

**COMUNE DI PORTO TORRES**

**ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE N.d.I.A DEL P.P.R DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" PER LA PARTE INTERNA AL PERIMETRO DEL CENTRO MATRICE**

IL REDATTORE: DOTT. BERNARDO SCARPA  
L'ASSESSORE ALL'ALTEZZA: ANGELO ACQUA  
L'INGEGNERI: AREA SALVATORE CANALES, AREA STEFANO RICCIOLANI  
COLLABORATORI: ARCH. ANTONIO CHIESA

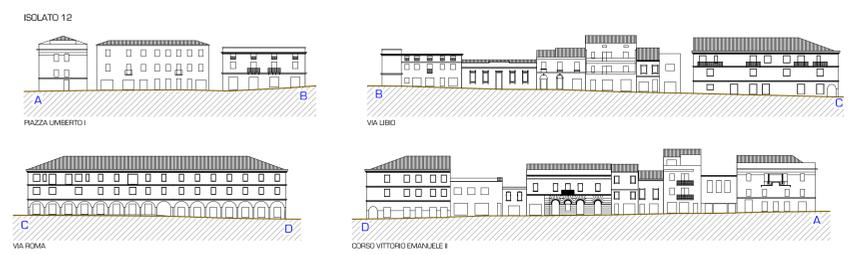
**DISPOSIZIONI DI DETTAGLIO**

Tracce n° **i-12** **ISOLATO 12** **PIAZZA UMBERTO I**  
**VA LERO**  
**VA ROMA**  
**CORSO VITTORIO EMANUELE II**

**PREVISIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A a scala ridotta - 1:500**  
(per maggior dettaglio vedi tavola I - 11 alla scala normale)



**STATO ATTUALE scala 1:500**



**19 (6) NUMERI DI INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI** (vedi planimetria e tabella)

- Il colore individua gli interventi già eseguiti in attuazione del P.P. della zona A
  - \*Contesto edilizio unitario\* (vedi art. 7.3 N.d.I.A)
- INDAGINE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI**
- CONDIZIONE DELLE STRUTTURE**      **STATO DELLE FACCIATE**
- buona      buono
  - discreta      discreto
  - cattiva      cattivo
- edificio disabitato
  - edificio di pregio di maggior interesse
  - edificio di buon valore architettonico
  - edificio con elementi costruttivi di pregio
  - edifici incongrui
  - edificio con caratteri tipologici e/o costruttivi da rimodellare

- ANALISI SUI FABBRICATI**
- DESTINAZIONI DIVERSE DALLA RESIDENZA AL PIANO TERRA
  - attività artigianali
  - attività commerciali
  - altre attività terziarie

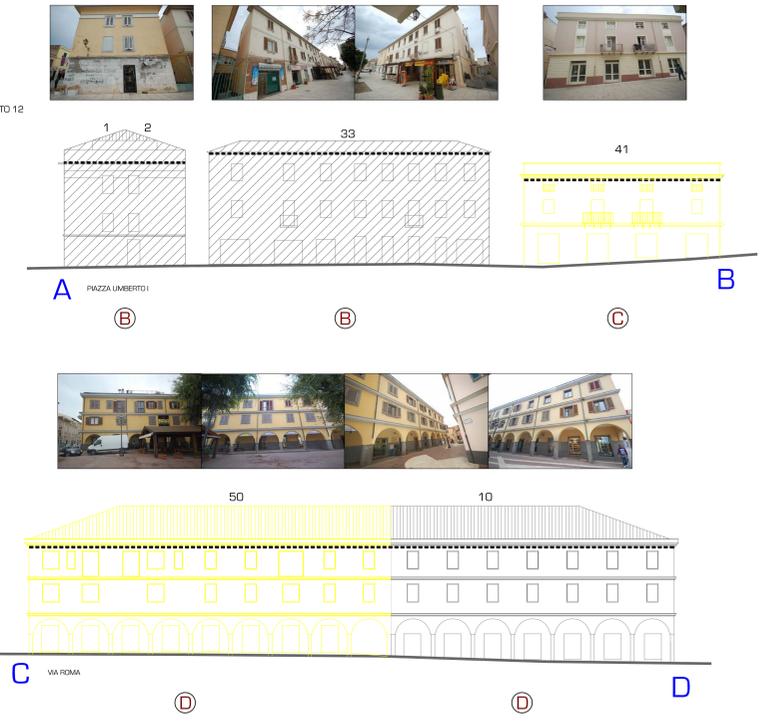
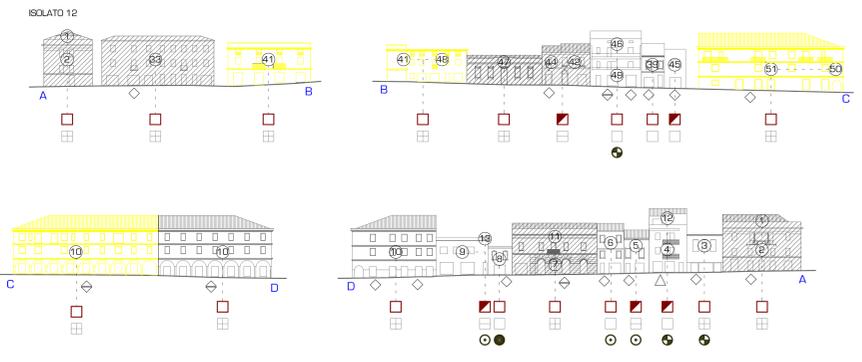
**PREVISIONI DI PROGETTO scala 1:200**

- PROFLO REGOLATORE DI COSTRUZIONE ESISTENTE (non modificabile)
- PROFLO REGOLATORE DELLA NUOVA COSTRUZIONE CON VOLUME DETERMINATO DAL SOLO INDICE FONDIARIO (art. 4.3 N.d.I.A)
- PROFLO REGOLATORE DELLA NUOVA COSTRUZIONE DI AMPLIAMENTO DI QUELLA ESISTENTE CHE PUO' RAGGIUNGERE SOLO UTILIZZANDO ANCHE I VOLUMI DATI PER "COMPENSAZIONE" (art. 4.3 N.d.I.A)

**CATEGORIE D'INTERVENTO SUI FABBRICATI:**  
(Vedi Art. 9 delle N.d.I.A)

La categoria d'intervento attribuita a ciascun edificio consente anche gli interventi indicati nelle categorie che lo precedono nell'elenco (es: la categoria D consente anche gli interventi A,B,C).

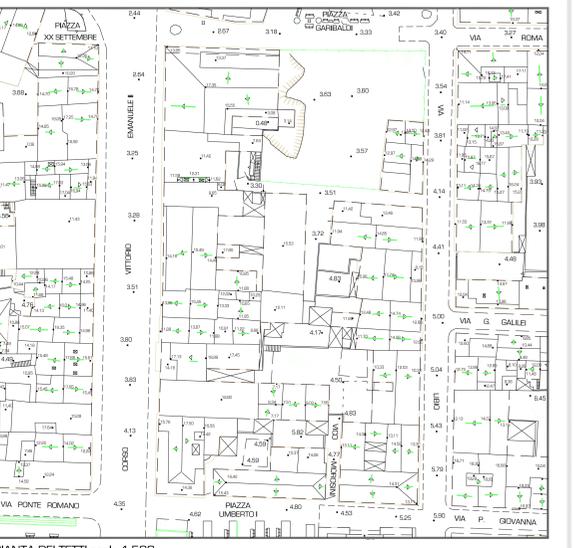
- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**
- (B) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
  - (C) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA
  - (D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
  - (E) NUOVA COSTRUZIONE
  - (F) RIORNINO DELLE FACCIATE (Vedi art. 4.9 delle N.T.A)
    - Respetto di elementi costruttivi esistenti
    - Vincolo di conservazione della facciata
  - (G) DEMOLIZIONE E/O RICOSTRUZIONE VINCOLATA
  - (H) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
- MODALITA' D'INTERVENTO PER REALIZZARE I NUOVI VOLUMI E GLI INCREMENTI DI QUELLI ESISTENTI**  
(Vedi Art. 3.13 delle N. di A.)
- (M1) MODALITA' DEL TIPO 1
  - (M2) MODALITA' DEL TIPO 2 (M2a - M2b)
  - (M3) MODALITA' DEL TIPO 3
  - (M4) MODALITA' DEL TIPO 4
  - (M5) MODALITA' DEL TIPO 5
- Fabbricato e/o Superficie fondiaria con volume in "decollo" dato a "Compensazione", realizzabile con trasferimento ed "atterraggio" su altre aree, da considerare utilitarmente alle prime a fini di "Perequazione" (Vedi art. 3.10 e 3.12 N.d.I.A)
- Le modalità M2 ed M4 sono sempre consentite.  
Le modalità M1, M3 ed M5 sono utilizzabili nei casi espressamente indicati.
- TIPOLOGIE A CUI RIFERIRSI PER LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**  
(Vedi art. 3.8 N.d.I.A)
- (TIP.A) CELLULA ELEMENTARE
  - (TIP.B) SVILUPPO IN LARGHEZZA
  - (TIP.C) SVILUPPO IN ALTEZZA E/O PROFONDITA'
  - (TIP.D) PALAZZETTO
  - (TIP.E) FABBRICATO INDUSTRIALE



**PLANIMETRIA scala 1:500**

- perimetro edificio
- 1,3,14, numeri di individuazione dei fabbricati
- superficie coperta
- Fabbricato e/o Superficie fondiaria con volume in "decollo" dato a "Compensazione" (vedi art. 3.10 e 3.12 N.d.I.A)
- Superficie coperta massima del nuovo edificio

N.B. Le fronti degli edifici disabitati sono rappresentate procedendo in senso antiorario.



**PIANTA DEI TETTI scala 1:500**

- LINEE CHE RIFERITO AL RILIEVO DEL MARCIAPiede, DETERMINANO L'AREA MASSIMA INDOVINO DEL NUOVO EDIFICIO
- Con volumi determinati dall'applicazione del solo indice fondiario di progetto
- Con volumi complessivi costituiti anche da quote derivanti da compensazione volumetrica
- Percorso pedonale di uso pubblico
- Area individuabile da destinare al completamento del percorso pedonale di collegamento della Piazza Geribaldi con la Piazza Umberto I

ISOLATO 12		ISOLATO 11	
LINEE	VOLUME esistente (mq)	LINEE	VOLUME esistente (mq)
1	1844	27	41
2	726	28	52
3	1762	29	79
4	974	30	632
5	560	31	2726
6	871	32	818
7	141	33	1768
8	763	34	43
9	1370	35	344
10	8206	36	261
11	2714	37	10
12	960	38	200
13	74	39	1007
14	7	40	654
15	148	41	1074
16	27	42	625
17	1020	43	155
18	100	44	262
19	186	45	678
20	384	46	1883
21	242	47	1070
22	321	48	650
23	9	49	140
24	71	50	4622
25	78	51	2616
		52	1869
		TOTALE	45.725

SUPERFICIE FONDIARIA DELL'ISOLATO M2142: 2744 mq  
INDICE FONDIARIO MEDIA DELL'ISOLATO 7,44 mq/mq  
INDICE FONDIARIO DI PROGETTO = 2,70 mq/mq  
(I VOLUMI DELLE LINEE INDICATE SONO INDICATIVI)



**PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:1000**

Norme particolari ad integrazione delle N.d.I.A. valide per l'isolato\_11

