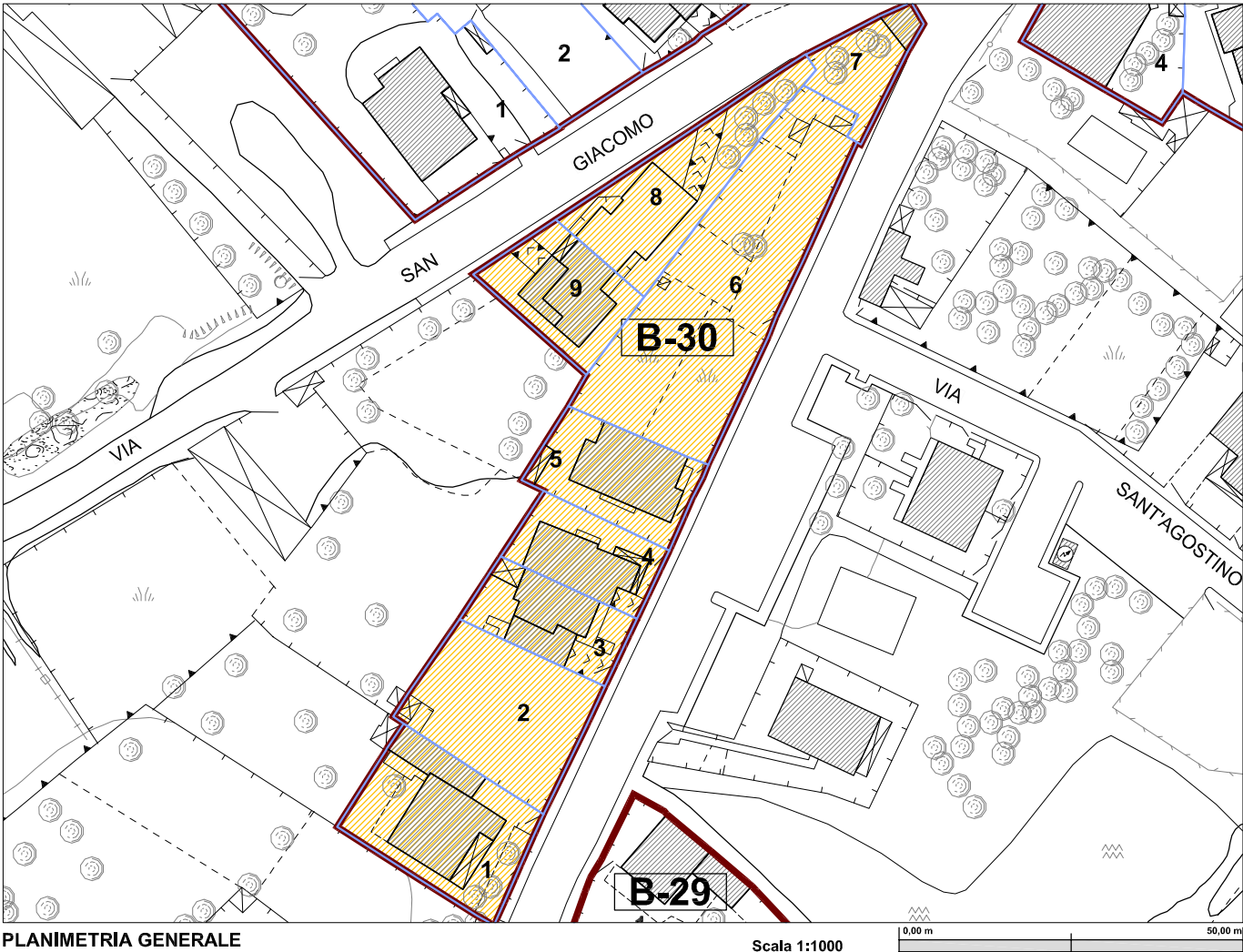


ANALISI

ISOLATO

B-30

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato in esame è ubicato a sud del centro di antica e prima formazione, nel versante ovest rispetto all'asse viario costituito da Corso Eleonora ed al margine del perimetro edificato urbano, limitrofo con la zona E ed intercluso tra due zone di espansione C1 e C2. Ha una superficie complessiva pari a circa 3.468,61 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 4,70 e 5,27 m s.l.m.. L'isolato è caratterizzato dal prevalente uso residenziale delle unità edilizie. Sono presenti attualmente nove unità edilizie, con un numero complessivo di abitanti insediati di circa 13 unità. La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 164,00 e 933,00 mq circa. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,02 e 0,53 mq/mq, relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,01 e 3,26 mc/mq relativamente all'indice fondiario. Il perimetro dell'isolato è definito dalle Vie San Giacomo e Tharros. Il manto di usura è realizzato in bitume, in discreto stato di conservazione lungo il tratto interessato dall'isolato, è dotata di illuminazione pubblica, marciapiede e rete per lo smaltimento delle acque meteoriche.

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
3.468,61	3.468,61	903,39	3.825,86	0,23	0,99	13

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE P.U.C.

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

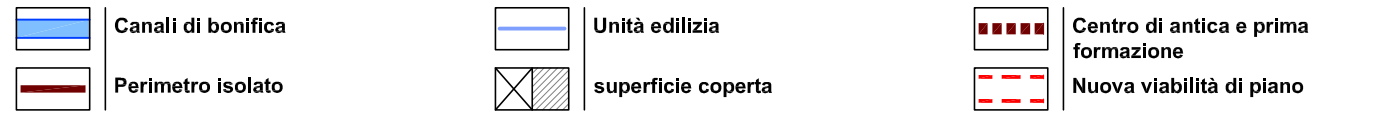
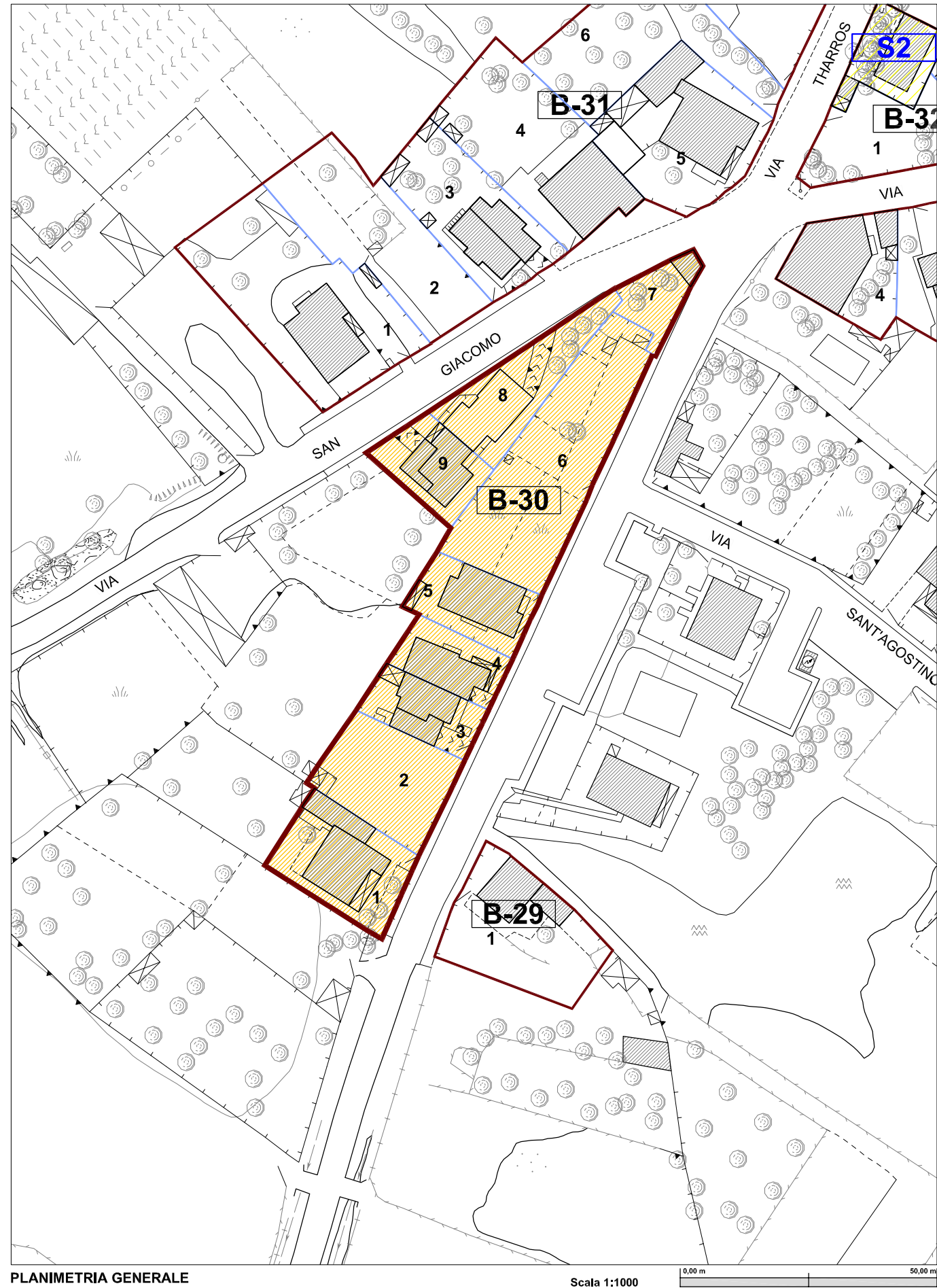
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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;
- Il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse;

compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;



INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

ISOLATO

B-30

INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDARIO 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, arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 3,00 m e massima di 5,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDARIA 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	
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 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 dichiarato e documentato in fase di 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.	

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
452,18	211,92	924,43	0,47	2,04

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra i lati inferiore a 2:1 ed un fronte lungo strada di circa 7,00 m . L'accesso al lotto è garantito da un apertura pedonale ed una carraia posizionate lungo il muro di cinta prospiciente Via Tharros. Il corpo edilizio è edificato su un livello, in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n.2. La muratura di cinta, realizzata a giorno è intonacata la parte cieca. Complessivamente appare un diffuso stato di degrado che interesano gli intonaci esterni.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
465,88	7,26	21,78	0,02	0,05

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 2:1 con accesso prospiciente Via Tharros. Per il bassissimo rapporto di copertura e di indice fondiario, l'unità edilizia può essere assimilata ad un lotto libero.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondlaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	Indice fondiario (mc/mq)
243,91	128,77	794,37	0,53	3,26

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 ed un lato corto prospiciente Via Tharros coincidente con il prospetto principale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. La corte retrostante non è direttamente accessibile da Via Tharros. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente 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)
233,47	118,94	460,80	0,51	1,97

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 ed un lato corto prospiciente Via Tharros coincidente con il prospetto principale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra ed uno seminterrato, in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'unità n.3. Appare completo nelle parti strutturali ed incompiuta nelle finiture esterne. Il piano fuoriterra risulta essere in fase di completamento, complessivamente in buono stato di conservazione strutturale.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
299,94	156,05	752,10	0,52	2,51

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 ed un lato corto prospiciente Via Tharros coincidente con il prospetto principale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'unità n.6. Appare completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne 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 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.
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 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:

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di 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 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:

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 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:

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 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 1

unità 2

unità 3

unità 4

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)
933,28	14,09	42,27	0,02	0,05

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 4:1, l'accesso carraio prospiciente Via Tharros e la muratura di cinta in blocchi di cls e rete metallica. Per il bassissimo rapporto di copertura e di indice fondiario, l'unità edilizia può essere assimilata ad un lotto libero.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
164,86	6,47	16,37	0,04	0,10

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale il cui perimetro è definito dalle strade pubbliche (Via Tharros e Via San Giacomo). L'accesso è garantito da una apertura carraia prospiciente Via Tharros direttamente sul corpo edilizio ad uso non residenziale (rimessa), edificato in aderenza con entrambe le strade. Le murature di cinta sono realizzate in mattoni di terra cruda secondo i caratteri tradizionali in scarso stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondlaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	Indice fondiario (mc/mq)
401,66	132,60	0,00	0,33	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto triangolare prospiciente Via San Giacomo. Al suo interno il corpo edilizio, in fase di costruzione, è edificato in arretrato rispetto al filo strada con un livello interrato già costruito ed i livelli fuori terra risultano in stato di costruzione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
273,43	127,29	813,75	0,47	2,98

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di poco superiore a 1:1. L'accesso è prospiciente Via San Giacomo. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, ed uno seminterrat, in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n.8. Attualmente in fase di costruzione, appare completo nelle parti strutturali ed in parte 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
0,30	1,50	----	----

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: viste le particolari dimensioni dell'unità edilizia è consentita l'edificazione secondo lo schema della casa isolata nel rispetto dell'arretramento dal filo strada previsto nelle indicazioni generali di isolato. In caso di suddivisione del lotto in almeno tre unità edilizie nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle indicazioni generali di isolato, è consentito utilizzare l'indice di isolato con il rapporto di copertura massimo pari a 0,50 mq/mq

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 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; restauro e risanamento conservativo.
POSIZIONE: in caso di demolizione con nuova costruzione il nuovo corpo edilizio dovrà essere costruito in corrispondenza del corpo esistente, non necessariamente in coincidenza con la stessa superficie di sedime comunque a filo strada.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: si richiede che le murature di cinta siano realizzate nel rispetto dei caratteri formali e dimensionali di quelle esistenti.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di 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 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:

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 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%;

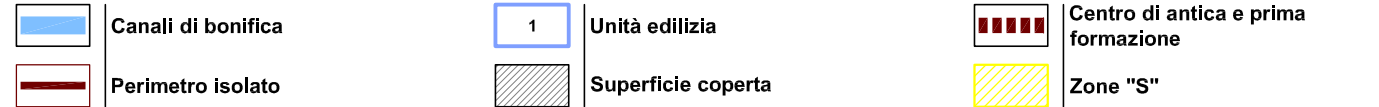
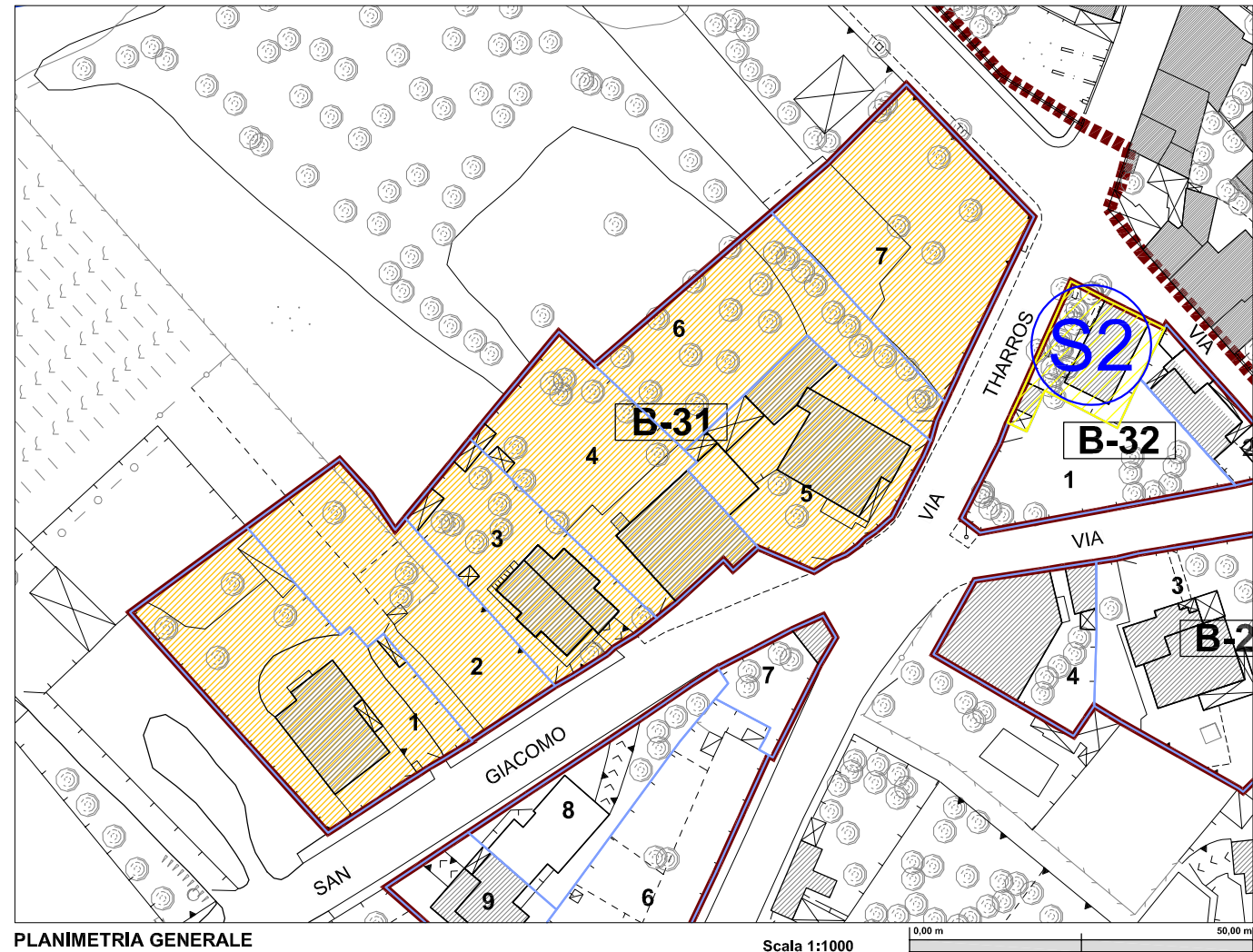
INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 6

unità 7

unità 8

unità 9



ANALISI

ISOLATO

B-31

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato in esame è ubicato a sud del centro di antica e prima formazione, nel versante ovest rispetto all'asse viario costituito dal Corso Eleonora ed al margine del perimetro edificato urbano, limitrofo con la zona E ed intercluso tra gli isolati della zona B e del centro di antica e prima formazione. Ha una superficie complessiva pari a circa 5.370,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 2,30 e 4,70 m s.l.m..

L'isolato è caratterizzato dal prevalente uso residenziale delle unità edilizie. Sono presenti attualmente sette unità edilizie, delle quali tre sono lotti ineditati e nei rimanenti si ha un numero complessivo di abitanti insediati di circa 17 unità.

La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 570,00 e 1000,00 mq circa. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,01 e 0,52 mq/mq, relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,02 e 3,40 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito dalle Vie San Giacomo e Italia. Il manto di usura è realizzato in bitume, in discreto stato di conservazione lungo il tratto interessato dall'isolato ad eccezione della parte finale di Via San Giacomo prossima all'area agricola, è dotata di illuminazione pubblica e marciapiede, non si rileva la presenza della rete per lo smaltimento delle acque meteoriche.

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
5.372,49	5.372,49	949,40	6.190,02	0,18	1,15	17

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE P.U.C.

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

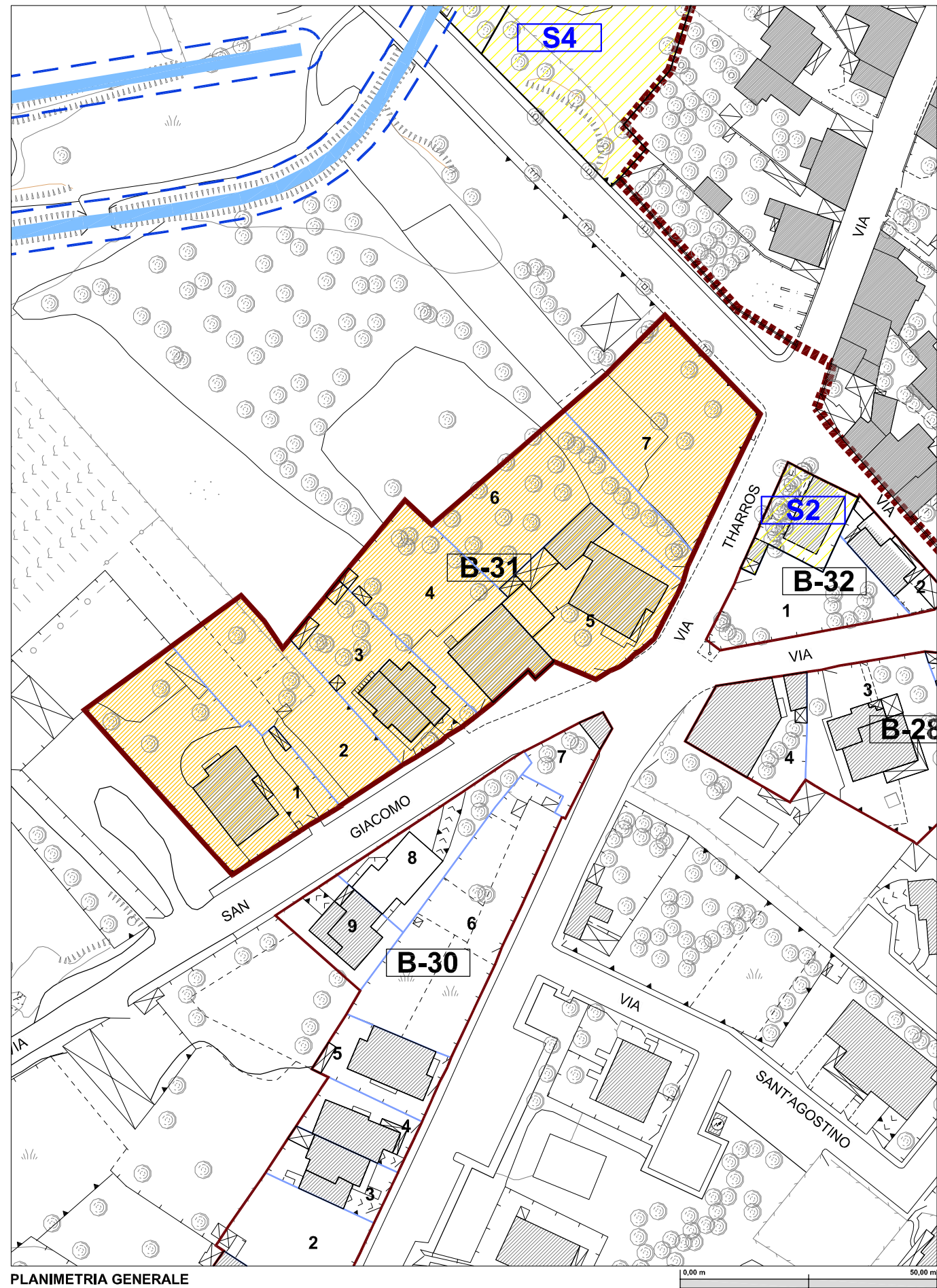
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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.

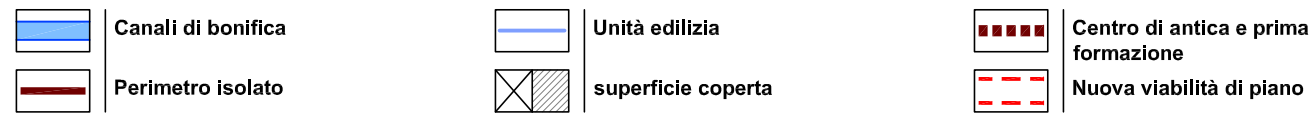
In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

- 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;
- Il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse;

compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;



PLANIMETRIA GENERALE



INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

ISOLATO

B-31

INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDARIO 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, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti; ovvero secondo lo schema della casa isolata. In entrambi i casi il corpo edilizio è arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di 3,00 m e massima di 5,00 m.	
6)	DIMENSIONE FONDARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 400,00 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	
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 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 dichiarato e documentato in fase di 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.	

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
998,41	178,16	1.289,30	0,18	1,29

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra i lati di circa 3:1 con uno dei lati corti prospiciente Via San Giacomo. L'accesso al lotto è garantito da un apertura pedonale ed una carraia. Il corpo edilizio è edificato su due livelli fuori terra, isolto in posizione non baricentrica rispetto all'area di pertinenza. La muratura di cinta, realizzata a giorno è intonacata nella parte cieca bassa. Complessivamente appare in buono stato di conservazione. l'intonaco del muro di cinta accusa un diffuso degrado 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)
706,14	4,41	13,23	0,01	0,02

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 3:1 con accesso prospiciente Via San Giacomo. Per il bassissimo rapporto di copertura e di indice fondiario, l'unità edilizia può essere assimilata ad un lotto libero.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondlaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	Indice fondiario (mc/mq)
570,03	185,32	993,99	0,33	1,74

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1 ed ed uno dei lati corti prospiciente Via San Giacomo. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra ed uno seminterrato, isolata in posizione non baricentrica rispetto all'area di pertinenza. La corte retrostante è direttamente accessibile da Via San Giacomo. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne ad eccezione della tinteggiatura, complessivamente 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)
784,37	210,37	1.484,92	0,27	1,90

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 3:1 ed un lato corto prospiciente Via San Giacomo. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità n. 5. La corte retrostante è accessibile direttamente da Via San Giacomo. Appare completo nelle parti strutturali con qualche elemento di degrado 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)
707,42	371,14	2.406,58	0,52	3,40

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo quadrato con uno dei lati prospiciente Via San Gioacomo. Il corpo edilizio, di tipo residenziale bifamiliare, è edificato su due livelli fuori terra, in posizione isolata non baricentrica rispetto all'area di pertinenza, con corpi accessori in aderenza con le unità edilizie adiacenti. Appare completo nelle parti strutturali e nelle finiture 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
0,35	----	----	----

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 edificazione.
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 nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle indicazioni generali di isolato, è consentito elevare il rapporto di copertura massimo fino a 0,50.

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 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:

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di 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 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:

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 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:

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 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 1

unità 2

unità 3

unità 4

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)
733,48	0,00	0,00	0,00	0,00
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un lotto inediticato accessibile da Via San Giacomo attraverso un passaggio lungo il confine con l'unità edilizia n. 5. Attualmente è utilizzato come orto e non vi sono presenti corpi edilizi edificati.				

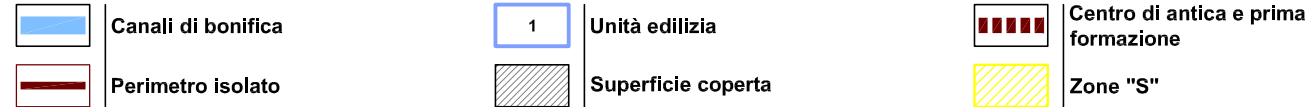
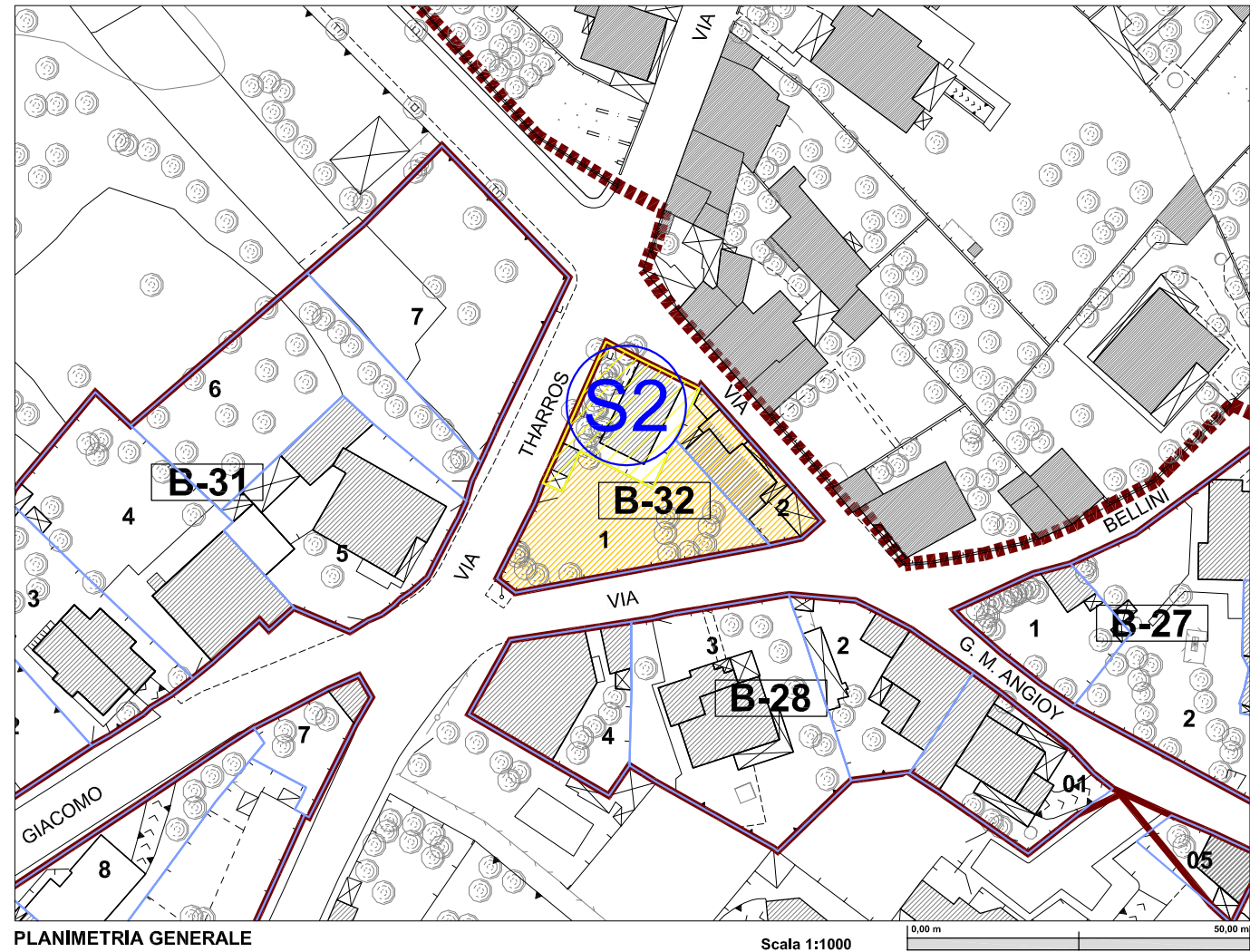
PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
872,64	0,00	0,00	0,00	0,00
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un lotto inediticato con accesso diretto da Via San Giacomo e confinante per due lati con la stessa Via San Giacomo e con Via Italia.				

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,35	----	----	----
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; 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
0,35	----	----	----
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 edificazione. 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 nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle indicazioni generali di isolato, è consentito elevare il rapporto di copertura massimo fino a 0,50 qualora, con la divisone del lotto, si intende realizzare un tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera. L'accesso principale dei lotti dovrà essere comunque prospiciente la Via Tharros.			

unità 6

unità 7



ANALISI

ISOLATO

B-32

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato in esame è ubicato a sud del centro di antica e prima formazione, nel versante ovest rispetto all'asse viario costituito dal Corso Eleonora e intercluso tra gli isolati della zona B e del centro di antica e prima formazione. Ha una superficie complessiva pari a circa 930,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 4,40 e 4,50 m s.l.m..

L'isolato non è caratterizzabile dal punto di vista dell'uso prevalente in quanto è composto da tre unità edilizie, tutte completamente diverse tra loro: lotto libero, unità di tipo residenziale con due abitanti insediati, edificio tradizionale di tipo specialistico ed attualmente destinato a zona servizi per attrezzature di interesse comune.

Il perimetro dell'isolato è definito dalle Vie Bellini, Tharros e G.M. Angioy. Il manto di usura è realizzato in bitume, in discreto stato di conservazione lungo il tratto interessato dall'isolato, tutte le strade sono dotate di illuminazine pubblica e marciapiede.

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
926,12	926,12	257,48	1.221,62	0,28	1,32	2

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE P.U.C.

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 paesaggistico:

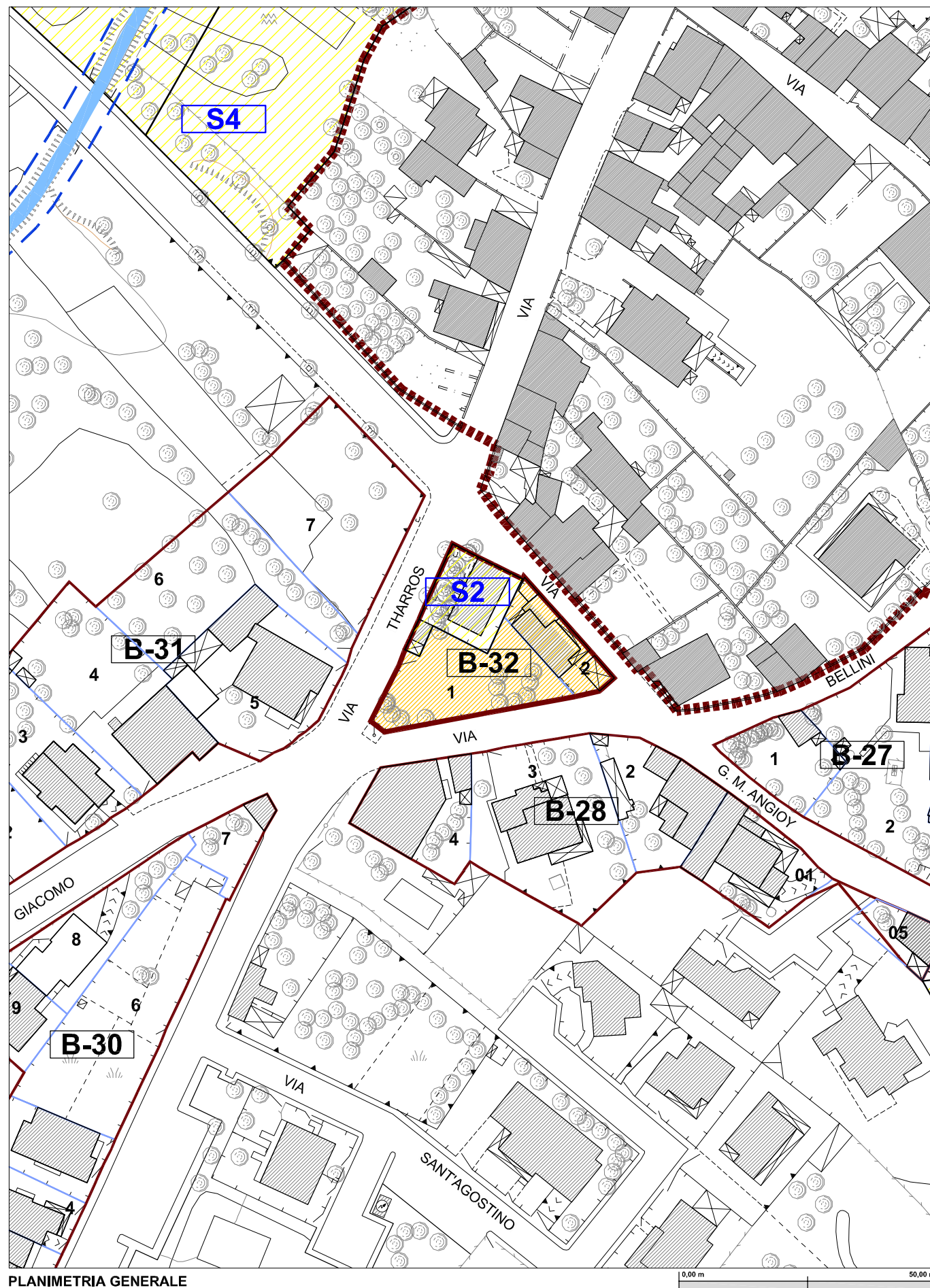
- in relazione ai caratteri tipologici dell'area della quale l'isolato fa parte e delle aree limitrofe;
- in relazione agli aspetti ambientali, paesaggistici, funzionali e per i servizi offerti;
- in relazione ai caratteri strettamente architettonici.

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 obbiettivi previsti, secondo indirizzi qualitativamente coerenti con i caratteri tipologici consolidati dell'area urbana;
- Il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse;

compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;





INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

ISOLATO

B-32

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 della casa isolata edificata a centro lotto su uno o due livelli fuori terra, arretrata rispetto al filo strada di una distanza minima pari a 4,00 m.	
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	
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 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 dichiarato e documentato in fase di 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		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)
471,60	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inediticato accessibile da Via Tharros attraverso una apertura carraia. I muri di cinta, confinanti con la pubblica via, sono realizzati prevalentemente con mattoni di terra cruda secondo i caratteri costruttivi tradizionali. Le parti degradate e instabili sono state in parte sostituite dai blocchi in cls. Le superfici murarie risultano a vista e non finite ad intonaco.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
195,16	148,02	509,68	0,76	2,61

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1 e con uno dei lati lunghi prospiciente Via G.M. Angioy, coincidente con il prospetto principale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra in aderenza con l'unità n. 1 e a filo strada. Il piccolo spazio aperto laterale è accessibile direttamente attraverso l'autorimessa prospiciente l'incrocio tra Via Bellini e Via G.M. Angioy. 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 al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; nuova edificazione.
POSIZIONE: —
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: E' richiesta la conservazione ed il restauro della muratura di recinzione in terra cruda, da finire eventualmente con intonaco di calce e la parte sommitale con tegole di laterizio secondo i caratteri tipologici propri dell'architettura tradizionale.

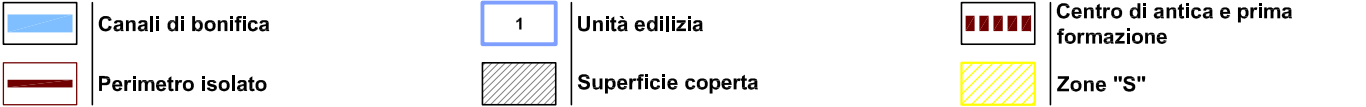
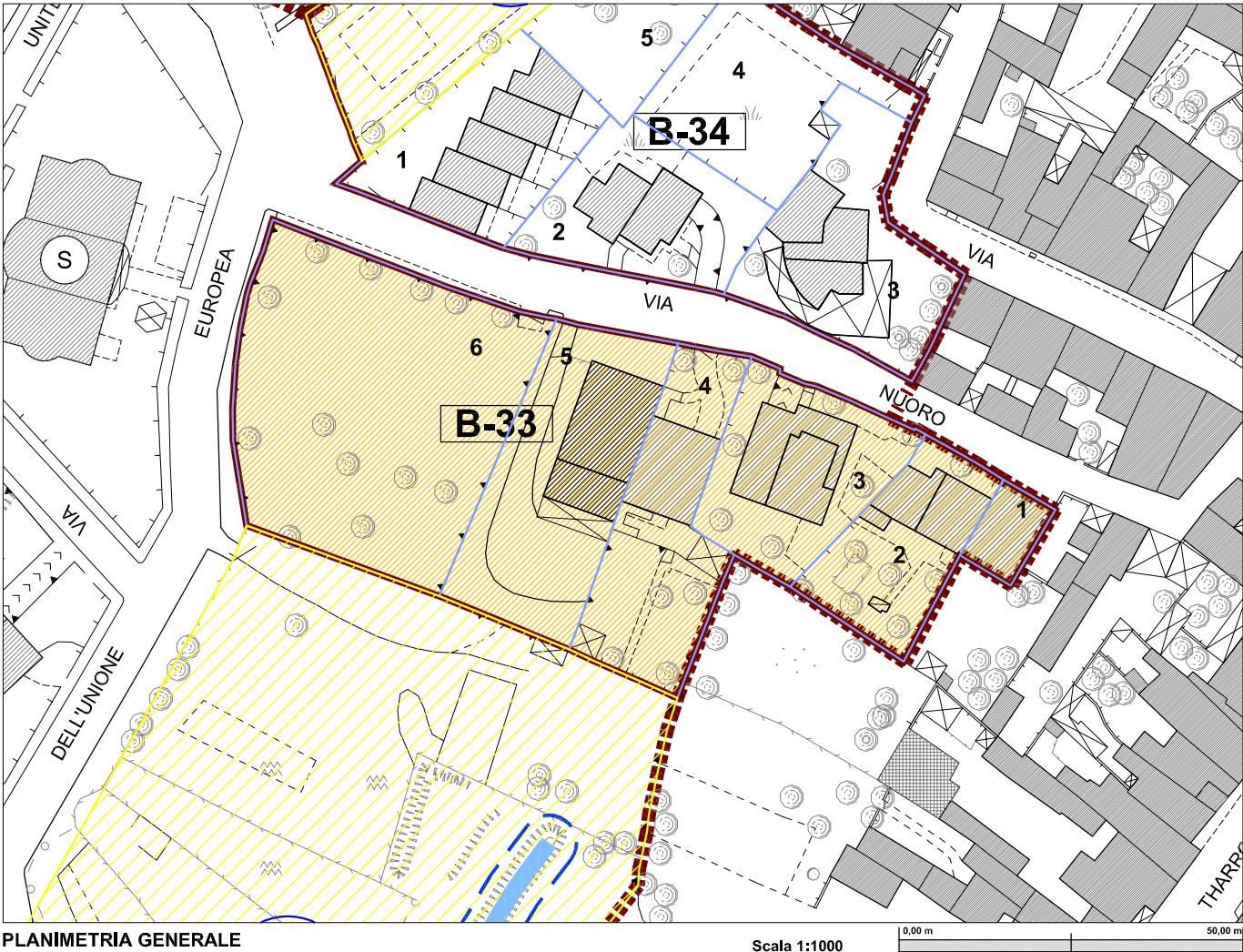
INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50	----	----	----

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere 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: è consentita l'edificazione a filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 1

unità 2



ANALISI

ISOLATO

B-33

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato in esame è ubicato a ovest del centro di antica e prima formazione, intercluso tra gli isolati della zona di espansione C2, già edificata ed il centro di antica e prima formazione. Ha una superficie complessiva pari a circa 3.240,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 1,80 e 4,00 m s.l.m..

L'isolato è caratterizzato dal prevalente uso residenziale delle unità edilizie con undici abitanti insediati su un totale di sei unità edilizie di cui un lotto ineditato.

Il perimetro dell'isolato è definito dalle Vie Nuoro e Dell'Unione Europea. Il manto di usura è realizzato in bitume, in discreto stato di conservazione lungo il tratto interessato dall'isolato, tutte le strade sono dotate di illuminazione pubblica e marciapiede, non si rileva la presenza della rete per lo smaltimento delle acque meteoriche.

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
3.242,52	3.242,52	889,35	4.472,90	0,27	1,38	11

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE P.U.C.

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 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

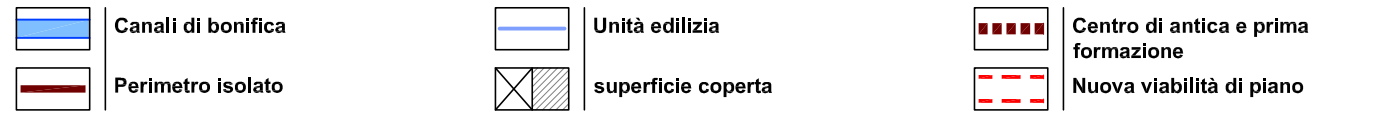
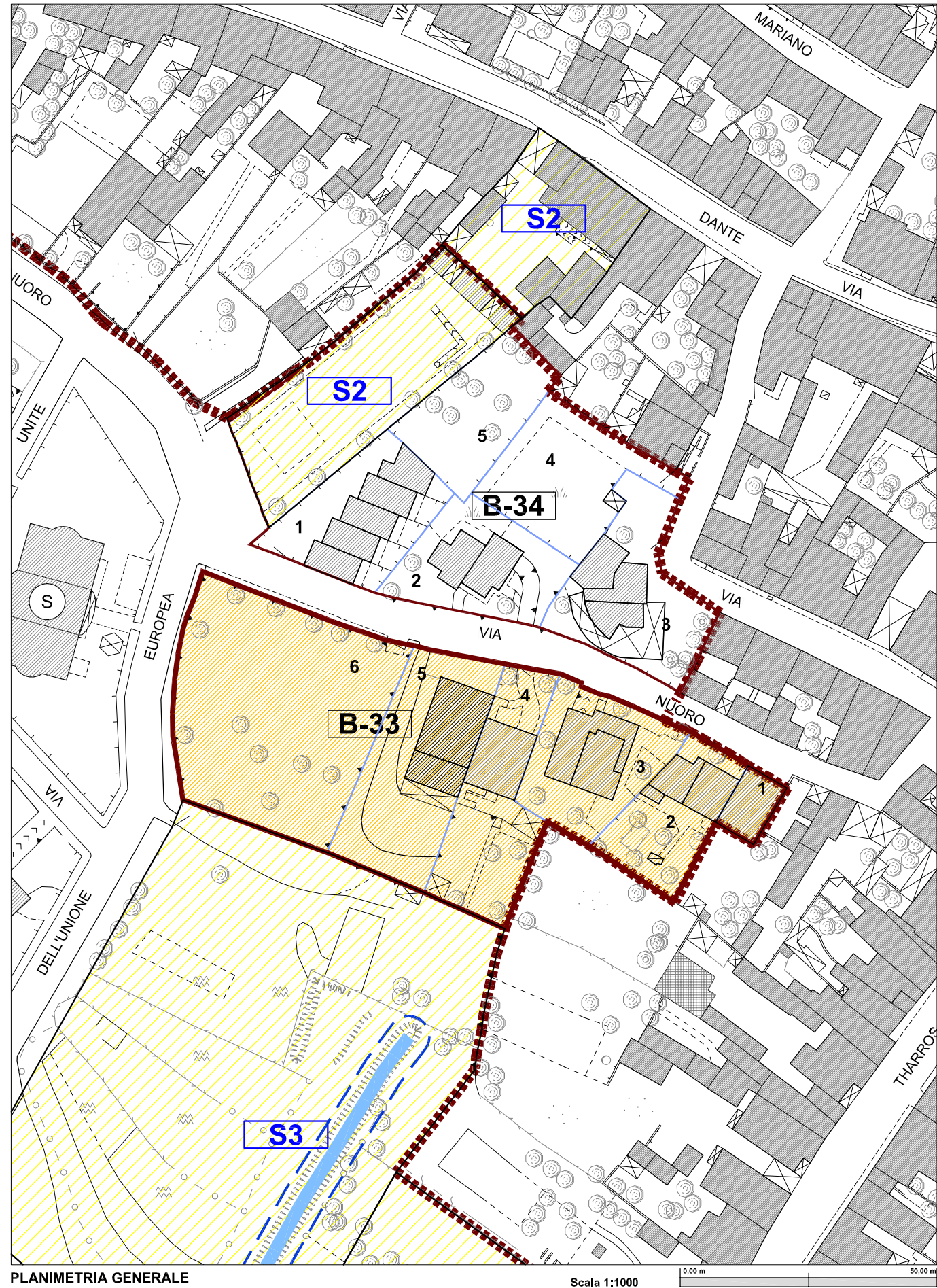
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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;
- Il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse;

compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;



INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

ISOLATO

B-33

INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDARIO 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, arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 3,00 m e massima di 5,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 350,00 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	
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 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 dichiarato e documentato in fase di 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.	

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
109,85	109,85	437,24	1,00	3,98

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1 e con uno dei lati corti prospiciente Via Nuoro. L'area libera di pertinenza ricade all'interno del centro di antica e prima formazione. Il corpo edilizio, di tipo non residenziale, è edificato a filo strada, su due livelli fuori terra e in aderenza con le unità adiacenti. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in ottimo 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)
469,23	139,02	776,05	0,30	1,65

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto trapezoidale, con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 e con il lato corto prospiciente Via Nuoro sulla quale volge anche il prospetto principale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificatoin arretrato rispetto al filo strada, su un livello fuori terra e in aderenza con entrambe le unità edilizie adiacenti. La corte retrostante non è accessibile direttamente dalla pubblica via. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in ottimo stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondlaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	Indice fondiario (mc/mq)
624,06	210,37	1.206,77	0,34	1,93

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto trapezoidale con un lato prospiciente Via Nuoro coincidente con il prospetto principale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli, in posizione isolata e baricentrica rispetto all'area di pertinenza. Appare completo nelle parti strutturali e carente nelle finiture esterne. Appare complessivamente in buono stato di conservazione struturale.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
670,89	165,39	841,82	0,24	1.25

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare, con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1 e con il lato corto prospiciente Via Nuoro sulla quale volge anche il prospetto principale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificatoin arretrato rispetto al filo strada, sudue livelli fuori terra e in aderenza con entrambe le unità edilizie adiacenti. La corte retrostante non è accessibile direttamente dalla pubblica via. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne ad eccezione delle tinteggiature, complessivamente in ottimo 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)
545,74	264,71	1.211,02	0,49	2,22

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare, con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 e con uno dei lati corti prospiciente Via Nuoro sulla quale volge anche il prospetto principale. Il corpo edilizio, di tipo non residenziale (rimessa/deposito), è edificato in arretrato rispetto al filo strada, su un livello fuori terra e in aderenza con l'unità edilizia n.4. L'area libera retrostante è accessibile direttamente dalla pubblica via. Appare completo nelle parti strutturali ed incompiuto nelle finiture esterne, complessivamente in discreto stato di conservazione strutturale.

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 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: a filo strada
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 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:

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di 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 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: isolata al centro del lotto
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 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:

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 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: in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con una o entrambe le unità edilizie adiacenti; isolata al centro lotto.
COPERTURA: tipologia a tetto a falde inclinate con pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 1

unità 2

unità 3

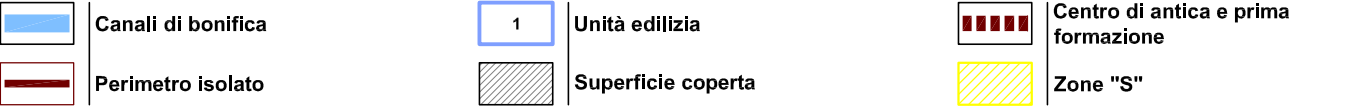
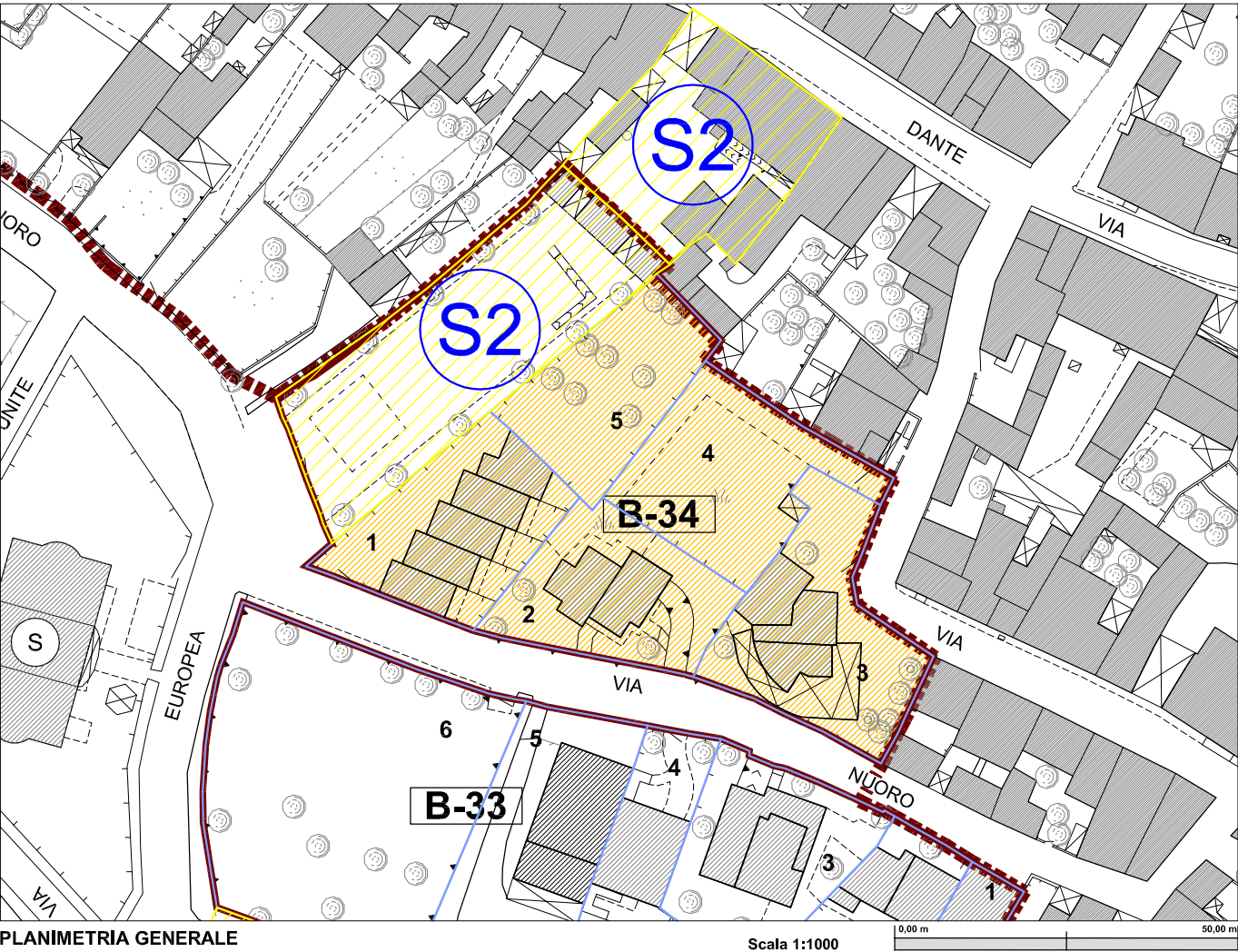
unità 4

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)
1.149,36	0,00	0,00	0,00	0,00
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un lotto inediticato con accesso diretto da Via Nuoro e confinante per due lati con la stessa Via nuoro e con Via Dell'Unione Europea.				

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,35	1,50	----	----
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; nuova costruzione; POSIZIONE: isolata a centro lotto con arretramento rispetto al filo strada per una distanza minima di m 4,00 e massima di m6,00 nel caso di conservazione di un'unica unità edilizia. 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 nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle indicazioni generali di isolato, è consentito elevare il rapporto di copertura massimo fino a 0,50 e l'indice fondiario fino a 3,00 mc/mq per ciascuna unità derivata. .			

unità 6



DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, di forma irregolare è ubicato nel versante occidentale del centro abitato, intercluso tra la zona di antica e prima formazione ed una delle zone di espansione già urbanizzata e parzialmente edificata.

E' costituito da cinque unità edilizie, tre dificate e due lotti liberi, con una superficie complessiva dell'intero isolato pari a circa 3.242,55 mq, ed una superficie fondiaria complessiva pari a 3.089,11 mq escludendo la superficie del lotto individuata come alla zona S2 (attrezzature di interesse comune) pari a circa 1.191,16 mq.

E' da segnalare l'unità edilizia n.1 costituita da cinque edifici aggregati secondo la tipologia a schiera con un'area in comune e piccoli cortili privati retrostanti. La superficie coperta è di circa 54,00 mq per ciascuno, svilupati tutti su due livelli abitabili.

L'escursione altimetrica dell'isolato è compresa tra 1,08 e 2,61 m s.l.m.. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

La superficie fondiaria di ciascuna unità edilizia varia tra 527,00 mq a 715,00 mq.

L'isolato è inoltre caratterizzato dalla presenza di un'area per servizi attrezzata con superficie pari a circa 1.191,16 mq.

Le strade sono bitumate, in buono stato di conservazione ed in parte dotate di marciapiede. Tutte le strade prospicienti l'isolato sono 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
3242,55	3.089.11	733,72	3.941,62	0,24	1,28	21

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

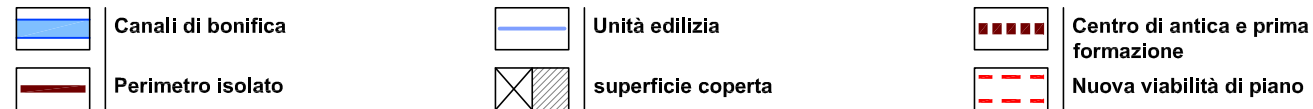
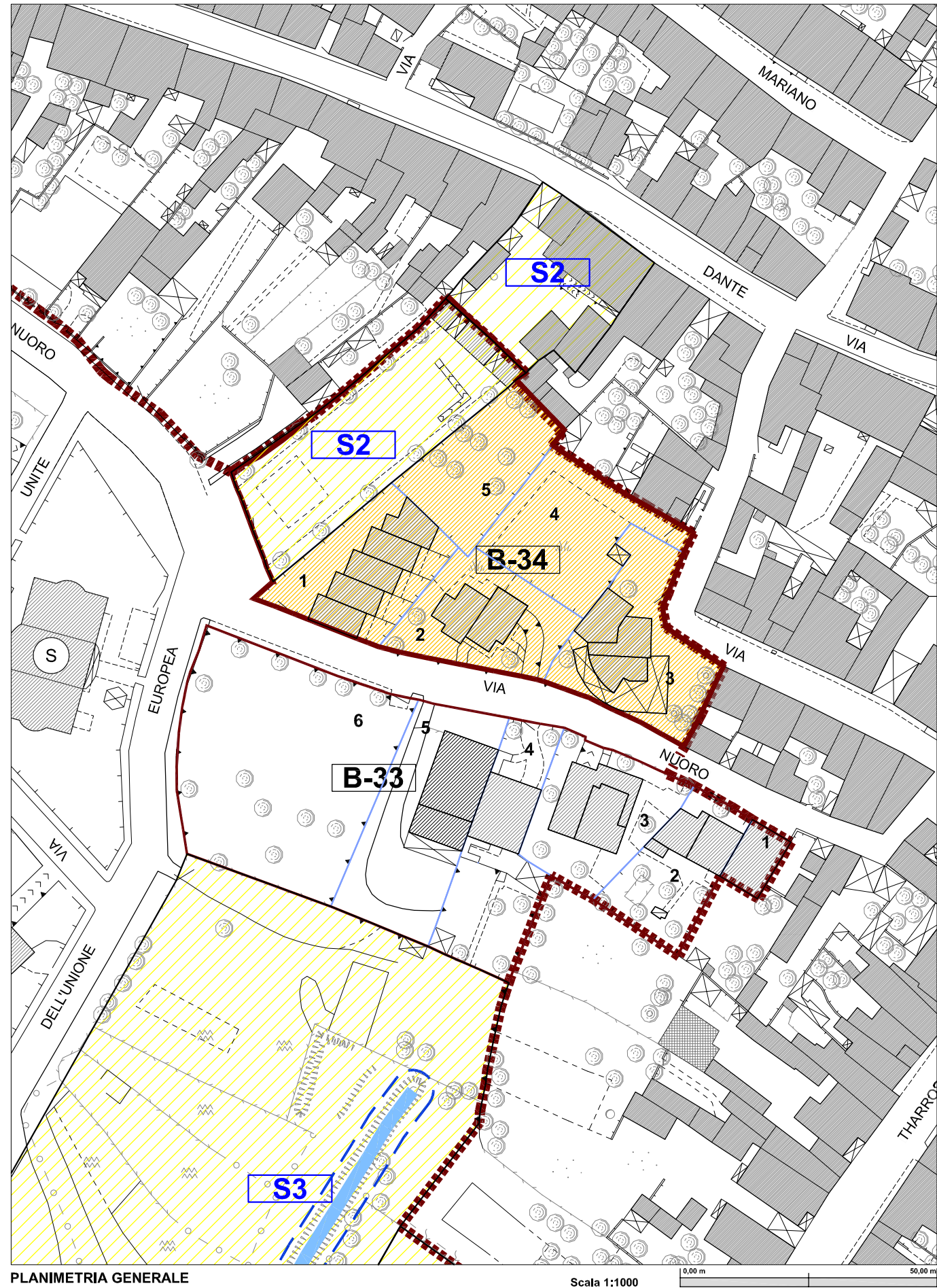
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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.

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 obbiettivi previsti, secondo indirizzi qualitativamente coerenti con i caratteri tipologici consolidati dell'area urbana;
- Il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse;

compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;



INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

ISOLATO

B-34

INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDARIO 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 della casa isolata, a centro lotto su uno o due livelli fuori terra, arretrata rispetto al filo strada di una distanza minima pari a 4,00 m.	
6)	DIMENSIONE FONDARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 400,00 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	
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 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 dichiarato e documentato in fase di 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.	

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
626,07	277,03	1.759,14	0,44	2,81
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da 5 edifici recentemente costruiti per uso residenziale e aggregati secondo la tipologia a schiera, ciascuno dei quali con superficie coperta pari a circa 54,00 mq edificati su due livelli con una piccola area libera retrostante ed un'area anteriore in comune. La copertura è a due falde, la recinzione dell'area in comune e di quella delle singole proprietà private è del tipo misto, muratura e inferriata. Tutti gli edifici si trovano in ottimo stato di coservazione sia strutturale che per le finiture.				

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
580,87	143,69	745,93	0,25	1,28
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 un livello fuori terra e copertura a falde inclinate. Presenta la recinzione a filo strada di tipo misto, in muratura bassa, realizzata in blocchi di calcestruzzo e rete metallica, non completa nelle parti di finitura.				

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondlaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	Indice fondiario (mc/mq)
715,56	313,00	1.436,55	0,44	2,01
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 a falde inclinate variamente orientate e su diverse quote. Presenta la recinzione a filo strada di tipo misto, in muratura alta, realizzata in blocchi di calcestruzzo intonacati e rete metallica, completa nelle parti di finitura ed in discreto 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)
639,07	0,00	0,00	---	0,00
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
Lotto caratterizzato da una bassissima densità edilizia, praticamente riconducibile ad un lotto libero, prevalentemente intercluso all'interno dell'isolato ed accessibile mediante una piccola area con un fronte stradale di circa 4,50 m prospiciente su Via Mazzini				

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
527,54	0,00	0,00	---	0,00
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
Unità edilizia riconducibile ad un lotto libero, completamente intercluso all'interno dell'isolato, di pertinenza dell'unità edilizia n.3 isolato n.15 come individuato nel piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione e parte integrante di essa.				

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 fondlario 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: si richiede che in caso di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della muratura di recinzione prospiciente Via Mazzini, sia realizzata secondo i caratteri formali riconducibili all'architettura tradizionale con particolare riferimento a quanto indicato nel piano particolareggiato della zona A.			

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: si richiede che in caso di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della muratura di recinzione prospiciente Via Mazzini, sia realizzata secondo i caratteri formali riconducibili all'architettura tradizionale ovvero sia realizzato un accesso carraio coperto, in entrambi i casi con particolare riferimento a quanto indicato nel piano particolareggiato della zona A.			

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
DESTINAZIONE D'USO: area verde privata			
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria,			
POSIZIONE: —			
COPERTURA:—			
INDICAZIONI PARTICOLARI: considerato che il lotto è parte integrante dell'unità edilizia n. 3 ricadente nell'isolato n. 15 normato dal piano particolareggiato della zona A, non è consetivo nessun incremento delle volumetrie rispetto allo stato attuale e qualsiasi intervento deve rispettare la normativa del piano particolareggiato suddetto.			

unità 1

unità 2

unità 3

unità 4

unità 5