

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

Ubicazione	San Marino, Via Lonati	Note
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 ciclopeditonale 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.	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.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	$(3.500 + 52.000) = 55.500 \text{ m2}$	