

CAPO IV – USI TERZIARI**Art. 3.4.1. - CDA - Insedimenti commerciali, direzionali, alberghieri esistenti.****1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio e /o edifici ove sono presenti insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri (compresi bar-ristoranti), esistenti alla data di adozione del Piano, ancorché cartograficamente non individuati.

2) Destinazioni d'uso:

- insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri, attrezzature per lo svago ed il divertimento, bar, ristoranti.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE1) e (RE2) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. a).

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3 per ogni altro tipo di intervento ammesso.

5) Parametri:

- la densità fondiaria massima è pari all'esistente con eventuali incrementi "una tantum" del seguente valore: 50% della superficie lorda utile esistente (Sa) destinata ad usi terziari alla data di adozione del P.R.G.C.
- RC: rapporto di copertura massimo = 66% di SF, (ampliamenti sino al 20% della superficie utile comunque consentiti);
- H: altezza massima degli edifici = 12.50 ml. o pari all'esistente;
- arretramenti = vedere Tab. A art. 3.1.3.;
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1.sub c);
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- è ammessa la trasformazione delle specifiche attività terziarie rimanendo all'interno della classificazione ISTAT per rami, classi, sottoclassi di attività terziarie, dietro pagamento degli oneri urbanizzativi; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto concerne i casi particolari e le specifiche modalità.

6) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.4.2. - CD - Aree per insediamenti commerciali, direzionali e turistico ricettivi.**1) Oggetto dell'area:**

- parti del territorio parzialmente edificate o inedificate, oggetto di nuovo impianto e/o completamento di insediamenti commerciali, direzionali, e turistico-ricettivi.

2) Destinazioni d'uso:

- destinazioni proprie: impianti per attività commerciali e direzionali, insediamenti turistico ricettivi;
- destinazioni ammesse: le residenze e le relative pertinenze funzionali, l'artigianato di servizio non nocivo né molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione commerciale, direzionale, residenziale, turistico-ricettiva e artigianale (di servizio, non molesto);
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE1) e (RE2) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
- ampliamento di edifici a destinazione terziaria.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge 457/78 art. 48 e art. 56 Legge regionale n. 56/77 e successive m. ed i., per gli interventi del tipo MS;
- concessione semplice legge 10/77 art. 3 per ogni tipo di intervento ammesso;
- nelle aree CD l'Amministrazione Comunale, in funzione della parziale urbanizzazione dell'area, potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s. m. e i., oppure stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.
- nelle aree CD2 e CD3 Permesso di Costruire semplice per tutti i tipi di interventi ammessi ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. l'Amministrazione Comunale, in funzione della parziale urbanizzazione dell'area, potrà chiedere la stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti ai sensi degli artt. 10 e 18 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 49, 5° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

5) Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 50%
solo nella zona CD-14 il rapporto di copertura massimo è pari al 60%
- If: indice densità fond. massima = 2,50 mc/mq.
solo nella zona CD-14 l'indice di densità fondiaria massima è pari a 3.50 mc/mq.
- H: altezza massima degli edifici = 12,50 ml. o pari all'esistente;
- arretramenti = 6,00 ml.
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml., o a confine mediante accordo tra le parti confinanti *che risulti da apposito atto*

registrato e trascritto

- df: visuale libera min. = 10,00 ml.
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub c)

6) Disposizioni particolari:

Almeno il 70% della superficie utile dei pavimenti edificati, ammissibile nelle aree di cui al presente articolo, dovrà essere effettivamente occupato da attività commerciali e/o direzionali e/o turistico-ricettive.

La superficie utile restante potrà essere occupata da attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive, artigianali (di servizio, non moleste né nocive).

Nelle aree CD l'utilizzazione della superficie utile di cui al precedente comma a fini residenziali non potrà essere superiore al 10% della superficie utile dei pavimenti complessivamente edificati, è comunque sempre ammessa, in deroga alle disposizioni di cui al presente punto, la utilizzazione a fini residenziali di una superficie lorda non superiore a 150 mq. per ogni area CD.

Nell'area CD1 almeno il 50% della superficie utile dei pavimenti edificati, dovrà essere effettivamente occupato da attività commerciali e/o direzionali e/o turistico-ricettive; la superficie utile restante potrà essere occupata da attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive, residenziali.

Nelle aree CD5, CD6, CD7, CD8, CD9, CD10 gli standards urbanistici dovranno essere obbligatoriamente localizzati all'interno delle porzioni di area comprese tra la viabilità e la fascia di rispetto indicata sulla planimetria di zonizzazione.

Nelle aree CD6/7/9/10/11 l'attuazione sarà subordinata alla presentazione, in sede di istanza di concessione edilizia, di specifico studio inerente la viabilità che dovrà limitare al minimo gli innesti sulla strada provinciale e con eventuale assunzione di impegno alla realizzazione di interventi di moderazione e regolamentazione del traffico; tale studio dovrà ottenere l'approvazione dell'Amministrazione Comunale

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.