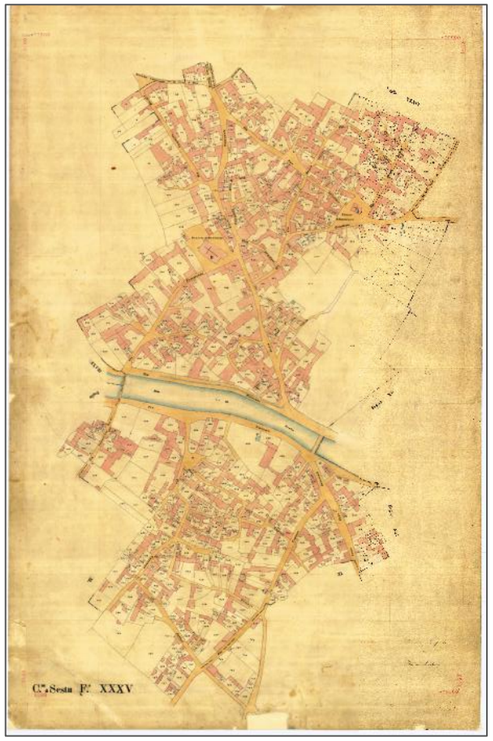
COMUNE DI SESTU

PROVINCIA DI CAGLIARI
ASSESORATO ALL'URBANISTICA
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO MATRICE

ELENCO TAVOLE:

1.04.01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
1.04.02 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO
1.04.03 ANALISI MORFOLOGICA
1.04.04 PERMANENZE IMPIANTO STORICO SUL CATASTALE
1.04.05 PERMANENZE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA
1.04.06 ANALISI DIACRONICA DELL'ABITATO
1.04.07 INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE
1.04.08 VOLUMI E INDICI FONDIARI UNITA' EDILIZIE
1.04.09 INDICI FONDIARI MEDI DI COMPARTO
1.04.10 STUDIO DEI TESSUTI URBANI EDILIZI
1.04.11 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICATO



Elaborato 1.04

SCHEDE ANALISI
COMPARTO 4

PROGETTAZIONE
.bmp ingegneria s.r.l.
Ing. Paolo Brucciani
Ing. Luca Boggio

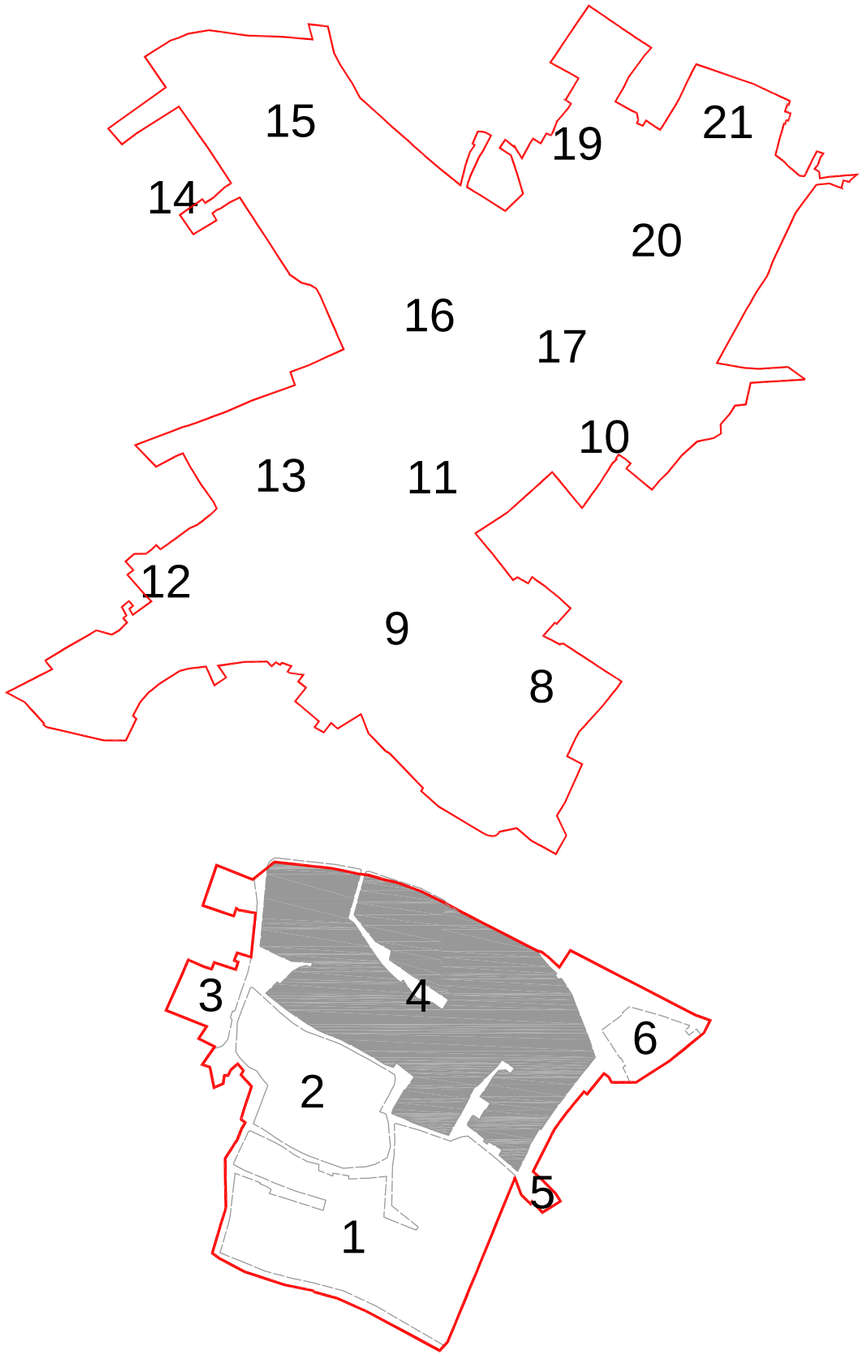
ALESSANDRO MOSSA
CARLA LAMIERI
PATRICK FANTI
IGOR CADAU
PIERLUIGI DENTONI
ELISABETTA ERIKA ZUCCA
MARTA MELIS
ROBERTA ATZEI

Rev. Apr. 2019

TAVOLA
C04.01

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Perimetrazione del C.M. come da Deliberazione del Commissario ad acta n.01 del 02.02.2009 (adozione definitiva del PUC)

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

TAVOLA
C04.02

SCALA 1:1000

TAVOLA
C04.03

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: ANALISI MORFOLOGICA

Pianta delle coperture

SCALA 1:1000

copertura piana

tetto a falda

tettoie, coperture leggere

TAVOLA
C04.04

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: PERMANENZE IMPIANTO STORICO SUL CATASTALE

Fase 1: studio dei tessuti urbani ed edilizi

SCALA 1:1000

permanenza dell'impianto catastale storico

permanenza edificato storico

Sulla cartografia catastale storica viene sovrapposta l'ultima cartografia catastale disponibile.
Obiettivo principale della tavola è quello di evidenziare i fabbricati storici o corpi di fabbricati storici invariati e l'originaria trama dell'impianto catastale storico.
Si vuole così favorire la conservazione dei mappali storici invariati e limitare le ulteriori parcellizzazioni.

TAVOLA
C04.05

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: PERMANENZE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA

Fase 2: studio dei tessuti urbani ed edilizi

SCALA 1:1000

Sulla cartografia aerofotogrammetrica disponibile vengono sovrapposti i più recenti aggiornamenti amministrativi delle pratiche edilizie. Poichè è indispensabile, ove possibile, far coincidere l'unità minima d'intervento con la proprietà documentata, la tavola costituisce l'ultimo passaggio prima della determinazione dei contorni delle unità edilizie.

TAVOLA
C04.06

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: ANALISI DIACRONICA DELL'ABITATO

Fase 3: studio dell'edificato

SCALA 1:1000

Sulla cartografia aerofotogrammetrica disponibile vengono sovrapposti i contorni documentati dell'abitato in ordine cronologico.
La tavola consente di evidenziare lo sviluppo del tessuto storico degli isolati disegnati dalla trama viaria avendo incrociato i dati estratti dalle pratiche edilizie disponibili, con l'impianto catastale.
Scopo principale della tavola è quello di individuare le tracce del tessuto più antico per poterne documentare l'esistenza e promuoverne la conservazione.

TAVOLA
C04.07

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: INDIVIDUAZIONE UNITA' EDILIZIE

Fase 3: unità edilizie, unità minime d'intervento

SCALA 1:1000

La definizione delle singole unità edilizie consente di sviluppare la successive fasi di analisi e pianificazione del Piano Particolareggiato.

TAVOLA
C04.08

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: VOLUMI E INDICI FONDIARI UNITA' EDILIZIE

Fase 4: unità edilizie, attribuzione dei dati dimensionali

SCALA 1:1000

U.E.

unità volumetrica

corte

NOTA: La tavola non riporta le "tettoie e coperture leggere" non computate in termini volumetrici

L'attribuzione dei dati dimensionali alle singole unità edilizie consente di determinarne il volume esistente e l'indice fondiario attuale.
L'insieme degli indici fondiari delle unità edilizie costituenti il comparto fornisce l'indice fondiario medio del comparto stesso.

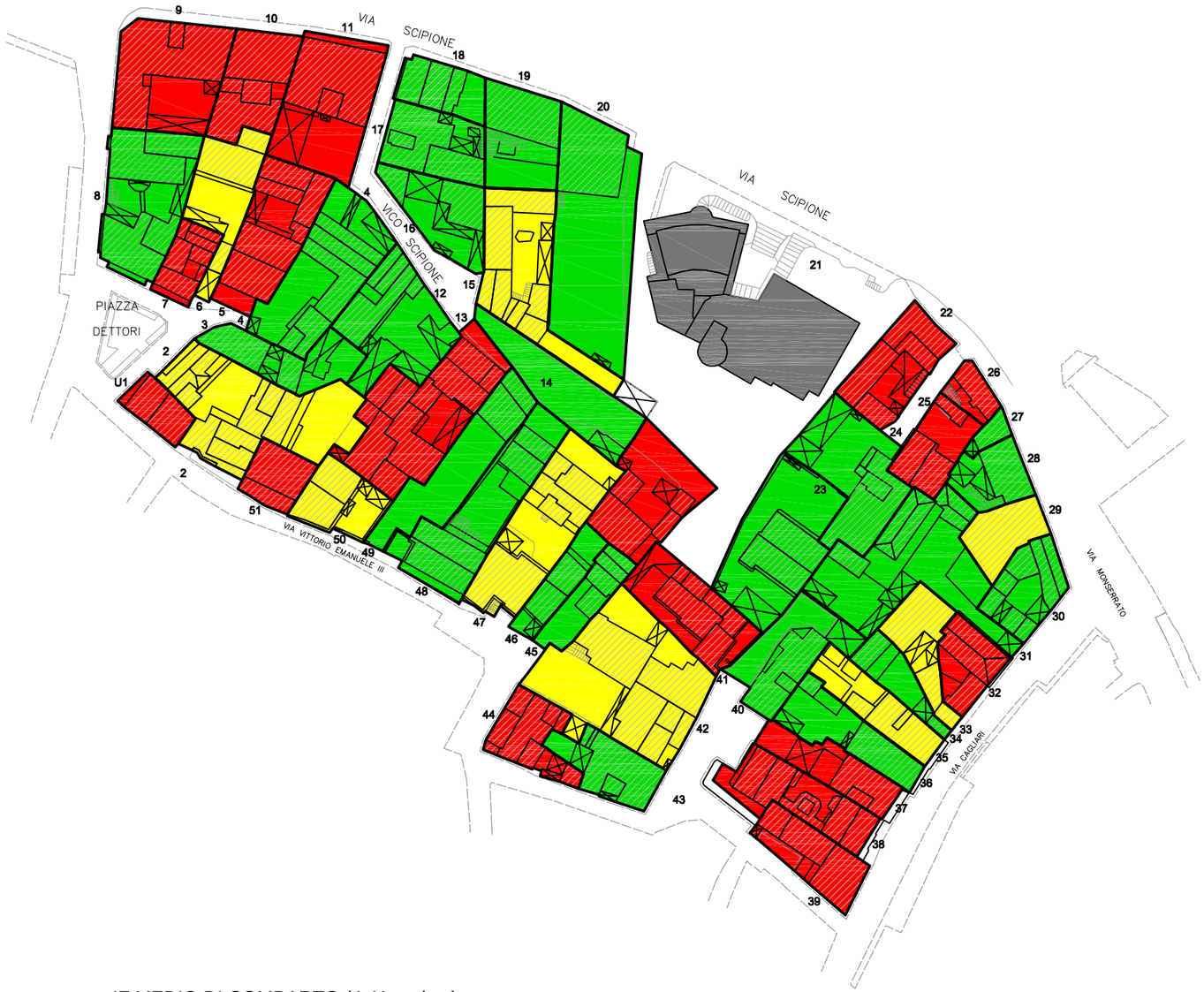
TAVOLA
C04.09

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: INDICI FONDIARI MEDI DI COMPARTO

Fase 4: rapporto con gli Indici fondiari medi

SCALA 1:1000



IF MEDIO DI COMPARTO (4.41 mc/mq)

- IF alto (IF > 5 mc/mq)
- IF medio (4 mc/mq < IF < 5 mc/mq)
- IF basso (IF < 4 mc/mq)

TAVOLA
C04.10

Fase 5: unità edilizie, permanenze e alterazione del tessuto storico e dell’edificato

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: STUDIO DEI TESSUTI URBANI ED EDILIZI

SCALA 1:1000

TESSUTI URBANI ED EDILIZI

- PERMANENZA TESSUTO URBANO STORICO E PERMANENZA EDIFICATO STORICO
- * PERMANENZA TESSUTO URBANO STORICO E PERMANENZA DEI CORPI DI FABBRICA STORICI (*)
- PERMANENZA TESSUTO URBANO STORICO SCOMPARSA DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO (modifiche dell’edificato sull’impianto del mappale)
- * PERMANENZA DEL TESSUTO URBANO STORICO ALTERAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CON PERMANENZA DEI CORPI DI FABBRICA STORICI (*)
- ALTERAZIONE TESSUTO URBANO STORICO PERMANENZA DELL’EDIFICATO STORICO
- * ALTERAZIONE TESSUTO URBANO STORICO PERMANENZA DEI CORPI DI FABBRICA STORICI
- ALTERAZIONE TESSUTO URBANO ED EDILIZIO

Rappresentazione del risultato delle precedenti analisi sui tessuti urbani ed edilizi applicata alle unità minime d’intervento.
Vengono messe in evidenza le permanenze e/o le alterazioni del tessuto urbano, dell’edificato storico e dei corpi di fabbrica storici.

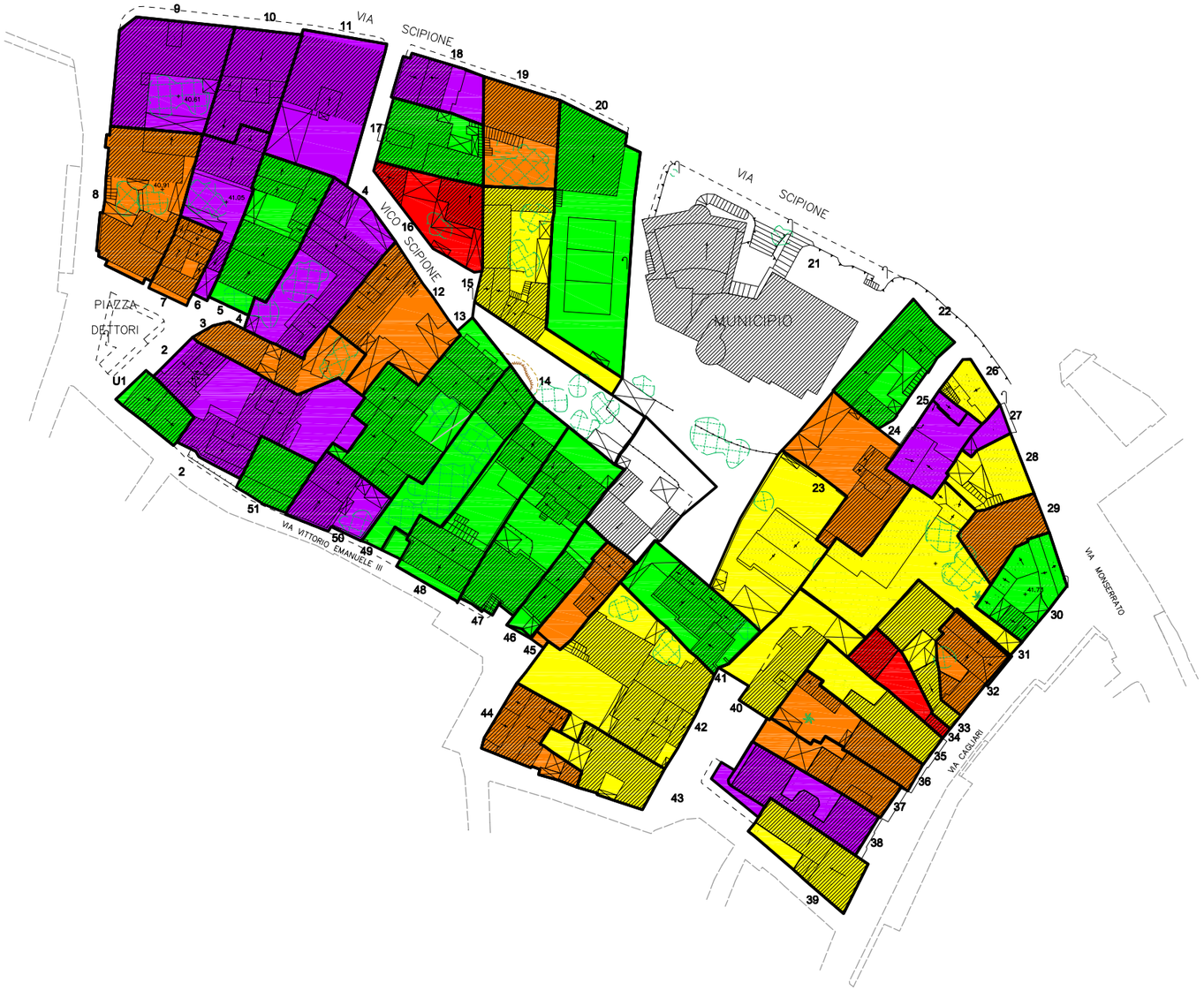
TAVOLA
C04.11

COMUNE DI SESTU - PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
COMPARTO 4: STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICATO

Fase 5: unità edilizie, attribuzione del grado di conservazione

SCALA 1:1000



STATO DI CONSERVAZIONE

- PARI AL NUOVO
- BUONO
- SUFFICIENTE
- MEDIOCRE
- FATISCIENTE / PRECARIO
- TRACCE LEGGIBILI

Rappresentazione della scala dei valori, riconosciuti alle unità minime d'intervento, con riferimento allo stato di conservazione delle unità edilizie.