuna fascia alberata che completi quella presente storicamente.	
Opere di urbanizzazione fuori ambito a carico del PA	Concorso per euro 100.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA, per la realizzazione dell'incrocio di via Roma con via Lonati. Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

Priorità	Alta, per il concorso nella spesa di realizzazione delle opere di ammodernamento del pericoloso incrocio di via Roma con via Lonati.	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 alta priorità di attuazione; - Il piano attuativo è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 100.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA, per la realizzazione dell'incrocio di via Roma con via Lonati. Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - fascia alberata roggia Contina; - sostenibilità: aree ecologiche ambientali, piste verdi ed ambientali didattiche per un totale di 39.500 m2. La proprietà delle aree di 39.500 m2 deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA).L'attrezzatura delle aree ecologiche ambientali, dovrà essere realizzata 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 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 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.	

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 d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio 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)	26.292 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$26.292 \times 0,75 = 19.719 \text{ mc} / 150 = 131,46$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$39.500 \times 0,03 = 1.185 \text{ mc} / 150 = 7,90$ 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	$(19.719 + 1.185) = 20.904 \text{ mc} \times 1,15 = 24.039,60 \text{ mc} / 150 = 160,26$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	2.300 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici.	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	23.992 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	misura che preciserà il progetto del PA.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	39.500 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	$(2.300 + 39.500) = 41.800 \text{ m2}$	

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

Ubicazione	Cà dé Mari, Via Roma – Via Lonati	Note
Accesso	Dalla strada comunale Via Lonati	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.4 è contiguo all'abitato Nord di Cà dé Mari. È un piccolo appezzamento già parzialmente recintato come area urbana.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.4 è di fatto un lotto urbano e quindi non concorre alla realizzazione delle Aree Ecologiche ambientali del docup.	
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 di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Fascia di rispetto del colo di Cà dé Mari, in confine Ovest. Questo colo fa parte del reticolo idrico di competenza del Comune. Il Piano Attuativo d'Ufficio articolerà la superficie fondiaria ed il suo utilizzo onde non solo evitare conflitti con questo vincolo ma per valorizzare il colo con una opportuna fascia alberata.	
Opere di urbanizzazione fuori ambito a carico del PA	Concorso per euro 60.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA, per la realizzazione dell'incrocio di via Roma con via Lonati. Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito	

Priorità	Alta, per il concorso nella spesa di realizzazione delle opere di ammodernamento del pericoloso incrocio di via Roma con via Lonati.	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 alta priorità di attuazione; - Il piano attuativo è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 60.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA, per la realizzazione dell'incrocio di via Roma con via Lonati. Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - fascia alberata colo Cà dé Mari; - sostenibilità: aree ecologiche ambientali, piste verdi ed ambientali didattiche per un totale di 0,00 m2. La proprietà delle aree di 0,00 m2 deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). L'attrezzatura delle aree ecologiche ambientali, dovrà essere realizzata 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 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 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.	

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 d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio 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)	2.738 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$2,738 \times 0,75 = 2.053,50 \text{ mc} / 150 = 13,69$ abitanti teorici	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$0,00 \times 0,03 = 0,00 \text{ mc} / 150 = 0,00$ 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	$(2.053,50 + 0,00) = 2.053,50 \text{ mc} \times 1,15 = 2.361,52 \text{ mc} / 150 = 15,74$ abitanti teorici totali	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	738,00 m2	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	2.000,00 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	misura che preciserà il progetto del PA.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	0,00 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	738,00 m2	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI R.S.5

Ubicazione	Pieve Delmona, Via Martiri della Libertà	Note
Accesso	Dalla strada comunale Via Martiri della Libertà	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.5 è il completamento dell'abitato Nord Ovest di Pieve Delmona. È parte di un campo contiguo ad alcune costruzioni residenziali, di artigianato di servizio e di deposito. Non sono presenti né alberi né siepi.	
Classe geologica	Classe 3 – sottoclasse 3A. Fattibilità con consistenti limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.5 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in 7.800 m2 complessivi a bosco, corridoio ecologico, tampone, la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	R.S.5 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 di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Non presenti nell'area dell'AdT.	
Opere di urbanizzazione fuori ambito a carico del PA	Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

Priorità	Media.	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: - Il piano attuativo è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito; - O.U. fuori ambito: quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - sostenibilità: aree ecologiche ambientali per un totale di 7.800,00 m2. La proprietà delle aree di 7.800,00 m2 deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). L'attrezzatura delle aree ecologiche ambientali, dovrà essere realizzata 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 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 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.	

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 d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio 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)	6.001 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$6.001 \times 0,75 = 4.500,75 \text{ mc} / 150 = 30,00 \text{ abitanti teorici}$	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$7.800,00 \times 0,03 = 234,00 \text{ mc} / 150 = 1,56 \text{ abitanti teorici}$	
Abitanti teorici totali di RS5 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	$(4.500,75 + 234,00) = 4.734,75 \text{ mc} \times 1,15 = 5.444,96 \text{ mc} / 150 = 36,29 \text{ abitanti teorici totali}$	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	500,00 m2	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	5.501,00 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	misura che preciserà il progetto del PA.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	7.800,00 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	8.300,00 m2	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI R.S.6

Ubicazione	Pieve Delmona, contiguo all'abitato sud est.	Note
Accesso	Dalla strada comunale Via Carso.	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.6 è il completamento dell'abitato sud est di Pieve Delmona. È parte di un campo contiguo ad alcune costruzioni residenziali, di artigianato di servizio e di deposito di materiali edili. Non sono presenti né alberi né siepi.	
Classe geologica	Classe 3 – sottoclasse 3A. Fattibilità con consistenti limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.6 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in 15.300 m2 complessivi a bosco, corridoio ecologico, tampone, la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	R.S.6, 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 di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	È presente, in una piccola porzione dell'AdT in angolo sud est, il vincolo della fascia di rispetto cimiteriale.	
Opere di urbanizzazione fuori ambito a carico del PA	Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

Priorità	Media.	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: - Il piano attuativo è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito; - O.U. fuori ambito: quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - sostenibilità: aree ecologiche ambientali per un totale di 15.300,00 m2. La proprietà delle aree di 15.300,00 m2 deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA). L'attrezzatura delle aree ecologiche ambientali, dovrà essere realizzata 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 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 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.	

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 d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio 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)	11.758 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$11.758 \times 0,75 = 8.818,50 \text{ mc} / 150 = 58,79$ abitanti teorici.	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$15.300,00 \times 0,03 = 459,00 \text{ mc} / 150 = 3,06$ abitanti teorici	
Abitanti teorici totali di RS6 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	$(8.818,50 + 459,00) = 9.277,50 \text{ mc} \times 1,15 = 10.669,12 \text{ mc} / 150 = 71,12$ abitanti teorici totali.	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	1.050,00 m2	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	10.708,00 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	misura che preciserà il progetto del PA.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	15.300,00 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	16.350,00 m2	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) RESIDENZIALE E SERVIZI R.S.7

Ubicazione	Due Ponti, ex casa cantoniera ex SS n° 10.	Note
Accesso	Dalla ex SS n° 10.	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di R.S.7 è esclusivamente quello occupato dalla ex casa cantoniera e dai suoi accessori.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	R.S.7 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in 900 m2 complessivi a bosco, corridoio ecologico, tampone, la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	R.S.7 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 (in accoglimento osservazione AP CR)	- 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 Piano Attuativo (PA) di iniziativa pubblica o Pdc convenzionato (Pdcc) di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Fascia di rispetto stradale ex SS n° 10 (in accoglimento osservazione AP CR). Fasce di rispetto rogge Mainolda (consorzio Dugali) e Gambarà (comune). Il Piano Attuativo (o il Pdcc) d'Ufficio articolerà la superficie fondiaria, il suo utilizzo e le O.U. dentro e fuori AdT onde evitare conflitti con questi vincoli.	
Opere di urbanizzazione fuori ambito a carico del PA	Quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito.	

Priorità	Media.	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: - Il piano attuativo (o Pdc convenzionato (Pdcc)) è di iniziativa pubblica con ogni onere a carico della proprietà; - O.U. nell'ambito; - O.U. fuori ambito: quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - sostenibilità: aree ecologiche ambientali per un totale di 900,00 m2. La proprietà delle aree di 900,00 m2 deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA) d'ufficio o Pdcc d'ufficio. L'attrezzatura delle aree ecologiche ambientali, dovrà essere realizzata 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 d'ufficio o Pdcc d'ufficio. Qualora lo preveda la convenzione del Piano Attuativo d'ufficio o Pdcc d'ufficio 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 abitanti. Qualora le aree di compensazione ecologica preventiva non fossero nella disponibilità del richiedente il Piano Attuativo d'ufficio o Pdcc d'ufficio, 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.	

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 d'Ufficio o Pdcc d'Ufficio del Comune, con ogni onere a carico dei proprietari. Il Piano Attuativo d'Ufficio o Pdcc d'ufficio 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)	664 m2	
Abitanti teorici da St x Ve	$664 \times 0,75 = 498 \text{ mc} / 150 = 3,32$ abitanti teorici. Come da prescrizione, accolta, della AP CR, gli abitanti del volume attuale.	
Abitanti teorici da aree compensazione ecologica preventiva e servizi	$900,00 \times 0,03 = 27,00 \text{ mc} / 150 = 0,18$ abitanti teorici.	
Abitanti teorici totali di RS7 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	$(498,00 + 27,00) = 525,00 \text{ mc} \times 1,15 = 603,75 \text{ mc} / 150 = 4,02$ abitanti teorici totali.	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	0,00 m2	
Superficie territoriale di edificazione privata al lordo delle opere di urbanizzazione ed al netto delle aree a standards da cedere gratuitamente al comune	664,00 m2	
Superficie territoriale opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	misura che preciserà il progetto del PA d'ufficio o il Pdcc d'ufficio.	
Superficie territoriale delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	900,00 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	900,00 m2	

9.5.2 AdT C.S. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALI E SERVIZI

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 Slp 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 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.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 ciclopeditone 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	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) COMMERCIALE E SERVIZI C.S.1.2

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.1.2 è la prosecuzione Sud ovest del centro commerciale di San Marino. Sono due campi divisi dalla roggia Tiglia Botta le cui sponde ospitano due filari alberati. Sono presenti piccoli coli. A lato della SP ex SS n° 10 sono presenti degli alberi.	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	Il docup indica in C.S.1.2 una strada urbana di quartiere con pista ciclabile. Dovrà essere realizzate con una fascia verde piantumata. C.S.1.2 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco dentro o fuori AdT di 50.700 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	C.S.1.2 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 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 25.330 m2; - standard minimi al comune nell'AdT 25.000 m2; - compensazione ecologica preventiva, dentro o fuori AdT, 50.700 m2; - O.U. primaria al netto Parcheggi e verde pubblico 12.000 m2 (misura indicativa della strada urbana 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 sud, all'interno dell'AdT, è presente la fascia di rispetto della SP ex SS n° 10. Vi sono inoltre le fasce di rispetto delle rogge Tiglia Botta e Mainolda, appartenenti 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 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	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 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.1.2 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 strada urbana di quartiere con pista ciclabile; - realizzazione con C.S.1.1, 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; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 2.030.000,00 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 50.700 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 PA 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)	101.324 m2
St delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	25.000 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici
St opere di urbanizzazione nell'AdT minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune: strada urbana di quartiere con pista ciclopeditone di larghezza totale minima di 13 ml, con il tracciato indicativo riportato in DP7.1	12.000 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	50.700 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	(25.000 + 50.700) = 75.700 m2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) COMMERCIALE E SERVIZI C.S.2

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)	C.S.2 è un'area che è, di fatto, un lotto di completamento verso ovest dell'officina Bandera – Volvo. È un'area non alberata e con alcuni cespugli. Sono presenti, a confine, 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.2 una strada urbana di quartiere con pista ciclabile. Dovrà essere realizzate con una fascia verde piantumata. C.S.2 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco dentro o fuori AdT di 2.025 m ² la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	C.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 Riassunto delle indicazioni obbligatorie per la redazione del progetto del PA. Le altre indicazioni obbligatorie sono in questa Tabella e nella riassuntiva Tab. 9.3	- Indice di Utilizzazione territoriale (Ut): 0,50 m²/m². È la Slp massima realizzabile per ogni m² di Superficie territoriale (St); - Superficie copribile 40% di St, pari a 1.618 m²; - standard minimi al comune nell'AdT 700,00 m²; - compensazione ecologica preventiva, dentro o fuori AdT, 2.025 m²; - O.U. primaria al netto Parcheggi e verde pubblico 1.275 m² (misura indicativa della strada urbana 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 SP ex SS n° 10. Fuori AdT ma nel contesto della viabilità di PGT a carico anche di C.S.3, il vincolo delle rogge Mainolda e Melia appartenenti rispettivamente, la prima, al reticolo idrico di competenza del consorzio Dugali, la seconda a quello di competenza comunale. 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 PGT, 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: - 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.3, con le modalità fissate dal comune, con concorso economico proporzionale alla St, della viabilità di PGT; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 80.000,00 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 2.025 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). 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)	4.046 m2	
Superficie territoriale delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	700 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 ciclopedonale di larghezza totale di 13 ml, con il tracciato indicativo riportato in DP7.1	1.275 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	2.025 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	$(700 + 2.025) = 2.725 \text{ m}^2$	

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 PGT, 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: - 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	$(0,00 + 1.200) = 1.200 \text{ m}^2$	

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	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) COMMERCIALE E SERVIZI C.S.5

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.5 è la parte di fabbricato che comprende il centro fitness ed uffici 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.5 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco dentro o fuori AdT di 3.500 m2 la condizione della sostenibilità.	
Maggiorazione del costo di costruzione	C.S.5 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 + 991 m2 a favore Gargioni in aggiunta all'attuale costruito (residuo da P.I.O.); - compensazione ecologica preventiva, dentro o fuori AdT, 3.500 m2; Gli altri indici saranno definiti dal Piano Attuativo o Pdcc di iniziativa pubblica. Il PA o 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.5 ha una alta priorità di attuazione; - Il piano attuativo o 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 o Pdcc d'Ufficio. A carico dei privati; - O.U. fuori ambito, concorso economico per euro 250.000,00 con le modalità definite dalla convenzione del PA o Pdcc d'ufficio, 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 3.500 m2. La proprietà dell'area del bosco deve essere comunale al momento della firma della convenzione del Piano Attuativo (PA) o Pdcc d'ufficio. 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 o Pdcc d'ufficio. Qualora lo preveda la convenzione del Piano Attuativo o Pdcc d'ufficio 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 o Pdcc d'ufficio, 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.	