

AMBITO DI TRASFORMAZIONE (AdT) PRODUTTIVO E SERVIZI P.S.1.2

Ubicazione	San Marino, ad Est dell'attuale area produttiva e della bretella di collegamento via Postumia - SP ex SS 10 (autostrada di previsione CR MN).	Note
Accesso	Dalla strada comunale per San Savino	
Descrizione territorio interessato dall'Ambito di Trasformazione (AdT)	Il territorio di P.S.1.2 è la prosecuzione est del Piano di Lottizzazione d'Ufficio Produttivo (PLUP) di San Marino. Sono vari campi con alcune rive alberate. Sono presenti le rogge Ambrosina, Contina Fontana Schizzi (Consorzio Dugali) ed il colatore Gambalone (Consorzio Dugali).	
Classe geologica	Classe 2 – sottoclasse 2. Fattibilità con modeste limitazioni.	
Paesaggio ed ecologia. Mitigazioni e compensazioni ecologiche previste.	P.S.1.2 è attuabile a condizione che sia ambientalmente sostenibile. Il docup indica in un bosco fuori AdT di 15.000 m2 la condizione della sostenibilità. Si tenderà alla realizzazione di un polo produttivo ecologicamente attrezzato (osserv. ARPA). Nel P.A. d'U. si prevederà un "corridoio verde" di larghezza di almeno 25 ml in fregio alla SP 26 e si tenderà alla rettifica, piuttosto che la tombinatura, delle rogge "Contina Fontana Schizzi" e "Ambrosina" (osserv. n° 10 AP CR).	
Maggiorazione del costo di costruzione	P.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. 9.5	- Indice di Utilizzazione territoriale (Ut): 0,50 m2/m2. È la SIp massima realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale (St); - standard minimi al comune nell'AdT 44.000 m2; - compensazione ecologica preventiva 15.000 m2. Gli altri indici saranno definiti dal Piano Attuativo di iniziativa pubblica. Il PA di iniziativa pubblica potrà articolare per stralci funzionali l'intervento.	
Vincoli	Fasce di rispetto delle rogge Ambrosina, Contina Fontana Schizzi e del colatore Gambalone (Consorzio Dugali). 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 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: - P.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: quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - O.U. fuori ambito: quelle necessarie alla urbanizzazione dell'ambito; - sostenibilità: un bosco fuori AdT di 15.000 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 lavoratori. 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 lavoratori. 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	Produttive e servizi compatibili con la produzione con le specifiche previste dall'art. 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole. È esclusa la logistica.	
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, smaltimento rifiuti e costo di costruzione vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. L'attuazione dell'ambito P.S.1.2 è subordinata alla approvazione della Provincia di Cremona di studio della viabilità; è vietato costruire edifici in fascia di rispetto S.P. n°26 (prescriz. n° 9 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)	217.404 m2	
St delle aree a standard nell'AdT cedute gratuitamente al comune	44.000 m2 da destinare a parcheggio e verde pubblici	
St opere di urbanizzazione minime obbligatorie da cedere gratuitamente al comune, all'interno dell'AdT	Demandate al progetto del PA.	
St delle aree di compensazione ecologica preventiva e servizi cedute gratuitamente al comune fuori dall'AdT	15.000 m2 come bosco, corridoio ecologico, tampone	
St delle aree a standard nell'AdT e delle aree di compensazione ecologica preventiva esterne all'AdT da cedere gratuitamente al comune	(44.000 + 15.000) = 59.000 m2	