

COMUNE DI ORROLI (CAGLIARI)

ALL.N°15

TAB. B

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ABACO TIPOLOGIE - TIPO MATRICE

I PROGETTISTI:

(ING. GIAN PAOLO ANEDDA)

(ARCH. PATRIZIA ANEDDA)

CARTOGRAFIA TEMATICA

(Dott. Maurizio Costa - Dott.ssa Maria Grazia Anedda)

Orroli, lì Maggio 2017

DOTT. ING. GIAN PAOLO ANEDDA

Via Venezia n°29 - Tel. 0782/808829

Via Marconi n° 5 - Tel. 0782/808832

GERGEI (NU)

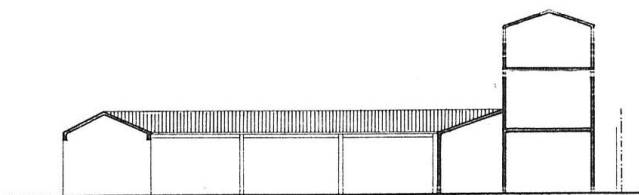
PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

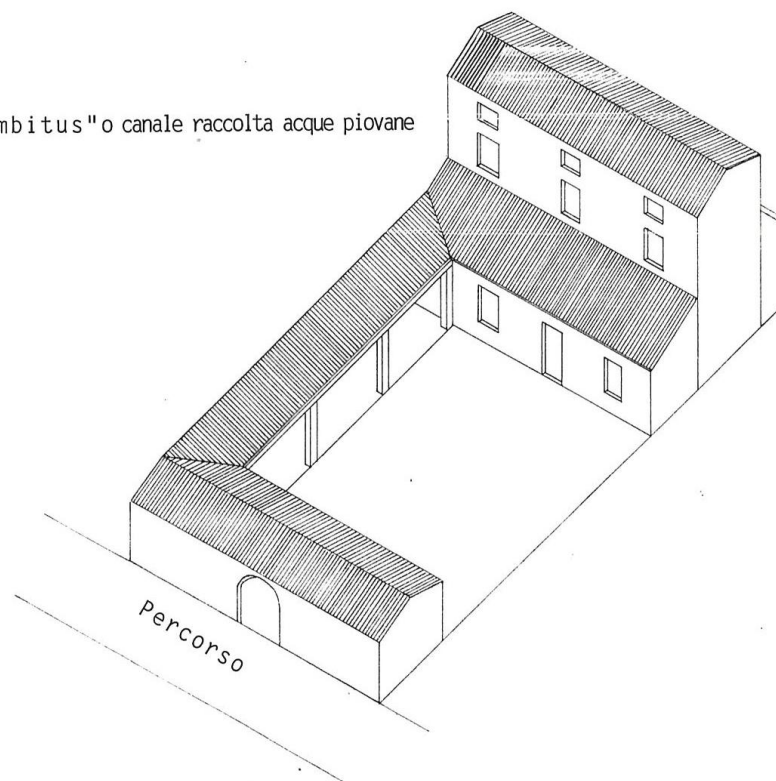
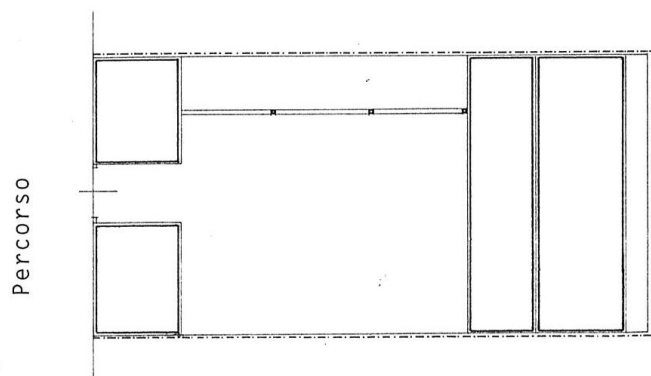
e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

VALGONO LE STESSE DISPOSIZIONI PREVISTE PER IL TIPO "A", CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLA CONSERVAZIONE E REGOLAMENTAZIONE (Vedasi N.T.A.) DELL'"Ambitus" RETROSTANTE L'ABITAZIONE.

TIPO MATRICE "A CORTE" CON "AMBITUS" IN AGGREGAZIONE SERIALE APERTA.



"Ambitus" o canale raccolta acque piovane



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

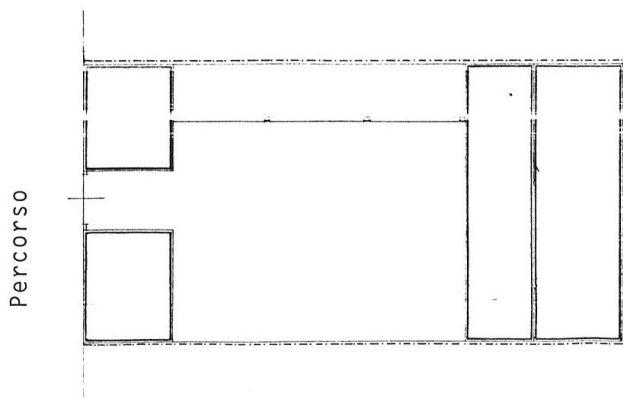
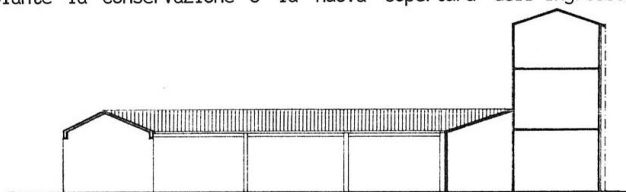
e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

IL MASSIMO SVILUPPO PREVISTO CONSISTE:

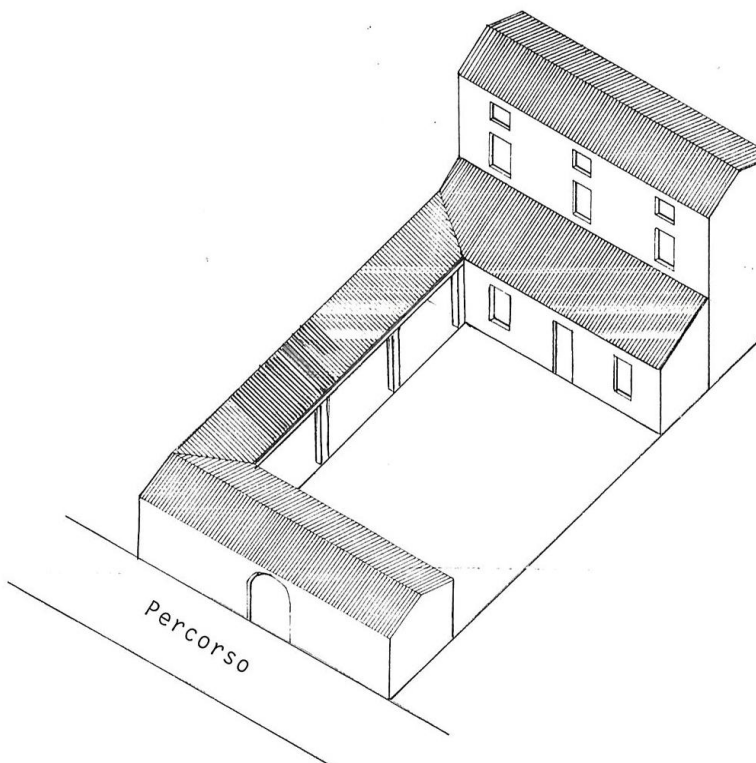
- nella sopraelevazione del corpo originario fino ad un piano mansardato al terzo livello e la limitazione al P.T. del corpo di seconda fase;

- la limitazione al P.T. per gli altri corpi presenti o che si potranno realizzare sul lato sinistro o destro, con copertura ad una falda, e sul fronte strada, con copertura a due spioventi. Per questi ultimi è previsto anche un uso non residenziale.

E' vincolante la conservazione o la nuova copertura dell'ingresso carraio.



TIPO MATRICE "A CORTE" SENZA AREA RETRO-
STANTE IN AGGREGAZIONE SERIALE APERTA



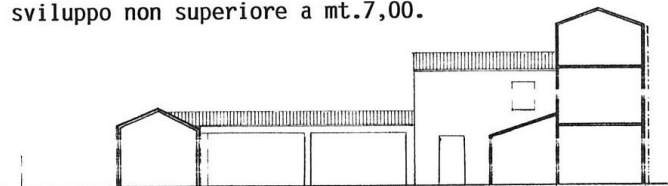
PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

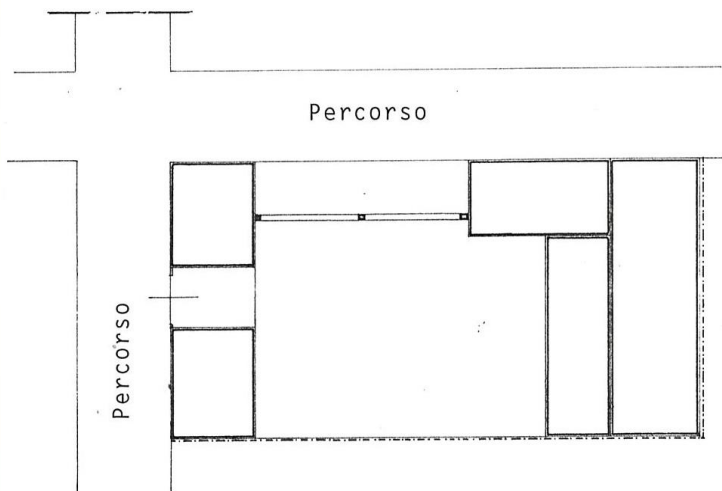
e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

TIPO A CORTE IN POSIZIONE D'ANGOLO, CON INGRESSO SUL LATO CORTO, OPPOSTO A QUELLO EDIFICATO.

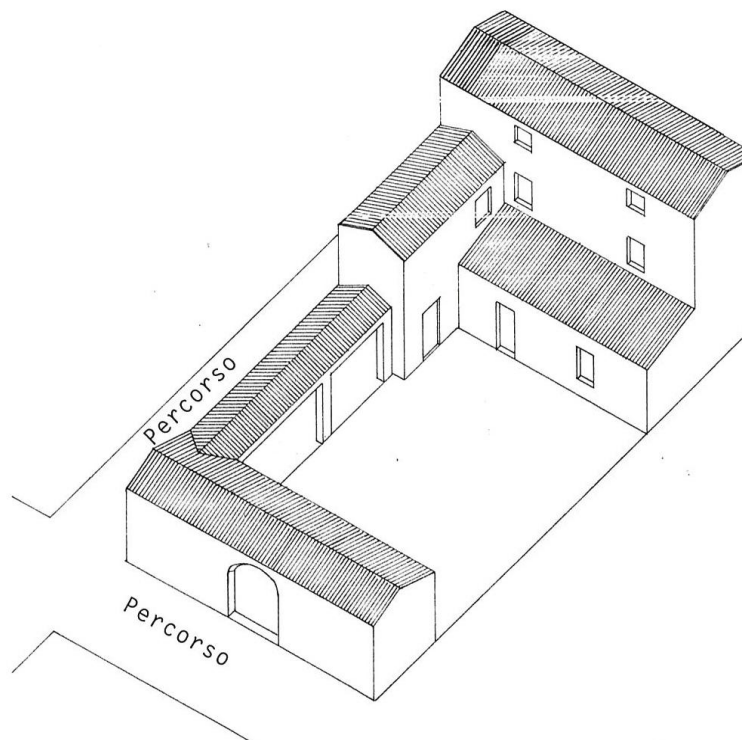
E' consentita la sopraelevazione del corpo principale su tre livelli, l'ultimo dei quali mansardato, e di parte quello laterale su strada su due livelli, per uno sviluppo non superiore a mt.7,00.



Gli altri fabbricati sono limitati al solo piano terra.



VARIANTE DI POSIZIONE



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

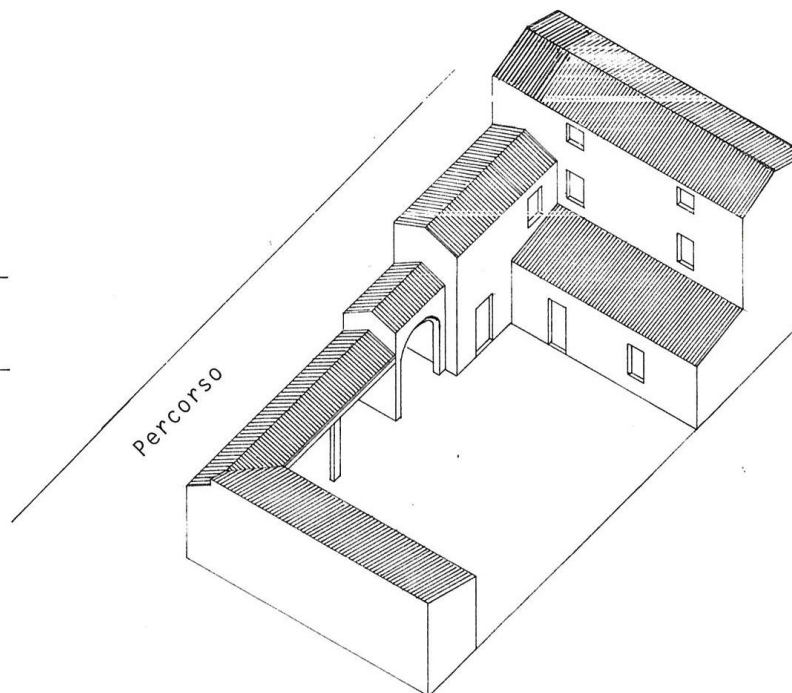
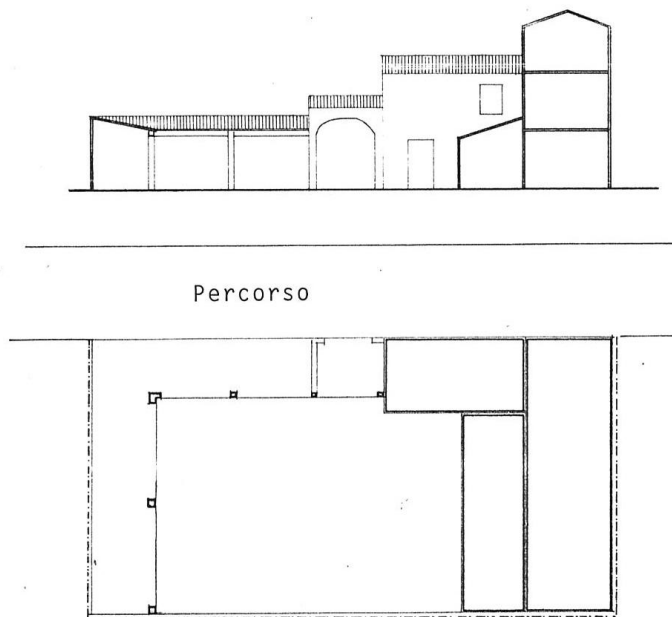
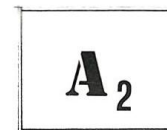
e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

TIPO A CORTE CON ACCESSO LATERALE DA PERCORSO DIREZIONATO NORD - SUD.

Sono previste le stesse disposizioni adottate per la "Variante" tipologica "A₁"

In particolare: la sopraelevazione del corpo laterale sarà condizionata dalla posizione del portale d'ingresso, che sarà limite strutturale vincolante all'avanzamento del corpo stesso. In ogni modo detta sopraelevazione non potrà avanzare più di mt.7,0 dal corpo principale.

VARIANTE DI POSIZIONE



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

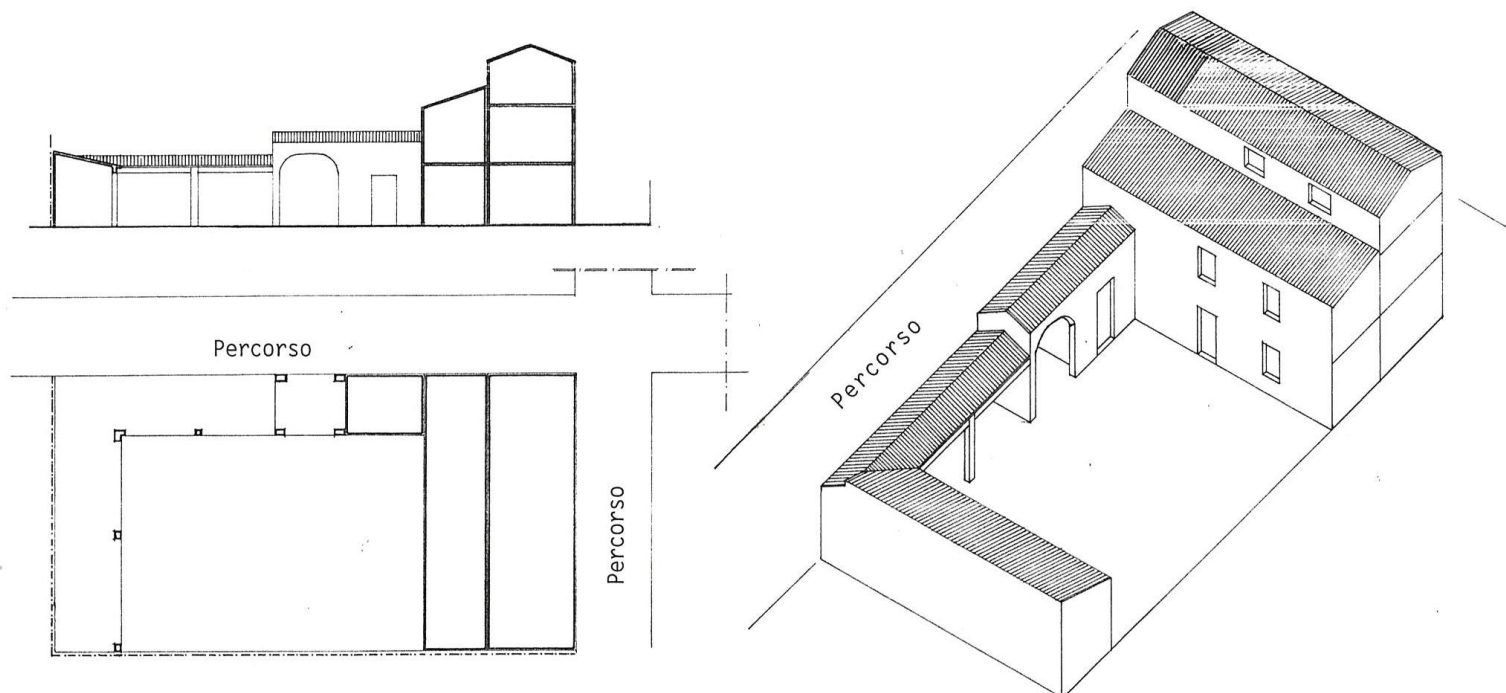
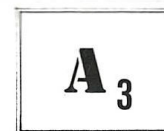
e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

TIPO A CORTE IN POSIZIONE D'ANGOLO, CON PERCORSO SUL RETRO E CON ACCESSO DA QUELLO LATERALE.

Sono previste le stesse disposizioni adottate per il TIPO "B"

Nell'eventualità che la limitata larghezza della strada retrostante non consenta l'edificazione su tre livelli, si prevede l'eliminazione del piano mansardato sul campo principale prospettante sul percorso.

VARIANTE DI POSIZIONE



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

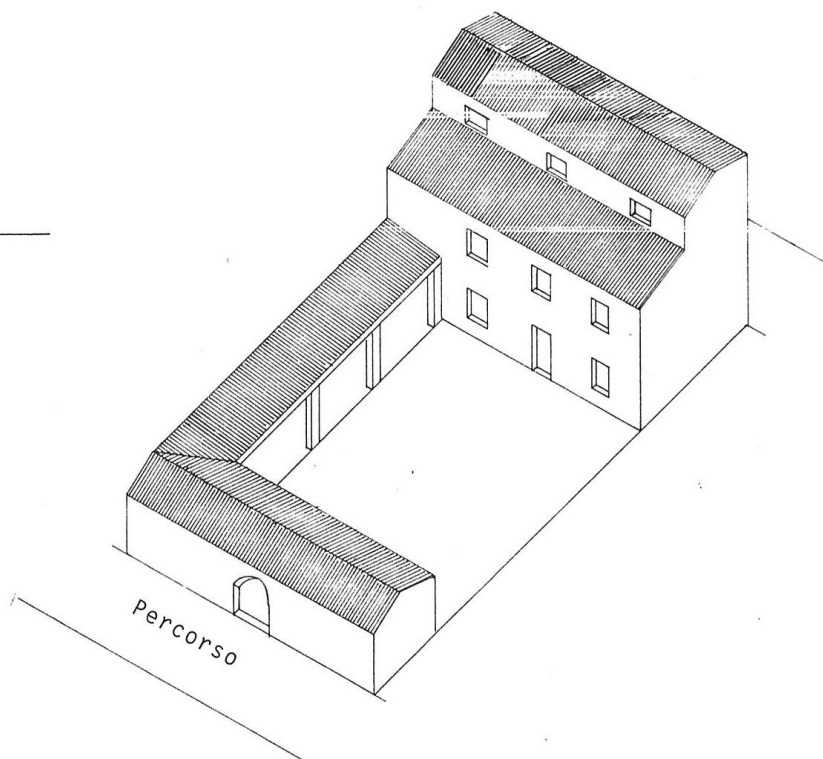
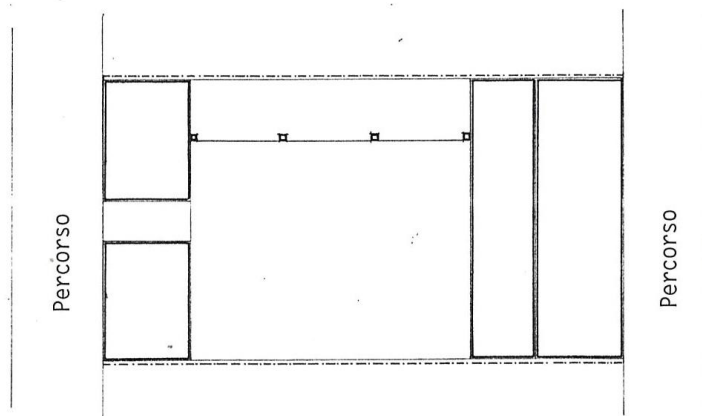
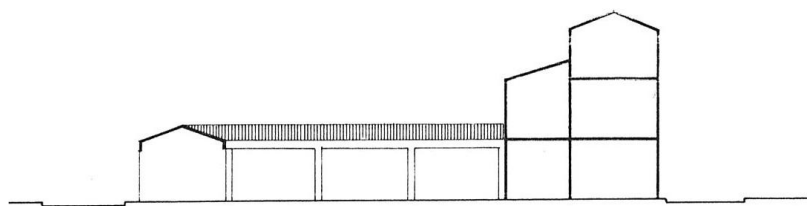
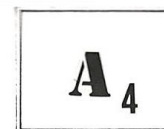
e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

TIPO A CORTE CHE SI SVILUPPA TRA DUE PERCORSI PARALLELI O CONVERGENTI CON ACCESSO SUL LATO OPPOSTO A QUELLO EDIFICATO.

E' prevista la realizzazione di un corpo doppio su due livelli ed un piano mansardato sul corpo principale prospettante sul percorso retrostante.

Valgono sempre le indicazioni adottate per il tipo "B"

VARIANTE DI POSIZIONE



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

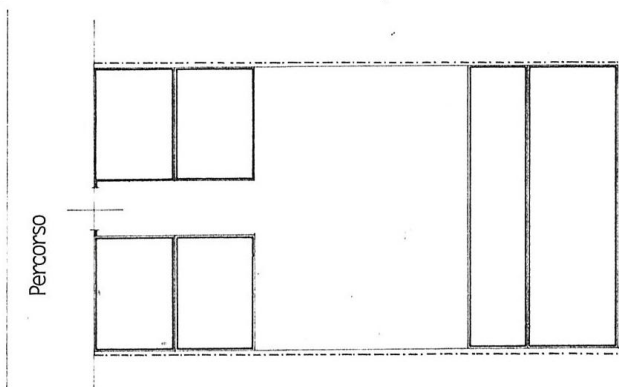
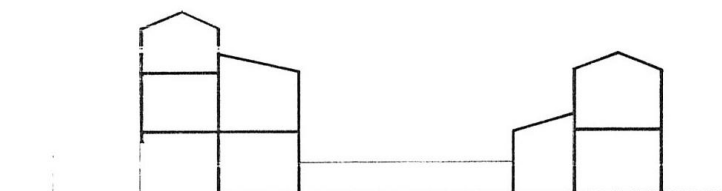
Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

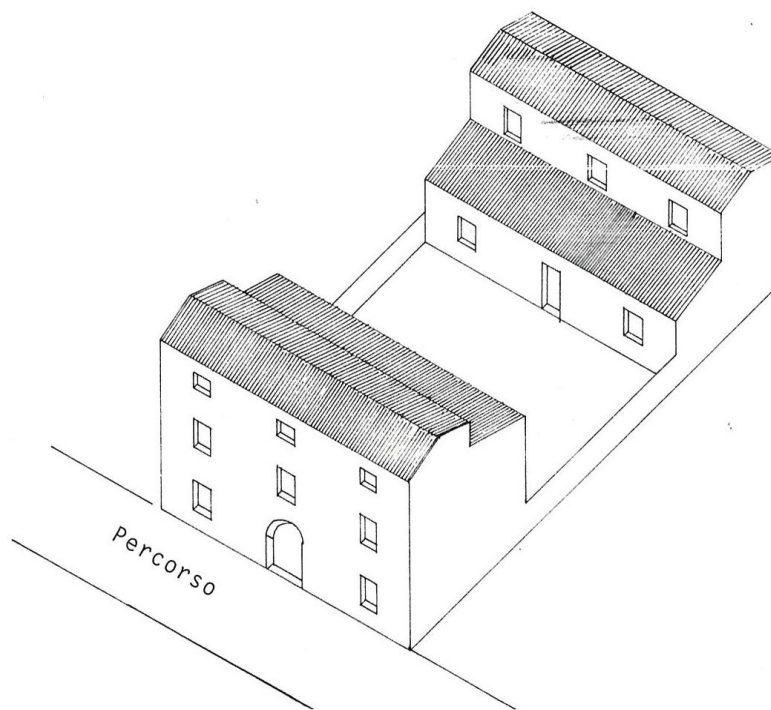
TIPO MATRICE A CORTE TABERNIZZATO CON EDIFICI ABITATIVI SUL FILO STRADALE.

Il massimo utilizzo per i lotti che hanno sviluppato questo processo è previsto nel modo seguente:

- i fabbricati interni potranno svilupparsi su due livelli quello originario e al solo piano terra quello opposto;
- il fabbricato su strada potrà raggiungere il 3° livello mansardato solo per il corpo monocellulare su strada, mentre quello interno avrà soltanto due livelli.



TIPO A CORTE TABERNIZZATO (EDIFICAZIONE SUL FRONTE STRADA)



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

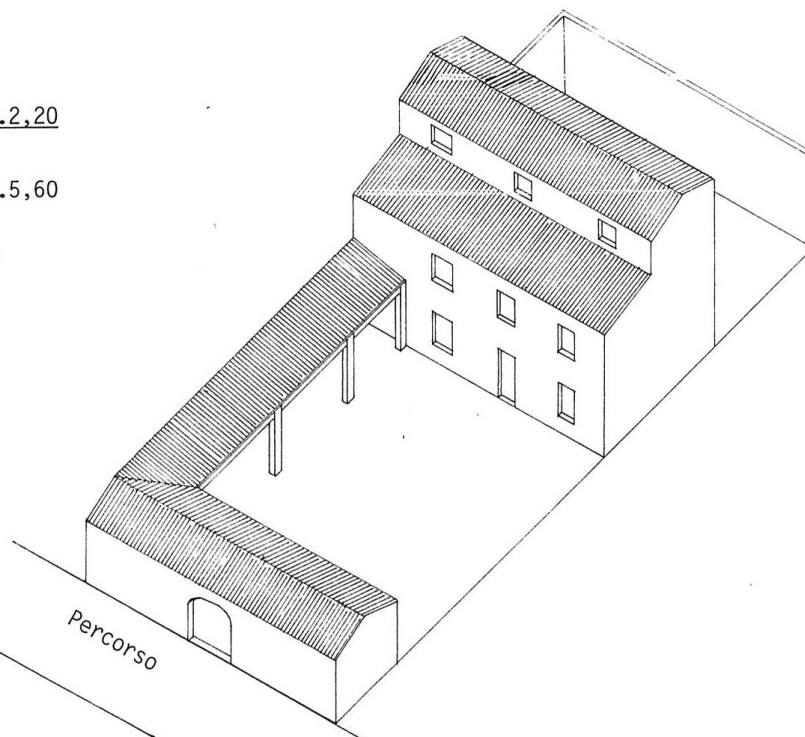
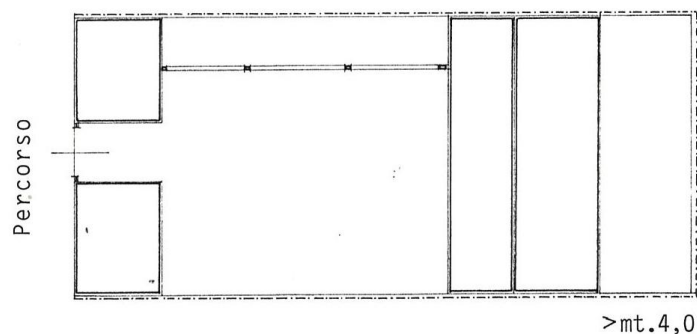
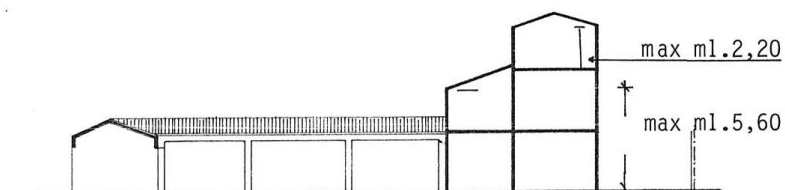
e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

IN VIRTU' DELLA POSSIBILITA' DEL DOPPIO AFFACCIO RELATIVA ALLA PRESENZA DI UN'AREA DALLA PROFONDITA' SUPERIORE A Mt.4,0 SUL RETRO DEL FABBRICATO, E' PREVISTO:

- la sopraelevazione del doppio corpo di fabbrica fino a due livelli fuori terra e la realizzazione di un piano mansardato sul corpo originario la cui altezza minima interna non dovrà essere superiore a mt. 2,20;
- la copertura a tetto spiovente del corpo anteriore onde consentire l'apertura di finestre nel piano mansardato ma non superare l'altezza massima, sul davanti, di mt. 5,60.

TIPO MATRICE "A CORTE" CON AREA RETROSTANTE SUPERIORE A Mt.4,0 IN AGGREGAZIONE SERIALE APERTA.

B



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

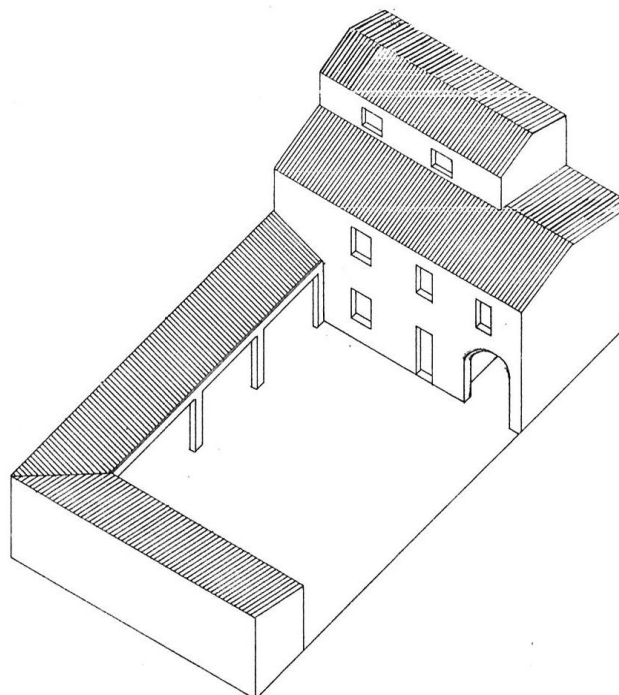
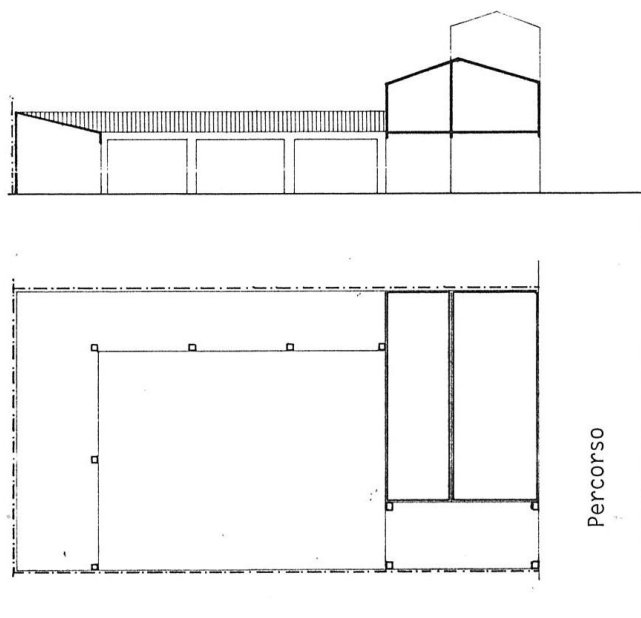
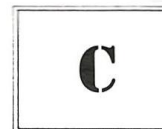
e) Estratto dell'abaco tipologico. da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

NON È MOLTO FREQUENTE NEL TESSUTO EDILIZIO DI ORROLI IN QUANTO NON SONO PRESENTI PERCORSI CHE SERVONO DUE SERIE DI LOTTI.

PER MOTIVI DI ORIENTAMENTO IL CORPO DI FABBRICA SI DISPONE SULLO STESSO LATO DELL'INGRESSO, DETERMINANDO UN DECREMENTO DELLO STESSO PER LASCIAR POSTO ALL'INGRESSO CARRAIO.

IN FASE PROGETTUALE È PREVISTO UNO SVILUPPO FINO AL TERZO LIVELLO DEL CORPO SU STRADA, LIMITANDO A DUE LIVELLI IL CORPO INTERNO E QUELLO SUL PASSO CARRAIO.

TIPO MATRICE "A CORTE" IN AGGREGAZIONE
SERIALE CHIUSA.



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

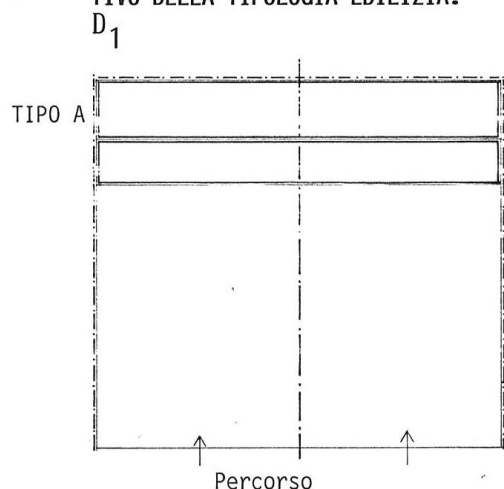
Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.



IN PRESENZA DI LOTTI DI DIMENSIONI SUPERIORI A QUELLE RITENUTE OTTIMALI PER UN UTILIZZO MONOFAMILIARE (MQ.250/300) E' POSSIBILE INTERVENIRE CON SUDDIVISIONI CHE SIANO CONSONE E RICORRENTI NEL PERCORSO FORMATIVO DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA.

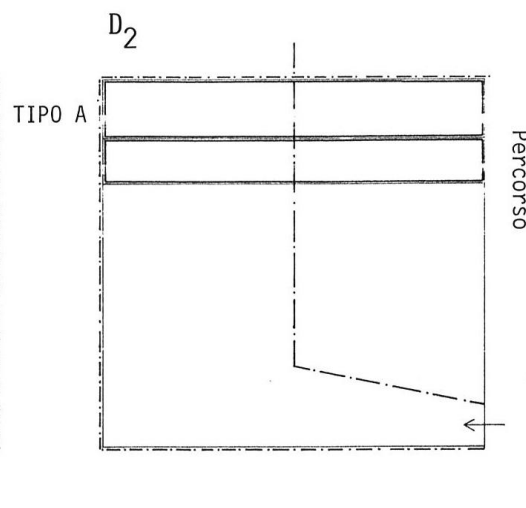
SUDDIVISIONE DEL TIPO EDILIZIO



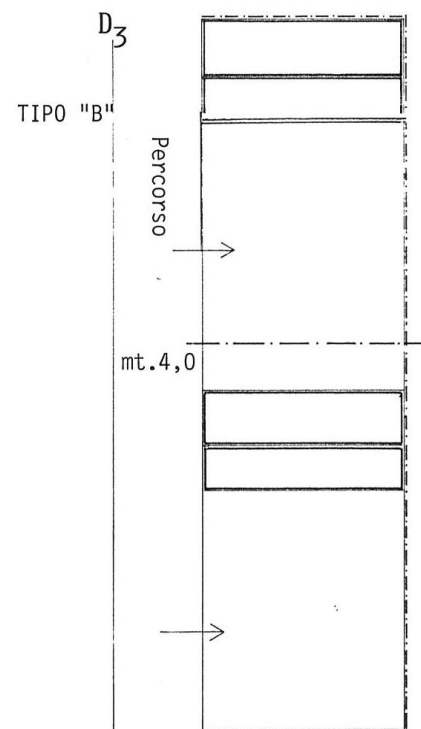
Suddivisione di tipo matrice con ingresso opposto a quello edificato.

Si consiglia nelle suddivisione,ove possibile, di lasciare uno spazio di pertinenza non inferiore a mt.4,0 sul retro dell'U.E. originaria per consentire il doppio affaccio.

Con la suddivisione dei tipi,le indicazioni di progetto dovranno essere desunte dagli schemi dei nuovi tipi edilizi ottenuti.



Suddivisione di tipo matrice con ingresso sul lato.



Suddivisione di tipo matrice con ingresso sul lato e con area retrostante di dimensioni vicine a quelle ottimali.

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzone San Nicola e San Vincenzo approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999

e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.

TIPO EDILIZIO IN "LINEA"



E' COSTITUITO DA UN FABBRICATO CON DOPPIO CORPO STRUTTURALE, REALIZZATO SUL FILO STRADALE A DUE O PIU' PIANI CON AFFACCIO SUL PERCORSO O SULL'AREA DI PERTINENZA.

