

COMUNE DI CARBONIA

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

Ufficio Tecnico Comunale
Settori Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Progettisti :
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

ALLEGATO A

titolo
CENTRO MATRICE
PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO
PROGETTI GUIDA_VIGENTI

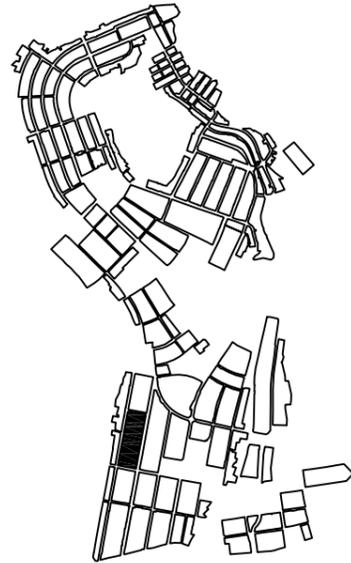
data
Novembre 2014

protocollo	nome file	formato
		.DWG

PROGETTO GUIDA 1.1

ISOLATI CON TRIPLO ALLINEAMENTO

- ambito in esame
- percorsi interni di collegamento
- ampliamenti delle unità tipologiche
- rimesse
- superfetazioni

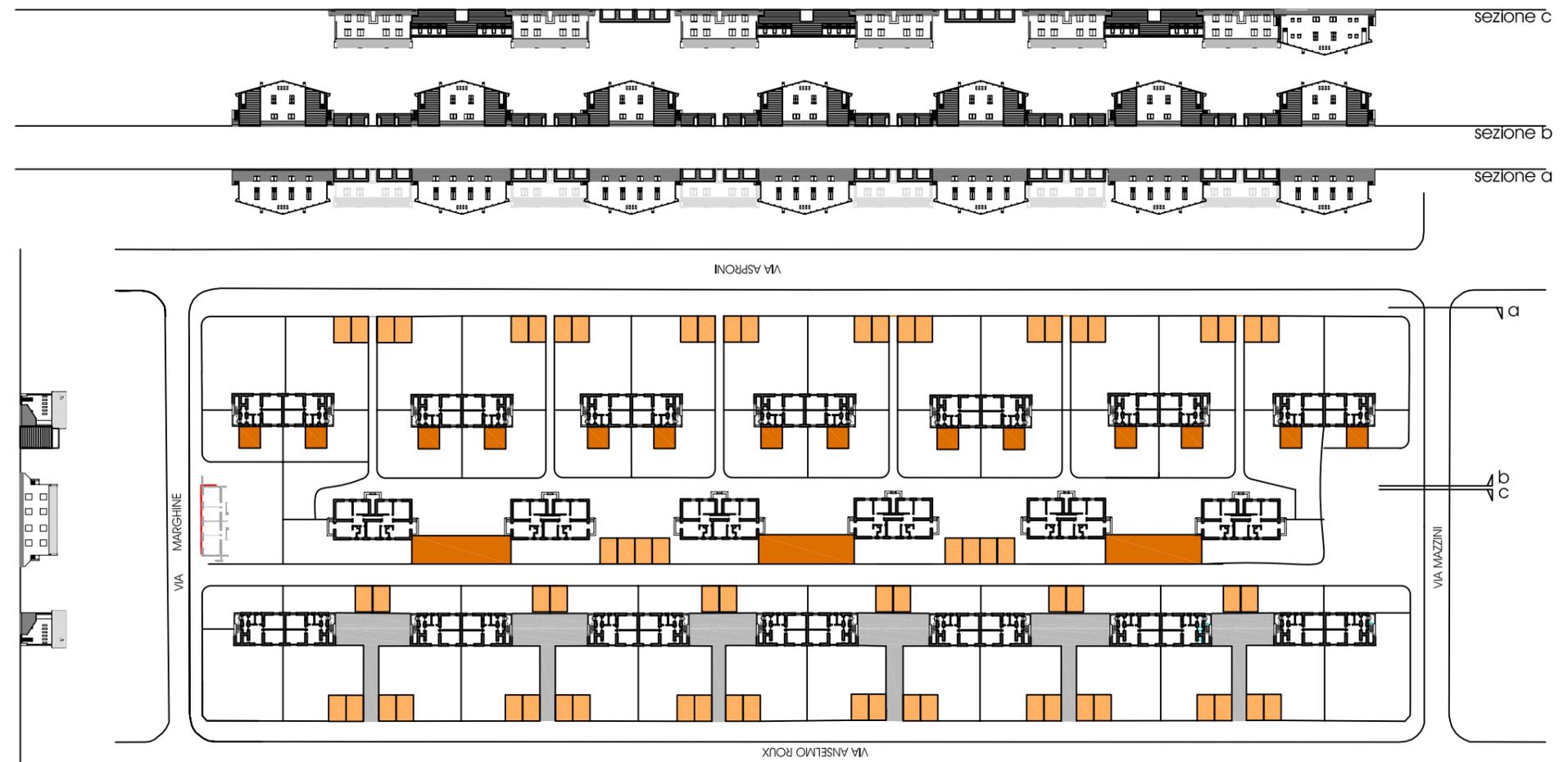


variazione indice

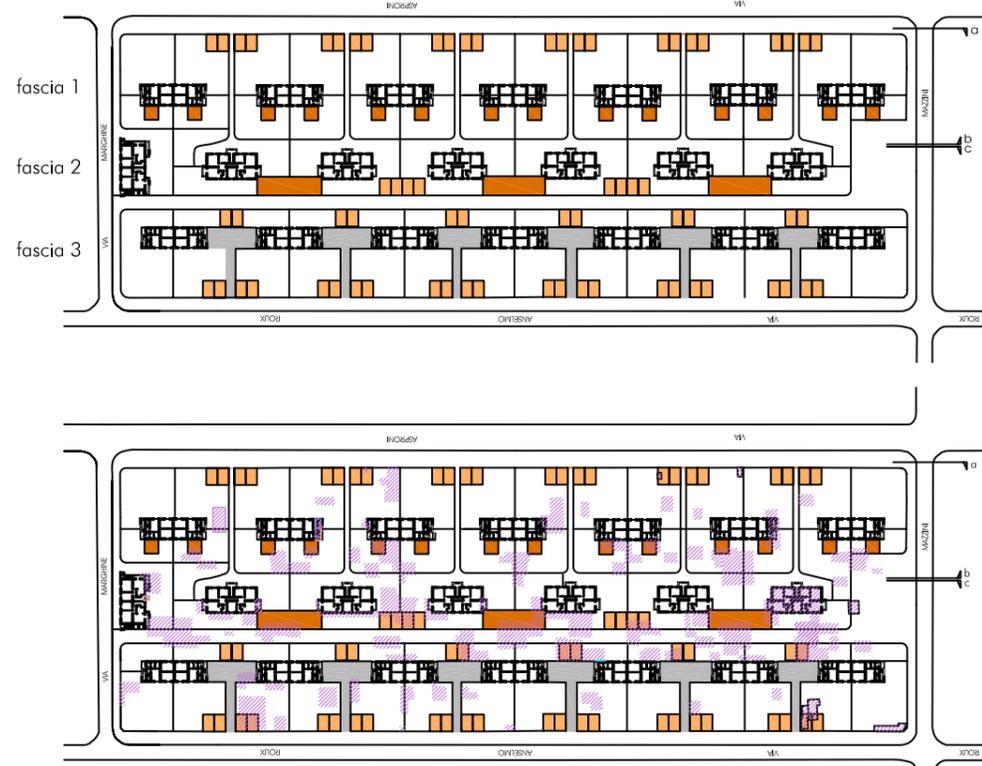
		Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	fascia 1	1213	175.5	1228.5	1.01
	fascia 2	907.5	166.5	1342.8	1.47
	fascia 3	1208.5	175.5	1228.5	1.01
Attuale	fascia 1	1266	340.3	1786.3	1.41
	fascia 2	885.3	326.1	1773.1	2
	fascia 3	1186.4	306.2	1694.2	1.43
Progetto	fascia 1	1280.5	320.7	1924.6	1.50
	fascia 2	788	291.1	1906.3	2.41
	fascia 3	1061.5	319.5	1773.4	1.67

planimetria dell'intervento
-scala 1:1500-

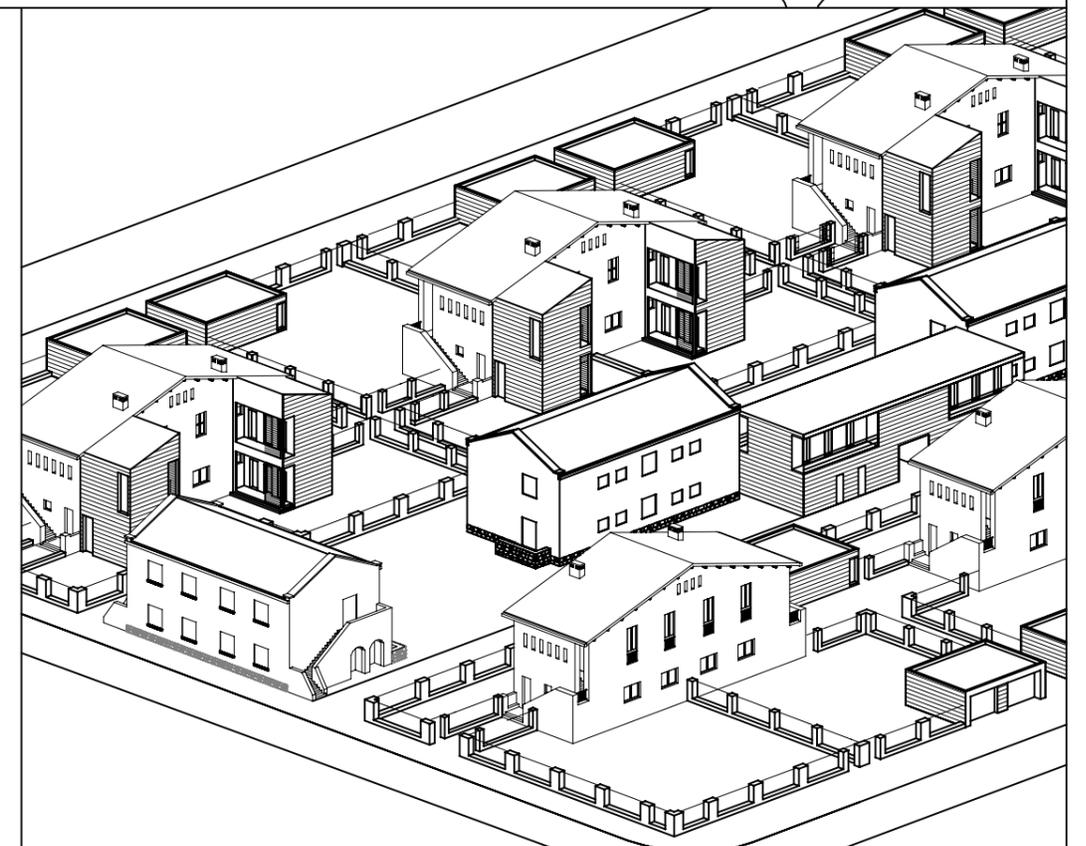
TIPO A



progetto e sua sovrapposizione allo stato attuale dell'isolato
-scala 1:2500



Superficie rimessa : 24 - 20 mq
Volume rimessa : 79,2 - 66 mc

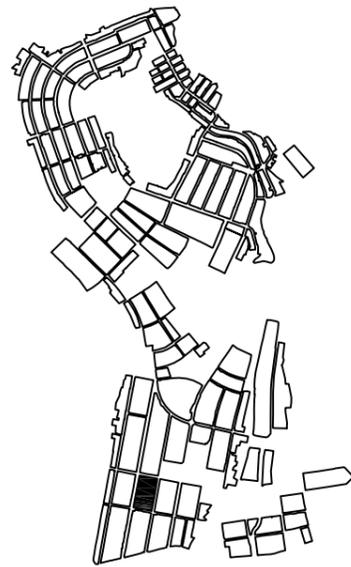


Superficie rimessa : 24 - 20 mq
Volume rimessa : 79,2 - 66 mc

PROGETTO GUIDA 1.2

ISOLATI CON TRIPLO ALLINEAMENTO

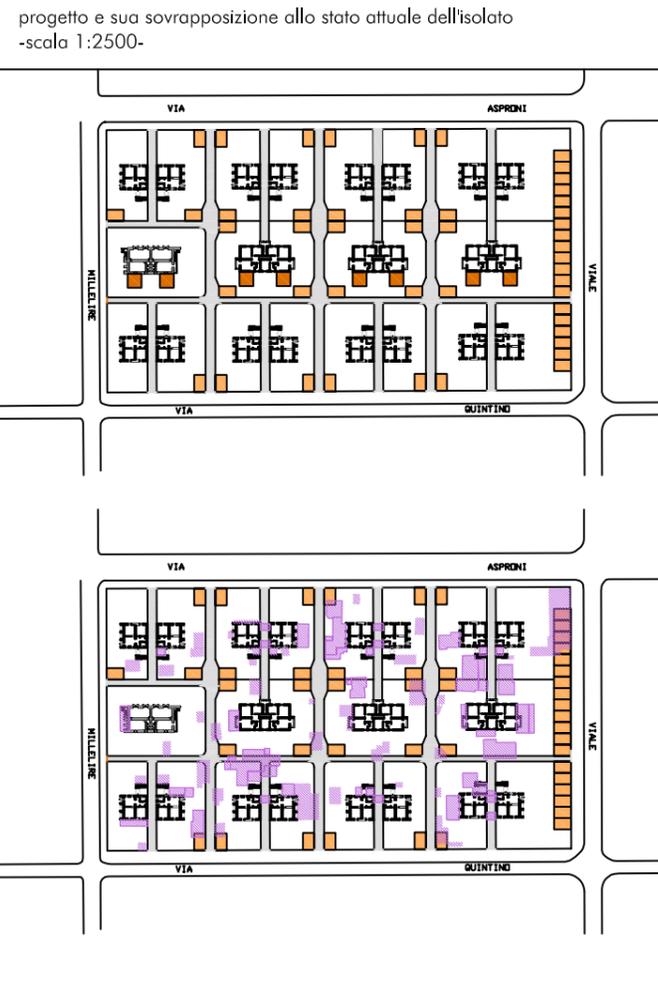
-  ambito in esame
-  percorsi interni di collegamento
-  ampliamenti delle unità tipologiche
-  rimesse
-  superfetazioni



variazione indice

		Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	fascia 1	1150	166.5	998.8	0.87
	fascia 3				
Attuale	fascia 1	1247	442.1	1825.6	1.46
	fascia 3				
Progetto A	fascia 1	1120	262.5	1315.6	1.17
	fascia 3				
Progetto B	fascia 1	995	262.5	1286.8	1.29
	fascia 3				

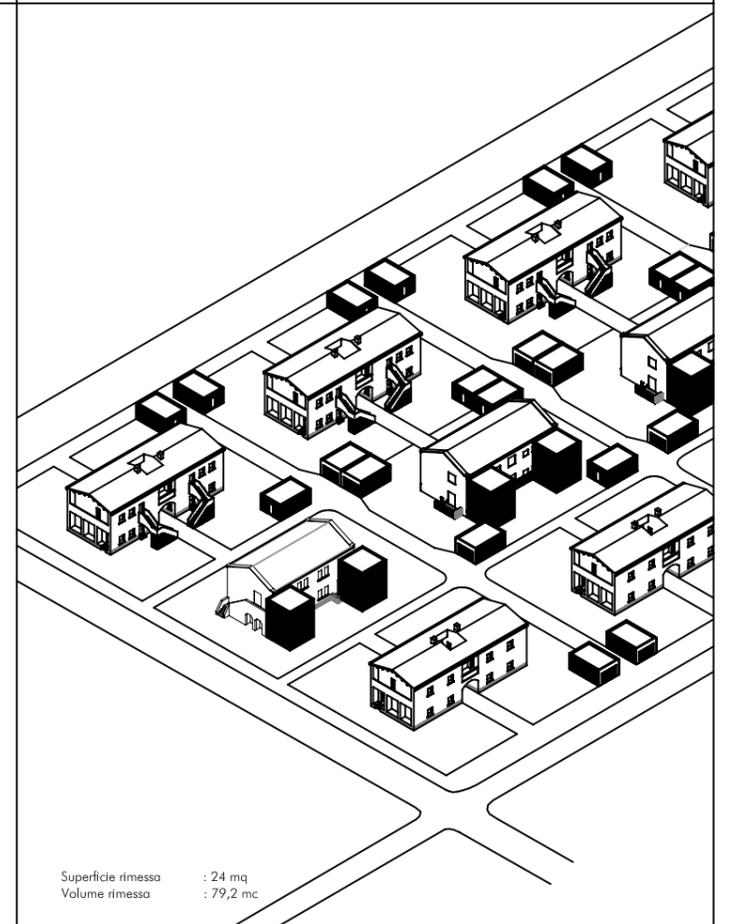
TIPO A



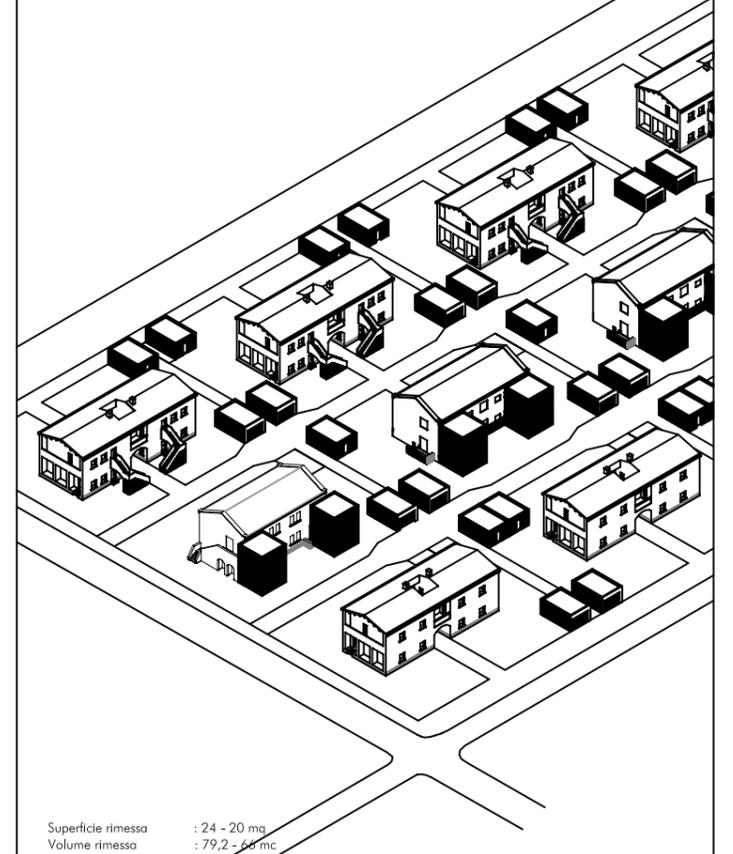
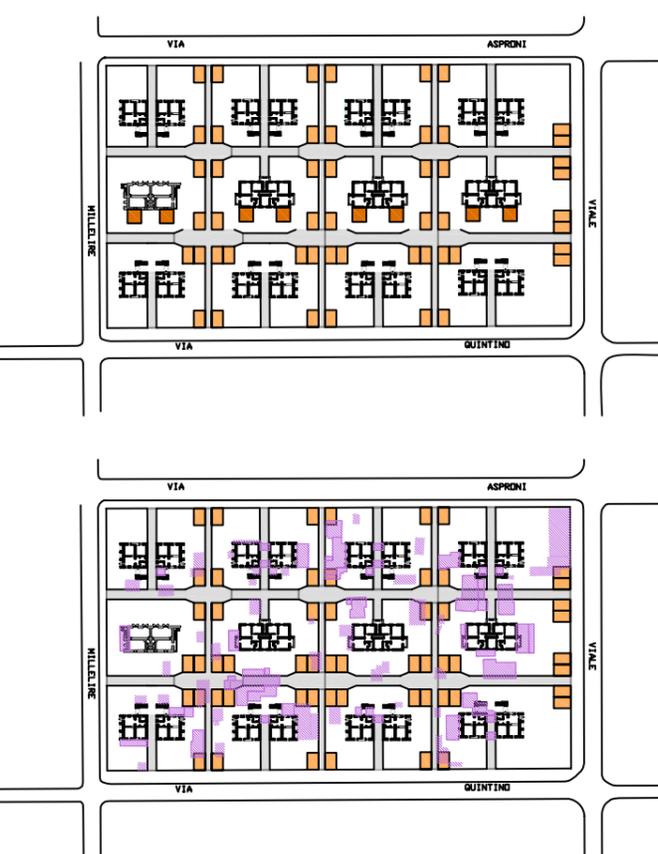
planimetria dell'intervento
-scala 1:1500-



assonometria dell'intervento e descrizione sommaria



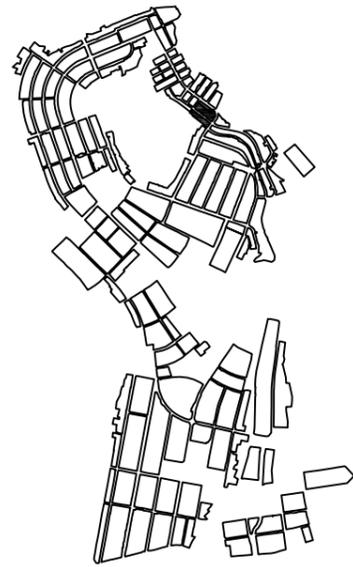
TIPO B



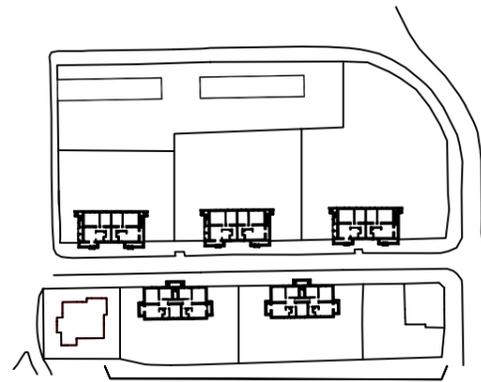
PROGETTO GUIDA 1.3

ISOLATI CON UNICO ALLINEAMENTO

- ambito in esame
- percorsi interni di collegamento
- ampliamenti delle unità tipologiche
- rimesse
- superfetazioni



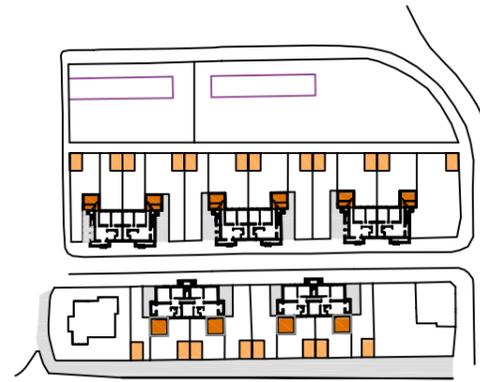
storico
-scala 1:2000-



attuale
-scala 1:2000-



progetto tipo A
-scala 1:2000-

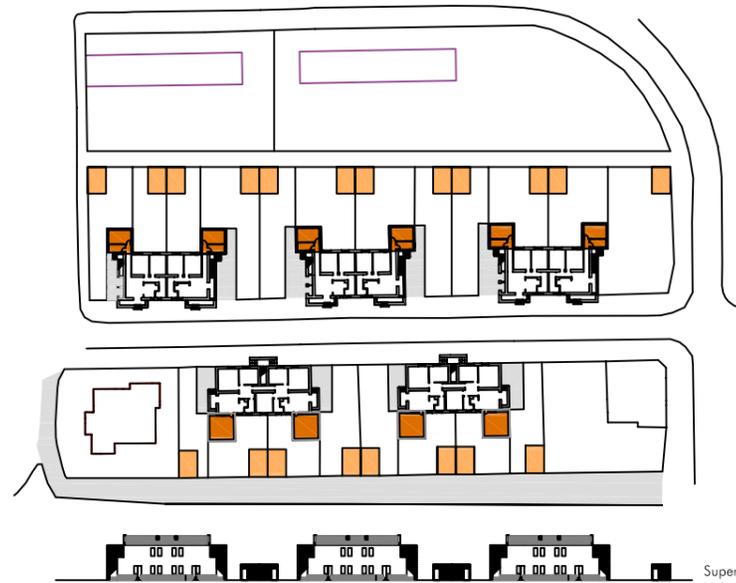


progetto tipo B
-scala 1:2000-



progetto
-scala 1:1500-

tipo A



Superficie corpo abitabile aggiunto : 23.3 mq
 Volume corpo abitabile aggiunto : 76.89 mc
 Superficie rimessa : 17.5 mq
 Volume rimessa : 57.7 mc

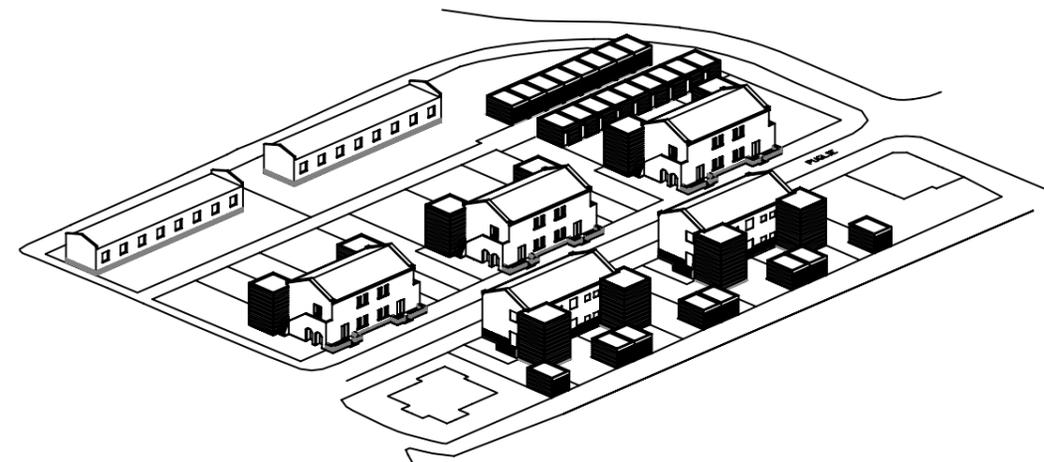
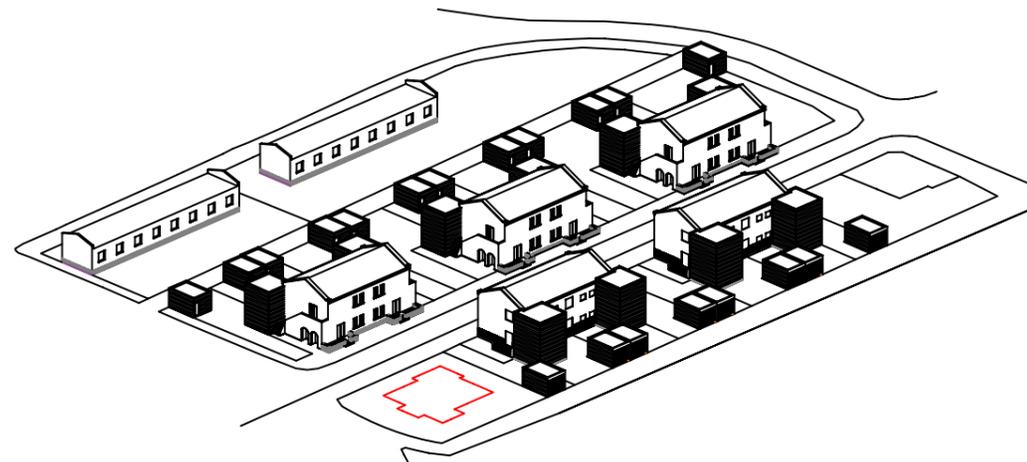
tipo B



Superficie corpo abitabile aggiunto : 23.3 mq
 Volume corpo abitabile aggiunto : 76.89 mc
 Superficie rimessa : 17.5 mq
 Volume rimessa : 57.7 mc

variazione indice

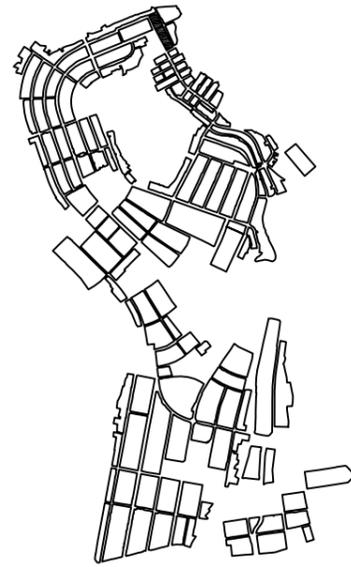
	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	1110	166.5	1165.5	1.05
Attuale	1110	347	1539	1.38
Progetto	Tipo A	892.5	1565.8	1.75
	Tipo B	1030	1277.8	1.24



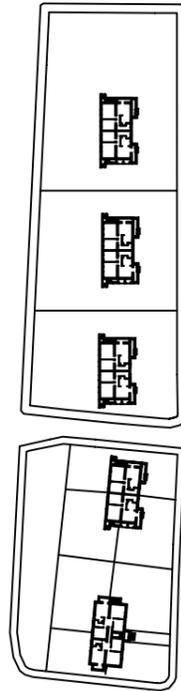
PROGETTO GUIDA 1.4

ISOLATI CON UNICO ALLINEAMENTO

- ambito in esame
- percorsi interni di collegamento
- ampliamenti delle unità tipologiche
- rimesse
- superfetazioni



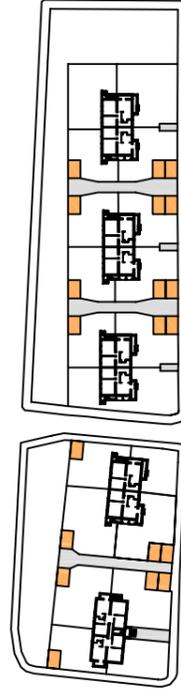
storico
-scala 1:2000-



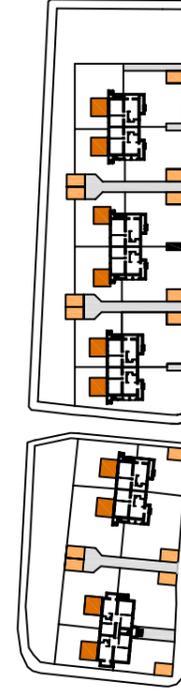
attuale
-scala 1:2000-



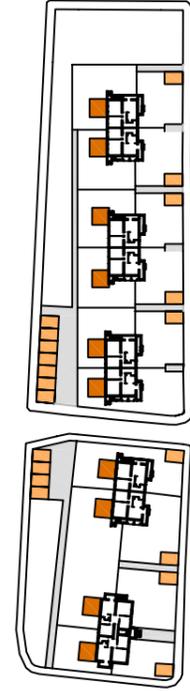
progetto tipo A
-scala 1:2000-



progetto tipo B
-scala 1:2000-

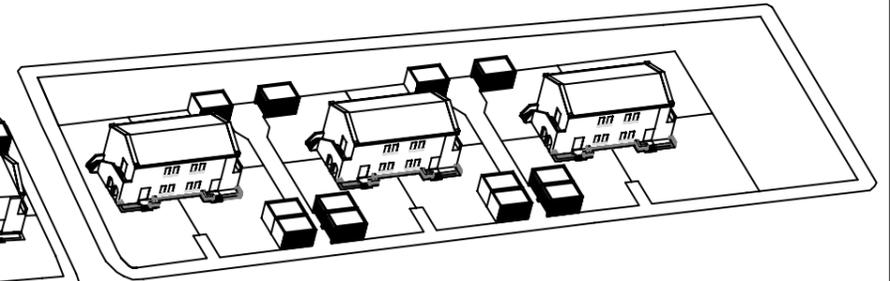
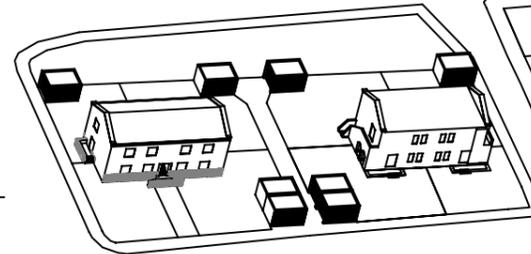
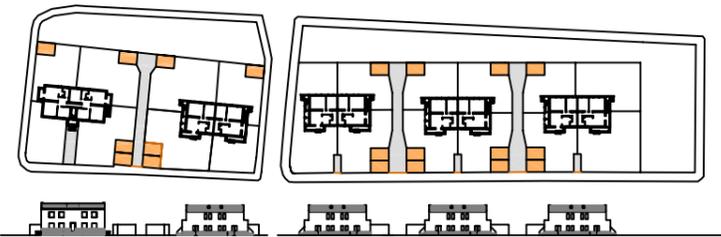


progetto tipo C
-scala 1:2000-



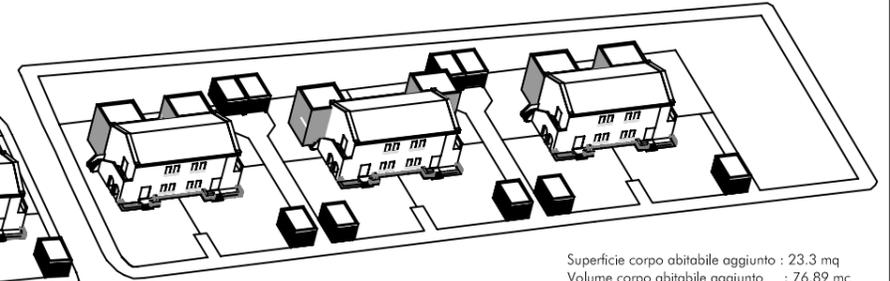
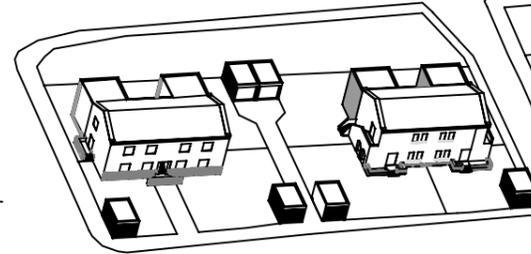
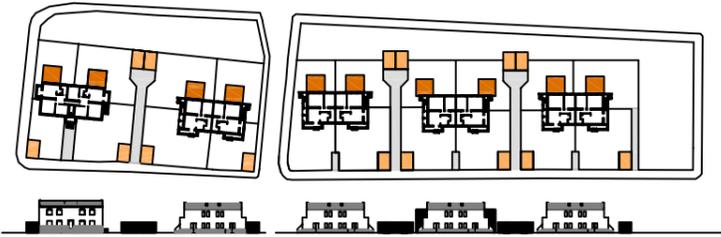
progetto
-scala 1:2000-

tipo A



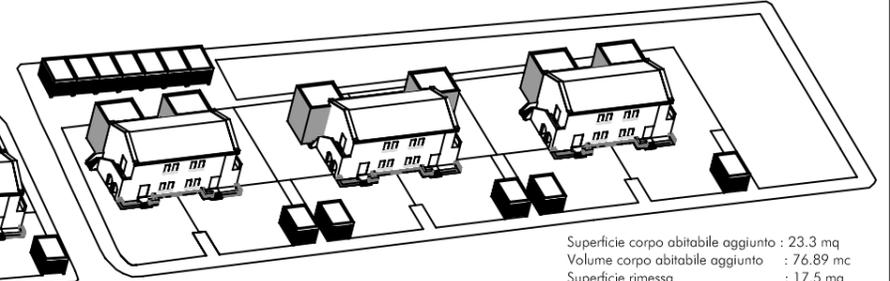
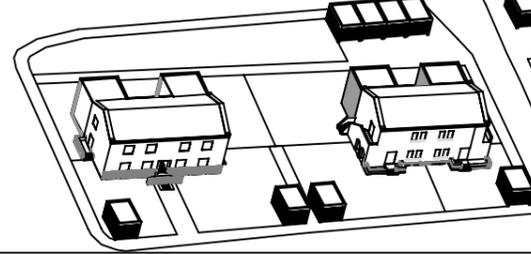
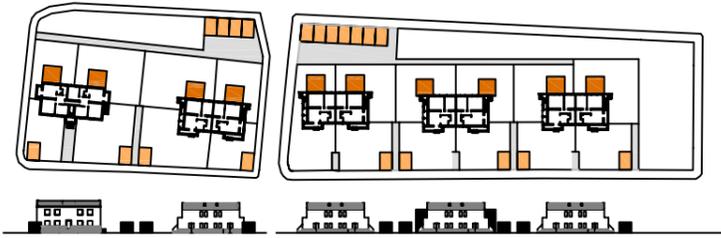
Superficie rimessa : 17.5 mq
Volume rimessa : 57.7 mc

tipo B



Superficie corpo abitabile aggiunto : 23.3 mq
Volume corpo abitabile aggiunto : 76.89 mc
Superficie rimessa : 17.5 mq
Volume rimessa : 57.7 mc

tipo C



Superficie corpo abitabile aggiunto : 23.3 mq
Volume corpo abitabile aggiunto : 76.89 mc
Superficie rimessa : 17.5 mq
Volume rimessa : 57.7 mc

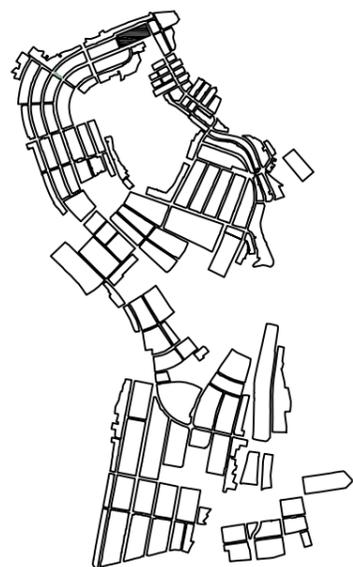
variazione indice

	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice	
Storico	1338.75	166.5	1165.5	0.87	
Attuale	1371	421	1389.3	1.05	
Progetto	Tipo A	931	271.5	1313.5	1.41
	Tipo B	970	283.1	1488.1	1.53
	Tipo C	971	248.1	1383.1	1.42

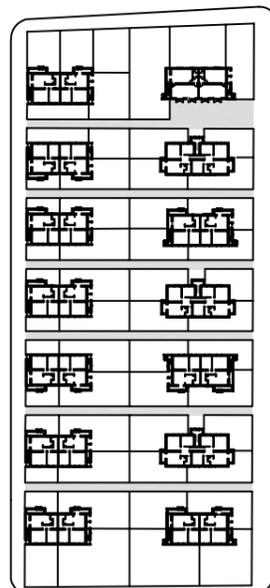
PROGETTO GUIDA 1.5

ISOLATI CON DOPPIO ALLINEAMENTO

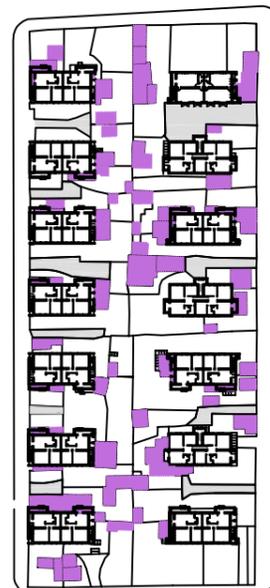
- ambito in esame
- percorsi interni di collegamento
- ampliamenti delle unità tipologiche
- rimesse
- superfetazioni



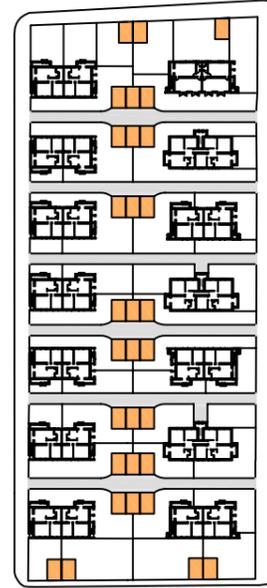
storico
-scala 1:2000-



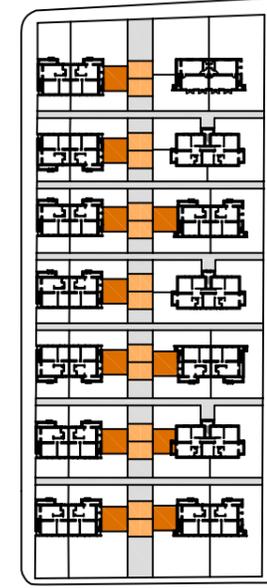
attuale
-scala 1:2000-



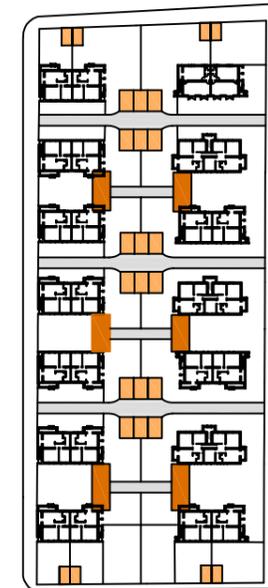
progetto tipo A
-scala 1:2000-



progetto tipo B
-scala 1:2000-



progetto tipo C
-scala 1:2000-



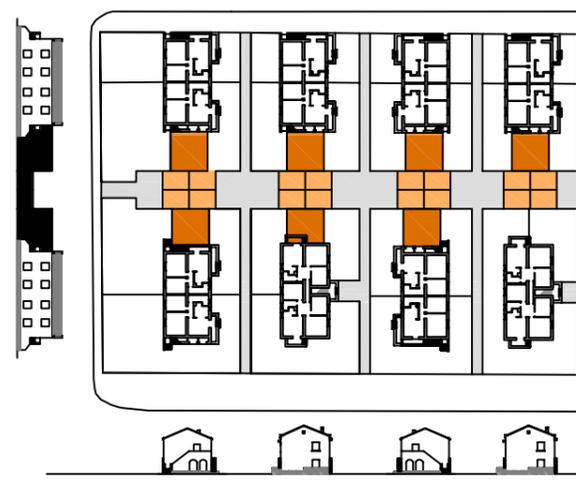
PROGETTO
-scala 1:1500-

tipo A



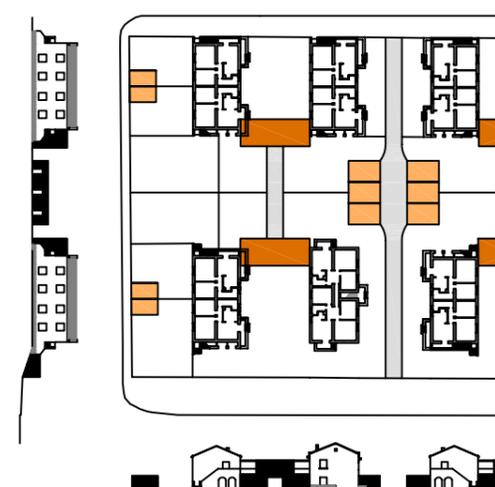
Superficie rimessa : 24 mq
Volume rimessa : 79,2 mc

tipo B



Superficie corpo abitabile: 47,7 mq
Volume corpo abitabile : 157,4 mc
Superficie rimessa : 24 mq
Volume rimessa : 79,2 mc

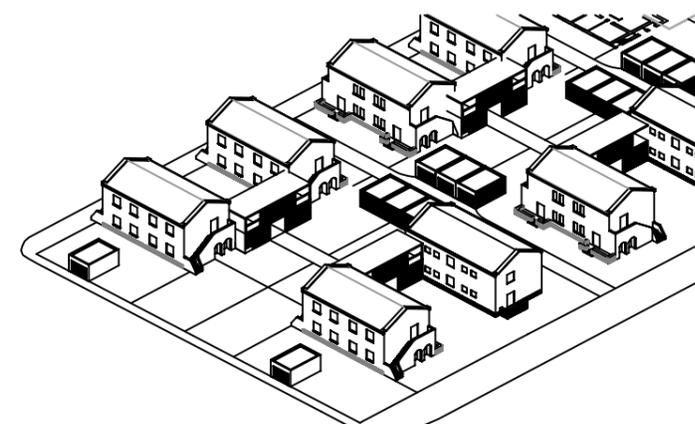
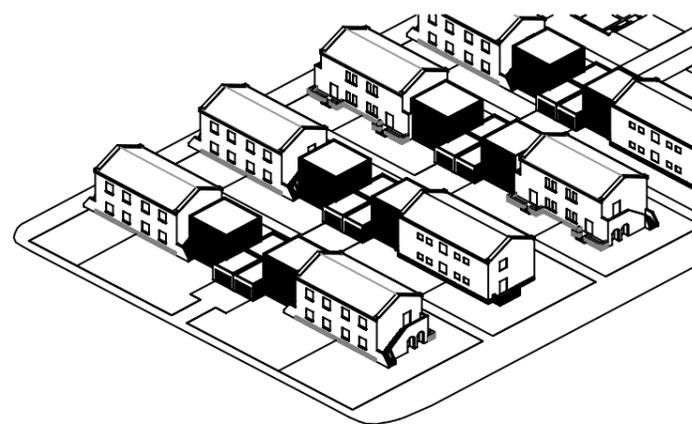
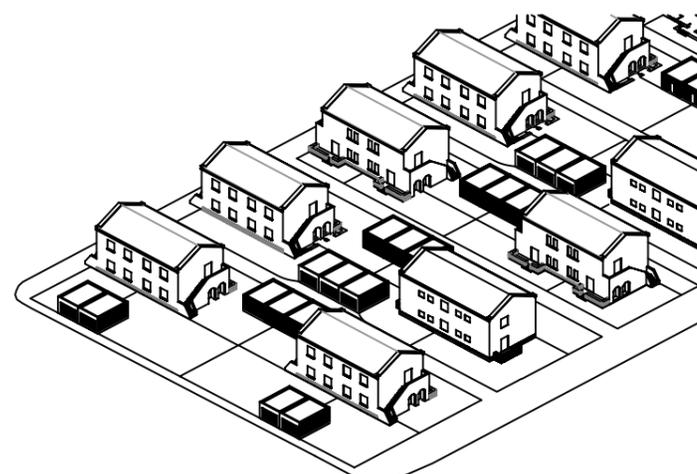
tipo C



Superficie corpo abitabile: 33,5 mq
Volume corpo abitabile : 110,5 mc
Superficie rimessa : 24 - 20 mq
Volume rimessa : 79,2 - 66 mc

variazione indice

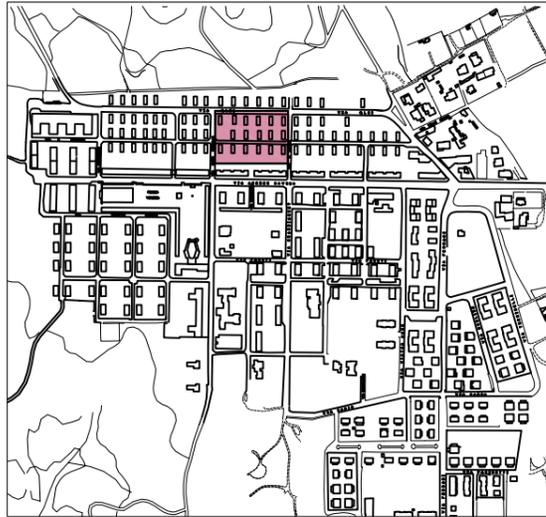
	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice	
Storico	511	166.5	1165.5	2.28	
Attuale	526	358	1181.4	2.24	
Progetto	Tipo A	494	238.5	1214.5	2.45
	Tipo B	504	262.2	1314.3	2.6
	Tipo C	611	224	1355.2	2.35



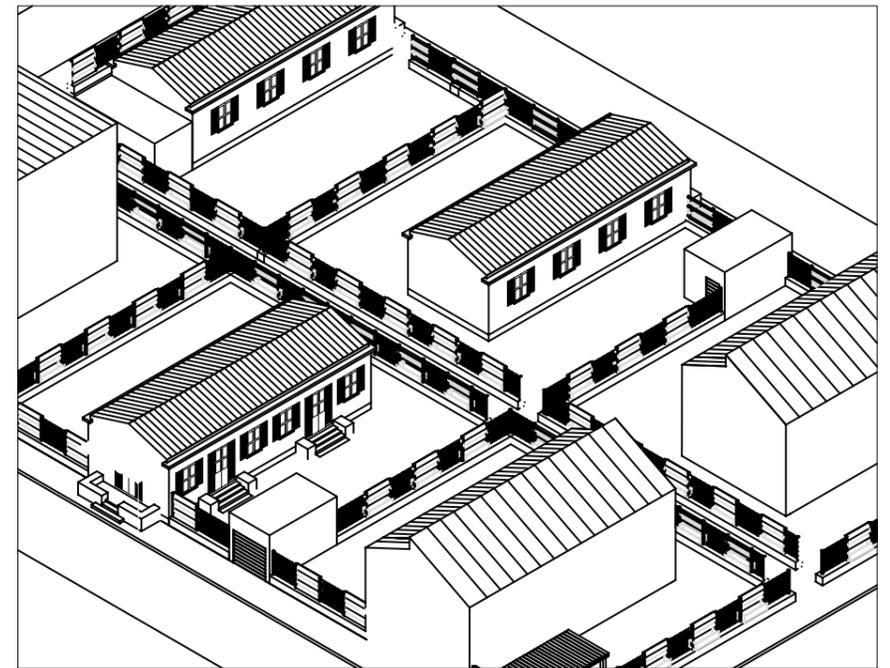
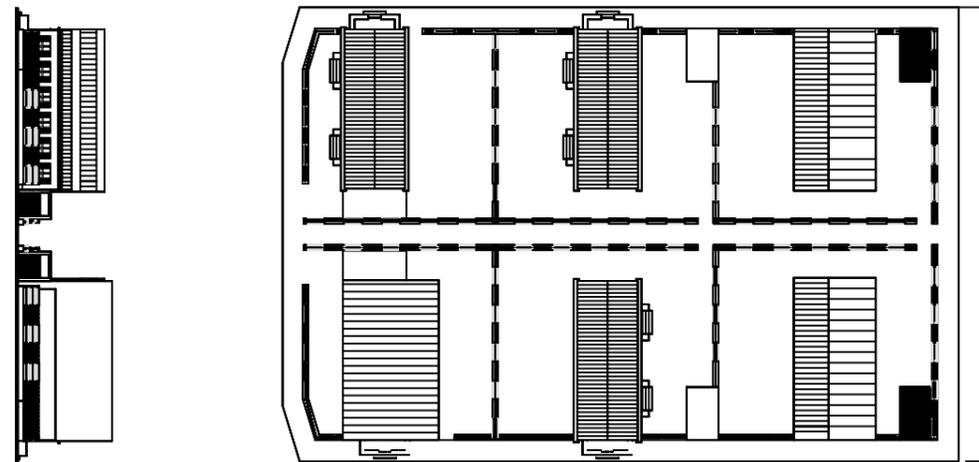
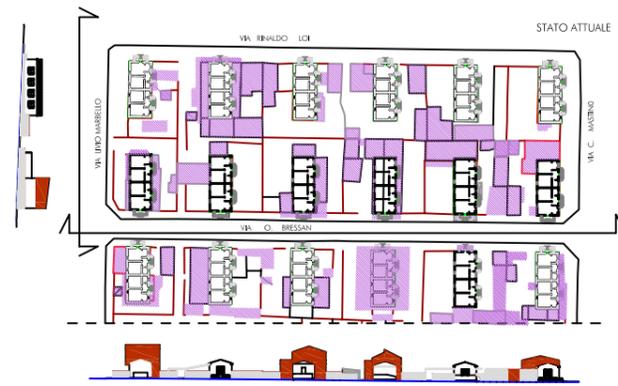
PROGETTO GUIDA 1.6

ISOLATI CON DOPPIO ALLINEAMENTO

-  ambito in esame
-  percorsi interni di collegamento
-  ampliamenti delle unità tipologiche
-  rimesse
-  superfetazioni



planimetria dell'intervento e sezioni stradali
-scala 1:1500-

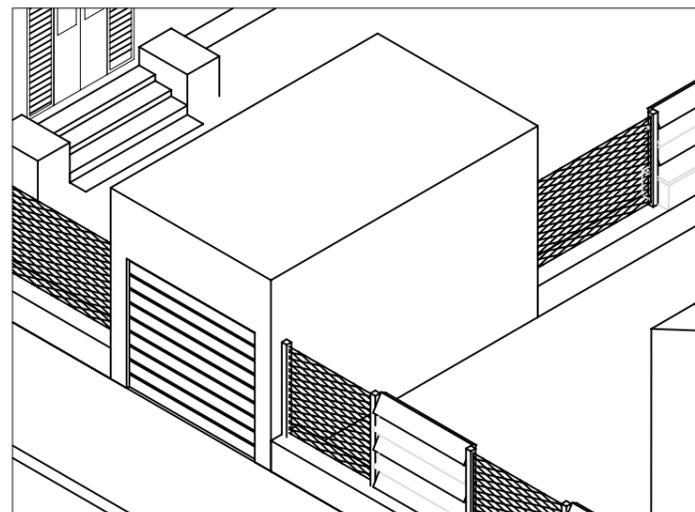


- box in muratura aderente al fabbricato - box in muratura aderente alla recinzione - pensilina aderente alla recinzione
dettaglio degli interventi di progetto
planimetria e sezioni stradali_vista assonometrica

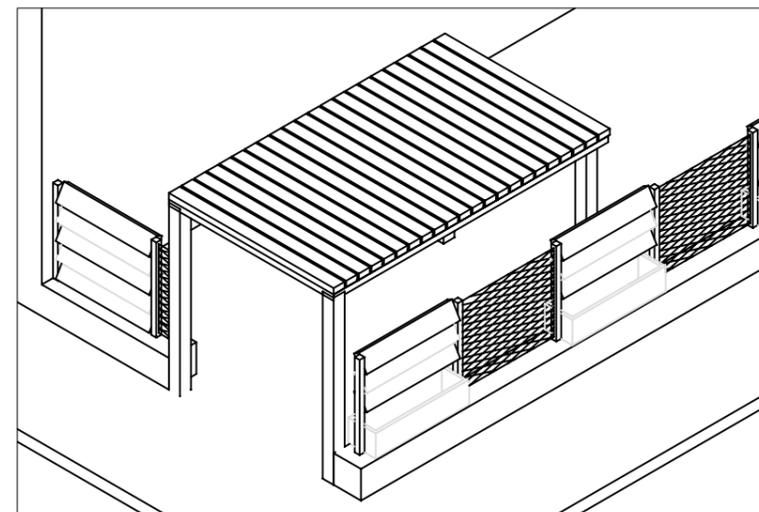


variazione indice

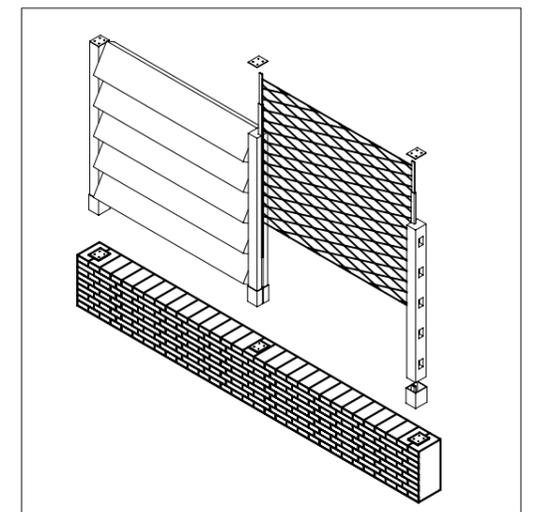
	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	440 mq	90 mq	315 mc	0,71
Attuale	440 mq	200 mq	740 mq	1,68
Progetto	410 mq	95 mq	390 mq	0.95



box auto in muratura sul perimetro del lotto



zpensilina e zona di sosta sul prospetto laterale



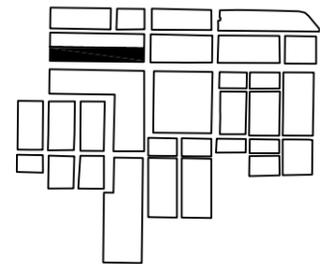
dettaglio della recinzione dei lotti

PROGETTO GUIDA 1.7

ISOLATI CON UNICO ALLINEAMENTO

-  ambito in esame
-  superfetazione permanente
-  garage
-  pensilina
-  rimessa

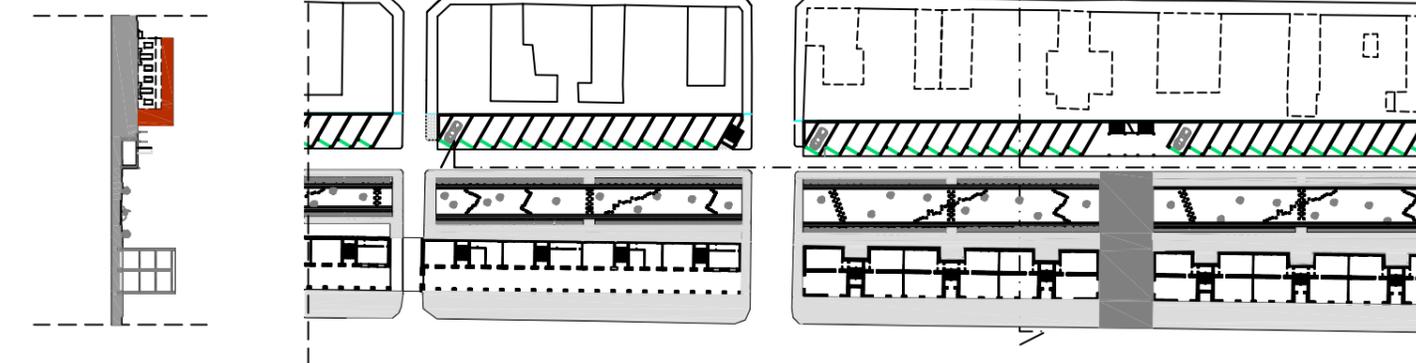
-  box auto in serie
-  siepe
-  pavim. terrazza
-  marciapiede
-  marciap.condominiale
-  pergolati



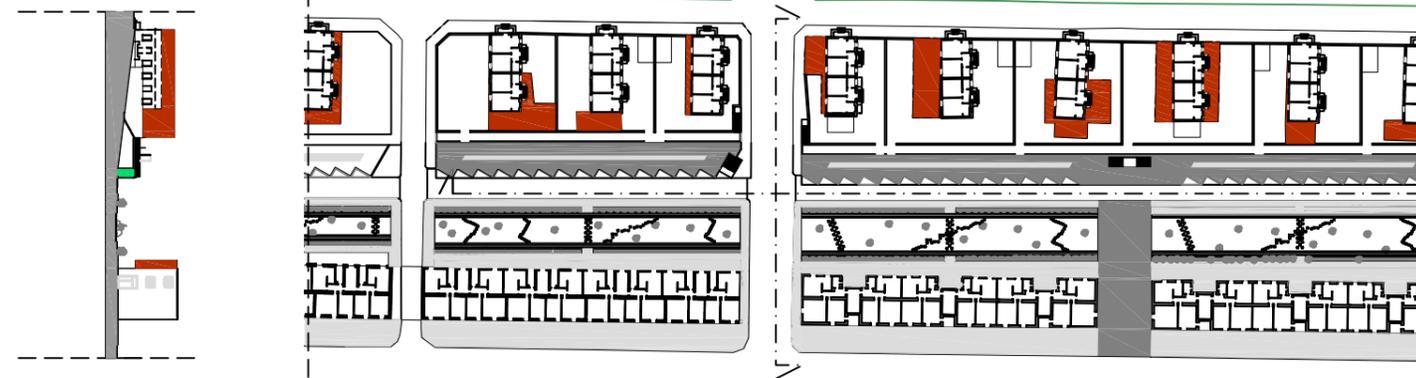
STATO ATTUALE
acala 1:1500



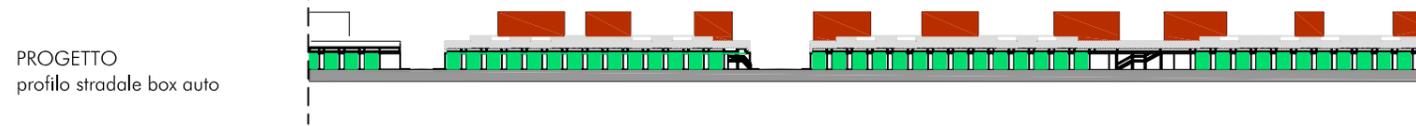
PROGETTO
planimetria livello box auto



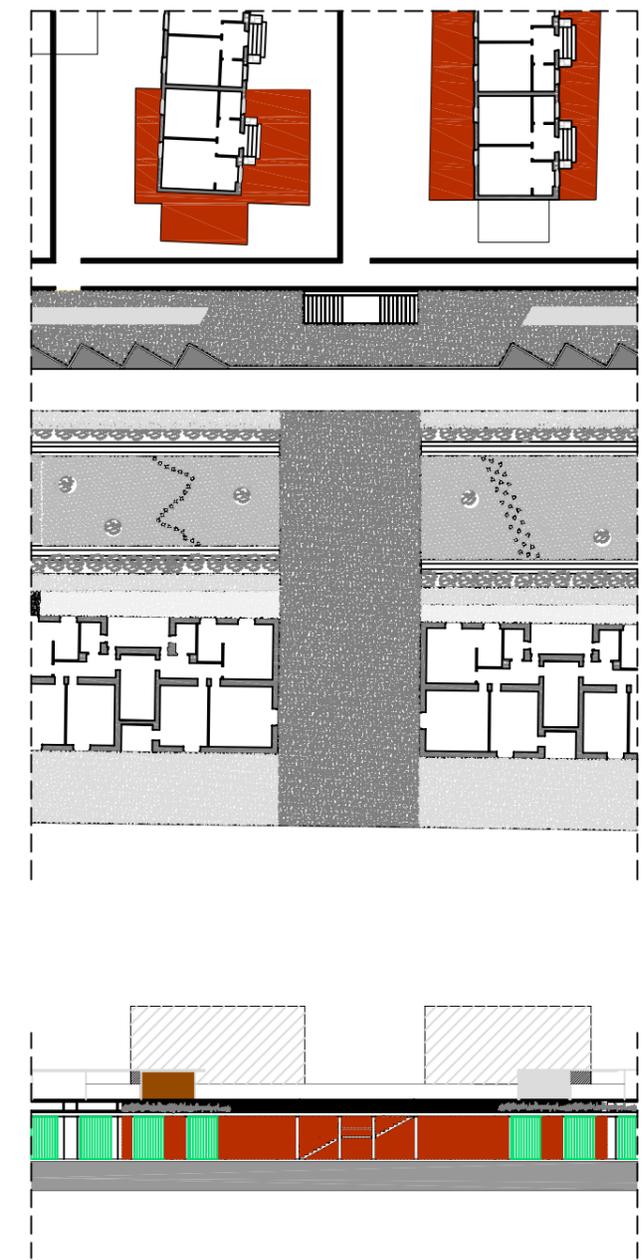
PROGETTO
planimetria livello terrazza



PROGETTO
profilo stradale box auto



PROGETTO
rendering
planimetria e prospetto stradale_scala 1:500



variazione indice

	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	2925 mq	1155 mq	11550 mc	3,95
Attuale	2925 mq	1720 mq	13245 mc	4,52
Progetto	2925 mq	1720 mq	13245 mc	4,52

PROGETTO GUIDA 1.8

		Tipo A	Tipo B1	Tipo B2	Tipo C	Tipo D
SCHEMI PLANOVOLUMETRICI	3 appartamenti					
	4 appartamenti					
SCHEMI PLANIMETRICI	3 appartamenti	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66-97 mq Superficie corpo aggiunto: 29-25 mq Superficie libera lotto: 37-72 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66-97 mq Superficie corpo aggiunto: 37-47 mq Superficie libera lotto: 29-50 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 -97 mq Superficie corpo aggiunto: 37 mq Superficie libera lotto: 29-60 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66-130 mq Superficie corpo aggiunto: 25 mq Superficie libera lotto: 41-105 mq</p>	
	4 appartamenti	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 mq Superficie corpo aggiunto: 29 mq Superficie libera lotto: 37 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 mq Superficie corpo aggiunto: 37 mq Superficie libera lotto: 29 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 mq Superficie corpo aggiunto: 37 mq Superficie libera lotto: 29 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 mq Superficie corpo aggiunto: 13 mq Superficie libera lotto: 53 mq</p>	

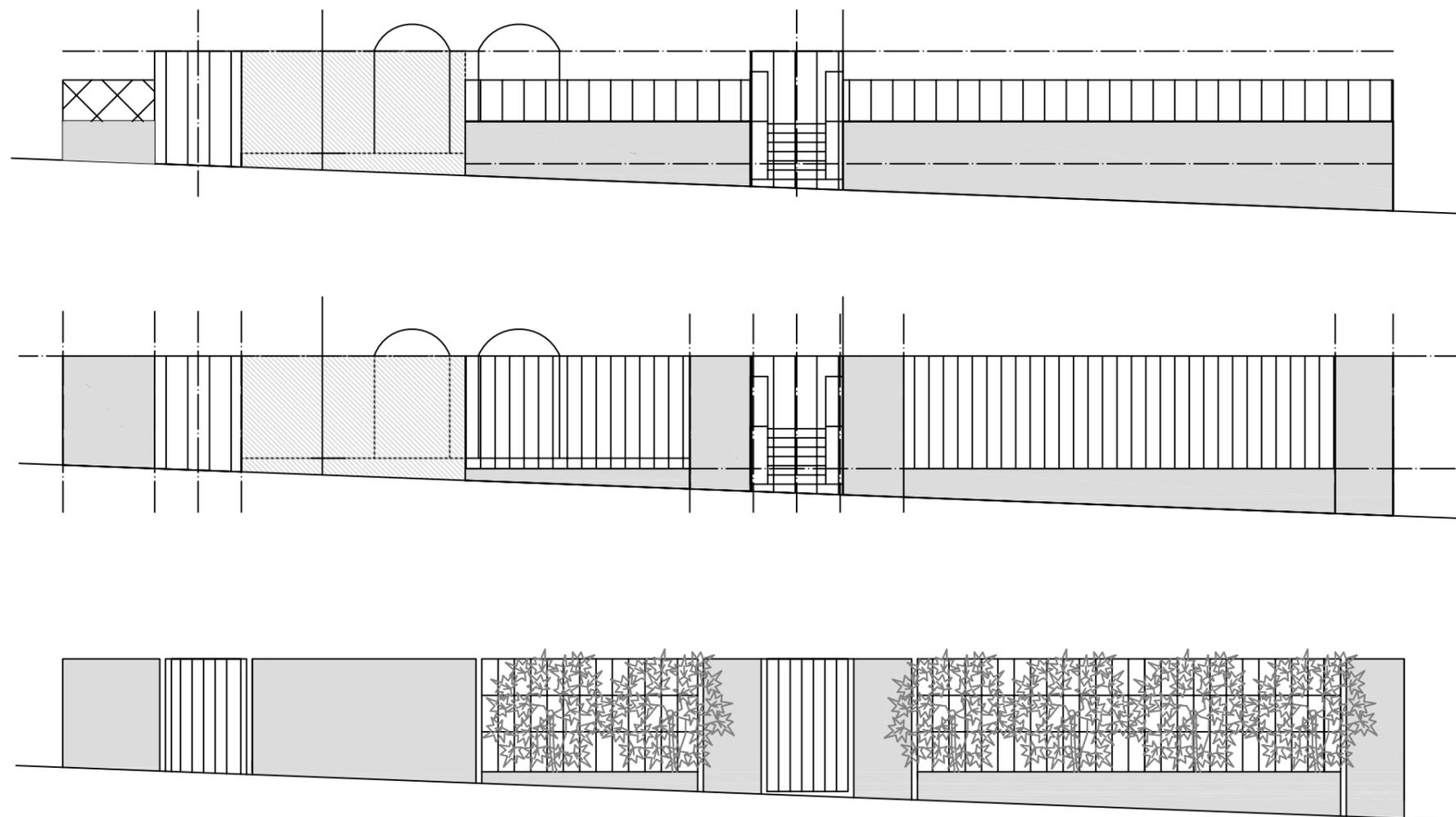
PROGETTO GUIDA 1.9

SCHEMI PLANOVOLUMETRICI	3 appartamenti					
	4 appartamenti					
SCHEMI PLANIMETRICI	3 appartamenti	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66-97 mq Superficie corpo aggiunto: 29-25 mq Superficie libera lotto: 37-72 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66-97 mq Superficie corpo aggiunto: 29-37 mq Superficie libera lotto: 37-60 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66-97 mq Superficie corpo aggiunto: 37 mq Superficie libera lotto: 29-60 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66-130 mq Superficie corpo aggiunto: 25 mq Superficie libera lotto: 41-105 mq</p>	
	4 appartamenti	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 mq Superficie corpo aggiunto: 29 mq Superficie libera lotto: 37 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 mq Superficie corpo aggiunto: 29-37 mq Superficie libera lotto: 29-37 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 mq Superficie corpo aggiunto: 37 mq Superficie libera lotto: 29 mq</p>	<p>PROGETTO Superficie totale lotto : 66 mq Superficie corpo aggiunto: 13 mq Superficie libera lotto: 53 mq</p>	

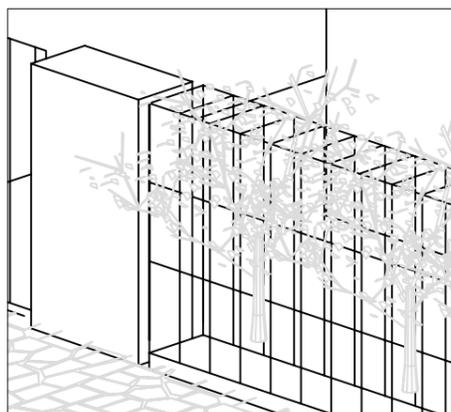
PROGETTO GUIDA 2.1

Criteri di guida:

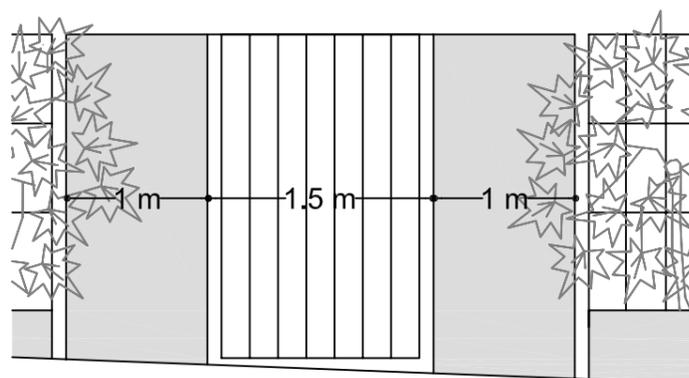
- l'integrazione della nuova recinzione con le superfetazioni che si allineano sul bordo strada;
- la determinazione, per ciascun lotto, di una linea comune di orizzonte superiore della recinzione;
- il rispetto della posizione dei cancelli, di cui sono vincolanti solo le dimensioni (la larghezza varia da 1.2 m a 1.5 m per i cancelli di ingresso e da 2.5 m a 3 m per i cancelli di ingresso ai garage);
- la segnalazione degli ingressi attraverso due setti murari che determinano una pausa tra la leggerezza della recinzione e quella del cancello;
- l'articolazione della recinzione in una parte a giorno e in una parte basamentale piena di altezza ridotta (da 20 a 60 cm). La quota della linea dell'orizzonte viene, per ciascun lotto, determinata dal limite superiore della superfetazione più alta fra tutte quelle che si allineano sul bordo strada. Questo permette di rispettare le trasformazioni avvenute e, al tempo stesso, di unificare il linguaggio delle recinzioni, attualmente così disomogenee. Si prevede inoltre di applicare alla superfetazione costituita da un volume pieno lo stesso trattamento superficiale definito per il basamento della recinzione. La parte a giorno della recinzione sarà metallica; si suggerisce un disegno regolare e semplificato che funga da contenimento e da sostegno alla vegetazione che completerà il tutto in forma di siepe alta.



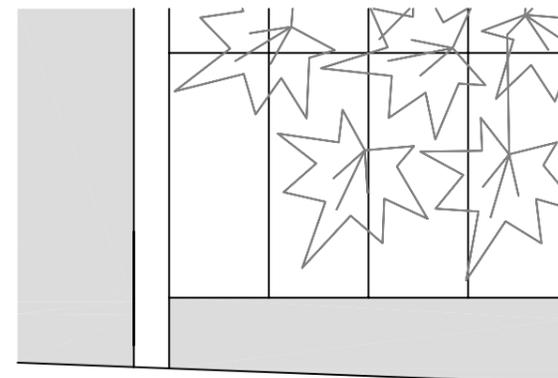
Particolare del cancello, scala 1/50



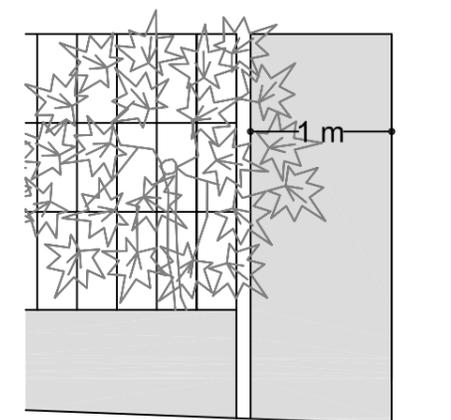
La parte leggera della recinzione è pensata come una griglia tridimensionale all'interno della quale la siepe cresce creando un limite leggero, piacevole alla vista ma anche efficace.



L'altezza minima del basamento è di 20 cm. Quella massima viene determinata dalla pendenza del terreno. I cancelli vengono segnati da due setti larghi 1 m, mentre la larghezza del cancello viene uniformata a 1.2/1.5 m. La larghezza dell'ingresso al garage viene portata a 2.5/3 m. L'ampia varietà di recinzioni che attualmente delimitano i lotti ha condizionato l'impostazione del progetto: la recinzione è stata pensata per blocchi tramite dei tagli verticali larghi 10 cm.



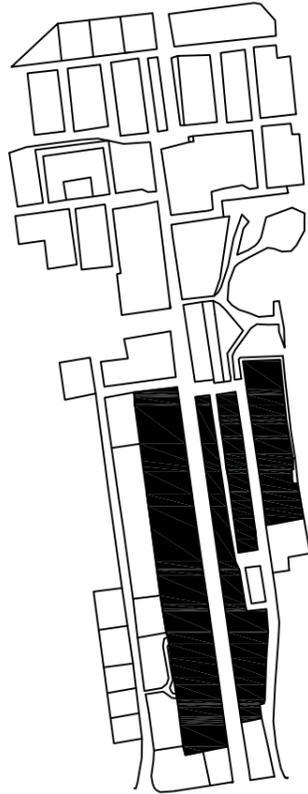
L'angolo della recinzione si chiude con un setto a forma di L che su entrambi i fronti ha una larghezza di 1 m. Questa scelta progettuale è stata determinata dalla necessità di dover uniformare su più fronti di dover uniformare su più fronti di dover uniformare su più fronti di uno stesso lotto l'altezza di uno stesso lotto l'altezza minima del basamento.



PROGETTO GUIDA 2.2

ISOLATI CON UNICO ALLINEAMENTO

-  ambito in esame
-  percorsi interni di collegamento
-  ampliamenti delle unità tipologiche
-  rimesse
-  superfetazioni



STATO ATTUALE- scala 1:2000



STATO DI PROGETTO- scala 1:2000



VIA DELLA LIBERTÀ -
VICO COGNE -
VIA COGNE

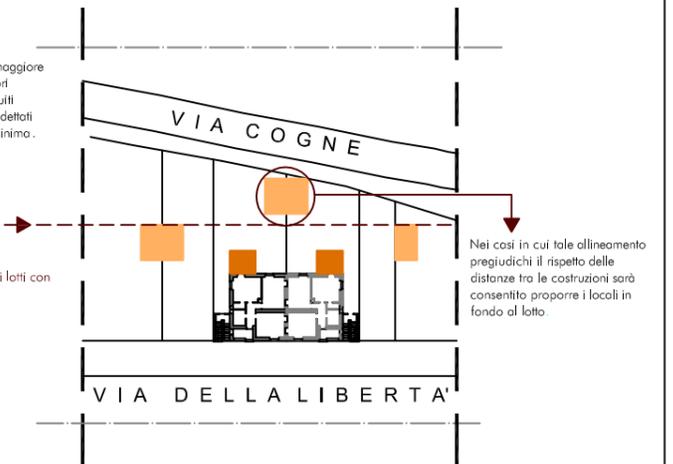
I lotti con profondità minima dettano gli allineamenti per tutte le restanti pertinenze.

Nei lotti centrali, dove la profondità non è sufficiente per la costruzione di autorimesse/vani accessori, sarà invece possibile realizzare i volumi di ampliamento.

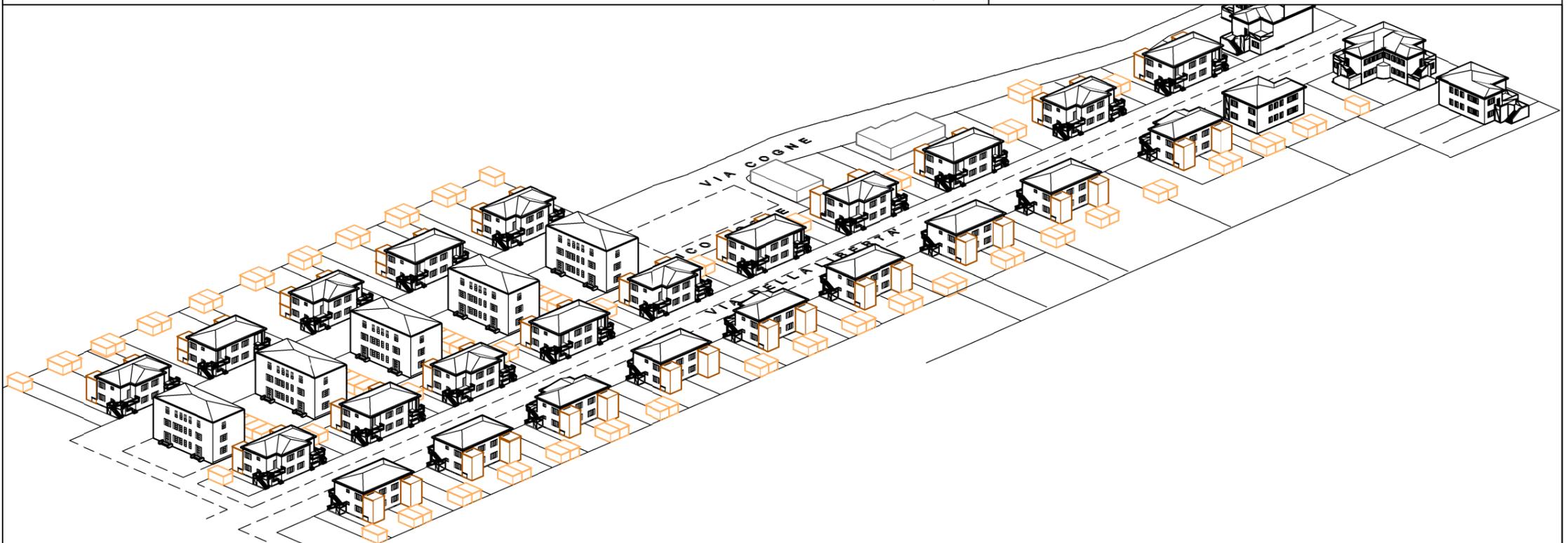


Nei lotti con profondità maggiore saranno comunque costruiti secondo gli allineamenti dettati dai lotti con profondità minima.

allineamento dettato dai lotti con profondità minima



Nei casi in cui tale allineamento pregiudichi il rispetto delle distanze tra le costruzioni sarà consentito proporre i locali in fondo al lotto.



AUTORIMESSE / VANI ACCESSORI

Saranno ricostruiti per unità modulari (Sup = 3.50 x 5.00 m = 17.5 mq) in corrispondenza del fondo lotto, e comunque secondo gli allineamenti indicati in planimetria.

VOLUMI DI AMPLIAMENTO

Saranno ricostruiti in adiacenza al retro del fabbricato, con Sup lorda max pari al 50% della Sup lorda dell'alloggio corrispondente e con lo sviluppo su due livelli.