COMUNE DI SERDIANA
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

luglio 2018

APPARATO OPERATIVO

il sindaco: Antonio Pala

il responsabile del servizio: Marco Locci

il responsabile del procedimento: Salvatorangelo Dessì

elaborato n. **P.S.1**

titolo **ABACO DEI CARATTERI TIPOLOGICI**

GRUPPO DI LAVORO

progettista incaricato Salvatore Peluso

gruppo di lavoro Roberta Milia
Roberto Lallai
Luca Tuveri
Giorgio Corona
Alessandro Pusceddu
Alberto Melis

SPARCH/IT STUDIO Architettura

SOMMARIO

INTRODUZIONE **3**

P.S.1.0
Abaco tipi edilizi 8

P.S.1.1
T1.1 • Casa a corte antistante – 1 livello, corpo semplice 10

P.S.1.2
T1.2 • Casa a corte antistante – 2 livelli, corpo semplice 12

P.S.1.3
T2.1 • Casa a corte doppia – 1 livello, corpo semplice 14

P.S.1.4
T2.2 • Casa a corte doppia – 2 livelli, corpo semplice 16

P.S.1.5
T2.3 • Casa a corte doppia – 2 livelli, corpo doppio 18

P.S.1.6
T3.1 • Casa a corte retrostante – 1 livello, corpo semplice 20

P.S.1.7
T3.2 • Casa a corte retrostante – 2 livelli, corpo semplice 22

P.S.1.8
T3.3 • Casa a corte retrostante – 2 livelli, corpo semplice 24

P.S.1.9
T4.1 • Casa a palazzetto – 2 livelli, corpo semplice 26

P.S.1.10
T4.2 • Casa a palazzetto – 2 livelli, corpo doppio 28

P.S.1.11
T5.1 • Casa elementare – 1 livello, corpo semplice 30

P.S.1.12
T5.2 • Casa elementare – 2 livelli, corpo semplice 32

P.S.1.13
T6.1 • Sistema complesso – Isolato 21 • UMI 04 34
T6.1 • Sistema complesso – Isolato 24 • UMI 22 35

P.S.1.14
Statistiche GIS sulle tipologie edilizie 37

INTRODUZIONE

La matrice urbana originaria è, per Serdiana, la stessa che è tipica per i villaggi agrari del Campidano di Cagliari, come è noto fondata sull'aggregazione dei recinti delle case a corte intorno a un nodo cospicuo della rete dei tracciati.
I caratteri dello spazio urbano derivano da quel principio insediativo, basato appunto sull'idea di recinto, con quel tipo edilizio che Maurice Le Lannou definisce *la casa a cortile chiuso del Sud*. Sono, soprattutto, caratteri di introversione. Severe, asciutte cortine murarie, in gran parte cieche, ritagliano e determinano l'apparato viario, aprendosi (fisicamente e simbolicamente) soltanto con i portali che mettono in comunicazione lo spazio pubblico con la corte, ambito semi-pubblico intorno al quale si organizzano usi e spazi privati, sia abitativi che strumentali e produttivi. Un principio insediativo così forte, nella sua essenzialità, da rappresentare fisicamente l'identità stessa delle comunità.

Gli elementi che possono essere riconosciuti come costitutivi di questo **tipo a corte** sono i seguenti:

- **il recinto**, che nasce dall'esigenza di delimitare lo spazio nel quale si svolgono le attività umane dell'abitare e del produrre; diventa un margine murato che introietta la casa verso il suo interno;
- **il portale**, che costituisce l'unico varco attraverso cui si realizza il rapporto con la strada, e che per questo si arricchisce di significati simbolici; se dal punto di vista funzionale si trattava di garantire un passaggio adeguato per il carro (fondamentale strumento del lavoro agrario), almeno altrettanto rilevante è il suo valore rappresentativo, poiché diventa l'unico elemento di relazione con lo spazio pubblico e sul quale dunque si proietta l'immagine sociale della famiglia che abita la corte;
- **la corte**, lo spazio aperto interno, centro di tutte le attività, sia abitative che produttive, talmente importante da assumere il ruolo di spazio di relazione semi-pubblico, filtro tra l'ambito collettivo della strada e quello totalmente privato della casa;
- **la disposizione dei fabbricati lungo il recinto**, che risponde allo scopo di ottimizzare le dimensioni della corte; può succedere, nei casi di maggiore dimensione e complessità, che l'abitazione sia disposta trasversalmente, in modo da formare due corti, una antistante e una retrostante, con una specializzazione degli utilizzi;
- **l'isorientamento** dei corpi di fabbrica verso sud (sud-est, sud-ovest), ottenendo così le più efficaci condizioni di soleggiamento, e individuando la migliore esposizione possibile in relazione alla posizione del lotto rispetto alla strada;
- **il loggiato**, come importante regolatore bioclimatico, sia per il corpo di fabbrica abitativo principale che per i fabbricati strumentali; può svolgere, quando presente, anche una funzione distributiva, collegando tra loro tutti i vani che in origine si aprivano direttamente verso l'esterno; è costituito da una loggia sorretta da arcate o semplice architravi lignei, addossata al corpo di fabbrica sul lato prospiciente la corte.

Il tipo a corte presenta molte e diverse articolazioni in funzione delle condizioni di contesto. Le due varianti principali sono costituite dalla **casa a corte singola antistante** e dalla **casa a corte doppia**, antistante e retrostante. Ma questi due schemi principali di configurazione vengono poi ulteriormente declinati attraverso la variazione e l'adattamento dei fondamentali elementi costitutivi sopra elencati, con una gamma piuttosto estesa di varianti che non mette però mai in discussione i caratteri distintivi del tipo, che divengono quindi vere e proprie regole dell'edificazione, insieme con uno spessore dei corpi di fabbrica compreso tra i 4 e i 6 metri e una loro ricorrente giacitura a L.

In epoca relativamente tarda, nella seconda metà del XIX secolo, si assiste alla comparsa del tipo a **palazzetto**. Spesso però la distinzione con la casa a corte non è così netta, tendendo i due tipi a fondersi e/o a coesistere. Succede in questi casi che la corte perda in parte il suo carattere introspettivo e che l'affaccio pubblico assuma viceversa particolare rilievo.
Gli elementi che possono essere riconosciuti come costitutivi del **tipo a palazzetto** sono i seguenti:

- edificio collocato lungo il filo stradale, con doppio affaccio, su strada e verso la corte retrostante;
- costruzione su due livelli;
- esposizione condizionata dalla giacitura reciproca di strada e lotto;
- presenza di elementi architettonici decorativi in facciata.

L'analisi tipologica puntuale, svolta per unità minime di intervento (UMI) e riportata in abaco, ha portato a riconoscere e classificare la seguente casistica dei tipi storici ancora presenti a Serdiana, con le numerose varianti in cui si articolano – o anche con alcune parziali e successive alterazioni – ma che comunque risultano riconducibili al tipo originario:

T1 • CORTE ANTISTANTE

T1.1

Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato sul lato opposto a quello di accesso al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).
Unica corte, antistante il corpo di fabbrica, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e delimitazione dello spazio aperto con muratura cieca. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T1.2

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato sul lato opposto a quello di accesso al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).
Unica corte, antistante il corpo di fabbrica, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e delimitazione dello spazio aperto con muratura cieca. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T2 • CORTE DOPPIA

T2.1

Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali.
Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T2.2
Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).
Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali.
Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T2.3
Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, su due livelli, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).
Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali.
Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T3 • CORTE RETROSTANTE

T3.1
Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.
Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri limitati affacci.
Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T3.2
Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.
Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri limitati affacci.
Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T3.3
Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.
Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri affacci.
Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T4 • PALAZZETTO

T4.1

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e doppio affaccio (su strada e verso la corte retrostante).
Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è presente anche un portone di accesso diretto all'abitazione; nei lotti d'angolo il portale e la porta possono trovarsi su fronti diversi.
Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T4.2

Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, e doppio affaccio (su strada e verso la corte retrostante).
Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è presente anche un portone di accesso diretto all'abitazione; nei lotti d'angolo il portale e la porta possono trovarsi su fronti diversi.
Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

T5.1 • CASA ELEMENTARE

T5.1

Casa su un solo livello, con impianto planimetrico di base a due o tre cellule disposte su filo strada e prevalente accesso diretto all'abitazione dalla strada.
Presenza di un cortile, ma senza un portale che ne permetta la comunicazione diretta con la strada.
Può essere il risultato di successivi frazionamenti di un tipo a corte, di cui non conserva gli elementi essenziali.

T5.2

Casa su due livelli, con impianto planimetrico di base a due o tre cellule disposte su filo strada e prevalente accesso diretto all'abitazione dalla strada.
Presenza di un cortile, ma senza un portale che ne permetta la comunicazione diretta con la strada.
Può essere il risultato di successivi frazionamenti di un tipo a corte, di cui non conserva gli elementi essenziali.

T6 • SISTEMI COMPLESSI

T6.1

Unità minima di intervento, di impianto storico, non riconducibile ai tipi edilizi di base per la presenza di più corpi di fabbrica principali e quindi di più corti.
Viene classificata come sistema complesso se possiede almeno due delle caratteristiche seguenti:

- unica proprietà, definita e autonoma;
- dimensione del lotto superiore ai 1.000 metri quadri;
- presenza di più corti, individuate dall'articolazione di più corpi di fabbrica principali all'interno dell'unità.

L'analisi tipologica non può però prescindere da una lettura della storia urbana di Serdiana in termini dinamici, di processo. Perché se *ab origine*, intorno al nodo di intersezione dei tracciati di connessione territoriale, si consolidano i grandi recinti delle corti (gli isolati cellulari) che segnano il trapasso dall'agro all'abitato, è il progressivo fenomeno di frammentazione e labirintizzazione del tessuto che nel tempo ne articola gli spazi.
È un processo che, sebbene molto antico, si può documentare soltanto a partire dalla metà del XIX secolo, da quando cioè è possibile disporre di un materiale cartografico attendibile: ne possiamo da quel momento ricostruire dettagliatamente la storia. Ed è una storia – almeno sino agli ultimi decenni del Novecento, quando diventeranno poi invece tangibili i fenomeni di sostituzione edilizia basata su modelli eterogenei – fatta sempre e soltanto di suddivisione delle cellule-isolato, frazionamenti, interruzione dei loro margini murari con vicoli di penetrazione per i nuovi accessi.
Le modificazioni recenti, poi, hanno ragioni molteplici: culturali, economiche, normative, etc. Ma certamente si sono trasformate le condizioni d'uso. La corte, tipo architettonico tanto semplice quanto efficace e flessibile per un modello insediativo nel quale, intorno allo stesso spazio, coesistevano l'abitare e il lavorare, mostra le sue fragilità quando questa fondamentale caratteristica viene a mancare, e il modello diviene quello più tipicamente urbano ed esclusivamente residenziale.

Per queste ragioni l'abaco tipologico diviene ancor più un indispensabile strumento di conoscenza, che permette di classificare la reale casistica nella quale risultano articolate le variazioni concretamente riscontrabili nel *Centro Matrice* di Serdiana.
Questa analisi costituisce inoltre una base strutturata per individuare congrue classi di trasformabilità, utili per la successiva fase di definizione del piano, con la quale si preciseranno norme, indirizzi e ausilio operativo per gli interventi di manutenzione, modificazione o trasformazione nell'ambito definito come *Centro di Antica e Prima Formazione*.

	T1 • Casa a corte antistante	T2 • Casa a corte doppia
1 livello corpo semplice	T1.1	T2.1
2 livelli corpo semplice	T1.2	T2.2
2 livelli corpo doppio		T2.3
direttrici di giacitura	T1	T2

T3 • Casa a corte retrostante

T3.1

T3.2

T3.3

T3

T4 • Casa a palazzetto

T4.1

T4.2

T4

T5 • Casa elementare

T5.1

T5.2

T5

Casa a corte antistante – 1 livello, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato sul lato opposto a quello di accesso al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Unica corte, antistante il corpo di fabbrica, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e delimitazione dello spazio aperto con muratura cieca. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 05 • UMI 12

SUD

NORD

ISOLATO 12 • UMI 08

EST

NORD

Casa a corte antistante – 2 livelli, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato sul lato opposto a quello di accesso al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Unica corte, antistante il corpo di fabbrica, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e delimitazione dello spazio aperto con muratura cieca. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 07 • UMI 03

SUD

NORD

ISOLATO 10 • UMI 15

SUD

OVEST

Casa a corte doppia – 1 livello, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali. Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 11 • UMI 01

SUD

NORD

ISOLATO 12 • UMI 05

SUD

NORD

Casa a corte doppia – 2 livelli, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali. Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 21 • UMI 09

SUD

NORD

ISOLATO 20 • UMI 05

EST

NORD

Casa a corte doppia – 2 livelli, corpo doppio

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, su due livelli, collocato trasversalmente al lotto, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, e con esposizione preferibilmente verso sud (sud-est/sud-ovest).

Il corpo di fabbrica definisce due corti. Quella antistante, con accesso diretto dalla strada attraverso un portale, e quella posteriore, spesso in rapporto con fabbricati strumentali. Una muratura cieca delimita lo spazio delle corti. Possibile presenza di un loggiato anteriore alla casa, di una loggia del portale, e/o di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 11,00m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 15 • UMI 05

OVEST

EST

ISOLATO 13 • UMI 02

SUD

EST

Casa a corte retrostante – 1 livello, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale su un livello, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri limitati affacci. Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 22 • UMI 07

EST

NORD

ISOLATO 05 • UMI 09

SUD

OVEST

Casa a corte retrostante – 2 livelli, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri limitati affacci. Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 17 • UMI 07

EST

EST

ISOLATO 20 • UMI 32

OVEST

EST

Casa a corte retrostante – 2 livelli, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, affacciate verso la corte retrostante.

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è possibile che siano presenti sullo stesso fronte anche altri affacci. Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 11,00m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 17 • UMI 03 EST NORD

ISOLATO 20 • UMI 29 SUD NORD

Casa a palazzetto – 2 livelli, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a due, tre o più cellule disposte in sequenza, e doppio affaccio (su strada e verso la corte retrostante).

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è presente anche un portone di accesso diretto all'abitazione; nei lotti d'angolo il portale e la porta possono trovarsi su fronti diversi. Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 16 • UMI 02 SUD NORD

ISOLATO 10 • UMI 09 SUD NORD

Casa a palazzetto – 2 livelli, corpo doppio

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Corpo di fabbrica principale a doppio spessore, su due livelli, collocato lungo il filo stradale, con impianto planimetrico a quattro, sei o più cellule disposte in sequenza, e doppio affaccio (su strada e verso la corte retrostante).

Il portale su strada, inglobato o meno nel corpo di fabbrica principale, è generalmente esposto a nord (nord-est/nord-ovest), ed è presente anche un portone di accesso diretto all'abitazione; nei lotti d'angolo il portale e la porta possono trovarsi su fronti diversi. Possibile presenza di un loggiato della casa verso la corte, nonché di ulteriori corpi strumentali addossati al perimetro del lotto.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su entrambi i lati del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 11,00m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 17 • UMI 05 EST NORD

ISOLATO 16 • UMI 12 OVEST NORD

Casa elementare – 1 livello, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Casa su un solo livello, con impianto planimetrico di base a due o tre cellule disposte su filo strada e prevalente accesso diretto all'abitazione dalla strada.

Presenza di un cortile, ma senza un portale che ne permetta la comunicazione diretta con la strada.
Può essere il risultato di successivi frazionamenti di un tipo a corte, di cui non conserva gli elementi essenziali.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su un lato del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 02 • UMI 09, UMI 10

OVEST

SUD

ISOLATO 20 • UMI 37

EST

NORD

Casa elementare – 2 livelli, corpo semplice

Assonometria

Sezione schematica

Pianta schematica

Casa su due livelli, con impianto planimetrico di base a due o tre cellule disposte su filo strada e prevalente accesso diretto all'abitazione dalla strada.

Presenza di un cortile, ma senza un portale che ne permetta la comunicazione diretta con la strada.
Può essere il risultato di successivi frazionamenti di un tipo a corte, di cui non conserva gli elementi essenziali.

VARIANTI TIPOLOGICHE

È sempre ammessa la realizzazione di corpi accessori addossati al perimetro del lotto.

Esempi di possibili accrescimenti

VARIANTE 1 • esempio

Creazione di un loggiato sul fronte principale del fabbricato con profondità minima di 1,80 m e massima 3,00 m.

VARIANTE 2 • esempio

Possibile accrescimento per giustapposizione su un lato del recinto della corte dell'edificio.

VARIANTE 3 • esempio

Presenza di un corpo di fabbrica sul fronte del lotto fisicamente separato dal fabbricato principale. L'esposizione non ottimale del corpo suggerisce un utilizzo preferenziale non residenziale.

LEGENDA

Passo carrabile

Corpo secondario aggiuntivo (loggiato):
profondità minima: 1,80 m; profondità massima: 3,00 m.

Corpo principale:
profondità massima: 5,50m

Corpi secondari:
lunghezza variabile;
profondità massima 5,50 m;
altezza massima3,00 m.

I nuovi corpi devono essere situati a una distanza minima "d" pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato principale, comunque non inferiore a 4,00 m

ISOLATO 19 • UMI 05

OVEST

EST

Sistema complesso – Isolato 21 • UMI 04

NORD

SUD

Sistema complesso – Isolato 24 • UMI 22

NORD

SUD

Distribuzione tipi edilizi

Tipologie storiche

- Corte antistante T1
- Corte doppia T2
- Corte retrostante T3
- Palazzetto T4
- Casa elementare T5
- Sistemi complessi T6

Tipologie alterate/recenti

- Tipi ad uso non residenziale TA.0
- Tipi non compatibili TA.1
- Tipi alterati TA.2
- Tipi alterati ma compatibili TA.3

Lotti liberi