COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO

Deliberazione n.44 del 20/04/2009
di iniziativa privata nel comparto di espansione residenziale C.3.98 SAPABA,
Casalecchio di Reno

Proprietà
Saraceni S.r.l.
Piazza Minghetti 4/D
Bologna

Progetto Architettonico
Mario Cucinella Architects Srl
Via Francesco Flora 6- 40129
Bologna Italia
T +39 051 631 3381 F +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it
www.mcarchitects.it

mario cucinella architects
MC A

Project Manager e
Progetto Opere di urbanizzazione
Ing. Stefano Barozzi
Via E.Mattei 14
40045 Budrio (BO)
T +39 051 802601
www.grandesole.it

Grande Sole

Titolo tavola

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

Codice consegna	Dis.	Contr.	Appr.
CRS_PP_A_2103	FV-CP	EI	MC

Data	Scala	Tipo	Rev	N. tavola
28/01/2019	/	A	00	2103

INDICE

01. PRINCIPI COMPOSITIVI

EDIFICI IN LINEA
EDIFICI A FOGLI
EDIFICI A VOLUMI
VILLETTE

02. ELEMENTI ARCHITETTONICI TIPICI

EDIFICI IN LINEA
EDIFICI A FOGLI E A VOLUMI
VILLETTE

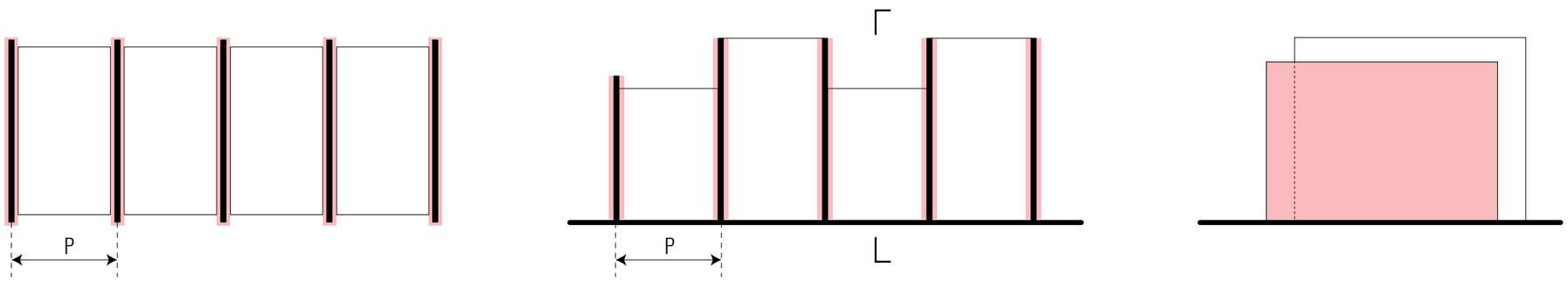
03. TIPOLOGIA MATERIALI

SETTI
FACCIATA VETRATA
PARAPETTO TERRAZZE
VOLUMI SECONDARI
FIORIERE TERRAZZE
FACCIATA OPACA_LISTELLI
BOW WINDOW
PARAPETTO RAMPA
PAVIMENTAZIONE COMUNE PEDONALE
PAVIMENTAZIONE ESTERNA PRIVATA
PAVIMENTAZIONE CARRABILE
PARCHEGGI PERTINENZIALI
RECINZIONE LOTTI PRIVATI
CANCELLI LOTTO
FACCIATA OPACA_PARETI PIENE
SOLAIO PIENO A VISTA
PORTICATO / PERGOLATO

01 PRINCIPI COMPOSITIVI: EDIFICI IN LINEA

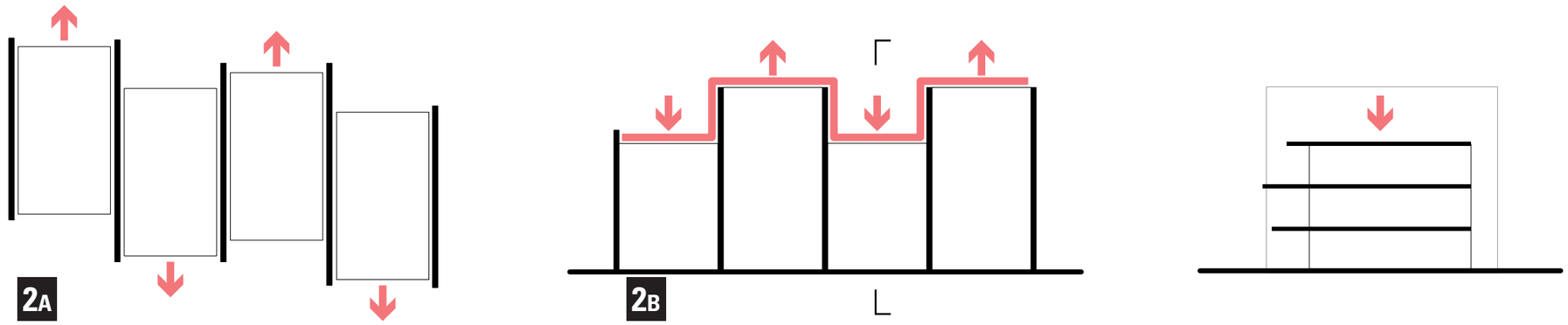
PIANTA | PROSPETTO | SEZIONE

1 **La presenza di setti trasversali:** gli edifici in linea dovranno essere caratterizzati dalla messa in evidenza di setti verticali, in maniera trasversale allo sviluppo longitudinale dell'edificio (**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)

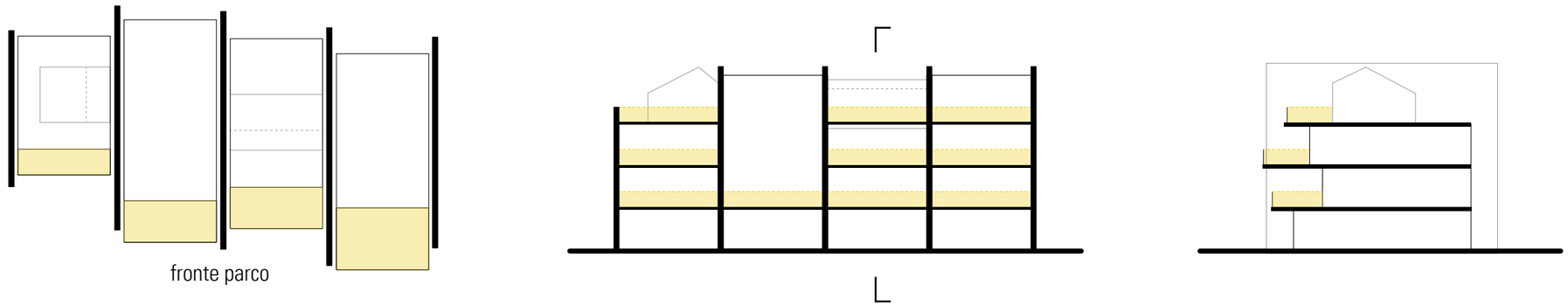


2A **Lo sfalsamento dei volumi edificati in pianta:** ogni corpo di fabbrica compreso fra i setti trasversali dovrà risultare non allineato lungo lo sviluppo longitudinale dell'edificio; a tal fine va considerato uno sfalsamento minimo di 1 ml tra corpi attigui. (**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)

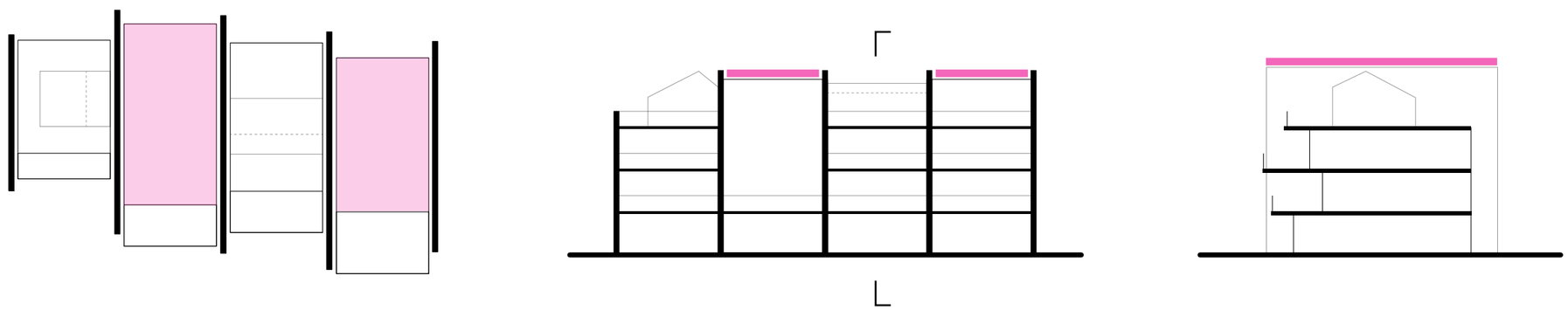
2B **Lo sfalsamento dei volumi edificati in altezza:** ogni corpo di fabbrica compreso tra i setti trasversali dovrà essere diversificato in altezza rispetto ai corpi attigui di almeno 1 piano, ad eccezione dei volumi secondari. (**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)



3 **Facciata fronte fiume Reno (fronte parco fluviale):** la diversificazione degli aggetti delle terrazze ai vari piani e la presenza di grandi superfici vetrate a tutt'altezza. (**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)



4 **Coperture piane:** I solai di copertura dovranno essere piani ad eccezione dei volumi secondari del successivo punto 5. (**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)

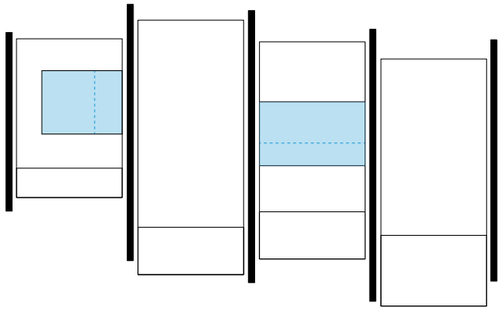


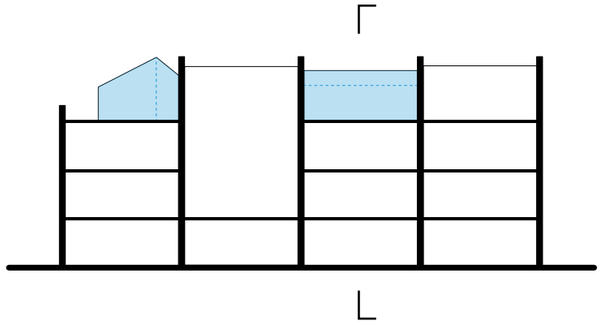
PIANTA

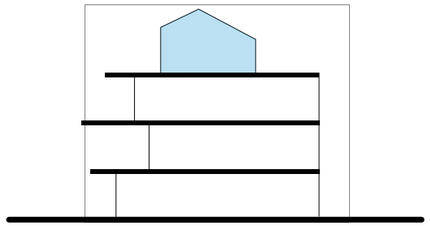
PROSPETTO

SEZIONE

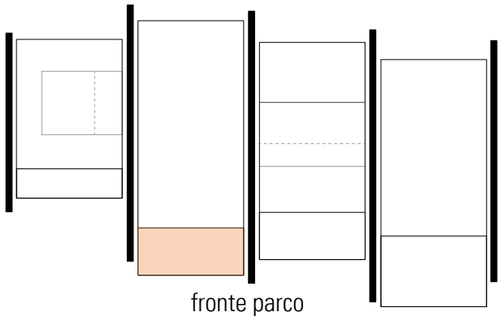
5 **Corpi secondari in copertura:** gli eventuali corpi secondari saranno caratterizzati da diversa volumetria e copertura a falde, fermo restando quanto indicato al punto 4;
(ELEMENTO PRESCRITTIVO)



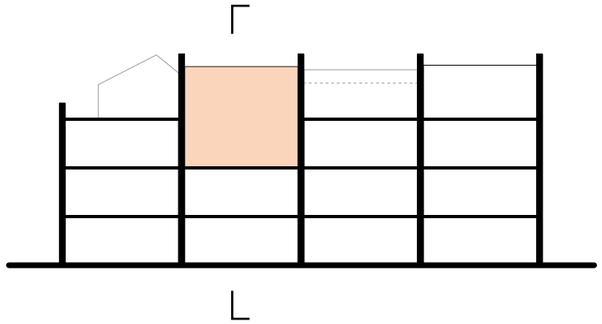


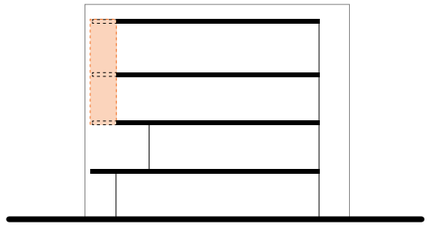


6 **Bow window fronte parco fluviale:** la presenza di bow window (anche a doppia altezza) sulle facciate fronte parco fluviale.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)



fronte parco



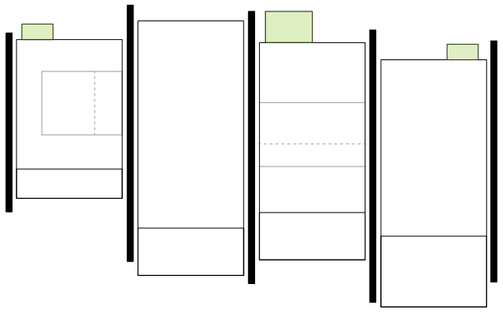


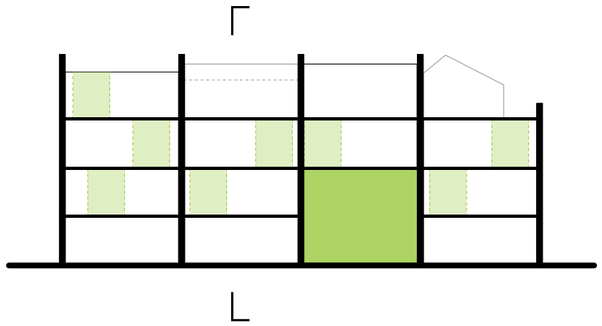
7 **Trattamento facciata lato isolati interni:** la presenza di terrazze, logge e bow window di piccole dimensioni, e la presenza di grandi superfici vetrate in corrispondenza del vano scala condominiale.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)

bow window

vetrata vano scala

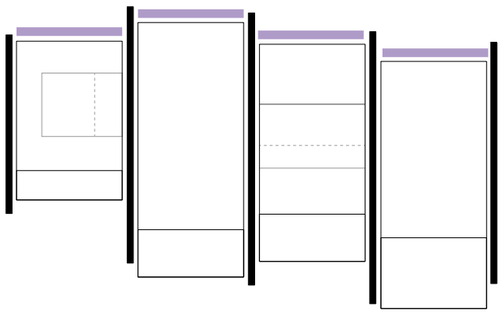
fronte strada

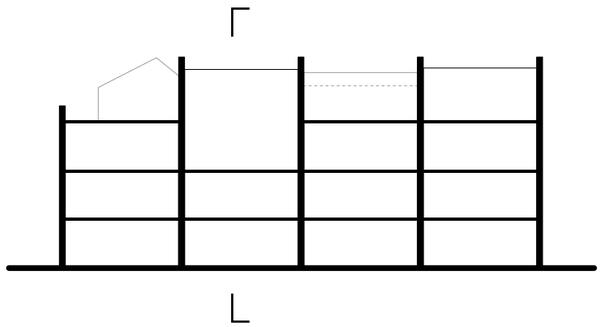




8 **Trattamento facciata lato isolati interni:** fermo restando lo sfalsamento dei volumi in pianta (precedente punto 2a), la realizzazione della facciata di ogni corpo di fabbrica, compreso tra due setti trasversali, su un filo unico ai vari piani.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)

fronte strada

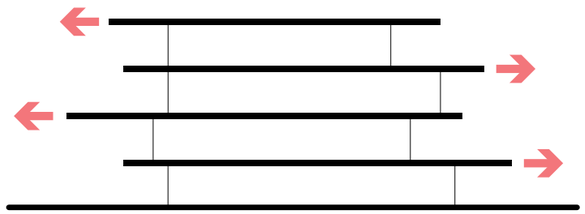




PRINCIPI COMPOSITIVI: EDIFICI ‘A FOGLI’

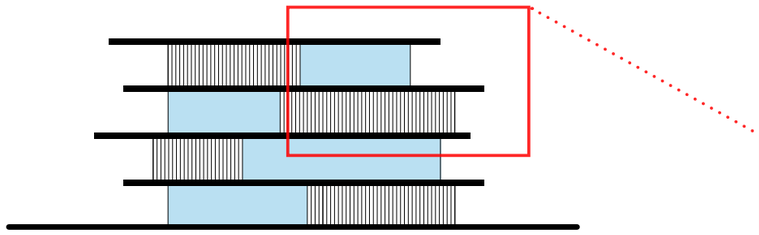
1 **Solai aggettanti e in vista:**
i solai dovranno aggettare, rispetto al filo della facciata, su tutti i lati dell’edificio ed essere con bordo “a vista”.
(ELEMENTO PRESCRITTIVO)

2 **Sfalsamento in pianta dei solai:**
ogni solaio dovrà essere sfalsato rispetto ai solai dei piani contigui.
(ELEMENTO PRESCRITTIVO)

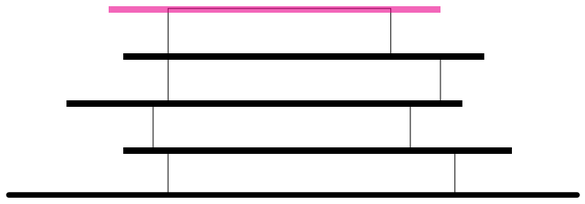


3 **Finestrature a tutt’altezza:**
Le finestrature saranno a tutt’altezza salvo sistema di oscuramento
ELEMENTO PRESCRITTIVO)

facciata vetrata
facciata opaca

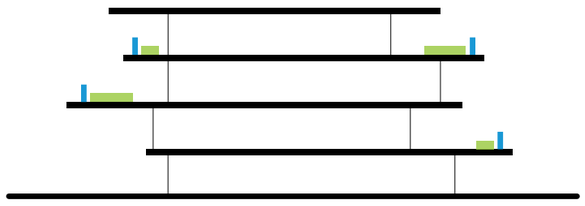


4 **Coperture piane:**
I solai di copertura dovranno essere piani.
(ELEMENTO PRESCRITTIVO)



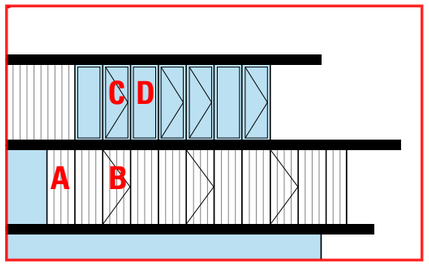
5 **Parapetti e fioriere:** i parapetti e le fioriere sulle terrazze dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno del solaio.
(ELEMENTO PRESCRITTIVO)

parapetto
fiorierea



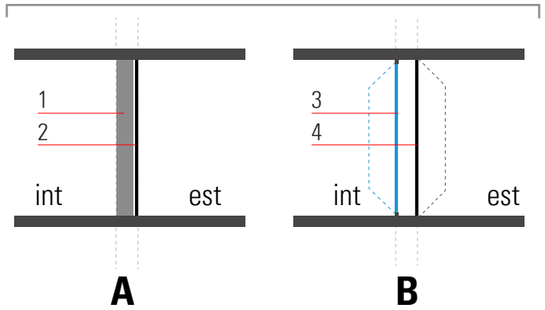
6 **Doppi volumi:**
la creazione di volumi a doppia altezza, derivanti dallo sfalsamento dei solai di cui al precedente punto 2..
(ELEMENTO PREFERENZIALE)

7 **Trattamento di facciata:**
L’alternanza di porzioni di facciata con finitura esterna interamente opaca e porzioni con finitura esterna interamente vetrata. Nelle porzioni di facciata con finitura esterna opaca, l’impiego di pannelli apribili, opachi o semiopachi, in corrispondenza delle aperture; nelle porzioni di facciata con finitura esterna vetrata, l’impiego di un pacchetto di tamponamento dotato di finitura esterna in vetro smaltato nelle porzioni non finestrate.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)



1 Parete opaca piena
2 Pannello di rivestimento fisso
3 Vetrata apribile
4 Pannello di rivestimento apribile
5 Vetro fisso smaltato

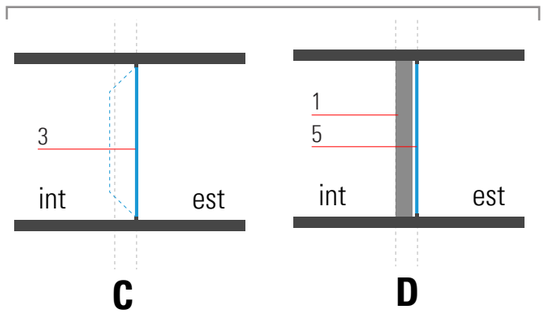
PORZIONE DI FACCIATA CON FINITURA ESTERNA OPACA



A Facciata opaca fissa

B Facciata opaca apribile

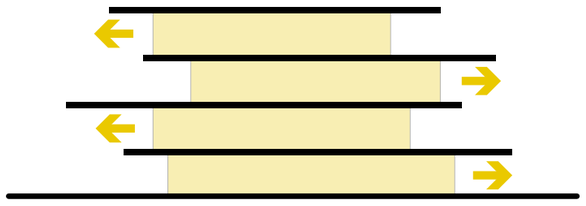
PORZIONE DI FACCIATA CON FINITURA ESTERNA VETRATA



C Facciata vetrata apribile

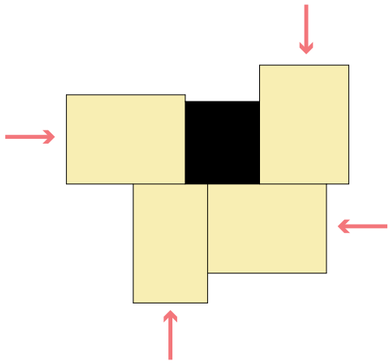
D Facciata vetrata fissa

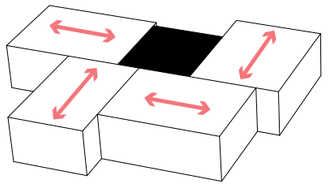
8 Lo sfalsamento dei volumi residenziali fra i diversi piani.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)



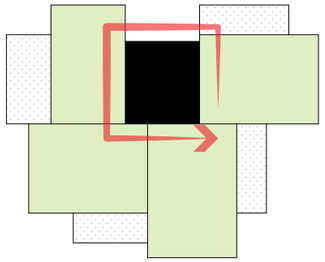
EDIFICI “A VOLUMI”

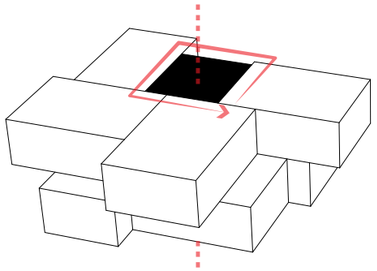
1 Ogni piano dell’edificio dovrà essere composto da più “parti” distinguibili volumetricamente, affiancate e sfalsate tra loro.
(**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)



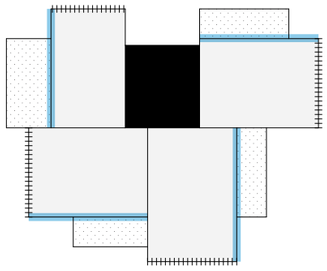


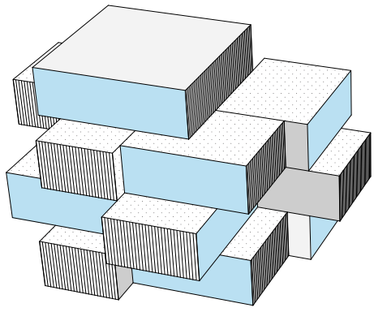
2 **Lo sfalsamento dei volumi:**
Lo sfalsamento orizzontale dei volumi fra i vari piani, in modo che siano le coperture dei volumi chiusi sottostanti a generare gli spazi da destinare a terrazze o giardini pensili.
(**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)



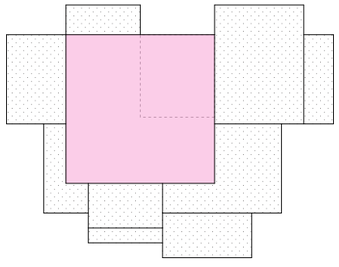


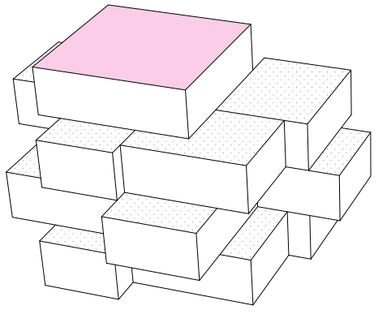
3 **Finestrature a tutt’altezza:**
Le finestrature saranno a tutt’altezza salvo sistema di oscuramento
(**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)



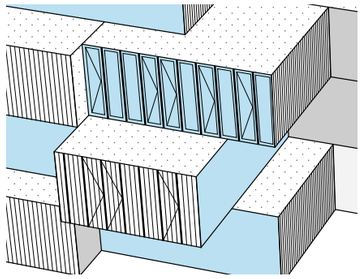


4 **Coperture piane:**
I solai di copertura dovranno essere piani.
(**ELEMENTO PRESCRITTIVO**)

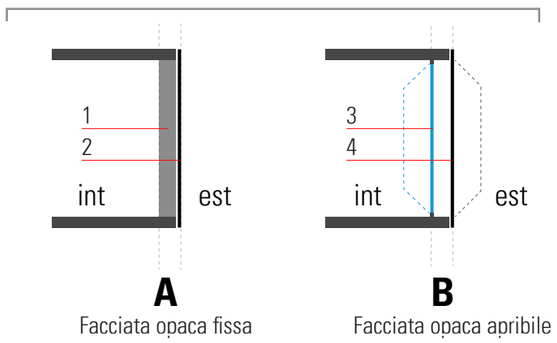




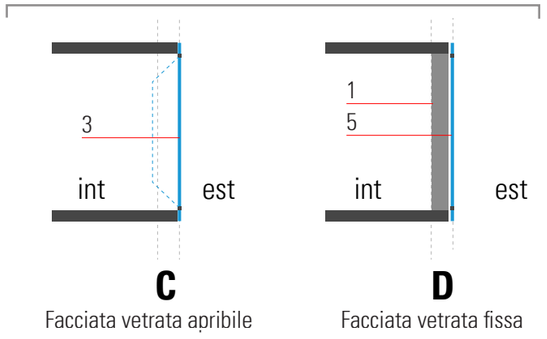
5 **Trattamento di facciata:**
L’alternanza di porzioni di facciata con finitura esterna interamente opaca e porzioni con finitura esterna interamente vetrata. Nelle porzioni di facciata con finitura esterna opaca, l’impiego di pannelli apribili, opachi o semiopachi, in corrispondenza delle aperture; nelle porzioni di facciata con finitura esterna vetrata, l’impiego di un pacchetto di tamponamento dotato di finitura esterna in vetro smaltato nelle porzioni non finestrate.
(**ELEMENTO PREFERENZIALE**)



FACCIATA CON FINITURA ESTERNA OPACA



FACCIATA CON FINITURA ESTERNA VETRATA



1 Parete opaca piena
2 Pannello di rivestimento fisso
3 Vetrata apribile
4 Pannello di rivestimento apribile
5 Vetro fisso smaltato

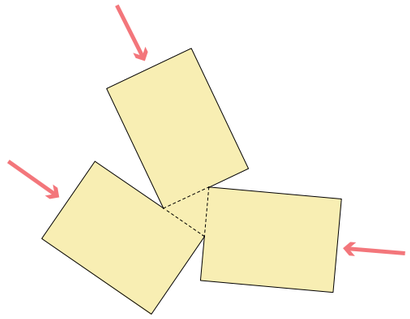
VILLE UNIFAMILIARI / BIFAMILIARI

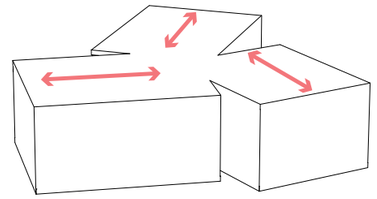
1 La composizione di “parti” distinguibili volumetricamente.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)

2 La presenza di superfici vetrate di grande dimensioni e a tutt’altezza salvo sistema di oscuramento.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)

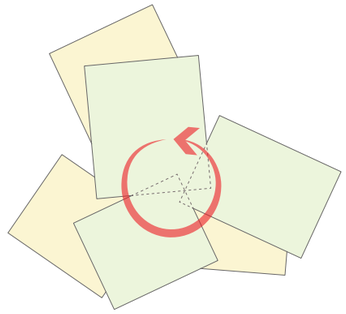
3 I solai di copertura prevalentemente piani.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)

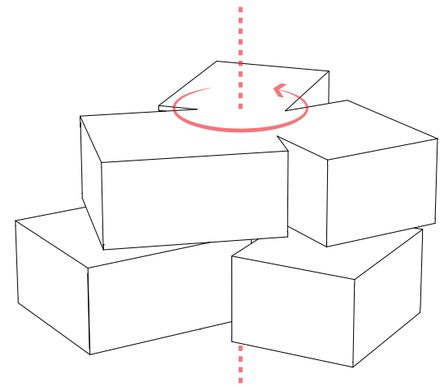
4 Accostamento di volumi in modo non ortogonale.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)

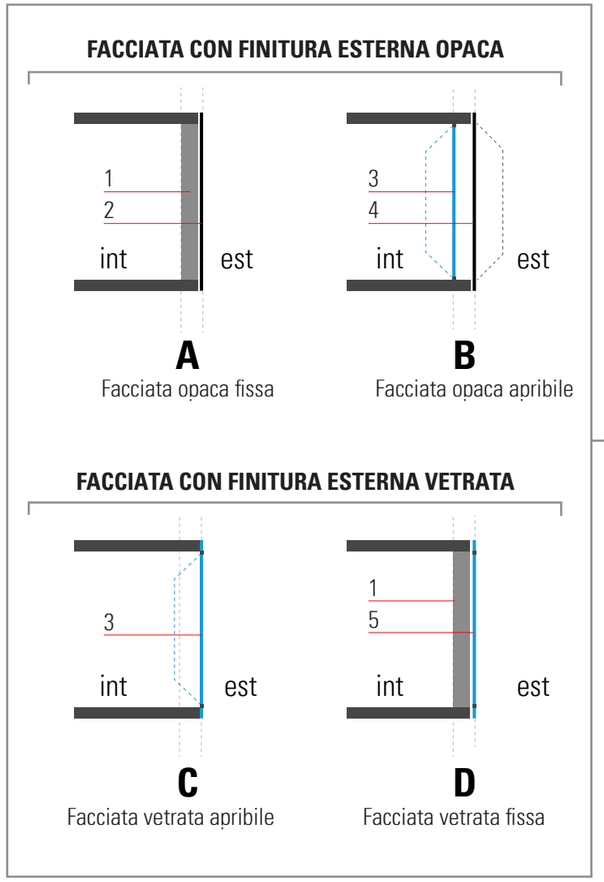




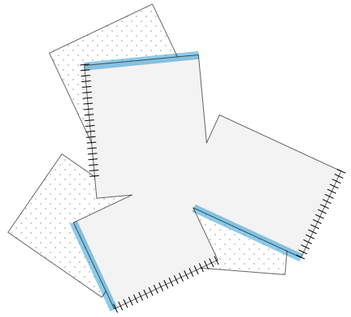
5 La sovrapposizione con rotazione dei volumi ai vari piani.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)

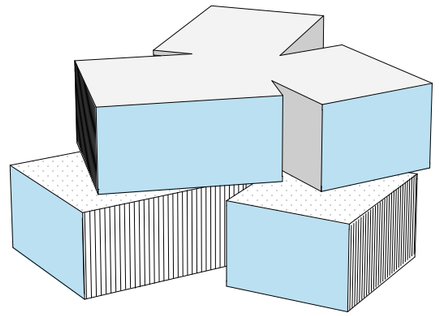




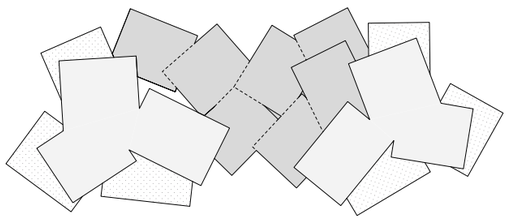


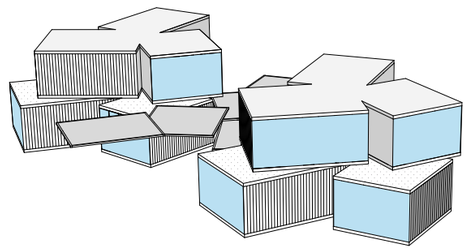
6 **Trattamento di facciata:**
L’alternanza di porzioni di facciata con finitura esterna interamente opaca e porzioni con finitura esterna interamente vetrata. Nelle porzioni di facciata con finitura esterna opaca, l’impiego di pannelli apribili, opachi o semiopachi, in corrispondenza delle aperture; nelle porzioni di facciata con finitura esterna vetrata, l’impiego di un pacchetto di tamponamento dotato di finitura esterna in vetro smaltato nelle porzioni non finestrate.
(ELEMENTO PREFERENZIALE)





7 Nel caso di edifici bifamiliari la creazione di un portico coperto come elemento di distribuzione fra le due unità immobiliari.
(ELEMENTO PRERENZIALE)





02 ELEMENTI ARCHITETTONICI TIPICI

EDIFICI IN LINEA

1. SETTI
2. FACCIATA VETRATA
3. PARAPETTO TERRAZZE
4. VOLUMI SECONDARI
5. FIORIERE TERRAZZE
6. FACCIATA OPACA_LISTELLI
7. BOW WINDOW
8. PARAPETTO RAMPA
9. PAVIMENTAZIONE COMUNE PEDONALE
10. PAVIMENTAZIONE ESTERNA PRIVATA
11. PAVIMENTAZIONE CARRABILE
12. PARCHEGGI PERTINENZIALI
13. RECINZIONE INTERNA
14. RECINZIONE LOTTO
15. FACCIATA OPACA
16. SOLAIO PIENO A VISTA
17. PORTICATO / PERGOLATO

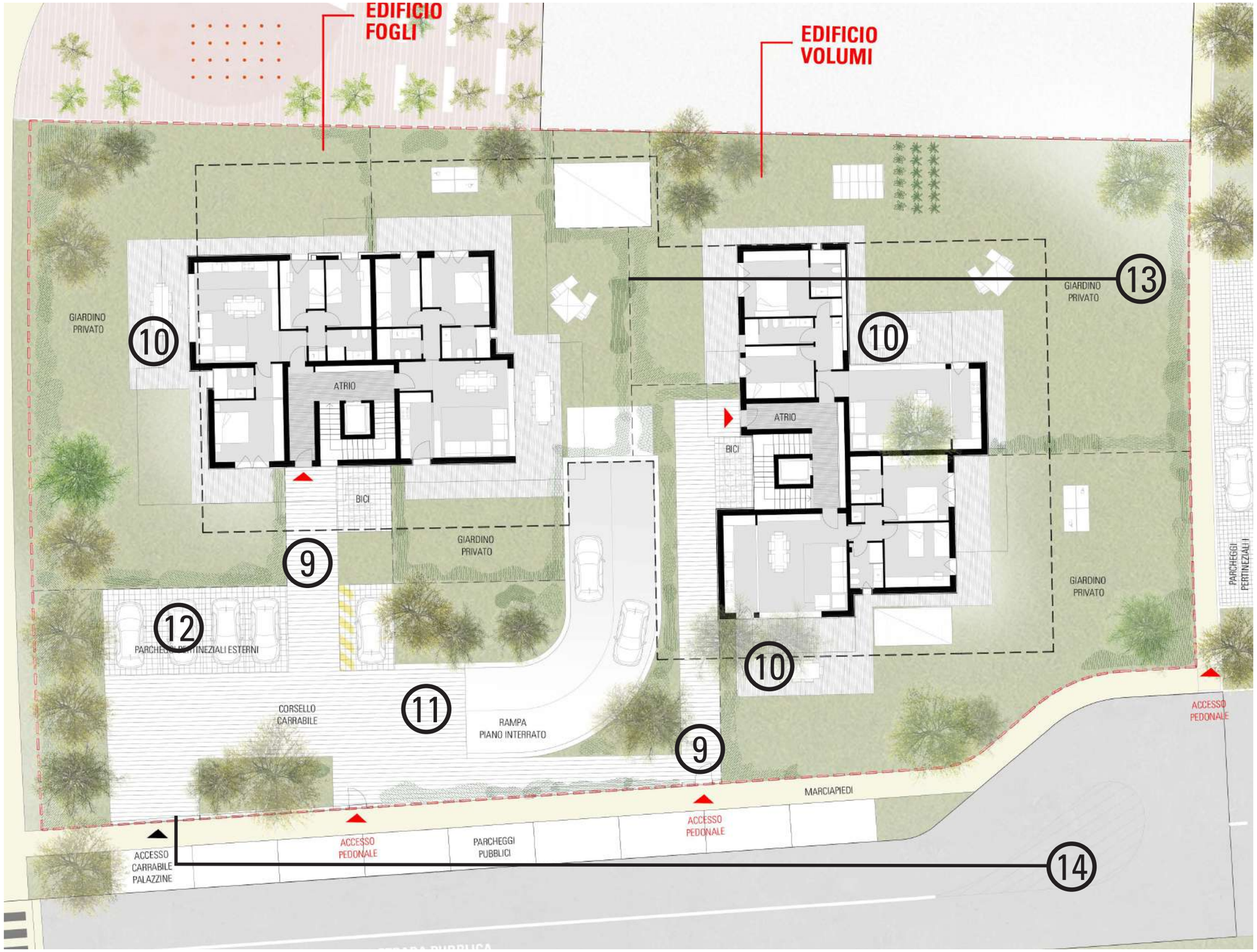
VISTA PROSPETTO FRONTE PARCO

EDIFICI IN LINEA

VISTA PROSPETTO RONTE STRADA

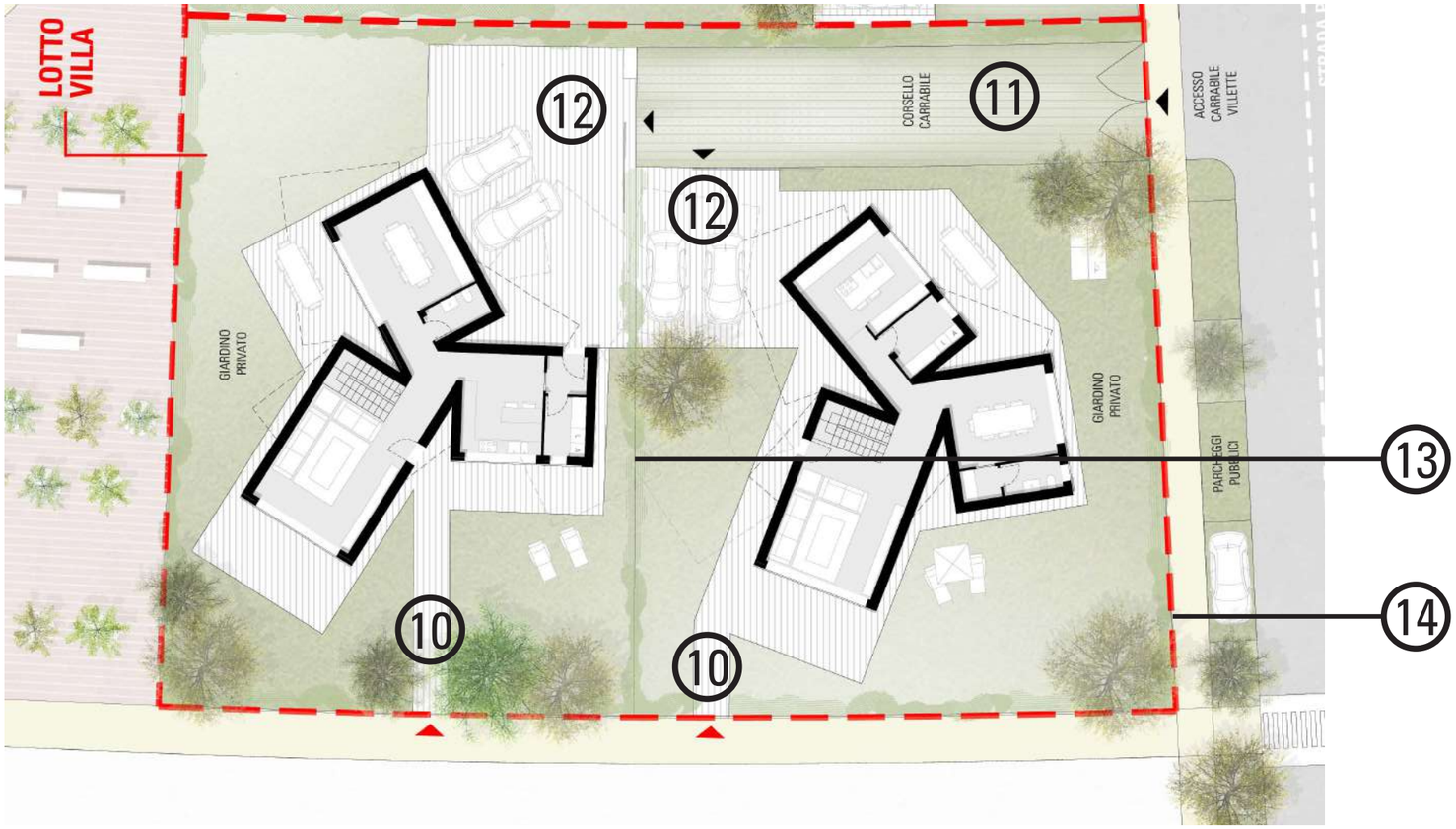
1. SETTI
2. FACCIATA VETRATA
3. PARAPETTO TERRAZZE
4. VOLUMI SECONDARI
5. FIORIERE TERRAZZE
6. FACCIATA OPACA_LISTELLI
7. BOW WINDOW
8. PARAPETTO RAMPA
9. PAVIMENTAZIONE COMUNE PEDONALE
10. PAVIMENTAZIONE ESTERNA PRIVATA
11. PAVIMENTAZIONE CARRABILE
12. PARCHEGGI PERTINENZIALI
13. RECINZIONE LOTTI PRIVATI
14. CANCELLI LOTTO
15. FACCIATA OPACA_PARETI PIENE
16. SOLAIO PIENO A VISTA
17. PORTICATO / PERGOLATO

EDIFICI A FOGLI E A VOLUMI



1. SETTI
2. FACCIATA VETRATA
3. PARAPETTO TERRAZZE
4. VOLUMI SECONDARI
5. FIORIERE TERRAZZE
6. FACCIATA OPACA_LISTELLI
7. BOW WINDOW
8. PARAPETTO RAMPA
9. PAVIMENTAZIONE COMUNE PEDONALE
10. PAVIMENTAZIONE ESTERNA PRIVATA
11. PAVIMENTAZIONE CARRABILE
12. PARCHEGGI PERTINENZIALI
13. RECINZIONE LOTTI PRIVATI
14. CANCELLI LOTTO
15. FACCIATA OPACA_PARETI PIENE
16. SOLAIO PIENO A VISTA
17. PORTICATO / PERGOLATO

VILLETTE



1. SETTI
2. FACCIATA VETRATA
3. PARAPETTO TERRAZZE
4. VOLUMI SECONDARI
5. FIORIERE TERRAZZE
6. FACCIATA OPACA_LISTELLI
7. BOW WINDOW
8. PARAPETTO RAMPA
9. PAVIMENTAZIONE COMUNE PEDONALE
10. PAVIMENTAZIONE ESTERNA PRIVATA
11. PAVIMENTAZIONE CARRABILE
12. PARCHEGGI PERTINENZIALI
13. RECINZIONE LOTTI PRIVATI
14. CANCELLI LOTTO
15. FACCIATA OPACA_PARETI PIENE
16. SOLAIO PIENO A VISTA
17. PORTICATO / PERGOLATO

03 TIPOLOGIA MATERIALI

① SETTI

CERAMICA
Rivestimento in gres porcellanato per esterni di grande formato.

LEGNO
Rivestimento in pannelli di legno ad alta densità, dotato di eccellenti doti di resistenza all'acqua e ai raggi UV, durabile nel tempo e sottoposto a trattamenti tipo acetilazione.

LAMINATO
Pannelli in resina fenolica massiccia con eccellenti proprietà di resistenza all'acqua e ai raggi UV che ne migliorano la durata a un'estrema facilità di manutenzione.

PANNELLI CEMENTO
Pannelli costituiti da una lastra ultrasottile in malta cementizia ad alte prestazioni rinforzata con fibre metalliche amorfe. Eventualmente con prestazioni autopulenti e fotocatalitiche.

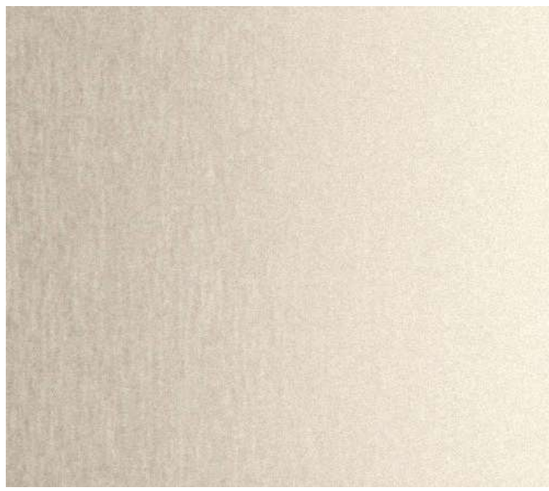
INTONACO TEXTURIZZATO
Finitura intonacata su disegno e texturizzazione tipo raschiatura, scanalati o in pietra naturale in colori naturali o pigmentati.

PALETTE MATERIALI

GAMMA COLORI GRIGIO ANTRACITE

GAMMA COLORI BIANCO PURO

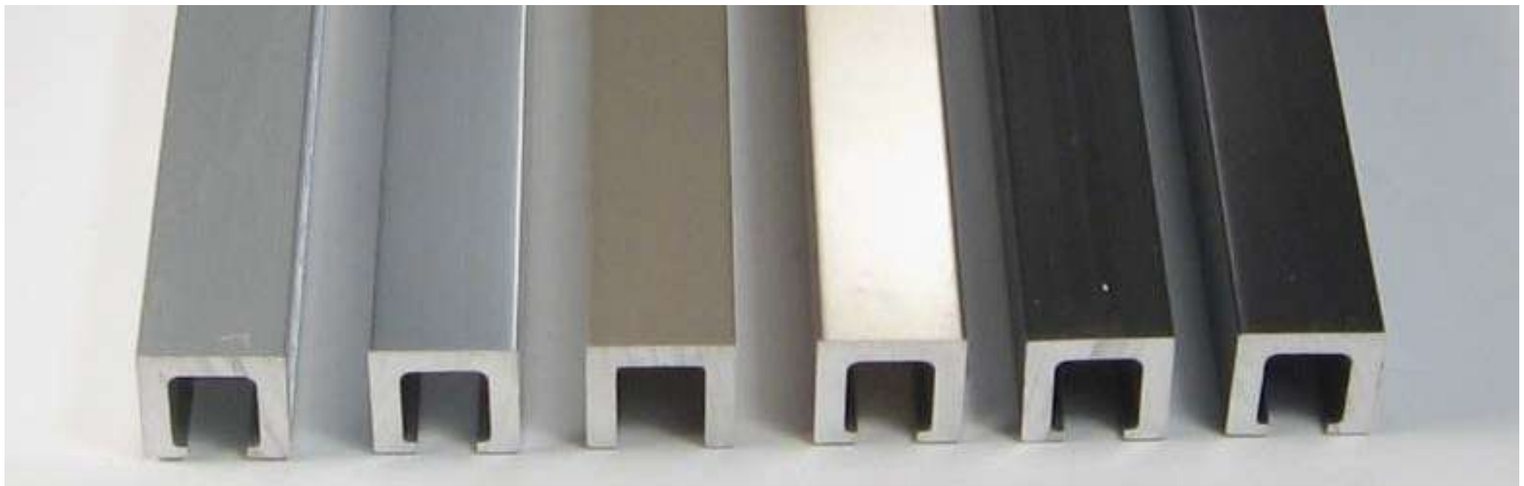
METALLO COLOR CHAMPAGNE



ESSENZE LEGNO

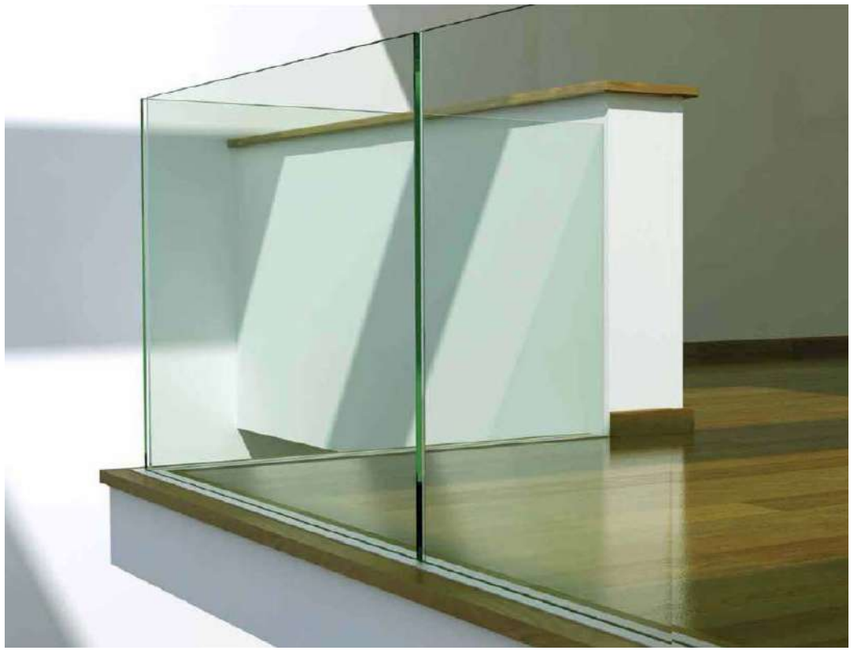
② FACCIATA VETRATA

Profili preferibilmente in alluminio anodizzato in colori naturali, in alternativa in PVC o legno.

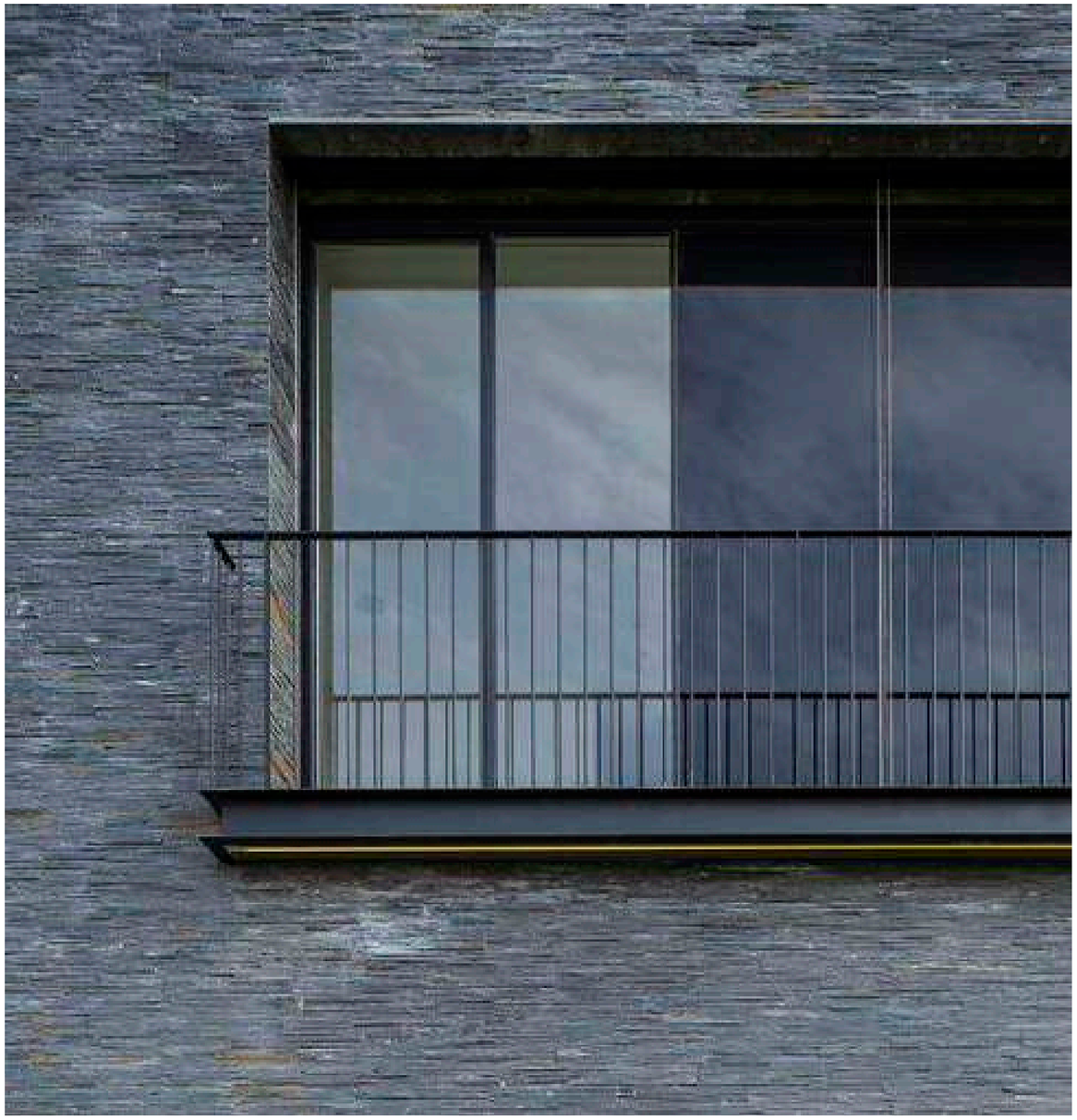


③ PARAPETTI TERRAZZE

Parapetto in vetro fullglass con profilo a scomparsa nel pavimento, senza montanti metallici orizzontali e verticali a vista.



Parapetto a disegno semplice



④ VOLUMI SECONDARI

Elemento con facciata prevalentemente vetrata e copertura a falde con pacchetto isolante ricoperto da materiale ceramico, lamiera o vetro.

FACCIATA VETRATA
Profili in alluminio anodizzato in colori naturali

COPERTURA CERAMICA
Gres porcellanato in grande formato

COPERTURA METALLICA
Pannelli coibentati in lamiera aggraffata grecata

⑤ FIORIERE TERRAZZE

La posizione delle fioriere, vasche rettangolari con finitura esterna opaca, deve essere rientrata rispetto al filo esterno del solaio e al parapetto in vetro delle terrazze.

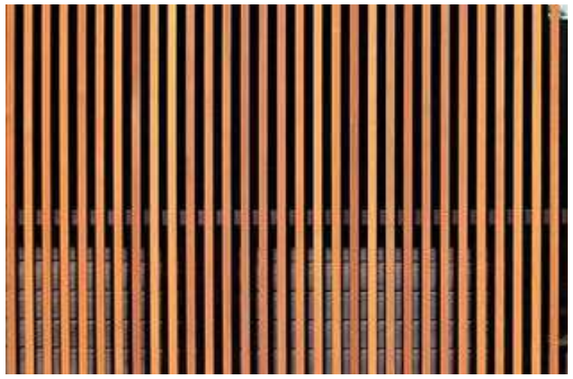
⑥ FACCIATA OPACA_LISTELLI

Possibili opzioni per il rivestimento esterno della parete e i pannelli apribili per le porzioni vetrate, con possibilità di tamponatura opaca interna e raggiungimento dell'oscuramento totale.
Ante scorrevoli su binario, apribili ad anta unica o apribili a soffietto.

LISTELLI IN LEGNO

Rivestimento in pannelli di listelli di legno ad alta densità, dotato di eccellenti doti di resistenza all'acqua e ai raggi UV, durabile nel tempo e sottoposto a trattamenti tipo acetilazione.

LISTELLI IN LEGNO DA ESTERNO



LISTELLI METALLICI

Rivestimento in pannelli di listelli metallici trattati per esterni, dotato di eccellenti doti di resistenza all'acqua e ai raggi UV, durabil nel tempo.

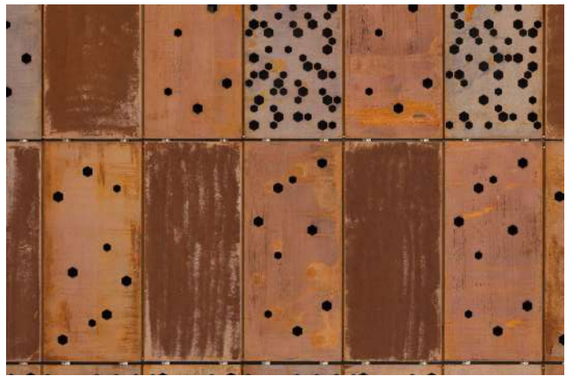
ACCIAIO COR-TEN

METALLO CHAMPAGNE

LAMIERA MICROFORATA

Rivestimento in pannelli di lamiera microforata trattati per esterni, dotati di eccellenti doti di resistenza all'acqua e ai raggi UV, durabili nel tempo.

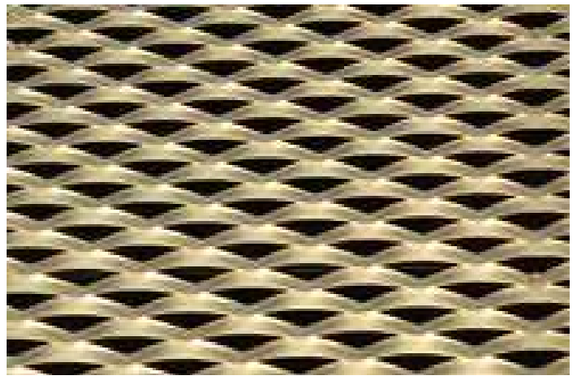
LAMIERA FORATA SU DISEGNO



LAMIERA STIRATA

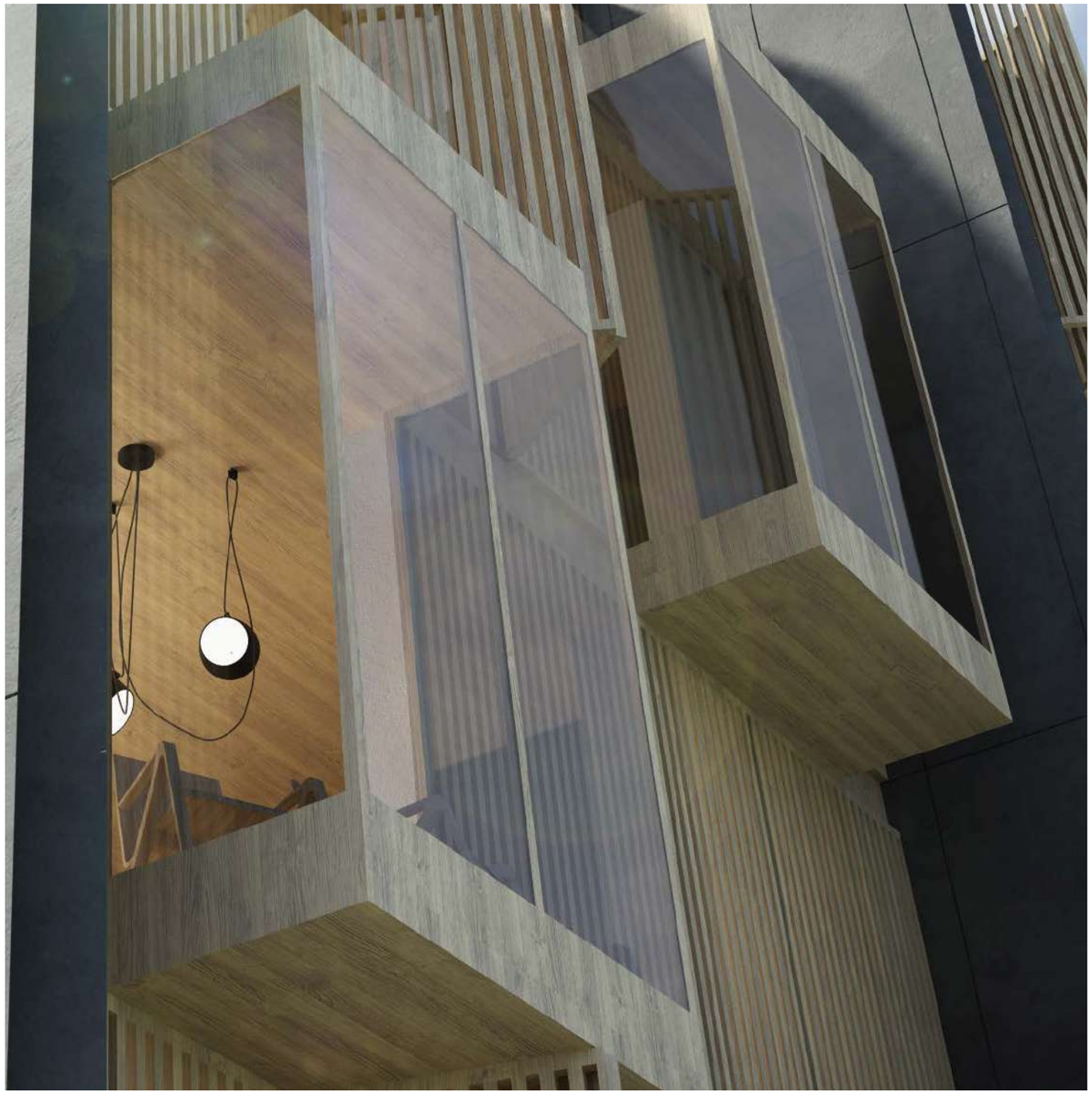
Rivestimento in pannelli di lamiera tirata trattati per esterni, dotati di eccellenti doti di resistenza all'acqua e ai raggi UV, durabili nel tempo.

LAMIERA STIRATA CON EFFETTO PRIVACY



⑦ BOW-WINDOW

Elemento costituito da vetrate apribili (rif. n.2) in colori naturali e dotati preferibilmente di rivestimento in corrispondenza del solaio con stessa finitura esterna della facciata opaca a listelli (rif. n.6)



⑧ PARAPETTO RAMPA

Elemento intonacato o in cemento a vista trattato e sbiancato

⑨ PAVIMENTAZIONE COMUNE PEDONALE

Autobloccanti grande formato

Bianco Perla | Grigio Notte | Grigio

Pavimenti in graniglia naturale e resina o misto cementato o similari

⑩ PAVIMENTAZIONE ESTERNA PRIVATA

Lastra in gres porcellanato antiscivolo

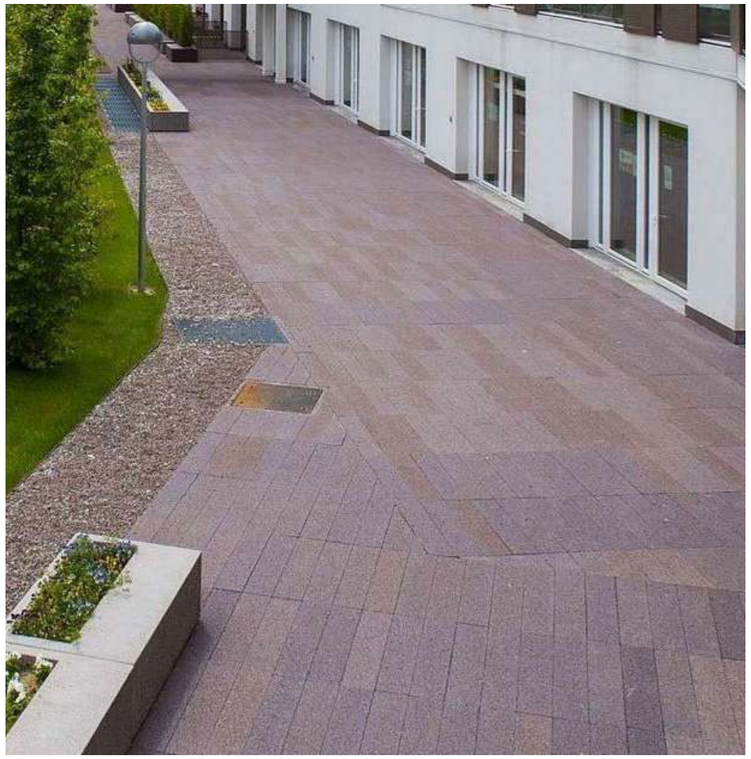
Pavimentazione in legno per esterno tipo Teak o Iroko

⑪ PAVIMENTAZIONE CONDOMINIALE CARRABILE

Asfalto pigmentato

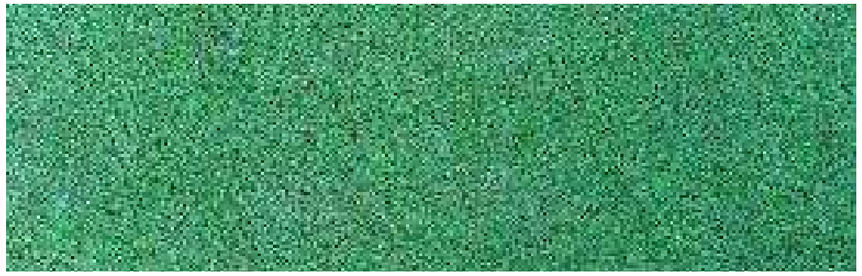
Calcestruzzo drenante tipo Drainbeton

Masselli autobloccanti grande formato



⑫ PARCHEGGI PERTINENZIALI

Asfalto pigmentato



Autobloccanti inerbiti in cemento

Pietrisco
(aumenta la capacità drenante della pavimentazione)

Pietrisco e terriccio
(per pavimentazioni miste)

Terriccio
(per ottenere una pavimentazione verde)

⑬ RECINZIONE LOTTI PRIVATI

Rete in acciaio inox

Rete metallica plastificata affiancata da verde pertinenziale (siepe o similari)

Profili metallici o in legno o elementi metallici a maglia verticale

⑭ CANCELLI LOTTO

Cancelli abitazioni in profili di legno e lamiera metallica

Cancelli abitazioni in profili metallici e muri in calcestruzzo o muratura intonacata

⑮ FACCIATA OPACA_PARETI PIENE

CERAMICA
Rivestimento in gres porcellanato per esterni di grande formato.

LEGNO
Rivestimento in pannelli di legno ad alta densità, dotato di eccellenti doti di resistenza all'acqua e ai raggi UV, durabile nel tempo e sottoposto a trattamenti tipo acetilazione.

LAMINATO
Pannelli in resina fenolica massiccia con eccellenti proprietà di resistenza all'acqua e ai raggi UV che ne migliorano la durata a un'estrema facilità di manutenzione.

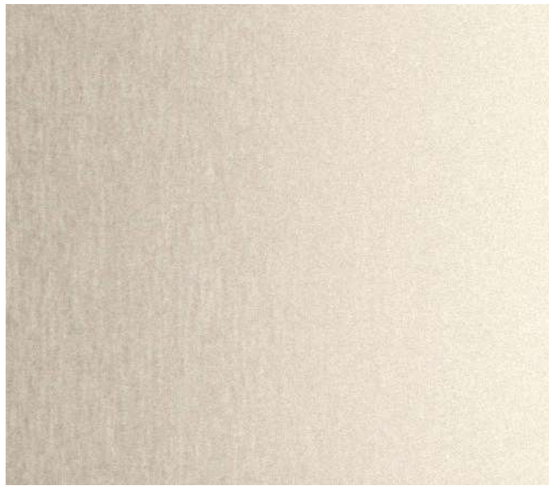
INTONACO TEXTURIZZATO
Finitura intonacata su disegno e texturizzazione tipo raschiatura, scanalati o in pietra naturale in colori naturali o pigmentati.

PALETTE MATERIALI

GAMMA COLORI GRIGIO ANTRACITE

GAMMA COLORI BIANCO PURO

METALLO COLOR CHAMPAGNE



ESSENZE LEGNO

⑯ SOLAIO PIENO A VISTA

Scocche bordo solaio prefabbricate in GRC o in intonaco rasato dotato di rompigocci
o con rivestimento

⑰ PORTICATO / PERGOLATO

Pannelli in legno parzialmente forati

mario cucinella architects

MC A

Saraceni s.r.l.