

# COMUNE DI CARBONIA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO  
Aggiornato con VARIANTE N. 1

Ufficio Tecnico Comunale - Area Urbanistica, Territorio e Ambiente

Progettisti :

Ing. Enrico Potenza

Ing. Erika Daga

Collaboratori:

Geom. Giorgio Airi

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

Aggiornato con VARIANTE N. 1

data

Luglio 2011

protocollo






nome file

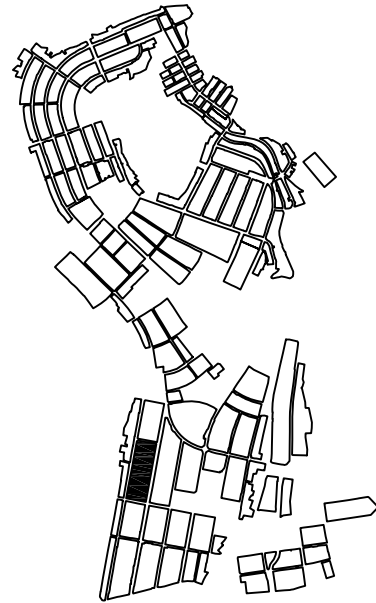
formato

.DWG

# PROGETTO GUIDA 1.1

## ISOLATI CON TRIPLO ALLINEAMENTO

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

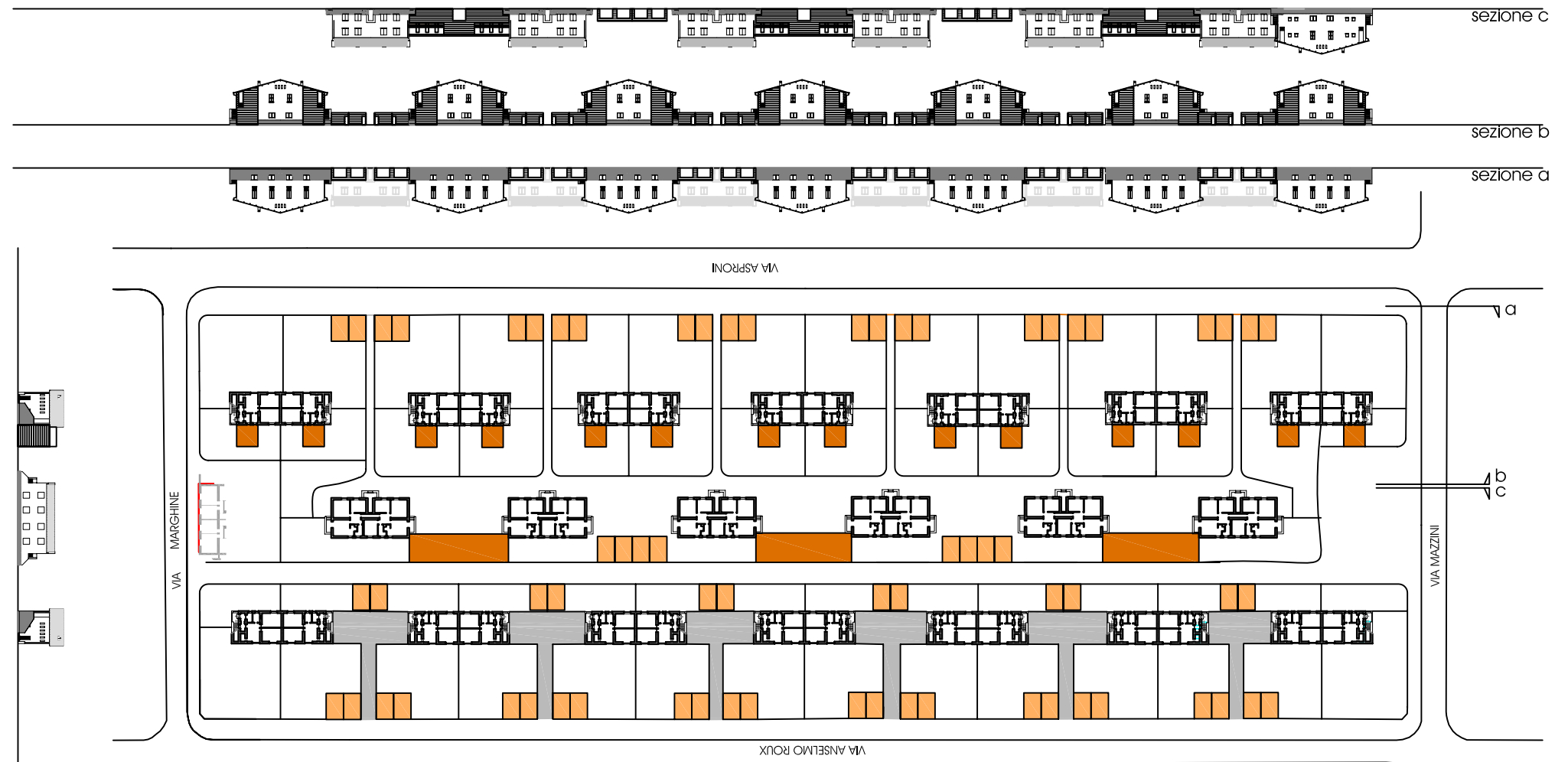


### variazione indice

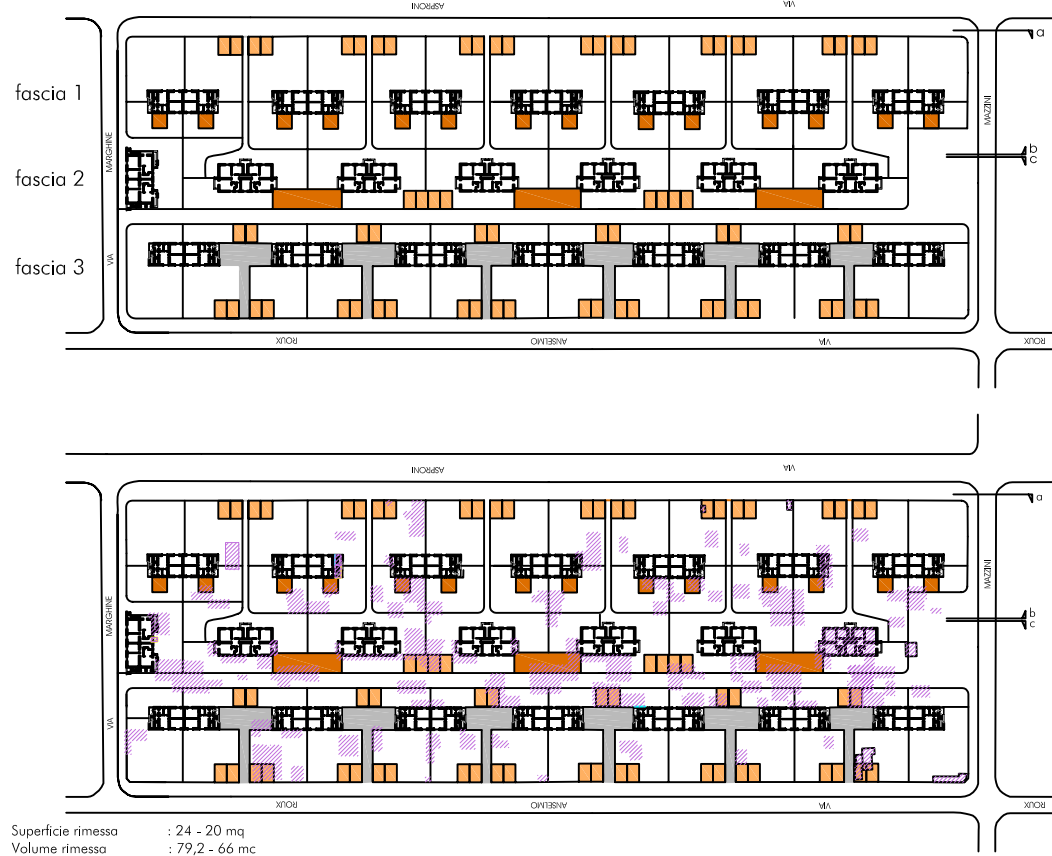
		Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	fascia 1	1213	175.5	1228.5	1.01
	fascia 2	907.5	166.5	1342.8	1.47
	fascia 3	1208.5	175.5	1228.5	1.01
Attuale	fascia 1	1266	340.3	1786.3	1.41
	fascia 2	885.3	326.1	1773.1	2
	fascia 3	1186.4	306.2	1694.2	1.43
Progetto	fascia 1	1280.5	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-

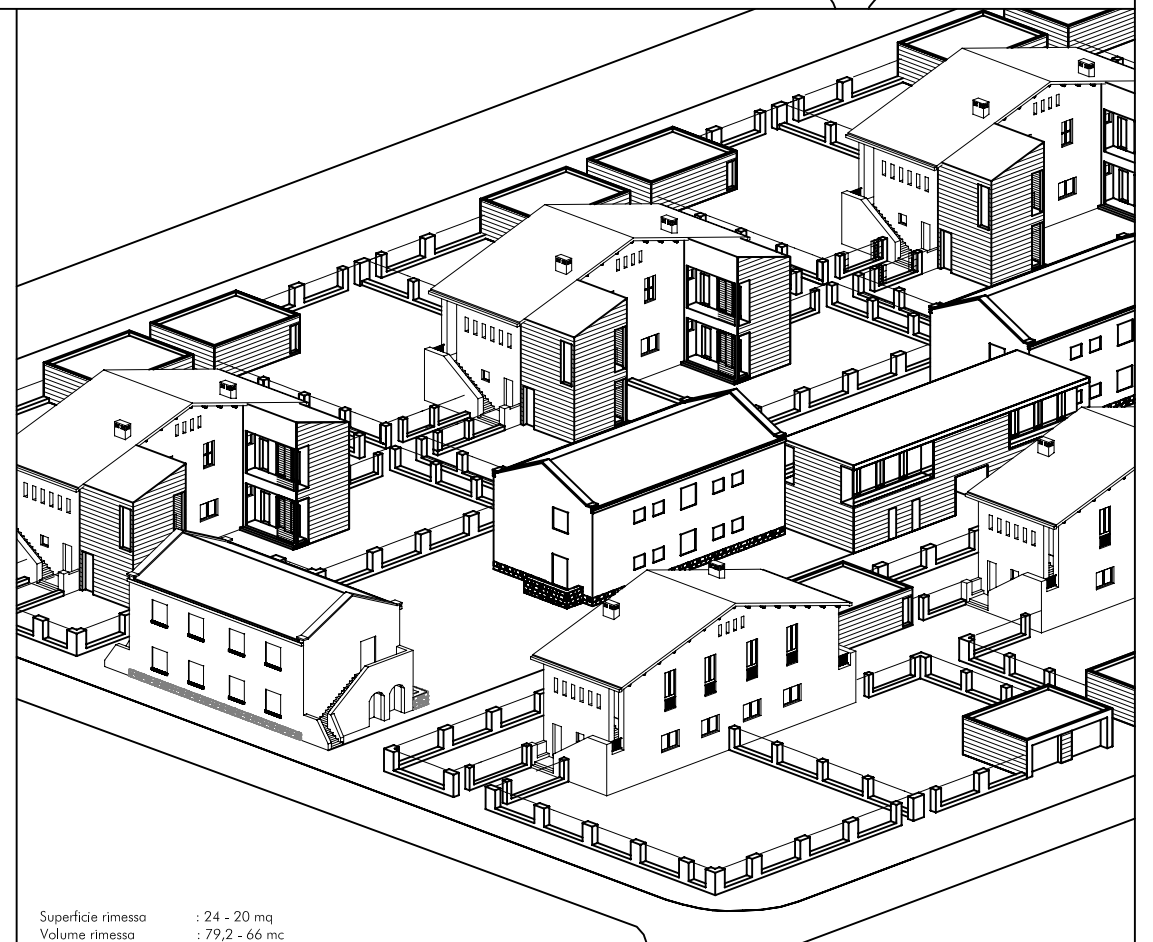
TIPO A



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








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

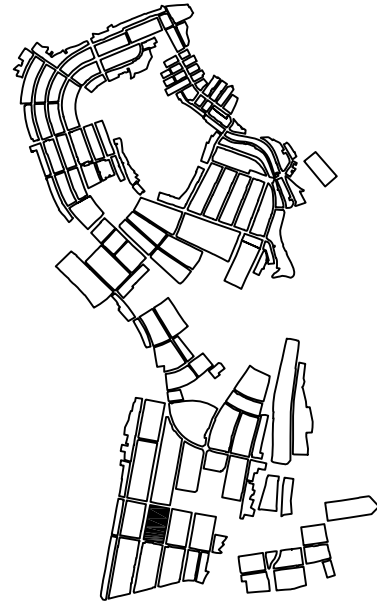


Superficie rimessa : 24 - 20 mq  
Volume rimessa : 79,2 - 66 mc

# PROGETTO GUIDA 1.2

## ISOLATI CON TRIPLO ALLINEAMENTO

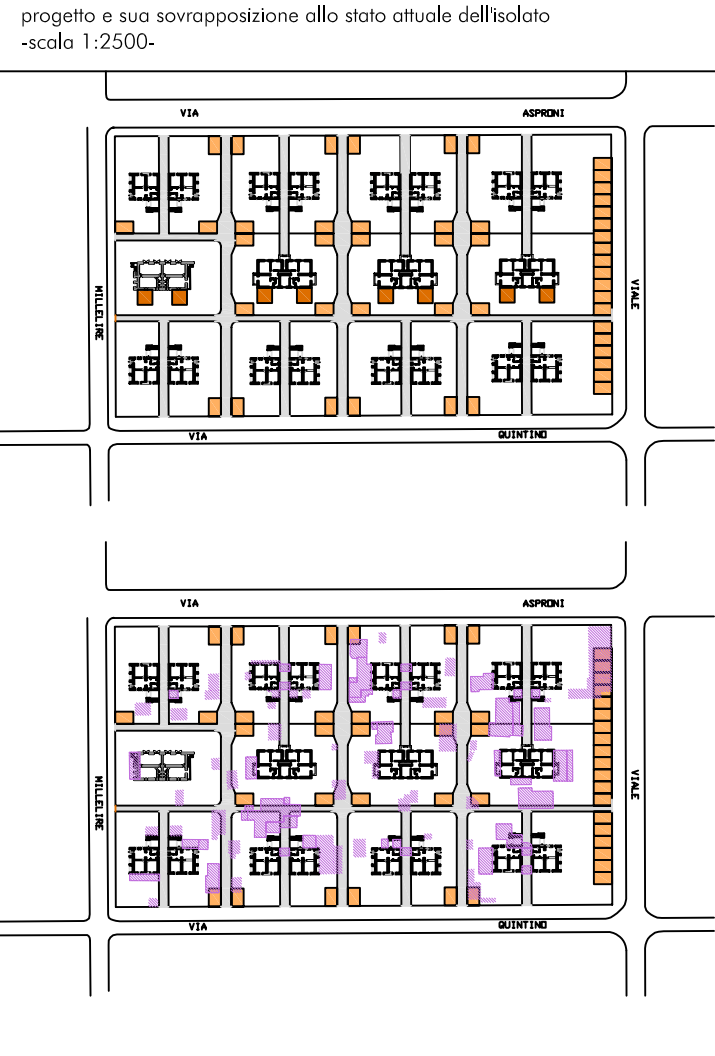
-  ambito in esame
-  percorsi interni di collegamento
-  ampliamenti delle unità tipologiche
-  rimesse
-  superfetazioni



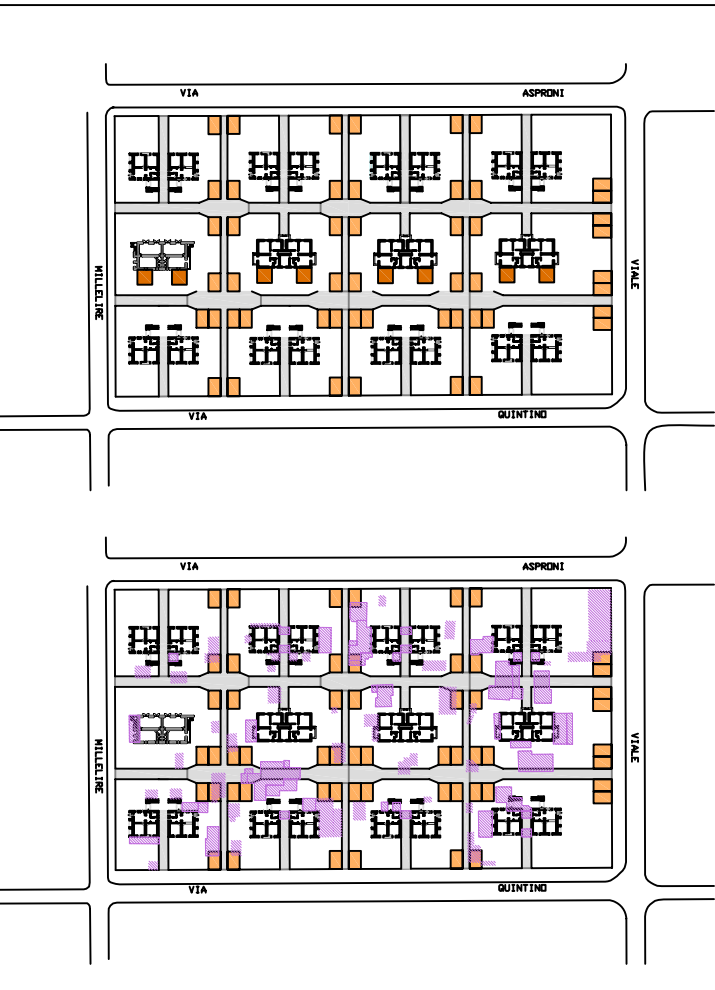
### variazione indice

		Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	fascia 1 fascia 3	1150	166.5	998.8	0.87
	fascia 2	1057	166.5	1165.5	1.1
Attuale	fascia 1 fascia 3	1247	442.1	1825.6	1.46
	fascia 2	1071	308.6	1768.3	1.65
Progetto A	fascia 1 fascia 3	1120	262.5	1315.6	1.17
	fascia 2	945	311.7	1777.5	1.88
Progetto B	fascia 1 fascia 3	995	262.5	1286.8	1.29
	fascia 2	984	311.7	1777.5	1.80

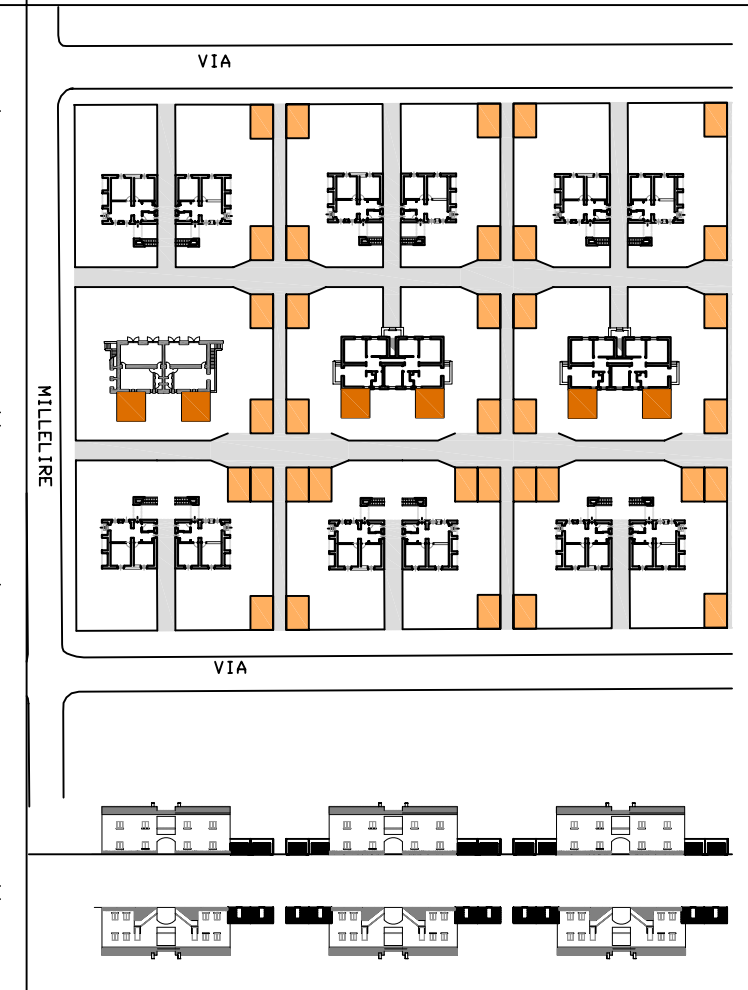
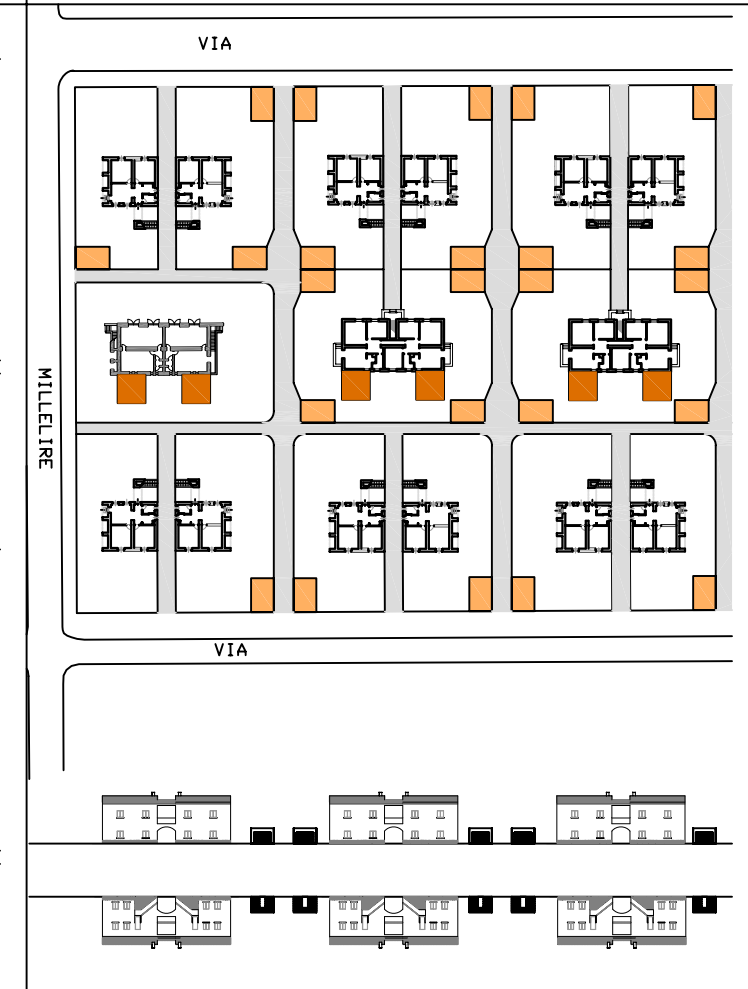
TIPO A



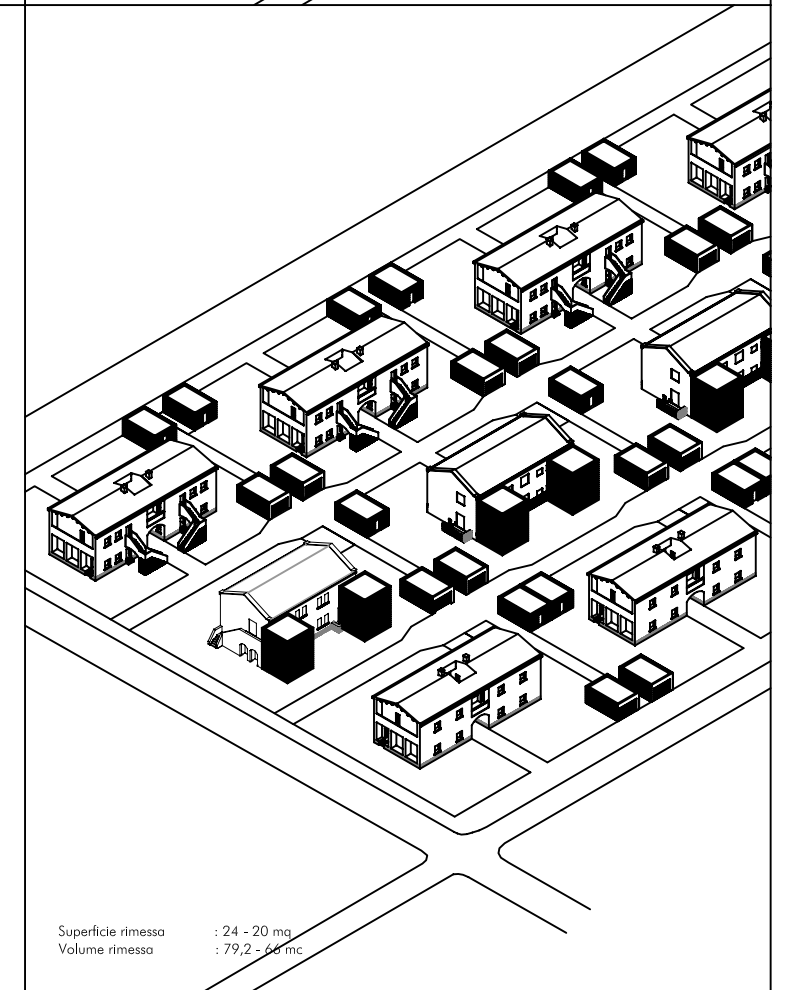
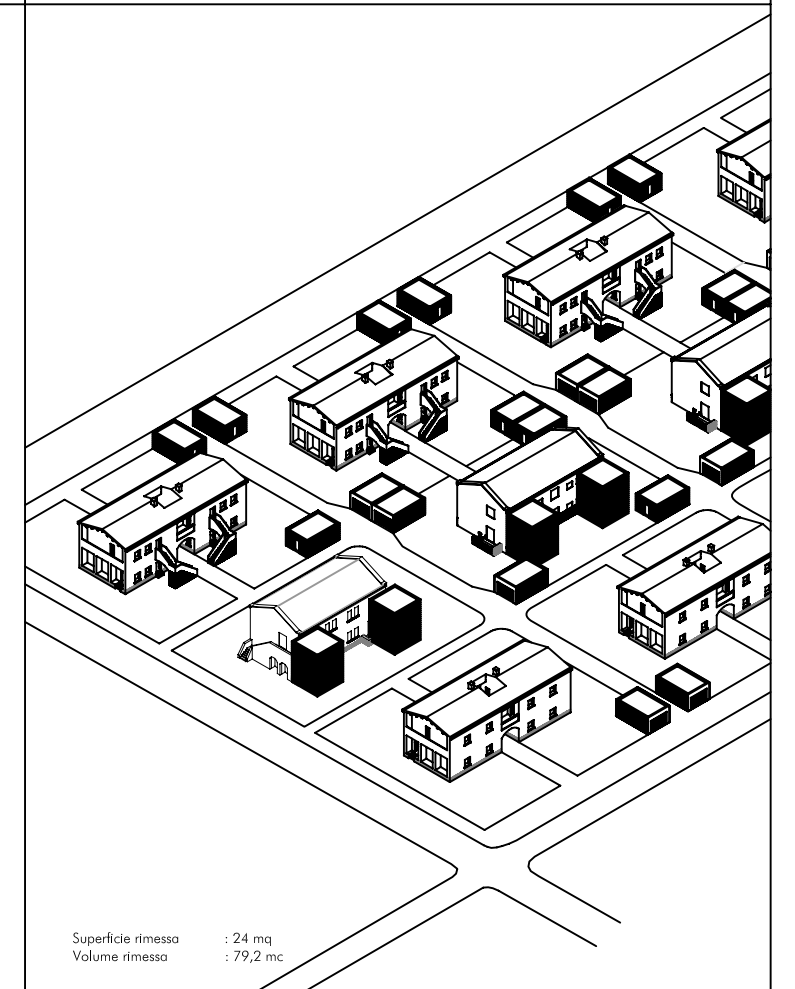
TIPO B



planimetria dell'intervento  
-scala 1:1500-








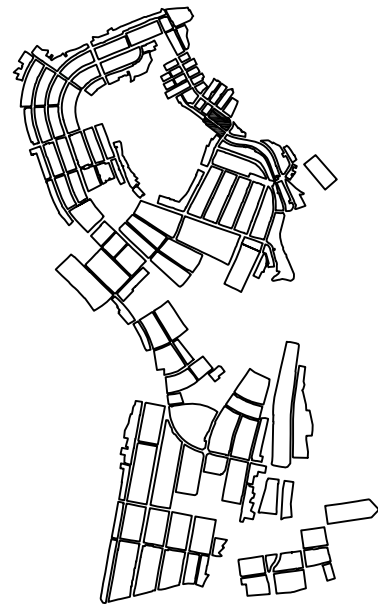
assonometria dell'intervento e descrizione sommaria



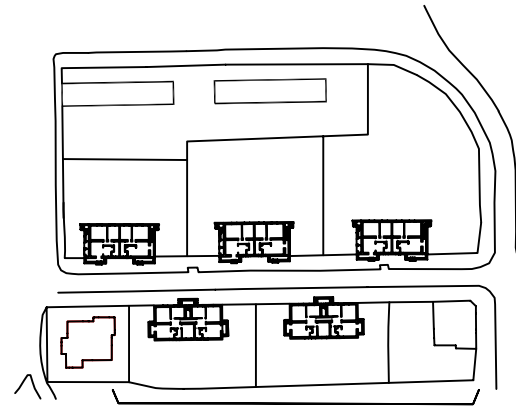
# PROGETTO GUIDA 1.3

## ISOLATI CON UNICO ALLINEAMENTO

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



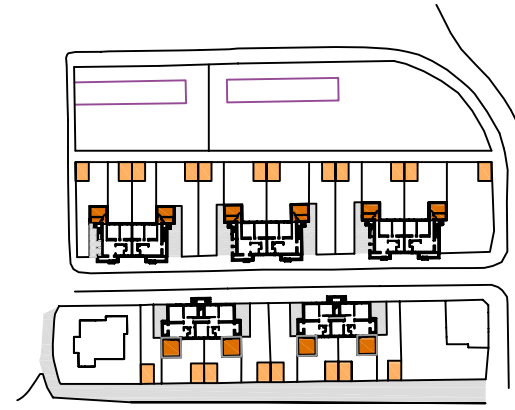
storico  
-scala 1:2000-



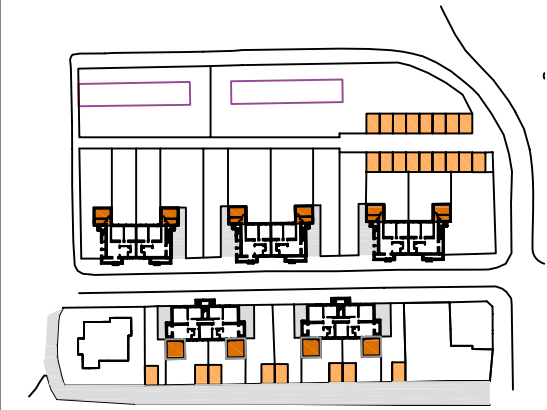
attuale  
-scala 1:2000-



progetto tipo A  
-scala 1:2000-

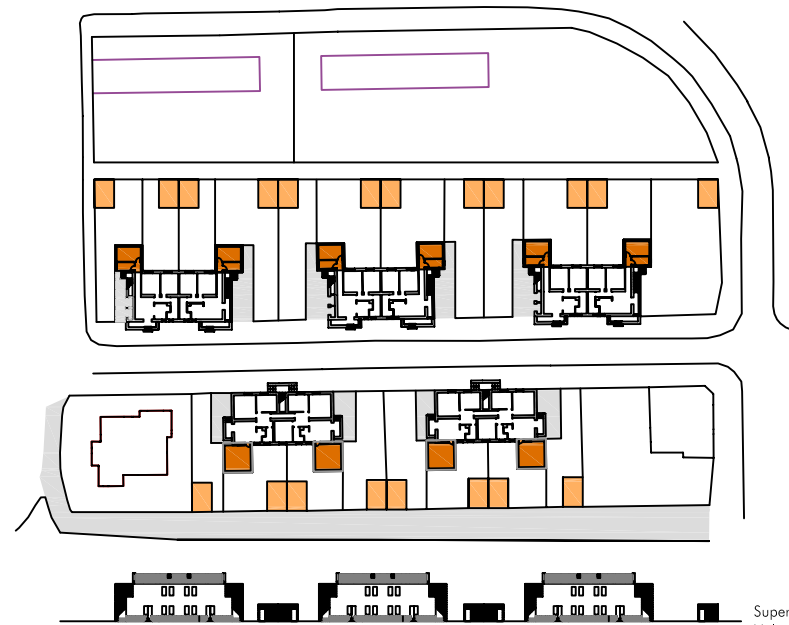


progetto tipo B  
-scala 1:2000-



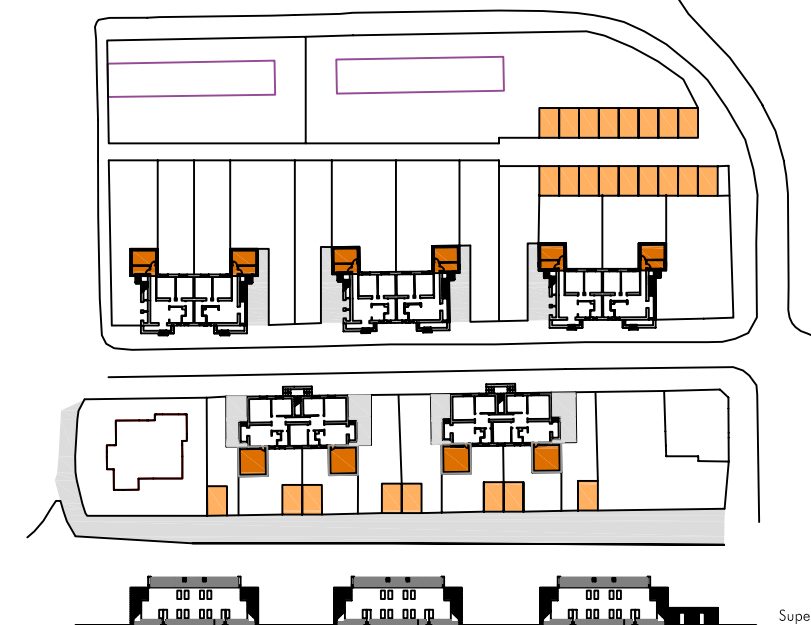
progetto  
-scala 1:1500-

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

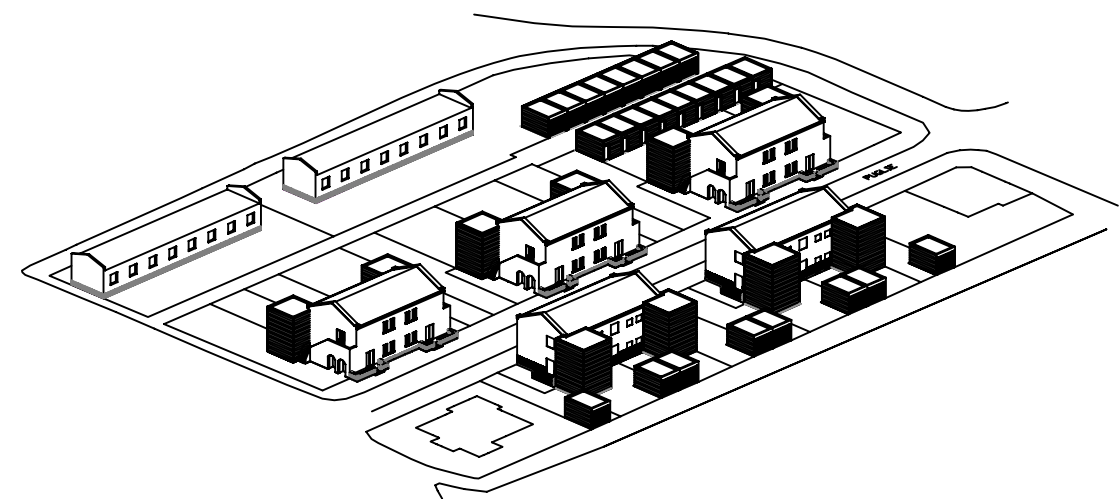
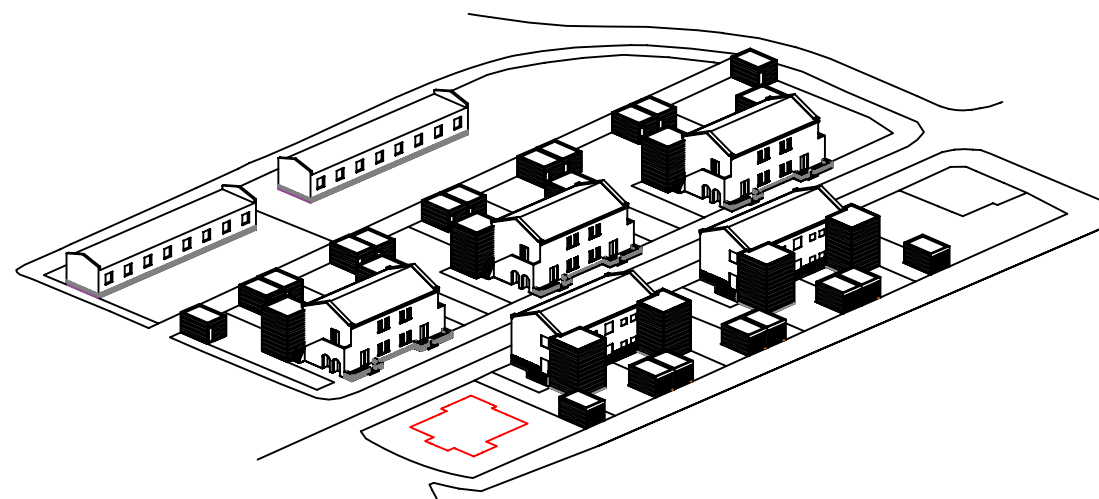
tipo B



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

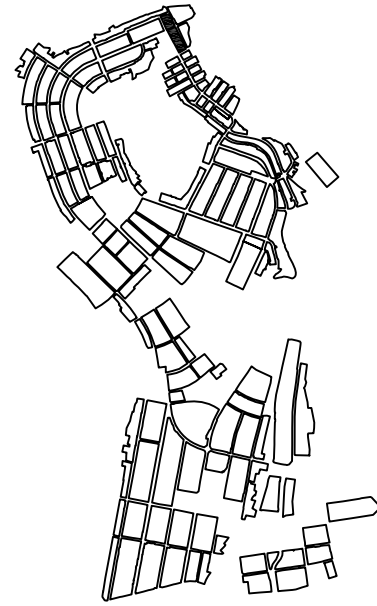
	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	1110	166.5	1165.5	1.05
Attuale	1110	347	1539	1.38
Progetto	Tipo A	892.5	1565.8	1.75
	Tipo B	1030	213.1	1277.8



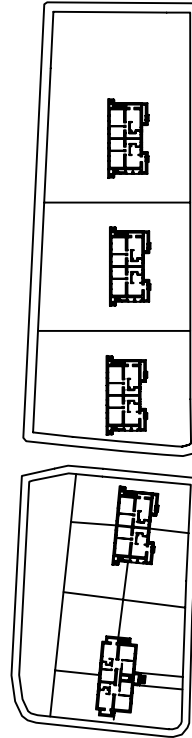
# PROGETTO GUIDA 1.4

## ISOLATI CON UNICO ALLINEAMENTO

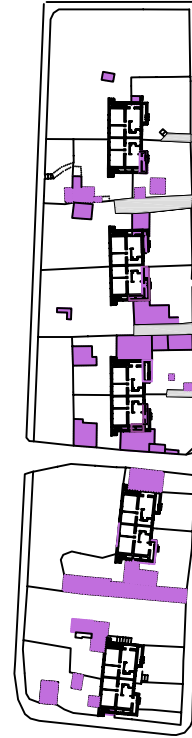
-  ambito in esame
-  percorsi interni di collegamento
-  ampliamenti delle unità tipologiche
-  rimesse
-  superfetazioni



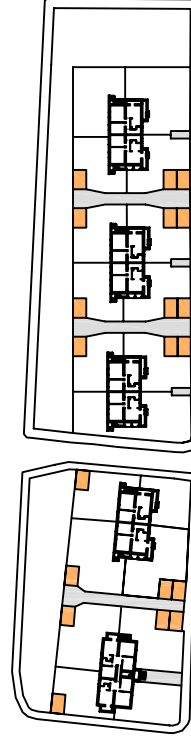
storico  
-scala 1:2000-



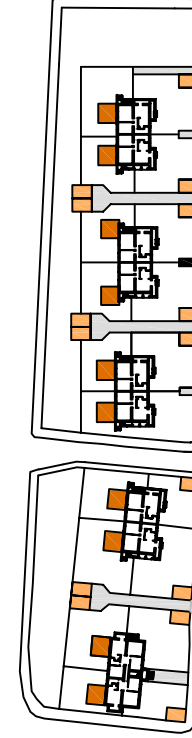
attuale  
-scala 1:2000-



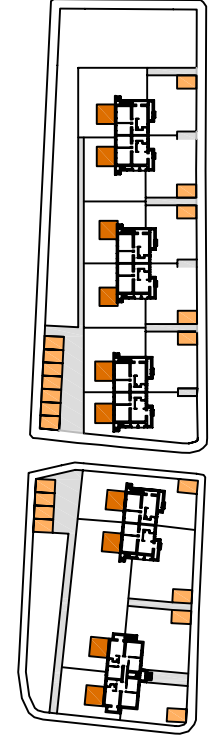
progetto tipo A  
-scala 1:2000-



progetto tipo B  
-scala 1:2000-

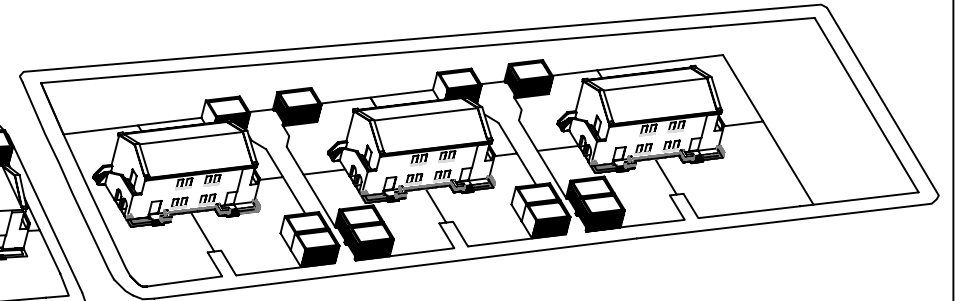
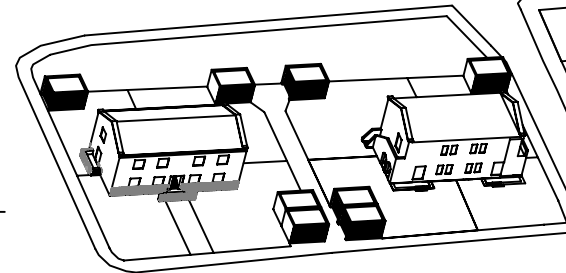
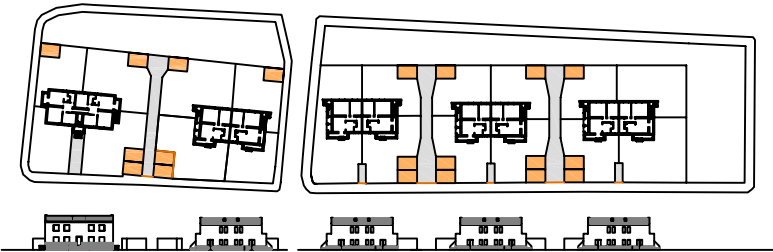


progetto tipo C  
-scala 1:2000-



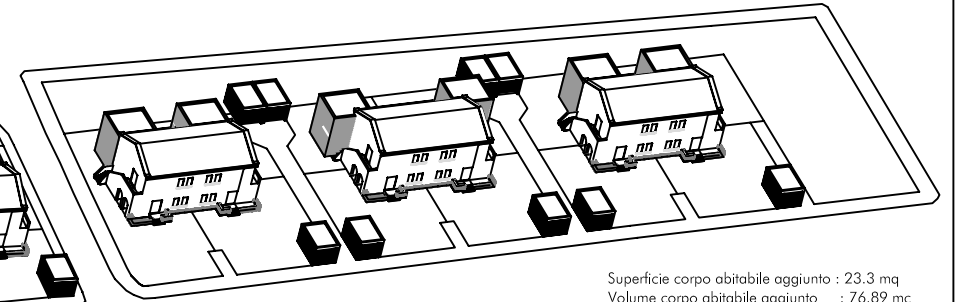
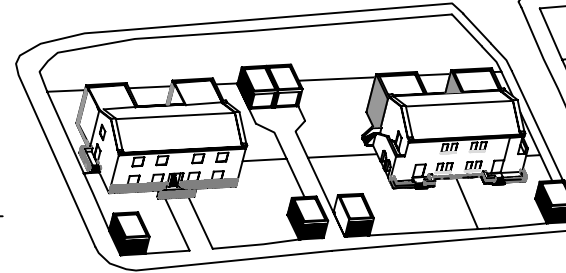
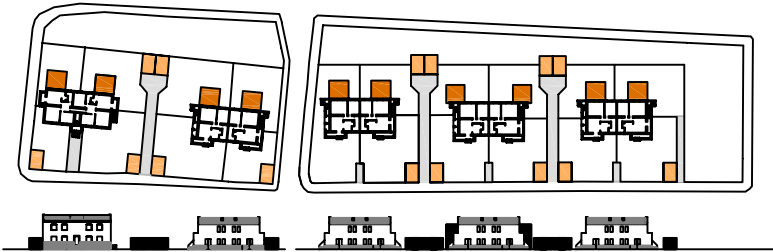
progetto  
-scala 1:2000-

tipo A



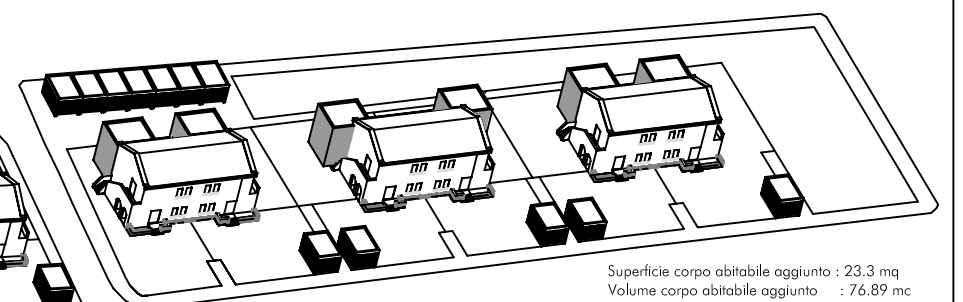
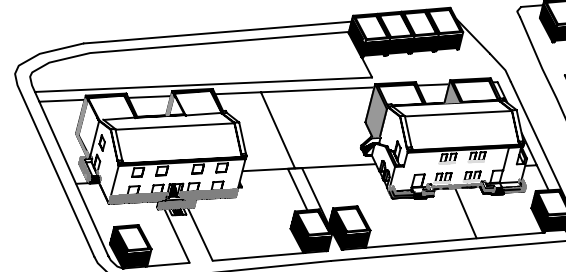
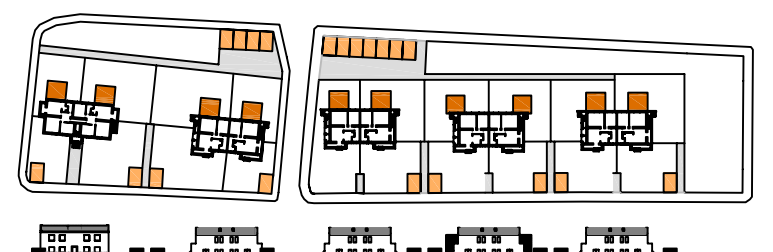
Superficie rimessa : 17.5 mq  
Volume rimessa : 57.7 mc

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

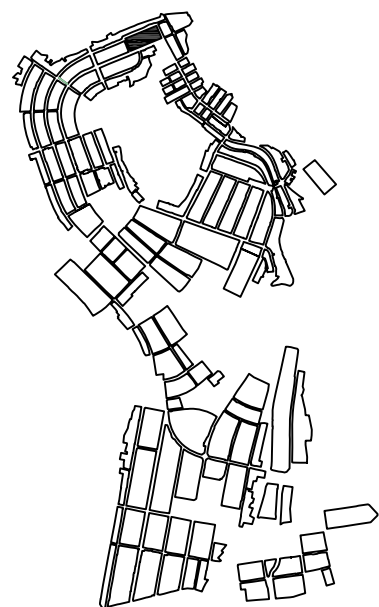
### variazione indice

	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

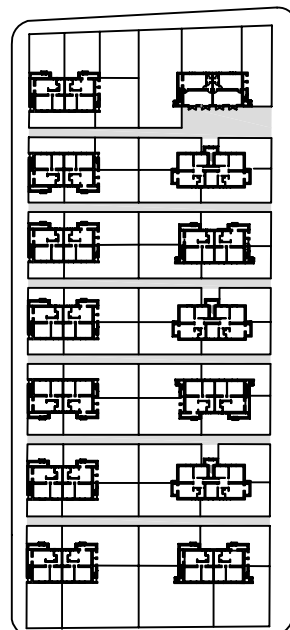
# PROGETTO GUIDA 1.5

## ISOLATI CON DOPPIO ALLINEAMENTO

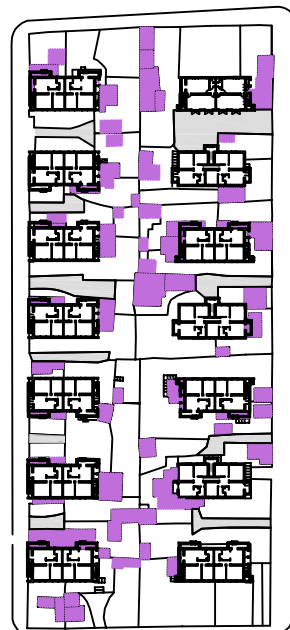
-  ambito in esame
-  percorsi interni di collegamento
-  ampliamenti delle unità tipologiche
-  rimesse
-  superfetazioni



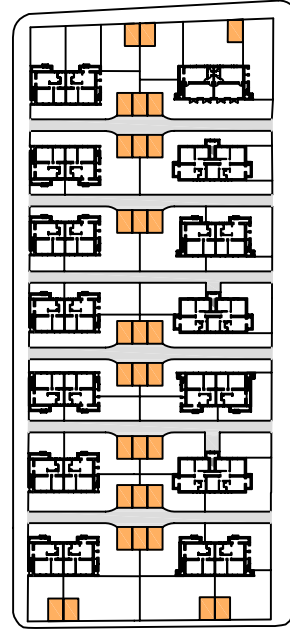
storico  
-scala 1:2000-



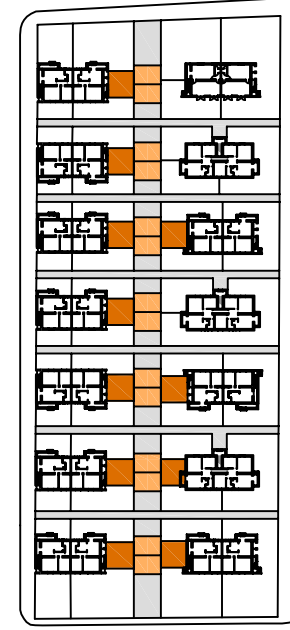
attuale  
-scala 1:2000-



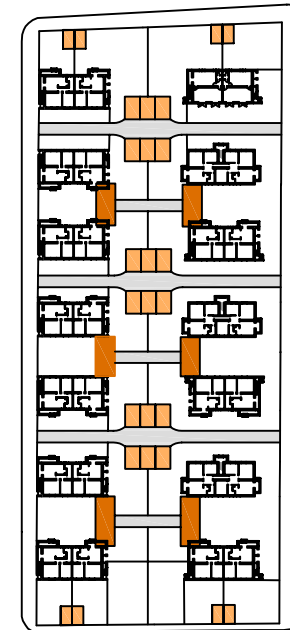
progetto tipo A  
-scala 1:2000-



progetto tipo B  
-scala 1:2000-



progetto tipo C  
-scala 1:2000-



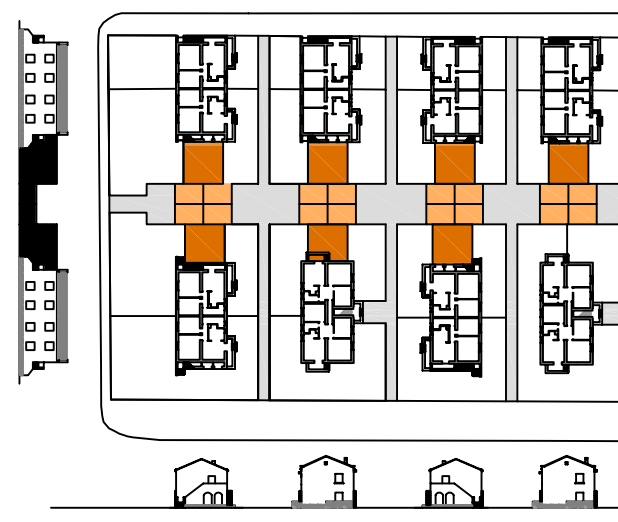
PROGETTO  
-scala 1:1500-

tipo A



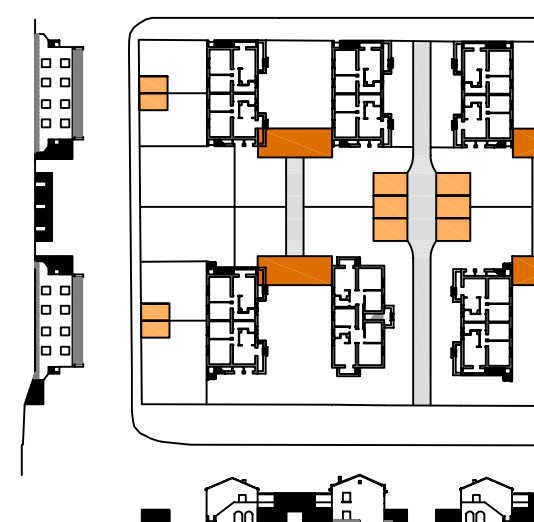
Superficie rimessa : 24 mq  
Volume rimessa : 79,2 mc

tipo B



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

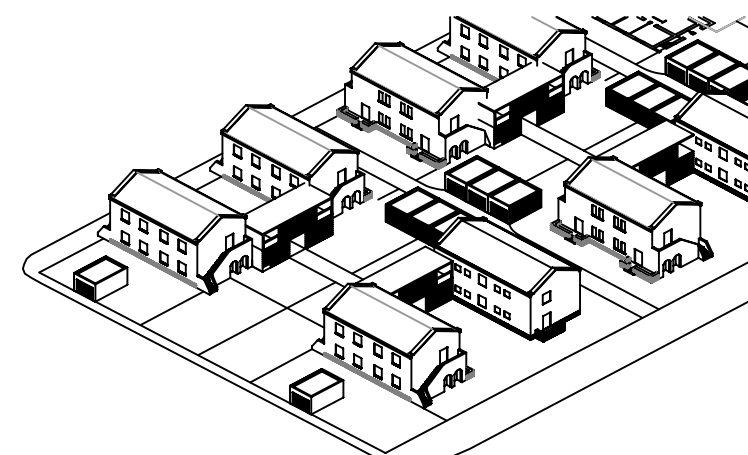
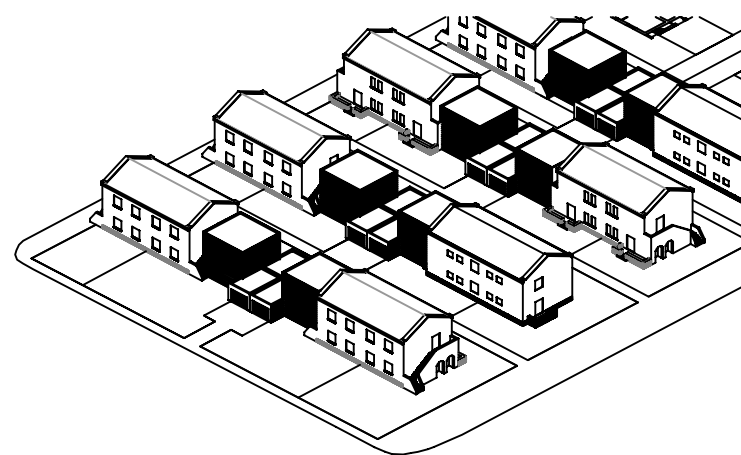
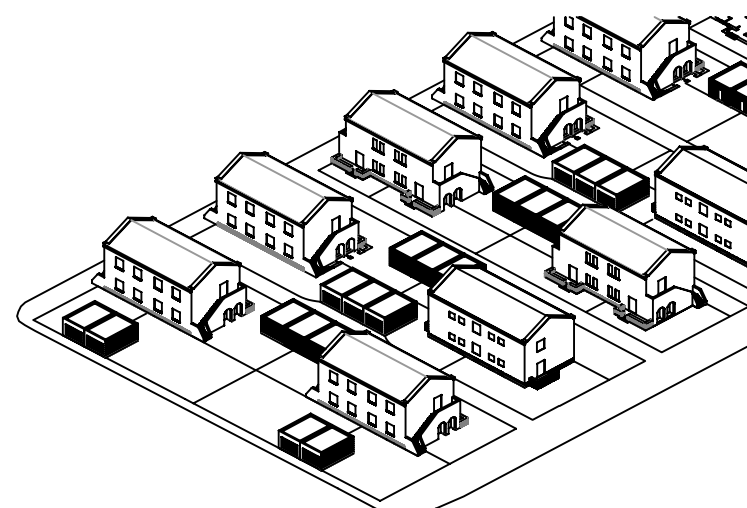
tipo C



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

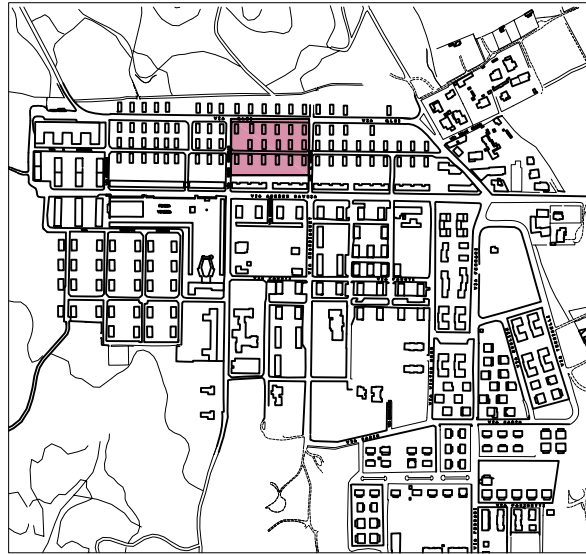
	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice	
Storico	511	166.5	1165.5	2.28	
Attuale	526	358	1181.4	2.24	
Progetto	Tipo A	494	238.5	1214.5	2.45
	Tipo B	504	262.2	1314.3	2.6
	Tipo C	611	224	1355.2	2.35



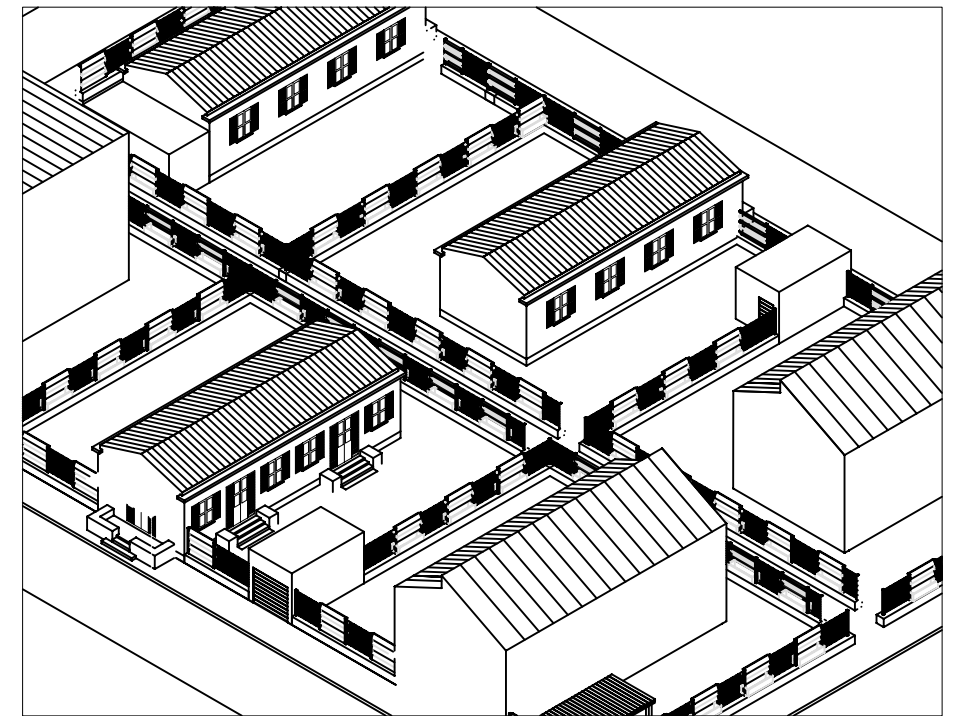
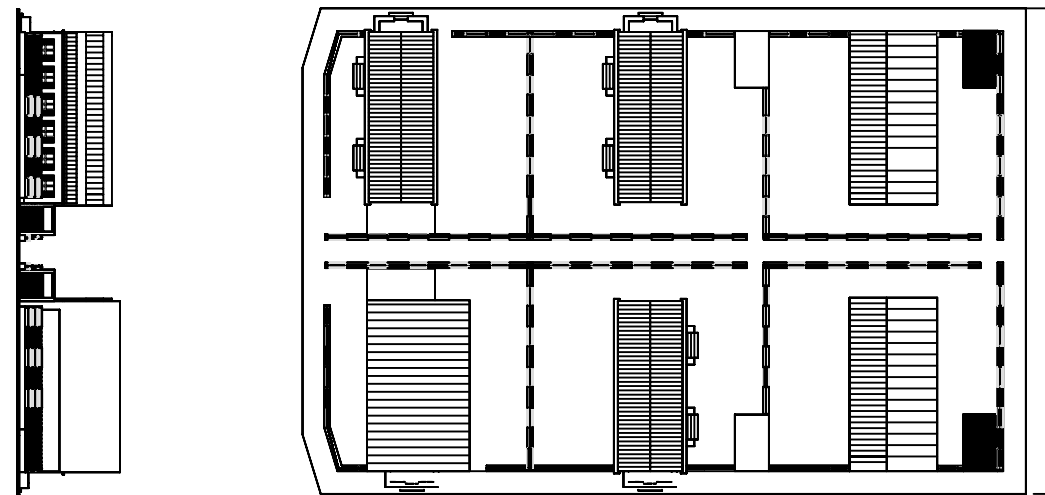
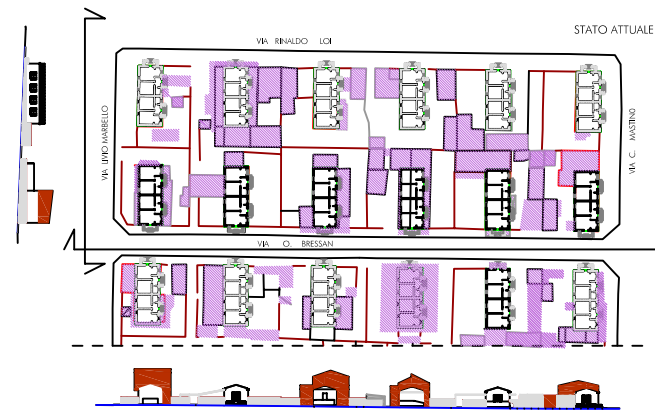
# PROGETTO GUIDA 1.6

## 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-

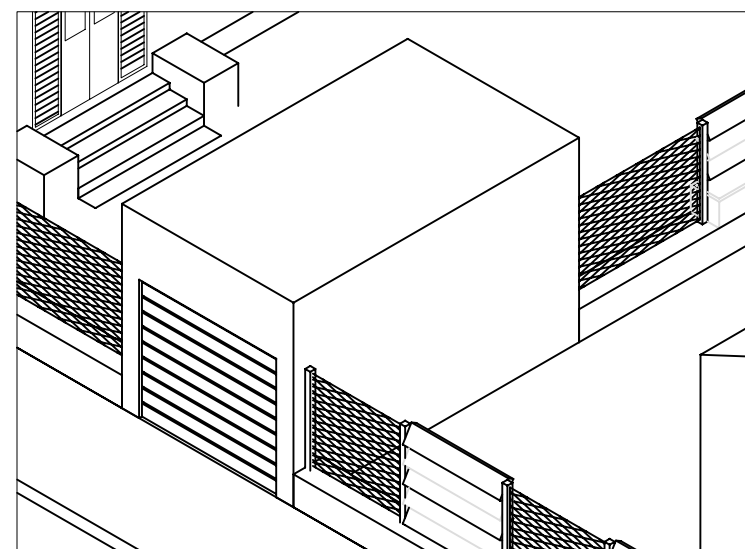


- box in muratura aderente al fabbricato - box in muratura aderente alla recinzione - pensilina aderente alla recinzione  
dettaglio degli interventi di progetto  
planimetria e sezioni stradali\_vista assonometrica

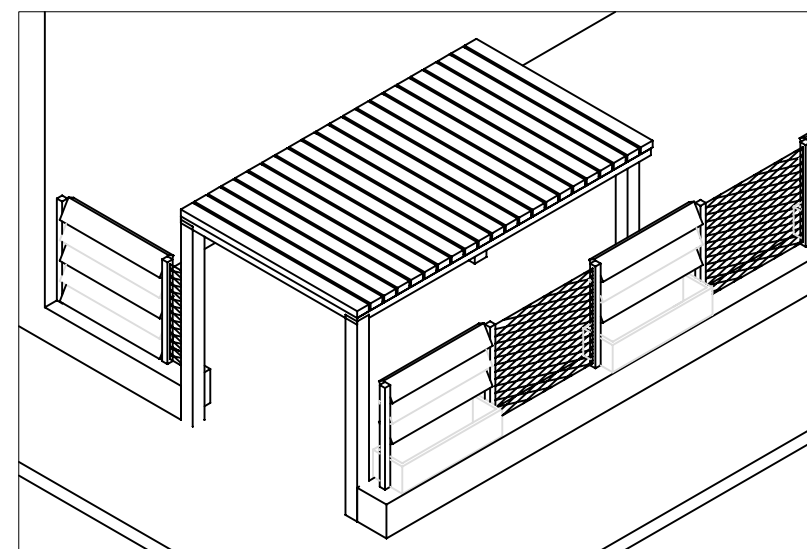


### variazione indice

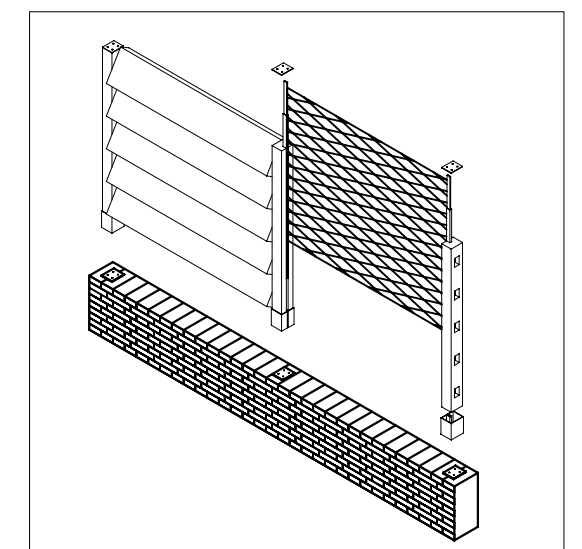
	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	440 mq	90 mq	315 mc	0,71
Attuale	440 mq	200 mq	740 mq	1,68
Progetto	410 mq	95 mq	390 mq	0.95



box auto in muratura sul perimetro del lotto



zpensilina e zona di sosta sul prospetto laterale

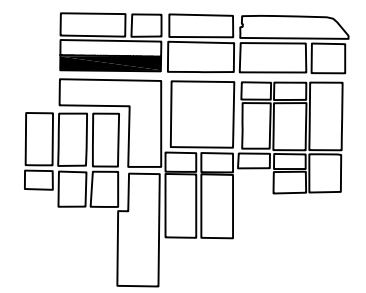


dettaglio della recinzione dei lotti

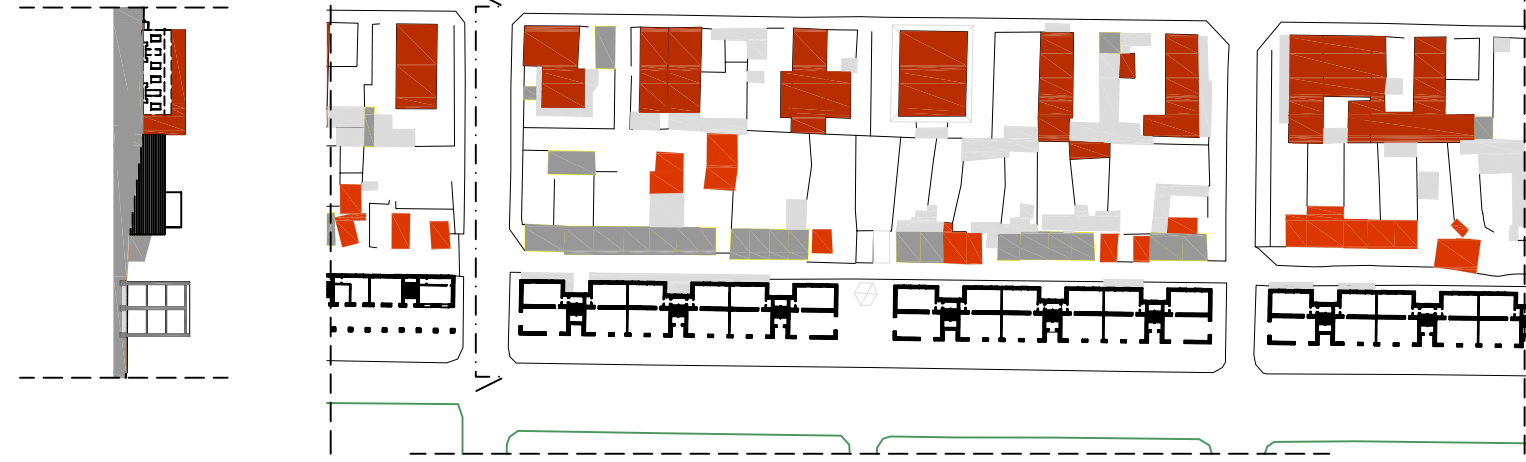
# PROGETTO GUIDA 1.7

## ISOLATI CON UNICO ALLINEAMENTO

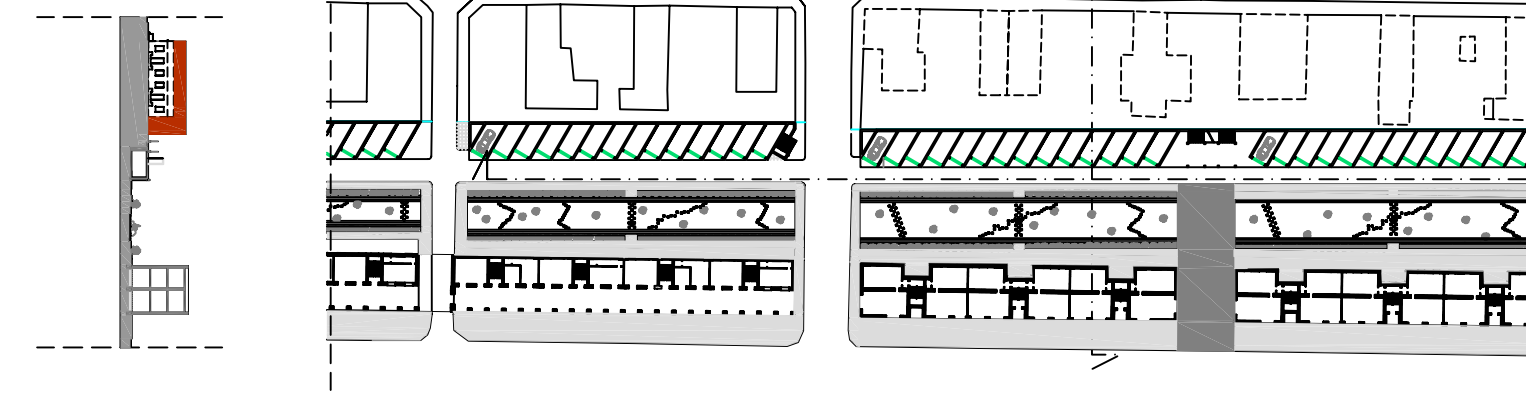
- ambito in esame
- superfetazione permanente
- garage
- pensilina
- rimessa
  
- box auto in serie
- siepe
- pavim. terrazza
- marciapiede
- marciap. condominiale
- pergolati



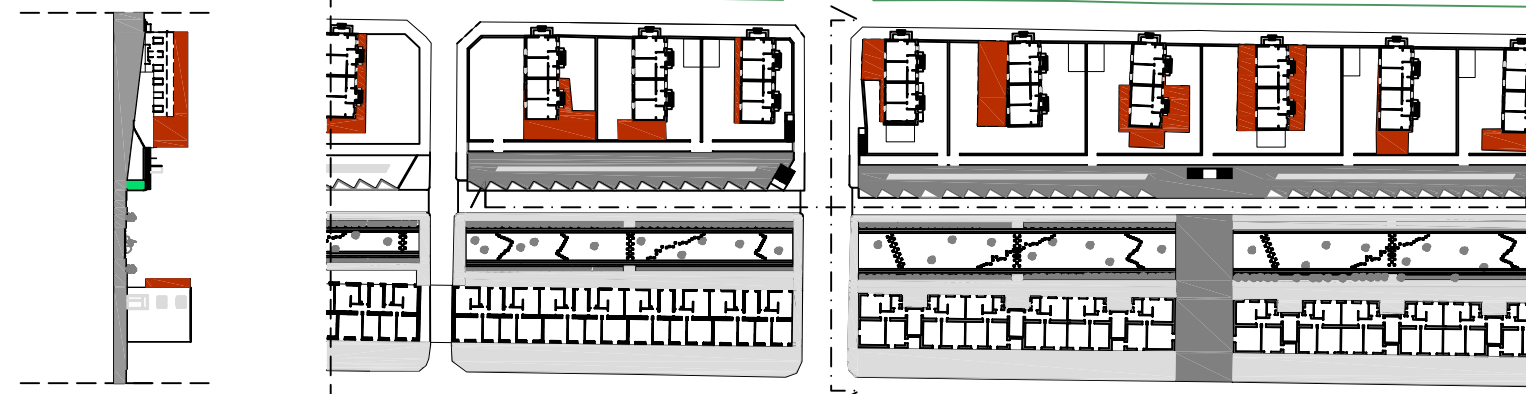
STATO ATTUALE  
acala 1:1500



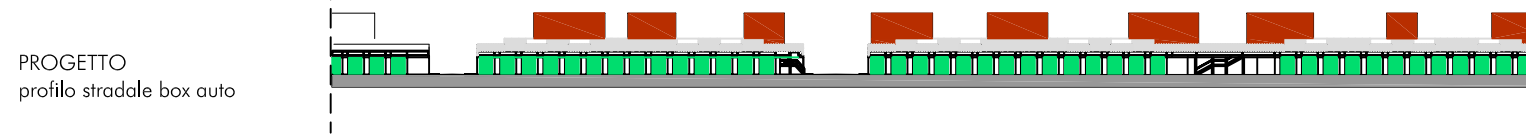
PROGETTO  
planimetria livello box auto



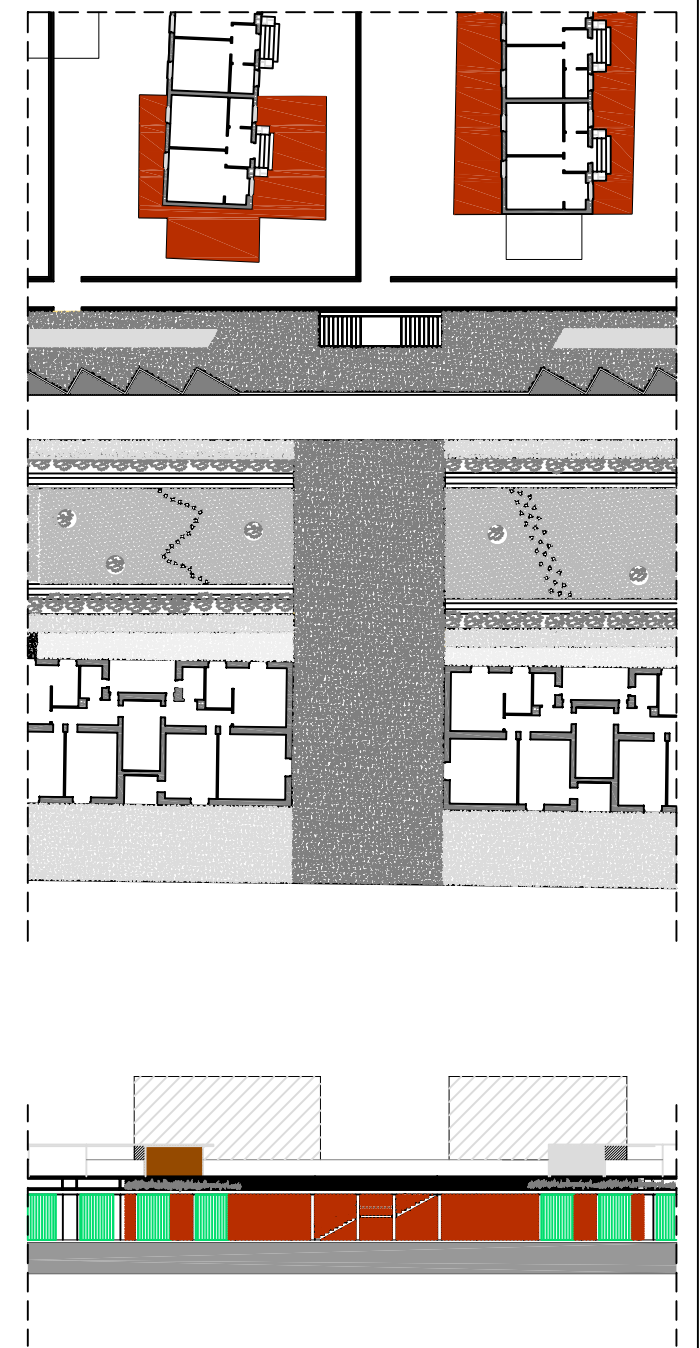
PROGETTO  
planimetria livello terrazza



PROGETTO  
profilo stradale box auto



PROGETTO  
rendering  
planimetria e prospetto stradale\_ scala 1:500



### variazione indice

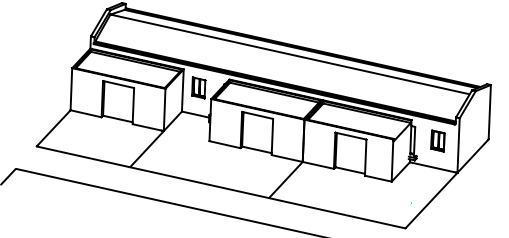
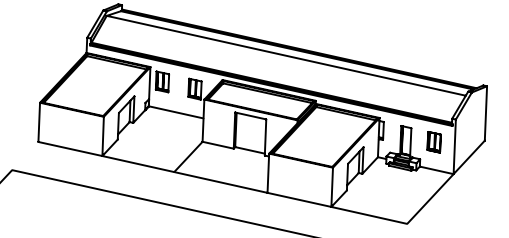
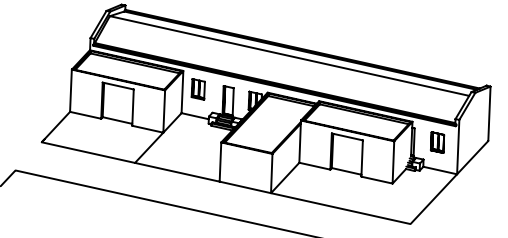
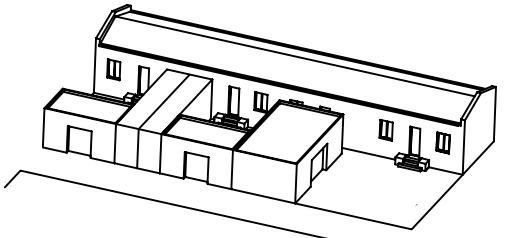
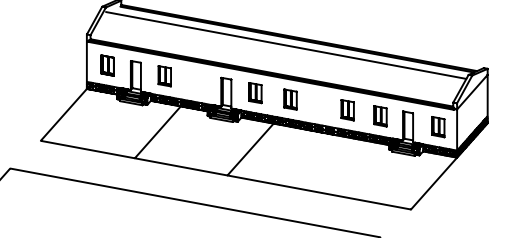
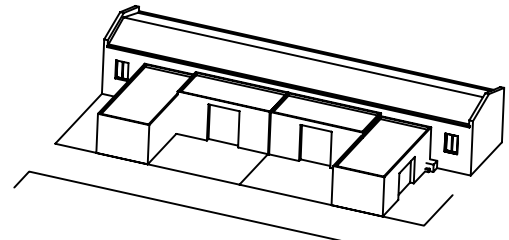
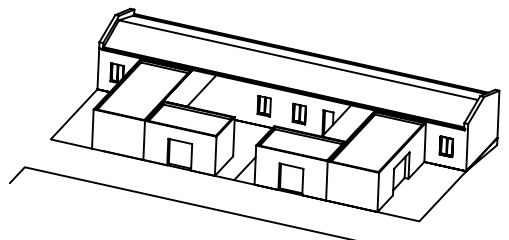
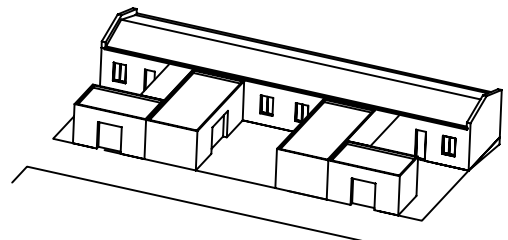
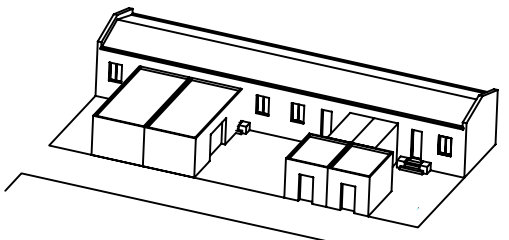
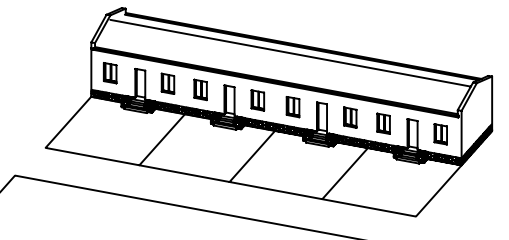
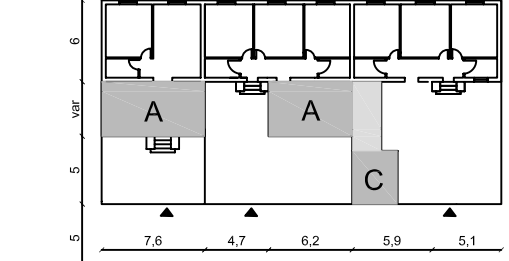
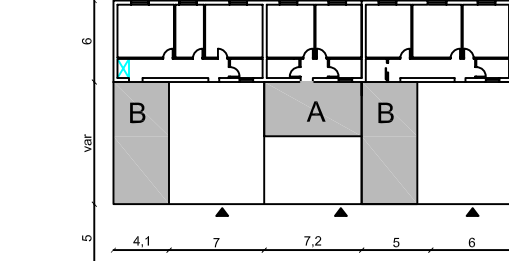
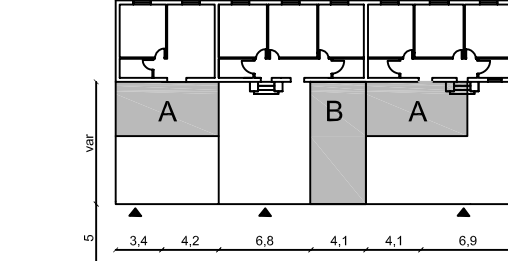
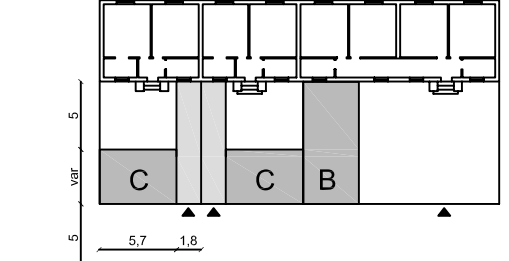
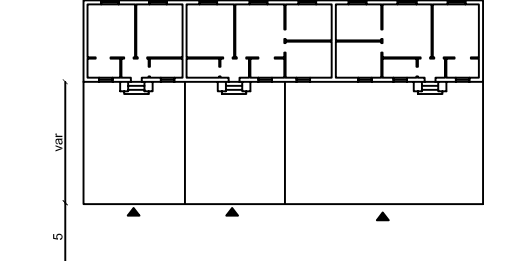
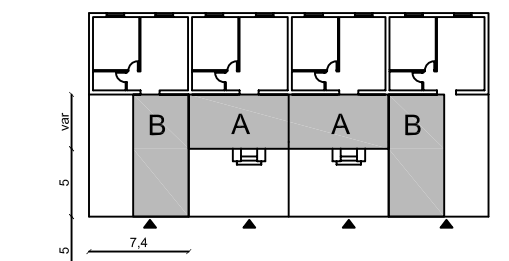
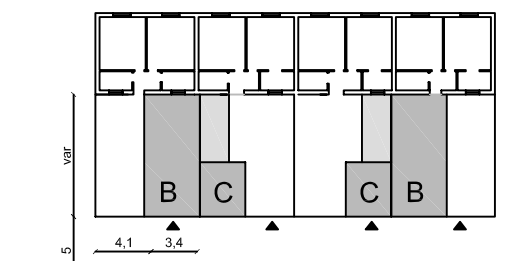
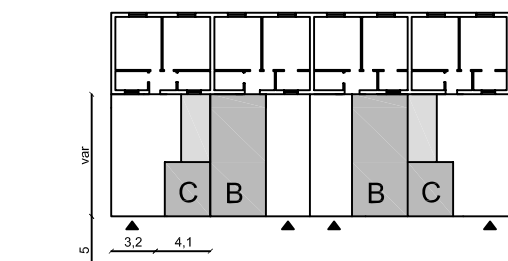
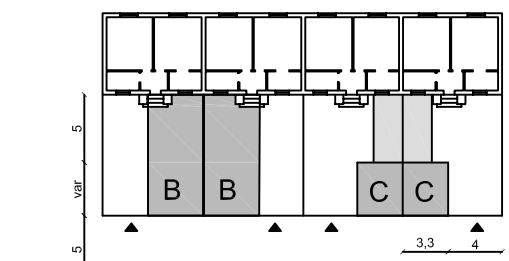
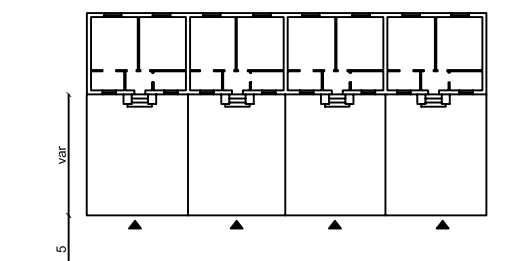
	Superficie lotto tipo	Superficie edificata	Volume costruito	Indice
Storico	2925 mq	1155 mq	11550 mc	3,95
Attuale	2925 mq	1720 mq	13245 mc	4,52
Progetto	2925 mq	1720 mq	13245 mc	4,52



**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>	

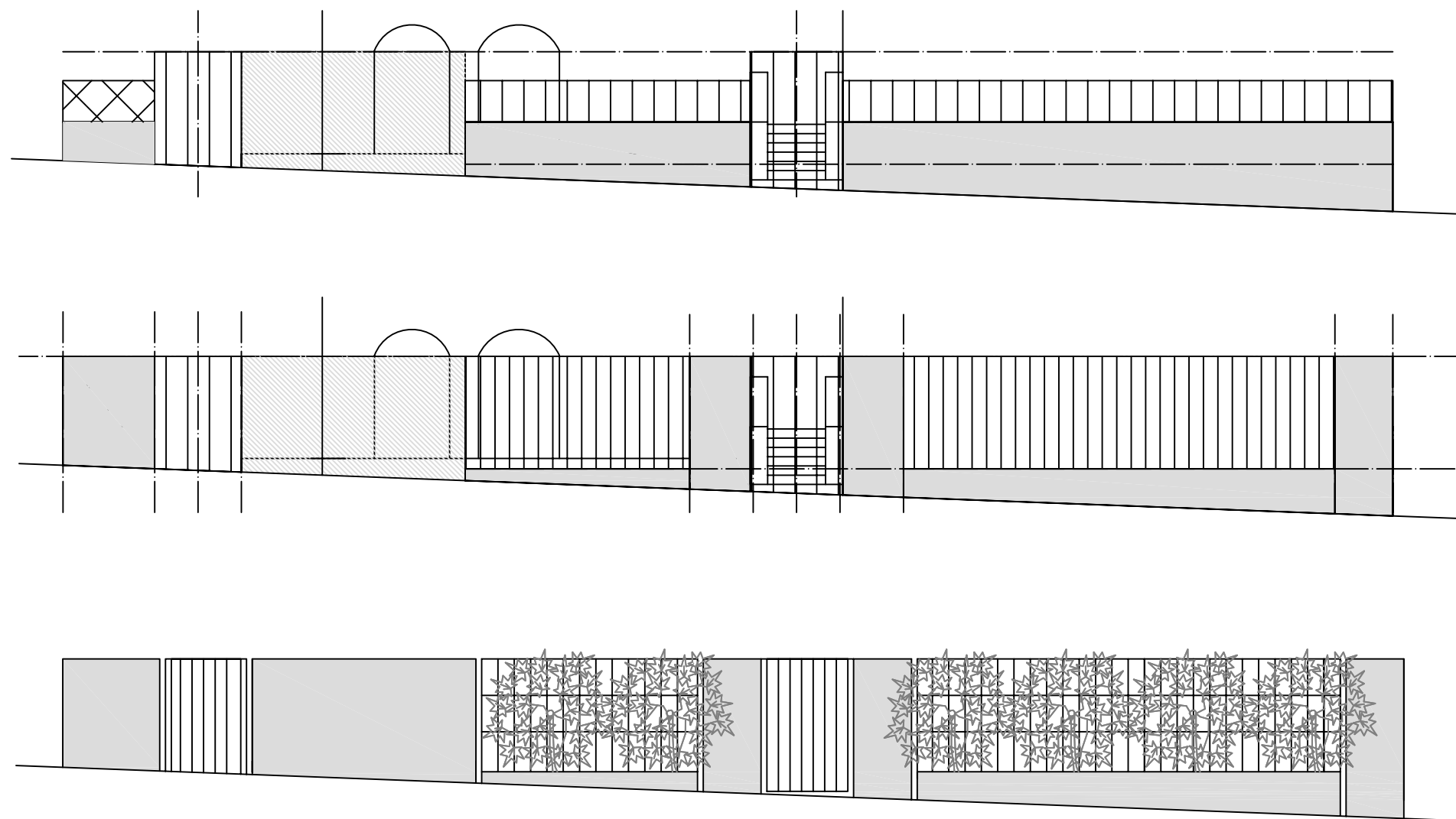
**PROGETTO GUIDA 1.9**

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">SCHEMI PLANOVOLUMETRICI</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">3 appartamenti</p> 				
	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">4 appartamenti</p> 				
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">SCHEMI PLANIMETRICI</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">3 appartamenti</p>  <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>	
	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">4 appartamenti</p>  <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>	

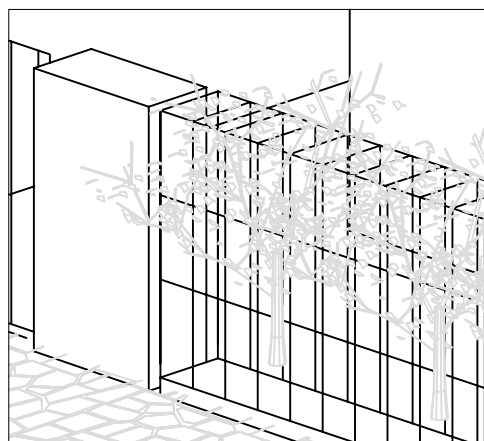
## PROGETTO GUIDA 2.1

Criteri di guida:

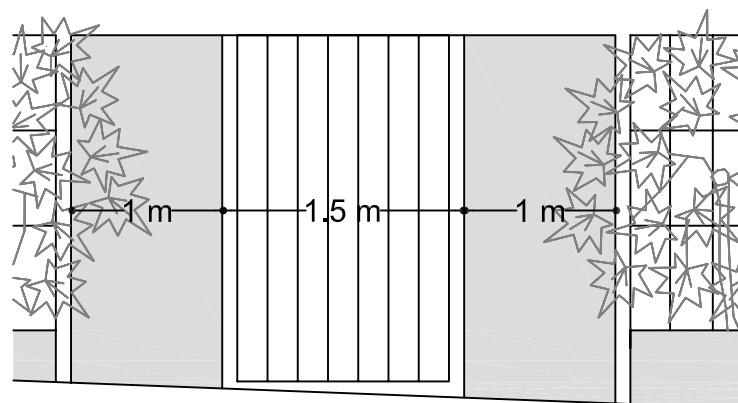
- l'integrazione della nuova recinzione con le superfetazioni che si allineano sul bordo strada;
- la determinazione, per ciascun lotto, di una linea comune di orizzonte superiore della recinzione;
- il rispetto della posizione dei cancelli, di cui sono vincolanti solo le dimensioni (la larghezza varia 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.



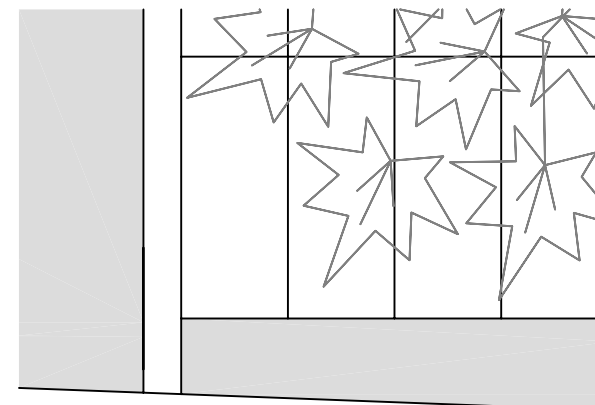
Particolare del cancello, scala 1/50



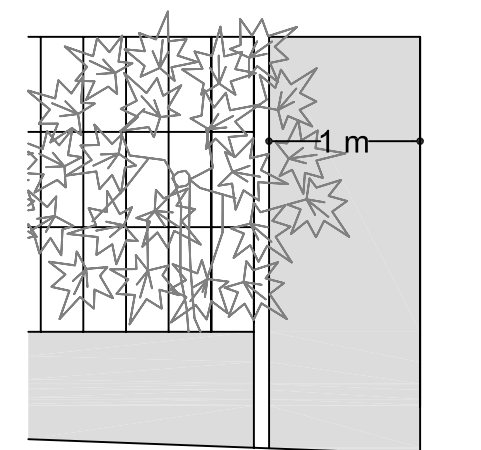
La parte leggera della recinzione è pensata come una griglia tridimensionale all'interno della quale la siepe cresce creando un limite leggero, piacevole alla vista ma anche efficace.



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.








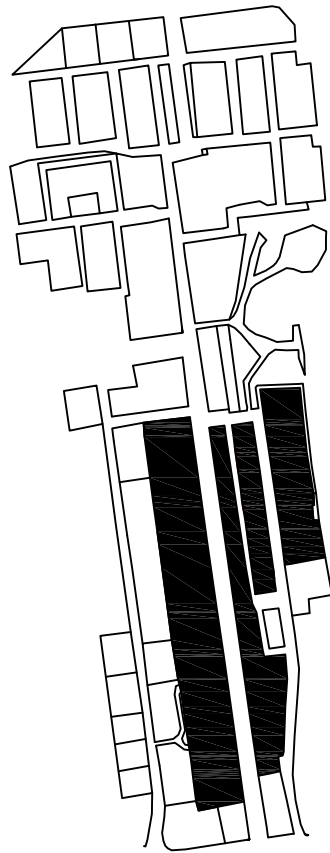
L'angolo della recinzione si chiude con un setto a forma di L che su entrambi i fronti ha una larghezza di 1 m. Questa scelta progettuale è stata determinata dalla necessità di dover uniformare su più fronti di dover uniformare su più fronti di dover uniformare su più fronti di uno stesso lotto l'altezza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

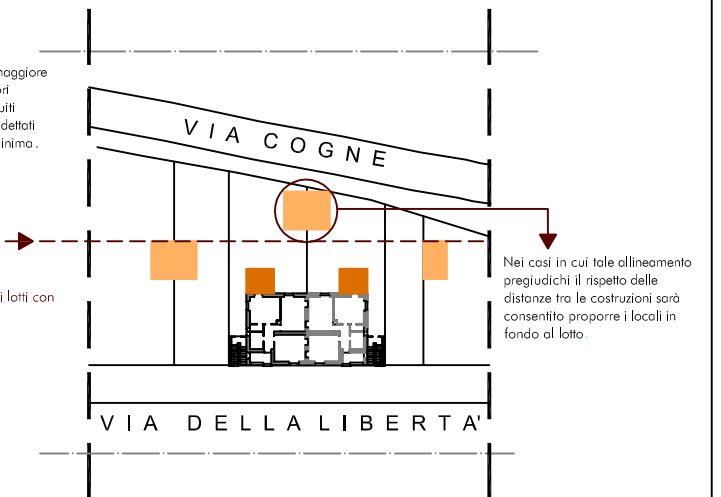
I lotti con profondità minima  
dettano gli allineamenti per tutte le  
restanti pertinenze.

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  
autorimesse/vani accessori  
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.

