P.U.C.

0,60

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

ANALISI

L'isolato, morfologicamente riconducibile al rettangolo irregolare, è ubicato nella periferia occidentale dell'abitato, al confine con la zona "E (zona agricola)"; è orientato a Nord-Ovest - Sud-Est secondo il suo asse longitudinale con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1 ed una superficie complessiva pari a 2.520,99 mq, una escursione altimetrica compresa tra 3,33 e 4,18 m s.l.m.. E' costituito da nove unità edilizie prevalentemente ad uso residenziale, ad eccezione dell'unità edilizia n.1, che definiscono la destinazione d'uso caratteristica dell'isolato con una popolazione insediata di circa 12 unità.

Le unità edilizie risultano omogenee relativamente alla superficie fondiaria, compresa tra 253,33 e 324,11 mq ad eccezione dell'unità edilizia n. 6 con una superficie fondiaria di 1041,13 mg. I parametri edilizi delle unità edilizie di tipo residenziale sono compresi tra 0,22 e 0,63 mg/mg relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,89 e 2,88 mc/mg relativamente all'indice fondiario.

L'isolato è servito da due strade in discreto stato di conservazione, Via Costantino Nivola e Via Azuni, entrambe asfaltate e dotate di illuminazione pubblica e di marciapiedi, questi ultimi discretamente conservati.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale	sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato	rapp. di copertura	indice fondiario	ABITANTI
(mq)	(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq	(mc/mq)	INSEDIATI
2.520,99	2.520,99	835,23	3.242,69	0,33	1,29	12

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	
ZONA TERRITORIALE OMOCENEA	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Б

	alayahila a 0.90 di ayi 0.30 par la partinanza

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO		mc/mq	3,00
	con piano particolareggiato elevabile fino a	mc/mg	5.00

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostuzioni con volumi superiori a quelli risultanti dai limiti di densità sopra stabiliti, quando non eccedano il 70 per cento del volume preesistente ed è consentita una superficie coperta pari a quella preesistente anche in deroga al massimo rapporto di copertura.

STRATEGIE E OBIETTIVI

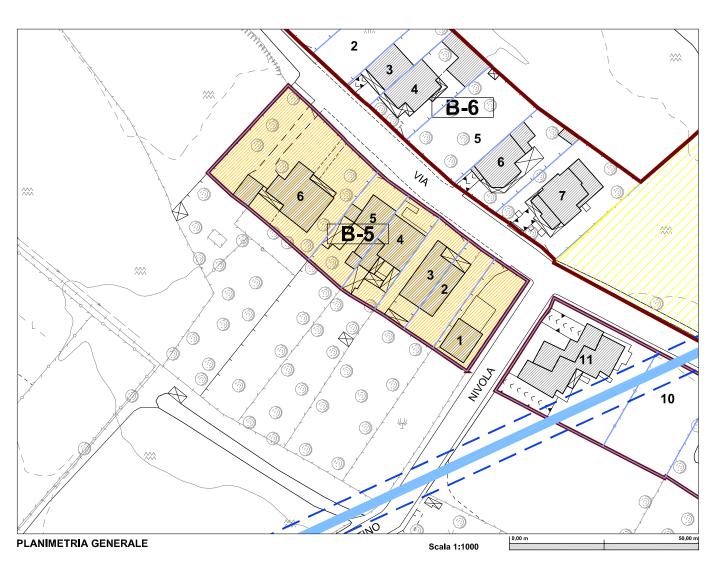
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO

L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e

- in relazione ai caratteri tipologici dell'area della quale l'isolato fa parte e delle aree limitrofe;
- in relazione agli aspetti ambientali, paesaggistici, funzionali e per i servizi offerti;
- in ralazione ai caratteri strettamente architettonici.

In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
- il completamento dei vuoti urbani nel rispetto degli obbietivi previsti, secondo indirizzi qualitativamente coerenti con i caratteri tipologici consolidati dell'area urbana;
- compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;









Unità edilizia Superficie coperta



Centro di antica e prima formazione















B-5

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

INDICAZIONI PROGETTUALI

- INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE
- 2) ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO
- 3) ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO
- 4) LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI

5) TIPO EDILIZIO DI ISOLATO

Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consetita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 5,00 m e massima di 8,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.

- **DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA**
- 7) **VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA**
- **INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE** 8)
- **INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI** TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA **BIOEDILIZIA**
- 10) APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)
- COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)
- COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)
- CORPI DI FABBRICA DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA IN CASO DI NUOVA **EDIFICAZIONE SU UNITA' EDILIZIE INEDIFICATE O** RESE TALI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)
- **DESTINAZIONE D'USO**

In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 330,00 mq per unità abitativa.

In caso di interventi di nuova edificazione o suddivisione di unità edilizie esistenti, è stabilita la volumetria minima per unità abitativa in mc 300,00

Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori un indice di prestazione energetica superiore al 10% dei minimi richiesti dalle leggi nazionali o regionali

Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e/o coerenti con i principi della bioedilizia.

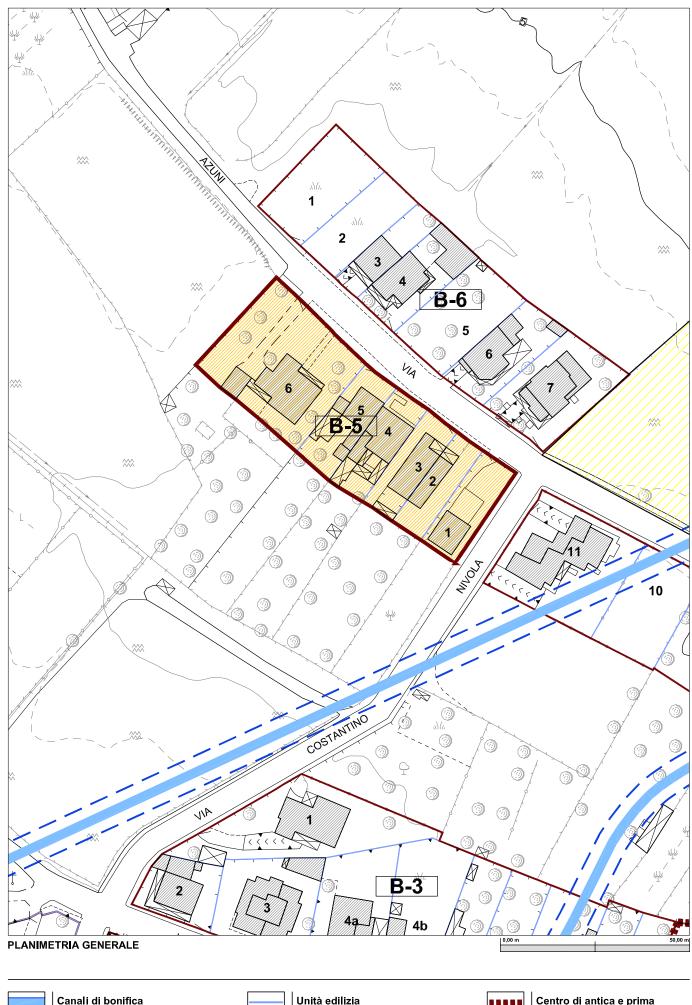
In caso di utilizzo contemporaneo degli incentivi indicati ai punti (8) e (9) la percentuale di incremento sugli indici è stabilita per un massimo del 15%.

E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso accessorio, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

E' consentito integrare, coerentemente alla tipologia edilizia di riferimento, la volumetria massima consentita dagli indici per ciascuna unità edilizia, attraverso corpi di fabbrica di tipo accessorio, per un volume massimo specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità edilizia, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

Salvo specifiche indicazioni per le singole unità edilizie, è consentita la destinazione d'uso residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato.



Perimetro isolato

superficie coperta

Centro di antica e prima formazione

Nuova viabilità di piano

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
309,25	68,98	199,35	0,22	0,64

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato con destinazione d'uso non residenziale, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 3:1. Il corpo edificato è riconducibile al rudere ed è caratterizzato dal rapporto di copertura e l'indice fondiario più bassi dell'intero isolato.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			****

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

unità 1

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
253,33	71,91	247,60	0,28	

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato con destinazione d'uso residenziale, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 3:1, caratterizzato dal rapporto di copertura e l'indice fondiario tra i più bassi dell'intero isolato. Il corpo edificato, in mediocre stato di conservazione, costruito in aderenza solo con l'unità edilizia n. 3 è costituito da un unico livello fuori terra ed arretrato rispetto al filo strada. La copertura è del tipo a falde inclinate, il muro di cinta prospiciente Via Azuni di fatto risulta inesistente.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 2

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlarla	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. dl copertura	Indice fondlario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
283,56	128,05	463,96	0,45	

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato con destinazione d'uso residenziale, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 3:1. Il corpo edificato, in suficiente stato di conservazione, costurito in aderenza solo con l'unità edilizia n. 2 è costituito da un unico livello fuori terra ed arretrato rispetto al filo strada. La copertura è del tipo a falde inclinate, il muro di cinta prospiciente Via Azuni, realizzato in muratura ed inferriata, risulta in suficiente stato di conservazione

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. dl copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			****

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione. POSIZIONE -

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%:

INDICAZIONI PARTICOLARI: è consentita l'edificazione di un secondo livello abitabile nel rispetto dei parametri di isolato

unità 3

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
309,61	193,55	892,21	0,63	2,88

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato con destinazione d'uso residenziale, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 3:1. Il corpo edificato, in buono stato di conservazione, costurito in aderenza solo con l'unità edilizia n. 2 è costituito da due livelli fuori terra ed arretrato rispetto al filo strada. La copertura è del tipo a falde inclinate, il muro di cinta prospiciente Via Azuni, realizzato in muratura ed elementi prefabbricati in C.A, risulta in buono stato di conservazione. Il lotto è caratterizzato dai parametri edilizi più alti dell'intero isolato.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

POSIZIONE: -

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 4

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
324,11	144,63	516,55	0,45	1,59

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato con destinazione d'uso residenziale, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 3:1. Il corpo edificato, in buono stato di conservazione, costurito in aderenza con l'unità edilizia n. 4 e n. 6 è costituito da un livello fuori terra ed arretrato rispetto al filo strada. La copertura è del tipo a falde inclinate, il muro di cinta prospiciente Via Azuni, realizzato in muratura ed elementi prefabbricati in C.A, risulta in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE sup. coperta vol. edificato fuori terra rapp. di copertura indice fondiario sup. fondiaria 0,89 1.041,13 228,11 923,01 0,22

INDICAZIONI DI INTERVENTO PER UNITA' EDILIZIA

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio singolo a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione in buono stato di conservazione. Aggregato secondo la tipologia riconducibile alla casa isolata a centro lotto, con due livelli fuori terra e copertura a falde inclinate.

Presenta la recinzione a filo strada di tipo misto, in muratura ed in elementi prefabbricati in C.A., attualmente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E	INDIRIZZI DI	INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,45			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di suddivisione del lotto in più unità edilizie, è richiesto il rispetto dello schema aggregativo della pseudo schiera, con un lato corto prospiciente la pubblica via. In tal caso è consentito incrementare il rapporto di copertura fino a 0,50 mq/mq per ciascuna nuova unità edilizia derivata dalla suddivisione.

ANALISI

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, morfologicamente riconducibile ad un poligono irregolare, è ubicato nella periferia Nord-Occidentale dell'abitato, al confine con la zona "E (zona agricola)"; è orientato, secondo il suo asse longitudinale, a Nord-Ovest - Sud-Est ed una superficie complessiva pari a circa 7.500 mq, dei quali due terzi sono attualmente destinati a servizi ed un terzo a destinazione residenziale. L'escursione altimetrica è compresa tra 3,80 e 6,30 m s.l.m..

carattere residenziale definendo in tal modo la destinazione d'uso caratteristica dell'isolato con una popolazione insediata di circa 10 unità. Le unità edilizie sono caratterizzate dalla superficie fondiaria, compresa tra 237,79 e 591,68 mg. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,36 e 0,72 mg/mg relativamente al rapporto di copertura, e tra 1,96 e 2,72 mc/mg relativamente all'indice fondiario.

L'isolato è servito da due strade in discreto stato di conservazione, Via Azuni e Via Casula, entrambe asfaltate e dotate di illuminazione pubblica e di marciapiedi, questi ultimi in prevalenza discretamente conservati e solo in piccola parte presentano delle criticità rilevanti. Da segnalare la presenza del canale di bonifica che attraversa l'isolato per un breve tratto nella parte destinata a servizi.

E' costituito da sette unità edilizie con destinazione d'uso residenziale delle quali quattro edificate e tre lotti liberi. Quelle edificate hanno

PARAMETRI URBANISTICI - STUAZIONE ATTUALE							
sup. totale (mq)	sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)	ABITANTI INSEDIATI	
7.530,71	7.530,71	795,68	3.926,64	0,27	0,52	10	

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

TAL VIOLENT DELLE OTTACHILITY ORDANIA TIOC COMMONAL TIOCHTE	
STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	P.U.C.
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	В

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	0,60
	elevabile a 0,80 di cui 0,20 per le pertinenze

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO		mc/mq	3,00
	con piano particolareggiato elevabile fino a	mc/mq	5,00

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostuzioni con volumi superiori a quelli risultanti dai limiti di densità sopra stabiliti, quando non eccedano il 70 per cento del volume preesistente ed è consentita una superficie coperta pari a quella preesistente anche in deroga al massimo rapporto di copertura.

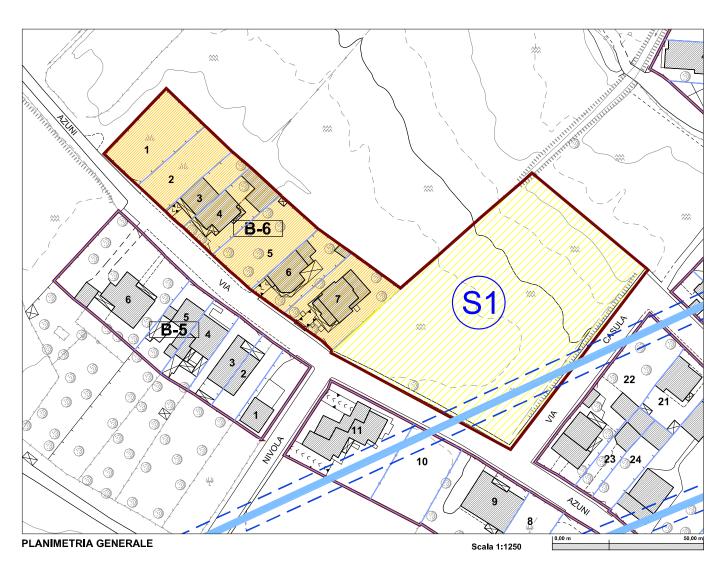
STRATEGIE E OBIETTIVI

L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e

- in relazione ai caratteri tipologici dell'area della quale l'isolato fa parte e delle aree limitrofe;
- in relazione agli aspetti ambientali, paesaggistici, funzionali e per i servizi offerti;
- in ralazione ai caratteri strettamente architettonici.

In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
- il completamento dei vuoti urbani nel rispetto degli obbietivi previsti, secondo indirizzi qualitativamente coerenti con i caratteri tipologici consolidati dell'area urbana;
- compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;









Unità edilizia





Centro di antica e prima formazione















INDICAZIONI PROGETTUALI

- INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE
- 2) ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO
- 3) ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

4) LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI

2,50 m 2 max

3.00

7,00

mc/ma

5) TIPO EDILIZIO DI ISOLATO

9)

Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consetita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 5,00 m e massima di 8,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.

- 6) **DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA**
- 7) **VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA**
- **INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE** 8)
 - **INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI** TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA **BIOEDILIZIA**
- 10) APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)
- COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)
- COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI 12) CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)
- CORPI DI FABBRICA DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA IN CASO DI NUOVA **EDIFICAZIONE SU UNITA' EDILIZIE INEDIFICATE O** RESE TALI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)
- **DESTINAZIONE D'USO** 14)

In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 330,00 mq per unità abitativa.

In caso di interventi di nuova edificazione o suddivisione di unità edilizie esistenti, è stabilita la volumetria minima per unità abitativa in mc 300,00

Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori un indice di prestazione energetica superiore al 10% dei minimi richiesti dalle leggi nazionali o regionali

Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e/o coerenti con i principi della bioedilizia.

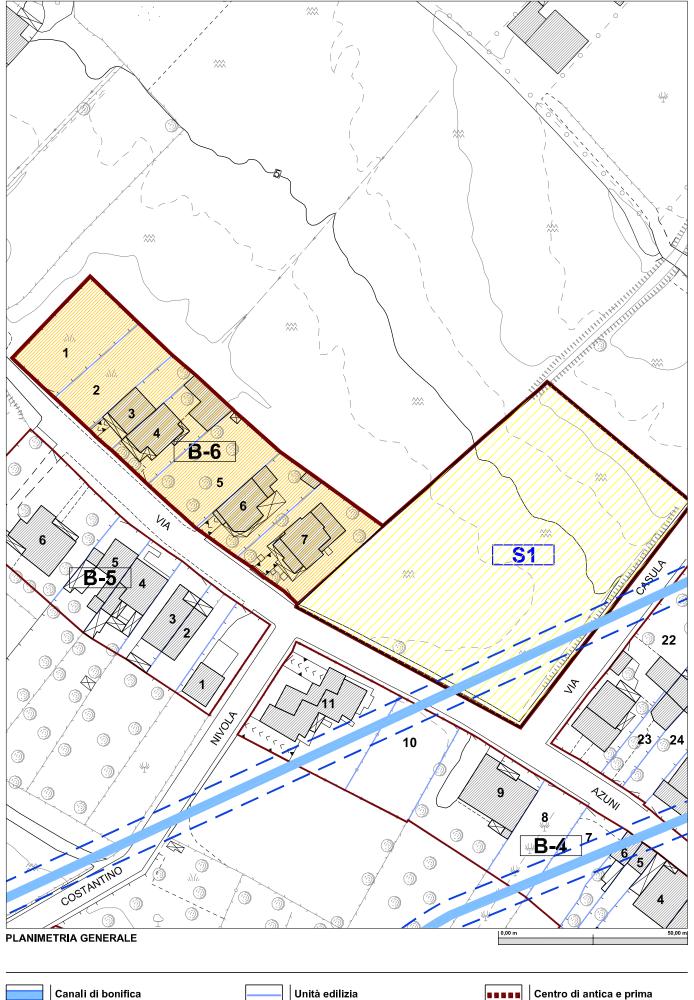
In caso di utilizzo contemporaneo degli incentivi indicati ai punti (8) e (9) la percentuale di incremento sugli indici è stabilita per un massimo del 15%.

E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso accessorio, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

E' consentito integrare, coerentemente alla tipologia edilizia di riferimento, la volumetria massima consentita dagli indici per ciascuna unità edilizia, attraverso corpi di fabbrica di tipo accessorio, per un volume massimo specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità edilizia, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

Salvo specifiche indicazioni per le singole unità edilizie, è consentita la destinazione d'uso residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato.



Perimetro isolato

superficie coperta

formazione

Nuova viabilità di piano

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
495,32	0,00	0,00	0,00	

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedificato, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 2:1.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) **INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 1

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
360,88	0,00	0,00	0,00	

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedificato, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 3:1.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max, (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento		
0,50					

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) **INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. **POSIZIONE:** —

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 2

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlarla	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. dl copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
237,79	94,95	645,74	0,40	

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 4:1. Il corpo edilizio di recente costruzione, edificato su due livelli fuori terre ed uno seminterrato, è arretrato rispetto al confine del lotto prospiciete la pubblica via e costruito in aderenza rispetto alle unità edilizie adiacenti. Appare concluso nelle parti strutturale ed al 90% nelle parti di finitura esterne. La destinazione d'uso è di tipo residenziale.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. dl copertura max.	Indice fondlario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

POSIZIONE: —

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 3

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
· "		, ,	\ 1 0	, "
399.29	285.78	1.84.31	0.72	2.72
~~~,_~			· · · · · ·	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati inferiore a 3 :1. Il corpo edilizio di recente costruzione, edificato su due livelli fuori terra, è arretrato rispetto al confine del lotto prospiciete la pubblica via e costruito in aderenza rispetto all'unità edilizia n. 3 ed arretrato rispetto all'unità edilizia n.5. Appare concluso nelle parti strutturale e di finitura esterne. La destinazione d'uso è di tipo residenziale. Si rileva la presenza di un corpo edilizio retrostante.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) **INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione. **POSIZIONE:** —

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

## unità 4

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondjaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario	
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)	
509,69	5,04	15,12	0,01		

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto caratterizzato da una bassissima densità edificatoria, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 2:1.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. indice fondiario max. (mq/mq) (mc/mq)		altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario	
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)	
396,60	197,80	1.020,52	0,50	2,57	

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di poco superiore a 3:1. Il corpo edilizio di recente costruzione, edificato su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato, è arretrato rispetto al confine del lotto prospiciete la pubblica via, costruito in aderenza rispetto all'unità edilizia n. 5 ed arretrato rispetto all'unità edilizia n.7. Appare concluso nelle parti strutturali ed al 95% nelle parti di finitura esterne. La destinazione d'uso è di tipo residenziale. Si rileva la presenza di un piccolo corpo edilizio retrostante.

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 6

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario	
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)	
591,68	212,11	1.160,95	0,36		

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 3:1. Il corpo edilizio di recente costruzione, edificato su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato, è riconducibile al tipo isolato a centro lotto. Appare concluso nelle parti strutturali ed al 90% nelle parti di finitura esterne. La destinazione d'uso è di tipo residenziale.

### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max, (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento	
0,50				

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

POSIZIONE: -

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

P.U.C.

## **DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO**

**ANALISI** 

L'isolato, morfologicamente riconducibile ad un poligono irregolare e caratterizzato dal perimetro con diversi cambi di direzione. E' ubicato al confine con il centro di antica e prima formazione nella parte nord, ed intercluso tra questa zona e gli altri isolati della zona B di completamento. Non è definibile un orientamento particolare che possa caratterizzare l'isolato nel suo compless. Ha una superficie complessiva pari a circa 10.600 mq, prevalentemente a destinazione residenziale. L'escursione altimetrica è compresa tra 5,50 e 6,90 m

E' costituito da ventisei unità edilizie edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, solo il 7% della superficie fondiaria complessiva è costituito da lotti liberi, definendo in tal modo la destinazione d'uso caratteristica dell'isolato con una popolazione insediata di circa 39 unità.

Le unità edilizie sono caratterizzate dalla superficie fondiaria, compresa tra 154,62 e 1.707,83 mq ed una media dei lotti di circa 410 mq. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,19 e 0,91 mq/mq con una media di 0,53 mq/mq relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,57 e 4,38 mc/mq con una media per lotto di circa 2,05 mc/mq relativamente all'indice

L'isolato è servito da diverse strade, tutte asvaltate e in discreto stato di conservazione, Corso Eleonora, Via Papa Giovanni, Via Casula, via Azuni; di queste la più importante è Corso Eleonora, la quale oltre ad essere il corso principale che attraversa l'abitato, rapprsenta il tratto urbano della Strada Statale 292 (Nord-Occidentale Sarda) caratterizzata da una elevata frequenza di traffico veicolare, sia legero che

Da segnalare la presenza del canale di bonifica che attraversa l'intero isolato da Corso Eleonora fino a Via Azuni.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale	sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato	rapp. di copertura	indice fondiario	ABITANTI
(mq)	(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)	INSEDIATI
10.639,32	10.639,32	3.954,70	16.449,53	0,37	1,55	39

## PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO

elevabile a 0,80 di cui 0,20 per le pertinenze

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO		mc/mq	3,00
	con piano particolareggiato elevabile fino a	mc/ma	5.00

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostuzioni con volumi superiori a quelli risultanti dai limiti di densità sopra stabiliti, quando non eccedano il 70 per cento del volume preesistente ed è consentita una superficie coperta pari a quella preesistente anche in deroga al massimo rapporto di copertura.

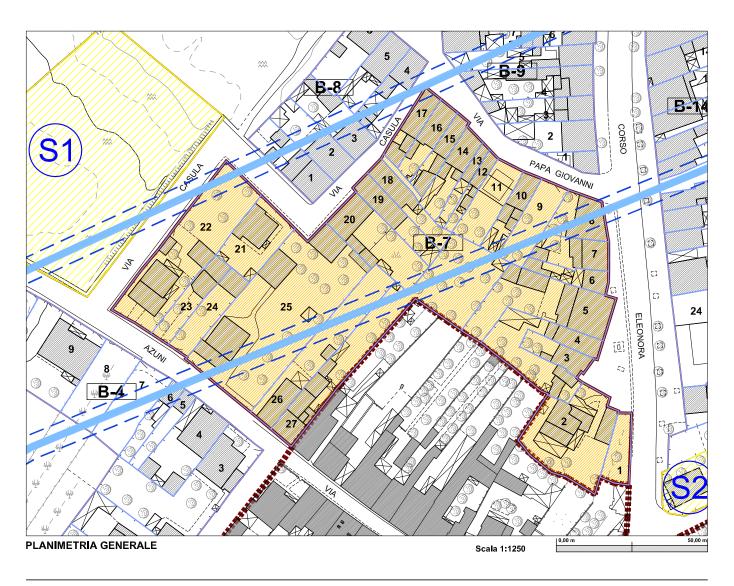
## STRATEGIE E OBIETTIVI

L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- in relazione ai caratteri tipologici dell'area della quale l'isolato fa parte e delle aree limitrofe;
- in relazione agli aspetti ambientali, paesaggistici, funzionali e per i servizi offerti;
- in ralazione ai caratteri strettamente architettonici.

In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
- il completamento dei vuoti urbani nel rispetto degli obbietivi previsti, secondo indirizzi qualitativamente coerenti con i caratteri tipologici consolidati dell'area urbana;
- compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione:









Unità edilizia



Centro di antica e prima





























superficie coperta

Perimetro isolato

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

# **ISOLATO**

# B-7

## **INDICAZIONI PROGETTUALI**

2)

3)

4)

6)

7)

- INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE
- ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO
- ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO
- LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI

m 2,50 max 2

mc/ma

3,00

7,00

5) TIPO EDILIZIO DI ISOLATO

Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consetita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, a filo strada e in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.

DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA

VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA

8) INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE

9) INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA

10) APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)

11) COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)

12) COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)

13) CORPI DI FABBRICA DI TIPO ACCESSORIO A
SERVIZIO DELLA RESIDENZA IN CASO DI NUOVA
EDIFICAZIONE SU UNITA' EDILIZIE INEDIFICATE O
RESE TALI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (applicabile
in caso di specifica indicazione per unità edilizia)

14) DESTINAZIONE D'USO

Nuova viabilità di piano

In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 600,00 mg per unità abitativa.

In caso di interventi di nuova edificazione o suddivisione di unità edilizie esistenti, è stabilita la volumetria minima per unità abitativa in mc 300,00

Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori un indice di prestazione energetica superiore al 10% dei minimi richiesti dalle leggi nazionali o regionali vigenti

Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e/o coerenti con i principi della bioedilizia.

In caso di utilizzo contemporaneo degli incentivi indicati ai punti (8) e (9) la percentuale di incremento sugli indici è stabilita per un massimo del 15%.

E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso accessorio, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

E' consentito integrare, coerentemente alla tipologia edilizia di riferimento, la volumetria massima consentita dagli indici per ciascuna unità edilizia, attraverso corpi di fabbrica di tipo accessorio, per un volume massimo specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità edilizia, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio

Salvo specifiche indicazioni per le singole unità edilizie, è consentita la destinazione d'uso residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato.

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
165,80	0,00	0,00	0,00	0,00

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedificato, morfologicamente riconducibile al trapezio irregolare, con il rapporto tra gli assi principali di circa 2:1.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
			*****

#### **DESTINAZIONE D'USO:** verde privato

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

POSIZIONE:

COPERTURA:

INDICAZIONI PARTICOLARI: non suscettibile di edificazione

## unità 1

#### **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
714,49	298,38	1.330,68	0,42	

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato, planimetricamente irregolare. Il corpo edilizio principale, di recente costruzione, edificato su due livelli fuori terra, è riconducibile al tipo isolato a centro lotto. Appare concluso nelle parti strutturali ed al 90% nelle parti di finitura esterne considerando anche la recinzione. Il sistema di copertura è del tipo a falde inclinate con il manto impermeabile realizzato con tegole di laterizio del tipo coppi. La destinazione d'uso è di tipo residenziale.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max, (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			singola

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzionedemolizione con nuova costruzione.

POSIZIONE: isolata a centro lotto

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

#### INDICAZIONI PARTICOLARI:

# unità 2

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlarla	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. dl copertura	Indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
160,72	91,17	317,27	0,57	1,97

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato, planimetricamente riconducibile al rettangolo irregolare con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1. Il corpo edilizio, edificato su un solo livello fuori terra, è riconducibile al tipo a pseudo schiera alineato sul filo strada. Appare concluso nelle parti strutturali edi finitura esterne. Il sistema di copertura è del tipo a falde inclinate con il manto impermeabile realizzato con tegole di laterizio. La destinazione d'uso è di tipo residenziale.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. dl copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50	2,60	6,50	

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione. POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con gronda interna e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli

# unità 3

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
523,83	225,82	1.043,95	0,43	1,99

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto planimetricamente irregolare, edificato con diversi corpi edilizi. Il corpo principale (corpo domestico), edificato su due livelli fuori terra, è riconducibile al tipo a pseudo schiera alineato sul filo strada. Appare concluso nelle parti strutturali e di finitura esterne. Il sistema di copertura è del tipo a falde inclinate. La destinazione d'uso è di tipo residenziale.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

POSIZIONE:

**COPERTURA:** a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%:

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con gronda interna e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli

## **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
654,93	327,24	1.736,59	0,50	2,65

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto planimetricamente irregolare, edificato con diversi corpi edilizi. Il corpo principale (corpo domestico), costruito su due livelli fuori terra, è riconducibile al tipo bifabiliare in linea sul filo strada con entrambi gli accessi sul propsetto principale ed un accesso carraio laterale. Appare concluso nelle parti strutturali e di finitura esterne. Il sistema di copertura è del tipo a falde inclinate . La destinazione d'uso è di tipo residenziale.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (solo per gli elementi compatibili con la normativa di salvaguardia e tutela relativa ai sistemi di rete presenti (canali di bonifica).

POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello: tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra

unità 4

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
154,62	135,66	398,52	0,88	2,58

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto planimetricamente riconducibile al rettangolo irregolare con il rapporto tra i lati di circa 4:1. L'edificio principale, costruito su un unico livello fuori terra ed il prospetto principale a filo strada, è riconducibile al tipo edilizio tradizionale della bicellula. Le murature sono realizzate in mattoni di terra cruda e il sistema di copertura è del tipo a due falde con il manto impermeabile realizzato con coppi di laterizio del tipo tradizionale.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
238,75	157,79	581,04	0,66	

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è definita da un lotto planimetricamente riconducibile al rettangolo irregolare con il rapporto tra i lati di poco superiore a 2:1. La parte edificata è costituita da più corpi edilizi, il principale dei quali (corpo domestico) è costruito su due livelli fuori terra ed il prospetto principale a filo strada. Si rileva una eccessiva pendenza della falda di copertura rivolta ad est, rispetto alla pendenza media delle coperture dell'isolato. Lotto interessato dal canale di bonifica.

#### PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlarla	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. dl copertura	Indice fondlario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
237,35	146,18	1.039,34	0,62	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto planimetricamente riconducibile al trapezio, confinante per due lati sulla pubblica via (Corso Eleonora e Via Papa Giovanni). Il corpo edilizio, edificato su due livelli fuori terra, in aderenza con l'unità edilizia n.7 ed allineato sul filo strada, appare concluso nelle parti strutturali e di finitura esterne. Il sistema di copertura è del tipo a falde inclinate, la destinazione d'uso è di tipo residenziale.Lotto interessato dal canale di bonifica.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
272,56	0,00	0,00	0,00	0,00

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedificato, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1. Lotto interessato dal canale di bonifica.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
188,92	163,89	512,22	0,87	2,71

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto planimetricamente riconducibile al rettangolo con il rapporto tra i lati di circa 5:1. L'edificio principale, costruito su un unico livello fuori con il prospetto principale a filo strada, è riconducibile al tipo edilizio tradizionale della bicellula. Il sistema di copertura è del tipo a due falde con il manto impermeabile realizzato con coppi di laterizio del tipo tradizionale. Lotto interessato dal canale di bonifica.

### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed il carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) **INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (solo per gli elementi compatibili con la normativa di salvaguardia e tutela relativa ai sistemi di rete presenti (canali di bonifica).

#### POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra.

#### **INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO**

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max, (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (solo per gli elementi compatibili con i sistemi di rete presenti (canali di bonifica)

#### POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda e/o, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. Sono consentite tutte le attività compatibili con la nomativa generale di salvaguardia e tutela dei canali di bonifica. In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. dl copertura max.	Indice fondlario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) **INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (solo per gli elementi compatibili con i sistemi di rete presenti (canali di bonifica): demolizione senza ricostruzione.

## POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda e/o, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata. In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

**DESTINAZIONE D'USO:** verde privato / residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato secondo quanto previsto dalle indicazioni di isolato; **INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuova edificazione, (solo per gli elementi compatibili con la normativa di salvaguardia e tutela relativa ai sistemi di rete presenti (canali di bonifica) **COPERTURA:** —

INDICAZIONI PARTICOLARI: Sono consentite tutte le attività compatibili con la nomativa generale di salvaguardia e tutela dei canali di bonifica. In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità. Lotto suscettibile di edificabilità nella parte interessata dal canale secondo le indicazioni generali di isolato esclusivamente in seguito a sdemanializzazione o diversa ubicazione del canale.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

	rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
l	0,50			

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) **INTERPLE I EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

## **COPERTURA:** a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

unità 6

unità 7

unità 8

unità 9

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
285,88	60,53	393,45	0,21	1,38

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 3:1. Il corpo di fabbrica di tipo residenziale, costruito su due livelli, arretrato rispetto al filo strada ed in aderenza con le unità edilizie n. 10 e n. 12 si trova attualmente in fase di

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazione. POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra.

## unità 11

#### PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol, edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
105,60	72,77	207,61	0,69	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 6:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso non residenziale, costruito su un livello, a filo strada ed in aderenza con le unità edilizie adiacenti è riconducibile al tipico impianto edilizio tradizionale della monocellula con sviluppo in profondità, più diffusamente presente all'interno del centro di antica e prima formazione. Si rileva la recente modifica dell'apertura originaria, attualmente divenuta accesso carraio. Probabilmente l'edificio costituiva in origine un corpo unico con l'u.e. n.13.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,60			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie nodanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra

## unità 12

#### PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlarla	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. dl copertura	Indice fondlario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
103,17	69,51	212,03	0,67	2,06

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 6:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su un livello, a filo strada ed in aderenza con le unità edilizie adiacenti è riconducibile al tipico impianto edilizio tradizionale della monocellula con sviluppo in profondità, più diffusamente presente all'interno del centro di antica e prima formazione. Probabilmente l'edificio costituiva in origine un corpo unico con l'u.e. n.12.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. dl copertura max.	Indice fondlarlo max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,60			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie nodanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra

# unità 13

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

i	sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
	(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
	256,49	154,75	158,89	0,60	1,79

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di poco superiore a 4:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su un livello, a filo strada ed in aderenza con le unità edilizie adiacenti è riconducibile allo schema planimetrico della pseudo-schiera diffuso nel centro di antica e prima formazione con il corpo domestico sul filo strada ed il cortile retrostante nel quale sono presenti alcuni corpi accessori.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,60			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

POSIZIONE: COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, guest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello: tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra

unità 14

## **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
158,28	140,17	638,88	0,89	

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 4:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su due livelli, a filo strada ed in aderenza con le unità edilizie adiacenti è riconducibile allo schema planimetrico della pseudo-schiera diffuso nel centro di antica e prima formazione con il corpo domestico sul filo strada ed il cortile retrostante. Si rileva un alto intasamento edilizio (alti valori di indice fondiario e rapporto di copertura attuali).

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,60			****

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra

rapp. di copertura

0.65

indice fondiario

4.10

unità 17

unità 18

# tipo edilizio di riferimento

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

POSIZIONE: COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%

indice fondiario max.

altezza max.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra

### **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

vol. edificato fuori terra

743,43

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto

tra i lati di circa 4:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su due livelli, a

filo strada ed in aderenza con le unità edilizie adiacenti è riconducibile allo schema planimetrico della pseudo-schiera diffuso nel centro di antica e prima formazione con il corpo domestico sul filo

sup. coperta

117,82

strada ed il cortile retrostante. Si rileva un alto valore di indice fondiario.

sup, fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
170,05	155,44	490,50	0,91	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

sup fondiari

181.50

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 4:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su un livello, a filo strada ed in aderenza con l'unità edilizia adiacente, posizionato all'angolo tra Via Papa Giovanni e Via Casula, è riconducibile allo schema aggregativo della pseudo-schiera diffuso nel centro di antica e prima formazione, con il corpo domestico sul filo strada ed il cortile retrostante. Si rileva un alto intasamento edilizio (alti valori del rapporto di copertura).

#### PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlarla	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. dl copertura	Indice fondlario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
211,70	122,53	372,29	0,58	1,76

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 5:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su un livello fuori terra, a filo strada ed in aderenza con una delle unità edilizia adiacente è riconducibile allo schema aggregativo della pseudo-schiera diffuso nel centro di antica e prima formazione con il corpo domestico sul filo strada ed il cortile retrostante al quale si ha accesso anche da uno stretto passaggio laterale che affianca l'u.e. n. 17.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

	sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
	(mq)	(mq)	(mc)	(mg/mg)	(mc/mq)
_	236,19	160,38	521,52	0,68	2,21

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 5:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su un livello fuori terra, a filo strada ed in aderenza con le unità edilizie adiacenti è riconducibile allo schema aggregativo della pseudo-schiera diffuso nel centro di antica e prima formazione con il corpo domestico (bicellula con sviluppo in profondità) sul filo strada ed il cortile retrostante nel quale è presente un copo accessorio.

## **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
460,55	177,42	658,60	0,39	1,43

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 2:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su un livello fuori terra, di poco arretrato rispetti al filo strada ed in aderenza con le unità edilizie adiacenti è riconducibile allo schema aggregativo della pseudo-schiera diffuso nel centro di antica e prima formazione con il corpo domestico (tricellula con sviluppo in profondità) sul filo strada ed il cortile retrostante nel quale sono presenti dei corpi accessori.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. dl copertura max.	Indice fondiarlo max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			****

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

rapp. di copertura max.

0.50

## **INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO**

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizi POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%

INDICAZIONI PARTICOLARI:

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			****

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazione

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità

unità 19

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
360,61	139,37	514,12	0,39	1,43

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di poco inferiore a 2:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su un livello fuori terra, al centro lotto ed in aderenza con l'unità edilizia n. 22, è delimitato da una muratura in blocchi di cemento con accesso carraio prospicente Via Casula. Nel complesso l'edificio appare concluso nelle parti strutturali e concluso al 95% nelle parti di finitura esterne.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			isolata

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazione POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

## unità 21

#### **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
947,48	237,42	1.262,97	0,25	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 4:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale plurifamiliare, costruito su tre livelli fuori terra ed un seminterrato, riconducibile alla tipologia della casa isolata, è delimitato da una muratura perimetrale in parte intonacata ed in parte con blocchi di cemento a vista. Nel complesso l'edificio appare concluso nelle parti strutturali e concluso al 98% nelle parti di finitura esterne L'unità edilizia è interessata dalla presenza di uno dei canali coperti della rete di bonifica.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazione, nuova edificazione POSIZIONE: è consentita l'edificazione in arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di m 3,00 e massima di m 4; COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: E' consentita la suddivisione del lotto secondo quanto indicato dalla normativa generale di isolato, derogando la dimensione fondiaria minima stabilita in mq 400,00 e nel rispetto della tipologia aggregativa della pseudo schiera, con i lati corti prospicienti Via Azuni e Via Casula nel tratto opposto a Via Azuni. In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità. otto suscettibile di edificabilità nella parte interessata dal canale secondo le indicazioni generali di isolato esclusivamente in seguito a sdemanializzazione o diversa ubicazione del canale.

#### PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlarla	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. dl copertura	Indice fondlario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
223,64	94,04	280,21	0,42	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 5:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su due livelli fuori terra, è edificato in fondo al lotto. L'accesso unico dalla via Azuni è di tipo carraio e pedonale.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. dl copertura max. (mq/mq)	Indice fondlario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento	
0,50				

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazione POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

# unità 23

unità 22

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
253,52	48,47	143,96	0,19	0,57

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 5:1. Il corpo di fabbrica è edificato in fondo al lotto. L'accesso unico dalla via Azuni è di tipo carraio.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			====

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazione POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%

INDICAZIONI PARTICOLARI:

## unità 24

## **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
1.707,83	379,57	1.437,52	0,22	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di circa 2:1. Il corpo di fabbrica principale a destinazione d'uso residenziale, costruito su due livelli fuori terra è edificato in arretrato rispetto alla Via Azuni ed in adereza con l'u.e. n. 23. All'interno dell'ampio lotto sono presenti altri corpi edilizi di tipo accessorio, uno dei quali è edificato sul filo strada prospiciente via Casula, in aderenza con l'unità edilizia n. 20. L'unità edilizia è interessata dalla presenza di uno dei canali coperti della rete di bonifica.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazioe,

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: E' consentita la suddivisione del lotto secondo quanto indicato dalla normativa generale di isolato e nel rispetto della tipologia aggregativa della pseudo schiera, con un lato corto prospiciente Via Azuni. In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità. Lotto suscettibile di edificabilità nella parte interessata dal canale secondo le indicazioni generali di isolato esclusivamente in seguito a sdemanializzazione o diversa ubicazione del canale

#### PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE vol. edificato fuori terra sup. fondiaria sup. coperta rapp. di copertura indice fondiario 0,70 558,59 119,52 391,02 0,21

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di poco superiore a 5:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito su un livello, a filo strada, in aderenza con l'u.e. n. 27; è riconducibile allo schema aggregativo della pseudo-schiera, con il corpo domestico sul filo strada ed il cortile retrostante nel quale sono presenti alcuni corpi accessori. L'accesso alla corte retrostante è consentito da un passaggio laterale adiacente all'u.e. n. 25. L'unità edilizia è interessata dalla presenza di uno dei canali coperti della rete di bonifica.

PARAMETRI URBANISTICI -	SITUAZIONE	<b>ATTUALE</b>
-------------------------	------------	----------------

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
1.106,27	219,39	1.156,37	0,20	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati di poco superiore a 5:1. Il corpo di fabbrica a destinazione d'uso residenziale, costruito sudue livelli, a filo strada, in aderenza con le unità edilizie adiacenti, è riconducibile allo schema aggregativo della pseudo-schiera, diffuso nel centro di antica e prima formazione, con il corpo domestico sul filo strada ed il cortile retrostante nel quale sono presenti alcuni corpi accessori. L'unità edilizia è interessata dalla presenza di uno dei canali coperti della rete di bonifica.

### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazione. POSIZIONE: -

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max, (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova edificazione. POSIZIONE:

COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

unità 26

P.U.C.

## **DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO**

**ANALISI** 

L'isolato, morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra i lati pari a circa 2:1 è orientato, secondo il suo asse longitudinale, a Nord-est - Sud-Ovest. E' ubicato nel margine nord orientale della zona B. Ha una superficie complessiva pari a circa 1.792,71mg, caratterizzato dalla prevalentemente destinazione residenziale con una popolazione insediata di circa 22 unità. L'escursione altimetrica è compresa tra 6,30 e 6,70 m s.l.m., si tratta pertanto di un'area sostanzialmente pianeggiante.

Le unità edilizie sono caratterizzate dalla superficie fondiaria, compresa tra 255,00 e 344,00 mg con una media per ciascun lotto di circa 300,00 mq. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,41 e 0,75 mg/mg con una media di 0,62 mg/mg relativamente al rapporto di copertura, e tra 2,02 e 2,67 mc/mg con una media per lotto di circa 2,44 mc/mg relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito dalle strade pubbliche per tre lati mentre il terzo lato confina con la zona E.

Tutte le strade sono in discreto stato di conservazione, dotate di illuminazione pubblica rete di smaltimento delle acque meteoriche e

Da segnalare la presenza uno dei principali canali di bonifica coperti che attraversa l'intero isolato interessando quasi tutte le unità edilizie ac eccezione dell'unità n. 6.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale	sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato	rapp. di copertura	indice fondiario	ABITANTI
(mq)	(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)	INSEDIATI
1.792,71	1.792,71	1.086,55	4.359,65	0,61	2,43	22

## PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO

elevabile a 0,80 di cui 0,20 per le pertinenze

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO		mc/mq	3,00
	con piano particolareggiato elevabile fino a	mc/mq	5,00

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostuzioni con volumi superiori a quelli risultanti dai limiti di densità sopra stabiliti, quando non eccedano il 70 per cento del volume preesistente ed è consentita una superficie coperta pari a quella preesistente anche in deroga al massimo rapporto di copertura.

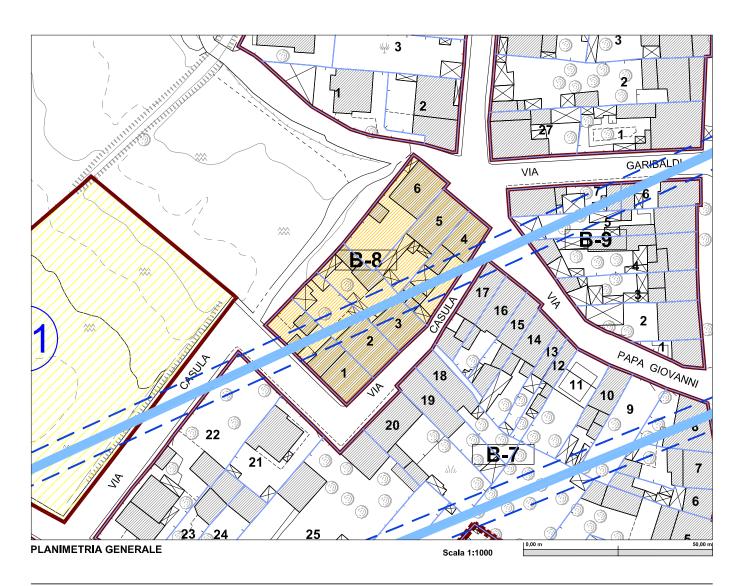
## STRATEGIE E OBIETTIVI

L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e

- in relazione ai caratteri tipologici dell'area della quale l'isolato fa parte e delle aree limitrofe;
- in relazione agli aspetti ambientali, paesaggistici, funzionali e per i servizi offerti;
- in ralazione ai caratteri strettamente architettonici.

In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
- il completamento dei vuoti urbani nel rispetto degli obbietivi previsti, secondo indirizzi qualitativamente coerenti con i caratteri tipologici consolidati dell'area urbana;
- compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione:



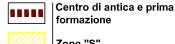






Unità edilizia





formazione















# INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

# **ISOLATO**

# **B-8**

## INDICAZIONI PROGETTUALI

- INDICE FONDIARIO MAX, PER FONDO EDIFICABILE
- ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO
- 3) ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO
- 4) LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI

m 2,50 max 2

mc/ma

3,00

6,50

5) TIPO EDILIZIO DI ISOLATO

2)

7)

Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consetita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, a filo strada e in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.

6) DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA

VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA

8) INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE

INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA

10) APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)

11) COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)

2) COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)

13) CORPI DI FABBRICA DI TIPO ACCESSORIO A
SERVIZIO DELLA RESIDENZA IN CASO DI NUOVA
EDIFICAZIONE SU UNITA' EDILIZIE INEDIFICATE O
RESE TALI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (applicabile
in caso di specifica indicazione per unità edilizia)

14) DESTINAZIONE D'USO

In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 300,00 mg per unità abitativa.

In caso di interventi di nuova edificazione o suddivisione di unità edilizie esistenti, è stabilita la volumetria minima per unità abitativa in mc 300,00

Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori un indice di prestazione energetica superiore al 10% dei minimi richiesti dalle leggi nazionali o regionali

Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e/o coerenti con i principi della bioedilizia.

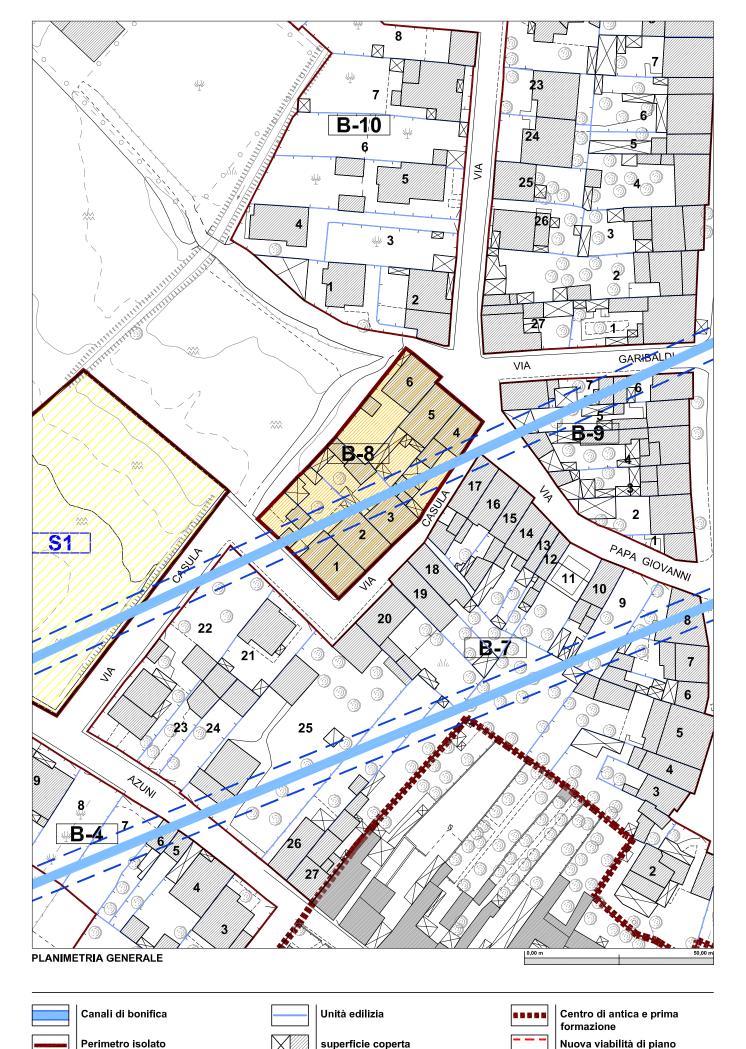
In caso di utilizzo contemporaneo degli incentivi indicati ai punti (8) e (9) la percentuale di incremento sugli indici è stabilita per un massimo del 15%.

E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso accessorio, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.

E' consentito integrare, coerentemente alla tipologia edilizia di riferimento, la volumetria massima consentita dagli indici per ciascuna unità edilizia, attraverso corpi di fabbrica di tipo accessorio, per un volume massimo specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della detterminazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità edilizia, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio

Salvo specifiche indicazioni per le singole unità edilizie, è consentita la destinazione d'uso residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato.



sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
303,66	193,77	746,07	0,64	2,46

#### CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1. Il corpo di fabbrica è a destinazione d'uso residenziale di tipo bifamiliare derivato dalla suddivisione di una preesistente unità monofamiliare. E' costruito su un livello abitabile, a filo strada e in aderenza con l'unità edilizia adiacenti, riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula secondo lo schema aggregativo della pseudo-schiera. Lotto interessato dal canale della rete di bonifica

#### **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

sup. fondiaria	sup. coperta	vol, edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
297,29	176,42	600,84	0,59	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1. Il corpo di fabbrica principale è a destinazione d'uso residenziale. E' costruito su un livello abitabile, a filo strada e in aderenza con le unità edilizia adiacenti, riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula aggregata secondo lo schema della pseudo-schiera. da segnalale il particolare uso della pietra basaltica per l'edificazione delle murature portanti. Appare incompleta nelle finiture esterne. Lotto interessato dalla rete di bonifica

#### PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlarla	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. dl copertura	Indice fondlario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
319,39	184,00	853,02	0,58	

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1. Il corpo di fabbrica principale è a destinazione d'uso residenziale. E' costruito su due livelli, a filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti, riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula a pseudo-schiera con sviluppo in altezza. Da segnalare il particolare uso della pietra basaltica per l'edificazione delle murature portanti del livello inferiore di prima edificazione. Appare incompleta nelle finiture esterne. Lotto interessato dalla rete di bonifica

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

	sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
	(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
•	273,22	205,00	687,71	0,75	2,52

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo irregolare, con il rapporto tra i lati pari a circa 4:1. Il corpo di fabbrica principale è a destinazione d'uso residenziale. E' costruito su un livello, a filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti, riconducibile al tipo edilizio tradizionale della bicellula aggregata secondo lo schema della pseudo-schiera e realizzata con materiali moderni in blocchi di cls. Appare incompleta nelle finiture esterne.

## **PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE**

sup. fondiaria	sup. coperta	vol. edificato fuori terra	rapp. di copertura	indice fondiario
(mq)	(mq)	(mc)	(mq/mq)	(mc/mq)
255,22	186,71	668,32	0,73	2,62

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo irregolare, con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1. Il corpo di fabbrica principale è a destinazione d'uso residenziale. E' costruito su un livello, a filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti, riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula è aggregata secondo lo schema della pseudo-schiera . Appare completa nelle finiture esterne.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento	
0,50				
DECTINATIONS DUIGO and desired as also destinated as a second state of the second stat				

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia (solo per gli elementi compatibili con i sistemi di rete presenti (canali di bonifica): demolizione con nuova edificazione POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclintae e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max, (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia (solo per gli elementi compatibili con i sistemi di rete presenti (canali di bonifica); demolizione con nuova edificazione.

POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclintae e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

#### INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. dl copertura max.	Indice fondlario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia (solo per gli elementi compatibili con i sistemi di rete presenti (canali di bonifica); demolizione con nuova edificazione.

POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclintae e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

## **INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO**

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,50			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia (solo per gli elementi compatibili con i sistemi di rete presenti (canali di bonifica): demolizione con nuova edificazione POSIZIONE: --

COPERTURA: a tetto con falde inclintae e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

	rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
l	0,50			****

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

COPERTURA: a tetto con falde inclintae e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: In caso di interventi edilizi è richiesta, da parte di tecnico abilitato, la valutazione di compatibilità con le specifiche prescrizioni relative alle norme generali di tutela e salvaguardia dei canali di bonifica in prossimità.

unità 1

unità 2

unità 3

unità 4

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
343,93	140,65	803,70	0,41	2,34

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1. Il corpo di fabbrica principale è a destinazione d'uso residenziale. E' costruito su due livelli, a filo strada e in aderenza con l'unità edilizia adiacente, riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula con sviluppo in altezza, è aggregata secondo lo schema della pseudo-schiera . Appare completa nelle finiture esterne.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max.	indice fondiario max.	altezza max.	tipo edilizio di riferimento
(mq/mq)	(mc/mq)	(m)	
0,45			

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

COPERTURA: a tetto con falde inclintae e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: