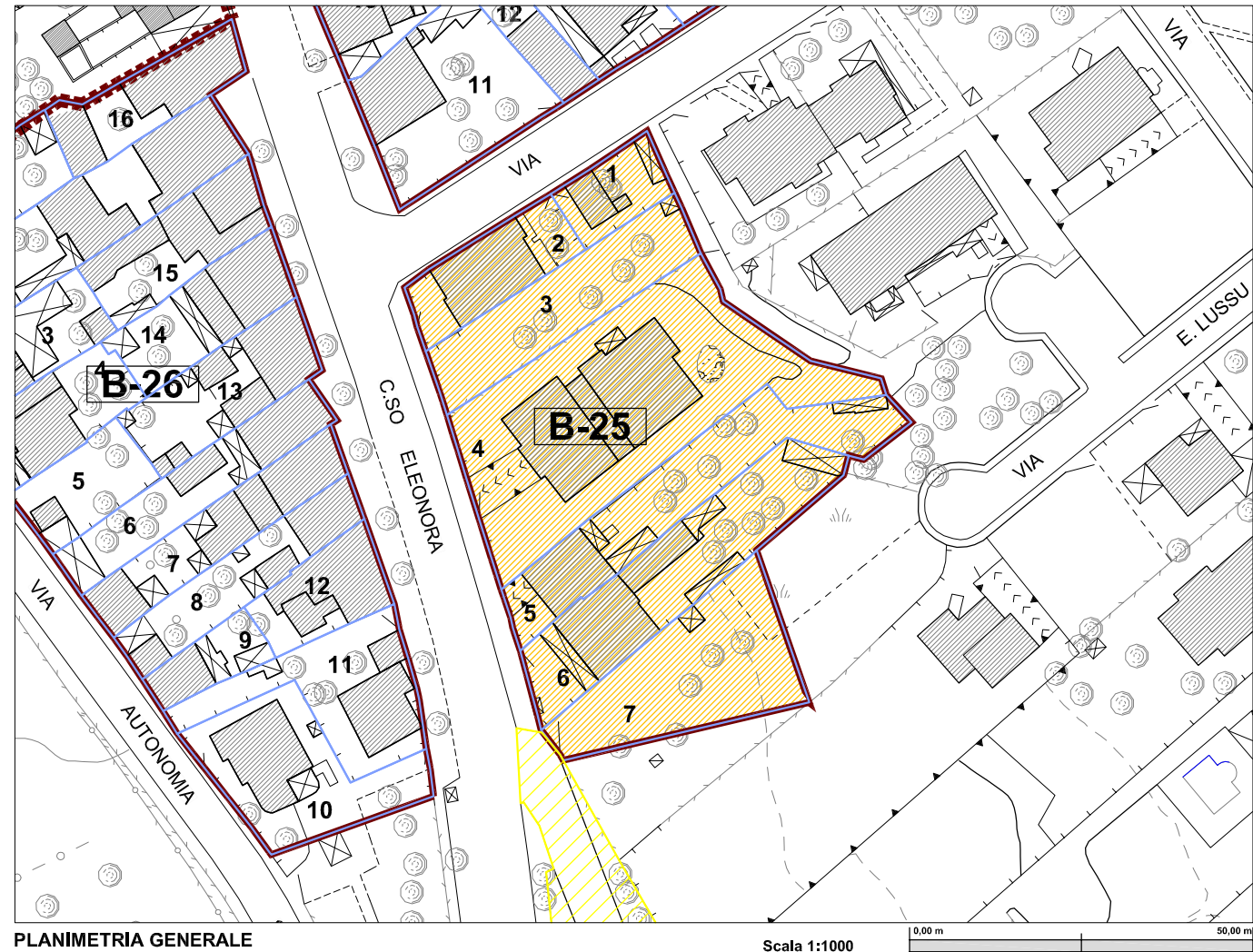


ANALISI

ISOLATO

B-25

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, è morfologicamente riconducibile ad un rettangolo irregolare con sviluppo lineare dei lati lungo la pubblica via. E' ubicato a sud rispetto al centro di antica e prima formazione, nel versante est rispetto all'asse viario costituito da Corso Eleonora, e limitrofo con la zona H di salvaguardia per il rispetto cimiteriale. Ha una superficie complessiva pari a circa 2.898,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 5,00 e 6,00 m s.l.m..

L'isolato è caratterizzato dalla destinazione residenziale e dalla presenza di una unità edilizia a destinazione d'uso di tipo mista, commerciale al livello terra e residenziale al livello superiore. Sono presenti attualmente sette unità edilizie delle quali due sono lotti liberi o con un bassissimo indice fondiario tale da assimilare il fondo ad un lotto libero. Gli abitati complessivamente insediati sono in numero pari a circa 8.

La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 100,00 e 890,00 mq circa. Il rapporto di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,02 e 0,56 mq/mq, relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,05 e 4,28 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito dalle strade pubbliche, Corso Eleonora e Via Verdi, mentre gli altri lati confinano con la zona di espansione C2 e la zona di rispetto cimiteriale. Il manto di usura delle strade pubbliche è realizzato in bitume in discreto stato di conservazione e sono dotate di illuminazione pubblica, marciapiede e rete di smaltimento delle acque meteoriche. Da segnalare la presenza di un semaforo che determina un punto critico nella viabilità in corrispondenza dell'incrocio tra Corso Eleonora e Via Verdi.

Lo schema aggregativo dei lotti, è riconducibile alla pseudo schiera, il lotto prevalentemente di forma rettangolare con il lato corto prospiciente la pubblica via ed il corpo edilizio edificato in arretrato rispetto al filo strada, su due livelli.

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
2893,22	2893,22	922,74	5.676,44	0,32	1,96	8

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 FABBRICABILITÀ 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

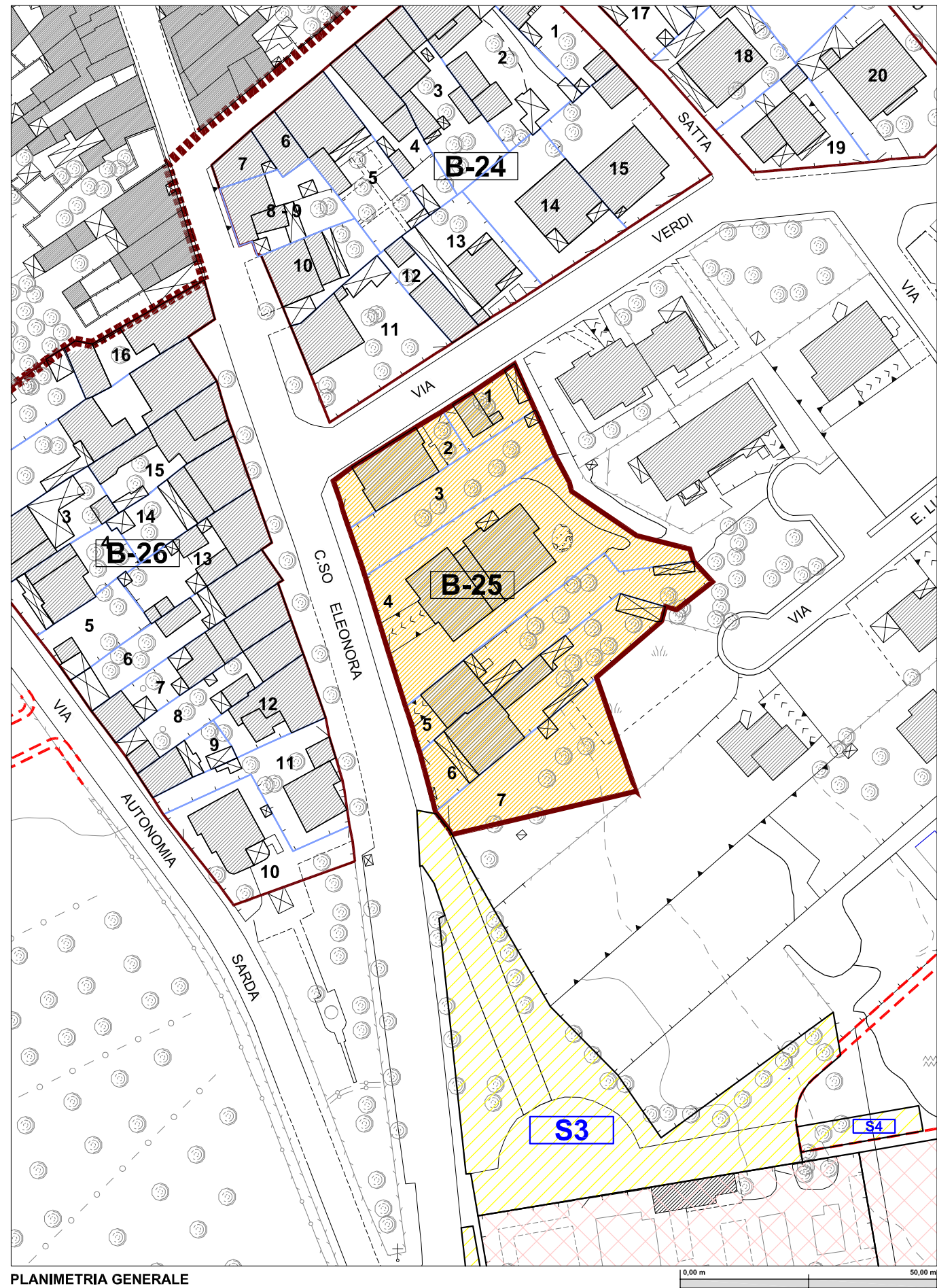
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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 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;



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

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

ISOLATO

B-25

INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	6,50
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 5,00 m e massima di 8,00, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	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)
100,99	32,10	137,26	0,32	1,36

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un piccolo lotto riconducibile al trapezio con profondità misurata dal filo stradale pari a circa 12,00 m. Il corpo edilizio, di recente costruzione, di tipo accessorio (rimessa), è edificato su un livello a filo strada e in arretrato rispetto all'unità n. 2 e l'accesso prospiciente Via Verdi. Appare completo nelle parti strutturali ed inconcluso nelle finiture, complessivamente appare 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)
255,76	141,32	1.093,82	0,55	4,28

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 ed il lato corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Corso Eleonora, e l'accesso al piano superiore prospiciente Via Verdi. Il corpo edilizio, di tipo misto, residenziale e commerciale, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'unità n.3 e Via Verdi. Riconducibile al tipo edilizio della tricellula con raddoppio in altezza, appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono 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)
350,99	0,00	0,00	0,00	0,00

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inediticato pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 5:1 ed il lato corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Via Trieste. La recinzione prospiciente Corso Eleonora è realizzata in muratura con blocchi in cls inconclusa nelle parti di finitura.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
892,09	381,61	2.549,20	0,43	2,86

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principalipari inferiore a 2:1 ed il lato corto, prospiciente Corso Eleonora . Il corpo edilizio, di tipo residenziale plurifamiliare, è edificato su due livelli fuori terra, isolato a centro lotto ed accessibile da Corso Eleonora. Appare completo nelle parti strutturali e definito nelle fiiture 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)
328,53	119,39	715,97	0,36	2,18

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 5:1 ed il lato corto prospiciente Corso Eleonora. 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 Corso Eleonora . Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 in aderenza con una o entrambe le unità edilizie adiacenti.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di nuova edificazione, è richiesto il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere 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: arretrata rispetto al filo strada (Corso Eleonora) ed in aderenza sul confine prospiciente Via Verdi.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di nuova edificazione, è richiesto il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di nuova edificazione, è richiesto il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere 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 prospiciente Corso Eleonora.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di nuova edificazione, è richiesto il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere 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, è richiesto il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra.

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)
427,97	240,00	1.155,24	0,56	2,70
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 5:1 ed il lato corto prospiciente Corso Eleonora. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. La corte retrostante non è direttamente accessibile da Corso Eleonora . Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono stato di conservazione.				

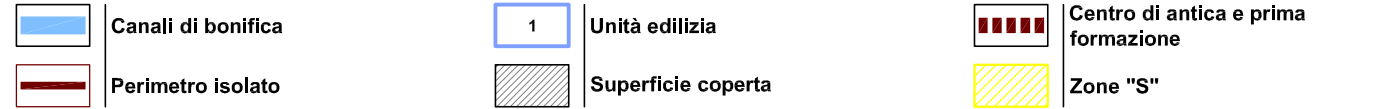
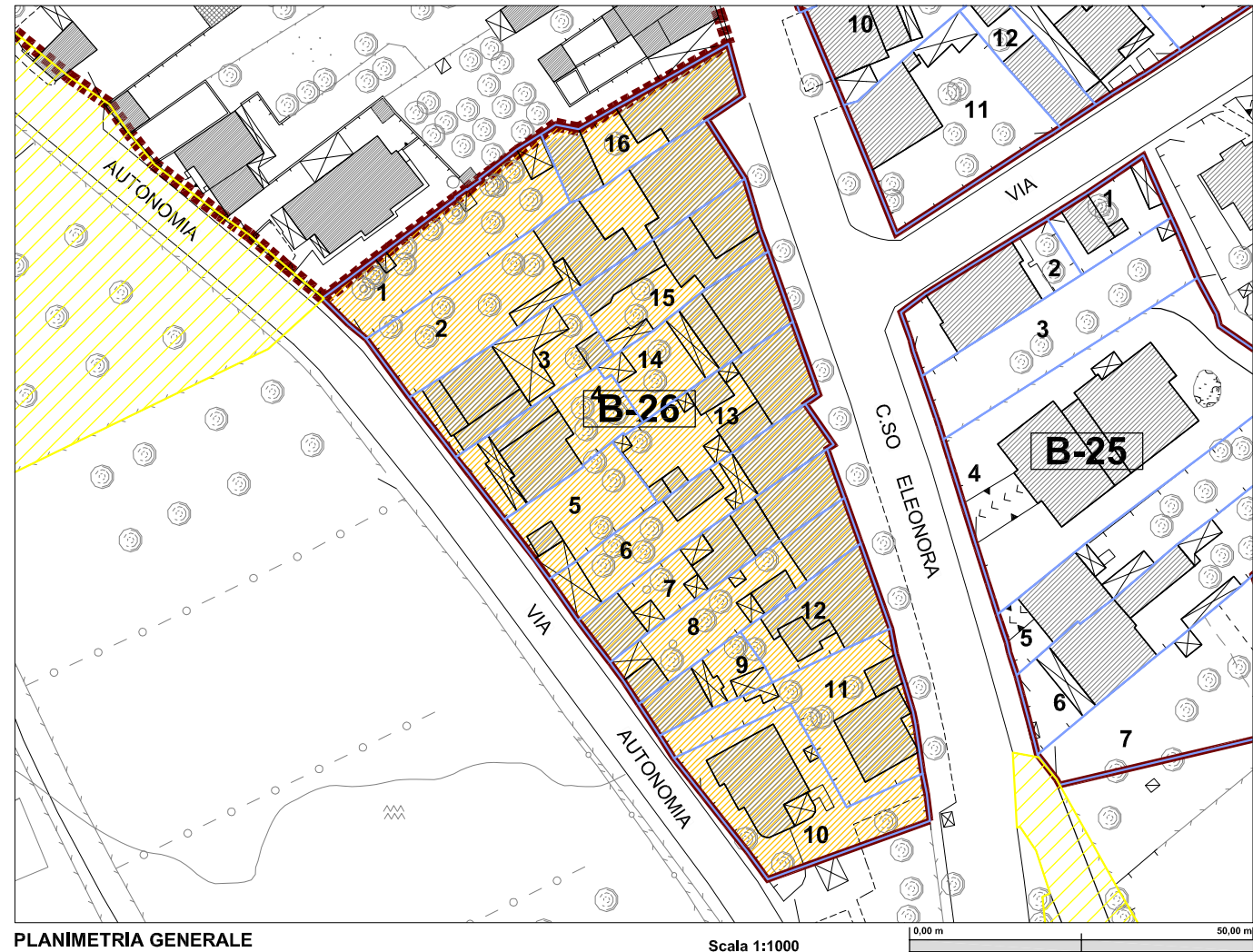
PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
536,89	0,00	0,00	0,00	0,00
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un lotto inediticato pseudo triangolare con accesso diretto prospiciente Corso Eleonora. Confina oltre che con Corso Eleonora, con l'unità edilizia n. 6, la zona di espansione C2 e la zona H di salvaguardia e rispetto cimiteriale.				

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: in caso di nuova edificazione, è richiesto il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra.			

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50	----	----	----
DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere 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: in caso di nuova edificazione, è richiesto il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra.			

unità 6

unità 7



DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato è morfologicamente riconducibile ad un trapezio con sviluppo lineare dei lati lungo la pubblica via. E' ubicato a sud rispetto al centro di antica e prima formazione, nel versante jovest rispetto all'asse viario costituito da Corso Eleonora, e confinante per un lato (nord) con il centro di antica e prima formazione. Ha una superficie complessiva pari a circa 5.100,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 5,50 e 6,50 m s.l.m..

L'isolato è caratterizzato dalla destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Sono presenti attualmente sedici unità edilizie delle quali due possono essere ricondotti a lotti liberi per il bassissimo indice fondiario e rapporto di copertura. Gli abitati complessivamente insediati sono in numero pari a circa 24.

La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 128,00 e 630,00 mq circa. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,08 e 0,80 mq/mq, relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,25 e 4,44 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito dalle strade pubbliche, Corso Eleonora e Via Autonomia Sarda, il lato a nord confina invece con il centro di antica e prima formazione. Il manto di usura delle strade pubbliche è realizzato in bitume in buono stato di conservazione lungo il tratto interessato dall'isolato e sono dotate di illuminazione pubblica e marciapiede; la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche è presente solo su Corso Eleonora. Da segnalare la presenza di un semaforo che determina un punto critico nella viabilità in corrispondenza dell'incrocio tra Corso Eleonora e Via Verdi.

Lo schema aggregativo dei lotti è prevalentemente riconducibile alla pseudo schiera, alcuni con affaccio su entrambe le strade, altri solo su un versante dell'isolato. I lotti sono prevalentemente di forma pseudo rettangolare con il lato corto prospiciente la pubblica via ed il corpo edilizio edificato in a filo strada su uno o due livelli. Fanno eccezione le unità edilizie n. 10 e n. 11 a sud dell'isolato.

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
5.101,27	5.101,27	2.562,61	11.363,30	0,50	2,23	24

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

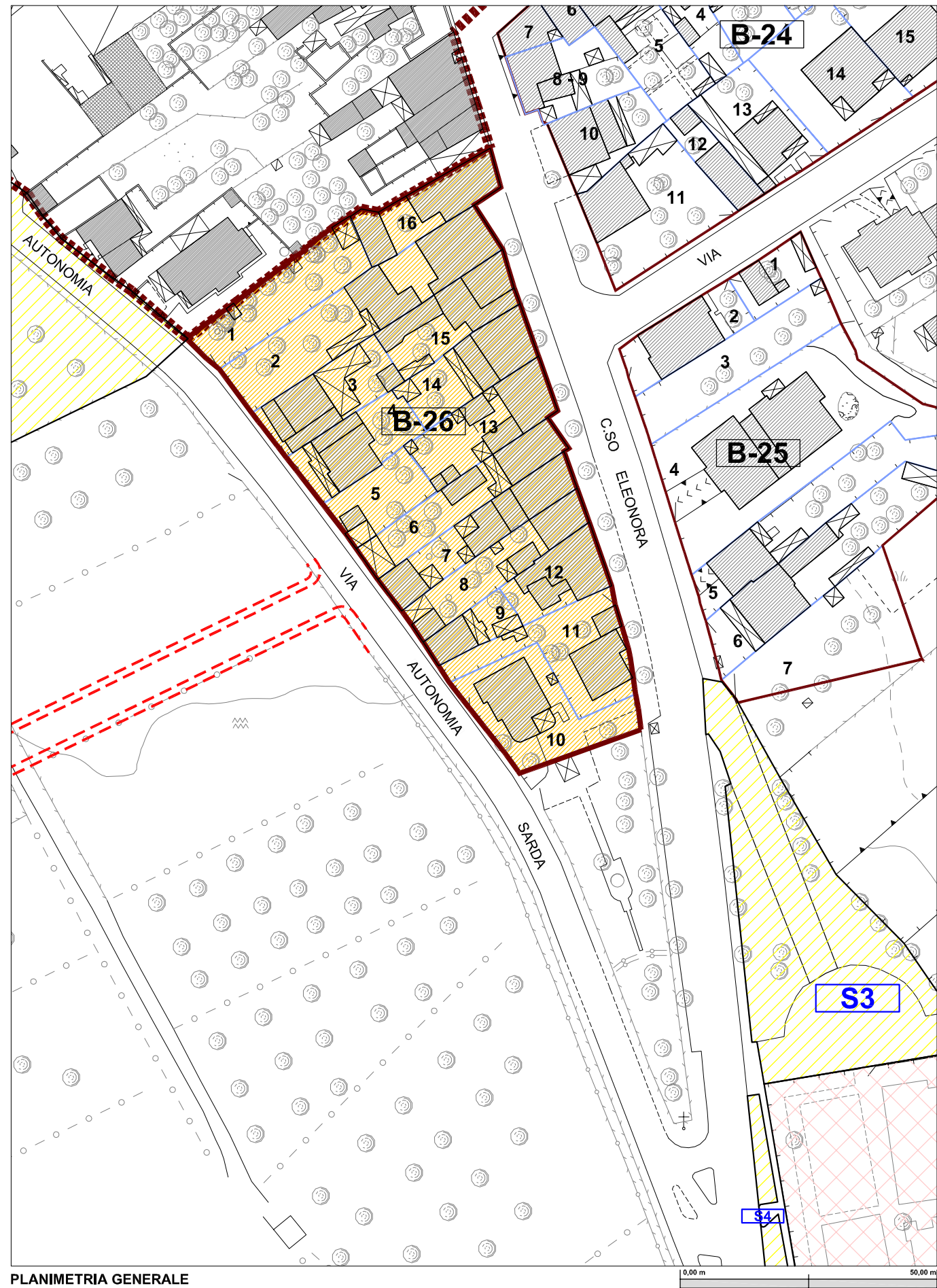
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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;
- il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse;
- il recupero ed il restauro degli edifici meritevoli di particolare attenzione per i caratteri tipologico-tradizionali;

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



PLANIMETRIA GENERALE

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

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

ISOLATO

B-26

INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	6,50
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, a filo strada, in aderenza con entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 300,00 mq per unità abitativa.	
7)	VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA	In caso di interventi di nuova edificazione o suddivisione di unità edilizie esistenti, è stabilita la volumetria minima per unità abitativa in mc 300,00	
8)	INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE	Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori un indice di prestazione energetica superiore al 10% dei minimi richiesti dalle leggi nazionali o regionali vigenti.	
9)	INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA	Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e/o coerenti con i principi della bioedilizia.	
10)	APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)	In caso di utilizzo contemporaneo degli incentivi indicati ai punti (8) e (9) la percentuale di incremento sugli indici è stabilita per un massimo del 15%.	
11)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
12)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso accessorio, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
13)	CORPI DI FABBRICA DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA IN CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE SU UNITA' EDILIZIE INEDIFICATE O RESE TALI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito integrare, coerentemente alla tipologia edilizia di riferimento, la volumetria massima consentita dagli indici per ciascuna unità edilizia, attraverso corpi di fabbrica di tipo accessorio, per un volume massimo specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità edilizia, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
14)	DESTINAZIONE D'USO	Salvo specifiche indicazioni per le singole unità edilizie, è consentita la destinazione d'uso residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato.	

INDICAZIONI DI INTERVENTO PER UNITA' EDILIZIA

ISOLATO

B-26

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
367,72	30,11	90,33	0,08	0,25

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto con bassissima densità edilizia riconducibile di fatto ad un lotto libero di forma pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1 ed il lato corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Via Autonomia Sarda. La recinzione prospiciente Corso Eleonora è realizzata in muratura finita ad intonaco e con accesso carraio munito di portone scorrevole in lamiera zincata.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
626,30	270,35	1.320,22	0,43	2,11

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 6:1 ed i lati corti, prospicienti Corso Eleonora (prospetto principale) e Via Autonomia Sarda. Il corpo edilizio, di tipo residenziale è edificato due livelli a filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono 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)
302,62	217,43	871,37	0,72	2,88

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 un lato corto prospicienti Via Autonomia Sarda. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne è 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)
276,05	116,73	754,81	0,42	2,73

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 un lato corto prospicienti Via Autonomia Sarda. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne è 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)
209,71	31,70	64,67	0,15	0,31

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto con bassissima densità edilizia riconducibile di fatto ad un lotto libero di forma pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 ed il lato corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Via Autonomia Sarda. La recinzione prospiciente Corso Eleonora è realizzata in muratura di terra cruda lasciata a vista.

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 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 in arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di m 4,00.
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
0,60	----	----	----

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; demolizione con nuova edificazione.
POSIZIONE: ----
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.
INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di demolizione con nuova edificazione ovvero in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornice 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 demolizione del balcone continuo e adeguamento tipologico del sistema di gronda prospiciente Corso Eleonora, secondo quanto previsto dalle presenti indicazioni, è consentito applicare l'incentivo previsto al punto (12) delle indicazioni generali di isolato per un volume massimo di 100 mc da realizzare in aderenza sul lato prospiciente Via autonomia Sarda finalizzato alla realizzazione di un accesso carraio coperto.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 in arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di m 4,00.
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
0,60	----	----	----

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 in arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di m 4,00.
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
0,60	----	----	----

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 in arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di m 4,00.
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)
326,28	178,70	552,16	0,55	1,69

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 6:1 ed i lati corti prospicienti Corso Eleonora (prospetto principale) e Via Autonomia Sarda (fronte secondario). Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada e in aderenza le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio della bicellula, appare in buono stato di conservazione tipologica e strutturale. Le finiture esterne mostrano segni di degrado diffuso.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
316,49	254,23	912,50	0,80	2,88

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 6:1 ed i lati corti, prospicienti Corso Eleonora e Via Autonomia Sarda. Il corpo edilizio, di tipo residenziale è edificato su un livello in arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in sufficiente 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)
300,36	146,12	676,80	0,49	2,25

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 6:1 ed i lati corti, prospicienti Corso Eleonora e Via Autonomia Sarda. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, prospiciente Corso Eleonora, è edificato su due livelli a filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti. E' riconducibile al tipo edilizio della tricellula con raddoppio in altezza. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne è complessivamente in mediocre 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)
127,99	86,85	426,33	0,68	3,33

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principalipari inferiore pari a circa 2:1 ed il lato corto, prospiciente Via autonomia Sarda . Il corpo edilizio, di tipo residenziale e di recente costruzione, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con entrambe le unità edilizie adiacenti. Appare completo nelle parti strutturali e nelle finiture 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)
446,91	148,93	830,98	0,33	1,86

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale irregolare con l'ingresso principale prospiciente Corso eleonora e quello secondario prospiciente Via Autonomia Sarda. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, isolato e a centro lotto. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono stato di conservazione.

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

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso soli interventi di restauro e risanamento conservativo del corpo edilizio prospiciente Corso Eleonora, in deroga al rapporto di copertura e dell'indice massimi stabiliti per l'isolato, è consentita l'edificazione di una nuova unità abitativa sul lato prospiciente Via Autonomia Sarda, da edificare a filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti per una profondità non superiore a m 10,00 ed una altezza sul prospetto principale non superiore a m 3,50 misurata dal piano stradale alla linea di imposta della gronda. Quest'ultima di tipo tradizionale con le tegole in aggetto su cornice modanata.

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 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: nel caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda è richiesto che quest'ultimo sia del tipo: tradizonale con tegole in aggetto su cornice modanata se ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra. E' consentito applicare l'incentivo di cui al punto (11) per il volume strettamente necessario alla chiusura e completamento a filo facciata delle parti arretrate sul prospetto principale del corpo abitativo. In tal caso è richiesto l'adeguamento tipologico del sistema di gronda secondo quanto previsto dalle presenti indicazioni.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	Indice fondlario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,60	----	----	----

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: nel caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda è richiesto che quest'ultimo sia del tipo: tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata. In caso di soli interventi di restauro è altresì consentito l'allineamento della porta finestra al piano superiore con la finestra laterale esistente e la realizzazione di una nuova apertura finestrata allineata con la finestra sul lato destro del piano terra. Tutti gli interventi di modifica compositiva del prospetto sono subordinati all'adeguamento tipologico del sistema di gronda, secondo quanto stabilito dalle presenti indicazioni ed alla demolizione del balcone.

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 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
0,60	----	----	----

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: .

unità 6

unità 7

unità 8

unità 9

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)
400,56	123,60	526,45	0,31	1,31

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale ed il cui affaccio principale è prospiciente Corso Eleonora ed uno stretto passaggio, tra le unità n. 10 e n. 9 lo collegano con Via Autonomia Sarda. Il corpo edilizio, di recente costruzione e di tipo residenziale, è edificato su un livello, di poco arretrato rispetto al filo strada e isolato sugli altri lati. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula, appare in buono stato di conservazione .

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
216,84	167,41	569,28	0,77	2,63

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto trapezoidale con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 2:1 ed uno dei lati corti, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Corso Eleonora. Il corpo edilizio, di recente costruzione, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada, in aderenza con le unità edilizie adiacenti ed una piccola corte retrostate. Schematicamente riconducibile al tipo edilizio della tricellula con accesso carraio laterale, appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono 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)
329,49	192,95	604,03	0,59	1,83

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 2:1 ed uno dei lati corti, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Corso Eleonora. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada, in aderenza con le unità edilizie adiacenti e la corte retrostante. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula , appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono stato di conservazione sia tipologica che 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)
292,07	190,41	1.137,33	0,65	3,89

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 2:1 ed uno dei lati corti, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Corso Eleonora. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con le unità edilizie adiacenti e la corte retrostante. Riconducibile al tipo edilizio della tricellula con raddoppio in altezza, appare completo nelle parti strutturali e parzialmente completo nelle finiture 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)
302,16	216,25	872,65	0,72	2,89

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali di circa 2:1 ed un lto corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente C.so Eleonora. Il corpo edilizio, residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con le unità edilizie adiacenti e la corte retrostate. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula con accesso carraio laterale e raddoppio in altezza del corpo domestico, appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono stato di conservazione tipologico e strutturale.

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

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
0,60	----	----	----

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: nel caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda è richiesto che quest'ultimo sia del tipo: tradizionalecon tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se l'edificio è a due livelli.In caso di sopraelevazione, è richiesto l'allineamento delle nuove aperture del piano superiore con quelle esistenti al piano terra ed adeguando le stesse in modo omogeneo su tutto il prospetto.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	Indice fondlario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,60	----	----	----

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: è richiesta la conservazione della coposizione attuale della facciata e la conservazione del sistema di gronda originario, ovvero in caso di avanzato degrado, il rifacimento nel rispetto del tipo originario con tegole in aggetto su cornice modanata. Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente con coppi in laterizio del tipo tradizionale. In caso di sopraelevazione è richiesto che il nuovo livello costituisca una evoluzione tipologica dello stato attuale, riproponendo al piano superiore lo schema compositivo del prospetto esistente al piano terra nel rispetto degli allineamenti de delle 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 d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.
POSIZIONE: —
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia sul prospetto principale, è richiesta la conservazione e/o riproposizione dello schema compositivo dello stato attuale. Il sistema di gronda dovrà essere del tipo in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, se a due livelli.

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 d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.)
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo.
POSIZIONE: —
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di manutenzione e/o restauro del prospetto e del sistema di copertura è richiesto il mantenimento della composizione attuale della facciata e la realizzazione del sistema di gronda con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata. Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente con coppi in laterizio del tipo tradizionale. L'altezza massima misurata dal piano di sistemazione del marciapiede alla linea di gronda dovrà essere riferita comunque alla situazione attuale.

unità 11

unità 12

unità 13

unità 14

unità 15

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
259,72	190,84	1.154,41	0,73	4,44

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 ed uno dei lati corti, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Corso Eleonora. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con le unità edilizie adiacenti e la corte retrostante. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono stato di conservazione.

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

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

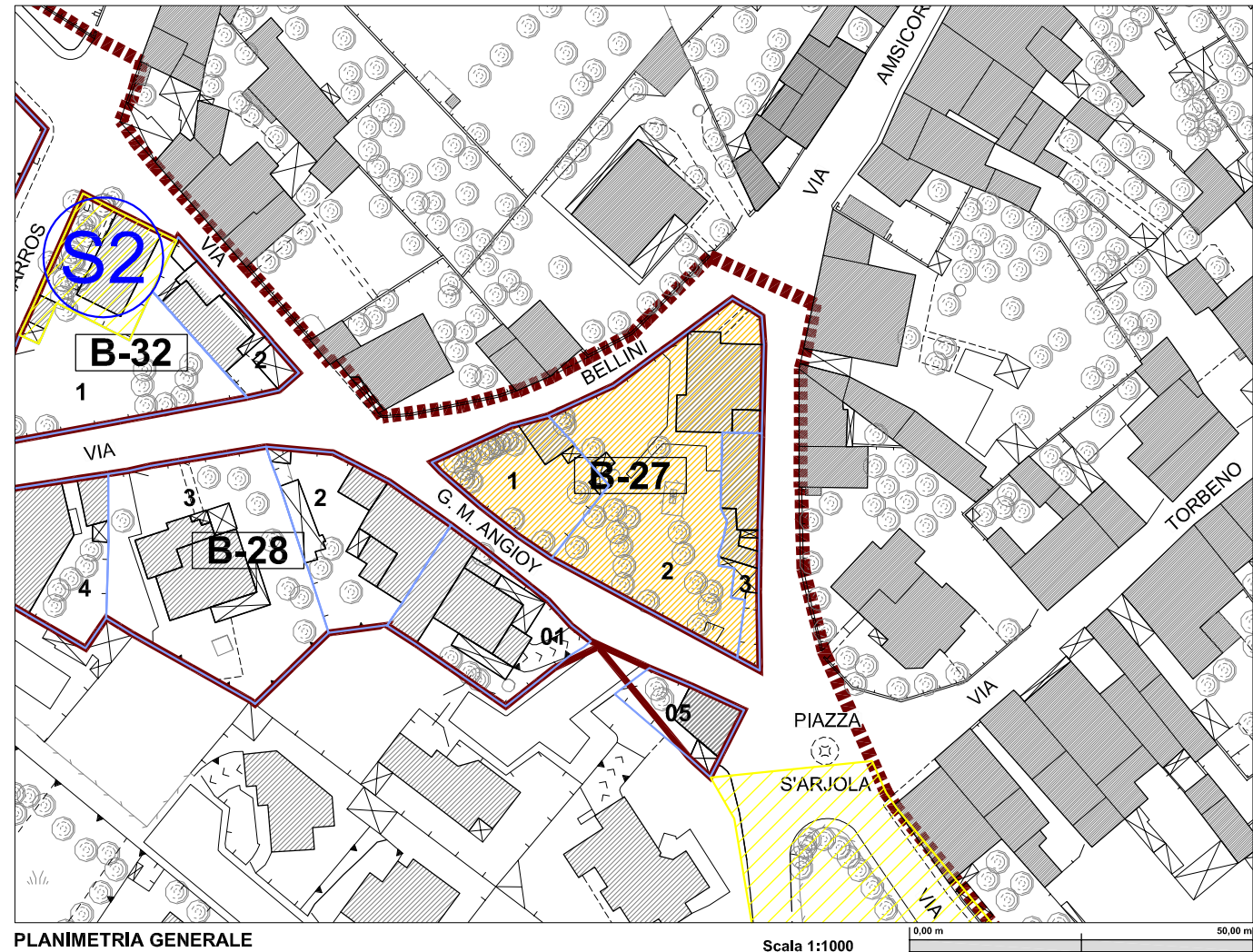
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia; demolizione con nuova edificazione.

POSIZIONE: —

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

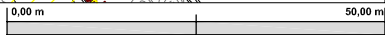
INDICAZIONI PARTICOLARI: nel caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda è richiesto che quest'ultimo sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se l'edificio è a due livelli. In caso di interventi di di ristrutturazione edilizia sul prospetto principale, è richiesta la demolizione del balcone e l'adeguamento tipologico del sistema di gronda secondo quanto previsto dalle presenti indicazioni.

unità 16



PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:1000



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



ANALISI

ISOLATO

B-27

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato è morfologicamente riconducibile ad un triangolo, ubicato a sud rispetto al centro di antica e prima formazione e limitrofo ad esso, nel versante ovest rispetto all'asse viario costituito da Corso Eleonora. Ha una superficie complessiva pari a circa 1.350,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 4,50 e 5,50 m s.l.m..

L'isolato è caratterizzato dalla dal prevalente uso residenziale delle unità edilizie. Sono presenti attualmente tre unità edilizie con un numero complessivo di abitanti insediati pari a circa 2.

La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 150,00 e 900,00 mq circa. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,14 e 0,89 mq/mq, relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,34 e 2,52 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito per tutto il suo sviluppo dalle strade pubbliche, Via G.M. Angioy, Via Amsicora e Via Bellini. Sul lato opposto di Via Bellini e Via Amsicora, vi sono gli isolati appartenenti al centro di antica e prima fomazione. Il manto di usura delle strade pubbliche è realizzato in bitume in discreto stato di conservazione lungo il tratto interessato dall'isolato e sono dotate di illuminazione pubblica; è completamente assente il marciapiede, mentre la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche è presente solo su Via Amsicora.

Non esiste uno schema aggregativo dei lotti pianificato, o frutto della coscienza sponanea, che possa far pensare comunque ad una razionalità delle scelte di suddivisione. Tutte le unità edilizie edificate per uso residenziale, hanno carattere estroverso ed il corpo edilizio è edificato a filo strada, di recente costruzione, solo una unità può essere ricondotta allo schema di uno dei tipi edilizi tradizionali, la tricellula.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale (mq)	sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)	ABITANTI INSEDIATI
1.350,33	1.350,33	324,25	1.363,40	0,24	1,01	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

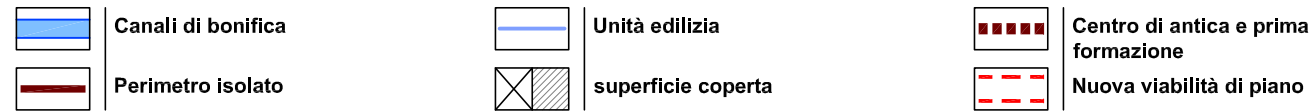
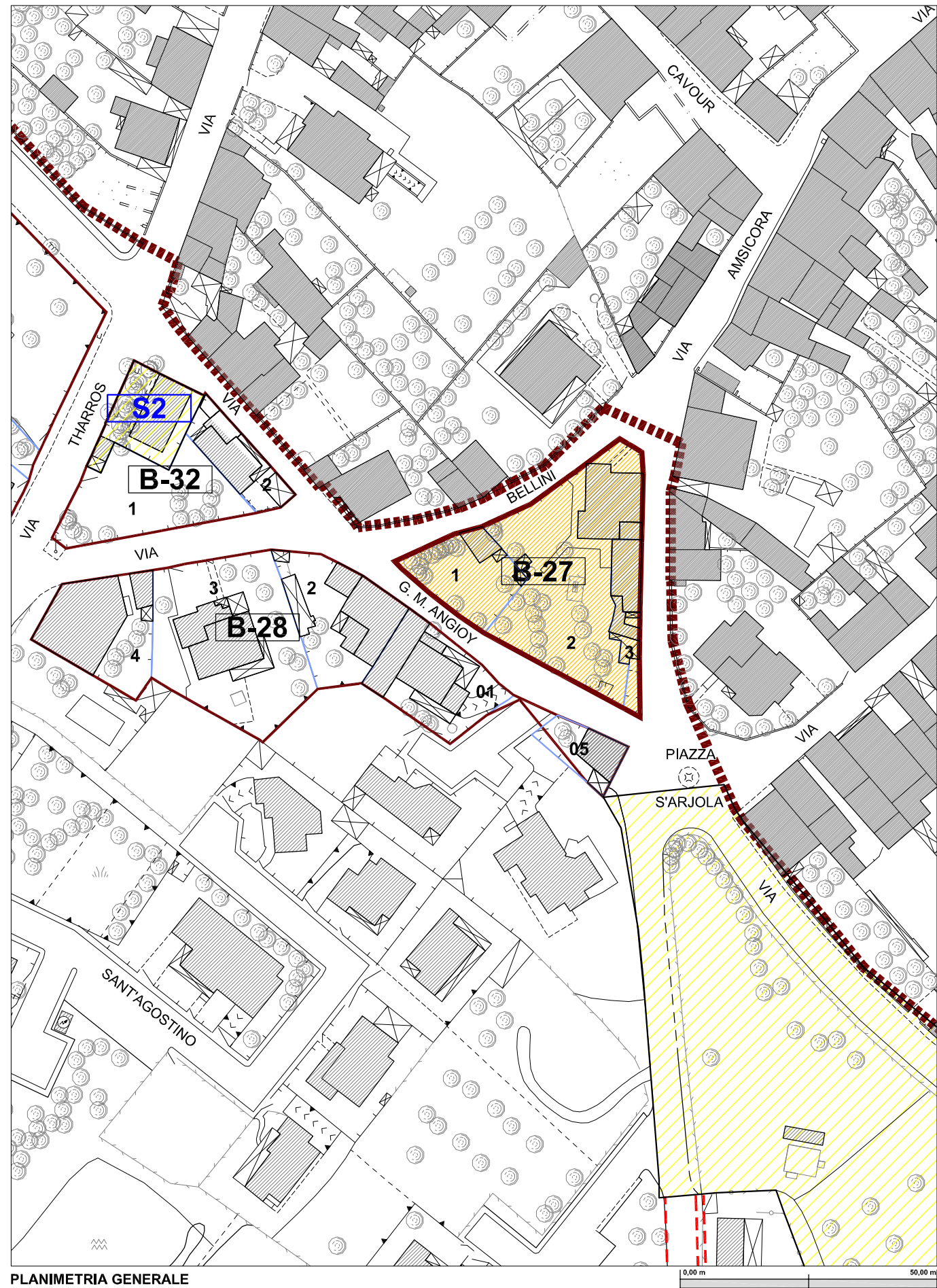
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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 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-27

INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	6,50
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile ai seguenti schemi aggregativi: a) a filo strada per l'intero sviluppo perimetrale, ovvero totalmente o parzialmente arretrata per una distanza minima di 3,00 m dal filo strada, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, edificata su uno o due livelli fuori terra; b) casa isolata a centro lotto edificata su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 400,00 mq per unità abitativa.	
7)	VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA	In caso di interventi di nuova edificazione o suddivisione di unità edilizie esistenti, è stabilita la volumetria minima per unità abitativa in mc 300,00	
8)	INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE	Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori un indice di prestazione energetica superiore al 10% dei minimi richiesti dalle leggi nazionali o regionali vigenti.	
9)	INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA	Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e/o coerenti con i principi della bioedilizia.	
10)	APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)	In caso di utilizzo contemporaneo degli incentivi indicati ai punti (8) e (9) la percentuale di incremento sugli indici è stabilita per un massimo del 15%.	
11)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
12)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso accessorio, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
13)	CORPI DI FABBRICA DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA IN CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE SU UNITA' EDILIZIE INEDIFICATE O RESE TALI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito integrare, coerentemente alla tipologia edilizia di riferimento, la volumetria massima consentita dagli indici per ciascuna unità edilizia, attraverso corpi di fabbrica di tipo accessorio, per un volume massimo specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità edilizia, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
14)	DESTINAZIONE D'USO	Salvo specifiche indicazioni per le singole unità edilizie, è consentita la destinazione d'uso residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato.	

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
282,00	38,87	96,64	0,14	0,34
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un lotto romboidale, con il rapporto tra le diagonali inferiore a 2:1. Confinante con Via Bellini e Via G.M. Angioy, ha l'unico accesso da via bellini attraverso l'accesso carraio del corpo edilizio utilizzato come rimessa. La muratura di cinta, alta circa 2,00 metri e prospiciente la pubblica via, è in blocchi di cls non intonacati per tutto il suo sviluppo. Il sistema di chiusura è costituito da un portone scorrevole in lamiera zincata.				

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
915,63	150,21	881,33	0,16	0,96
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale con sviluppo perimetrale irregolare. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada e in aderenza con l'unità adiacente lungo via amsicora ed in arretrato in corrispondenza dell'incrocio tra Via Amsicora e Via Bellini dove è ubicato l'ingresso principale. Il corpo edilizio appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne,la muratura di cinta della corte, prospiciente Via Bellini è costruita con blocchi in cls non intonacati. complessivamente appare in buono 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)
152,70	135,17	385,43	0,89	2,52
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un poligonale con sviluppo perimetrale lungo il fronte stradale, regolare. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità n.2, è riconducibile allo schema del tipo edilizio tricellulare con affaccio esclusivo sul fronte stradale. La piccola corte laterale è direttamente accessibile da Via Amsicora attraverso un piccolo accesso pedonale. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, complessivamente in buono stato di conservazione.				

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50	----	----	----
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: è richiesta la realizzazione del sistema di recinzione con muratura ciecca da finire ad intonaco secondo i caratteri tipologici tradizionali. In caso di edificazione secondo il tipo edilizio di cui al punto 5 delle indicazioni generali di isolato, è richiesto che il sistema di gronda sia del tipo tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se l'edificio è a due livelli fuori terra.			

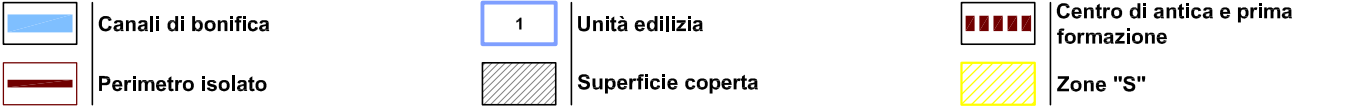
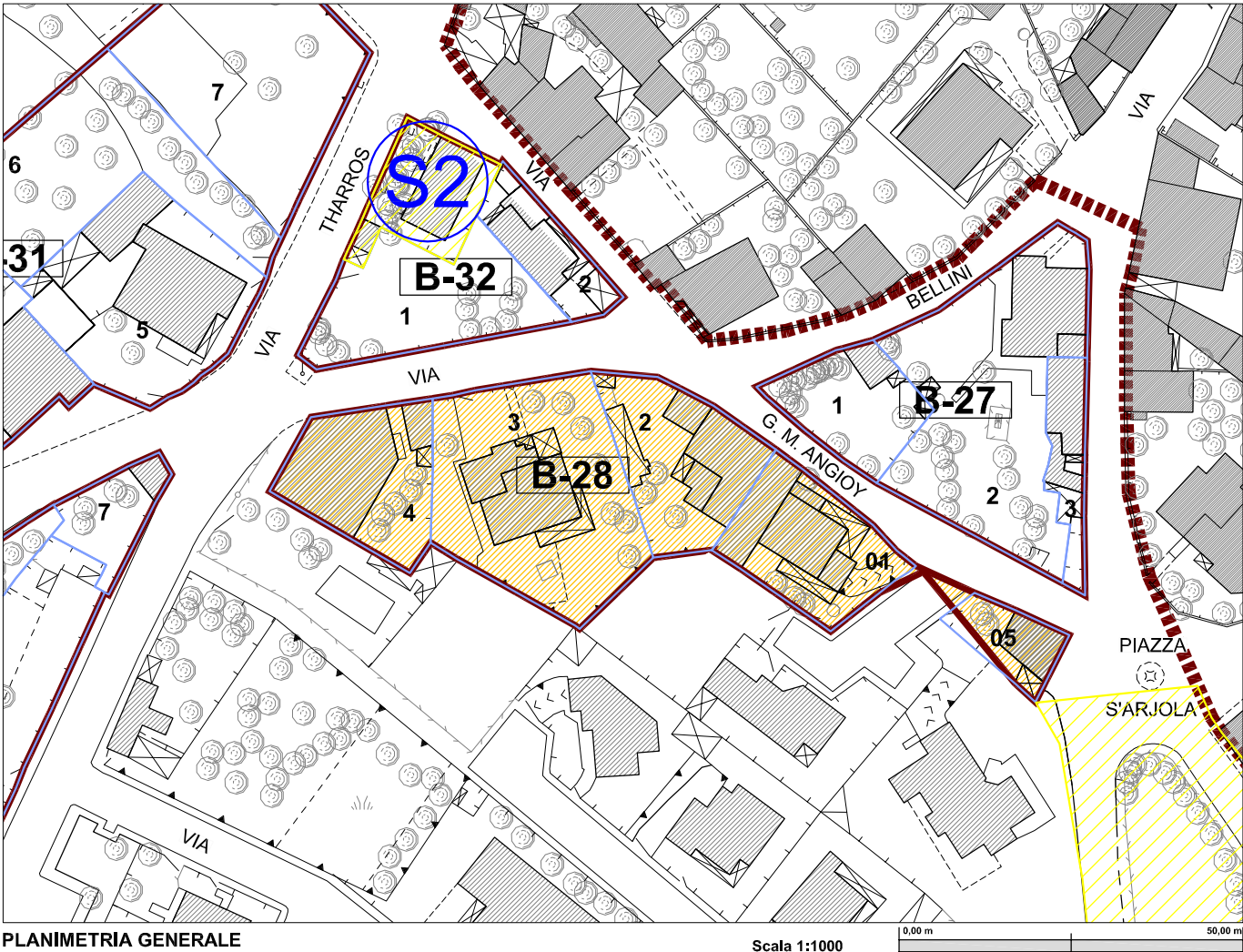
INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50	----	----	----
DESTINAZIONE D'USO: residenziale o altra destinazione compatibile al carattere d'uso prevalente dell'isolato (si vedano le N.T.A.G.) 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: è richiesta la realizzazione del sistema di recinzione con muratura ciecca da finire ad intonaco secondo i caratteri tipologici tradizionali. In caso di edificazione secondo il tipo edilizio di cui al punto 5 delle indicazioni generali di isolato, è richiesto che il sistema di gronda sia del tipo tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se l'edificio è a due livelli fuori terra.			

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO			
rapp. di copertura max. (mq/mq)	Indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	
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: è richiesta la realizzazione del sistema di recinzione con muratura ciecca da finire ad intonaco secondo i caratteri tipologici tradizionali. In caso di edificazione secondo il tipo edilizio di cui al punto 5 delle indicazioni generali di isolato, è richiesto che il sistema di gronda sia del tipo tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se l'edificio è ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se l'edificio è a due livelli fuori terra.			

unità 1

unità 2

unità 3



ANALISI

ISOLATO

B-28

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato in esame, è parte di un isolato più ampio nel quale ricadono aree riconducibili a diverse zone territoriali omogenee. La partedi cui si tratta, ricadente in zona B, è prospiciente Via G.M. Angioy e gli isolati n. 32 e n. 27 della stessa zona. E'ubicato a sud del centro di antica e prima formazione, nel versante ovest rispetto all'asse viario costituito da Corso Eleonora. Ha una superficie complessiva pari a circa 2.000,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 4,50 e 5,00 m s.l.m..

L'isolato è caratterizzato dal prevalente uso residenziale delle unità edilizie. Sono presenti attualmente quattro unità edilizie, delle quali tre di tipo residenziale ed una di tipo misto(resideziale-commerciale), con un numero complessivo di abitanti insediati pari a circa 9.

La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 380,00 e 850,00 mq circa. I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,25 e 0,65 mq/mq, relativamente al rapporto di copertura, e tra 1,22 e 4,44 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito in parte dalla pubblica via, Via G.M. Angioy, ed in parte dalla zona di espansione C1 e c2, già edificata. Il manto di usura di via G.M. Angioy è realizzato in bitume, in discreto stato di conservazione lungo il tratto interessato, è dotata di illuminazione pubblica; è completamente assente il marciapiede e la 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
2.054,01	2.054,01	924,01	4.511,50	0,45	2,20	9

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

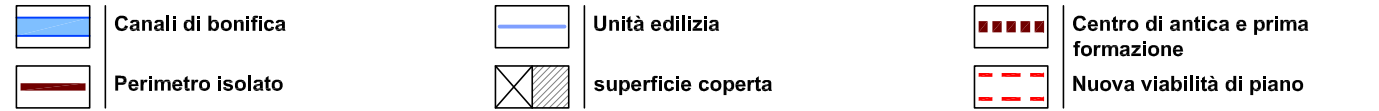
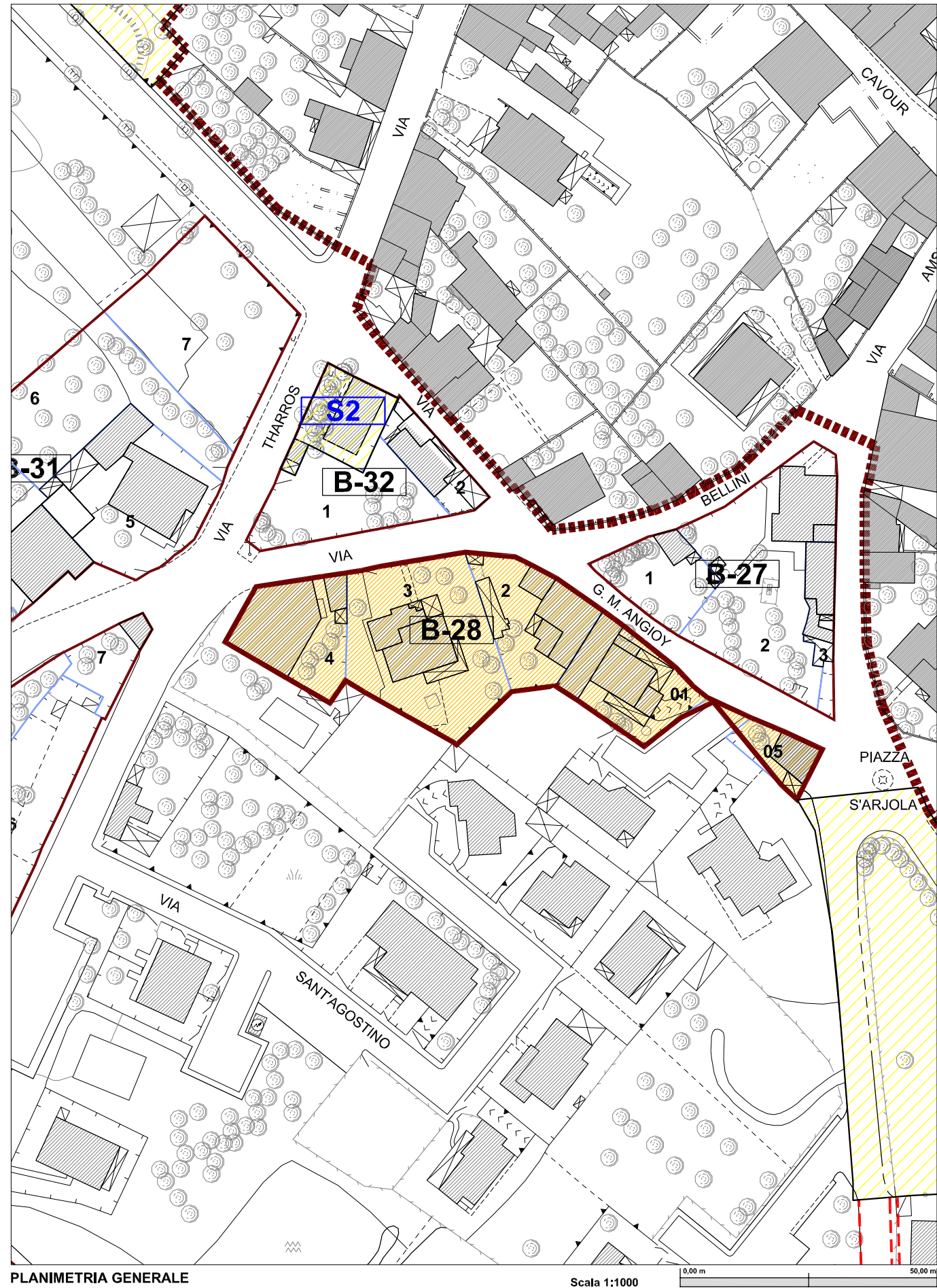
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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 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-28

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 ai seguenti schemi aggregativi: a) a filo strada per l'intero sviluppo perimetrale, ovvero totalmente o parzialmente arretrata per una distanza minima di 3,00 m dal filo strada, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, edificata su uno o due livelli fuori terra; b) casa isolata a centro lotto edificata 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 400,00 mq per unità abitativa.	
7)	VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA	In caso di interventi di nuova edificazione o suddivisione di unità edilizie esistenti, è stabilita la volumetria minima per unità abitativa in mc 300,00	
8)	INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE	Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori un indice di prestazione energetica superiore al 10% dei minimi richiesti dalle leggi nazionali o regionali vigenti.	
9)	INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA	Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e/o coerenti con i principi della bioedilizia.	
10)	APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)	In caso di utilizzo contemporaneo degli incentivi indicati ai punti (8) e (9) la percentuale di incremento sugli indici è stabilita per un massimo del 15%.	
11)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
12)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso accessorio, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
13)	CORPI DI FABBRICA DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA IN CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE SU UNITA' EDILIZIE INEDIFICATE O RESE TALI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito integrare, coerentemente alla tipologia edilizia di riferimento, la volumetria massima consentita dagli indici per ciascuna unità edilizia, attraverso corpi di fabbrica di tipo accessorio, per un volume massimo specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità edilizia, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
14)	DESTINAZIONE D'USO	Salvo specifiche indicazioni per le singole unità edilizie, è consentita la destinazione d'uso residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato.	

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
386,58	242,63	995,65	0,63	2,58

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un piccolo lotto pseudo rettangolare con il rapporto tra i lati pari a circa 3:2. L'affaccio principale è prospiciente Via G.M.Angioi, dove è presente oltre all'accesso pedonale anche quello carroia. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra ed uno interrato, in aderenza con l'unità n. 2. Appare completo nelle parti strutturali non ancora concluso nelle parti di finitura esterne.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
420,33	213,13	717,07	0,51	1,71

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale con affaccio su G.M. Angioy. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, riconducibile alla tricellula, è edificato su un livello a filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n. 1. L'accesso principale, prospiciente Via G.M. Angioy e la corte retrostante direttamente accessibile attraverso l'accesso carroia al lato del corpo domestico. Appare completo nelle parti strutturali e in parte nelle finitura esterne, complessivamente in sufficiente 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)
848,95	210,73	1.032,25	0,25	1,22

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale con l'affaccio principale prospiciente Via G.M. Angioy. Il corpo edilizio, di recente costruzione e di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, isolato al centro lotto. Appare completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, complessivamente in buono stato 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)
398,15	257,52	1.766,53	0,65	4,44

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale con il corpo edificato prospiciente la pubblica via e la corte retrostante. Il corpo edilizio, di tipo misto, residenziale e commerciale (ricettivo), è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. La corte retrostante è direttamente accessibile dalla pubblica via. Appare 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 fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
139,11	69,17	236,12	0,50	1,70

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale riconducibile al trapezio con il corpo edificato prospiciente la pubblica via . Il corpo edilizio, non residenziale è utilizzato come rimessa. Edificato su un livello fuori terra, a filo strada, è in aderenza con le unità adiacenti. La corte non è direttamente accessibile dalla pubblica via. Appare completo nelle parti strutturali ed in parte nelle finiture esterne, complessivamente appare in discreto 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:

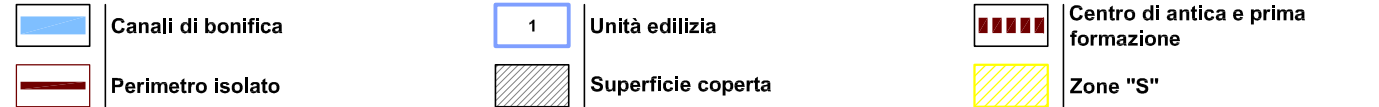
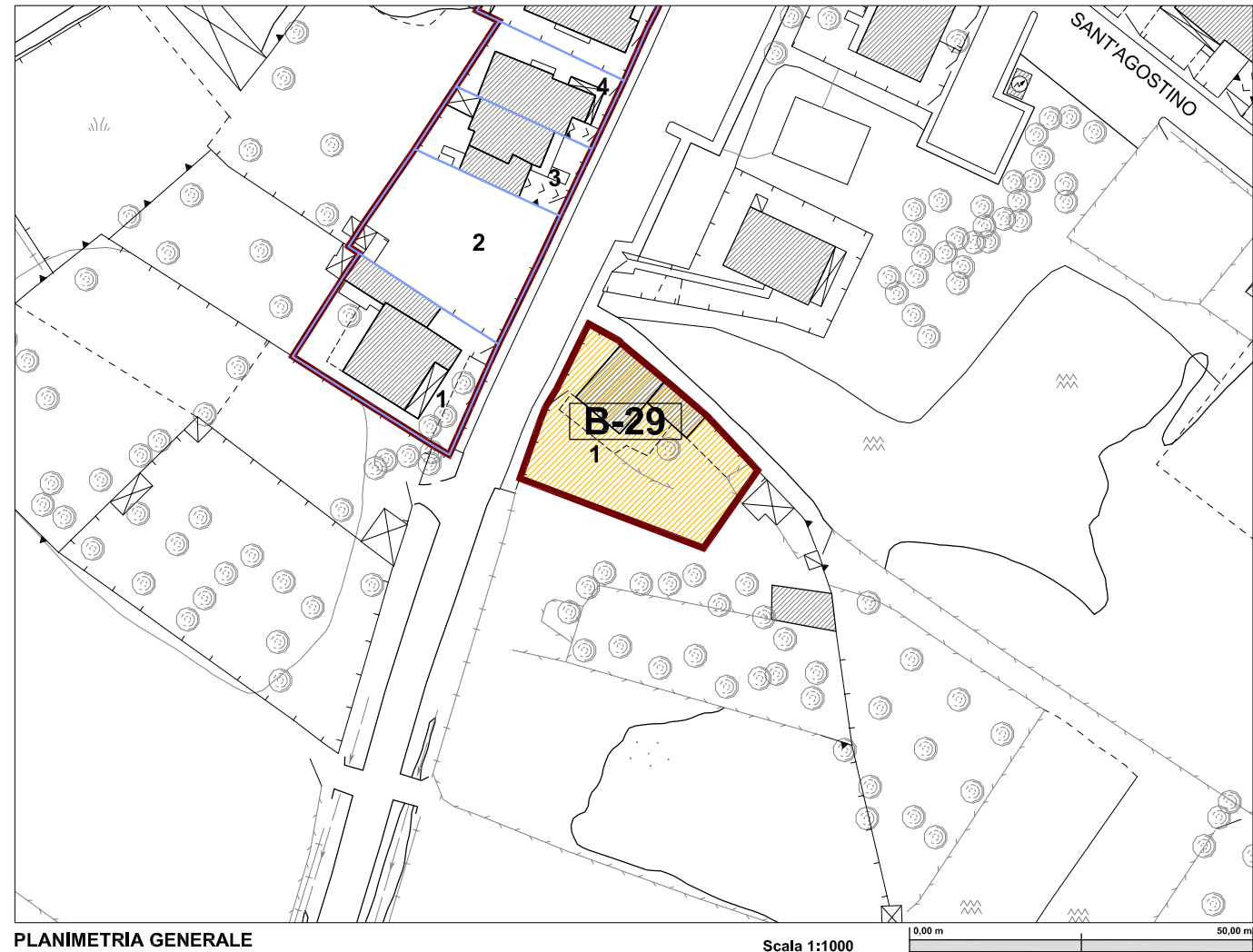
unità 1

unità 2

unità 3

unità 4

unità 5



ANALISI

ISOLATO

B-29

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato in esame è ubicato nel margine meridionale del centro abitato, tra la zona E e la zona di espansione C2, nel versante ovest rispetto all'asse viario costituito da Corso Eleonora. Ha una superficie complessiva pari a circa 610,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 5,30 e 5,50 m s.l.m..

L'isolato è caratterizzato dalla presenza di un'unica unità edilizia con destinazione d'uso residenziale con un numero complessivo di abitanti insediati pari ad 1.

La superficie fondiaria del lotto è di 610,00 mq circa, coincidente con la superficie dell'intero isolato. I rapporti di copertura e gli indici fondiari sono equivalenti rispettivamente a: 0,19 mq/mq e 0,63 mc/mq. Il perimetro dell'isolato è definito in parte da Via Tharros ed in parte dalle zone territoriali omogenee C2 e zona E. Il manto di usura di Via Tharros è realizzato in bitume in discreto stato di conservazione lungo il tratto interessato, è dotata di illuminazione pubblica e di marciapiede, ma non è presente la 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
610,41	610,41	118,73	385,08	0,19	0,63	1

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

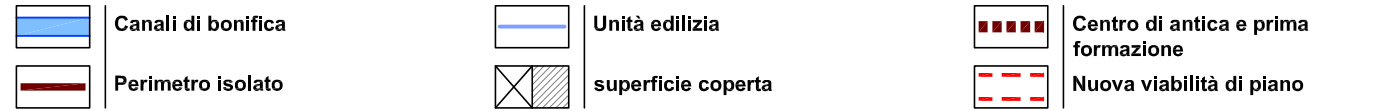
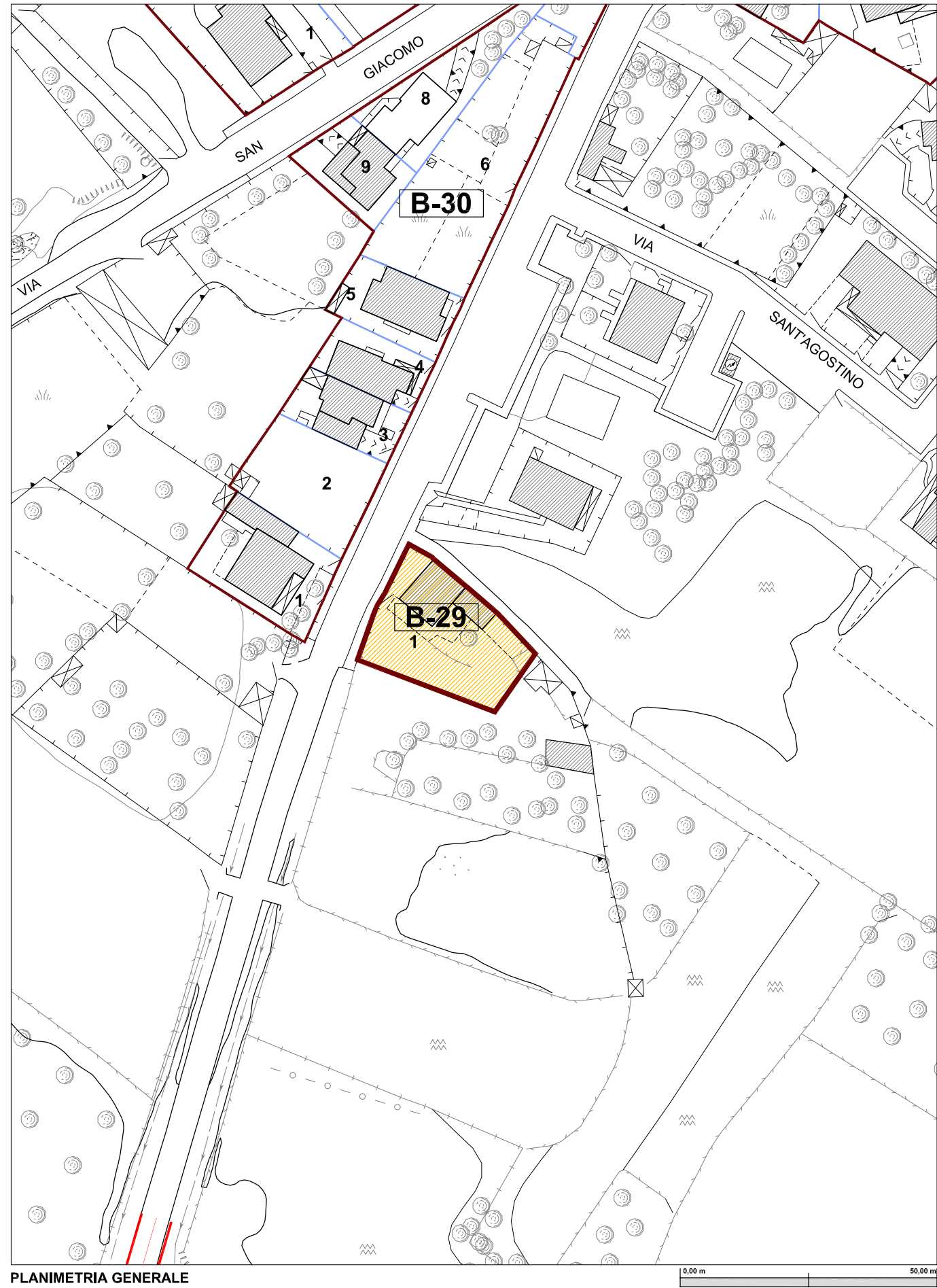
L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:

- 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-29

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 alla casa isolata a centro lotto su uno o due livelli fuori terra, arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima 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 350,00 mq per unità abitativa.	
7)	VOLUMETRIA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA	In caso di interventi di nuova edificazione o suddivisione di unità edilizie esistenti, è stabilita la volumetria minima per unità abitativa in mc 300,00	
8)	INCENTIVI SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE	Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori un indice di prestazione energetica superiore al 10% dei minimi richiesti dalle leggi nazionali o regionali vigenti.	
9)	INCENTIVI SULLE TECNICHE E MATERIALI TRADIZIONALI E/O COERENTI CON I PRINCIPI DELLA BIOEDILIZIA	Nel caso di nuove edificazioni all'interno di lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, è consentito elevare l'indice fondiario massimo fino al 10% oltre il valore stabilito per l'unità stessa, qualora sia dichiarato in progetto e successivamente asseverato ad ultimazione dei lavori, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e/o coerenti con i principi della bioedilizia.	
10)	APPLICAZIONE CONTEMPORANEA DEGLI INCENTIVI AI PUNTI (8) E (9)	In caso di utilizzo contemporaneo degli incentivi indicati ai punti (8) e (9) la percentuale di incremento sugli indici è stabilita per un massimo del 15%.	
11)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DESTINATI AD USO ABITATIVO (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso abitativo, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
12)	COMPLETAMENTO TIPOLOGICO E QUALITATIVO DEI CORPI DI FABBRICA ESISTENTI DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito completare tipologicamente e riqualificare i corpi di fabbrica destinati ad uso accessorio, attraverso un incremento volumetrico specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
13)	CORPI DI FABBRICA DI TIPO ACCESSORIO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA IN CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE SU UNITA' EDILIZIE INEDIFICATE O RESE TALI A SEGUITO DI DEMOLIZIONE (applicabile in caso di specifica indicazione per unità edilizia)	E' consentito integrare, coerentemente alla tipologia edilizia di riferimento, la volumetria massima consentita dagli indici per ciascuna unità edilizia, attraverso corpi di fabbrica di tipo accessorio, per un volume massimo specificatamente indicato per unità edilizia. Tale volumetria non è calcolata ai fini della determinazione degli indici e del rapporto di copertura definiti per ciascuna unità edilizia, fermo restando i limiti massimi stabiliti, relativamente a ciascuna unità, per il numero di piani fuori terra e per l'altezza dell'edificio.	
14)	DESTINAZIONE D'USO	Salvo specifiche indicazioni per le singole unità edilizie, è consentita la destinazione d'uso residenziale o altra destinazione compatibile con il carattere d'uso prevalente dell'isolato.	

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE				
sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
610,41	118,73	385,08	0,19	0,63
CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA				
L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale. L'affaccio principale è prospiciente Via Tharros dove è presente l'accesso carraio. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra, in arretrato rispetto a via Tharros e in aderenza con la zona di espansione C2. Appare completo nelle parti strutturali, non ancora completamente concluso nelle parti di finitura esterne, attualmente appare 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
0,50	----	----	----
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