

Ambiti di trasformazione a destinazione commerciale, terziario e socio-assistenziale

Le destinazioni ammesse negli ambiti a destinazione commerciale, terziario e socio –assistenziale sono:

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

- a) attività commerciali (media distribuzione non alimentare) ed esercizi di vicinato;

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

- b) terziario, uffici;
- c) ristoranti, bar;
- d) teatri e cinematografi;
- e) alberghi e pensioni
- f) strutture socio – assistenziali, anche a carattere privato
- g) due abitazioni al massimo, con una superficie massima ciascuna di 150 mq di SIp, 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 B

L'ambito di trasformazione B a destinazione commerciale, terziario e socio-assistenziale è soggetta a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 7/b DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione e in particolare:

Superficie Territoriale = 36.500 mq

Slp assegnata = 10.122 mq di cui: 5.088 mq ad uso commerciale e 5.034 mq a destinazione socio – assistenziale

Superficie Fondiaria (destinazione commerciale) = 14.057 mq

Superficie Fondiaria (destinazione socio-assistenziale) = 7.560 mq

SE totale (allegato alla DGP atti 110528/5.1/2004/511 punto 4.2 primo capoverso) corrispondente alla Superficie fondiaria totale (Sf) = 21.617 mq

Altezza massima (per le strutture commerciali) H = 12,50 ml

Altezza massima (per le strutture socio-assistenziali) H = 10,50 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 B 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 1.518,30 mq generata da una quota pari al 15% della slp assegnata ($10.122 \text{ mq} * 0,15 = 1.518,30 \text{ mq}$).

La superficie massima di aree di compensazione attribuibili all'area di trasformazione B da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è pari a 10.122 mq che genera una slp aggiuntiva di 1.518,30 mq ($10.122 \text{ mq} * 0,15 = 1.518,30 \text{ mq}$).

La slp massima comprensiva dei diritti edificatori di compensazione è quindi pari a 11.640,30 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.