



REGIONE LAZIO
PROVINCIA DI RIETI
COMUNE DI FARA IN SABINA

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
DI ESECUZIONE
in località Baciabove - Passo Corese
- Variante art. 1 bis L.R. n. 36/87 -

Elaborato

02

Norme Tecniche di Attuazione

Il Progettista:

Settore - Programmazione e Gestione del Territorio

Ufficio Urbanistica

Ing. Andrea Brizi

Arch. Gianni Penta

ART. 1

CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti NTA regolano l'attuazione del P.P.E. delle aree ricadenti all'interno del comprensorio unitario di espansione D2-F2 individuato nella frazione di Passo Corese, ma non ricomprese all'interno del P.I.P., così come graficizzate negli elaborati grafici ed indicate nella Relazione Tecnica Illustrativa (Elab. 01).

In particolare dette norme si applicano alla Variante non sostanziale redatta ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/87, per i motivi meglio esplicitati nella Relazione Tecnica Illustrativa.

ART. 2

NORME GENERALI

Gli interventi previsti nel presente P.P.E., dovranno rispettare, oltre alle norme particolari di cui agli articoli che seguono, ed a quelle contenute negli elaborati e disegni che lo compongono, tutte le prescrizioni del P.R.G. vigente, del Regolamento Edilizio vigente e di tutte le altre normative in vigore, che regolano la materia in quanto applicabili.

ART. 3

ELENCO ELABORATI

La presente Variante al P.P.E. si compone dei seguenti elaborati:

Elab. 01.	Relazione Tecnica	
Elab. 02.	Norme Tecniche di Attuazione	
Elab. 03.	Inquadramento Territoriale ed Urbanistico	scale varie
Elab. 04.	Rilievo Areofotogrammetrico	scala 1:1.000
Elab. 05.	Zonizzazione e Standard Urbanistici	scala 1:1.000
Elab. 06.	Planivolumetrico	scala 1:1.000
Elab. 07.	Opere di Urbanizzazione	scala 1:1.000
Elab. 08.	Opere di Urbanizzazione	scala 1:1.000

ART. 4

DESCRIZIONE DEGLI INDICI

Indici Urbanistici

1) St: superficie territoriale (mq).

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento (di cui al successivo punto 10), comprendente, oltre alla superficie fondiaria (di cui al successivo punto 2), le superfici (o parte di esse) necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria attribuite all'intervento urbanistico.

La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici di P.R.G. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale (esistente o prevista) e al lordo di quella interna.

2) Sf: superficie fondiaria (mq).

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St (di cui al precedente punto1), utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 (di cui ai successivi punti 8 e 9).

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della minima unità di intervento Sm (di cui al successivo punto10).

3) It: indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

4) If: indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq).

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

5) Ut: indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

6) Uf: indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

Indici Edilizi

1) Sul: superficie utile del piano (mq)

Esprime la superficie lorda abitabile del piano dell'edificio; sono escluse le superfici relative ai servizi tecnici dell'edificio (centrale termica, elettrica, di condizionamento e simili), dei porticati pubblici e privati, dei balconi (anche se incassati), delle cantine (con relative scale di accesso e che non emergono dal terreno, a sistemazione avvenuta, più di cm. 70 misurati all'intradosso del solaio), nonché delle autorimesse che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio.

La somma delle superfici utili di tutti i piani, fuori ed entro terra, costituisce la superficie utile totale dell'edificio, che esprime l'utilizzazione dell'area di sedime.

2) V: volume dell'edificio (mc)

E' espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento (all'ultimo piano dal pavimento all'estradosso della copertura).

3) H: altezza dell'edificio (m)

Altezza massima del fabbricato calcolata secondo le prescrizioni dell'art.7 punto n.4 delle N.T.A. del P.R.G. attualmente vigente che qui si intendono integralmente riportate e trascritte.

4) NI : numero massimo dei piani fuori terra (n)

Esprime il numero dei piani fuori terra, che non potrà essere superiore a due, oltre al piano seminterrato ed al sottotetto se, quest'ultimo, con altezza netta non superiore a m. 2.20.

5) Df: distanza minima tra i fabbricati (ml)

Per distanza minima dalle strade pubbliche si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza (compresi anche i balconi, pensiline e simili, scale a giorno ecc..) ed il filo stradale.

6) Dc : distanza minima dai confini di proprietà (ml)

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra la proiezione orizzontale del punto di massima sporgenza del fabbricato (compresi anche i balconi, pensiline e simili, scale a giorno ecc..) e il confine.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesistente parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza.

7) Ds : distacco minimo dalle strade (ml)

Per distanza minima dalle strade pubbliche si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza (compresi anche i balconi, pensiline e simili, scale a giorno ecc..) ed il filo stradale.

È previsto un distacco di 5,00 ml per la sola tipologia residenziale mentre per le altre si dovrà applicare un distacco di 10,00 ml, comprese le rotatorie.

8) U.m.i.: unità minima di intervento

L'unità Minima di Intervento rappresenta la dimensione minima di progettazione o di esecuzione degli interventi di trasformazione.

Le Umi sono articolate in tre livelli (funzionale, edilizia, insediativa) allo scopo di

graduare e meglio governare i processi di stratificazione:

- **Unità minima funzionale edilizia (Umfe):**

rappresenta la minima entità edilizia, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni dell'unità edilizia cui appartiene.

- **Unità edilizia (Ue):**

rappresenta l'entità edilizia contenente una o più unità funzionali e le relative aree di pertinenza configuratesi - dal punto di vista storico, spaziale e formale, costruttivo e funzionale - come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza.

- **Unità edilizia insediativa (Uei):**

rappresenta l'entità insediativa contenente una o più unità edilizie costruite in aderenza, con analoghe caratteristiche storiche, spaziali e formali, costruttive e funzionali, oggetto di progettazione unitaria tra più proprietari.

ART. 5

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di trasformazione edilizia di rilevanza urbanistica previsti dal presente piano son quelli meglio descritti dall'art. 3 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ed in particolare:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo (RC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)
- Cambio della destinazione d'uso con opere (CD/RE)
- Cambio di destinazione d'uso senza opere (CD)
- Nuova Costruzione (NC)

ART.6

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso degli edifici, nonché di parte di essi devono essere indicati nei progetti di intervento diretto e devono rispettare le prescrizioni delle presenti norme secondo le seguenti categorie:

- a) abitazioni;
- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o comunale;
- c) uffici privati e studi professionali;
- d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi ecc.); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.; scuole guida, ecc.);
- e) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari; ecc.);
- f) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a 400 (quattrocento) mq;
- g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- h) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- i) servizi pubblici;

- l) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);
- m) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali e industriali;
- n) depositi e magazzini non di vendita;
- o) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- p) esercizi commerciali all'ingrosso;
- q) autorimesse.

ART. 7 SUDDIVISIONE IN AREE

L'area oggetto del presente P.P.E. di cui all'art. 1 delle presenti NTA, al fine della sua utilizzazione e trasformazioni urbanistiche è suddivisa in:

1. Aree - Unità Minime di Intervento: riguardano le aree classificate dal vigente P.R.G. come Zona D Artigianale - sottozona D2, la cui individuazione è stata determinata incrociando i risultati delle analisi qualitative dell'insediamento e la articolazione del regime di proprietà di ciascun organismo e manufatto;
2. Edifici esistenti: riguardano alcuni edifici esistenti ubicati in Zona F - sottozona F2: Verde Pubblico.

Le Umi sono state così individuate:

Unità Minima di Intervento	St (mq)
Umi 1 SPORT E TEMPO LIBERO	9.086
Umi 2 COMMERCIALE	11.344
Umi 3 RESIDENZIALE	11.294
Umi 4 RESIDENZIALE	3.918
Umi 5 RESIDENZIALE	3.210
Umi 6 RESIDENZIALE	6.800
Umi 7a ARTIGIANALE	2.266
Umi 7b ARTIGIANALE	5.935
Umi 8 ARTIGIANALE	18.250
Umi 9 RESIDENZIALE	3.150
St - U.m.i.	75.253

ART. 8 DISCIPLINA DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO - SCHEDE NORMATIVE

Per ciascuna di esse sono state definite le regole di trasformazione urbanistica ed edilizia e la disciplina delle destinazioni d'uso attraverso apposite schede normative, che contengono:

- descrizione dello stato attuale;
- obiettivi del piano;
- indici urbanistici e parametri edilizi da osservare;
- aree a destinazione pubblica;
- tipi di intervento ed usi ammessi dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza;
- gli interventi ammessi sono articolati per i tre livelli progettazione o di esecuzione degli interventi di trasformazione, ovvero:

- interventi di tipo funzionale - **Unità minima funzionale edilizia (Umfe)**;
- interventi di trasformazione edilizia, **Unità edilizia (Ue)**;
- interventi di valenza urbanistico-insediativa, **Unità edilizia insediativa (Uei)**;
- le destinazioni d'uso ammesse sono articolate per livello di piano di ciascun manufatto:
 - Isi/li - livello seminterrato e livello interrato;
 - It - livello terra;
 - Is - livelli superiori.

Qualora nelle schede normative sia previsto un analogo categoria di intervento per i livelli Ue ed Uei, la differenza riguarda il livello di approfondimento progettuale richiesto in sede di rilascio di Permesso di Costruire o di altro titolo edilizio. Ovvero, nel caso in cui sia consentito un intervento edilizio per ciascuna unità edilizia, è necessario che il progetto sia comunque esteso all'intera unità edilizia insediativa, allo scopo di coordinare ed unificare le ipotesi progettuali.

Le schede normative sono allegate alle presenti NTA al Sub. 1

A R T . 9

DISCIPLINA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Nelle aree individuate dal piano ai sensi dell'art. 7 punto 2), sono presenti alcuni fabbricati realizzati con titolo edilizio rilasciato nel periodo di decadenza delle misure di salvaguardia del P.R.G. vigente prima della sua definitiva approvazione.

Edificio	Destinazione d'Uso Prevalente	Foglio	Par. Ite
Edificio n. 1	COMMERCIALE - ARTIGIANALE	47	123
Edificio n. 2	COMMERCIALE	47	125
Edificio n. 3	COMMERCIALE	47	126

Per tali edifici è consentito:

- il mantenimento delle attività esistenti;
- il cambio di destinazione d'uso con una compatibile per la zona D del vigente PRG;
- la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, aventi la stessa destinazione d'uso esistente, con ampliamento delle superfici esistenti nella misura massima del 30% in previsione di adeguamenti alle normative vigenti;

Nelle aree di pertinenza di tali edifici è vietata la costruzione di qualsiasi volume accessorio, con la sola eccezione dei volumi tecnici che non possono essere ubicati all'interno dell'edificio stesso.

Negli interventi di D/R di cui sopra si devono prevedere:

- il mantenimento delle alberature esistenti e nuove piantumazione di alberature di specie autoctone;
- sistemazioni a verde con messa a dimora del coltivo erboso;

Il SUE ha in ogni caso facoltà di prescrivere le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o di viabilità veicolare o pedonale; ed inoltre il tipo di recinzione e dei cancelli di ingresso alla proprietà.

Le aree da destinare a parcheggi privati, devono essere dimensionate in relazione alle effettive esigenze determinate in ragione delle prescrizioni della normativa vigente in materia, e devono essere attrezzate tramite l'indicazione dei posti auto e con apposita pavimentazione del tipo in elementi autobloccanti, non completamente impermeabile.

A R T . 1 0

AREE DI CESSIONE: STANDARD URBANISTICI E VIABILITA'

Nell'elaborato n. 5 *Zonizzazione Standard Urbanistici* sono indicate le aree destinate o da destinare a sede per servizi pubblici e di pubblico interesse ai sensi del D.M. n. 1444/68, con la relativa tabella delle superfici, con riferimento a ciascuna Umi ed alle specifiche destinazioni d'uso previste:

Verde Pubblico Attrezzato e Parcheggi Pubblici

Le aree da destinare a Verde pubblico attrezzato (Vpa) ed a Parcheggio pubblico (Pp) sono state localizzate in punti strategici, in modo da essere funzionali alle attività che si dovranno insediare.

Viabilità

Oltre agli spazi di cui sopra per ciascuna Umi è prevista la cessione delle aree necessarie alla realizzazione ed al miglioramento della viabilità principale.

Le aree di cessione previste per l'attuazione del P.P.E. con riferimento a ciascuna Um sono:

Unità Minima di Intervento	St (mq)	strade totale	strade cessione	DI PIANO			AREA CESSSIONE	
				Vpa	Pp	Sr	(mq)	%
Umi 1 SPORT E TEMPO LIBERO	9.086	1.254	1.254	0	0	0	1.254	13,80%
Umi 2 COMMERCIALE	11.344	2.006	1.578	1.260	1.250	2.510	4.088	36,04%
Umi 3 RESIDENZIALE	11.294	334	148	1.285	0	1.285	1.433	12,69%
Umi 4 RESIDENZIALE	3.918	674	314	0	0	0	314	8,01%
Umi 5 RESIDENZIALE	3.210	0	0	0	0	0	0	0,00%
Umi 6 RESIDENZIALE	6.800	0	0	0	0	0	0	0,00%
Umi 7a ARTIGIANALE	2.266	243	243	0	0	0	243	10,72%
Umi 7b ARTIGIANALE	5.935	485	0	0	595	595	595	10,03%
Umi 8 ARTIGIANALE	18.250	2.470	2.470	1.091	1.830	2.956	5.391	29,54%
Umi 9 RESIDENZIALE	3.150	0	81	0	0	0	81	2,59%
St - U.m.i.	75.253	7.466	6.088	3.636	3.675	7.311	13.399	17,81%

ART. 11 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano ha validità dieci anni dalla data della sua approvazione.

Il Piano si attua:

1. rilascio di Permessi di Costruire su interventi estesi all'intera Umi, secondo le disposizioni e prescrizioni di cui all'art. 8, previa stipula di una convenzione urbanistica con cui saranno definite nel dettaglio, le aree di cessione, le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, i tempi ed i modi di realizzazione;
2. rilascio di Permessi di Costruire od altro titolo edilizio su interventi estesi all'Umfe ed alla Ue, secondo le disposizioni e prescrizioni di cui all'art. 8;
3. rilascio di Permessi di Costruire od altro titolo edilizio su interventi estesi all'intero Edificio come individuato dal presente P.P.E. ai sensi dell'art. 9, e secondo le disposizioni e prescrizioni del medesimo articolo.

ART. 12 PRESCRIZIONI GENERALI

- RECINZIONI

Le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica dovranno essere arretrate minimo di 1,50 ml dal limite della carreggiata stradale e di altezza non superiore a 2 ml comprensiva della parte sovrastante (ferro oso-grill, etc.). In tale fascia di protezione stradale non è consentita l'edificazione, sono ammesse invece le opere a servizio della

strada, le aree di sosta, la sistemazione a verde, i servizi canalizzati. Tale fascia va comunque computata ai fini della edificabilità del lotto.

Le recinzioni dei lotti residenziali, in corrispondenza degli accessi carrabili devono essere arretrate di una misura almeno pari alla larghezza dell'accesso in pianta misurata dal limite della carreggiata stradale.

A R T . 1 3

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi previsti nel presente P.P.E. dovranno essere redatti e realizzati nel rispetto delle prescrizioni di legge in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

A R T . 1 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzate secondo quanto previsto nel presente PPE, nell'Elab.07. La progettazione delle opere dovrà avvenire contestualmente a quella degli edifici previsti, ovvero all'interno del procedimento Permesso di Costruire convenzionato, mentre la loro realizzazione sarà disciplinata nei modi e nei tempi dalla convenzione medesima.

Il costo, indicato in via presunta nell'Elab. 01 - Relazione Tecnica, potrà subire degli scostamenti in sede di progettazione definitiva ed ha lo scopo di verificare la possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto con riferimento a ciascuna Umi. In particolare le Umi nn. 5, 6 e 9 dovranno corrispondere per intero il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, applicando i valori delle tabelle determinati per la zona B.5.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO

U.M.I. 1 - SPORT E TEMPO LIBERO									
Stato Attuale:		Nella U.m.i. 1 si trovano prevalentemente attrezzature per lo sport ed il tempo libero oltre che un edificio avente destinazione d'uso residenziale, a servizio dell'attività principale.							
Obiettivi:		Previsione di una serie di interventi finalizzati al completamento morfologico anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia fino alla totale demolizione e ricostruzione.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	Uf (mq/mq)	Sul (mq)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
9.086	7.832	0,06	500	5,00	10,00	4,50	MO - MS	MO - MS	MO - MS
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)	RE	RE - D/R	RE - D/R NC*
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
0	0	0	1.254	1.254	1.254	13,80%			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
(*) Non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati con destinazione d'uso residenziale, ad eccezione di quelli specificati nelle tabelle delle destinazioni d'uso							Isi/li	It	Isi
							n)-q)	l)-n)-q)	non previsto

U.M.I. 2 - COMMERCIALE									
Stato Attuale:		Nella U.m.i. 2 si sono ubicati edifici aventi destinazione commerciale (Ristorante), e residenziale a servizio dell'attività prevalente.							
Obiettivi:		Proposizione di una serie di interventi finalizzati alla riqualificazione dei manufatti esistenti attraverso la loro sostituzione.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	Uf (mq/mq)	Sul (mq)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
11.344	7.256	0,41	3.000	5,00	10,00	12,00	MO - MS	MO - MS	MO - MS
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)	RE	RE - D/R	RE - D/R NC
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
1.260	1.250	2.510	2.006	1.578	4.088	36,04%			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
E' necessario osservare le disposizioni e le prescrizioni della L.R. n. 33/99 per le MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, con particolare riguardo alla dotazione dei parcheggi pertinenziali.							Isi/li	It	Isi
							n)-o)-q)	b)-d)-e)	b)-c)-d)- g)-e)

U.M.I. 7a - ARTIGIANALE									
Stato Attuale:		L' U.m.i. 7a riguarda aree libere							
Obiettivi:		Realizzazione di edifici a destinazione artigianale orientati a completare morfologicamente l'adiacente insediamento PIP.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	Uf (mq/mq)	Sul (mq)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
2.266	2.023	0,486	982	10,00	10,00	12,00			NC*
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)			
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
0	0	0	243	243	243	10,72%			
INDICI E PARAMETRI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
Indice di piantumazione e dotazione parcheggi pertinenziali secondo le prescrizioni del PIP							Isi/li	It	Isi
							non previsto	m)-n)-p)	non previsto

U.M.I. 7b - ARTIGIANALE									
Stato Attuale:		L' U.m.i. 7B riguarda aree libere							
Obiettivi:		Realizzazione di edifici a destinazione artigianale orientati a completare morfologicamente l'adiacente insediamento PIP.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	Uf (mq/mq)	Sul (mq)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
5.935	5.340	0,482	2.573	10,00	10,00	12,00			NC*
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)			
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
0	595	595	485	0	595	10,03%			
INDICI E PARAMETRI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
Indice di piantumazione e dotazione parcheggi pertinenziali secondo le prescrizioni del PIP							Isi/li	It	Isi
							non previsto	m)-n)-p)	non previsto

U.M.I. 8 - ARTIGIANALE									
Stato Attuale:		L' U.m.i. 8 riguarda aree libere							
Obiettivi:		Realizzazione di edifici a destinazione artigianale orientati a completare morfologicamente l'adiacente insediamento PIP.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	Uf (mq/mq)	Sul (mq)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
18.250	12.859	0,615	7.912	10,00	10,00	12,00			NC*
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)			
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
1.091	1.830	2.921	2.470	2.470	5.391	29,54%			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
Indice di piantumazione e dotazione parcheggi pertinenziali secondo le prescrizioni del PIP (*) La progettazione deve estendersi all'intera Umi mentre l'attuazione e la convenzione può essere articolata in due distinti stralci funzionali He = 12,00 ml							Isi/li	It	Isi
							non previsto	m)-n)-p)	non previsto

U.M.I. 3 - RESIDENZIALE									
Stato Attuale:		Nella U.m.i. 3 si sono ubicati edifici, alcuni di remota costruzione, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale classificabili da un punto di vista tipologico come casette singole ad un unico piano.							
Obiettivi:		Previsione di una serie di interventi finalizzati al completamento morfologico anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia fino alla totale demolizione e ricostruzione, ovvero Nuova Costruzione.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	If (mc/mq)	V (mc)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
11.294	9.861	0,31	3.500	5,00	10,00	7,50	MO - MS	MO - MS	MO - MS
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)	RE	RE	RE - D/R* NC*
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
1.285	0	1.285	334	148	1.433	12,69%			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
							Isi/li	It	Isi
							n)-q)	a)	a)

U.M.I. 4 - RESIDENZIALE									
Stato Attuale:		Nella U.m.i. 4 si sono ubicati edifici, alcuni di remota costruzione, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.							
Obiettivi:		Proposizione di una serie di interventi finalizzati al completamento morfologico anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia fino alla totale demolizione e ricostruzione, ovvero Nuova Costruzione.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	If (mc/mq)	V (mc)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
3.918	3.604	0,15	588	5,00	10,00	7,50	MO - MS	MO - MS	MO - MS
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)	RE	RE	RE - D/R* NC*
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
0	0	0	674	314	314	8,01%			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
							Isi/li	It	Isi
							n)-q)	a)	a)

U.M.I. 5 - RESIDENZIALE									
Stato Attuale:		Nella U.m.i. 5 si sono ubicati edifici, alcuni di remota costruzione, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.							
Obiettivi:		Proposizione di una serie di interventi finalizzati al completamento morfologico anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia fino alla totale demolizione e ricostruzione, ovvero Nuova Costruzione.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	If (mc/mq)	V (mc)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
3.210	3.210	0,15	482	5,00	10,00	7,50	MO - MS	MO - MS	MO - MS
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)	RE	RE	RE - D/R*
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
0	0	0	0	0	0	0,00%			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
							Isi/li	It	Isi
							n)-q)	a)	a)

U.M.I. 6 - RESIDENZIALE									
Stato Attuale:		Nella U.m.i. 6 si sono ubicati edifici, alcuni di remota costruzione, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.							
Obiettivi:		Proposizione di una serie di interventi finalizzati al completamento morfologico anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia fino alla totale demolizione e ricostruzione, ovvero Nuova Costruzione.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	If (mc/mq)	V (mc)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
6.800	6.800	0,15	1.020	5,00	10,00	7,50	MO - MS	MO - MS	MO - MS
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)	RE	RE	RE - D/R*
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
0	0	0	0	0	0	0,00%			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
							Isi/li	It	Isi
							n)-q)	a)	a)

U.M.I. 9 - RESIDENZIALE									
Stato Attuale:		Nella U.m.i. 9 si sono ubicati edifici, alcuni di remota costruzione, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.							
Obiettivi:		Proposizione di una serie di interventi finalizzati al completamento morfologico anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia fino alla totale demolizione e ricostruzione, ovvero Nuova Costruzione.							
INDICI E PARAMETRI							CATEGORIE DI INTERVENTO		
St (mq)	Sf (mq)	If (mc/mq)	V (mc)	Dc (ml)	Df - Ds (ml)	He (ml)	Umfe	Ue	Uei
3.150	3.069	0,15	473	5,00	10,00	7,50	MO - MS	MO - MS	MO - MS
STANDARD URBANISTICI			STRADE TOTALE (mq)	STRADE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (mq)	AREE CESSIONE (%)	RE	RE	RE - D/R*
Vpa (mq)	Pp (mq)	Sr (mq)							
0	0	0	0	81	0	2,59%			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI							DESTINAZIONE D'USO EDIFICI		
							Isi/li	It	Isi
							n)-q)	a)	a)

EDIFICI ESISTENTI

DISCIPLINA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Edificio	Destinazione d'Uso Prevalente	Foglio	Par. Ite
Edificio n. 1	COMMERCIALE - ARTIGIANALE	47	123
Edificio n. 2	COMMERCIALE	47	125
Edificio n. 3	COMMERCIALE	47	126

Per tali edifici è consentito:

- il mantenimento delle attività esistenti;
- il cambio di destinazione d'uso con una compatibile per la zona D del vigente PRG;
- la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, aventi la stessa destinazione d'uso esistente, con ampliamento delle superfici esistenti nella misura massima del 30% in previsione di adeguamenti alle normative vigenti;