

Elaborato
allegato

G

**ALLEGATI DESCRITTIVI E RELAZIONALI
SCHEDE UNITA' EDILIZIE DI INTERVENTO
SCHEDE EDIFICIO ISOLATO 105**

Progettista
ARCH. GIOVANNANGELA FLORIS

Collaboratrice
ARCH. VALENTINA ISONI

Progettazione Ufficio del Piano
ARCH. GIULIANO COSSEDDU
ARCH. PIAN. TER. ANGELO R. MANUNTA
ING. VINCENZO SANNA

Dirigente Settore Urbanistica
ING. MICHELE FOIS

Assessore all'Urbanistica
EMILIANO PIRAS

Sindaco
MARIO CONOCI

Data
DICEMBRE 2022

Scala
-

Adozione C.C. N. 77

del 17/12/2018

Approvazione Def. C.C. N.

del

Det. Ass. Reg. Urb. N.

del

Pubb. BURAS N.

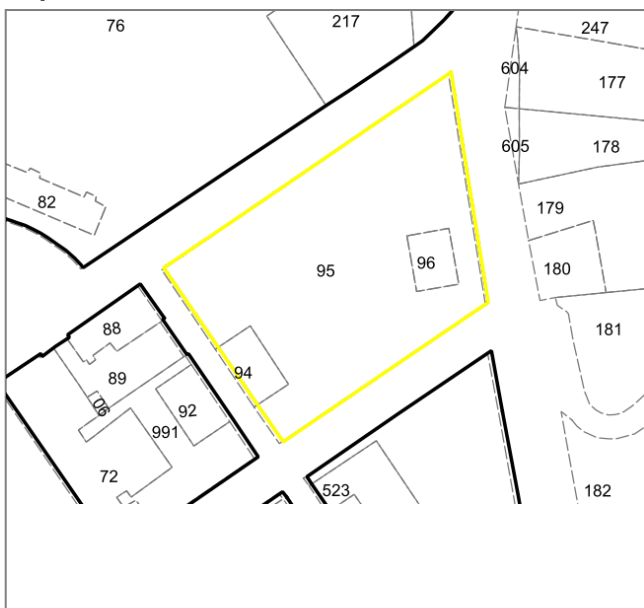
del



Foto prospettica 2010



Inquadramento zona A1



Via Orsera, Lungomare Rovigno, Via Fiume, Via Cherso

DATI GENERALI

isolato n. 105

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

superficie totale	mq 1395,41
superficie coperta	mq 440,38
volume edilizio	mc 3804,55
densità edilizia	mc/mq 2,73

MORFOLOGIA ISOLATO

Isolato a maglia regolare con edificato non continuo sui quattro fronti

USO PREVALENTE PIANO TERRA

residenza	1
servizi privati	1

Foto prospettica 2010



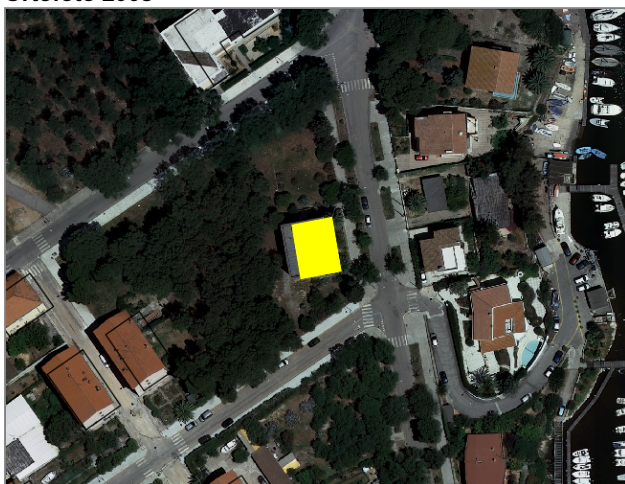
Foto prospettica 2010



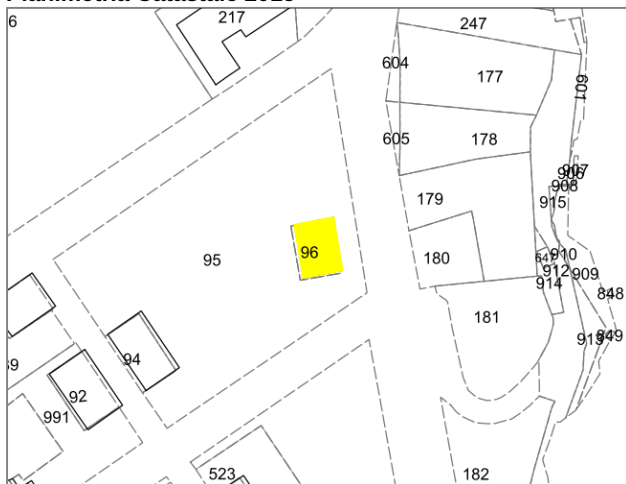
Foto 2015 - 2017



Ortofoto 2008



Planimetria Catastale 2015



*RAS - Allegato A (art.1) Determinazione Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale n° 4/04 del 07.01.2009

**Caratterizzante: edificio che insieme ad altri contribuisce a dare identità al luogo

**Qualificante: edificio che di per sé costituisce valenza formale

Lungomare Rovigno

Foglio	49
Mappale	96

DATI GENERALI

superficie lotto (UEI)	mq 772,3
superficie coperta	mq 199,74
superficie accessoria	mq 0,0
superficie scoperta	mq 572,57
numero piani	n° 2
altezza stimata	m 7,0
volume stimato	mc 1398,15
rapporto volume-superficie	mc/mq 1,81

EPOCA DI IMPIANTO

fino al 1899	<input type="checkbox"/>
dal 1899 al 1945	<input type="checkbox"/>
dal 1945 al 1954	<input checked="" type="checkbox"/>
dal 1954 ad oggi	<input type="checkbox"/>

VALORI ARCHITETTONICI

non vincolato	<input checked="" type="checkbox"/>
con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari	<input type="checkbox"/>
sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte II art. 12 c. 1 - ope legis	<input type="checkbox"/>

STATO DI CONSERVAZIONE (*)

inalterato	<input checked="" type="checkbox"/>
alterato reversibile	<input type="checkbox"/>
rudere	<input type="checkbox"/>
vuoto urbano	<input type="checkbox"/>

RILEVANZA PAESAGGISTICA ()**

Qualificante	<input type="checkbox"/>
Caratterizzante	<input checked="" type="checkbox"/>
Dissonante	<input type="checkbox"/>

STATO DI MANUTENZIONE

buono	<input type="checkbox"/>
sufficiente	<input checked="" type="checkbox"/>
pessimo	<input type="checkbox"/>
rudere	<input type="checkbox"/>

DESTINAZIONE D'USO

	PT	PS
-		
residenza	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
commercio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi privati	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
luoghi di ristoro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
attività produttive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
non uso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
impianti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGIA EDIFICIO

Edifici specialistici non residenziali

Foto 2015 - 2017



Foto 2015 - 2017



SEZIONE TECNICA

MATERIALI	STATO DI FATTO
copertura	
tegole in laterizio	<input type="checkbox"/>
manto in bitume	<input checked="" type="checkbox"/>
pannelli metallici, plastici, amianto	<input type="checkbox"/>
pavimentazione	<input type="checkbox"/>
senza copertura	<input type="checkbox"/>
facciata	
intonaco e tinteggiatura	<input checked="" type="checkbox"/>
intonaco a rinzaffo	<input type="checkbox"/>
pietra a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
mattoni a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
rivestimento in pannelli	<input type="checkbox"/>
infisso	
legno	<input checked="" type="checkbox"/>
ferro	<input checked="" type="checkbox"/>
PVC, alluminio	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGIA COPERTURA	STATO DI FATTO
a falde	<input type="checkbox"/>
piana non praticabile	<input checked="" type="checkbox"/>
piana praticabile terrazza	<input type="checkbox"/>
lucernario	<input type="checkbox"/>
terrazze a tasca	<input type="checkbox"/>
abbaino	<input type="checkbox"/>

PRESCRIZIONI DI PIANO

Classificazione edificio:	E3
Categoria di intervento:	RqE1
Riferimenti tipologici:	
Riferimenti abachi:	8D
Destinazione d'uso:	r-c-a-d-t
Prescrizioni:	A1.1-I1.1-Z1.1-Po1.1-F1.1-Pe1.2-Pe2.1-Cp1.1-Cf1.1-M1.1-L1-B1.1-G1.1-Te1.1

Ulteriori prescrizioni: Qualsiasi modifica effettuata sull'UEI che ne altera lo stato esteriore (rimozione /sostituzione /ripristino /nuova realizzazione intonaco, rivestimento, zoccolo, portoni, sopra luce, finestre persiane, cornici porte e finestre, balconi, parapetti, gronde e tetti) deve essere eseguita contestualmente alla riqualificazione dell'intera unità edilizia d'intervento come meglio indicato nel campo prescrizioni e nel profilo regolatore dell'isolato. Tuttavia, il ripristino delle singole aperture può essere ammesso anche al di fuori della riqualificazione dell'intera UEI in quanto intervento comunque migliorativo. (cf. Allegato B - NTA art 3.5.1, Allegato D - Zona B Fertilia) - In merito alle pertinenze con volume verificare la legittimità urbanistico-edilizia delle stesse, e se fortemente incongrue e contrastanti con le logiche tecnico-compositive individuate dal P.P., ricondurle al c. 14 art. 4.1 delle NTA - Allegato B.

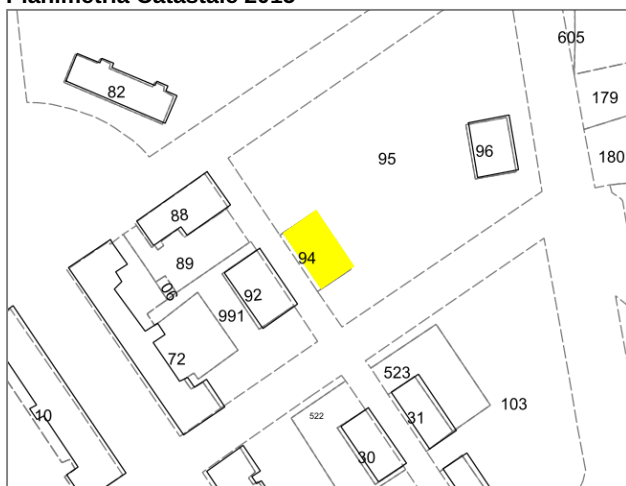
Foto 2015 - 2017



Ortofoto 2008



Planimetria Catastale 2015



*RAS - Allegato A (art.1) Determinazione Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale n° 4/04 del 07.01.2009

**Caratterizzante: edificio che insieme ad altri contribuisce a dare identità al luogo

**Qualificante: edificio che di per sé costituisce valenza formale

Via Cherso

Foglio 49
Mappale 94

DATI GENERALI

superficie lotto (UEI) mq 623,1
superficie coperta mq 240,64
superficie accessoria mq 0,0
superficie scoperta mq 382,46
numero piani n° 3
altezza stimata m 10,0
volume stimato mc 2406,4
rapporto volume-superficie mc/mq 3,862

EPOCA DI IMPIANTO

fino al 1899
dal 1899 al 1945
dal 1945 al 1954
dal 1954 ad oggi

VALORI ARCHITETTONICI

non vincolato
con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari
sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte II art. 12 c. 1 - ope legis

STATO DI CONSERVAZIONE (*)

inalterato
alterato reversibile
rudere
vuoto urbano

RILEVANZA PAESAGGISTICA ()**

Qualificante
Caratterizzante
Dissonante

STATO DI MANUTENZIONE

buono
sufficiente
pessimo
rudere

DESTINAZIONE D'USO

	PT	PS
-		
residenza	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
commercio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi privati	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
luoghi di ristoro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
attività produttive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
non uso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
impianti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGIA EDIFICIO

Edifici in linea su direttrici di crescita

Foto 2015 - 2017



Foto 2015 - 2017



SEZIONE TECNICA

MATERIALI	STATO DI FATTO
copertura	
tegole in laterizio	<input checked="" type="checkbox"/>
manto in bitume	<input type="checkbox"/>
pannelli metallici, plastici, amianto	<input type="checkbox"/>
pavimentazione	<input type="checkbox"/>
senza copertura	<input type="checkbox"/>
facciata	
intonaco e tinteggiatura	<input checked="" type="checkbox"/>
intonaco a rinzaffo	<input type="checkbox"/>
pietra a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
mattoni a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
rivestimento in pannelli	<input type="checkbox"/>
infisso	
legno	<input checked="" type="checkbox"/>
ferro	<input type="checkbox"/>
PVC, alluminio	<input checked="" type="checkbox"/>

TIPOLOGIA COPERTURA	STATO DI FATTO
a falde	<input checked="" type="checkbox"/>
piana non praticabile	<input type="checkbox"/>
piana praticabile terrazza	<input type="checkbox"/>
lucernario	<input type="checkbox"/>
terrazze a tasca	<input type="checkbox"/>
abbaino	<input type="checkbox"/>

PRESCRIZIONI DI PIANO

Classificazione edificio:	E7
Categoria di intervento:	RqE2
Riferimenti tipologici:	
Riferimenti abachi:	
Destinazione d'uso:	r-c-a-d-t
Prescrizioni:	A1.1-I1.1-Z1.1-Po1.1-F1.1-Pe1.1-Pe2.3-Cp1.1-Cf1.1-M1.1-L1.1-G1.1-Te1.1-Im2.3

Ulteriori prescrizioni: Qualsiasi modifica effettuata sull'UEI che ne altera lo stato esteriore (rimozione /sostituzione /ripristino /nuova realizzazione intonaco, rivestimento, zoccolo, portoni, sopra-luce, finestre persiane, cornici porte e finestre, balconi, parapetti, gronde e tetti) deve essere eseguita contestualmente alla riqualificazione dell'intera unità edilizia d'intervento come meglio indicato nel campo prescrizioni e nel profilo regolatore dell'isolato. Tuttavia, il ripristino delle singole aperture può essere ammesso anche al di fuori della riqualificazione dell'intera UEI in quanto intervento comunque migliorativo. (cf. Allegato B - NTA art 3.5.2) - In merito alle pertinenze con volume verificare la legittimità urbanistico-edilizia delle stesse, e se fortemente incongrue e contrastanti con le logiche tecnico-compositive individuate dal P.P., ricondurle al c. 14 art. 4.1 delle NTA - Allegato B.