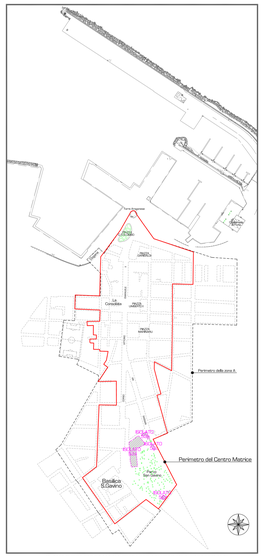
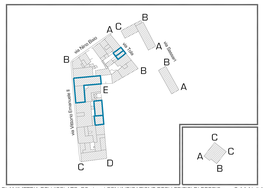


PLANIMETRIA SCHEMATICA DEGLI ISOLATI DEFINITI A FINI NORMATIVI
(vedi Norme di Attuazione e Previsioni di Progetto)



PLANIMETRIA DELL'ISOLATO_52a-b-c-d CON INDICAZIONE DEGLI EDIFICI DI PREGIO - art.3.11 N.d.A.
scala 1:500

COMUNE DI PORTO TORRES

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

IL SINDACO
DOTT. BENIAMINO SCARPA

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
ING. CLAUDIO NINO

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA
ARABELLA PUCCA

I PROGETTISTI
ARCH. SALVATORE DANILE
ARCH. STEFANO BRIGUNA

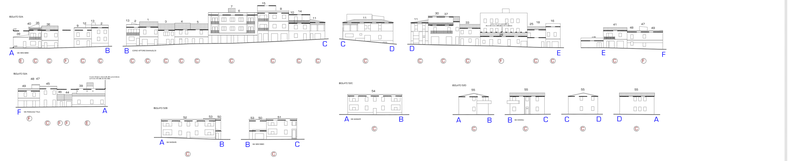
Collaboratore:
Arch. Arianna CHESSA

DISPOSIZIONI DI DETTAGLIO

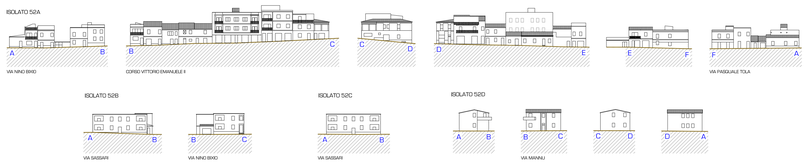
Tavola n°		
i-51	ISOLATO 52A	VIA NINO BIXIO
	ISOLATO 52B	CORSO VITTORIO EMANUELE II
	ISOLATO 52C	VIA PASQUALE TOLA
	ISOLATO 52D	VIA MANNU
		VIA SASSARI
		VIA SASSARI
		VIA MANNU

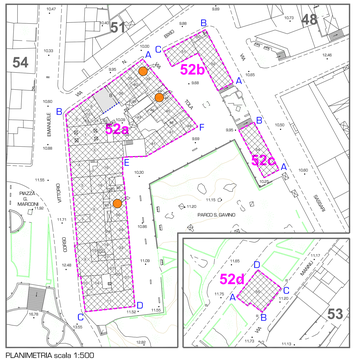
PREVISIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A a scala ridotta - 1:500

(per maggior dettaglio vedi tavola I - 51 alla scala normale)



STATO ATTUALE scala 1:500





PLANIMETRIA scala 1:500

PIANTA DEI TETTI scala 1:500

PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:1000

- perimetro definito
- 1,3,14, numeri di individuazione dei fabbricati
- Fabbricato e/o Superficie fondiaria con volume in "decollo" dato o "Compensazione" (Vedi art.3.10 e 3.12 N.d.A)
- Superficie coperta
- N.B. Le fronti degli edifici delimitate sono rappresentate proiettando in senso ortogonale
- Superficie coperta massima del nuovo edificio
- LINEE CHE, RISPETTO AL FILO DEL MARCIAPIEDE, DEFINISCONO L'AREA MASSIMA INGOMBRO DEL NUOVO EDIFICIO
- Con valore determinati dall'applicazione del solo indice fondiario di progetto
- Con valoni complessivi costituiti anche da quote derivanti da compensazione volumetrica

ANALISI SUI FABBRICATI

(6) NUMERI DI INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI (vedi planimetria e tabelle)

Il colore individua gli interventi già eseguiti in attuazione del P.P. della zona A

" Contesto edilizio unitario" (vedi art. 7.3 N.d.A.)

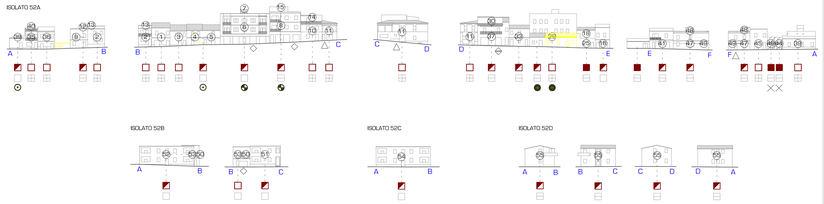
INDAGINE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

CONDIZIONE DELLE STRUTTURE
- buona
- discreta
- cattiva

STATO DELLE FACCIATE
- buona
- discreto
- 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

DESTINAZIONI DIVERSE DALLA RESIDENZA AL PIANO TERRA
- attività artigianali
- attività commerciali
- altre attività terziarie



ISOLATO 52A

Unità n°	Volume esistente mc.
1	810
2	356
3	867
4	340
5	242
6	2090
7	195
8	1170
9	254
10	153
11	660
12	88
13	36
14	393
15	253
16	393
17	41
18	255
19	133
20	40
21	76
22	18
23	12
24	29
25	67
26	9
27	66
28	16
29	140
30	548
31	7
32	9
33	364
34	165
35	337
36	476
37	252
38	84
39	336
40	93
41	252
42	17
43	43
44	87
45	407
46	79
47	392
48	62
49	141
50	280
TOTALE VOLUMI mc. 13993	

SUPERFICE FONDIARIA DELL'ISOLATO MQ 2209
DENSITA' FONDIARIA MEDIA DELL'ISOLATO 6.33 mc/mq
INDICE FONDIARIO DI PROGETTO = 2,70 mc/mq
(I VOLUMI DELLE UNITA' EDILIZIE SONO INDICATIVI)

ISOLATO 52B

Unità n°	Volume esistente mc.
50	38
51	634
52	1120
53	16
TOTALE VOLUMI mc. 1808	

SUPERFICE FONDIARIA DELL'ISOLATO MQ 669
DENSITA' FONDIARIA MEDIA DELL'ISOLATO 5.74 mc/mq
INDICE FONDIARIO DI PROGETTO = 2,70 mc/mq
(I VOLUMI DELLE UNITA' EDILIZIE SONO INDICATIVI)

ISOLATO 52C

Unità n°	Volume esistente mc.
54	1171
TOTALE VOLUMI mc. 1171	

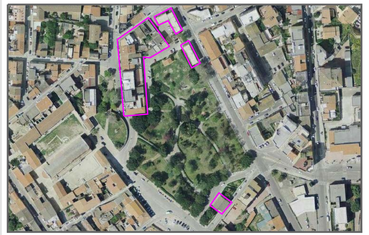
SUPERFICE FONDIARIA DELL'ISOLATO MQ 130
DENSITA' FONDIARIA MEDIA DELL'ISOLATO 9.01 mc/mq
INDICE FONDIARIO DI PROGETTO = 2,70 mc/mq
(I VOLUMI DELLE UNITA' EDILIZIE SONO INDICATIVI)

ISOLATO 52D

Unità n°	Volume esistente mc.
55	996
TOTALE VOLUMI mc. 996	

SUPERFICE FONDIARIA DELL'ISOLATO MQ 130
DENSITA' FONDIARIA MEDIA DELL'ISOLATO 7.67 mc/mq
INDICE FONDIARIO DI PROGETTO = 2,70 mc/mq
(I VOLUMI DELLE UNITA' EDILIZIE SONO INDICATIVI)

Norme particolari ad integrazione delle N.diA, valide per l'isolato_52a-b-c-d



STRALCIO ORTOFOTOCARTA_volo costa 2008

PREVISIONI DI PROGETTO scala 1:200

- PROFILO REGOLATORE DI COSTRUZIONE ESISTENTE (non modificabile)
- PROFILO REGOLATORE DELLA NUOVA COSTRUZIONE CON VOLUME DETERMINATO DAL SOLO INDICE FONDIARIO (art. 4.3 N.d.A.)
- PROFILO REGOLATORE DELLA NUOVA COSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO VOLUMETRICO ESISTENTE CHE PUO' RAGGIUNGERE SOLO UNA DELLE DUE GRANDEZZE DI COLUMI DATI PER "COMPENSAZIONE" (art. 4.3 N.d.A.)

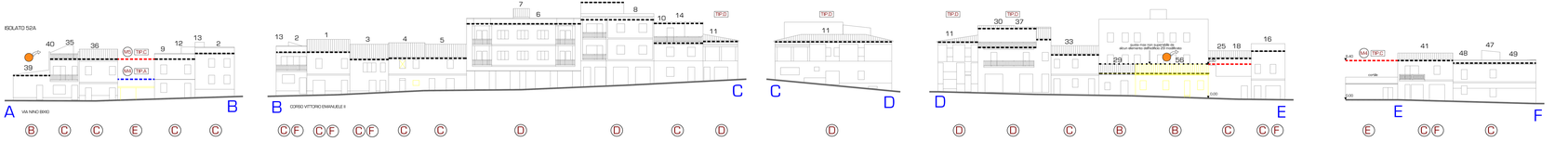
CATEGORIE D'INTERVENTO SUI FABBRICATI:
(Vedi Art. 9 delle N.d.A.)
La categoria d'intervento attribuita a ciascun edificio consente anche gli interventi indicati nelle categorie che lo precedono nell'elenco [es.: la categoria D consente anche gli interventi A,B,C].

- (A) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
- (B) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- (C) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VINCOLATA
- (D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- (E) NUOVA COSTRUZIONE
- (F) RIORDINO DELLE FACCIATE [Vedi art. 4.9 delle N.T.A]
  - Rispetto 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 o "Compensazione", realizzabile con trasferimento ed "atterraggio" su altre aree, da considerarne unitariamente alle prime a fini di "Perequazione" [Vedi art.3.10 e 3.12 N.d.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.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