

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con sviluppo perimetrale lineare. Ubicato nel margine Est, rispetto all'asse viario costituito dal Corso Eleonora e limitrofo alla zona di espansione già edificata, la zona servizi S3pp ed il centro di antica e prima formazione. Ha una superficie complessiva pari a circa 4.400,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 2,60 e 7,60 m s.l.m.. L'isolato è caratterizzato dalla prevalente destinazione residenziale, sono presenti due lotti liberi ubicati sul versante sud-est prospicienti Via Martiri della Resistenza e Via Berlinguer.

All'interno dell'isolato è presente una polazione insediata di circa 39 unità.

Le 13 unità edilizie sono caratterizzate dalla superficie fondiaria, compresa tra 198,00 e 623,00 mq circa, con una media di circa 340,00 mq. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,24 e 0,79 mq/mq con una media di 0,58 mq/mq relativamente al rapporto di copertura, e tra 1,14 e 4,07 mc/mq con una media per lotto di circa 3,06 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito per tre lati dalle strade pubbliche, in particolare Via Martiri della Resistenza, Via Berlinguer, Via Santa Lucia, tutte in discreto stato di conservazione, realizzate con il manto di usura bituminoso e dotate di illuminazione pubblica, non sono dotate di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche e di marciapiede.

Lo schema aggregativo dei lotti è determinato dalla particolare regolarità morfologia dell'isolato. I singoli lotti, con sviluppo perimetrale lineare e morfologicamente riconducibili al rettangolo ed al quadrato con il rapporto tra i lati variabile da 1:1 a 4:1 mostrano generalmente il lato corto prospiciente la pubblica via. L'ubicazione dei corpi edilizi all'interno di ciascun lotto privilegia il filo strada e la costruzione in aderenza con le unità adiacenti. Dal punto di vista tipologico-edilizio, i corpi di fabbrica, sono prevalentemente di recente costruzione e si discostano, salvo qualche eccezione, dai caratteri tipologici tradizionali.

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
4.449,35	4.449,35	1.035,56	5.061,49	0,23	1,14	21

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.

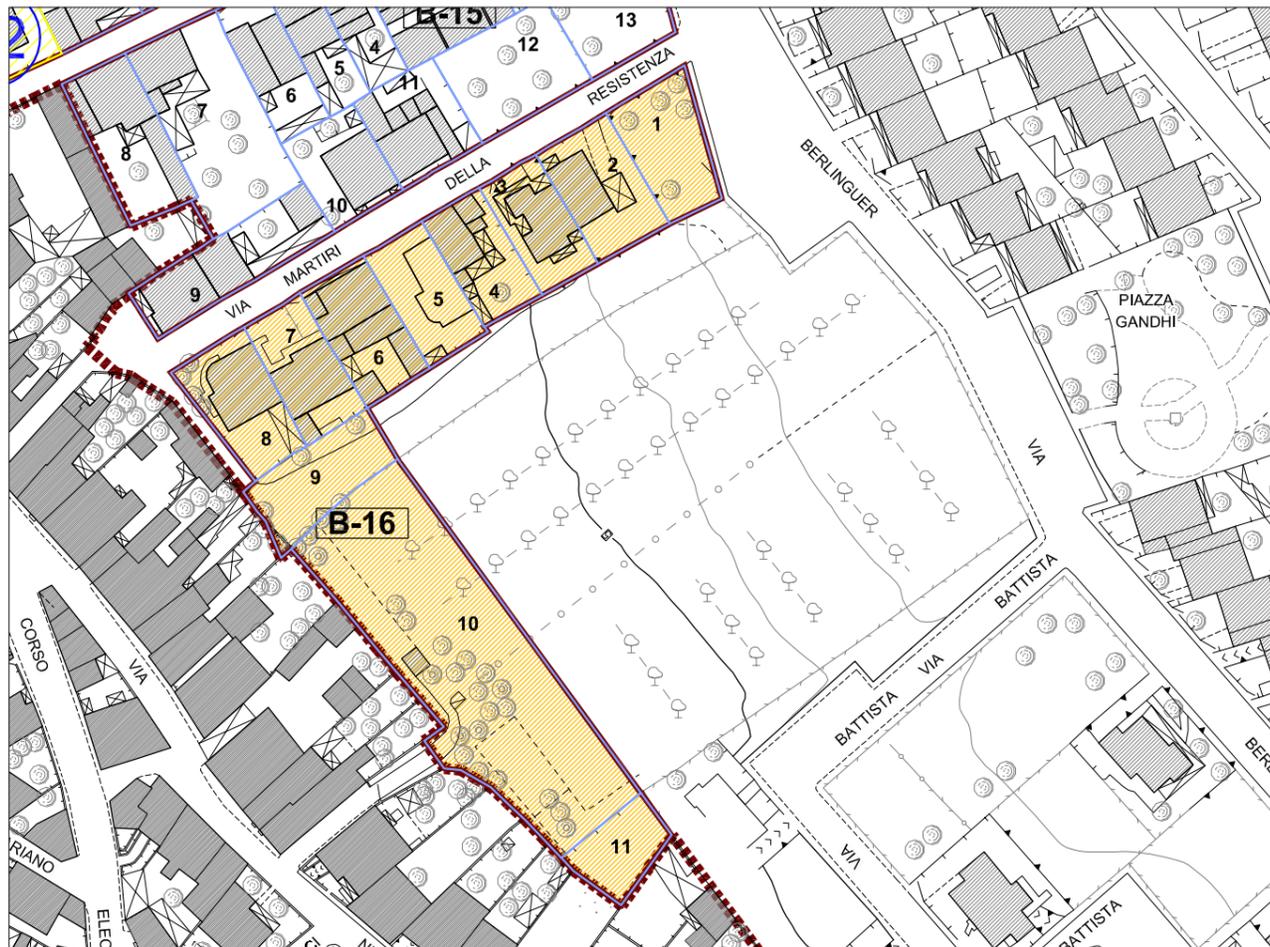
STRATEGIE E OBIETTIVI

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;
- 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

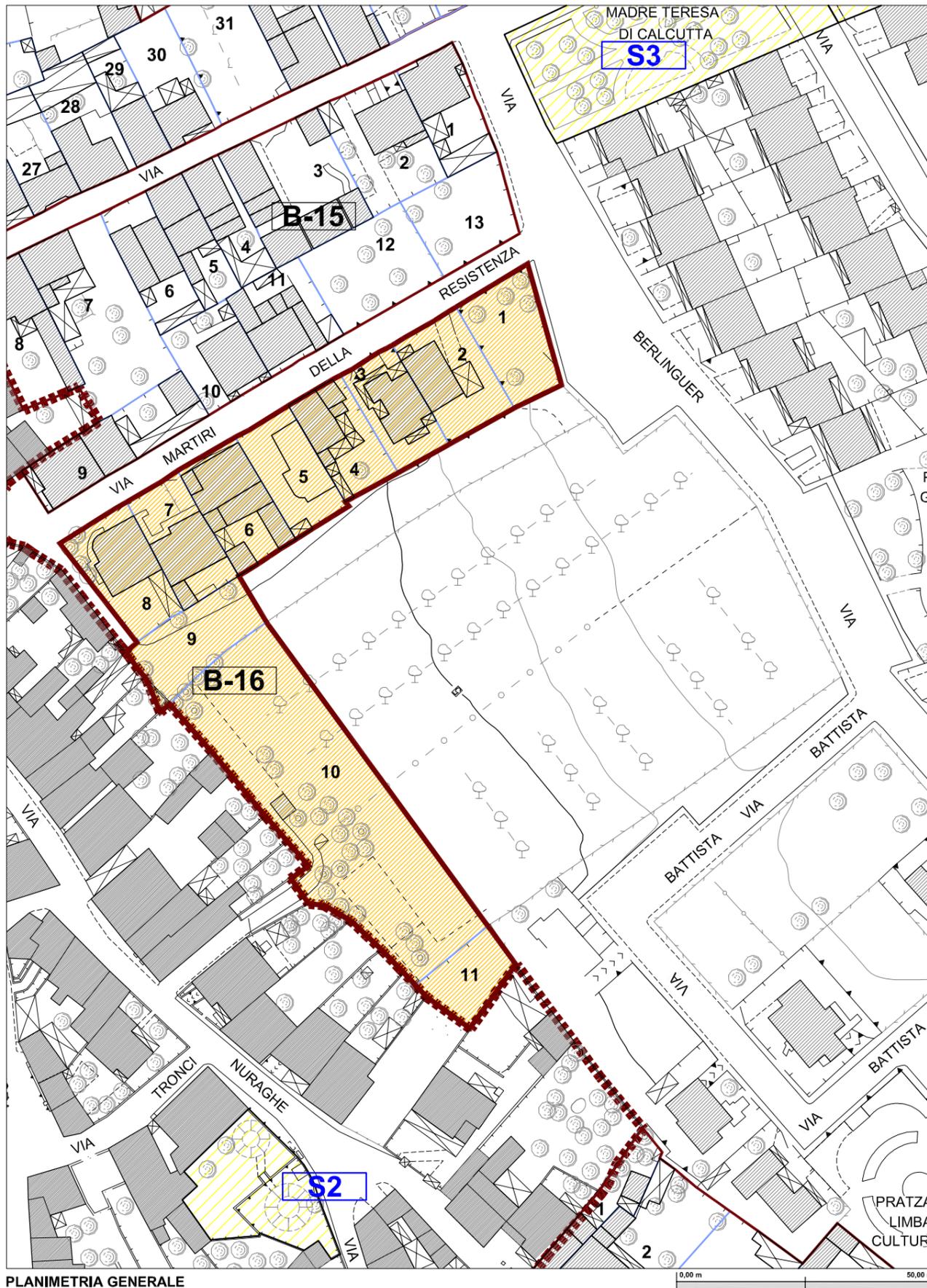


Canali di bonifica	Unità edilizia	Centro di antica e prima formazione
Perimetro isolato	Superficie coperta	Zone "S"



## INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	<b>INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE</b>	mc/mq	3,00
2)	<b>ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO</b>	m	6,50
3)	<b>ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO</b>	m	2,50
4)	<b>LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI</b>	max	2
5)	<b>TIPO EDILIZIO DI ISOLATO</b>	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 6,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	<b>DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA</b>	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 350,00 mq per unità abitativa.	
7)	<b>VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA</b>	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)	<b>INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE</b>	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)	<b>INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA</b>	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)	<b>APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)</b>	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)	<b>COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)</b>	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)	<b>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)</b>	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)	<b>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)</b>	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)	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	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)
306,77	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedito morfologicamente riconducibile ad un trapezio con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale.

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 al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)  
**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuova costruzione.  
**POSIZIONE:** ---  
**COPERTURA:** a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di nuova costruzione è consentita l'edificazione secondo la tipologia della casa isolata

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)
322,92	142,91	742,93	0,36	2,30

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1. E' orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale e di recente costruzione, è edificato su due livelli arretrato rispetto il filo strada, in aderenza con l'unità edilizia n 3. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,55	----	----	----

**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 nuova edificazione si dovrà rispettare lo schema aggregative della casa binata con l'unità 3

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)
254,45	142,91	790,87	0,56	3,11

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1. E' orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale e di recente costruzione, è edificato su due livelli arretrato rispetto il filo strada, in aderenza con l'unità edilizia n 2. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,55	----	----	----

**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 nuova edificazione si dovrà rispettare lo schema aggregative della casa binata con l'unità 2

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)
257,72	144,69	468,79	0,56	1,82

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada e in aderenza con l'unità n. 5. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,55	----	----	----

**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 nuova edificazione si dovrà rispettare lo schema aggregative della casa binata con l'unità 5

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)
273,60	107,32	321,96	0,39	1,18

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1. E' orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è in fase di realizzazione, edificato in arretrato rispetto al filo strada, in aderenza con l'unità n.4.

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 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 nuova edificazione si dovrà rispettare lo schema aggregative della casa binata con l'unità4

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)
306,75	236,81	1.103,50	0,77	3,60

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con entrambe le unità edilizie adiacenti e con l'accesso prospiciente Via Martiri della Resistenza. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne ad eccezione della tinteggiatura superficiale. Complessivamente appare 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
0,55	----	----	----

**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

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
284,63	135,20	762,19	0,48	2,68

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali paria circa 2:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al filo strada, in aderenza con le unità edilizie adiacenti e spazio libero retrostante. L'accesso principale è prospiciente Via Martiri della Resistenza. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente appare 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
0,55	----	----	----

**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 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)
313,73	153,12	871,24	0,49	2,78

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al trapezio con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'unità n.7 e circondato dal cortile per tre lati con l'accesso principale prospiciente Via Martiri della Resistenza. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente appare 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
0,55	----	----	----

**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 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)
308,18	0,00	0,00	0,00	0,00

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedito morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. E' planimetricamente intercluso tra il centro di antica e prima formazione e la zona servizi S3pp con l'accesso attraverso uno stretto passaggio da Via Martiri della resistenza.

## 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 al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuova costruzione;

**POSIZIONE:** —

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:**

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)
1.630,71	0,00	0,00	0,00	0,00

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedito morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Confina direttamente con il centro di antica e prima formazione e la zona servizi S3pp. Esistono due possibilità di accesso all'unità: lungo il confine con la zona servizi a nord-est, ed un piccolo accesso dal centro di antica e prima formazione direttamente prospiciente Via Nuraghe.

## 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, nuova costruzione;

**POSIZIONE:** in caso di conservazione di una unica unità edilizia si dovrà rispettare la tipologia di casa isolata costituita da un'unica unità abitativa;

**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 e fino a 0,50 il rapporto di copertura massimo. In caso di suddivisione del lotto in più unità edilizie indipendenti è consentito realizzare tipologie abitative riconducibili alla casa isolata, solo qualora venga proposto un piano di lottizzazione per la zona C adiacente, con tipologie abitative coordinate, per il tipo di abitazione, per la viabilità interna e per aggregazione dei lotti, eventualmente derivati dalla suddivisione dell'unità edilizia.

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)
189,89	0,00	0,00	0,00	0,00

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto ineditato morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Costituisce parte integrante dell'unità edilizia ricadente all'interno del centro di antica e prima formazione, identificata come u.e. n. 16 dell'isolato n. 8 come definita dal Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione. Risulta priva di accesso diretto dalla 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
---	----	----	----

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

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;

**POSIZIONE:** ---

**COPERTURA:** ----

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** Considerato che il lotto è parte integrante dell'unità edilizia n.16 ricadente nell'isolato n.8 normato dal Piano Particolareggiato della del centro di antica e prima formazione (Zona A come definita dal presente Piano Urbanistico Comunale), non è consentito nessun incremento delle volumetrie rispetto allo stato attuale e qualsiasi intervento deve rispettare la normativa del Piano particolareggiato suddetto

unità 11

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, morfologicamente riconducibile ad un poligono con sviluppo perimetrale lineare per ciascuno dei lati. Ubicato ad est, rispetto all'asse viario costituito dal Corso Eleonora, limitrofo alla zona di espansione già edificata ed al centro di antica e prima formazione. Ha una superficie complessiva pari a circa 2.750,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 4,30 e 6,50 m s.l.m.. L'isolato è caratterizzato dalla prevalente destinazione residenziale. All'interno dell'isolato è presente una polazione insediata di circa 39 unità. Le 5 unità edilizie sono caratterizzate dalla superficie fondiaria, compresa tra 204,00 e 704,00 mq circa, con una media di circa 550,00 mq. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,34 e 0,56 mq/mq con una media di 0,45 mq/mq relativamente al rapporto di copertura, e tra 1,17 e 3,19 mc/mq con una media per lotto di circa 2,20 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito per due lati dalle strade pubbliche, in particolare Via Nuraghe e Via A. Segni, in discreto stato di conservazione, realizzate con il manto di usura bituminoso e dotate di illuminazione pubblica, non sono dotate di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche e di marciapiede lungo il tratto interessato dall'isolato in oggetto.

Lo schema aggregativo dei lotti è determinato dalla particolare morfologia dell'isolato. Riconducibili al rettangolo con il rapporto tra i lati pari a circa 3:1, salvo una eccezione (unità n. 1, unica ad un livello abitabile) mostrano generalmente il lato corto prospiciente la pubblica via orientando il prospetto principale a sud-ovest. L'ubicazione dei corpi edilizi all'interno dei lotti è del tipo a filo strada o in arretrato e in aderenza con una o entrambe le unità adiacenti riprendendo lo schema tipico della pseudo schiera.

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
2.748,72	2.748,72	1.179,96	6.203,98	0,43	2,26	16

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.

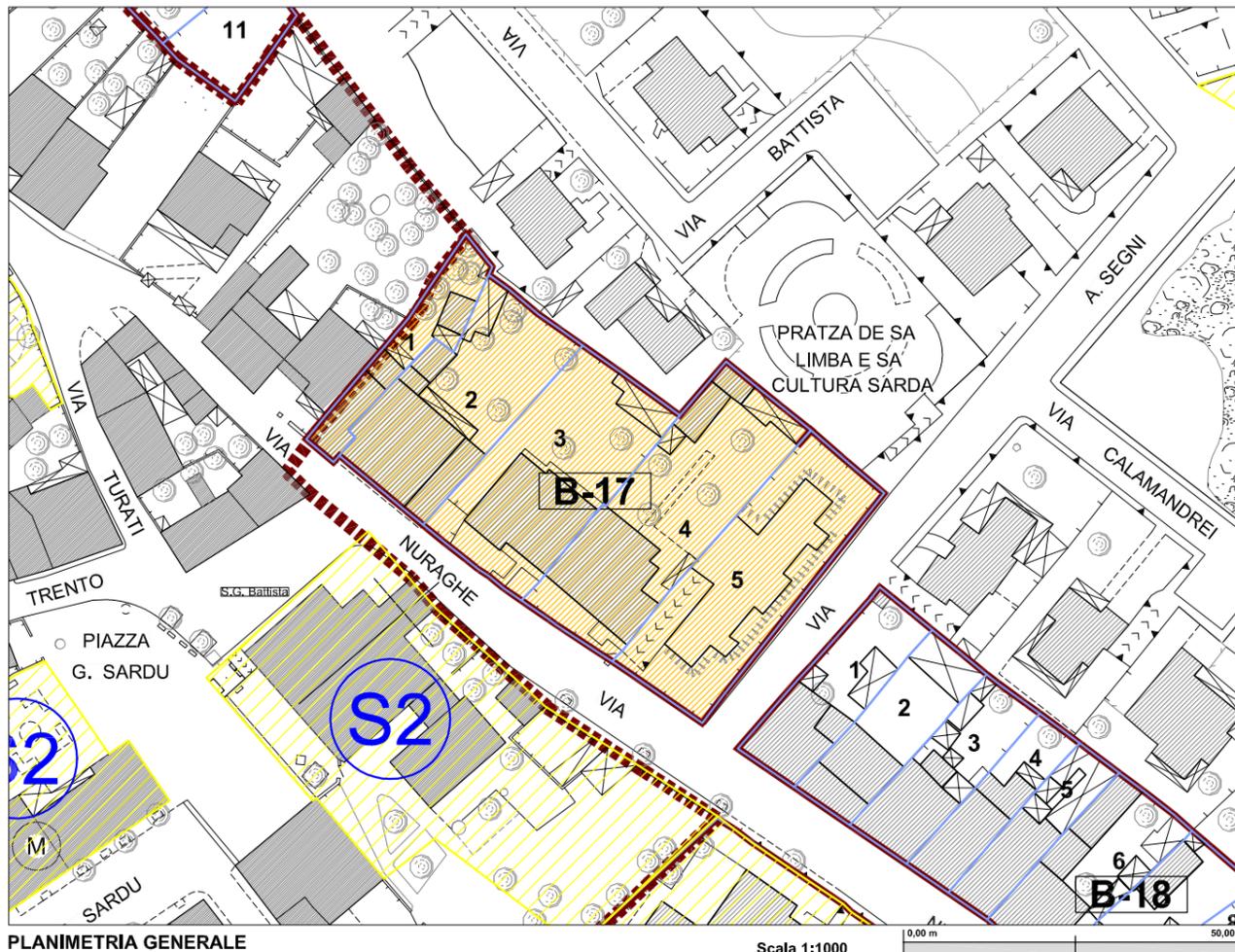
STRATEGIE E OBIETTIVI

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.

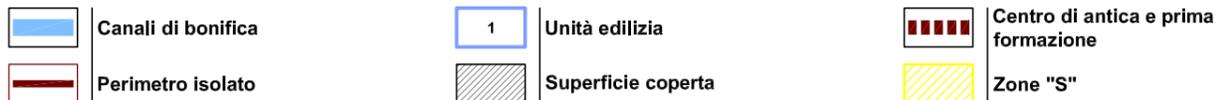
In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

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



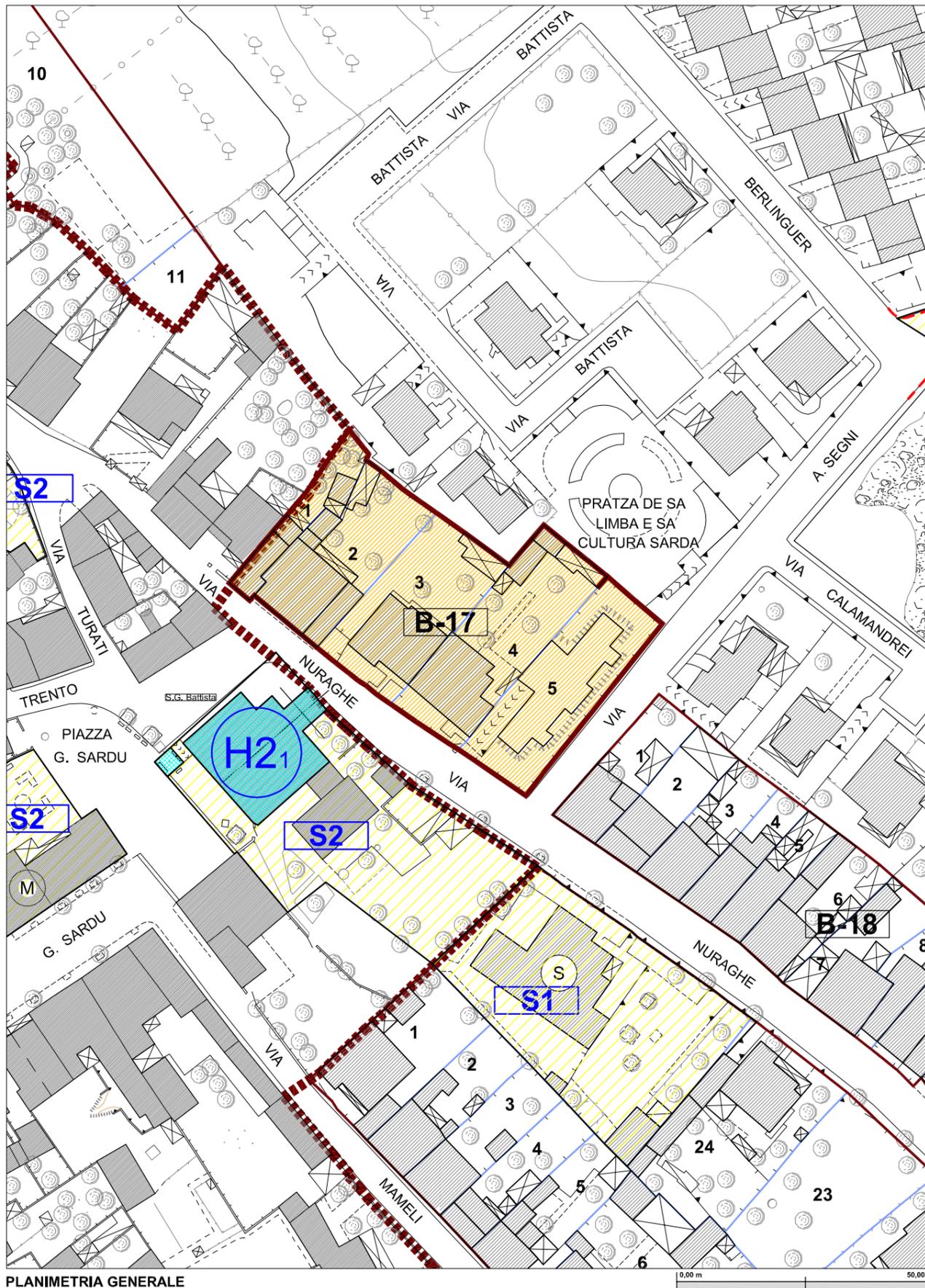
PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:1000



## INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	<b>INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE</b>	mc/mq	3,00
2)	<b>ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO</b>	m	7,00
3)	<b>ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO</b>	m	2,50
4)	<b>LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI</b>	max	2
5)	<b>TIPO EDILIZIO DI ISOLATO</b>	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 ovvero arretrata rispetto ad essa per una distanza minima di 3,00 m e massima di 6,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	<b>DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA</b>	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 400,00 mq per unità abitativa.	
7)	<b>VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA</b>	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)	<b>INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE</b>	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)	<b>INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA</b>	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)	<b>APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)</b>	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)	<b>COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)</b>	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)	<b>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)</b>	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)	<b>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)</b>	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)	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	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)
204,19	110,55	345,50	0,54	1,69

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un poligono irregolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 6:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada, in aderenza con entrambe le unità laterali adiacenti e l'accesso principale prospiciente Via Nuraghe. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, queste ultime appaiono complessivamente 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
0,55	----	----	----

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; restauro e risanamento conservativo.

**POSIZIONE:** ----

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

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

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)
559,68	314,92	1.783,85	0,56	3,19

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un poligono irregolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 2:1, 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 entrambe le unità laterali adiacenti e l'accesso principale prospiciente Via Nuraghe. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, queste ultime appaiono 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
0,55	----	----	----

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

**POSIZIONE:** ----

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

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

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)
628,61	215,89	1.568,84	0,34	2,50

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale bifamiliare, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al filo strada, in aderenza con l'unità n. 4 e circondato dal cortile per tre lati con l'accesso prospiciente Via Nuraghe. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, queste ultime in più che sufficiente 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
0,55	----	----	----

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con gronda interna e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia sulla muratura di recinzione, è richiesto che venga realizzata una muratura di altezza minima pari a m. 2,2, con o senza aperture carrai e nel rispetto dei caratteri tipologico-formali tradizionali.

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)
704,26	283,60	1.740,68	0,40	2,47

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale bifamiliare, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al filo strada, in aderenza con entrambe le unità laterali adiacenti. L'accesso principale è prospiciente Via Nuraghe. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, il queste ultime appaiono in sufficiente 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
0,55	----	----	----

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con gronda interna e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia sulla muratura di recinzione, è richiesto che venga realizzata una muratura di altezza minima pari a m. 2,2, con o senza aperture carrai e nel rispetto dei caratteri tipologico-formali tradizionali.

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)
651,98	255,00	765,00	0,39	1,17

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1, è orientato a nord-ovest - sud-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale bifamiliare, è attualmente in fase di costruzione arretrato rispetto al filo strada, in aderenza con l'unità edilizia n.4. L'accesso principale è prospiciente Via Segni.

## 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 al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornicie modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con gronda interna e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia sulla muratura di recinzione, è richiesto che venga realizzata una muratura di altezza minima pari a m. 2,2, con o senza aperture carrai e nel rispetto dei caratteri tipologico-formali tradizionali.

unità 5

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, morfologicamente riconducibile ad un poligono con sviluppo perimetrale lineare per ciascuno dei lati, è ubicato ad est, rispetto all'asse viario costituito dal Corso Eleonora, limitrofo alla zona di espansione C1, in parte già edificata. Ha una superficie complessiva pari a circa 2.600,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 3,50 e 5,50 m s.l.m.. L'isolato è caratterizzato dalla prevalente destinazione residenziale con una polazione insediata di circa 26 unità su undici unità edilizie di superficie fondiaria compresa tra 110,00 e 439,00 mq circa, con una media di circa 275,00 mq.

I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,51 e 0,93 mq/mq con una media di 0,67 mq/mq relativamente al rapporto di copertura, e tra 1,41 e 5,16 mc/mq con una media per lotto di circa 3,08 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito per tre lati dalle strade pubbliche: Via Nuraghe, Via A. Segni, Su Caminu 'e Palabidda. Le prime due in discreto stato di conservazione, realizzate con il manto di usura bituminoso e dotate di illuminazione pubblica, non sono dotate di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche e solo Via Nuraghe è dotata di uno stretto marciapiede lungo il tratto interessato dall'isolato in oggetto; la terza strada è sterrata e di fatto costituisce una strada non urbana, non dotata di illuminazione pubblica.

Lo schema aggregativo dei lotti è determinato dalla particolare morfologia dell'isolato. Riconducibili al rettangolo con il rapporto tra i lati variabile tra 2:1 a 4:1 mostrano generalmente il lato corto prospiciente la pubblica via orientando il prospetto principale a sud-ovest.

L'ubicazione dei corpi edilizi all'interno dei lotti è del tipo a filo strada o di poco arretrati ad essa e in aderenza con una o entrambe le unità adiacenti, riprendendo lo schema tipico della pseudo schiera.

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
2.578,59	2.578,59	1.678,01	7527,37	0,65	2,91	26

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.

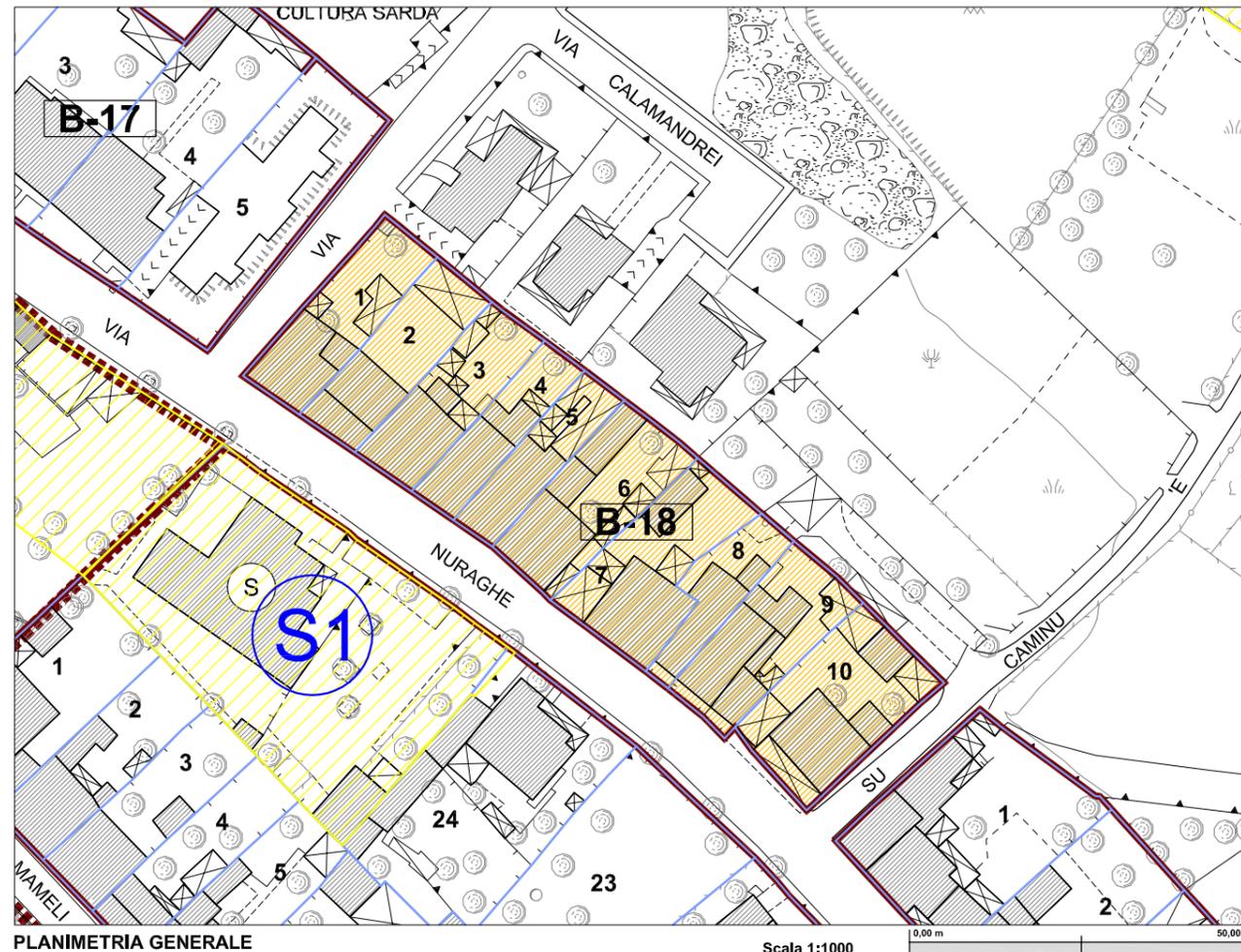
STRATEGIE E OBIETTIVI

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



PLANIMETRIA GENERALE

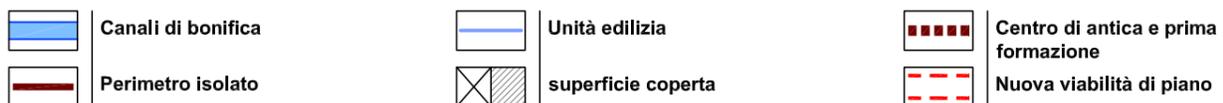
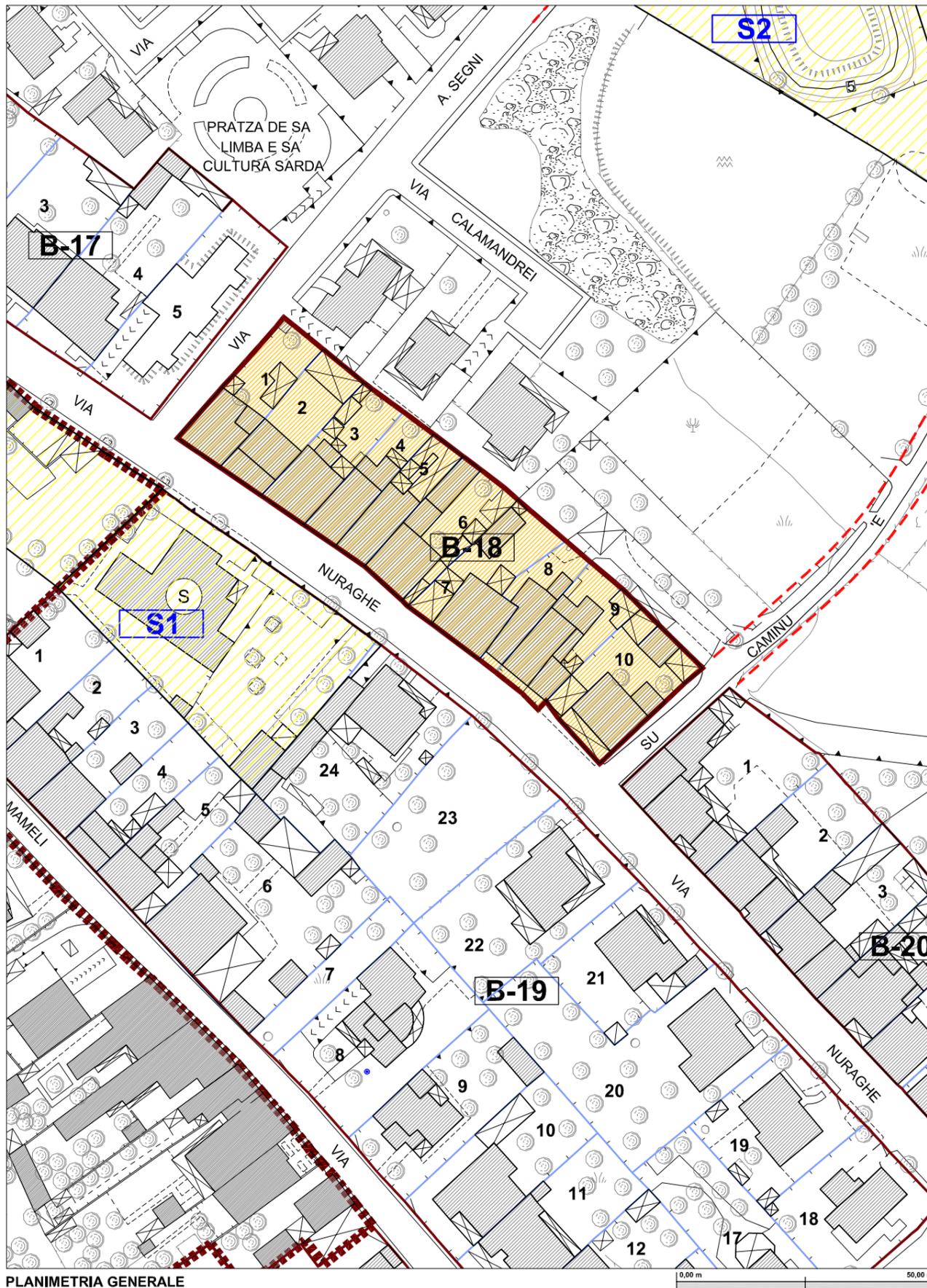
Scala 1:1000

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



## INDICAZIONI PROGETTUALI

- |     |  |   |      |
|-----|--|---|------|
| 1)  | <b>INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE</b>   | mc/mq   | 3,00 |
| 2)  | <b>ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO</b>   | m   | 6,50 |
| 3)  | <b>ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO</b>   | m   | 2,50 |
| 4)  | <b>LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI</b>  | max   | 2    |
| 5)  | <b>TIPO EDILIZIO DI ISOLATO</b>  | 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 entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.  |      |
| 6)  | <b>DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA</b>   | In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 400,00 mq per unità abitativa.  |      |
| 7)  | <b>VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA</b>  | 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)  | <b>INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE</b>   | 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)  | <b>INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA</b>   | 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) | <b>APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)</b>   | 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) | <b>COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)</b>   | 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) | <b>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)</b>  | 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) | <b>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)</b> | 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) | <b>DESTINAZIONE D'USO</b>  | 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 (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
307,29	170,09	641,03	0,55	2,09

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente 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 un livello a filo strada, in aderenza con l'unità n. 2. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula con l'accesso e il prospetto principale prospiciente Via Nuraghe e corte retrostante. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente appare in buono stato di conservazione.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
296,26	173,82	1.045,81	0,59	3,53

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente 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, con la parte in elevato di recente costruzione, è edificato su due livelli a filo strada più un terzo in arretrato e corte retrostante, in aderenza con entrambe le unità adiacenti. Risulta completo nelle parti strutturali ed incompleto nelle finiture esterne in particolare sul livello inferiore. Strutturalmente è in buono stato di conservazione.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
287,28	185,54	1.066,27	0,65	3,71

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente 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 e corte retrostante, in aderenza con entrambe le unità adiacenti. Risulta completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne. Complessivamente è in più che sufficiente stato di conservazione.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
206,08	142,53	757,44	0,69	3,68

## 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 4:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato due livelli a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula con raddoppio in altezza e corte retrostante, risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente appare in sufficiente stato di conservazione con elementi di degrado sulla parte bassa del prospetto.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
203,10	178,47	667,22	0,88	3,29

## 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 4:1, 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. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della bicellula e corte retrostante, risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente appare in sufficiente 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
0,55	----	----	----

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; restauro e risanamento conservativo.

**POSIZIONE:** ----

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

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

In caso di sopraelevazione è richiesto il rispetto degli allineamenti e dimensioni delle nuove aperture coerentemente alle aperture esistenti al piano terra.

Esclusivamente in caso di soli interventi di restauro senza incrementi di volume sul corpo domestico principale, è consentito applicare l'incentivo previsto al punto (12) relativamente alla nuova edificazione di un corpo edilizio di tipo accessorio per un volume massimo pari a mc 130,00.

## 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 al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di nuova edificazione ovvero interventi atti a modificare la composizione del prospetto, è richiesto l'allineamento orizzontale e verticale delle aperture prospicienti la pubblica via. In caso di demolizione del balcone è consentito applicare l'incentivo previsto al punto (12) delle norme generali di isolato relativamente alla nuova realizzazione di un corpo edilizio retrostante di tipo accessorio, di superficie coperta massima pari a quella del balcone demolito ed altezza massima come stabilita per i corpi accessori dalle norme tecniche di attuazione generali.

## 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 al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di nuova edificazione ovvero interventi atti a modificare la composizione del prospetto, è richiesto l'allineamento orizzontale e verticale delle aperture prospicienti la pubblica via. In caso di demolizione del balcone è consentito applicare l'incentivo previsto al punto (12) delle norme generali di isolato relativamente alla nuova realizzazione di un corpo edilizio retrostante di tipo accessorio, di superficie coperta massima pari a quella del balcone demolito ed altezza massima come stabilita per i corpi accessori dalle norme tecniche di attuazione generali.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; restauro e risanamento conservativo.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi sul prospetto principale, è richiesta la conservazione delle dimensioni e della composizione attuale delle aperture prospicienti la pubblica via. E richiesta la conservazione dello schema compositivo delle aperture sul prospetto principale nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti e dell'altezza del prospetto attuali.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; restauro e risanamento conservativo.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi sul prospetto principale, è richiesta la conservazione delle dimensioni e della composizione attuale delle aperture prospicienti la pubblica via, comunque l'allineamento orizzontale e verticale delle aperture di un eventuale nuovo piano abitabile coerentemente alle dimensioni delle aperture esistenti.

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)
368,29	228,41	809,55	0,62	2,20

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 3:1, è orientata a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada, in aderenza con entrambe le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula con l'accesso con accesso diretto alla corte retrostante. Risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente appare più che sufficiente lo 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)
391,39	208,08	1.268,77	0,72	3,24

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale irregolare e di forma allungata, 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. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula con raddoppio in altezza e corte retrostante, risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente appare in sufficiente stato di conservazione con elementi di degrado relativi alla finitura del prospetto principale.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
181,73	101,63	566,04	0,56	3,11

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale irregolare e di forma allungata, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Di recente costruzione risulta completo nelle parti strutturali e di finitura esterne. Complessivamente appare in sufficiente stato di conservazione con elementi di degrado relativi alla finitura del prospetto principale.

## PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
337,17	217,44	705,64	0,64	2,09

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto riconducibile al rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 3:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello arretrato rispetto al filo strada, in aderenza con le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della bicellula e corte retrostante con accesso diretto dal passo carraio al lato del prospetto principale, risulta completo nelle parti strutturali. Complessivamente appare in sufficiente 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)
438,84	269,61	1.171,61	0,61	2,67

## CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto riconducibile al rettangolo con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 2:1, è orientato a sud-ovest - nord-est rispetto all'asse longitudinale. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada con un loggiato anteriore, in aderenza con l'unità n. 10. La corte retrostante ha l'accesso diretto dal passo carraio al lato del prospetto principale, risulta completo nelle parti strutturali. Complessivamente appare in buono stato di conservazione strutturale e mediocre stato di conservazione relativamente alle 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
0,60	----	----	----

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; restauro e risanamento conservativo.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi sul prospetto principale, è richiesta la conservazione delle dimensioni e della composizione attuale delle aperture prospicienti la pubblica via, comunque l'allineamento orizzontale e verticale delle aperture di un eventuale nuovo piano abitabile coerentemente alle dimensioni delle aperture esistenti.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; restauro e risanamento conservativo.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi sul prospetto principale, è richiesta la conservazione delle dimensioni e della composizione attuale delle aperture prospicienti la pubblica via. E' richiesta la conservazione dello schema compositivo delle aperture sul prospetto principale nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti e dell'altezza del prospetto attuali.

## INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,55	----	----	----

**DESTINAZIONE D'USO:** residenziale o altra destinazione compatibile al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In caso di interventi sul prospetto principale, è richiesta la conservazione delle dimensioni e della composizione attuale delle aperture prospicienti la pubblica via, ovvero l'allineamento orizzontale e verticale delle aperture di un eventuale nuovo piano abitabile coerentemente alle dimensioni delle aperture esistenti. E' consentito derogare all'allineamento sul filo strada a condizione che il nuovo corpo edilizio conservi l'allineamento attuale e non vengano costruite murature di recinzione di nessun tipo.

## 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 al carattere tipologico dell'edificio esistente ed al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

**POSIZIONE:** ----

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di demolizione con nuova edificazione, ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. E' consentito derogare all'allineamento sul filo strada a condizione che il nuovo corpo edilizio conservi l'allineamento attuale e non vengano costruite murature di recinzione di nessun tipo. In caso di sopraelevazione, è richiesta la conservazione dello schema compositivo delle aperture al piano terra nel rispetto delle dimensioni attuali e l'allineamento orizzontale e verticale delle aperture del nuovo piano abitabile coerentemente alle dimensioni delle aperture esistenti.

## 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 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 e in aderenza con entrambe le unità adiacenti.

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

**INDICAZIONI PARTICOLARI:** in caso di rifacimento del canale di gronda, questo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello abitabile; tradizionale con gronda interna e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di sopraelevazione con due livelli. In qualunque caso l'ingresso principale dovrà essere prospiciente Via Nuraghe. E' consentita l'applicazione dell'incentivo previsto dal punto (11) delle norme generali di isolato relativamente alla chiusura a filo facciata dell'arretramento sul prospetto principale a condizione che le nuove aperture rispettino lo schema compositivo finalizzato a condurre l'edificio verso forme e caratteri propri dell'architettura tradizionale, fermo restando in tal caso l'adeguamento tipologico del sistema di gronda.

unità 6

unità 7

unità 8

unità 9

unità 10