

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, morfologicamente riconducibile al rettangolo con sviluppo perimetrale dei lati lineare, è ubicato a sud rispetto al centro di antica e prima formazione, nel versante est rispetto all'asse viario costituito da Corso Eleonora, ai margini della zona B con la zona E. Ha una superficie complessiva pari a circa 13.500,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 3,30 e 5,00 m s.l.m.. L'isolato è caratterizzato dalla prevalente destinazione residenziale con una popolazione insediata di circa 82 abitanti su 29 unità edilizie. La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 170,00 e 1.450,00 mq circa, con una media di circa 500,00 mq.

I rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,05 e 0,73 mq/mq con una media di 0,44 mq/mq relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,15 e 3,47 mc/mq con una media per lotto di circa 2,08 mc/mq relativamente all'indice fondiario.

Il perimetro dell'isolato è definito dalle strade pubbliche: Via Nuraghe, Via Trieste, Via Satta e Via Verdi. Il manto di usura realizzato in bitume è in discreto stato di conservazione. Tutte le strade sono dotate di illuminazione pubblica. Via Nuraghe, Via Trieste e Via Satta sono altresì dotate di marciapiede e rete per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Lo schema aggregativo dei lotti è riconducibile a due differenti tipologie prevalentemente individuabili e riconducibili a: casa isolata costruita all'interno di lotti quadrati o rettangolari prevalentemente individuabili all'interno di un comparto dell'isolato; lotti aggregati secondo la tipologia della pseudo schiera, di forma rettangolare con il rapporto tra i lati superiore a 3:1 ed il lato corto prospiciente la pubblica via. Individuabile all'interno di un unico comparto prospiciente via Trieste. Questo tipo di aggregazione ha il corpo edilizio edificato a filo strada, su uno o due livelli e in aderenza con una o entrambe le unità adiacenti e la corte retrostante.

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
13.525,57	13.525,57	5.052,64	23.529,15	0,37	1,74	82

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE P.U.C.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO

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

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

mc/mq 3,00
con piano particolareggiato elevabile fino a mc/mq 5,00

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

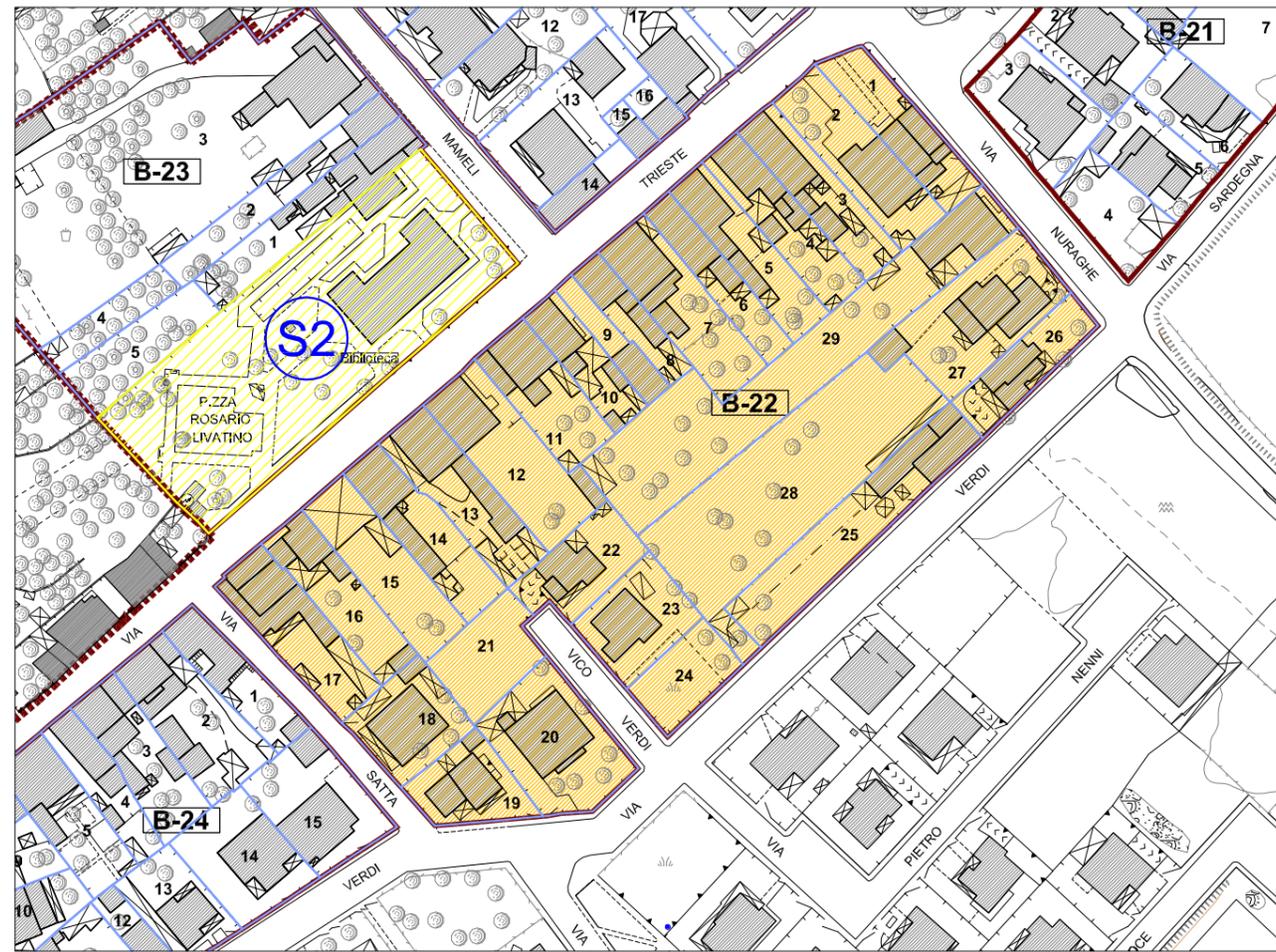
STRATEGIE E OBIETTIVI

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

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

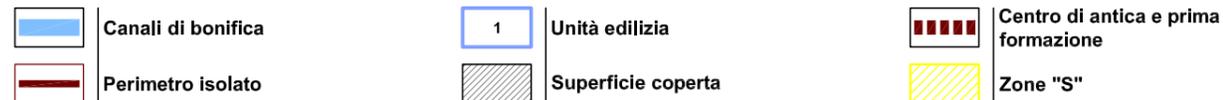
In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:

- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
 - il completamento dei vuoti urbani nel rispetto degli obiettivi previsti, secondo indirizzi qualitativamente coerenti con i caratteri tipologici consolidati dell'area;
 - il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse coerentemente ai caratteri tipologici propri di ciascun edificio e degli edifici che definiscono il contesto edilizio;
- compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;



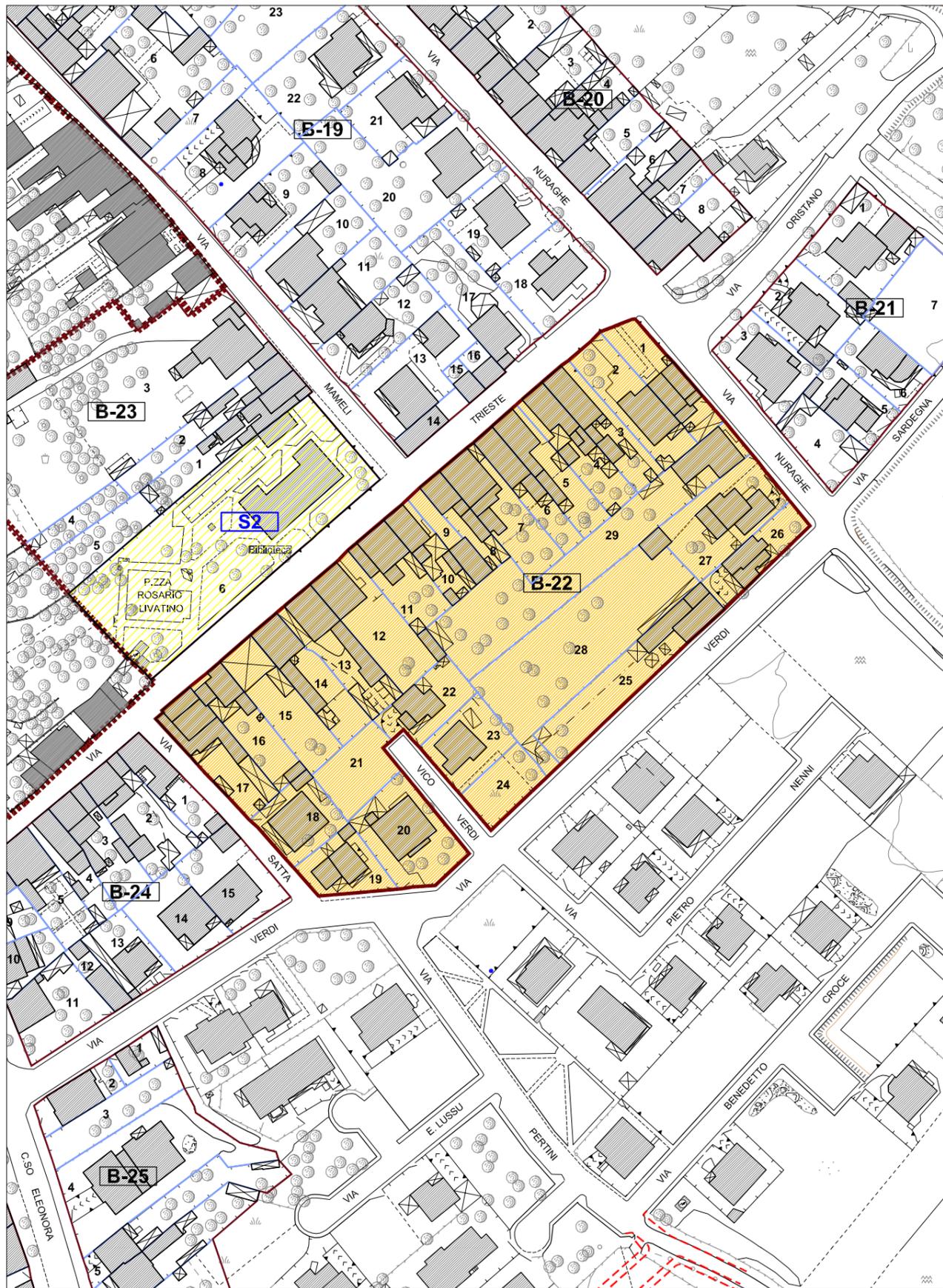
PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:1500



INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	7,00
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, a filo strada, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 300,00 mq	
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.	



PLANIMETRIA GENERALE

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

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
406,71	191,56	1.107,01	0,47	2,72

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli in arretrato rispetto al confine con Via Trieste e in aderenza con l'unità edilizia n. 2 e Via Nuraghe. L'accesso principale è prospiciente Via Trieste. Completo nelle parti strutturali e in parte nelle finiture esterne, ha la muratura di cinta realizzata in blocchi di cls con la superficie non finita. 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)
519,40	162,74	1.670,84	0,31	3,22

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su tre livelli in arretrato rispetto al confine con Via Trieste e in aderenza con le unità edilizie adiacenti. L'accesso principale è prospiciente Via Trieste. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare 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)
415,59	216,81	708,46	0,52	1,70

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n.4. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della bicellula, con tetto a doppia falda, ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante con accesso diretto dalla pubblica via al lato del corpo domestico. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare 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)
415,28	228,04	1.108,58	0,55	2,67

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale bifamiliare, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n.3. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante con accesso diretto dalla pubblica via al lato del corpo domestico. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare 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)
405,18	179,95	969,00	0,44	2,39

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale bifamiliare, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n.3. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante con accesso diretto dalla pubblica via al lato del corpo domestico. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 con il prospetto principale prospiciente via Trieste e in aderenza con l'unità edilizia n.2

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: solo in caso di demolizione con nuova costruzione è richiesto che il sistema di gronda di gronda sia del tipo: tradizionale 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.

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 e in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: solo in caso di demolizione con nuova costruzione è richiesto che il canale di gronda sia del tipo: tradizionale 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.

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; restauro e risanamento conservativo.

POSIZIONE: —

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata se ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale ed una eventuale sopraelevazione dovrà avere le aperture allineate e dimensionalmente coerenti con quelle esistenti al piano 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 e ricostruzione;

POSIZIONE: —

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale 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 il rifacimento del sistema di gronda come previsto dalle presenti indicazioni.

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 e ricostruzione;

POSIZIONE: —

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del manto di copertura e/o del canale di gronda, questo dovrà essere del tipo: tradizionale 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. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare lo schema compositivo delle aperture attuali.

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)
300,63	174,05	623,23	0,58	2,07

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 5:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della bicellula, con tetto a doppia falda, ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare complessivamente in sufficiente stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
526,40	220,52	825,34	0,42	1,57

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula, con tetto a doppia falda, ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante direttamente accessibile dall'accesso carraio laterale al corpo domestico. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare complessivamente in sufficiente stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
220,19	157,07	763,91	0,71	3,47

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Il primo impianto è tipo tradizionale della bicellula, ha subito una sopraelevazione in tempi più recenti. L'ingresso principale è prospiciente Via Trieste e la corte retrostante. Completo nelle parti strutturali è invece incompiuto nelle finiture esterne, appare complessivamente in discreto 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)
170,64	78,09	312,36	0,46	1,83

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 6:1. Il corpo edilizio, di tipo non residenziale, adibito a rimessa/deposito, è edificato su un livello fuori terra, in arretrato in fondo al lotto rispetto al filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste. Completo nelle parti strutturali è non incompleto nelle finiture esterne, appare complessivamente in sufficiente stato di conservazione strutturale.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
283,29	207,16	956,27	0,73	3,38

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale bifamiliare, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n.11. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante caratterizzata da un alto rapporto di copertura. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare complessivamente in mediocre stato di conservazione 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; restauro e risanamento conservativo.

POSIZIONE: —

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

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

. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale ed un eventuale nuovo livello abitativo dovrà avere le aperture allineate e dimensionalmente coerenti con quelle esistenti al piano terra. Esclusivamente in caso di soli interventi di restauro senza incrementi di volume sul corpo domestico principale, è consentito applicare l'incentivo previsto al punto (12) relativamente alla nuova edificazione di un corpo edilizio di tipo accessorio per un volume massimo pari a mc 90,00.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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; restauro e risanamento conservativo.

POSIZIONE: —

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale ed un eventuale nuovo livello abitativo dovrà avere le aperture allineate e dimensionalmente coerenti con quelle esistenti al piano terra. Esclusivamente in caso di soli interventi di restauro senza incrementi di volume sul corpo domestico principale, è consentito applicare l'incentivo previsto al punto (12) relativamente alla nuova edificazione di un corpo edilizio di tipo accessorio per un volume massimo pari a mc 130,00.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale delle aperture; sono permessi piccole modifiche finalizzate all'allineamento ed al rimodulamento delle aperture del livello superiore in coerenza con quelle del piano 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 ricostruzione;

POSIZIONE: a filo strada o in fondo al lotto e in aderenza con le unità edilizie adiacenti.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di nuova edificazione sul filo strada, il sistema di gronda dovrà essere del tipo: tradizionale 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.

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 ricostruzione.

POSIZIONE: —

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

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

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)
423,37	208,59	667,37	0,49	1,58

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio tradizionale della tricellula, con tetto a doppia falda, ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante accessibile direttamente dall'accesso carraio al lato del corpo domestico. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare complessivamente in sufficiente stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
613,55	164,72	881,70	0,27	1,44

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità n. 13. Con tetto a doppia falda, ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante direttamente accessibile dall'accesso laterale del corpo edilizio. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare 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)
489,73	311,25	1.263,44	0,64	2,58

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio principale, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità n.14. Riconducibile al tipo edilizio della tricellula con sviluppo in altezza, ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante direttamente accessibile dall'accesso carraio laterale. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, appare complessivamente in discreto stato di conservazione.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
444,22	216,21	929,87	0,49	2,09

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio principale, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio della tricellula con sviluppo in altezza, ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante non accessibile dalla pubblica via. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, appare 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)
499,16	164,71	494,13	0,03	0,99

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 4:1. Il corpo edilizio, non ad uso residenziale, è edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante caratterizzata da un basso rapporto di copertura ed un basso indice fondiario rispetto ai lotti edificati dell'isolato. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne ad eccezione della tinteggiatura, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale ed un eventuale nuovo livello abitativo dovrà avere le aperture allineate e dimensionalmente coerenti con quelle esistenti al piano terra. Esclusivamente in caso di soli interventi di restauro senza incrementi di volume sul corpo domestico principale, è consentito applicare l'incentivo previsto al punto (12) relativamente alla nuova edificazione di un corpo edilizio di tipo accessorio per un volume massimo pari a mc 130,00.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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: solo in caso di demolizione con nuova edificazione, il sistema di gronda, dovrà essere del tipo: tradizionale 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.

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; restauro e risanamento conservativo.

POSIZIONE: —

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale nel rispetto delle posizioni, delle dimensioni e degli allineamenti 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
0,50	----	----	----

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; restauro e risanamento conservativo.

POSIZIONE: —

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale nel rispetto delle posizioni, delle dimensioni e degli allineamenti 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
0,50	----	----	----

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 costruzione.

POSIZIONE: —

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

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

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)
414,74	183,51	632,90	0,44	1,53

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare complessivamente in sufficiente stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 rifacimento del manto di copertura e/o del canale di gronda, questo dovrà essere del tipo: tradizionale 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.

unità 16

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
509,52	351,08	1.574,93	0,69	3,09

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, a filo strada e in aderenza con l'unità n. 16. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Trieste e la corte retrostante direttamente accessibile dall'accesso carraio laterale prospiciente Via Satta. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne ad eccezione della parte di recinzione prospiciente Via Satta, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 rifacimento del manto di copertura e/o del canale di gronda, questo dovrà essere del tipo: tradizionale 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 e la modifica della copertura del corpo laterale all'angolo con Via Satta e Via Trieste, da realizzare mediante copertura a tetto, con due falde inclinate e gronda prospiciente Via Trieste, alla quota massima dell'attuale gronda su via Satta. In tal caso è richiesto il rifacimento del sistema di gronda come previsto dalle presenti indicazioni.

unità 17

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
405,35	215,91	1.268,21	0,53	3,13

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al quadrato. Il corpo edilizio principale, di tipo residenziale, è edificato su tre livelli fuori terra, isolata a centro lotto. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Satta. Di recente costruzione è completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, appare complessivamente in ottimo stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 centro lotto ed arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 18

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
343,27	154,92	874,45	0,45	2,55

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al trapezio. Il corpo edilizio principale, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, isolato al centro del lotto. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Verdi. Di recente costruzione è completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, appare complessivamente in ottimo stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 centro lotto ed arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 19

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
635,82	248,36	1.443,81	0,39	2,27

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile ad un poligono irregolare. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un due livelli fuori terra ed isolato a centro lotto. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Verdi. Di recente costruzione, è completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne ad eccezione dei serramenti esterni nella muratura di cinta, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 centro lotto ed arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 20

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
769,78	0	0	0	0

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto ineditato, pseudo-rettangolare, con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 2:1. Accessibile da Via Verdi attraverso Vico Verdi.

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	----	----	edificio isolato

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: a centro lotto ed arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 21

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
364,04	137,07	721,81	0,38	1,98

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra più uno seminterrato, isolato a centro lotto. Ha l'ingresso principale prospiciente Vico Verdi. Di recente ostruzione, è completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne ad eccezione della tinteggiatura, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 centro lotto o in aderenza con le unità edilizie n.12 e/o n.13 ed arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 22

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
408,91	131,41	470,84	0,32	1,15

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a circa 2:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra più uno seminterrato, isolato a centro lotto. Ha l'ingresso principale prospiciente Vico Verdi. Di recente ostruzione, è completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne ad eccezione della tinteggiatura e dell'intonaco sulla muratura di recinzione, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 23

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
297,55	0	0	0	0

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto ineditato, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1. Accessibile da Via Verdi e da Vico Verdi.

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	----	----	edificio isolato

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: a centro lotto ed arretrato rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 24

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
700,67	276,20	930,93	0,39	1,32

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 6:1 ed il lato lungo prospiciente Via Verdi. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello fuori terra, a filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Verdi e la corte laterale caratterizzata da un basso rapporto di copertura ed un basso indice fondiario rispetto ai lotti edificati dell'isolato. Il corpo edilizio principale appare completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 linea con il prospetto principale a filo strada.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 25

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
329,91	146,15	782,41	0,44	2,37

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, parzialmente a filo strada e in aderenza con l'unità n.27. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Verdi e la corte laterale accessibile direttamente dall'accesso pedonale nella recinzione in muratura. Di recente costruzione è completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare complessivamente in ottimo stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 linea con il prospetto principale a filo strada ed arretrata rispetto via Nuraghe per una distanza minima di m 4,00.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 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)
698,32	253,31	1.327,64	0,36	1,90

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al rettangolo. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra ed isolato a centro lotto. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Nuraghe. Di recente costruzione, è completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne ad eccezione dei serramenti esterni nella muratura di cinta, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

rapp. di copertura max. (mq/mq)	indice fondiario max. (mc/mq)	altezza max. (m)	tipo edilizio di riferimento
0,50	----	----	come specificato nelle indicazioni generali, ovvero edificio isolato

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 per una distanza minima di m 4,00.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 27

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
1514,12	73,24	219,72	0,04	0,14

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto edificato caratterizzato da un bassissimo rapporto di copertura ed un bassissimo indice fondiario, morfologicamente riconducibile al rettangolo, con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: è possibile realizzare un'unica unità edilizia con una o due unità abitative (tipo condominiale), con è comunque ammessa la divisione del lotto in più unità edilizie

unità 28

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
1458,01	217,92	1.491,06	0,15	1,02

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 9:1. Il corpo edilizio principale, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con le unità adiacenti. Ha l'ingresso principale prospiciente Via Nuraghe e la corte retrostante. Completo nelle parti strutturali risulta in fase di completamento il livello superiore.

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 aderenza con una o entrambe le unità edilizie adiacenti ed arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m.
COPERTURA: a tetto con falde inclinate e pendenza massima pari al 30%;

INDICAZIONI PARTICOLARI: è possibile realizzare un'ulteriore unità edilizia secondo la tipologia isolata al centro del lotto è secondo un sistema di tipo condominiale, garantendo comunque gli accessi carrai e gli spazi riservati alla sosta.

unità 29

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, morfologicamente riconducibile al quadrato, ha uno sviluppo lineare sul fronte stradale di circa 80,00 m. E' ubicato a sud rispetto al centro di antica e prima formazione, nel versante est rispetto all'asse viario costituito da Corso Eleonora, intercluso tra il centro di antica e prima formazione e gli altri isolati della zona B. Ha una superficie complessiva pari a circa 7.800,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 3,50 e 4,50 m s.l.m.. L'isolato è caratterizzato dalla destinazione residenziale e da un'ampia area destinata a servizi che si estende per oltre un terzo della superficie complessiva. Conta una popolazione insediata di circa 10 abitanti su 6 unità edilizie di cui quattro edificate, due aree libere ed un'area servizi. La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 212,00 e 3.420,00 mq circa. Il rapporto di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,00 (aree inedificate) e 0,53 mq/mq, relativamente al rapporto di copertura, e tra 0,00 (aree inedificate) e 1,96 mc/mq relativamente all'indice fondiario. Il perimetro dell'isolato è definito per due lati dalle strade pubbliche: Via Mameli e Via Trieste. Il manto di usura realizzato in bitume in discreto stato di conservazione, dotate di illuminazione pubblica e di marciapiede, Via Trieste è altresì dotata di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche. Lo schema aggregativo dei lotti edificati a destinazione residenziale, è riconducibile alla pseudo schiera, di forma rettangolare con il lato corto prospiciente la pubblica via ed il corpo edilizio edificato a filo strada, su uno o due livelli e in aderenza con una o entrambe le unità adiacenti, la corte è retrostante e non sempre direttamente accessibile dalla pubblica via.

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
7.818,70	7.818,70	1.266,67	4.834,17	0,16	0,62	10

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE P.U.C.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

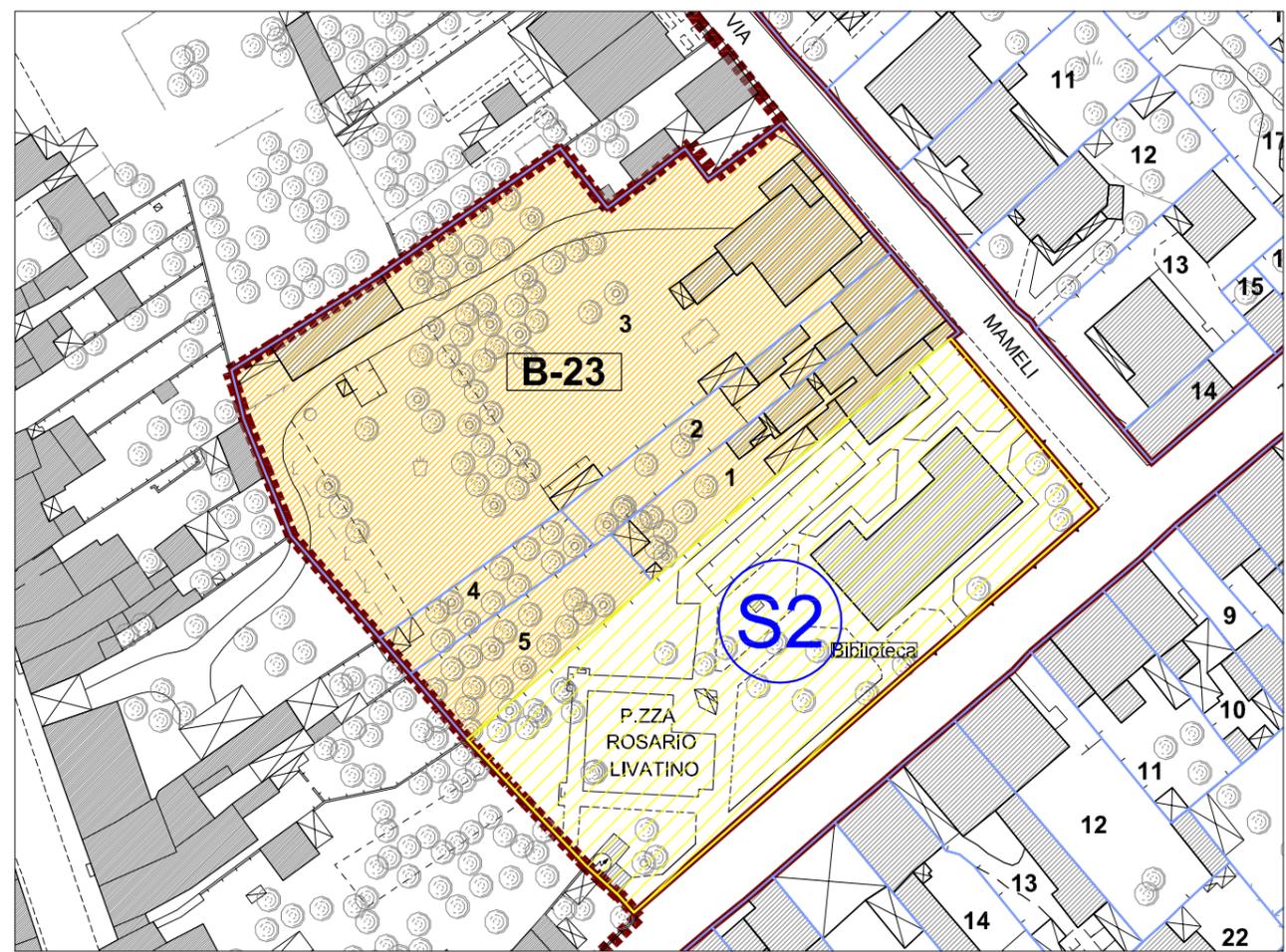
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO elevabile a 0,80 di cui 0,20 per le pertinenze

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

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

STRATEGIE E OBIETTIVI

- L'obiettivo è orientare l'attività edilizia verso la definizione di uno spazio urbano di qualità, coerente con il contesto ambientale e paesaggistico:
- in relazione ai caratteri tipologici dell'area della quale l'isolato fa parte e delle aree limitrofe;
 - in relazione agli aspetti ambientali, paesaggistici, funzionali e per i servizi offerti;
 - in relazione ai caratteri strettamente architettonici.
- In particolare l'attività edilizia sarà indirizzata verso la riqualificazione qualitativa dell'edificato:
- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
 - il completamento dei vuoti urbani nel rispetto degli obiettivi previsti, secondo indirizzi qualitativamente coerenti con i caratteri tipologici consolidati dell'area urbana;
 - il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse;
- compatibilmente e secondo criteri di assoluta garanzia e sicurezza rispetto al quadro delle reti e dei servizi esistenti o di futura realizzazione;



PLANIMETRIA GENERALE

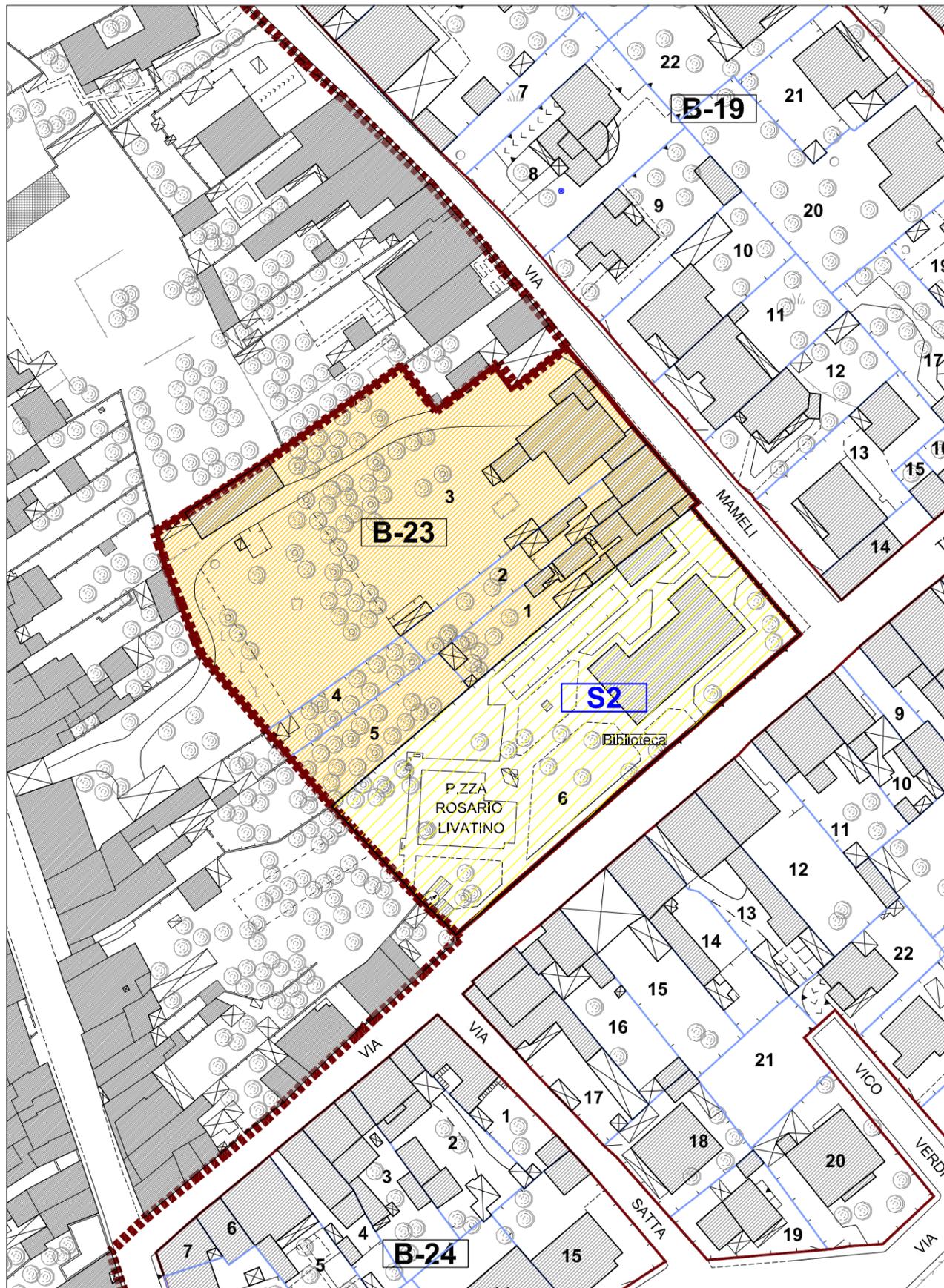
Scala 1:1000

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

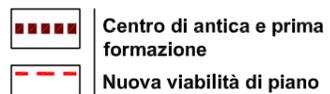
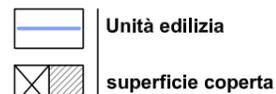
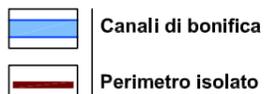


INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	6,50
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, a filo strada, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 1000,00 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.	



PLANIMETRIA GENERALE



PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
479,52	254,22	939,43	0,53	1,96

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 8:1 con il lato corto prospiciente Via Mameli. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada e in aderenza con entrambe le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio della bicellula con raddoppio i altezza e l'accesso principale prospiciente Via Mameli. Completo nelle parti strutturali e in parte nelle finiture esterne, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale nel rispetto delle posizioni, delle dimensioni e degli allineamenti delle aperture esistenti.

unità 1

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
394,73	148,70	631,89	0,38	1,60

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 8:1 con il lato corto prospiciente Via Mameli. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada e in aderenza con entrambe le unità adiacenti. Riconducibile al tipo edilizio della bicellula con raddoppio i altezza e l'accesso principale prospiciente Via Mameli. Completo nelle parti strutturali e in parte nelle finiture esterne, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, quest'ultimo dovrà essere del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata, se l'edificio è ad un livello fuori terra; tradizionale con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata, nel caso di due livelli fuori terra. In qualunque caso, il prospetto principale dovrà conservare la composizione attuale nel rispetto delle posizioni, delle dimensioni e degli allineamenti delle aperture esistenti.

unità 2

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
3.419,78	436,15	1.870,60	0,13	0,55

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1 con il lato corto prospiciente Via Mameli per una lunghezza di circa 40 m. Il corpo edilizio, di recente costruzione e di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra parzialmente arretrato rispetto al filo strada con ampia corte retrostante accessibile direttamente da Via Mameli attraverso un'accesso carraio. Completo nelle parti strutturali e in parte nelle finiture esterne, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 demolizione con nuova edificazione è richiesto che il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale 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' consentita la nuova edificazione nella corte retrostante previa suddivisione del lotto in più unità edilizie con la possibilità edificatoria di un corpo abitativo per ciascuna unità edilizia. In caso di edificazione, nelle unità edilizie non confinanti direttamente con Via Mameli, è richiesto il rispetto del tipo edilizio a centro lotto con lotto minimo pari a mq 500 contenente un'unica unità abitativa. In fase di suddivisione in più unità edilizie dovrà essere previsto un progetto unitario che definisca oltre l'organizzazione planimetrica delle nuove u.e. anche gli accessi ed i percorsi interni di larghezza minima pari a m 3,00 per l'accesso a ciascuna unità e le rispettive aree riservate alla sosta.

unità 3

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
211,99	0	0	0	0

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedito morfologicamente riconducibile al rettangolo e intercluso tra le unità n. 2-3-5, di fatto appartenente all'unità edilizia ricadente all'interno del centro di antica e prima formazione dalla quale ha l'unico accesso.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

DESTINAZIONE D'USO: area verde privata

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;

POSIZIONE: —

COPERTURA: —

INDICAZIONI PARTICOLARI: considerato che il lotto è parte integrante dell'unità edilizia n. 36 ricadente nell'isolato n. 2 (parte B) normato dal piano particolareggiato della zona A, non è consentito nessun incremento delle volumetrie rispetto allo stato attuale e qualsiasi intervento deve rispettare la normativa del piano particolareggiato suddetto.

unità 4

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
365,62	0	0	0	0

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto inedito morfologicamente riconducibile al rettangolo e intercluso tra le unità n. 1-2-4 e l'area destinata a servizi, di fatto appartenente all'unità edilizia ricadente all'interno del centro di antica e prima formazione dalla quale ha accesso oltre dall'area destinata a servizi.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

DESTINAZIONE D'USO: area verde privata

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuova edificazione come previsto nelle indicazioni particolari

POSIZIONE: —

COPERTURA: —

INDICAZIONI PARTICOLARI: considerato che il lotto è parte integrante dell'unità edilizia n. 37 ricadente nell'isolato n. 2 (parte B) normato dal piano particolareggiato della zona A, non è consentito nessun incremento delle volumetrie rispetto allo stato attuale e qualsiasi intervento deve rispettare la normativa del piano particolareggiato suddetto.

unità 5

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'ISOLATO

L'isolato, morfologicamente riconducibile ad un poligono irregolare, si sviluppa linearmente lungo i lati prospicienti 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, intercluso tra il centro di antica e prima formazione e gli altri isolati della zona B. Ha una superficie complessiva pari a circa 4.700,00 mq, con una escursione altimetrica compresa tra 4,00 e 6,00 m s.l.m.. L'isolato è caratterizzato dalla destinazione residenziale. La superficie fondiaria per lotto è compresa tra 68,00 e 555,00 mq circa. Il rapporti di copertura e gli indici fondiari delle unità edilizie edificate sono compresi tra 0,30 e 1,00 mq/mq, relativamente al rapporto di copertura, e tra 1,31 e 3,62 mc/mq relativamente all'indice fondiario. Il perimetro dell'isolato è definito dalle strade pubbliche: Via Trieste, Corso Eleonora, Via Verdi e Via Satta. Il manto di usura è realizzato in bitume in discreto stato di conservazione, dotate di illuminazione pubblica, solo Corso Eleonora e Via verdi sono dotate di Marciapiede lungo il tratto interessato dall'isolato. Via Verdi, Via Satta, Corso Eleonora e Via Trieste sono dotate altresì della rete per lo smaltimento delle acque meteoriche. Lo schema aggregativo dei lotti edificati a destinazione residenziale, lungo Via Trieste e Corso Eleonora è riconducibile alla pseudo schiera, con il lotto prevalentemente di forma rettangolare con il lato corto prospiciente la pubblica via ed il corpo edilizio edificato a filo strada, su uno o due livelli e in aderenza con una o entrambe le unità adiacenti, la corte è retrostante e non sempre direttamente accessibile dalla pubblica via. Sul versante sud-est dell'isolato, lungo la Via Verdi, lo schema aggregativo è prevalentemente riconducibile alla casa costruita in arretrato rispetto al filo stradale e in aderenza con una delle unità edilizie adiacenti.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. totale (mq)	sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)	ABITANTI INSEDIATI
4.699,80	4.699,80	2.296,61	10.689,89	0,49	2,27	28

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE P.U.C.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO

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

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

mc/mq 3,00
con piano particolareggiato elevabile fino a mc/mq 5,00

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

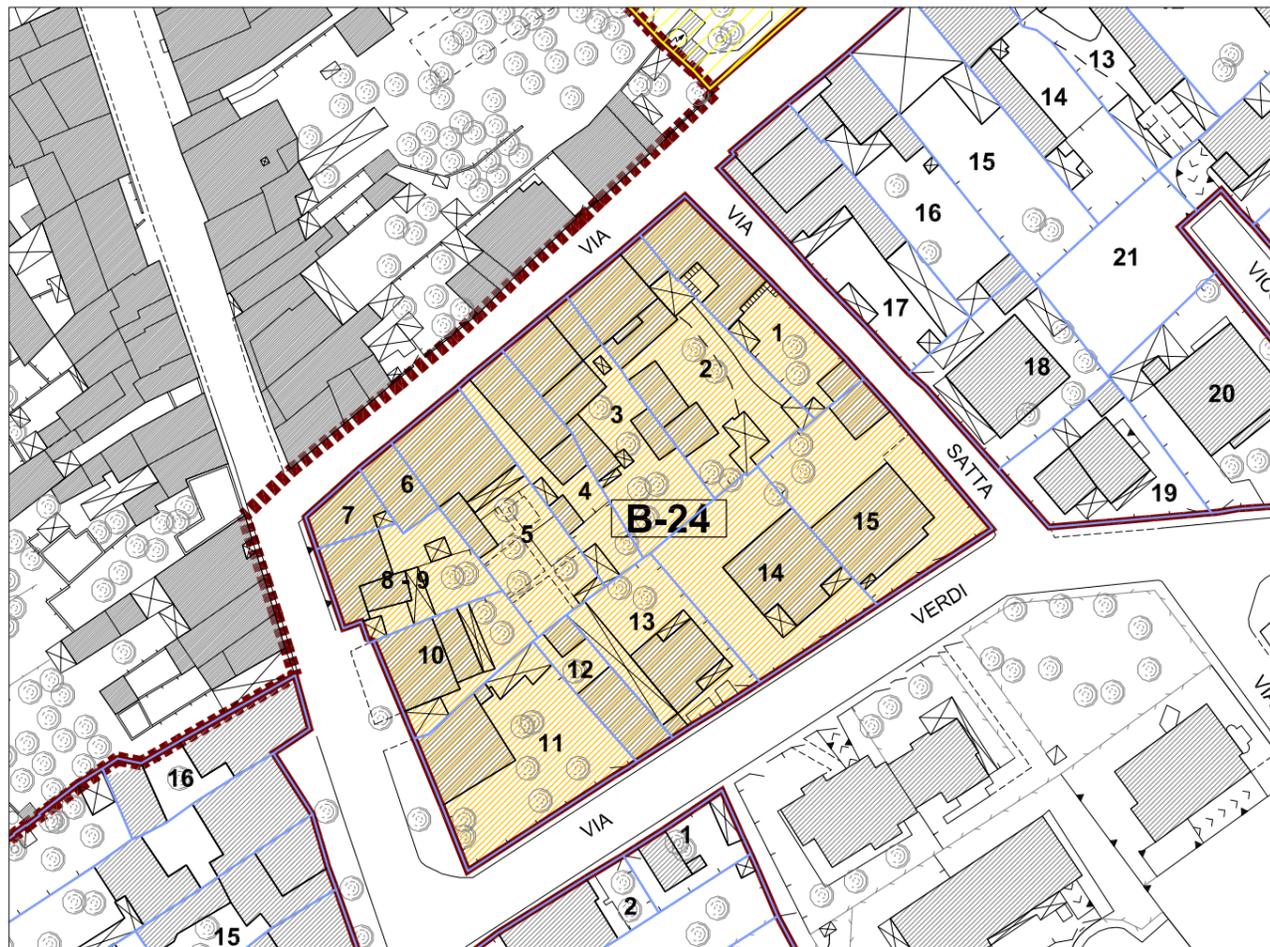
STRATEGIE E OBIETTIVI

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

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

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

- il completamento verso forme compiute dei corpi edilizi non ancora conclusi;
- il completamento delle finiture esterne delle parti non ancora concluse;
- il recupero e la conservazione degli edifici meritevoli di particolare attenzione per i caratteri tipologici storico-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

Scala 1:1000

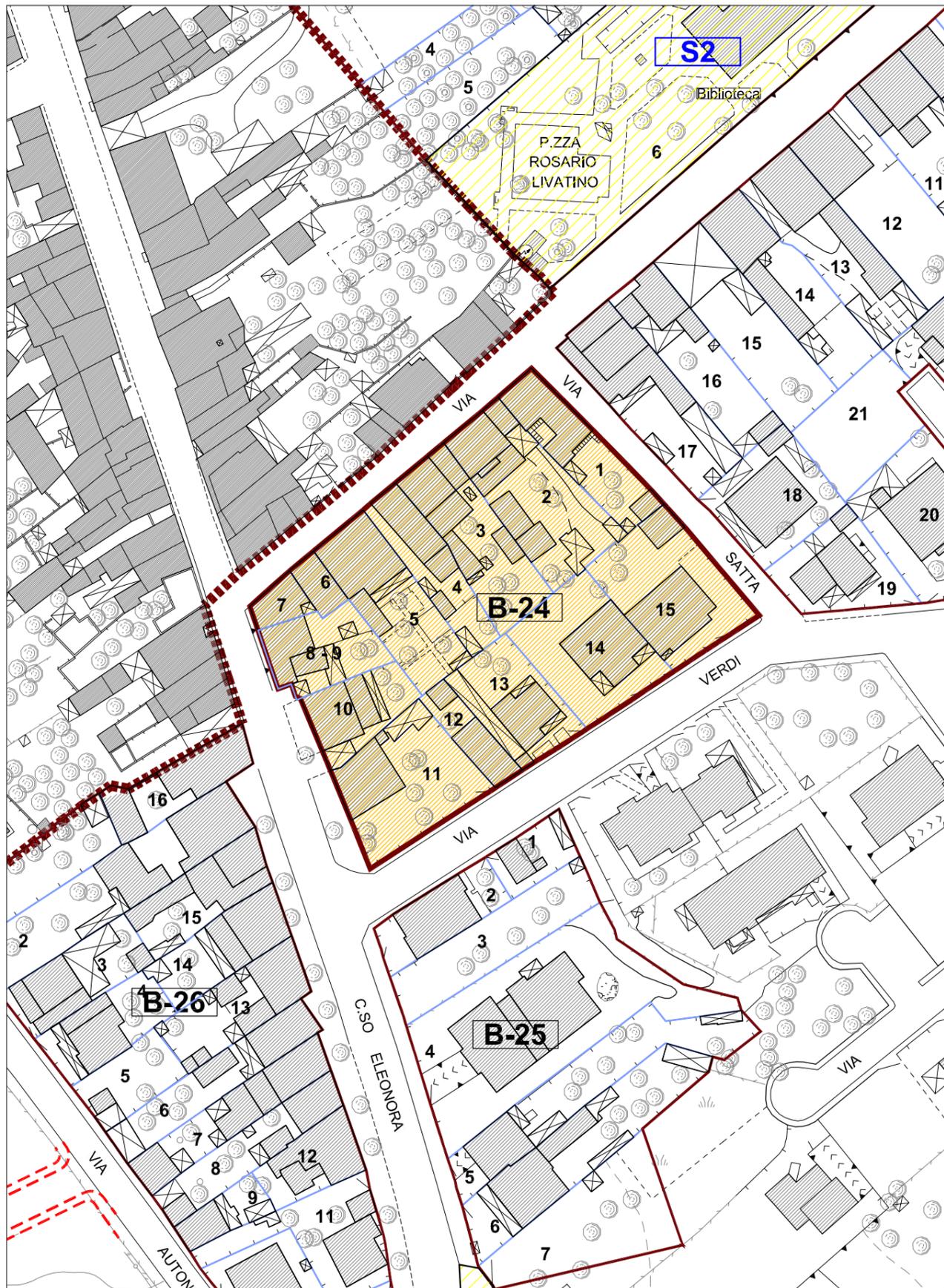


- Canali di bonifica
- Perimetro isolato
- Unità edilizia
- Superficie coperta
- Centro di antica e prima formazione
- Zone "S"

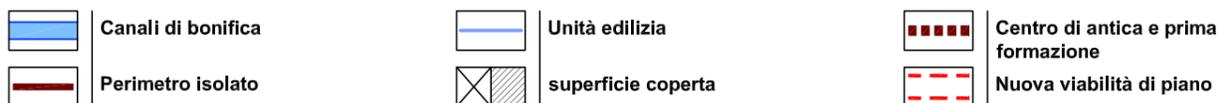


INDICAZIONI PROGETTUALI

1)	INDICE FONDIARIO MAX. PER FONDO EDIFICABILE	mc/mq	3,00
2)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI AD USO ABITATIVO	m	6,50
3)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA PER I CORPI DI TIPO ACCESSORIO	m	2,50
4)	LIVELLI FUORI TERRA CONSENTITI	max	2
5)	TIPO EDILIZIO DI ISOLATO	Salvo indicazioni particolari per unità edilizia è consentita esclusivamente l'edificazione secondo il tipo edilizio riconducibile allo schema aggregativo della pseudo schiera, a filo strada, in aderenza con una o entrambe le unità edilizie laterali adiacenti, su uno o due livelli fuori terra.	
6)	DIMENSIONE FONDIARIA MINIMA	In caso di suddivisione di unità edilizie in più fondi edificabili, non è consentito ottenere lotti inferiori a 250,00 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.	



PLANIMETRIA GENERALE



PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
326,11	174,35	925,31	0,53	2,84

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 5:1, il lato corto, coincidente con il prospetto principale prospiciente Via Trieste. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada e in aderenza con l'unità n. 2 e la corte retrostante accessibile lateralmente da Via Satta. Riconducibile al tipo edilizio della tricellula con raddoppio in altezza, appare completo nelle parti strutturali 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)
552,48	284,14	1.113,05	0,51	2,01

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 3:1 ed il lato corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Via Trieste. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti e la corte retrostante accessibile dall'accesso carraio sul lato del prospetto principale. Riconducibile al tipo edilizio della tricellula con raddoppio in altezza, appare completo nelle parti strutturali di finitura esterne, queste ultime 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)
418,89	201,75	959,09	0,48	2,29

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 3:1 ed il lato corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Via Trieste. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti e la corte retrostante accessibile dall'accesso carraio sul lato del prospetto principale. Riconducibile al tipo edilizio della bicellula con raddoppio in altezza, appare completo nelle parti strutturali di finitura esterne, queste ultime 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)
281,46	152,70	544,94	0,54	1,94

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1 ed il lato corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Via Trieste. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti e la corte retrostante accessibile direttamente da uno stretto corridoio scoperto sul lato del prospetto lungo il confine con l'unità n. 5. Riconducibile al tipo edilizio della bicellula, 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)
426,97	216,95	1.099,90	0,51	2,58

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 ed il lato corto, coincidente con il prospetto principale, prospiciente Via Trieste. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con le unità adiacenti e la corte retrostante. Appare completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, queste ultime 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.

POSIZIONE: a filo strada su entrambi i lati, con il prospetto principale prospiciente Via Trieste e in aderenza con l'unità edilizia n. 2.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in 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 ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra. In qualunque caso, sul prospetto principale, si dovrà conservare o dovrà essere riproposta la composizione, l'allineamento e la dimensione attuale delle aperture.

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.

POSIZIONE: —

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, è richiesto che quest'ultimo sia del tipo: tradizionale 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. In qualunque caso, sul prospetto principale, si dovrà conservare o dovrà essere riproposta la composizione, l'allineamento e la dimensione attuale delle aperture.

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 on falde inclinate e pendenza massima pari al 30%.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in 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 a due livelli fuori terra. In qualunque caso, sul prospetto principale, si dovrà conservare o dovrà essere riproposta la composizione e l'allineamento attuale delle aperture.

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.

POSIZIONE: —

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del sistema di copertura e/o del sistema di gronda, è richiesto che quest'ultimo sia del tipo: tradizionale 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. In caso di sopraelevazione è richiesto il rispetto degli allineamenti e dimensioni delle nuove aperture coerentemente alle aperture esistenti al piano 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 costruzione, è richiesto che il sistema di gronda sia del tipo: tradizionale 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' consentita l'applicazione dell'incentivo previsto dal punto (11) delle norme generali di isolato relativamente alla chiusura a filo facciata dell'arretramento del secondo livello sul prospetto principale a condizione che le nuove aperture rispettino lo schema compositivo finalizzato all'allineamento orizzontale e verticale di tutte le aperture presenti secondo gli schemi tipici dell'architettura tradizionale, fermo restando in tal caso l'adeguamento tipologico del sistema di gronda.

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)
68,48	68,48	243,79	1,00	3,56

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 con il lato corto prospiciente Via Trieste. Il corpo edilizio, di tipo commerciale, è edificato su un livello fuori terra a filo strada e in aderenza con entrambe le unità adiacenti e con l'accesso prospiciente Via Trieste. Completo nelle parti strutturali e nelle finiture esterne, appare complessivamente in mediocre stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 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 ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra. In caso di sopraelevazione è richiesto il rispetto degli allineamenti delle nuove aperture coerentemente alle aperture esistenti al piano terra.

unità 6

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
75,45	75,45	273,13	1,00	3,62

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale di piccole dimensioni e completamente coperto. Il corpo edilizio, di tipo non residenziale, è edificato su un livello a filo strada e in aderenza con entrambe le unità adiacenti. Realizzato secondo le tecniche tradizionali con le murature in mattoni di terra cruda e intonaco di calce, il sistema di copertura a due falde con coppi in laterizio tradizionali. Ha un accesso prospiciente Via Trieste e un accesso prospiciente Corso Eleonora. Completo nelle parti strutturali, appare complessivamente in scarso 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; restauro e risanamento conservativo.

POSIZIONE: a filo strada con il prospetto principale prospiciente Corso Eleonora, in aderenza con l'unità edilizia n. 8 e/o con l'unità edilizia n. 6.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI: in caso di rifacimento del manto di copertura e/o del sistema di gronda, è richiesto che quest'ultimo sia del tipo: tradizionale con tegole in aggetto su cornice modanata. Non sono consentite sopraelevazioni. In caso di destinazione d'uso residenziale e/o necessità di realizzare nuove aperture finestrate, è richiesto il rispetto degli allineamenti, dimensione e schemi compositivi tipici dell'architettura tradizionale, posizionando il prospetto principale prospiciente Corso Eleonora.

unità 7

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
284,80	150,65	503,01	0,52	1,76

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale irregolare. Il corpo edilizio, di impianto tradizionale, è di tipo residenziale.

Edificato su un livello fuori terra a filo strada e in aderenza con le unità edilizie adiacenti, ha la corte retrostante accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso l'ingresso carraio laterale prospiciente Corso Eleonora.

L'ingresso principale del corpo edilizio principale (corpo domestico) è anch'esso prospiciente Corso Eleonora.

Completo nelle parti strutturali e in parte nelle finiture esterne, appare complessivamente in sufficiente stato di conservazione ad eccezione di qualche principio di degrado sull'intonaco basso dovuto all'umidità di risalita.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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; restauro e risanamento conservativo (esclusivamente per il corpo edilizio principale (corpo domestico)).

POSIZIONE: —

COPERTURA: a tetto come nello stato attuale.

INDICAZIONI PARTICOLARI: in 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. Visto il carattere tipologico dell'unità edilizia ed il contesto nel quale è inserita, tutti gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei principi previsti dal restauro e risanamento conservativo, è comunque consentita la ristrutturazione edilizia interna finalizzata alla riorganizzazione degli spazi funzionali purchè venga lasciata traccia leggibile dell'originaria suddivisione dell'impianto edilizio.

Qualora i corpi accessori esterni non costituiscano testimonianza storica del costruire tradizionale Nurachese, è consentita la riorganizzazione di questi demolendo e ricostruendo tali corpi possibilmente in aderenza, i nel rispetto delle destinazioni d'uso particolari e delle volumetrie e superfici coperte attuali al fine di rendere funzionalmente meglio fruibile la corte retrostante. Non sono ammessi incrementi di volume. Tutti gli elementi di fabbrica dovranno rispettare i caratteri tipologici tradizionali come schematicamente indicato nell'abaco tipologico del Piano Particolareggiato della zona A.

unità 8-9

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
248,65	172,85	591,88	0,70	2,38

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto morfologicamente riconducibile al trapezio. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su un livello a filo strada e in aderenza con entrambe le unità adiacenti. con copertura a doppia falda e corte retrostante è riconducibile al tipo edilizio tricellulare con l'accesso alla corte attraverso il passo carraio al lato del prospetto principale prospiciente Corso Eleonora. Completo nelle parti strutturali, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 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 ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra. In caso di sopraelevazione è richiesto il rispetto degli allineamenti delle nuove aperture coerentemente alle aperture esistenti al piano terra.

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)
515,80	154,22	890,23	0,30	1,73

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto poligonale riconducibile al quadrato. Il corpo edilizio, di tipo residenziale, è edificato su due livelli a filo strada, in aderenza con l'unità edilizia n. 10 ed un'ampia corte laterale e retrostante accessibile direttamente da Via Verdi. L'accesso principale è prospiciente Corso Eleonora. Completo nelle parti strutturali e in parte nelle finiture esterne (manca del tutto l'intonaco sulla muratura di cinta lungo tutto il suo sviluppo).

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
139,52	98,91	426,40	0,71	3,06

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 3:1 ed il lato corto prospiciente Via Mameli. Il corpo edilizio, di recente costruzione di tipo non residenziale, è edificato su un livello a filo strada e in aderenza con entrambe le unità adiacenti. Ha l'accesso principale prospiciente Via Mameli. Incompiuto nelle parti di finitura esterne, appare complessivamente in buono stato di conservazione strutturale.

PARAMETRI URBANISTICI - SITUAZIONE ATTUALE

sup. fondiaria (mq)	sup. coperta (mq)	vol. edificato fuori terra (mc)	rapp. di copertura (mq/mq)	indice fondiario (mc/mq)
342,88	175,44	920,38	0,51	2,68

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali pari a circa 2:1 e con il lato corto prospiciente Via Verdi. Il corpo edilizio, di recente costruzione, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra ed arretrato rispetto al filo strada con corte retrostante accessibile direttamente da Via Verdi attraverso un accesso carraio scoperto lungo il confine con l'unità edilizia n.14. Completo nelle parti strutturali e di finitura esterne, appare 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)
489,56	169,43	1.150,97	0,35	2,35

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 2:1 e con il lato corto prospiciente Via Verdi. Il corpo edilizio, di recente costruzione, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n. 15. La corte retrostante è accessibile direttamente da Via Verdi attraverso un accesso carraio scoperto lungo il confine con l'unità edilizia n.14. Completo nelle parti strutturali e parzialmente nelle finiture esterne, appare 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)
528,75	201,29	1.047,80	0,38	1,98

CARATTERI DELL'UNITA' EDILIZIA

L'unità edilizia è costituita da un lotto rettangolare con il rapporto tra le dimensioni principali inferiore a 2:1 e con il lato corto prospiciente Via Verdi. Il corpo edilizio, di recente costruzione, di tipo residenziale, è edificato su due livelli fuori terra, arretrato rispetto al filo strada e in aderenza con l'unità edilizia n. 14. La corte retrostante è accessibile direttamente da Via Verdi attraverso un accesso carraio scoperto lungo il confine con Via Satta. Completo nelle parti strutturali e parzialmente nelle finiture esterne, appare complessivamente in buono stato di conservazione.

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

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 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 ad un livello fuori terra, ovvero con canale interno e muretto d'attico su cornice modanata se a due livelli fuori terra. E' consentita l'applicazione dell'incentivo previsto dal punto (11) delle norme generali di isolato relativamente alla chiusura a filo facciata dell'arretramento del secondo livello sul prospetto principale a condizione che le nuove aperture rispettino lo schema compositivo finalizzato all'allineamento orizzontale e verticale di tutte le aperture presenti secondo gli schemi tipici dell'architettura tradizionale, fermo restando in tal caso l'adeguamento tipologico del sistema di gronda.

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: isolata a centro lotto o in aderenza con una o entrambe le unità laterali adiacenti, comunque arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m

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: isolata a centro lotto o in aderenza con una o entrambe le unità laterali adiacenti, comunque arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m

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: isolata a centro lotto o in aderenza con l'unità edilizia n. 14, comunque arretrata rispetto al filo strada per una distanza minima di 4,00 m

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

INDICAZIONI PARTICOLARI:

unità 11

unità 12

unità 13

unità 14

unità 15