

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, di forma rettangolare è orientato, secondo il suo asse longitudinale, a Nord-Ovest - Sud-Est. E' costituito da undici unità edilizie costituite da lotti aggregati secondo tre tipologie, differenti per aggregazione e morfologia, e caratterizzate dalla destinazione d'uso prevalentemente residenziale, con una superficie complessiva pari a circa 6.402,28 mq. L'escursione altimetrica è compresa tra 1,08 e 2,61 m s.l.m.

- La parte centrale dell'isolato è formata da lotti rettangolari con un rapporto tra i lati di 4:1, disposti a secondo lo schema della pseudo schiera, con il lato più lungo in comune; il rapporto di copertura è compreso tra 0,34 e 0,48 e l'indice fondiario è compreso tra 1,65 e 2,55 mc/mq. I corpi di fabbrica residenziali, offrono il loro prospetto principale a Nord-Est e risultano tutti arretrati rispetto al confine prospiciente la pubblica via. Nel versante Sud-Ovest di ciascun lotto sono presenti corpi accessori a servizio del corpo principale. La tipologia aggregativa si differenzia da quelle tradizionali del centro di antica e prima formazione per l'arretramento del corpo domestico rispetto all'allineamento stradale.

- La testata dell'isolato orientata a Sud-Est è costituita da due unità edilizie residenziali, differenti per forma e tipologia rispetto alla parte centrale. Si tratta di due lotti, morfologicamente riconducibili al quadrato il cui corpo di fabbrica è costruito a centro lotto; il rapporto di copertura è pari a circa 0,45 e l'indice fondiario è di 1,67 e 2,63 mc/mq rispettivamente per l'unità edilizia 1 e l'unità edilizia 2.

- La testata dell'isolato orientata a Nord-Ovest è costituita da tre unità edilizie indicate con i numeri progressivi 9-10-11. Le unità 10 e 11, tipologicamente simili tra loro sono costituite da lotti di superficie pari a circa 106,00 mq e rapporto di copertura pari rispettivamente a 0,72 e 0,55; l'indice fondiario è invece pari rispettivamente a 4,06 e 3,09 mc/mq.

L'unità edilizia 9 è costituita da un lotto caratterizzato da una bassissima edificazione rispetto al resto dell'isolato di tipo non residenziale, la superficie complessiva del lotto è di circa 1.655,00 mq, il rapporto di copertura di circa 0,04 e l'indice fondiario è di circa 0,11.

L'isolato è attraversato dal canale principale di bonifica delle acque di "Pala Bidda", in corrispondenza del lotto individuato come unità edilizia n. 3 attualmente ineditificato.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale (mq)	sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)	ABITANTI INSEDIATI
6.405,77	6.405,77	1.815,01	9.266,15	0,28	1,45	28

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	P.U.C.
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	B
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 ricostruzioni 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.

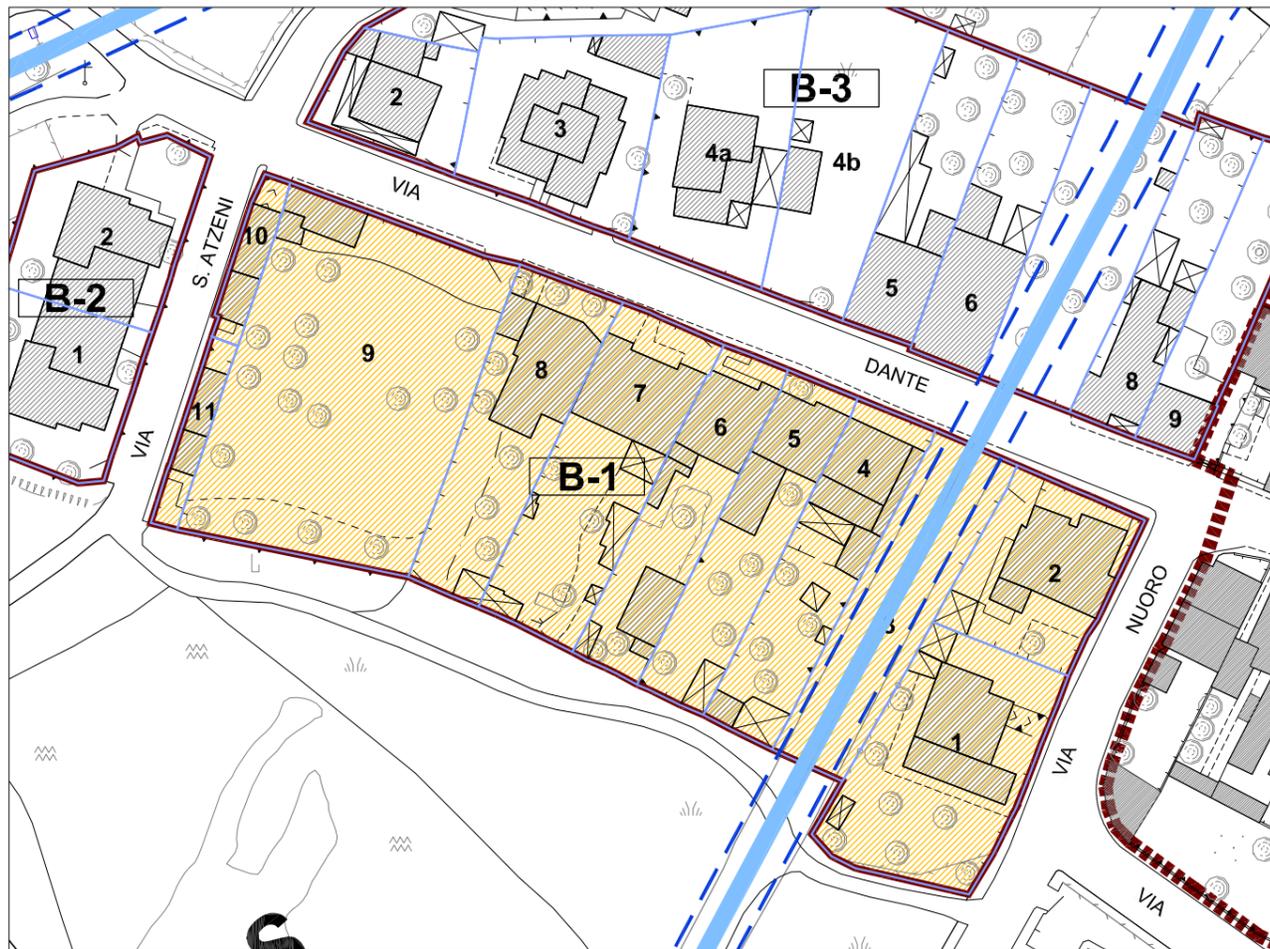
STRATEGIE E OBIETTIVI

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 relazione ai caratteri strettamente architettonici.

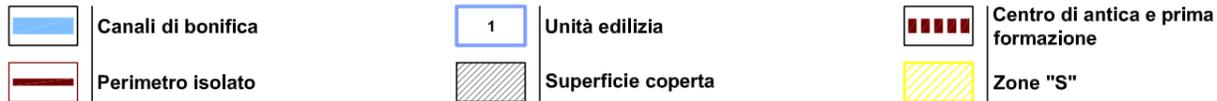
In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
- il completamento dei vuoti urbani nel rispetto degli obiettivi 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;



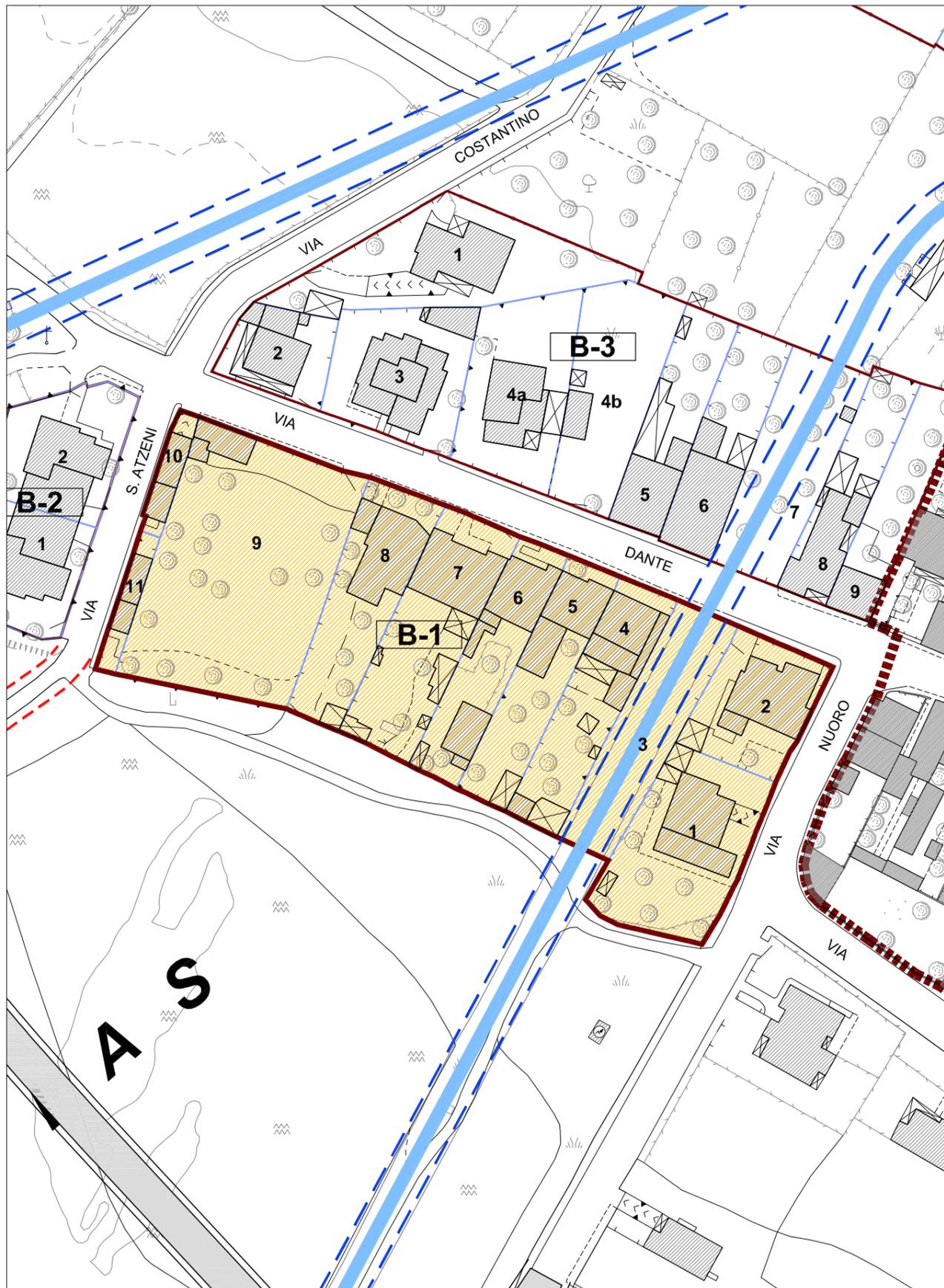
PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:1000



INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MASSIMO PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	7,00
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 3,00 m e massima di 4,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 300,00 mq	
7)	VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' 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 per unità abitativa.	
8)	INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE	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.	
9)	INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA	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.	
10)	APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)	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%.	
11)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	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 determinazione 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.	
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)	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 determinazione 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.	
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)	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 determinazione 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.	
14)	DESTINAZIONE D'USO	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.	



PLANIMETRIA GENERALE

	Canali di bonifica		Unità edilizia		Centro di antica e prima formazione
	Perimetro isolato		superficie coperta		Nuova viabilità di piano

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
506,13	223,85	841,83	0,44	1,66

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione, completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, complessivamente in ottimo stato di conservazione. E' riconducibile allo schema tipologico della casa isolata con un livello fuori terra e copertura a falde inclinate. Il lotto è morfologicamente trapezoidale con il fronte principale prospiciente Via Nuoro.

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	----	6,00	----

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: nel caso di demolizione con nuova costruzione, l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: qualunque incremento di superficie coperta deve essere realizzato in aderenza ai corpi esistenti.

unità 1

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
497,82	217,50	1358,58	0,44	2,73

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo con il rapporto tra i lati inferiore a 2:1. Al suo interno il corpo edilizio, a destinazione d'uso residenziale plurifamiliare e di recente costruzione è edificato al centro lotto ed in parte a filo strada, su due livelli fuori terra e copertura a falde inclinate. Completo nelle parti strutturali e di finitura ad eccezione della muratura di recinzione prospiciente la pubblica via. Appare comunque in ottimo 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.
POSIZIONE: nel caso di demolizione con nuova costruzione, l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: qualunque incremento di superficie coperta deve essere realizzato in aderenza ai corpi esistenti;

unità 2

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
605,90	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Il lotto ineditato è caratterizzato dalla presenza del canale di bonifica delle acque di "Pala bidda". Il canale risulta attualmente coperto nel tratto corrispondente al lotto in oggetto e nel tratto stradale prospiciente. Non risulta rilevabile la qualità di conservazione e la capacità funzionale del canale in corrispondenza del tratto in oggetto.

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: verde privato / residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato secondo quanto previsto dalle INDICAZIONI PARTICOLARI;
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 normativa generale di salvaguardia e tutela dei canali di bonifica. Lotto suscettibile di edificabilità secondo le indicazioni generali di isolato e di unità edilizia, esclusivamente in seguito a sdemanializzazione o diversa ubicazione del canale.

unità 3

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
571,17	275,18	1350,67	0,48	2,36

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio singolo a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione in buono stato di conservazione. Il lotto è riconducibile morfologicamente al rettangolo, aggregato secondo la tipologia "a pseudo schiera", il corpo edilizio è costruito in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti. Edificato su due livelli fuori terra e copertura a falde inclinate. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente 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
0,48	----	----	----

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: nel caso di demolizione con nuova costruzione, l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: qualunque incremento di superficie coperta deve essere realizzato in aderenza ai corpi esistenti;

unità 4

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
514,53	189,36	1226,26	0,37	2,38

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio singolo a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione in buono stato di conservazione. Il lotto è morfologicamente riconducibile al rettangolo, aggregato secondo la tipologia "a pseudo schiera". Il corpo edilizio è costruito in posizione arretrata rispetto al filo strada, con tre livelli fuori terra e copertura a falde inclinate. La muratura di recinzione è del tipo "a giorno", in muratura e inferriata soprastante. Appare completo nelle parti strutturali ed finitura esterne, complessivamente 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.
POSIZIONE: nel caso di demolizione con nuova costruzione, l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 5

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
499,76	227,40	1.273,38	0,46	2,55

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio singolo a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione. Ricade all'interno di un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, aggregato secondo la tipologia "a pseudo schiera". Il corpo edilizio, costruito in posizione arretrata rispetto al filo strada e in aderenza con le unità adiacenti, è a due livelli fuori terra e copertura a falde inclinate. La muratura di recinzione è del tipo "a giorno", in muratura e inferriata soprastante. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in ottimo 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.
POSIZIONE: nel caso di demolizione con nuova costruzione, l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%; copertura piana.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 6

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
728,65	266,03	1267,94	0,37	1,74

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio singolo a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione. Ricade all'interno di un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, aggregato secondo la tipologia "a pseudo schiera". Il corpo edilizio, costruito in posizione arretrata rispetto al filo strada e in aderenza con le unità adiacenti, è a due livelli fuori terra e copertura a falde inclinate. La muratura di recinzione è del tipo "a giorno" completamente realizzata in muratura. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in ottimo 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.
POSIZIONE: nel caso di demolizione con nuova costruzione, l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%; copertura piana.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 7

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
613,77	209,40	1.010,08	0,34	1,65

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio singolo a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione. Ricade all'interno di un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo, aggregato secondo la tipologia "a pseudo schiera". Il corpo edilizio, costruito in posizione arretrata rispetto al filo strada e in aderenza con le unità adiacenti, è a due livelli fuori terra e copertura a falde inclinate. La muratura di recinzione è del tipo "a giorno" completamente realizzata in muratura. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in ottimo 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.
POSIZIONE: nel caso di demolizione con nuova costruzione, l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%; copertura piana.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 8

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
1.654,93	71,82	175,25	0,04	0,11

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto parzialmente edificato con la presenza di un corpo edilizio di tipo non residenziale (rimessa) costruito sul filo strada, con un livello fuori terra e copertura a falda inclinata verso l'interno, non presenta aperture esterne. Il basso valore del rapporto di copertura e dell'indice fondiario caratterizza l'unità edilizia e la assimila ad un lotto libero. Presenta la recinzione a filo strada in muratura, strutturalmente in buono stato di conservazione ma incompleta nelle finiture. L'accesso al lotto è garantito da un'apertura carraia munita di cancello a due ante in mediocre 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
0,30	1,50	6,00	Isolato a centro lotto; arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con una o entrambe le u.e. adiacenti

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; nuova edificazione.
POSIZIONE: in caso di nuova costruzione è consentito edificare un'unica unità edilizia secondo la tipologia di casa isolata al centro lotto
COPERTURA: tipologia a tetto, a falde inclinate con pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di suddivisione del lotto in più unità edilizie indipendenti, secondo la tipologia di isolato, è consentito elevare fino a 3,00 mc/mq il valore dell'indice fondiario massimo e fino a 0,50 il rapporto di copertura massimo.

unità 9

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
106,75	76,49	433,21	0,72	4,06

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione in buono stato di conservazione. Aggregato secondo la tipologia "in linea" sul filo strada, con due livelli fuori terra ed uno seminterrato, la copertura a due falde inclinate verso la pubblica via ed impostate su due quote diverse. La recinzione a filo strada è del tipo "a giorno". Nel complesso l'edificio appare in ottimo stato di conservazione e completa nelle parti di finitura.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,6	3,00	----	----

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: nel caso di demolizione con nuova costruzione l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.
COPERTURA: tipologia a tetto, a falde inclinate con pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova edificazione, è consentito realizzare il prospetto principale prospiciente Via S. Atzeni

unità 10

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
106,36	57,98	328,94	0,55	3,09

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'edificio, a destinazione d'uso residenziale di recente costruzione, è in fase di completamento. Aggregato secondo la tipologia "in linea" sul filo strada, con due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ha la copertura a due falde inclinate verso la pubblica via ed impostate su due quote diverse. La recinzione a filo strada è del tipo "a giorno". Nel complesso l'edificio appare in strutturalmente in ottimo stato di conservazione, mancano completamente le finiture interne ed esterne, compresi i serramenti.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,6	3,00	----	----

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: nel caso di demolizione con nuova costruzione l'unità edilizia dovrà rispettare le indicazioni generali di isolato.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova edificazione, è consentito realizzare il prospetto principale prospiciente Via S. Atzeni

unità 11

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, di forma pseudo rettangolare con il rapporto tra i lati pari a circa 2:1, ubicato nel margine est dell'abitato, è orientato a Nord-Nord-Estet - Sud-Sud-Ovest secondo il suo asse longitudinale. Ha una superficie complessiva pari a circa 1.049,25 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 1,08 e 2,61 m s.l.m.. E' costituito da due unità edilizia ad uso residenziale riconducibili al tipo binato, edificata su due livelli fuori terra ed uno interrato.

- Il raporto di copertura è pari a 0,42 con l'indice fondiario di 2,18 mc/mq. I corpi di fabbrica, offrono il loro prospetto principale a Sud-Est, qui sono posizionati gli ingressi alle abitazioni ed alle autorimesse e posti auto.

- A nord dell'isolato, a circa 15 m di distanza, passa il canale di bonifica relativo alla raccolta delle acque alte di "Pala Bidda", che dal versante orientale confluiscono verso occidente fino l'idrovora e da qui allo stagno di Cabras.

- L'edificio, di recente costruzione e difforme dai tipi edilizi tradizionali, si presenta in ottimo stato di conservazione strutturale e nelle finiture esterne.

- L'isolato è servito da due strade in buono stato di conservazione, Via S. Atzeni e Via Dante, entrambe dotate di illuminazione pubblica.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale (mq)	sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)	ABITANTI INSEDIATI
1.049,25	1.049,25	444,97	2.283,29	0,28	0,42	8

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

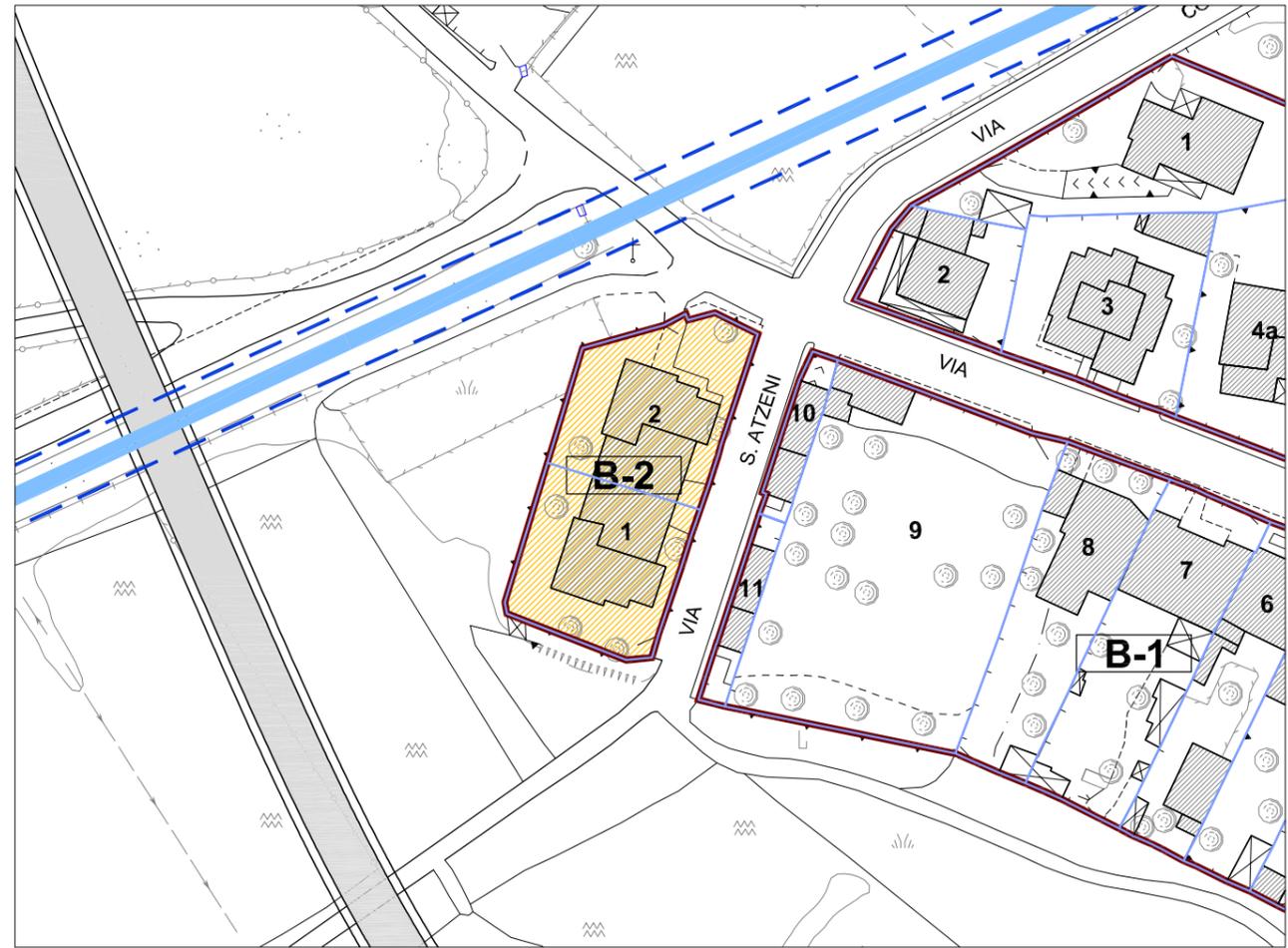
STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	P.U.C.
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	B
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	0,60 elevabile a 0,80 di cui 0,20 per le pertinenze
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	mc/mq 3,00 con piano particolareggiato elevabile fino a mc/mq 5,00

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 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 relazione ai caratteri strettamente architettonici.



PLANIMETRIA GENERALE

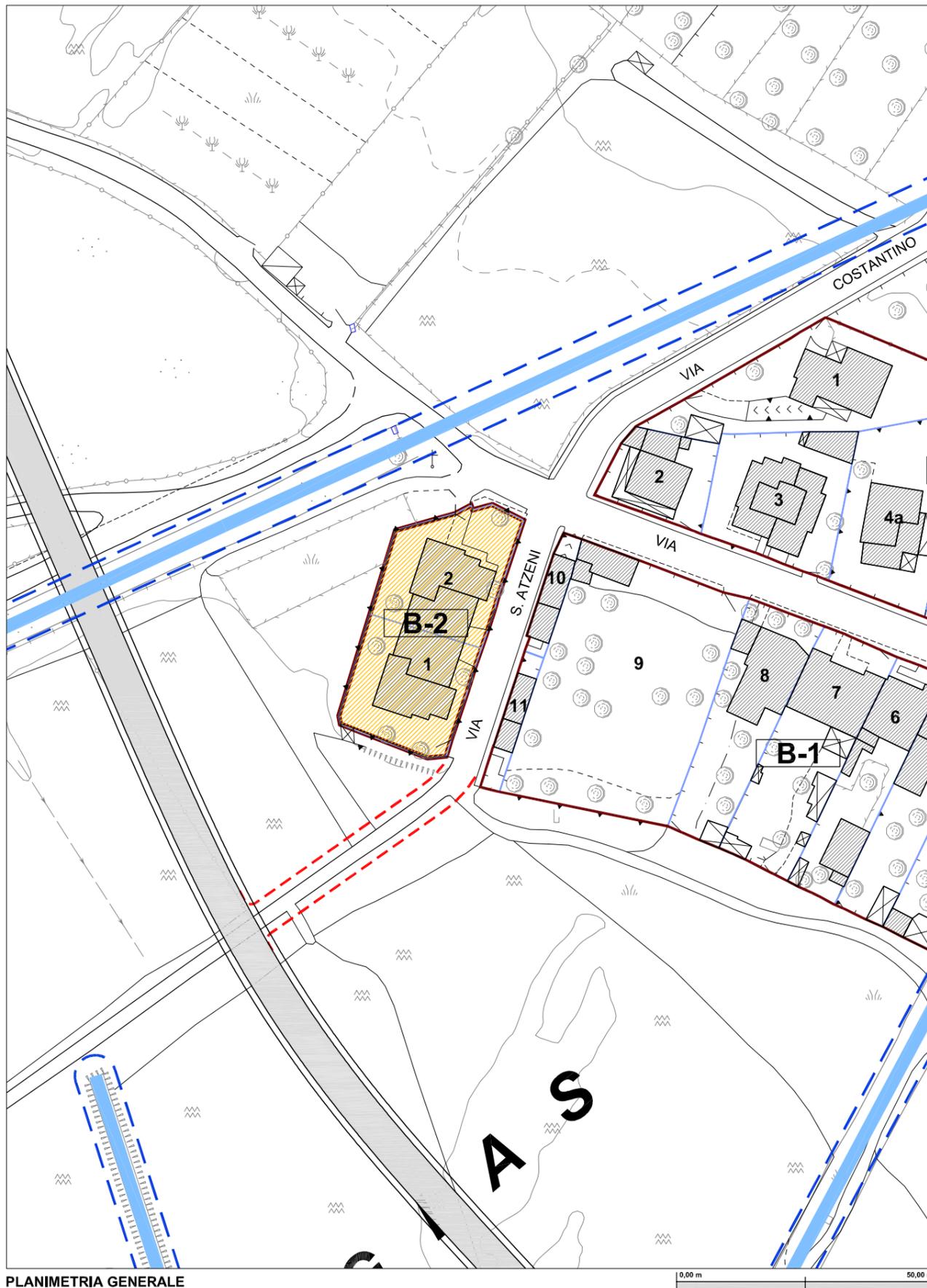
Scala 1:1000

Canali di bonifica	Unità edilizia	Centro di antica e prima formazione
Perimetro isolato	Superficie coperta	Zone "S"



INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	7,00
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 3,00 m e massima di 4,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 300,00 mq per unità abitativa.	
7)	VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' 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	
8)	INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE	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.	
9)	INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA	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.	
10)	APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)	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%.	
11)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	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 determinazione 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.	
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)	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 determinazione 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.	
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)	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 determinazione 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.	
14)	DESTINAZIONE D'USO	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.	



PLANIMETRIA GENERALE

Canali di bonifica

Perimetro isolato

Unità edilizia

superficie coperta

Centro di antica e prima formazione

Nuova viabilità di piano

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
509,16	222,48	1.141,64	0,43	2,24

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'edificio, a destinazione d'uso residenziale monofamiliare, di recente costruzione appare in ottimo stato di conservazione. Costruito secondo la tipologia binata con l'u.e. n.2 al centro del lotto con due livelli fuori terra ed uno interrato, ha la copertura a falde inclinate e manto in tegole di laterizio. La recinzione prospiciente la pubblica via è realizzata in muratura di cemento con fioriere soprastanti, mentre le parti di confine con le proprietà adiacenti sono realizzate con rete metallica.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
540,08	222,48	1.141,64	0,41	2,11

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'edificio, a destinazione d'uso residenziale monofamiliare, di recente costruzione appare in ottimo stato di conservazione. Costruito secondo la tipologia binata con l'u.e. n.1 al centro del lotto con due livelli fuori terra ed uno interrato, ha la copertura a falde inclinate e manto in tegole di laterizio. La recinzione prospiciente la pubblica via è realizzata in muratura di cemento con fioriere soprastanti, mentre le parti di confine con le proprietà adiacenti sono realizzate con rete metallica.

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: tipologia a tetto ad una o più falde con pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova edificazione e suddivisione del lotto in più unità edilizie secondo lo schema tipologico aggregativo della pseudo schiera, con fronte allineato su Via Atzeni e nel rispetto delle superfici e dei volumi minimi indicati nella normativa generale di isolato, è consentito utilizzare i parametri generali di isolato stesso. Rimangono validi gli incrementi e gli incentivi previsti dalla normativa generale.

unità 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, demolizione con nuova costruzione.

POSIZIONE:

COPERTURA: tipologia a tetto ad una o più falde con pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova edificazione e suddivisione del lotto in più unità edilizie secondo lo schema tipologico aggregativo della pseudo schiera, con fronte allineato su Via Atzeni e nel rispetto delle superfici e dei volumi minimi indicati nella normativa generale di isolato, è consentito utilizzare i parametri generali di isolato stesso. Rimangono validi gli incrementi e gli incentivi previsti dalla normativa generale.

unità 2

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

Morfologicamente riconducibile al trapezio irregolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 3:1 ed una superficie complessiva pari a 5.669,70 mq con una escursione altimetrica compresa tra 2,28 e 3,75 m s.l.m.. E' ubicato nella periferia occidentale dell'abitato, intercluso tra il centro di antica e prima formazione, la zona E e confinate con la zona S3pp a nord. E' orientato a Nord-Ovest - Sud-Est secondo il suo asse longitudinale . E' costituito da nove unità edilizie prevalentemente ad uso residenziale con circa 23 abitanti insediati ed aggregate secondo due tipologie differenti:

a) lotti riconducibili al rettangolo con il rapporto tra i lati di circa 4:1 ed una superficie fondiaria compresa tra 433,00 e 659,00 mq circa, disposte a pseudo schiera, offrono il lato corto verso la pubblica via. Nei lotti edificati il rapporto di copertura è compreso tra 0,18 e 0,53 mentre l'indice fondiario è compreso tra 2,01 e 3,90 mc/mq. I corpi di fabbrica sono riconducibili alla tipologia a pseudo schiera edificati sul filo strada, offrono il loro prospetto principale a Sud-Ovest.

b) lotti irregolari di superficie compresa tra 320,00 e 1.366,00 mq circa, i corpi edificati sono riconducibili al tipo isolato con il rapporto di copertura compreso tra 0,19 e 0,57 ed indice fondiario compreso tra 0,85 e 2,87 mq.

L'isolato è servito da due strade in buono stato di conservazione, Via Costantino Nivola e Via Dante, entrambe dotate di illuminazione pubblica e di marciapiedi, questi ultimi in parte ben conservati ed in parte degradati.

L'isolato è inoltre caratterizzato dalla presenza del canale principale di bonifica relativo alla raccolta delle acque di "Pala Bidda" che lo attraversa in corrispondenza dell'unità edilizia n. 7, parzialmente inedita. A pochi metri sul versante ovest si rileva la presenza di un secondo canale di bonifica relativo alle acque alte di "Pala Bidda", entrambi i canali convogliano le acque di palude del versante Nord-Orientale verso occidente fino a riversarsi nello Stagno di Cabras.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale (mq)	sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)	ABITANTI INSEDIATI
6.402,28	6.402,28	1.815,01	9.266,15	0,28	1,45	23

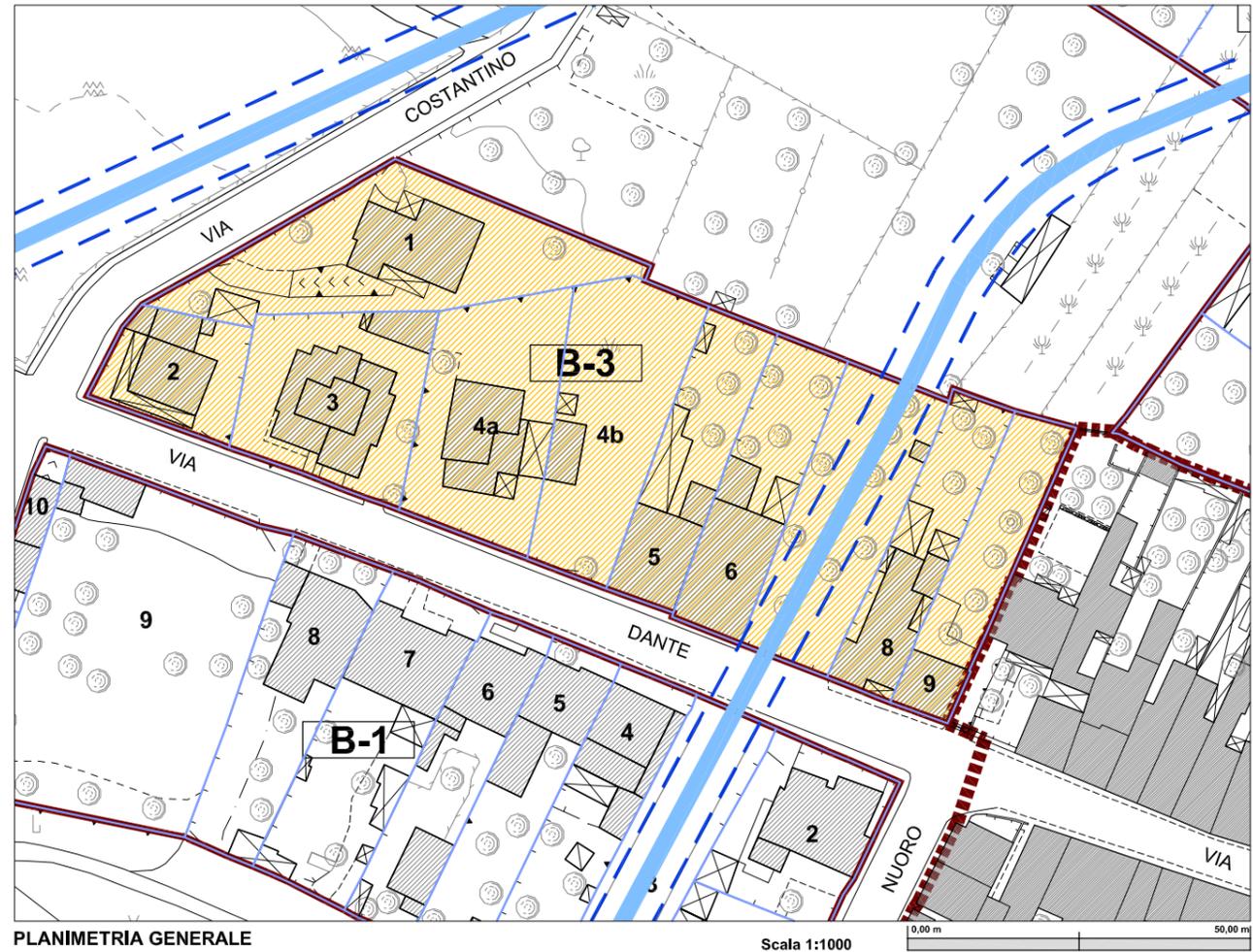
PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	P.U.C.
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	B
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 ricostruzioni 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 relazione 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 obiettivi 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;



PLANIMETRIA GENERALE

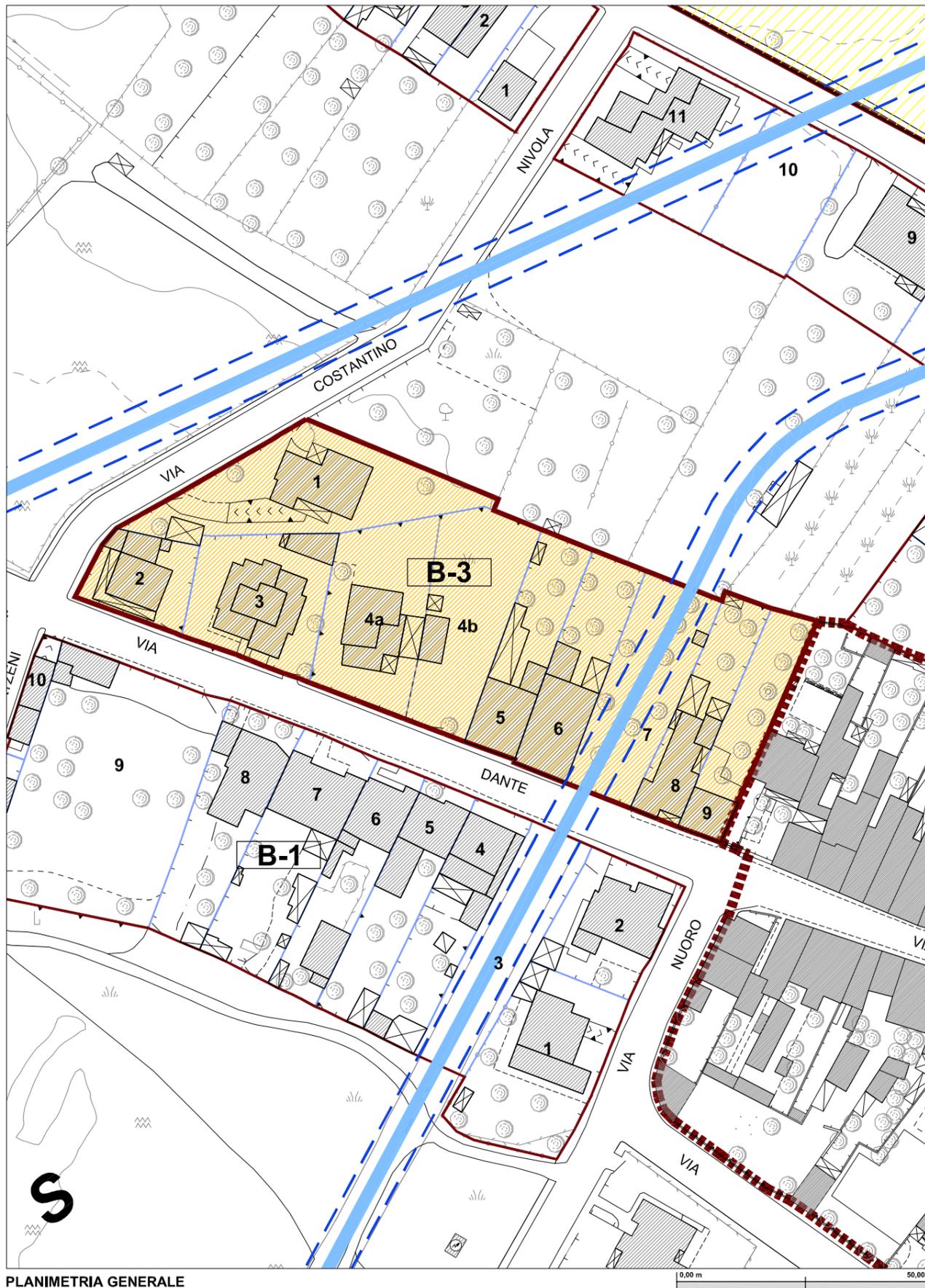
Scala 1:1000

Canali di bonifica	Unità edilizia	Centro di antica e prima formazione
Perimetro isolato	Superficie coperta	Zone "S"



INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	7,00
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, a filo strada, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 300,00 mq per unità abitativa.	
7)	VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' 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	
8)	INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE	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.	
9)	INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA	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.	
10)	APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)	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%.	
11)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	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 determinazione 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.	
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)	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 determinazione 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.	
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)	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 determinazione 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.	
14)	DESTINAZIONE D'USO	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.	



Canali di bonifica
Perimetro isolato

Unità edilizia
superficie coperta

Centro di antica e prima formazione
Nuova viabilità di piano

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
892,06	199,89	1.354,13	0,22	1,52

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio singolo a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione. E' Ubicato al centro lotto di forma triangolare, in posizione baricentrica, è edificato su tre livelli fuori terra ed ha la copertura a falde inclinate. Presenta la recinzione a filo strada del tipo "a giorno", in muratura e rete metallica, non conclusa nelle parti di finitura. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne ad eccezione della recinzione. Complessivamente 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
0,30	----	6,00	singola o binata

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile 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 costruzione.
POSIZIONE: isolata al centro lotto.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 1

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
320,39	182,45	856,64	0,57	2,67

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'Edificio, a destinazione d'uso residenziale monofamiliare di recente costruzione ricade all'interno di un lotto pseudo-rettangolare, all'angolo tra Via Costantino Nivola e Via Dante, è costruito in arretrato rispetto a Via Dante e in aderenza con l'unità n. 1., con due livelli fuori terra e la copertura mista con falde inclinate e solai piani. Presenta la recinzione a filo strada del tipo "a giorno", non conclusa nelle parti accessorie.

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	----	----	singola

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile 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 costruzione.
POSIZIONE: isolata al centro lotto.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 2

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
640,56	281,89	1.339,34	0,44	2,09

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio a destinazione d'uso residenziale bifamiliare, di recente costruzione, è riconducibile alla casa binata edificata a centro lotto con un livello fuori terra ed uno seminterrato, la copertura è realizzata a falde inclinate. La recinzione a filo strada è del tipo "a giorno". Appare complessivamente in buono stato di conservazione strutturale e 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	----	----	singola

DESTINAZIONE D'USO: ---
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.
POSIZIONE: isolata a centro lotto
COPERTURA: a tetto con falde inclinate con pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova costruzione, nel rispetto della tipologia di isolato, è consentito utilizzare i parametri urbanistici generali di isolato stesso, altresì suscettibile dell'incremento previsto al punto (13) dalle norme generali di isolato per un massimo di mc 75,00.

unità 3

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
680,96	203,16	959,50	0,29	1,40

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio a destinazione d'uso residenziale monofamiliare, di recente costruzione, è riconducibile alla casa edificata a centro lotto in aderenza su un lato con due livelli fuori terra ed uno seminterrato, la copertura è realizzata a falde inclinate. La recinzione a filo strada prospiciente Via Dante, è realizzata in muratura intonacata e conclusa, nella parte sommitale con un filare di tegole tipo coppi. Appare complessivamente in buono stato di conservazione, sia strutturale che 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	3,00	6,00	singola o binata

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile 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 costruzione.
POSIZIONE: isolata al centro lotto.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 4a

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
685,40	49,85	200,02	0,07	0,29

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Edificio a destinazione d'uso non residenziale edificata a centro lotto in aderenza su un lato con un livello fuori terra, la copertura è realizzata a falde inclinate. La recinzione a filo strada prospiciente Via Dante, è realizzata in muratura intonacata e conclusa, nella parte sommitale con un filare di tegole tipo coppi. Appare complessivamente 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	3,00	6,00	----

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: isolata al centro lotto ovvero secondo il tipo edilizio di riferimento di isolato;
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 4b

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
454,38	229,49	915,02	0,51	2,01

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto riconducibile al rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato un livello a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti e corte retrostante. risulta completo nelle parti strutturali ed incompleto nelle finiture esterne . Complessivamente appare in sufficiente stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
485,77	256,76	1894,53	0,53	3,90

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto riconducibile al rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti e corte retrostante. Appare completo nelle parti strutturali ed incompleto nelle finiture esterne . Complessivamente appare in buono stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
658,63	6,45	15,16	0,01	0,02

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto ineditato, caratterizzato dalla presenza del canale di bonifica delle acque di "Pala bidda". Il canale risulta attualmente coperto nel tratto corrispondente al lotto in oggetto e nel tratto stradale prospiciente. Non risulta rilevabile lo stato di conservazione e la capacità funzionale del canale.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
432,78	239,85	1.387,80	0,55	3,21

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto riconducibile al rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti e corte retrostante. Appare completo nelle parti strutturali ed incompleto nelle finiture esterne . Complessivamente appare in buono stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
418,14	75,33	251,60	0,18	0,60

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto riconducibile al rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo non residenziale (autorimessa), è edificato su un livello a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti e corte retrostante. Appare completo nelle parti strutturali in buono stato di conservazione ed incompleto 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	----	----	----

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:

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:

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: verde privato / residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato secondo quanto previsto dalle INDICAZIONI PARTICOLARI;
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 normativa generale di salvaguardia e tutela dei canali di bonifica. Lotto suscettibile di edificabilità 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
0,55	----	----	----

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 la chiusura delle verande prospicienti Via Dante, sia al piano terra che al piano primo, senza che i nuovi volumi rientrino nel computo complessivo.

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 5

unità 6

unità 7

unità 8

unità 9

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, morfologicamente riconducibile al rettangolo irregolare, è ubicato nella periferia occidentale dell'abitato, è orientato a Nord-Ovest - Sud-Est secondo il suo asse longitudinale con il rapporto tra i lati pari a 1:1,5 ed una superficie complessiva pari a circa 11.145,00 mq compresa la zona destinata a servizi dal Piano Urbanistico vigente (zona S3pp). L'escursione altimetrica è compresa tra 2,28 e 4,80 m s.l.m.. E' costituito da undici unità edilizie, escludendo le aree S3pp, prevalentemente ad uso residenziale ed aggregate secondo tre tipologie diverse non omogenee: si rilevano lotti liberi, lotti edificati con bassa densità edilizia, lotti edificati con alta densità edilizia. La dimensione dei lotti varia da un minimo di 134,00 mq ad un massimo di 920,00 mq circa, la morfologia è riconducibile al rettangolo con il rapporto tra i lati di circa 1:3:

L'isolato è servito da tre strade pubbliche, due in buono stato di conservazione, una in precarie condizioni, tutte dotate di illuminazione pubblica ed il marciapiede è presente solo in alcuni tratti.

L'isolato è inoltre caratterizzato dalla presenza dei due canali di bonifica relativi alla raccolta delle acque di "Pala Bidda" che lo attraversano in corrispondenza dell'unità edilizia n. 6, 7, 8, 9 e 11 ed in parte della zona S3pp, entrambi i canali convogliano le acque di palude del versante Nord-Orientale verso occidente fino a riversarsi nello Stagno di Cabras.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale (mq)	sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)	ABITANTI INSEDIATI
11.145,57	5.597,24	1.440,57	6.150,00	0,24	1.10	12

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	P.U.C.
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	B
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 ricostruzioni 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.

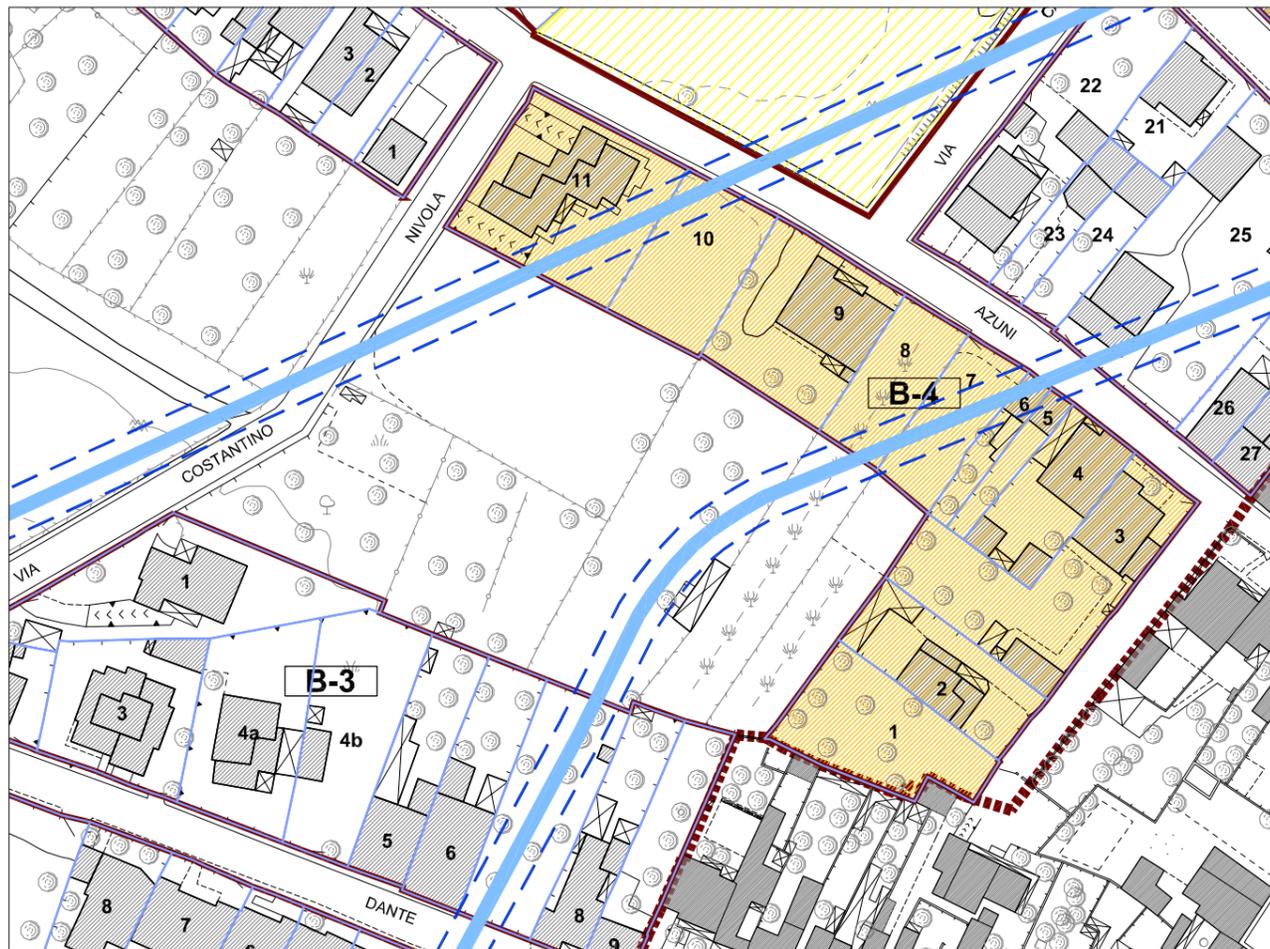
STRATEGIE E OBIETTIVI

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 relazione ai caratteri strettamente architettonici.

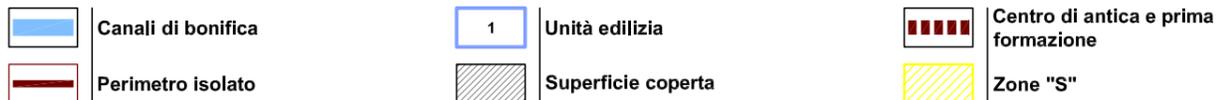
In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
- il completamento dei vuoti urbani nel rispetto degli obiettivi 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;



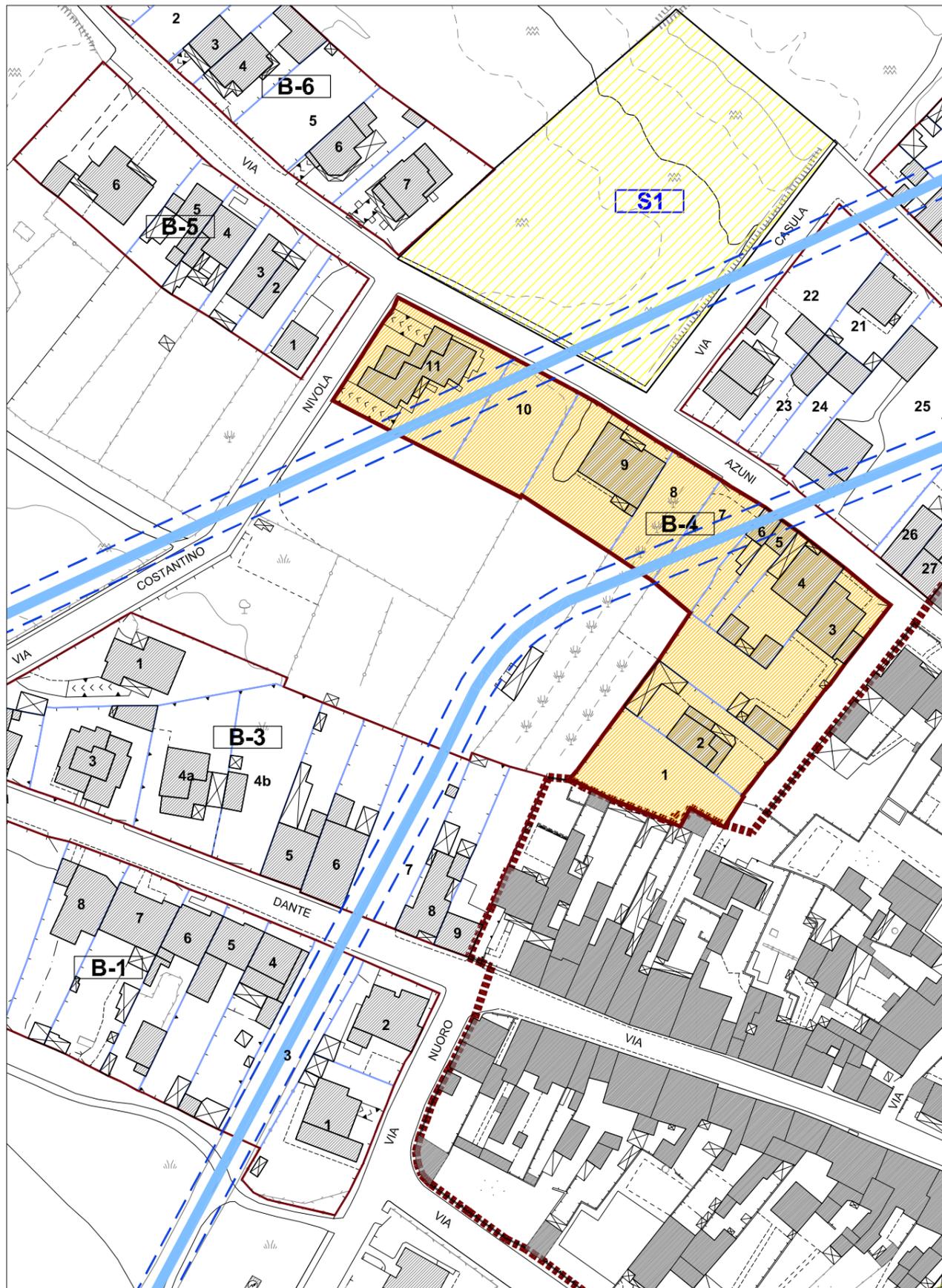
PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:1250



INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	6,50
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, a filo strada, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 450,00 mq	
7)	VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' 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 per unità abitativa.	
8)	INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE	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.	
9)	INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA	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.	
10)	APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)	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%.	
11)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	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 determinazione 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.	
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)	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 determinazione 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.	
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)	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 determinazione 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.	
14)	DESTINAZIONE D'USO	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.	



PLANIMETRIA GENERALE

	Canali di bonifica		Unità edilizia		Centro di antica e prima formazione
	Perimetro isolato		superficie coperta		Nuova viabilità di piano

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
589,58	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto ineditato di forma poligonale irregolare, caratterizzato dal rapporto tra le dimensioni medie principali di circa 1:3. Limitrofo al centro di antica e prima formazione (versante sud) e confinante con la zona S3pp.

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, nuova costruzione.
POSIZIONE: in aderenza e allineata con l'unità edilizia n. 2.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: l'edificazione è subordinata alla dimostrazione dell'accessibilità al lotto.

unità 1

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
488,82	209,60	891,68	0,43	1,82

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1 e con il lato corto prospiciente la pubblica via. Il corpo edilizio, di recente costruzione e in fase di completamento è di tipo residenziale. E' edificato su due livelli fuori terra arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'u.e. n. 1.. Al lotto si accede direttamente dalla pubblica via attraverso una apertura carraia scoperta. Completo nelle parti strutturali, appare complessivamente in ottimo stato di conservazione. Mancano le finiture interne ed esterne.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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, nuova costruzione.
POSIZIONE: —
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 2

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
921,81	254,51	1.239,51	0,28	1,34

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale morfologicamente riconducibile alla "L". Il prospetto principale è prospiciente via Azuni. Il corpo edilizio è di tipo residenziale, edificato su due livelli fuori terra, arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'u.e. n. 4.. Al lotto si accede direttamente dalla pubblica via attraverso una apertura carraia scoperta. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, appare complessivamente in discreto stato di conservazione. La muratura di recinzione accusa alcuni principi di degrado dell'intonaco dovuto all'umidità di risalita.

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, nuova costruzione.
POSIZIONE: —
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.

unità 3

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
437,29	269,17	1.037,07	0,62	2,37

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 ed uno dei lati corti prospiciente via Azuni. Il corpo edilizio è di tipo residenziale, edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, appare complessivamente in discreto stato di conservazione. La muratura di recinzione accusa alcuni principi di degrado dell'intonaco dovuto all'umidità di risalita.

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 o senza nuova costruzione.
POSIZIONE: —
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.

unità 4

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
134,34	33,32	90,63	0,25	0,67

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo con rapporto tra i lati di circa 6:1, edificato a filo strada con un livello fuori terra a destinazione d'uso non residenziale (rimessa). Appare in mediocre stato di conservazione relativamente alla copertura ed in sufficiente stato di conservazione relativamente alla facciata. Lotto interessato dalla presenza di un 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
0,40	----	----	----

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 o senza nuova costruzione.
POSIZIONE: —
COPERTURA: —

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

unità 5

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
145,45	59,94	155,66	0,41	1,07

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo con rapporto tra i lati di circa 6:1, edificato a filo strada con un livello fuori terra a destinazione d'uso non residenziale (rimessa). Appare in mediocre stato di conservazione relativamente alla copertura ed in sufficiente stato di conservazione relativamente alla facciata. Il lotto è interessato dalla presenza di un canale di bonifica coperto, nella parte prospiciente la pubblica via.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
356,32	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto ineditato, morfologicamente riconducibile al rettangolo con rapporto tra i lati di circa 2:1. Il lotto è interessato dalla presenza di un canale di bonifica coperto.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
368,05	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto ineditato, morfologicamente riconducibile al rettangolo con rapporto tra i lati di circa 2:1. Il lotto è in piccola parte interessato dalla presenza di un canale di bonifica coperto, nella parte opposta rispetto al filo strada

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
727,99	240,74	1.002,44	0,33	1,38

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto quadrato al cui interno è presente un corpo edilizio di tipo residenziale, edificato su un livello fuori terra, arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'u.e. n. 8.. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, appare complessivamente in sufficiente stato di conservazione. La muratura di recinzione, realizzata a giorno con elementi prefabbricati in cls, accusa alcuni principi di degrado dell'intonaco dovuto all'umidità di risalita nella parte bassa.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
522,65	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

Lotto ineditato, morfologicamente riconducibile al rettangolo con rapporto tra i lati di circa 2:1. Il lotto è in piccola parte interessato dalla presenza di un canale di bonifica coperto, nella parte limitrofa alla pubblica via

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,40	----	----	----

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: Sono consentite tutte le attività compatibili con la normativa 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.

unità 6

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,40	----	----	----

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: Sono consentite tutte le attività compatibili con la normativa 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.

unità 7

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,40	----	----	----

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: —

INDICAZIONI PARTICOLARI: Sono consentite tutte le attività compatibili con la normativa 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.

unità 8

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.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di suddivisione del lotto in più unità edilizie, in deroga alle norme generali di isolato, è stabilita nella misura di mq 300, la dimensione fondiaria minima per unità edilizia.

unità 9

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,40	----	----	----

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, nuova edificazione (solo per gli elementi compatibili con i sistemi di rete presenti (canali di bonifica)
POSIZIONE: —
COPERTURA: —

INDICAZIONI PARTICOLARI: Sono consentite tutte le attività compatibili con la normativa 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.

unità 10

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
904,94	273,10	1.733,21	0,30	1,92

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al quadrato, edificato all'angolo con Via Azuni e Via Costantino Nivola, il corpo edilizio è di tipo residenziale, su due livelli fuori terra, ed uno seminterrato, costruito al centro lotto. Completo nelle parti strutturali è in fase di completamento. Appare complessivamente in discreto stato di conservazione strutturale. La muratura di recinzione è realizzata con rete metallica.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,40	----	----	----

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 (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: Sono consentite tutte le attività compatibili con la normativa 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.

unità 11