

COMUNE DI CARBONIA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO VARIANTE N. 2: VARIANTE GENERALE

Ufficio Tecnico Comunale
Settori Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Progettisti :

Arch. Ing. Enrico Potenza
Ing. Erika Daga

Collaboratori:

Geom. Giorgio Airi
Geom. Marcello Floris

Visto il dirigente ufficio tecnico comunale :

Ing. Giampaolo Porcedda

il sindaco

Giuseppe Casti

l' assessore

Mauro Esu

tav. n.

titolo

CONTRODEDUZIONI

scala

data

Marzo 2016

protocollo

nome file

formato

CONTRODEDUZIONI

La presente relazione di accompagnamento è relativa alle CONTRODEDUZIONI delle OSSERVAZIONI sulla **VARIANTE GENERALE** del **Piano di Riqualificazione e Recupero del Centro Matrice**.

Il Piano di Riqualificazione e Recupero del Centro Matrice vigente è stato approvato con D.C.C. n. 37 del 01.08.2009 e pubblicato nel B.U.R.A.S., Parte Terza n. 15 del 27.05.2011.

Con D.C.C. n.5 del 14.01.2015 è stata ADOTTATA la **VARIANTE GENERALE** del **Piano di Riqualificazione e Recupero del Centro Matrice**.

La Variante, in data 10.03.2015, è stata depositata presso l'Ufficio Segreteria del Palazzo Comunale.

OSSERVAZIONI

A seguito del periodo di deposito della Variante Generale sono pervenute, in tempo utile, **n. 3 (tre) osservazioni** (in allegato alla presente relazione):

OSSERVAZIONE n.1 _ Prot.n.14.819 del 05.05.2015

Proponente: Ing. Franco Pomata

Oggetto: *Modifica e integrazione Norme Tecniche di Attuazione, articolo 4.3.3, su Riqualificazione urbana della piazza Ciusa, in Sottozona A3.*

OSSERVAZIONE n.2 _ Prot.n.15.100 del 07.05.2015

Proponente: Geomm. Giorgio Pirisi e Laura Messina

Oggetto: *Modifica e integrazione Norme Tecniche di Attuazione, articolo 4.1.1, su estensione frazionamento unità immobiliari a tipologie edilizie storiche non contemplate;*

Modifica e integrazione Norme Tecniche di Attuazione, articolo 3.3.2, su richiesta edificazione nei lotti liberi di risulta in Sottozona A2.1;

Modifica Norme Tecniche di Attuazione, articolo 4.5.2, su altezza max tende parasole.

OSSERVAZIONE n.3 _ Prot.n.15.217 del 08.05.2015 (uguale alla OSSERVAZIONE n.1)

Proponente: Sig. Francesco Giganti

CONTRODEDUZIONI

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI nn.1 e 3

L'osservazione, è **tecnicamente accoglibile**, ma secondo la normativa seguente:

<< La Piazza Ciusa, area centrale della città e sede del Mercato Civico e di numerose attività commerciali, nonostante sia una struttura di vuoto definita e circoscritta dall'edificato perimetrale continuo e porticato, ad oggi si presenta con forti carenze nell'unitarietà dei fronti edilizi: vuoti, disomogeneità dimensionali, margini labili e disarticolati.

La maniera più diretta per intervenire in determinati contesti è la “densificazione” attraverso l'uso di nuove volumetrie a completamento dell'edificato esistente, ovviamente con l'adozione di moduli unitari di intervento progettuale.

Per la riqualificazione della Piazza Ciusa è di primaria importanza l'applicazione del “rimodellamento volumetrico” con la continuità delle cortine edilizie che ridefiniscano l'invaso della piazza.

La cortina edilizia incompiuta della piazza stessa è costituita dall'articolazione seguente:

Corpo 1A: parte del fabbricato porticato prospiciente la Piazza Ciusa fino alla Via S. Ponziano;

Corpo 1B: parte del fabbricato porticato prospiciente la Piazza Ciusa fino alla Via Nuoro;

Corpo 2: fabbricato porticato prospiciente la Piazza Ciusa fino alla Via Lucania.

Corpo 3: fabbricato porticato prospiciente la Piazza Ciusa fino alla Via Marche.

Per la gestione degli interventi edilizi relativi alle addizioni ai corpi di fabbrica si utilizza un abaco vincolante che definisce le modalità tipologiche di inserimento delle nuove addizioni edilizie, e tale modalità prevale sugli indici di edificabilità.

Gli interventi edilizi consentiti saranno i seguenti:

- 1. Completamento del corpo edilizio del piano primo (immediatamente al di sopra dei porticati), mediante la realizzazione di nuove addizioni esclusivamente a chiusura dei “vuoti” esistenti, a condizione che vengano rispettate sia la sagoma massima delle murature perimetrali dell'edificio che i fili fissi più esterni delle facciate originarie esistenti, e che le altezze siano pari a quelle esistenti. Tali interventi potranno essere realizzati anche dai singoli proprietari (o aventi titolo), purché venga dimostrato mediante un progetto complessivo esteso all'intero fabbricato, il coerente inserimento dell'intervento nel contesto architettonico del complesso edilizio.*
- 2. Nuove addizioni edilizie al piano secondo, in “sovrapposizione” al piano primo, subordinate alla preventiva realizzazione di una quinta estesa all'intera facciata, costituita dal sistema intelaiato pilastri-travi a filo facciata e avente scansione e altezza del porticato.*

La quinta modulare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni previste dall'abaco.

Solo a seguito della realizzazione completa dell'intervento di cui sopra, si potranno realizzare le nuove addizioni volumetriche. Le facciate di tamponamento prospicienti la Piazza Ciusa, qualora realizzate a filo della quinta modulare, dovranno essere arretrate di cm 10 rispetto al filo esterno della quinta medesima, al fine di consentirne la corretta lettura.

L'intervento di realizzazione della quinta modulare in facciata, propedeutico a qualsiasi futuro intervento di addizione edilizia, potrà essere attuato anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) mediante la presentazione di un unico progetto esteso all'intero corpo di fabbrica per il rilascio del permesso di costruire. Tale progetto dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari (o aventi titolo) interessati.

Al progetto di cui sopra dovrà essere altresì allegato anche uno schema progettuale di massima relativo alle nuove addizioni edilizie di futura realizzazione, esteso all'intero corpo di fabbrica.

A seguito della realizzazione (Comunicazione di fine lavori) della quinta modulare di facciata, gli interventi delle nuove addizioni edilizie potranno essere realizzati anche dai singoli proprietari (o aventi titolo) non contestualmente, e quindi con distinti titoli edilizi, previa presentazione di progetto.

Tutti gli interventi dovranno armonizzarsi con il disegno architettonico complessivo degli edifici, nel rispetto degli allineamenti e dei rapporti pieni/vuoti esistenti.

Le facciate dovranno essere prive di aggetti e di elementi decorativi, e dovranno avere forma geometrica regolare.

Tutti i progetti di cui sopra dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni preventive dell'U.T.C. e dell'abaco del presente Piano Attuativo.

Relativamente ai nuovi parcheggi privati qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.>>

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI n.2

L'osservazione, tecnicamente, è **parzialmente accoglibile**.

In dettaglio, si ha:

1. L'osservazione relativa all'estensione del "frazionamento delle unità immobiliari" è **tecnicamente accoglibile**, secondo la normativa seguente:

<< (...)

E' vietato frazionare le unità immobiliari.

In deroga a tale prescrizione è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari ad uso residenziale, risultanti dagli incrementi volumetrici delle tipologie edilizie storiche, regolarmente assentiti e realizzati alla data di entrata in vigore delle presenti norme, alle seguenti condizioni.

La singola unità immobiliare può essere frazionata al massimo in due unità immobiliari, non più frazionabili.

La superficie lorda dell'unità immobiliare più piccola dovrà essere superiore alla superficie lorda dell'alloggio storico originario, e comunque superiore a mq. 70.

Le due unità immobiliari dovranno essere funzionalmente indipendenti relativamente alla accessibilità, alla data di entrata in vigore delle presenti norme; pertanto i frazionamenti non dovranno essere accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie esterne, quali scale e rampe di accesso. Saranno invece consentite le eventuali aperture delle porte di accesso.

Ciascuna unità immobiliare dovrà avere un lotto di pertinenza che rispetti i seguenti parametri urbanistici:

Rapporto di copertura dell'edificazione esistente $\leq 40\%$ del lotto di pertinenza;

Indice di edificabilità fondiaria dell'edificazione esistente:

$\leq 2,50$ mc/mq (Carbonia Centro)

$\leq 2,00$ mc/mq (Cortoghiana)

$\leq 1,50$ mc/mq (Bacu Abis)

Entrambi i lotti di pertinenza delle due unità immobiliari dovranno essere accessibili, funzionali e dotati di spazi per i parcheggi privati e dei relativi spazi di manovra, nella misura di 1mq per ogni 10 mc di costruzione, e comunque in misura non inferiore a uno stallo di sosta per singola unità immobiliare.>>

2. L'osservazione relativa all' "edificazione dei lotti liberi di risulta" è **tecnicamente accoglibile**, secondo la normativa seguente:

Sottozone A2.1 "Modificate riconoscibili" e Sottozone A2.2 "Alterate"

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente nel rispetto delle seguenti regole insediative.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare l'indice medio della zona. Gli indici fondiari massimi, inferiori agli indici medi della zona, sono i seguenti:

Carbonia: mc/mq 2,50

Cortoghiana: mc/mq 2,00

Bacu Abis: mc/mq 1,50

I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati nei lotti vuoti e realizzati a completamento degli isolati presenti nel tessuto storico.

La disposizione nel lotto e gli allineamenti dovranno seguire le regole insediative degli edifici storici originali per un'estensione pari all'intero isolato.

La sagoma (area di sedime e altezza) dei nuovi fabbricati dovrà riprendere quella degli edifici storici originari per un'estensione pari all'intero isolato.

Le altezze massime delle nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti di carattere storico.

Al fine di evitare traduzioni “stilistiche”, le coperture dovranno essere realizzate con “tetto piano”.

E' vietato quindi l'uso del tetto a falda, in quanto carattere tipico esclusivo dell'edilizia storica.

Gli elementi compositivi dei prospetti dovranno rispettare gli allineamenti con quelli dei fabbricati storici adiacenti, così da inserirsi armonicamente nel contesto.

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio esteso all'intero fabbricato.

Dovrà essere rispettato il principio della “distinguibilità” delle nuove costruzioni rispetto ai fabbricati storici.

Sottozone A1 “Conservative”

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti regole insediative.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare l'indice medio della zona. Gli indici fondiari massimi, inferiori agli indici medi della zona, sono i seguenti:

Carbonia: mc/mq 2,50

Cortoghiana: mc/mq 2,00

Bacu Abis: mc/mq 1,50

I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati nei lotti vuoti e realizzati a completamento degli isolati presenti nel tessuto storico.

La disposizione nel lotto e gli allineamenti dovranno seguire le regole insediative degli edifici storici originali per un'estensione pari all'intero isolato.

La sagoma (area di sedime e altezza) dei nuovi fabbricati dovrà riprendere quella degli edifici storici originari per un'estensione pari all'intero isolato.

Le altezze massime delle nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti di carattere storico.

*Al fine di evitare traduzioni “stilistiche”, le coperture dovranno essere realizzate con “tetto piano”.
E’ vietato quindi l’uso del tetto a falda, in quanto carattere tipico esclusivo dell’edilizia storica.*

Gli elementi compositivi dei prospetti dovranno rispettare gli allineamenti con quelli dei fabbricati storici adiacenti, così da inserirsi armonicamente nel contesto.

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell’isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio esteso all’intero fabbricato.

Dovrà essere rispettato il principio della “distinguibilità” delle nuove costruzioni rispetto ai fabbricati storici. >>

3. L’osservazione relativa all’ “altezza max delle tende parasole” non è tecnicamente accoglibile,

I PROGETTISTI:
arch. ing. Enrico Potenza
ing. Erika Daga