

Ambiti di trasformazione a destinazione terziario, commerciale

Le destinazioni ammesse negli ambiti a destinazione terziario, commerciale sono:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- a) centro direzionale, uffici e terziario;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- b) ristoranti, bar;
- c) teatri e cinematografi;
- d) alberghi, pensioni, foresteria / ricettivo
- e) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- f) due abitazioni al massimo, con una superficie massima ciascuna di 150 mq di S_{lp}, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di UT.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994.

AREA DI TRASFORMAZIONE A

L'ambito di trasformazione A a destinazione terziaria, commerciale è soggetto a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 7/b DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione e in particolare:

Superficie Territoriale = 10.426 mq

SE (allegato alla DGP atti 110528/5.1/2004/511 punto 4.2 primo capoverso) corrispondente alla Superficie fondiaria (Sf) = 5.248 mq

Slp assegnata = 6.256 mq (60% della St) di cui: 2.000 mq ad uso foresteria / ricettivo

Altezza massima H = 25,00 ml

Ipp (Indice di permeabilità profonda) = 0,15 mq/mq di Sf

Nel caso non si voglia usufruire di quanto previsto nell'ultimo capoverso del paragrafo "Ambiti di trasformazione" (validità delle tavole grafiche e degli allegati contenuti nell'elaborato 7/b DP firmati per accettazione dagli aventi titolo come piano attuativo) è data facoltà e libertà di articolare diversamente il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio di singoli titoli abilitativi per l'edificazione). Tuttavia sono da rispettare le localizzazioni, le quantità delle aree e la realizzazione delle opere per l'attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché di quelle necessarie per la viabilità veicolare e ciclabile segnalate nel progetto e previste nel Piano dei Servizi (elaborato 13 PS) compresa la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, ecc.).

I parcheggi interrati e non, se aperti all'uso pubblico, con regolamento riportato in Convenzione che determineranno gli orari di apertura in concomitanza con quelli delle attività insediate, sono da considerarsi a tutti gli effetti standard urbanistici.

In ogni caso dovrà essere allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conforme alle previsioni contenute nel piano dei servizi.

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 15PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23; Cap. III artt. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32; Cap. V art. 49; Titolo V, Cap. II art. 56) per le parti di competenza.

Per l'area di trasformazione A gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 7DP e nel Piano dei Servizi – elaborato 13PS) fino a un massimo di slp edificabile pari a 938,4 mq generata da una quota pari al 15% della slp assegnata ($6.256 \text{ mq} \cdot 0,15 = 938,4 \text{ mq}$).

La superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione A da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 6.256 mq che genera una slp aggiuntiva di 938,4 mq ($6.256 \text{ mq} * 0,15 = 938,4 \text{ mq}$).

La slp massima comprensiva dei diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 7.194,4 mq.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 7/b DP sono cedute gratuitamente al Comune alla data di stipula della Convenzione debitamente trascritta e registrata fatta salva la possibilità da parte dell'operatore privato di occuparle temporaneamente per il periodo necessario per l'esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sarà obbligo degli aventi titolo ad edificare (regolarmente trascritto e registrato nella Convenzione) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previste dal Piano dei Servizi e di rilasciare fideiussione per un importo $\geq$ all'importo dei lavori da eseguire come standard qualitativo oltre al versamento degli oneri tabellari dovuti come descritto nell'elaborato 7/b DP.

In sede di presentazione del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.