

**6.I/IV**

**ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE  
PER IL CENTRO STORICO VOL.1**



**Comune di Assemini**

**P.U.C.  
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Sindaco  
Dott. Paolo Mereu

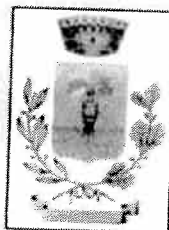
Assessore all'Urbanistica  
Dott.ssa Ing. Carla Marras

Responsabile Area Urbanistica  
Dott. Ing. Mauro Moledda

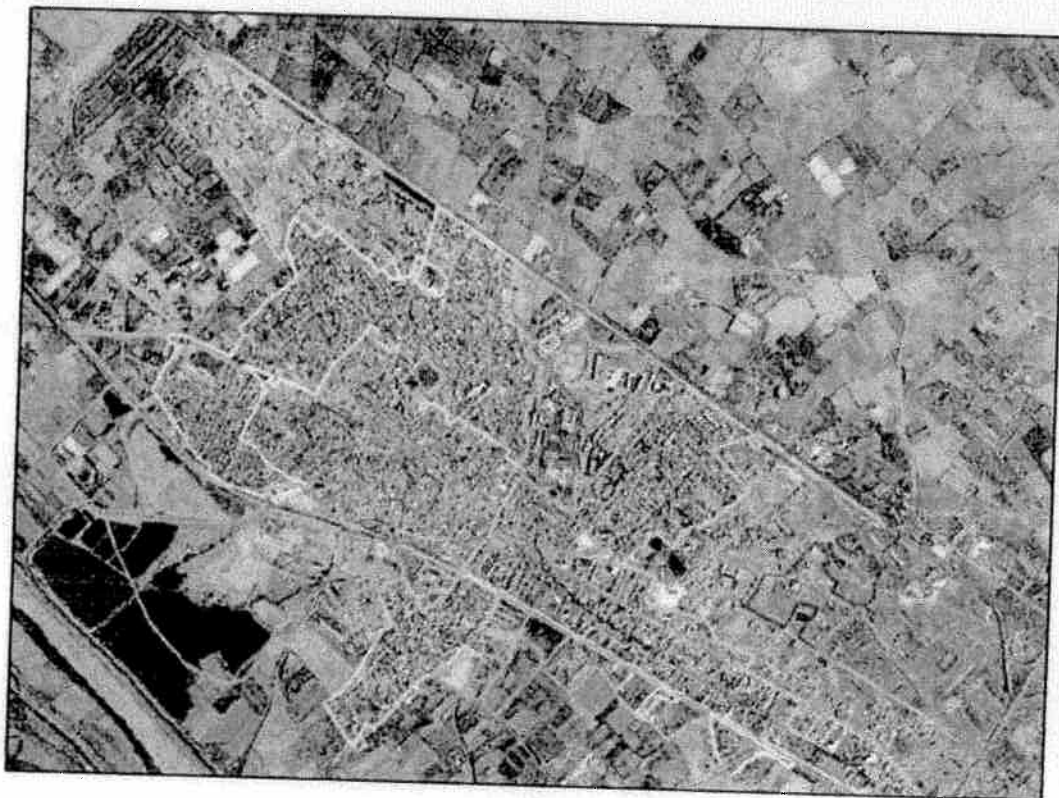
Progettista  
Dott. Ing. Pierpaolo Portoghese

Il Piano Urbanistico Comunale è stato sviluppato su studi e  
ricerche specialistiche condotte da:  
Geopedologia: Dott. Prof. Angelo Aru, Dott.ssa Geol. Rita Puddu,  
Dott.ssa Geol. Francesca Fantola, Dott. Geol. Stefano Loddo  
Aspetti geologici-ambientali: Dott. Prof. Felice Di Gregorio  
Aspetti storico-archeologici: Dott. Riccardo Cicilloni  
Economia e società: Dott. Giuseppe Fara  
Viabilità e trasporti: Dott. Ing. Fabio Lilliu  
Informatizzazione: Dott. Ing. Maurizio Mulas

*Gennaio 2011*



# Comune di Assemini



## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VARIANTE N°1

**ELABORATO**  
**H**

**ABACO DELLE TIPOLOGIE COSTRUTTIVE**

Il Progettista  
Responsabile dell'Area Urbanistica  
Ing. Mauro F.A. Moleda

I COLLABORATORI TECNICI:  
Geom. Carlo Barletta  
Geom. Efisio Mattana  
Geom. Maria Pia Mostallino

I COLLABORATORI  
AMMINISTRATIVI:  
Sig.ra Maria Assunta Scalas  
Sig. Giampaolo Sanna  
Sig.ra Barbara Ghiani

IL Sindaco  
Dott. Paolo Mereu

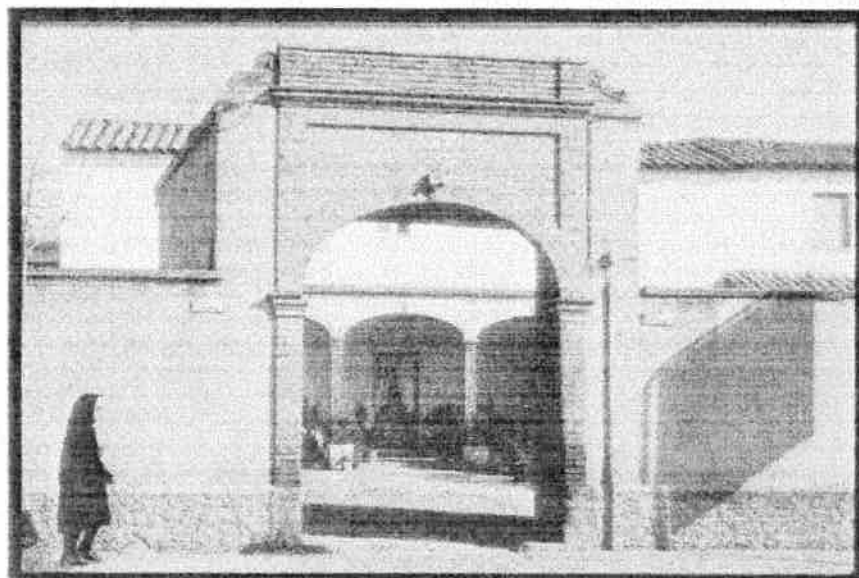
L'Assessore all'Urbanistica  
Ing. Maria Carla Marras

1 MARZO 2010



# COMUNE DI ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

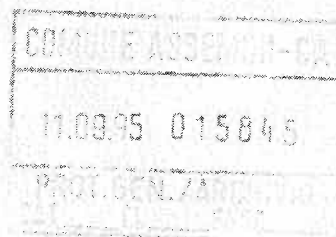


## ABACO DELLE TIPOLOGIE

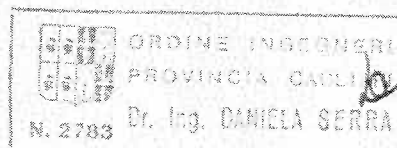
1

Il tecnico incaricato:  
Ing. Daniela Serra

Grafica CAD:  
Ing. Ennio Lara



Data: Settembre 1995



Il Sindaco:  
Sig. Luciano Casula

L'Assessore all'Urbanistica:  
Prof. Ing. Antonello Sanna

## L'ANALISI MORFOLOGICA E TIPOLOGICA.

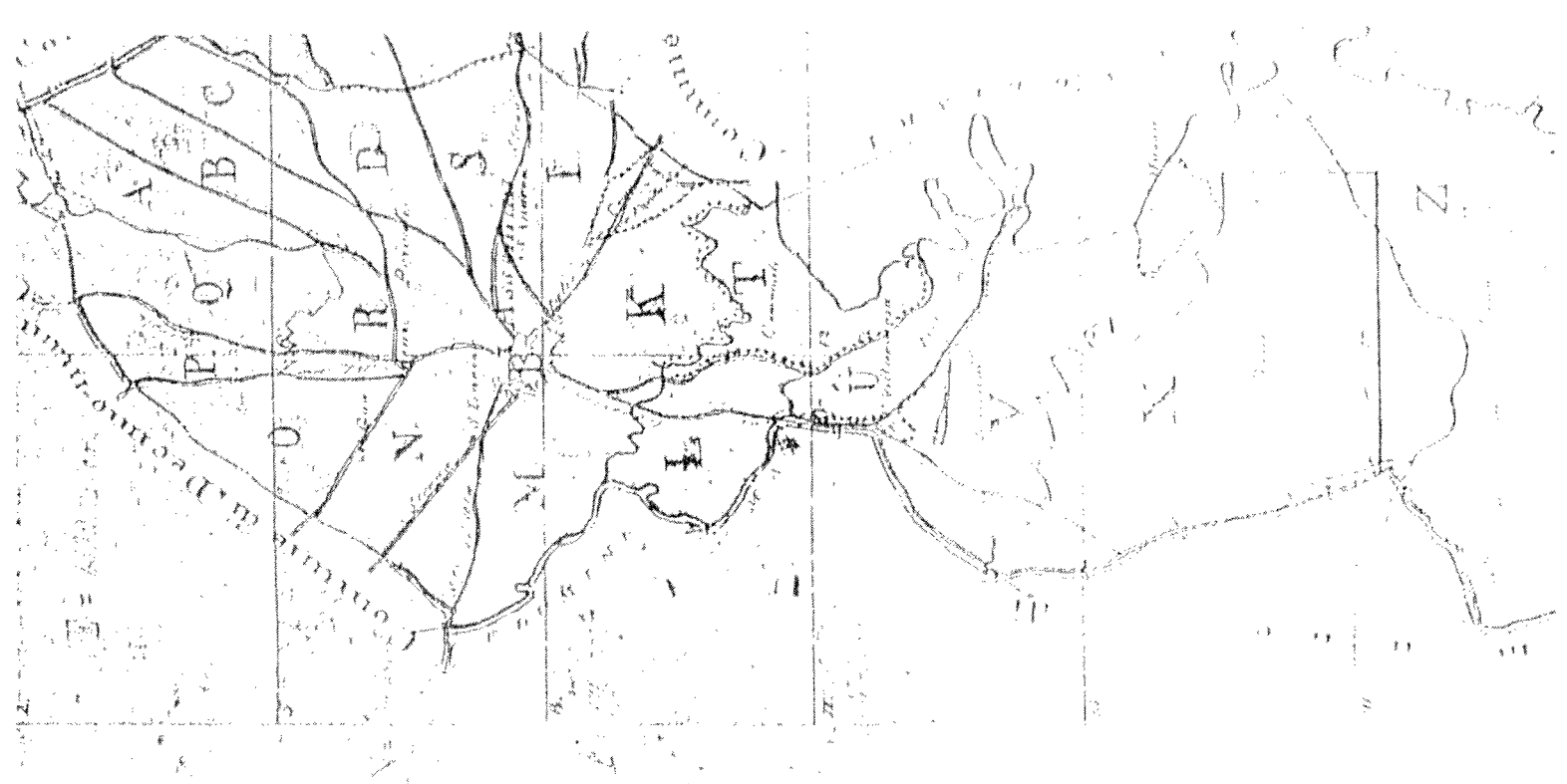
Il primo documento cartografico relativo al territorio di Assemini ed alla sua forma urbana è costituito dal rilievo eseguito dal Gen. De Candia, che risale al 1841.

Questa planimetria, pur consegnandoci un'immagine ormai "adulta" di Assemini, costituisce un fondamentale punto di riferimento per condurre un'analisi della struttura insediativa di tale centro.

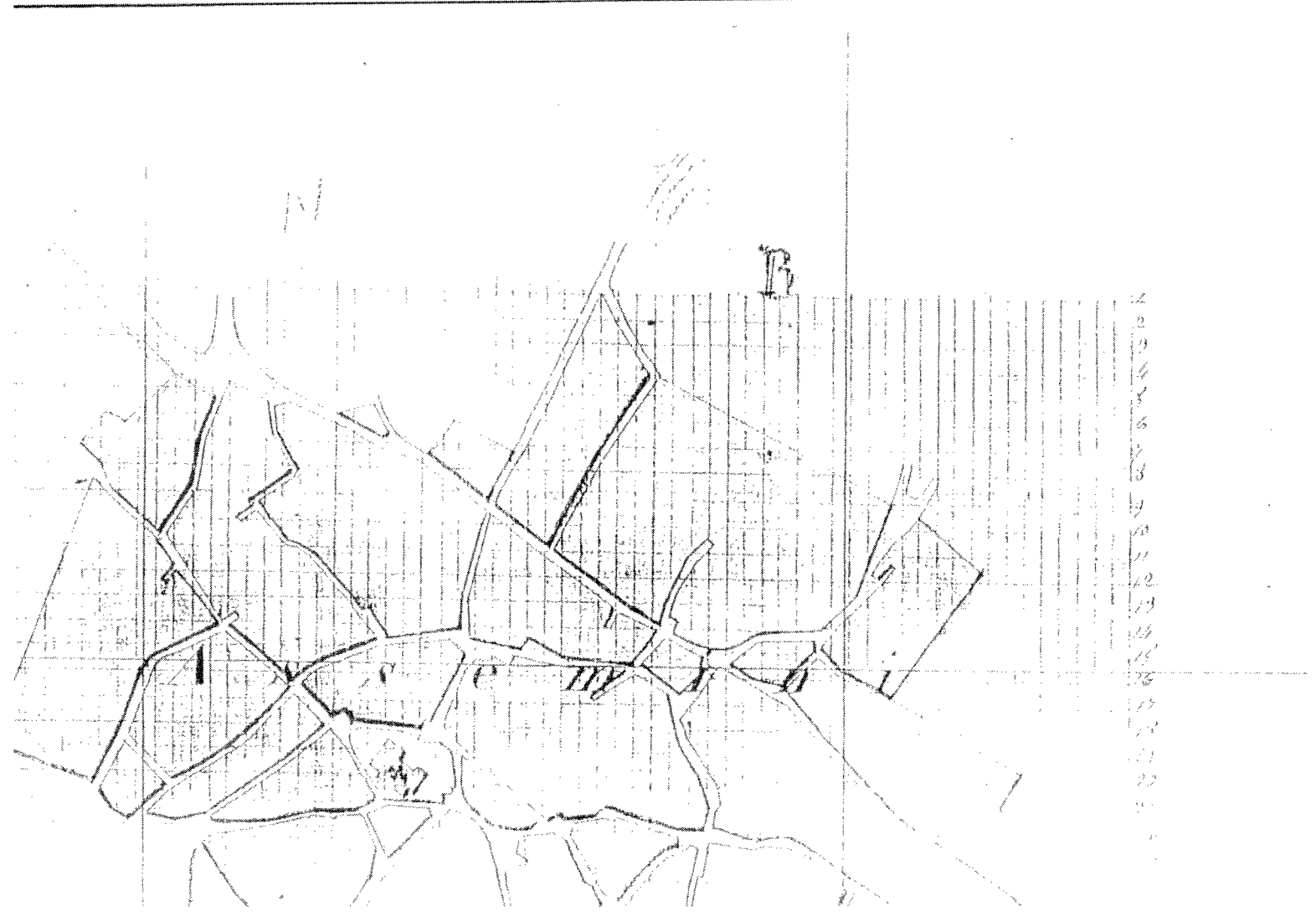
Nelle tavolette in scala 1:5.000 redatte dal De Candia viene tracciato con grande precisione il sistema di percorrenze che consentiva al centro di Assemini di porsi in relazione sia con i paesi limitrofi di Uta, S.Sperate, Sestu, Decimomannu, Capoterra ed Elmas (e da qui con Cagliari), che con il territorio ad esso circostante, luogo di produzione e di lavoro. (TAV. 1)

Questo sistema, partendo dall'abitato, assume una fitta configurazione radiale verso Nord-est, mentre nella opposta direzione Sud-ovest, subisce una rarefazione a causa della presenza del Flumini Mannu, che costituisce una vera e propria barriera.

La carta del De Candia ci indica il punto di attraversamento del fiume, mentre il contemporaneo V. Angius precisa a tal proposito che: *... il passaggio alle terre di ponente si fa per harca dessu passu.* La forma e l'estensione dell'abitato di Assemini restituitaci dal De Candia è sostanzialmente uguale a quella, posteriore di quasi cent'anni, mostrata dalla cartografia catastale e dalle prime immagini aeree. (TAV. 2)



FIN



L'ossatura principale dell'abitato è costituita dalla attuale via Principe di Piemonte e dalla via Trieste che, configurano un vero e proprio tirante per l'insediamento, ai margini del quale si localizza compiutamente un insieme di grandi isolati cellulari.

In effetti lungo quest'asse centrale, che spacca in due il vecchio centro, si trovano, concentrati in prossimità della piazza centrale, i principali edifici civili e religiosi: le chiese di S. Pietro e S. Giovanni, il Municipio ed il Monte Granatico. (TAV 3)

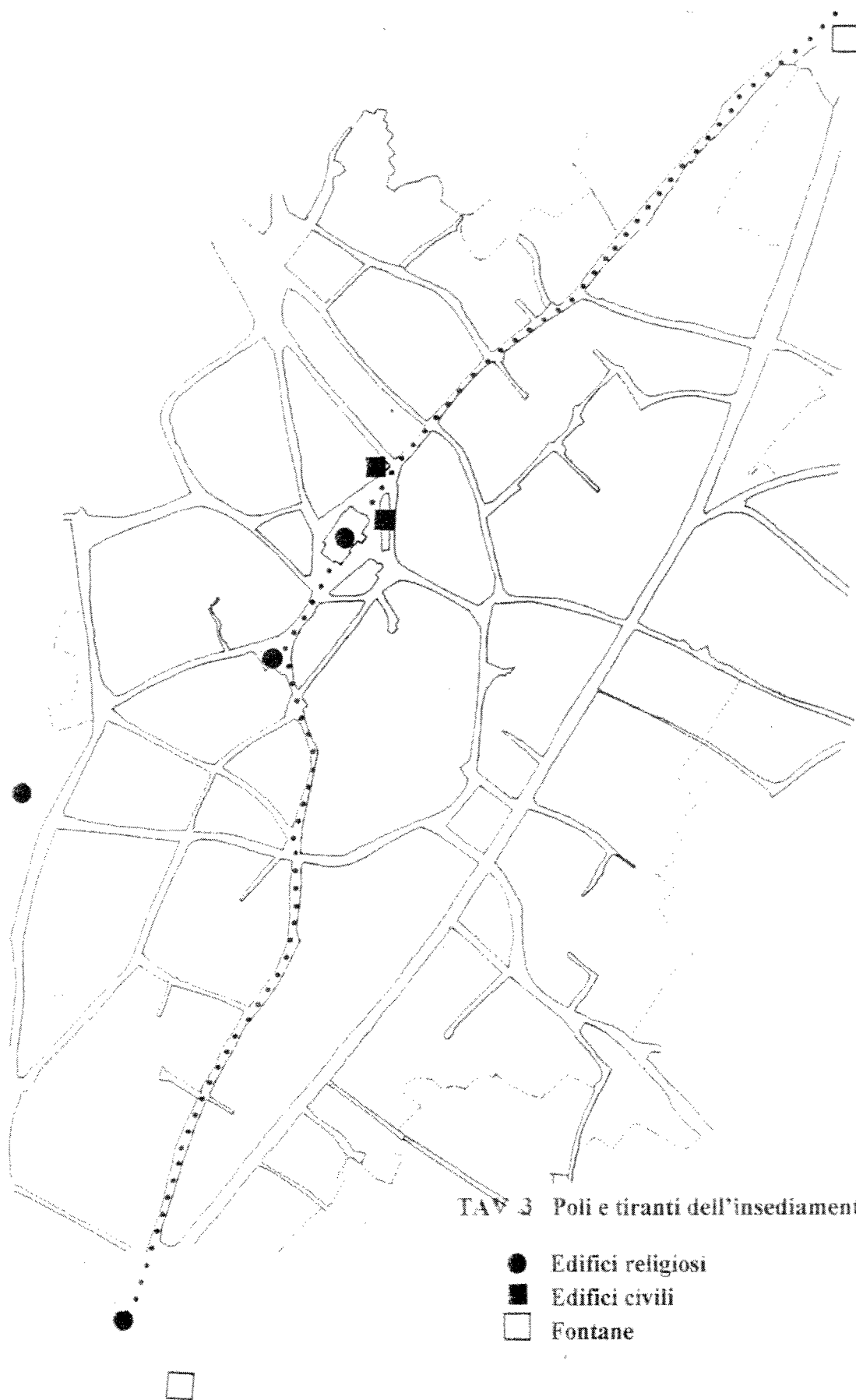
Sempre lungo quest'asse, ma in posizione periferica rispetto all'abitato, si trova la chiesa di S. Francesco, le fontane pubbliche di Funtaneda e di Canalis e, ancora oltre, la chiesa campestre di S. Lucia.

Il contiguo tirante di Nord-est, costituito dalla strada Provinciale, ossia l'attuale via Cagliari, completa l'ossatura principale dell'abitato anche se questa, pur rappresentando una importante direttrice per l'edificazione, non presenta specifiche polarità ed è, per questo, del tutto dipendente dal vecchio centro. A questo sistema di percorrenze, che, almeno per quel che riguarda l'asse via Principe di Piemonte - via Trieste, potremo quindi definire di primo impianto, si aggiunge l'insieme dei percorsi di collegamento che perimetrano e definiscono gli isolati stessi.

Va rilevato che ad Assemini il sistema dei vicoli e degli slarghi, i quali consentono di ritagliare all'interno degli isolati l'accesso ai lotti originati da processi di divisione e di intasamento, che rappresenta solitamente una caratteristica dei centri agricoli dell'area cagliaritana, non sembra assumere una configurazione particolarmente esasperata, essendo limitato alla zona di pertinenza della via Bixio ed a quella relativa al prolungamento della via Tevere oltre la via Cagliari.

Se dal De Candia ricaviamo la prima rappresentazione grafica del centro urbano Asseminese, dal contemporaneo V Angius apprendiamo invece una sua sommaria descrizione:

*... L'abitato avrà circa due terzi di miglio in circonferenza, e 480 case . Sono costrutte a mattoni crudi, generalmente senz'altro piano sopra il terreno, hanno un cortile, e talune anche un'orticello contiguo .  
... Le strade sono hastesvolmente larghe, sebbene poco regolari, se eccettuasi la principale, che*



TAV 3 Poli e tiranti dell'insediamento

- Edifici religiosi
- Edifici civili
- Fontane

*denominasi di Cagliari, per ciò che in quella passano quanti da Decimo-manno si dirigono alla capitale.*

Case a corte quindi realizzate con mattoni di terra cruda, di cui Assemini rappresenta nella seconda metà dell'ottocento, assieme a Serramanna, Quartu S.Elena Capoterra, Serrenti, uno dei maggiori centri di produzione dell'intera provincia Cagliaritano (nel 1865 Assemini produce 35.000 mattoni crudi, Serramanna 100.000, Quartu S.Elena 40.000).

La stesura della prima bozza del Catasto Urbano (Vecchio Catasto), che risale alla fine dell'800, redatta sulla base dei rilievi del De Candia, ci mostra con grande evidenza il tessuto abitativo che, in molte sue parti ripetitivo e seriale, è costituito prevalentemente da lotti rettangolari dalla forma abbastanza regolare. (TAV. 4)

La disposizione, la forma e la dimensione degli isolati appare dunque funzionale ad accogliere un limitato ed ordinato sistema di lotti che, in molti casi, risultano passare l'isolato stesso da parte a parte. Dalla planimetria del Vecchio Catasto e dalle indicazioni desunte dal Sommarione (dove sono indicati i nomi dei proprietari dei singoli lotti, la loro consistenza ed ubicazione), è possibile risalire inoltre al sistema dei vicinati nel quale si articolava l'abitato di Assemini.

Vengono individuati ben 15 vicinati (bixinaus):

*Is Cortis, Canalis, Mesu Bidda, Stradone, Cunventu, La Parrocchia, Muntonurghis, Valeri, San Cristoforo, San Giovanni*, che per estensione rappresentano i principali, *Buon Cammino, Uchesus, Is Argioleddas, Sant'Andria e Sa Panga*, che costituivano gli altri microambiti. (TAV. 4a)

Estremamente variabili risultano le dimensioni dei vicinati (o regioni), come si desume dal numero delle unità edilizie in essi comprese, oltre che dalle loro dimensioni: i confini sono spesso incerti e non sempre delimitanti delle aree omogenee.

Anche se la tradizione orale non consente di ricostruire con precisione questa mappa degli antichi vicinati, la maggior parte di questi nomi è ancora presente comunque nel ricordo degli anziani del paese.





TAV. 4 Vecchio Catasto

L'attuale via Cagliari viene rappresentata nel Vecchio Catasto con la sua originaria giacitura, precedente quindi a quella operazione di ristrutturazione che avvenne probabilmente in seguito alla paurosa alluvione che si verificò nell'Ottobre del 1892, e che investì soprattutto gli abitati di S.Sperate e Assemini.

Dalle cronache del tempo apprendiamo infatti che ... *la strada provinciale che dentro l'abitato di Assemini divide il paese in due parti è diventato il letto di un grosso torrente...Il paese presenta un'aspetto desolante. Le case distrutte sono circa un centinaio e di molte di esse non rimane più che un'ammasso di fango, di calce, di mattoni, di tegole e di legname, mentre di altre invece, per essere state le macerie asportate dalla furia dell'acqua non rimane più traccia, senza contare che molte sono ancora pericolanti.*

*La rovina delle case, rose alla base dalle acque, incominciò verso le ore due con un crescendo spaventoso, tanto che all'alba oltre un centinaio erano rovinare. Una buona parte del villaggio era distrutto, il giorno dopo la corrente attraversava ancora la via principale, e le acque dilagavano anche nelle altre strade, continuando il loro lavoro di corrosione dei muri delle case.*

*Nella strada principale di Assemini può dirsi che tutte le case siano crollate*

L'immagine fotografica della via Cagliari, che risale agli anni trenta, documenta quindi una ricostruzione avvenuta presumibilmente alla fine del secolo scorso.

Il cartografo, che alla fine dell' 800 costruisce la prima bozza del catasto urbano di Assemini, pur nella imprecisione metrica della rappresentazione, individua isolati, strade, quantità e giacitura dei lotti che confermano sostanzialmente le informazioni contenute nella successiva redazione, questa volta estremamente rigorosa, del Nuovo Catasto Urbano. (TAV. 5)

Naturalmente, in poco meno di cento anni, sono intervenute sostanziali trasformazioni : alcune ad opera della mano pubblica, quali ad es. il tracciato della nuova provinciale, che ha comportato riallineamenti e ristrutturazioni, la costruzione della linea ferroviaria, ultimata attorno al 1880, ed il completamento del palazzo Comunale, che risale ai primi del '900.

ASSEMINI (Cagliari) visto dal Campanile, lato ovest  
con veduta in lontananza del cimitero e paese di Decimo



Sul tessuto urbano ha comunque senz'altro inciso in modo più diffuso il processo tutto privato di frammentazione fondiaria.

Nelle immediate vicinanze della piazza centrale si concentrano alcune grandi abitazioni di proprietari, ed il vasto complesso abitativo-produttivo del Conte Cecconi, interessante l'intero isolato delimitato dalle vie Lamarmora e via Leo e parte di quello antistante sulla via Roma mentre, quanto più ci si avvicina al margine dell'edificato, le corti si frantumano e gli isolati appaiono composti prevalentemente da corti di piccole dimensioni.

In alcuni isolati si legge chiaramente l'aggregazione seriale di parcelle minime nelle quali vengono costruite, una a fianco all'altra, case minime che costituiscono quasi delle pseudo schiere.

Il processo di aggregazione all'interno del lotto è essenzialmente legato all'esigenza di isorientare la casa a corte a Sud, ottenendo in questo modo una giacitura sostanzialmente ordinata dei corpi di fabbrica principali.

La presenza di una corte retrostante l'abitazione, dalle dimensioni variabili, ma raramente inferiore ai quattro metri, appare un'altra costante riscontrabile in gran parte del tessuto edilizio Asseminese.

Dalla lettura del Catasto Urbano, e sulla base della individuazione di quattro classi dimensionali del tipo edilizio a corte, si è cercato di comprendere le leggi che regolano l'occupazione spaziale della corte stessa ed alcuni parametri dimensionali da considerare come dominanti. (TAVV. 6-7)

Le classi dimensionali della corte, che saranno le stesse proposte per l'Abaco delle tipologie, sono state ottenute tenendo conto delle dimensioni trasversali del lotto, misurate sul fondo, laddove sono disposti i corpi di fabbrica principali.

Si sono così individuate:

1) **CORTI MINIME**: sono caratterizzate da una larghezza trasversale del lotto inferiore ai 7 metri e da una prevalente dimensione longitudinale variabile tra i 20 ed i 40 metri e costituiscono circa il 40% del totale.

Nell'80% dei casi esaminati si è riscontrata la presenza di corti retrostanti e/o di lotti passanti (unità bifacciate).

La profondità delle corti retrostanti, quando è presente, varia tendenzialmente tra i 4 ed i 10 metri, anche se si sono accertati numerosi casi con valori superiori a questi.

**2) CORTI PICCOLE:** sono caratterizzate da lotti aventi una larghezza trasversale compresa fra i 7 ed i 10 metri e da una dimensione longitudinale variabile tra i 20 ed i 40 metri e costituiscono circa il 25% del totale.

Nel 75% dei casi esaminati si è riscontrata la presenza di corti retrostanti e/o di lotti passanti (unità biaffacciate).

Anche in questo caso la profondità delle corti retrostanti è variabile tra i 4 ed i 10 metri, pur riscontrando numerosi casi aventi dimensioni superiori.

**3) CORTI MEDIE:** sono caratterizzate da una larghezza trasversale del lotto compresa tra i 10 ed i 15 metri e da una dimensione longitudinale raramente inferiore ai 20 metri, e costituiscono circa il 25% del totale.

La presenza di corti retrostanti e/o di lotti passanti (unità biaffacciate) è stata riscontrata nel 75% dei casi esaminati.

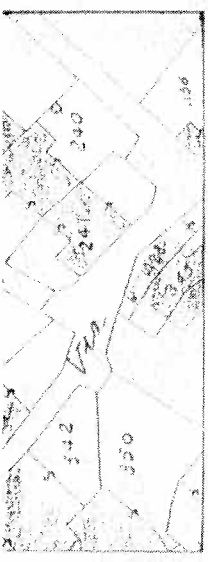
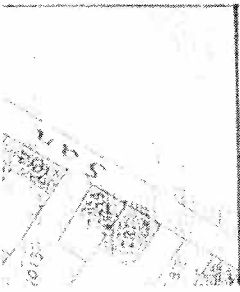
La profondità delle eventuali corti retrostanti, varia preferibilmente tra i 4 ed i 10 metri (nel 60% dei casi).

**4) GRANDI CORTI:** hanno una larghezza trasversale del lotto superiore ai 15 metri e lunghezza superiore ai 20 metri, e costituiscono circa il 10% del totale.

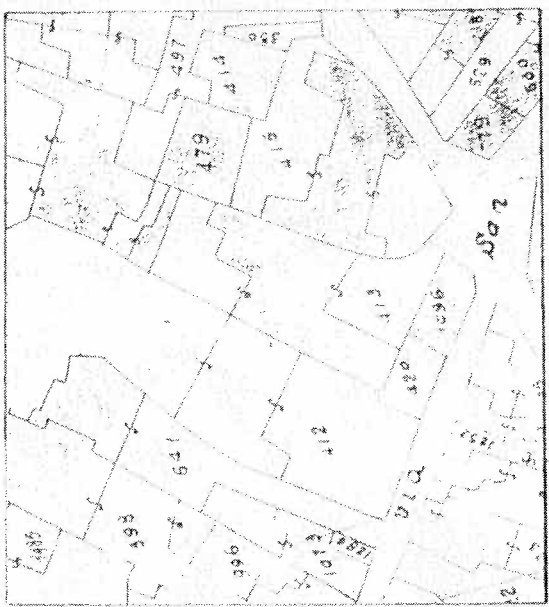
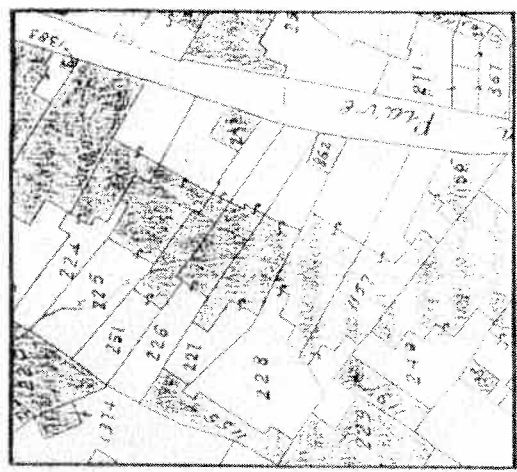
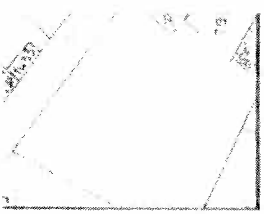
La presenza di corti retrostanti e/o di lotti passanti (unità biaffacciate) è relativa al 75 % dei lotti.

Anche in questo la profondità delle corti retrostanti, assume i valori dei casi precedentemente esaminati.

I diversi livelli di occupazione della corte, che avviene comunque sempre lungo i lati del recinto, dipende fortemente dalle dimensioni della corte stessa secondo un processo che, se da un lato aumenta progressivamente la dimensione dell'edificio adibito ad abitazione, dall'altro interessa una maggiore specializzazione dei locali strumentali.



vi caratterizzati da corti piccole



ivi caratterizzati dalla presenza di corti medie e grandi

TAV. 6 Tessuti abitativi in cui prevale l'aggregazione delle piccole

## LA CASA A CORTE.

Pur nella varietà delle sue dimensioni, la casa a corte costituisce l'elemento tipologicamente dominante dell'edilizia storica Asseminese e, nonostante le demolizioni, le sostituzioni e le trasformazioni subite dal centro storico negli ultimi decenni, questo tipo edilizio appare ancora diffusamente rintracciabile.

Caratterizzata da uno spazio centrale vuoto e dall'addossarsi al recinto dei corpi di fabbrica destinati sia all'abitazione che alle funzioni proprie dell'organizzazione produttiva agro-pastorale, questo tipo base fondamentale si diversifica in rapporto all'orientamento, alla posizione dell'accesso e alle dimensioni della corte stessa.

Il suo posizionamento è in stretta correlazione con l'orientamento della strada che dà accesso alle corti. Nel caso in cui l'orientamento di questa sia tendenzialmente Est-ovest, il tipo edilizio della corte si riscontra sul fondo del lotto per la fascia di lotti che si trova sul margine Nord della strada, mentre, per la fascia di lotti posti sul margine Sud della strada, questo si attesta sullo stesso margine viario.

Nel caso di percorsi sviluppantisi con direzione tendenzialmente Nord-sud, l'unità originaria è posta sul lato nord delle due fasce di lotti che si attestano simmetricamente ai lati della strada.

Planimetricamente il corpo residenziale può assumere differenti spessori, soprattutto in funzione della presenza o meno della corte retrostante che costituisce, quando è presente, un indispensabile riscontro d'aria per l'abitazione.

Quando il corpo residenziale è disposto sul fondo del lotto, si ha un insieme di stanze giustapposte, aventi spessore variabile da 4,5 m ai 6 m ed eventuale loggiato antistante. (TAVV. 8-9)

Nel caso in cui si abbiano lotti passanti o ci sia il distacco del corpo residenziale dal fondo del lotto, si possono avere dei " corpi doppi ", caratterizzati cioè dalla presenza di una doppia fila di stanze ed aventi complessivamente uno spessore medio di 8/9 metri. (TAVV. 10-11)

Il loggiato, che interessa tutto o parte il prospetto frontale dell'abitazione, possiede un larghezza variabile tra i 2,5 m ed i 3,0 m.;

La soprelevazione del solaio segue di solito lo schema planimetrico del piano terra, anche se nel caso di corpi doppi raramente interessa tutto lo spessore complessivo dell'abitazione.



I corpi strumentali, sempre addossati ai lati del recinto o disposti sul fronte del lotto, hanno delle dimensioni molto variabili a seconda della loro destinazione d'uso.

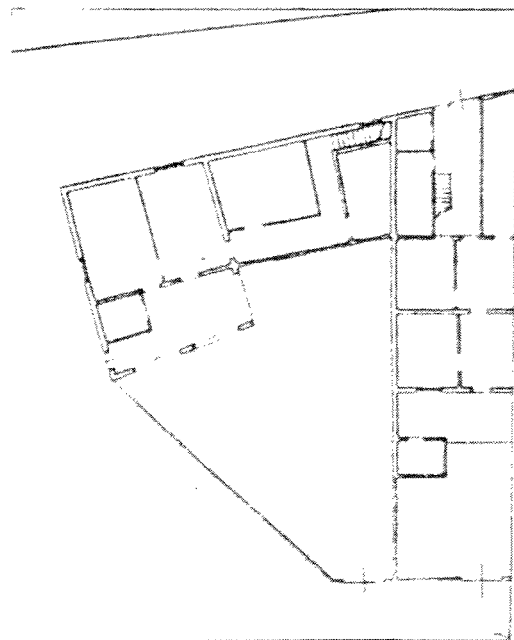
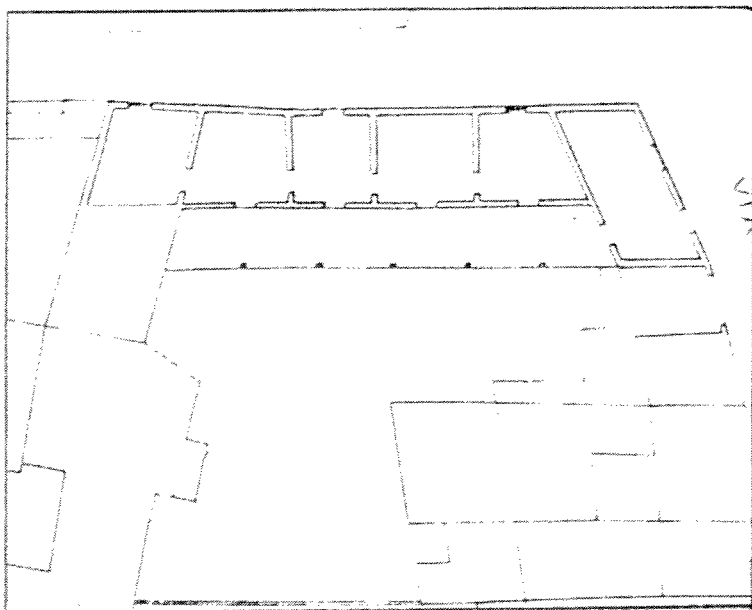
Gli elementi che caratterizzano esternamente la casa a corte sono costituiti dall'alto recinto murario interrotto dai grandi portali d'accesso.

Le ricercate soluzioni costruttive e formali adottate nella realizzazione di questi punti singolari sottolineano il forte significato assunto dal portale d'accesso, mentre estremamente ridotte risultano invece le superfici finestrate prospicienti la strada, soprattutto quelle situate al piano terra.

Quando, per esigenze legate al mantenimento dell'isorientamento o alla posizione dell'accesso, il corpo residenziale risulta disposto lungo la strada e non più all'interno del lotto, in alcuni casi, per il trattamento del prospetto vengono adottate soluzioni formali che evocano, almeno esternamente, il palazzotto cittadino, quali muretti d'attico, cornicioni, marcapiani, balconcini etc.

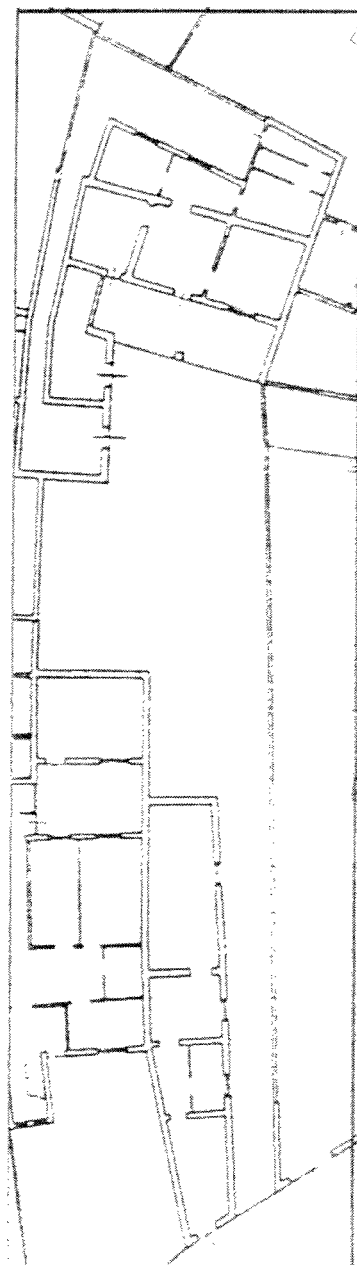
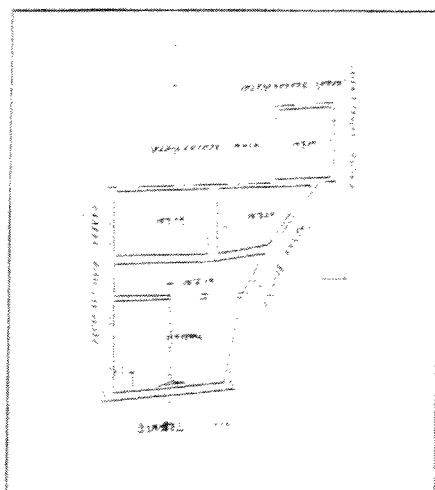
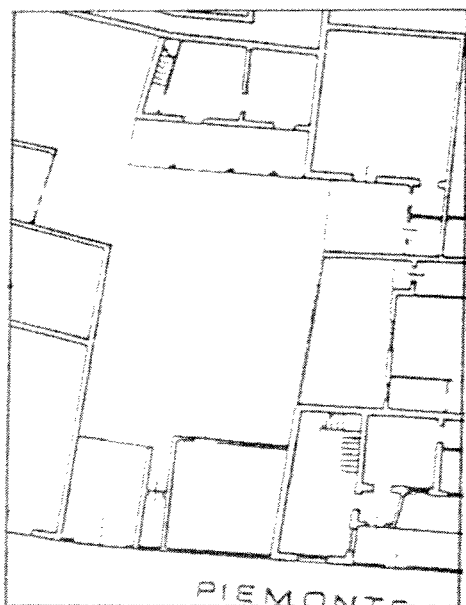
Tipologicamente anche in questo caso si tratta sempre della casa a corte che però rinuncia, almeno parzialmente, al suo tipico carattere introverso.

Pur essendo praticamente assente la tipologia del "palazzotto", non sono tuttavia infrequenti i casi di edificazione che avvengono sul fronte strada, e che possono essere complementari o no alla casa a corte: trattasi perlopiù di edifici dalle limitate dimensioni, spesso adibiti ad attività commerciali o artigianali, che si sviluppano su due piani e che sono privi di accesso carraio.

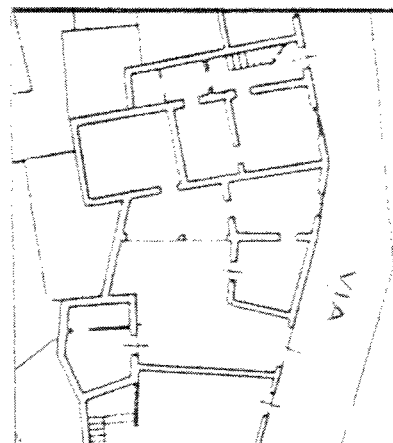
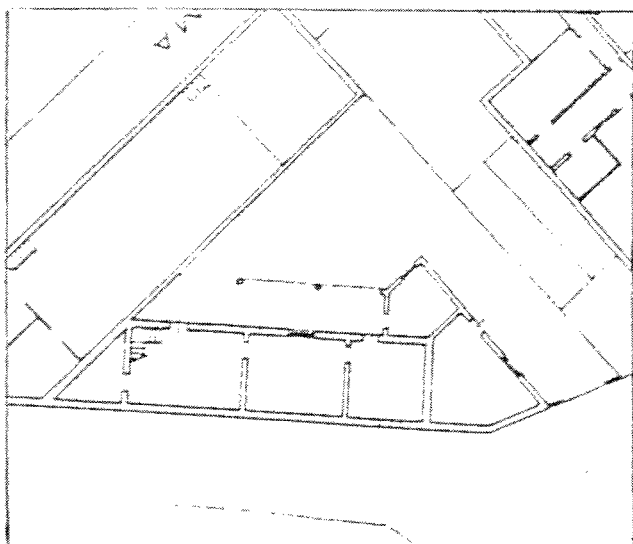


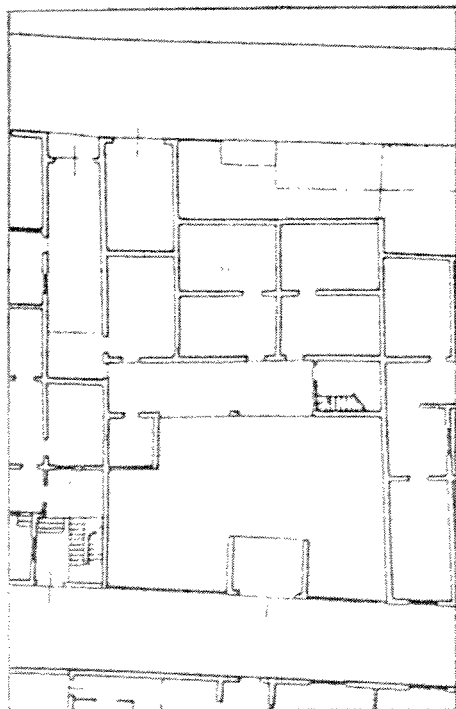
**TAV: 8** Unità edilizie in cui l'edificio principale è a corpo semplice  
Scala 1:400



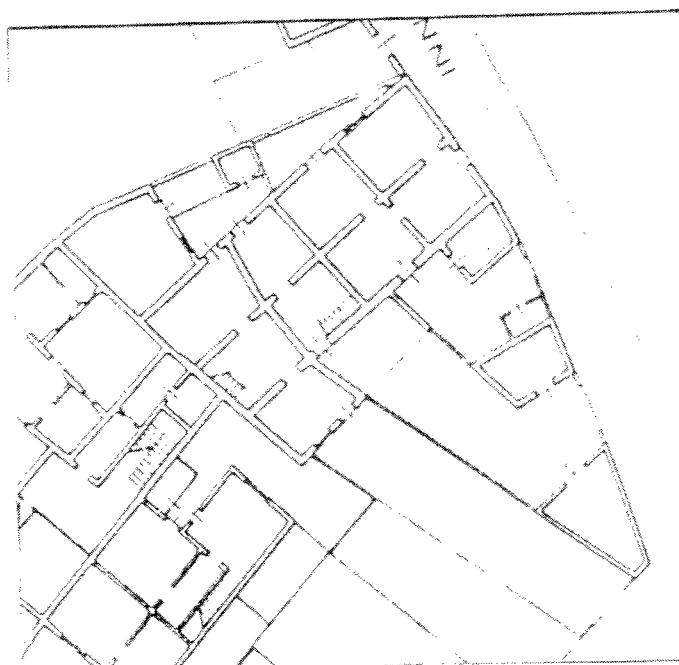
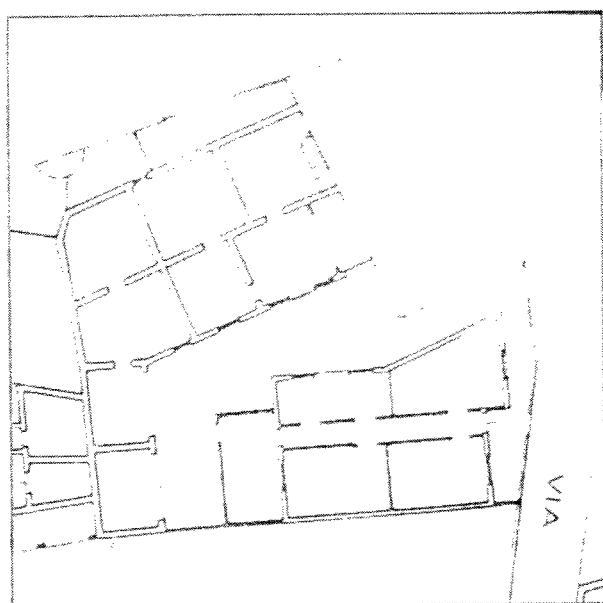


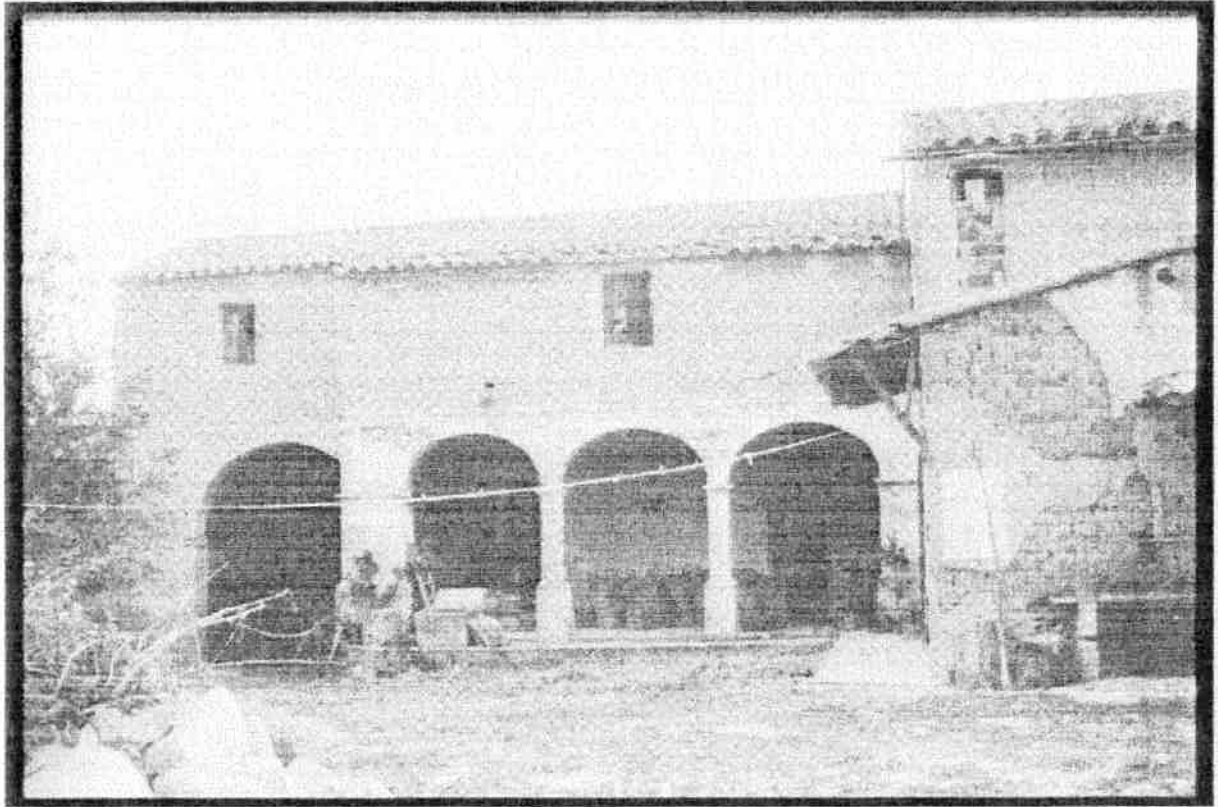
TAV: 9 Unità edilizie in cui l'edificio principale è a corpo semplice  
Scala 1:400





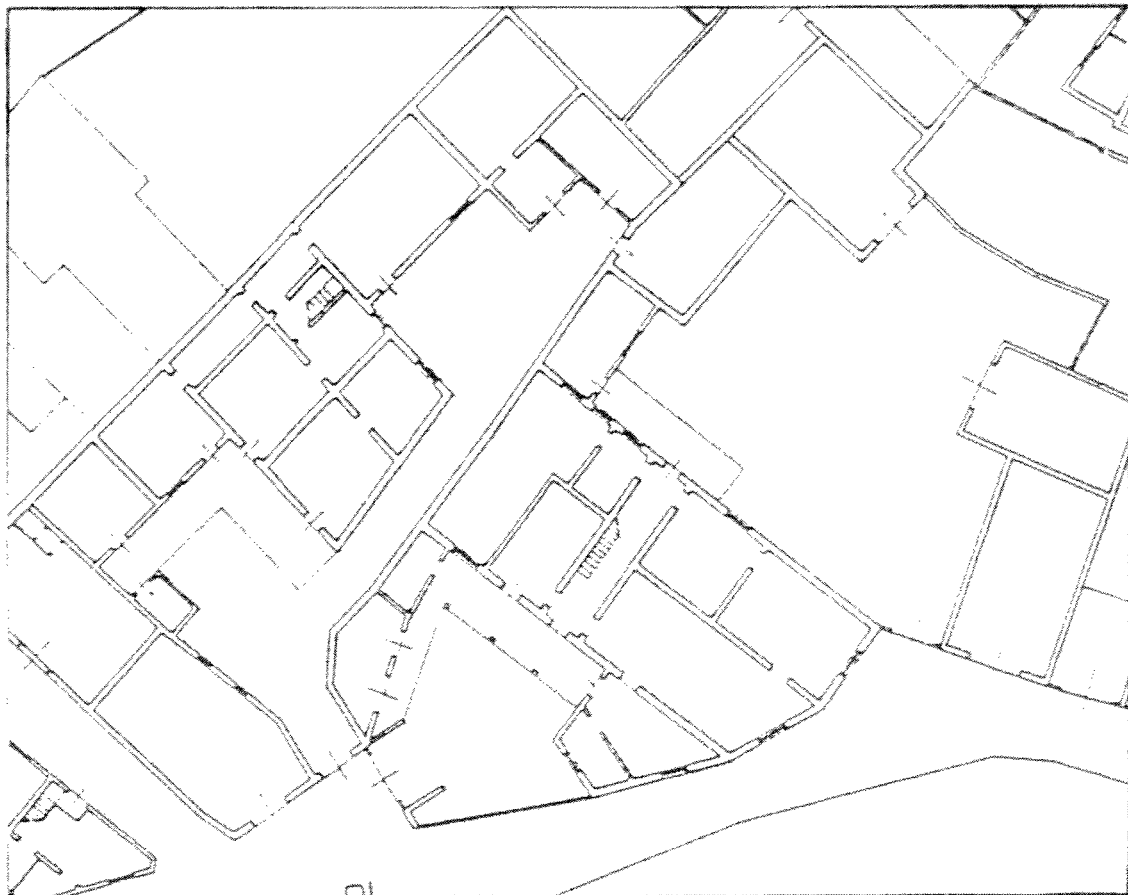
TAV: 10 Unità edilizie in cui l'edificio principale è a corpo doppio  
Scala 1:400



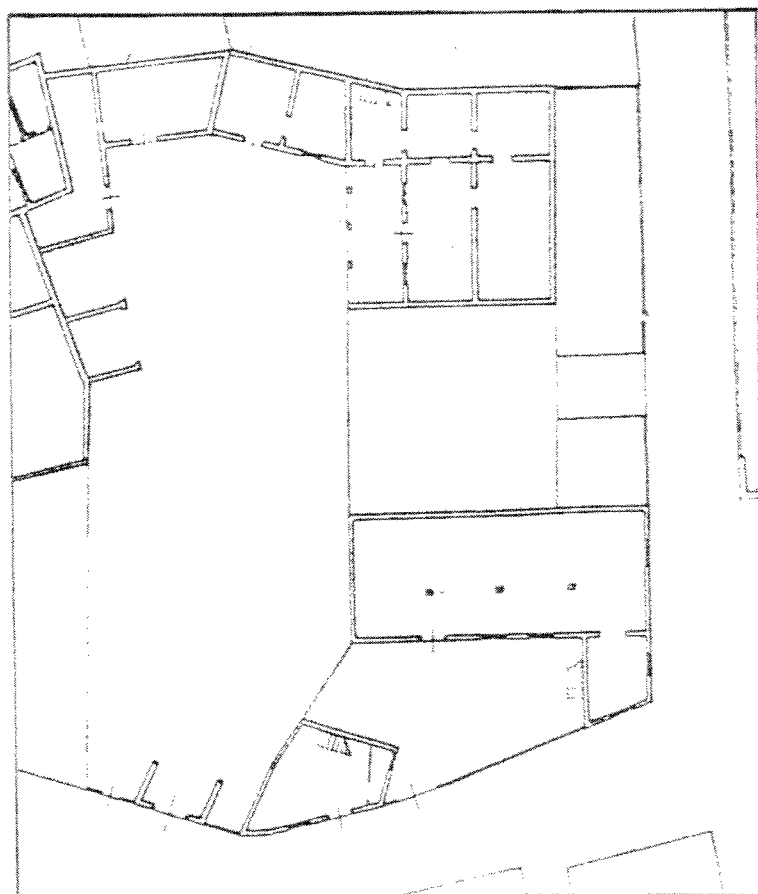
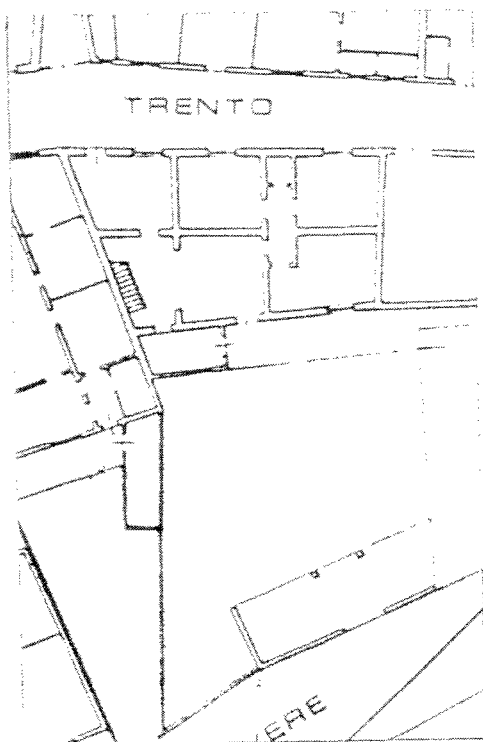


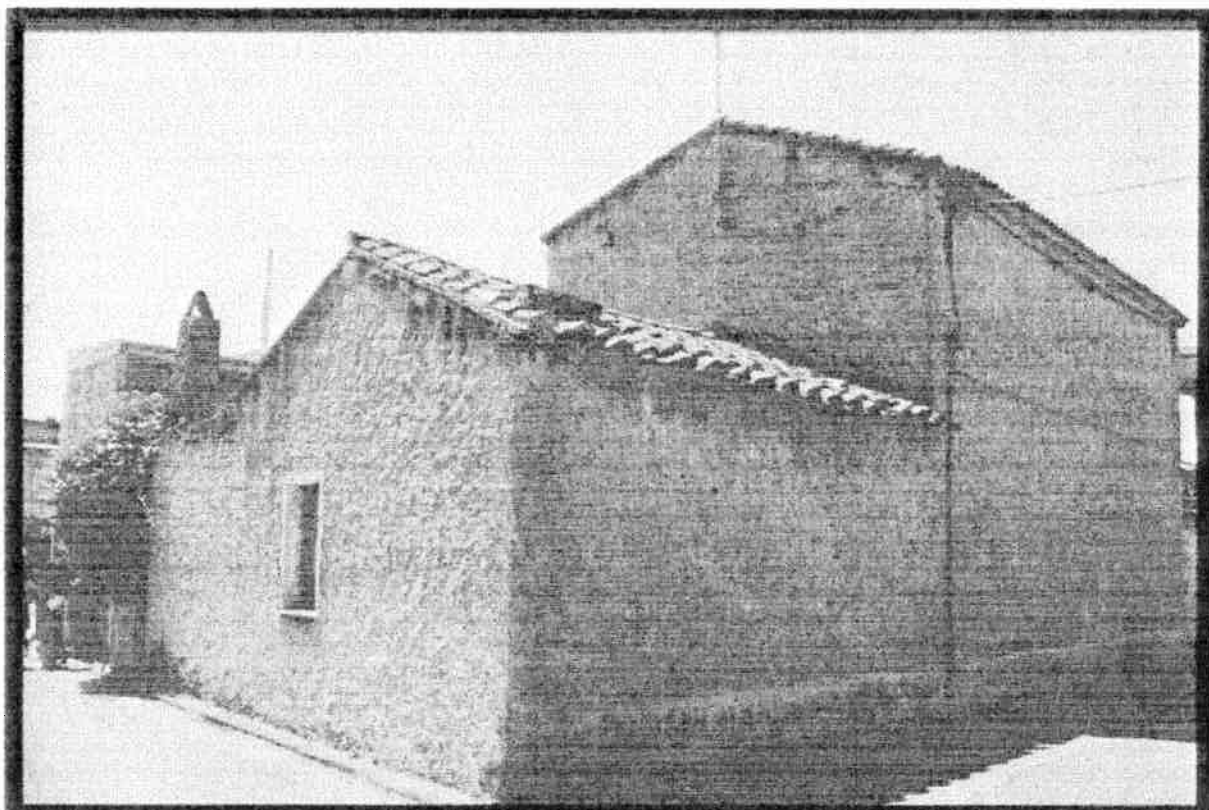
Casa a corte



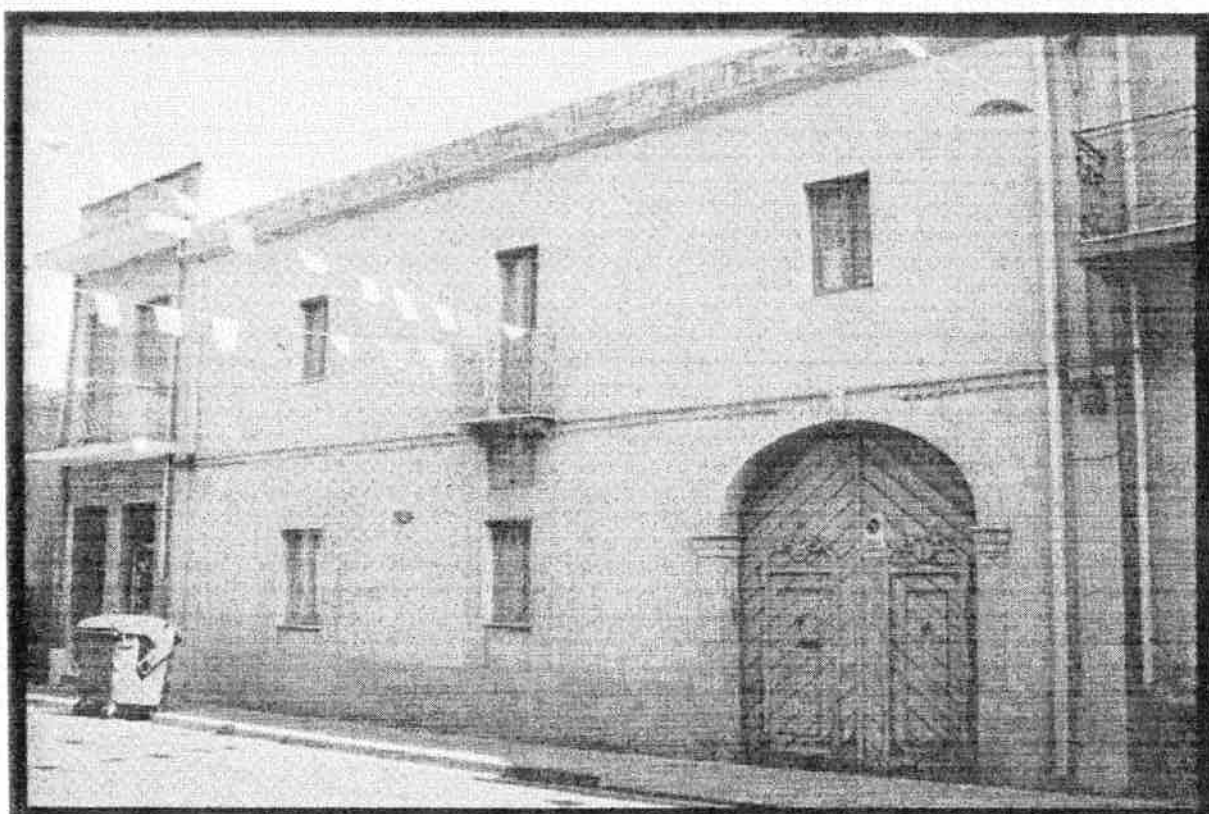


TAV: 11 Esempi di case a corte Medio-Grandi  
Scala 1:400

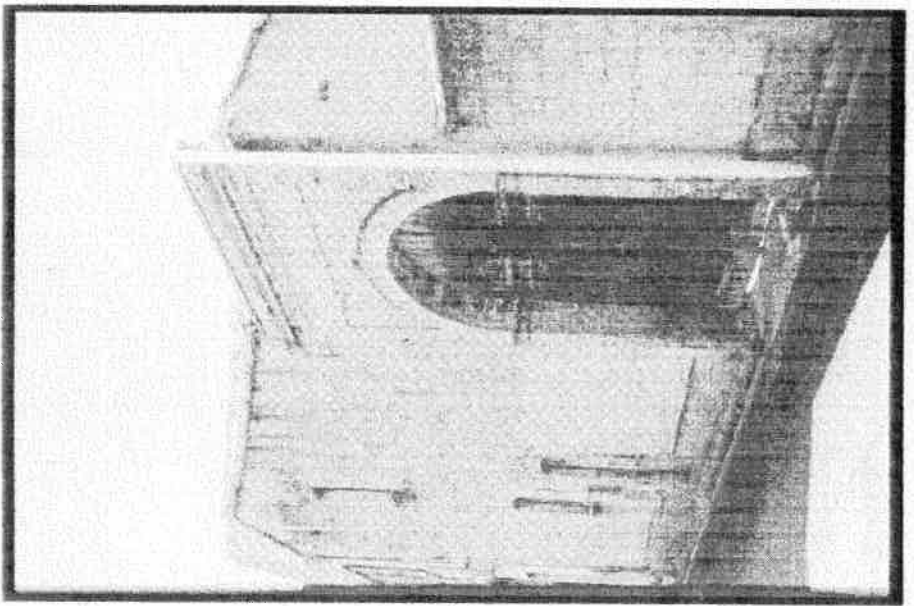
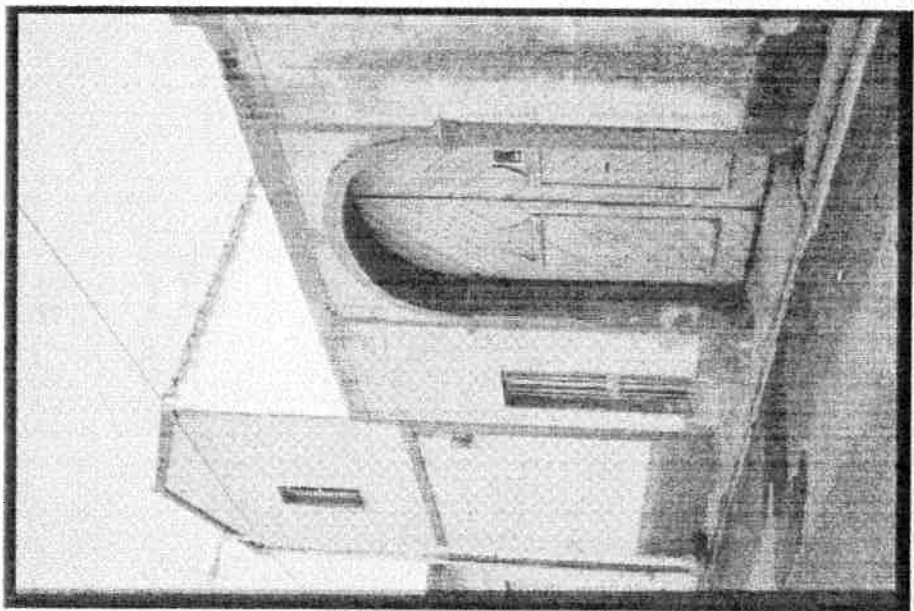
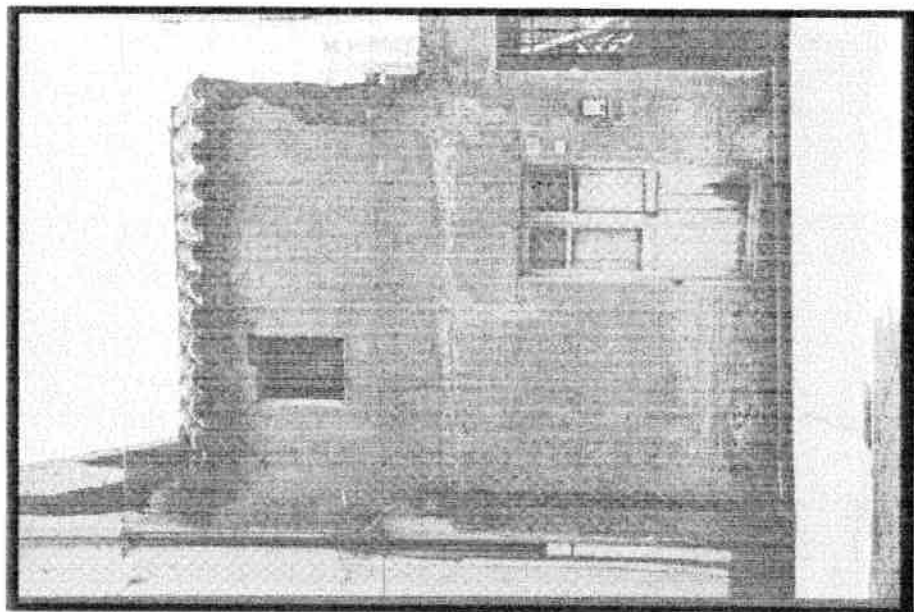




Edificazione sul fronte strada

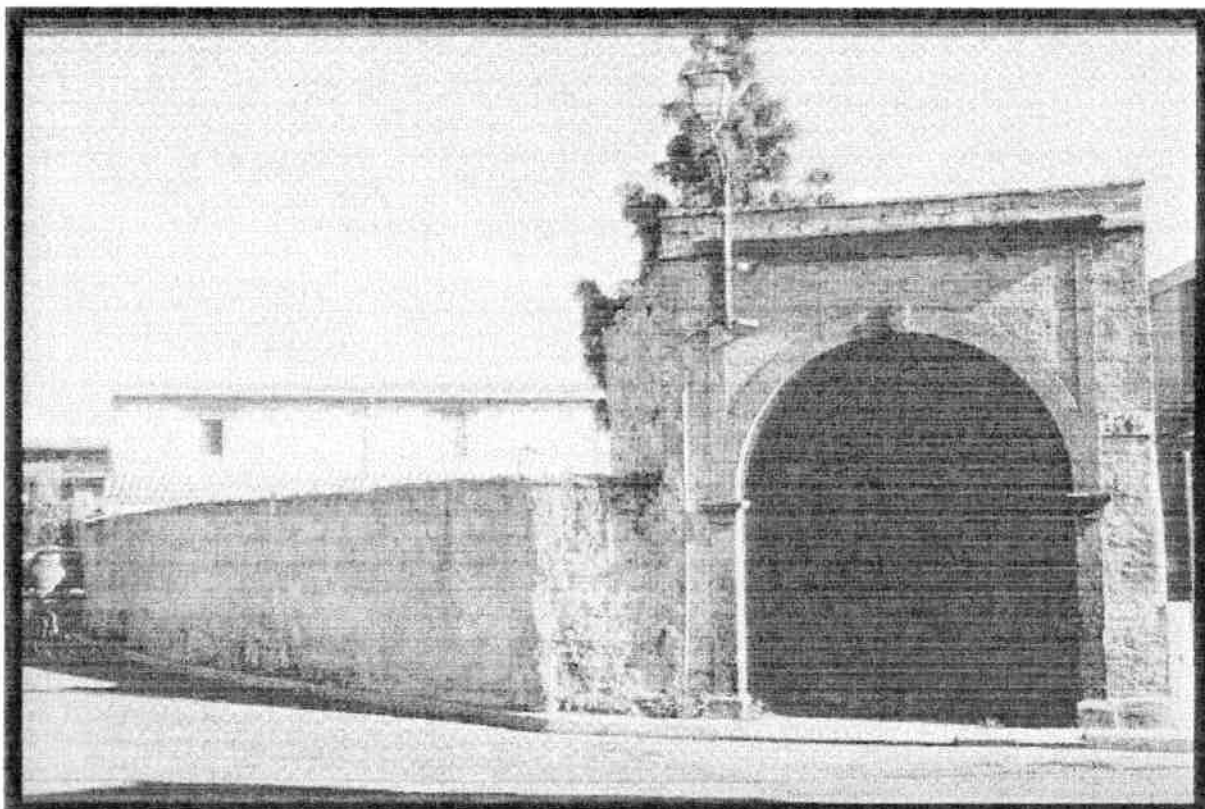




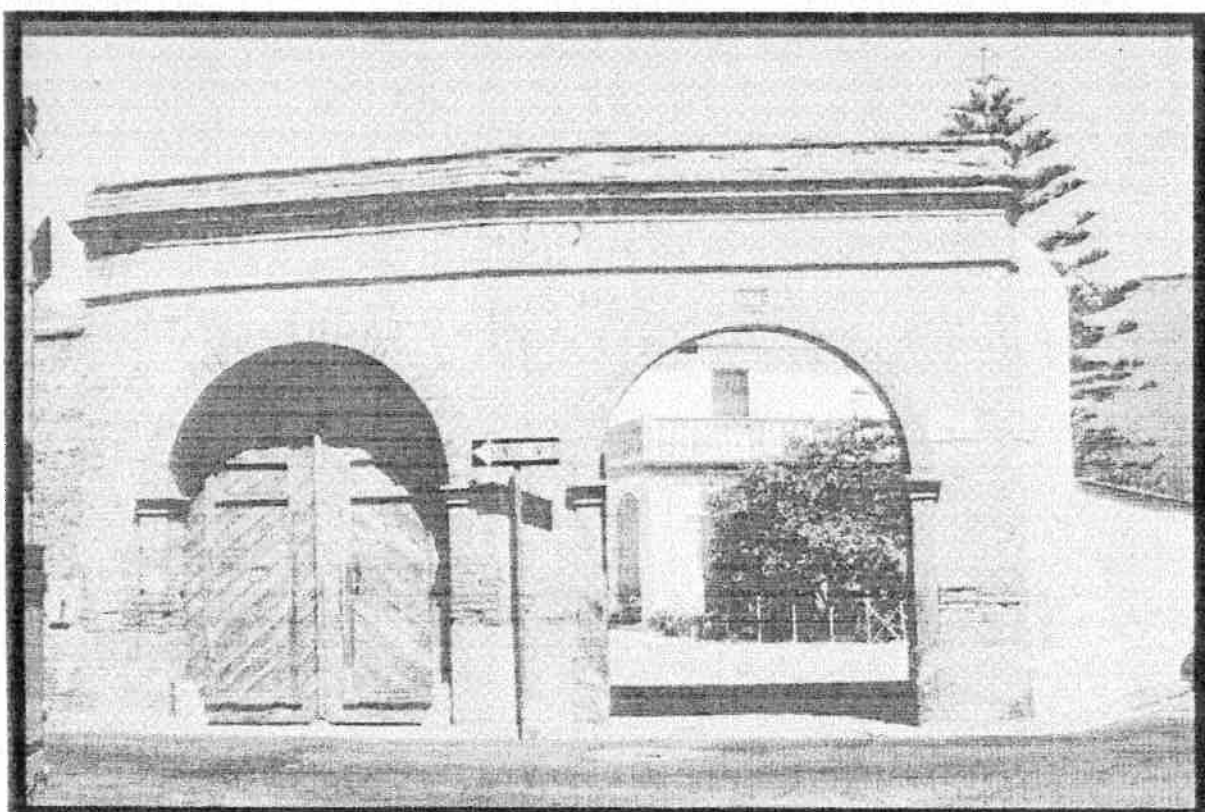


Edificazione sul fronte strada



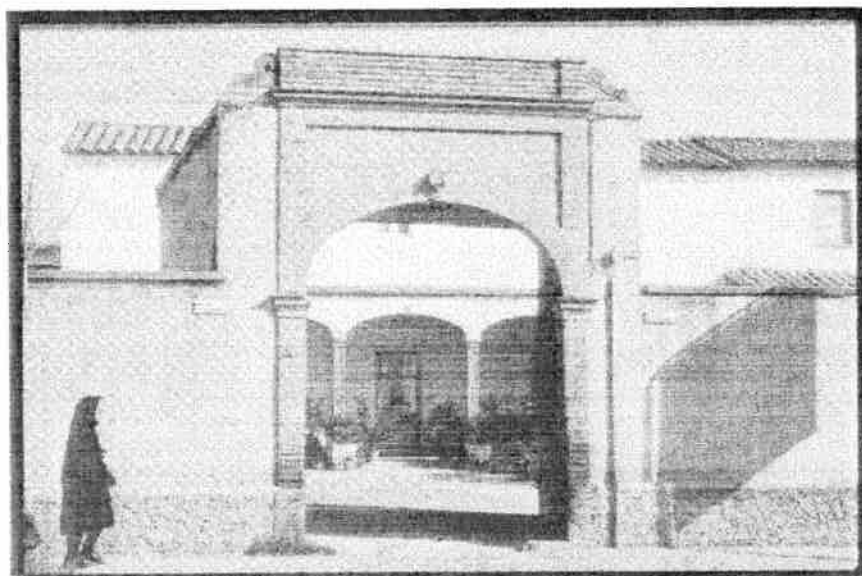


I portali



# COMUNE DI ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI



## ABACO DELLE TIPOLOGIE

2

Il tecnico incaricato:  
Ing. Daniela Serra

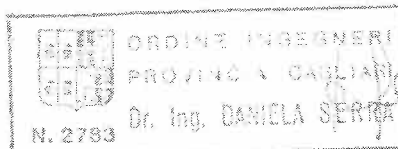
COMUNE ASSEMINI - CA

29.04.96 007624

Grafica CAD:  
Ing. Ennio Lara

PROT. GEN. / ARCHIVIO  
CAT.....CL.....FASC.....

Data: Aprile 1996



Il Sindaco:  
Sig. Luciano Casula

L'Assessore all'Urbanistica:  
Prof. Ing. Antonello Sanna

## **L'ABACO DELLE TIPOLOGIE**

### **Premesse.**

La normativa definita dal Piano Particolareggiato del centro storico di Assemini prevede interventi sia di conservazione che di completamento e sostituzione.

Al fine di orientare la progettazione degli interventi tenendo conto, da un lato della eventuale necessità di modificare le unità edilizie, dall'altro della volontà di salvaguardare sia la struttura complessiva del centro storico, sia la struttura tipologica e morfologica della casa a corte, obiettivo prioritario del P.P., si rende necessario individuare una metodologia operativa compatibile con il processo evolutivo della tipologia dominante e che allo stesso tempo chiarisca limiti e possibilità di intervento sulle varie unità edilizie.

Tutto ciò al fine di ottenere interventi congruenti con il tipo edilizio ricorrente della casa a corte.

Per garantire la riconoscibilità tipologica in tutti gli interventi di conservazione, completamento e sostituzione attraverso il rispetto e la riproposizione dei principali requisiti costitutivi la tipologia dominante, la fase di progettazione dovrà essere preceduta dalla comprensione delle logiche di costituzione e di sviluppo del tessuto edilizio e delle corti che lo compongono.

## LA RICONOSCIBILITA' TIPOLOGICA

I caratteri dominanti che si riscontrano nell'insediamento storico di Assemini possono essere così sintetizzati:

- 1) Compattezza dei tessuti edilizi, formati da sequenze continue di organismi edilizi con tipologia prevalente a corte.
- 2) Il "passo" strutturale, riconoscibile come regola di formazione e di aggregazione degli edifici.  
Tale regola prevede l'esistenza di:
  - a) unità edilizie a corpo "semplice", generalmente monoaffaccio, disposte lungo i confini dei lotti;
  - b) unità edilizie a corpo semplice o "doppio", biaffacciate, disposte lungo i confini tra lotto e spazi pubblici quali strade o piazze (lotti passanti), oppure disposte all'interno del lotto (con corte retrostante).
- 3) La casa a corte, caratterizzata da una notevole autonomia funzionale, i cui corpi di fabbrica sono disposti attorno ad uno spazio libero che costituisce il principale elemento di distribuzione, di aerazione e di illuminazione.
- 4) L' articolazione, all' interno del lotto, dei singoli edifici che compongono l'organismo edilizio, in cui di norma prevale la preferenza per un orientamento solare favorevole del corpo principale, e che rappresenta un elemento di forte caratterizzazione compositiva e architettonica della casa a corte.

5) Esternamente la riconoscibilità tipologica è funzione della reciproca giacitura tra strada, lotto e fabbricato .

Questa può essere definita da :

- a) elemento murario continuo del recinto, scandito da una sequenza di portali costituenti l'unico accesso alla corte;
- b) edificazione sul fronte strada, caratterizzata da una limitata presenza di aperture, soprattutto al piano terreno.

## CRITERI GENERALI

L'abaco delle tipologie si applica nei seguenti interventi previsti dalla normativa vigente:

1) ampliamenti di unità edilizie (edificate o meno con materiali e tipologie tradizionali);

2) ricostruzione, a seguito di demolizione, dei corpi di fabbrica edificati con materiali e tipologie non tradizionali ;

3) nuove costruzioni realizzate in lotti liberi;

L'abaco, ripercorrendo i principali rapporti aggregativi e dimensionali dell'edilizia storica-tradizionale, intende fissare e controllare:

- la capacità di integrazione e la congruenza tipologica e dimensionale dei nuovi organismi edilizi rispetto all'impianto edilizio esistente, al fine di garantire la riconoscibilità della tipologia edilizia dominante della casa a corte nelle sue componenti : funzionali-organizzative, di orientamento e di passo strutturale.

- criteri dimensionali e tipologici al fine di verificare l'impatto di nuovi corpi di fabbrica, in termini di ombre portate e di introspezione, rispetto alle unità edilizie continue.

Ciò comporta che :

a) il nuovo manufatto non debba costituire elemento che rompe la continuità di schiere o linee preesistenti su lotti contigui o edificate all'interno degli stessi lotti;

b) sia esclusa di conseguenza ogni tipo di edificazione con corpi di fabbrica isolati o "in arretramento" rispetto al filo strada;

c) la disposizione dei corpi di fabbrica deve avvenire rispettando al massimo grado l'accorpamento degli spazi-corte, con due possibili schemi distributivi:

1) attorno ad una corte centrale, con una disposizione dei fabbricati per cui questi risultino addossati lungo i lati del lotto,

2) disposti trasversalmente in modo da formare una doppia corte;

d) per la definizione del "passo" strutturale degli organismi edilizi occorre far riferimento alla profondità dei corpi di fabbrica contigui, in continuità con gli allineamenti preesistenti, soprattutto se definiti da edifici storico-tradizionali;

e) nel caso di unità edilizie a "corpo semplice", lo spessore dell'edificio principale varia tra i 4,5 e i 6 metri;

f) nel caso di unità edilizie a "corpo doppio" (lotti passanti o con corti retrostanti) al piano terra lo spessore dell'edificio principale può raggiungere gli 8\9 metri, mentre al piano primo si prevedono spessori analoghi a quelli definiti per le unità edilizie a "corpo semplice".

Eventuali margini di deroga derivano dall'esistenza di allineamenti preesistenti ;

g) sono da evitare le sovrelevazioni e le nuove costruzioni che comportino l'oscuramento dei lotti vicini mediante ombre portate che superino il 10% della superficie del lotto stesso o il 30% della superficie delle facciate finestrate .

(L'ombra portata si considera nelle condizioni più onerose, secondo un raggio d'incidenza di 45°);

h) laddove la larghezza del lotto lo consenta, si preveda sempre la presenza di un passo carraio ;

i) al piano terra eventuali loggiati con profondità non superiori ai 2,5 metri, sono previsti all'interno dei valori definiti dalle norme;

l) all'interno del lotto le distanze tra fabbricati e dal confine sono indicate, a seconda delle classi dimensionali, dagli schemi dell'abaco;

m) per i corpi di fabbrica monoesposti a nord, è indicato un uso non abitativo (magazzini, garages, piccoli laboratori artigianali, locali al servizio della residenza) ;

n) sono da escludere : - scale esterne aperte e seminterrati, in quanto del tutto incompatibili con la tipologia della casa a corte.

o) almeno il 50% delle superfici libere della corte deve essere trattato con pavimentazione semipermeabile ( per es. selciato) o a giardino.

Lo schema fondamentale dell'abaco può essere riconducibile a due variabili:

a) dimensione del lotto (larghezza), variabile secondo le seguenti modalità:

- |                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| 1. CORTI MINIME:  | $L < 7 \text{ m}$                 |
| 2. CORTI PICCOLE: | $7 \text{ m} < L < 10 \text{ m}$  |
| 3. CORTI MEDIE:   | $10 \text{ m} < L < 15 \text{ m}$ |
| 4. GRANDI CORTI:  | $L > 15 \text{ m}$                |

b) tipologia dell'accesso, ovvero la giacitura reciproca tra strada, lotto e fabbricati.

**ACCESSO DA SUD E LATERALE**

**ACCESSO DA NORD**



## 1 CORTI MINIME.

(Larghezza media del lotto < 7 m)

1) Gli spessori dei corpi di fabbrica principali, relativamente al piano terra, possono essere

a) CORPI SEMPLICI (monoaffaccio) : nel caso di edificio disposto sul fondo del lotto lo spessore dovrà variare tra i 4,5 metri e i 6 metri ;

b) CORPI DOPPI : nel caso di lotti passanti o di edifici staccati dal fondo del lotto (corte retrostante), lo spessore non deve superare gli 8\9 metri.

Al piano superiore lo spessore deve essere riportato a quello del CORPO SEMPLICE a meno che non sussistano nei lotti confinanti allineamenti preesistenti definiti da edifici storici-tradizionali.

2) L'edificio a due piani è sempre consentito purché:

- non sia in contrasto con i tessuti originari al contorno, con i loro allineamenti ed altezze;
- non comporti modifiche sostanziali delle quote d'imposte dei solai ;
- non comporti la distruzione fisica e tipologica dei corpi di fabbrica eventualmente presenti ;
- non comporti l' oscuramento dei lotti vicini mediante ombre portate.

3) Il corpi di fabbrica laterali sono ammessi esclusivamente al piano terra, e solo nel caso di lotti aventi larghezze superiori ai 5,5 metri. Deve in ogni caso essere rispettato un distacco minimo di 3 metri dal confine laterale.

4) Nel caso di edificio staccato dal fondo del lotto, la distanza dal confine retrostante non può essere inferiore ai 4 metri nel caso di edificio ad un solo piano e di 5 metri nel caso di edificio a due piani.

5) Il posizionamento di un edificio sul fronte strada è consentito, nel rispetto degli allineamenti preesistenti, soprattutto se definiti da edilizia storico-tradizionale.

6) Il corpo di fabbrica sul fronte strada deve avere un distacco dai corpi retrostanti  $>$  di 5 metri o  $>$  di 8 metri a seconda che sia ad uno o due piani.

7) L'esposizione a Nord deve essere limitata ai fabbricati non residenziali o eventualmente ai soli ambienti di servizio dei fabbricati residenziali. In ogni caso la facciata a Nord dovrà avere una superficie finestrata limitata.







## 2 CORTI PICCOLE

(Larghezza media del lotto compresa tra 7 e 10 m)

1) Gli spessori dei corpi di fabbrica principali, relativamente al piano terra, possono essere :

a) CORPI SEMPLICI (monoaffaccio) : nel caso di edificio disposto sul fondo del lotto lo spessore dovrà variare tra i 4,5 metri e i 6 metri ;

b) CORPI DOPPI : nel caso di lotti passanti o di edifici staccati dal fondo del lotto (corte retrostante), lo spessore non deve superare gli 8,9 metri.

Al piano superiore lo spessore deve essere riportato a quello del CORPO SEMPLICE, a meno che non sussistano nei lotti confinanti allineamenti preesistenti definiti da edifici storici-tradizionali.

2) L'edificio a due piani è sempre consentito purché:

- non sia in contrasto con i tessuti originari al contorno, con i loro allineamenti ed altezze;
- non comporti modifiche sostanziali delle quote d'imposte dei solai;
- non comporti la distruzione fisica e tipologica dei corpi di fabbrica eventualmente presenti;
- non comporti l'oscuramento dei lotti vicini mediante ombre portate.

3) Il corpi di fabbrica laterali sono ammessi esclusivamente al piano terra, e possono avere una larghezza massima di 5 metri. Deve in ogni caso essere rispettato un distacco minimo dal confine laterale di 4 metri.

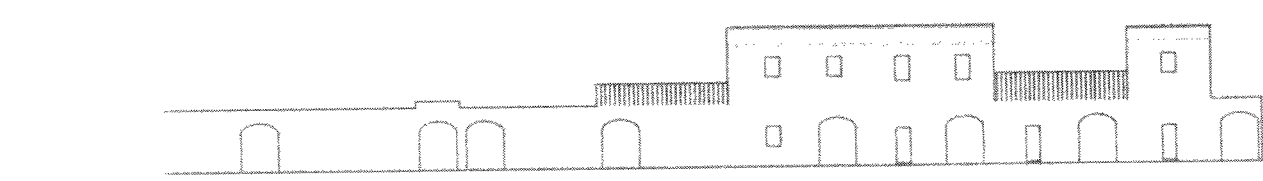
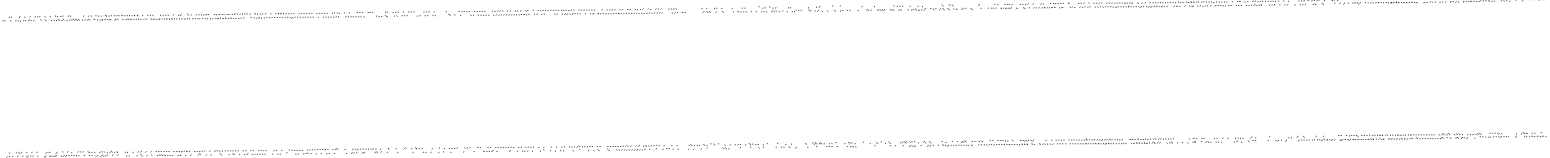
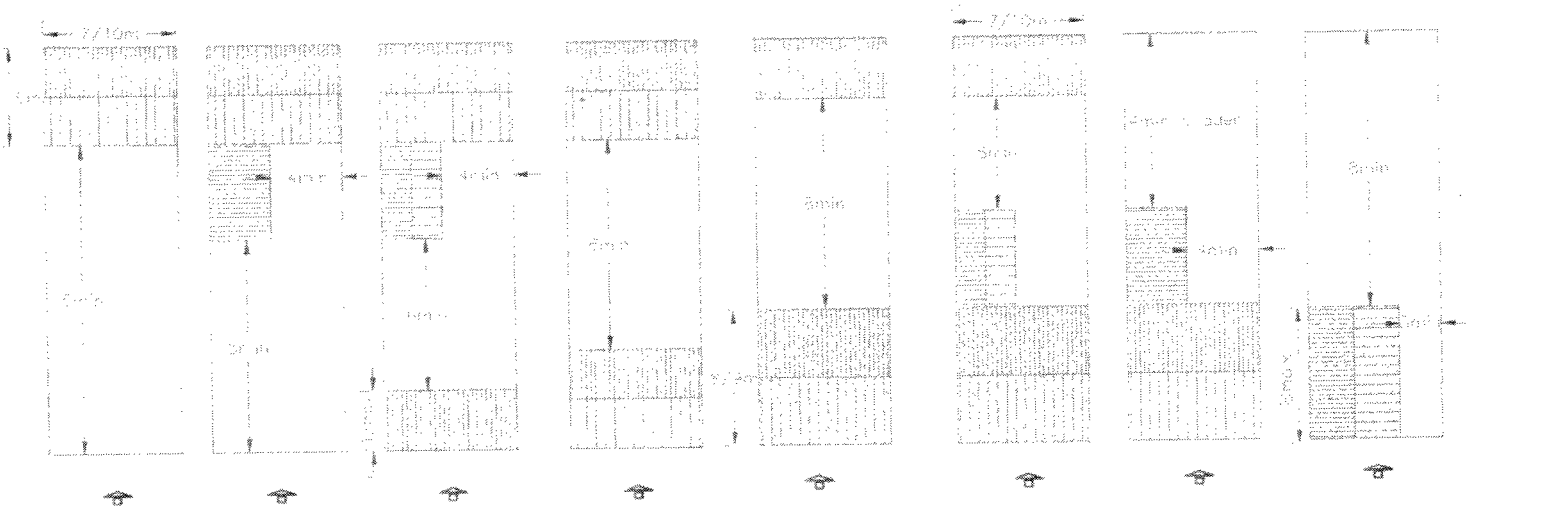
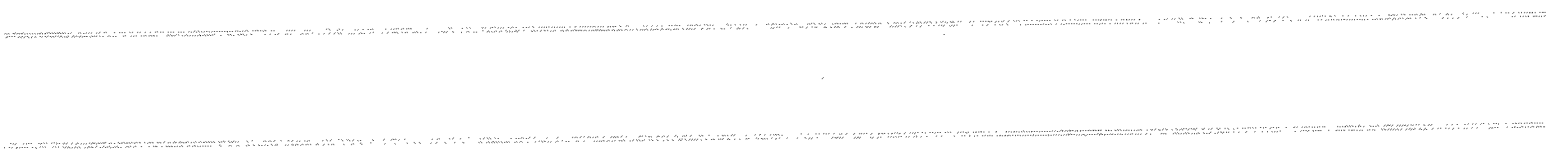
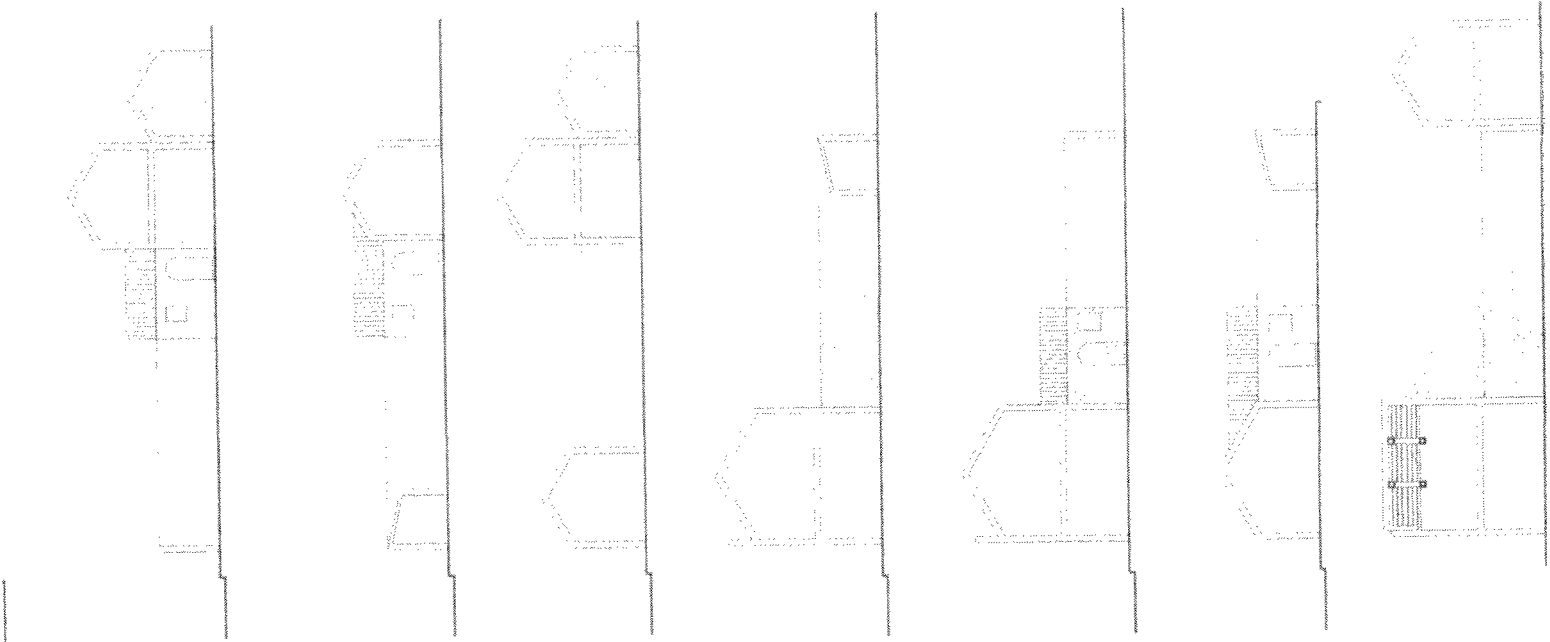
4) Nel caso di edificio staccato dal fondo del lotto, la distanza dal confine retrostante non può essere inferiore ai 4 metri nel caso di edificio ad un solo piano e 5 metri nel caso di edificio a due piani.

5) Il posizionamento di un edificio sul fronte strada è consentito, nel rispetto degli allineamenti preesistenti, nel rispetto degli allineamenti preesistenti soprattutto se definiti da edilizia storico-tradizionale)

6) Il corpo di fabbrica sul fronte strada deve avere un distacco dai corpi retrostanti  $>$  di 6 metri o  $>$  di 8 metri a seconda che sia ad uno o due piani.

7) L'esposizione a Nord deve essere limitata ai fabbricati non residenziali o eventualmente ai soli ambienti di servizio dei fabbricati residenziali. In ogni caso la facciata a Nord dovrà avere una superficie finestrata limitata.

8) L'eventuale interruzione del corpo di fabbrica sul fronte strada in corrispondenza di un passo carrabile è consentita purché il distacco del corpo di fabbrica dal confine laterale sia  $>$  di 3 metri







### 3 CORTI MEDIE

(Larghezza media del lotto compresa tra 10 e 15 m)

1) Gli spessori dei corpi di fabbrica principali, relativamente al piano terra, possono essere

- a) CORPI SEMPLICI (monoaffaccio) : nel caso di edificio disposto sul fondo del lotto lo spessore dovrà variare tra i 4,5 metri e i 6 metri ;
- b) CORPI DOPPI : nel caso di lotti passanti o di edifici staccati dal fondo del lotto (corte retrostante), lo spessore non deve superare i 9 metri.

Al piano superiore lo spessore deve essere riportato a quello del CORPO SEMPLICE, salvo il caso di allineamenti preesistenti nei lotti confinanti definiti da edifici storici-tradizionali.

2) L'edificio principale a due piani è sempre consentito purché:

- non sia in contrasto con i tessuti originari al contorno, con i loro allineamenti ed altezze;
- non comporti modifiche sostanziali delle quote d'imposte dei solai;
- non comporti la distruzione fisica e tipologica dei corpi di fabbrica eventualmente presenti;
- non comporti l'oscuramento dei lotti vicini mediante ombre portate che superino il 10% della superficie del lotto stesso o il 30% della superficie delle facciate finestate.

3) Il corpi di fabbrica laterali al piano terra possono avere una larghezza massima di 5 metri. Deve in ogni caso essere rispettato un distacco minimo dal confine laterale di 5 metri.

L'eventuale sopraelevazione del corpo di fabbrica laterale (da escludersi comunque nella corte retrostante) può aversi laddove sussistono le condizioni generali previste al punto 2); il distacco dal confine laterale deve essere, in questo caso, maggiore di 7 metri.

4) Nel caso di edificio staccato dal fondo del lotto, la distanza dal confine retrostante non può essere inferiore ai 5 metri nel caso di edificio ad un solo piano e 8 metri nel caso di edificio a due piani; in quest'ultimo caso eventuali margini di deroga derivano dall'esistenza di allineamenti preesistenti.

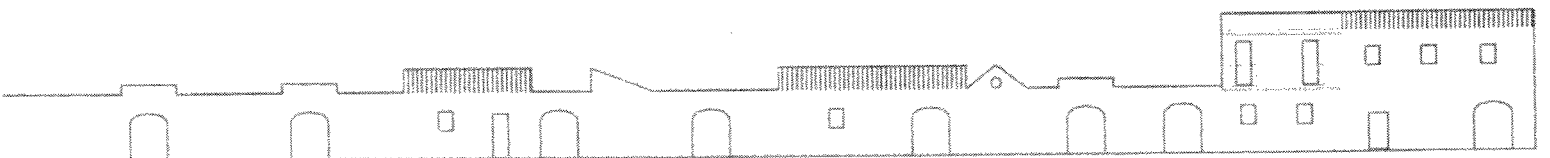
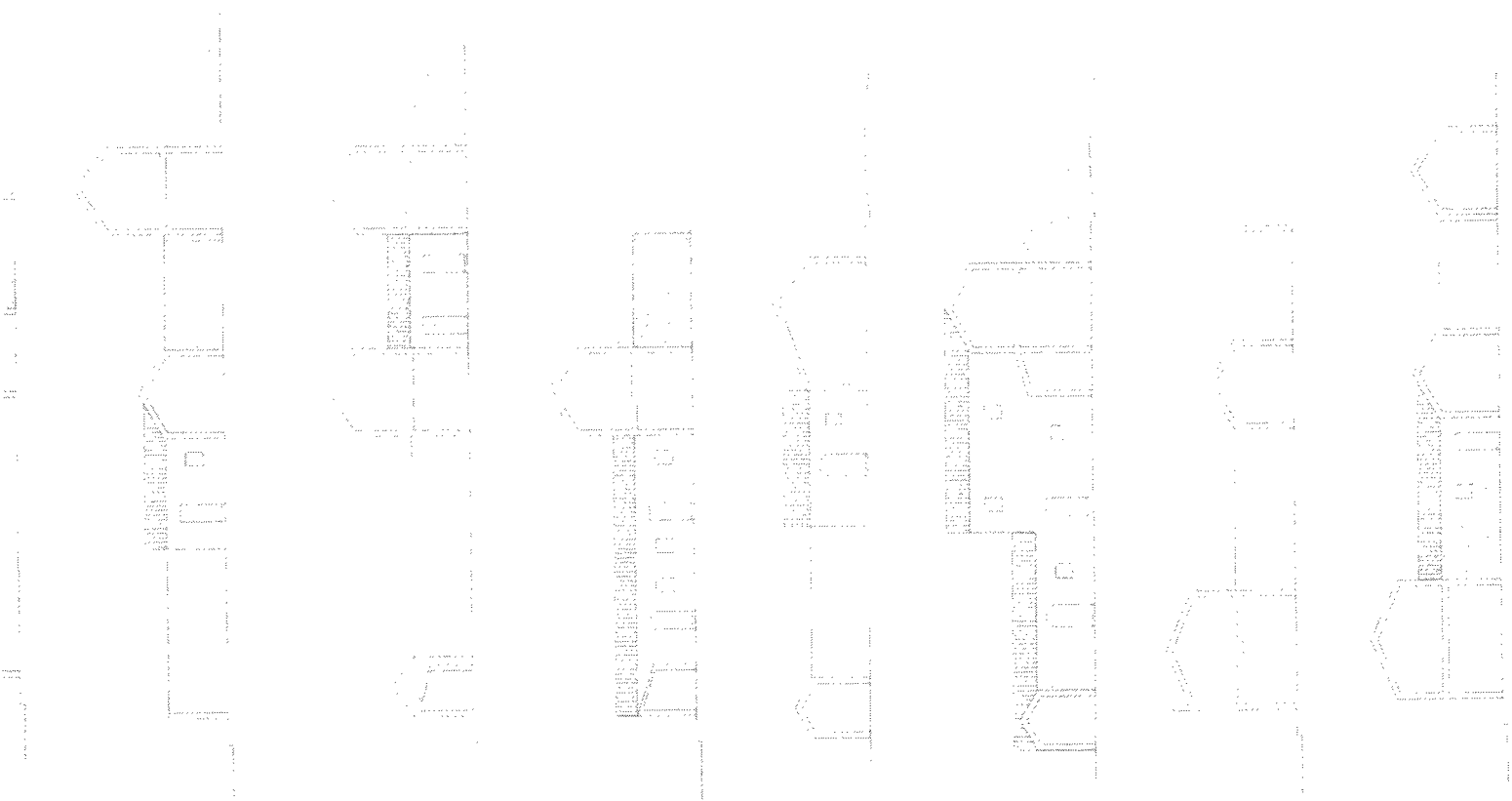
5) Il posizionamento di un edificio sul fronte strada è consentito, nel rispetto degli allineamenti preesistenti, soprattutto se definiti da edilizia storico-tradizionale.

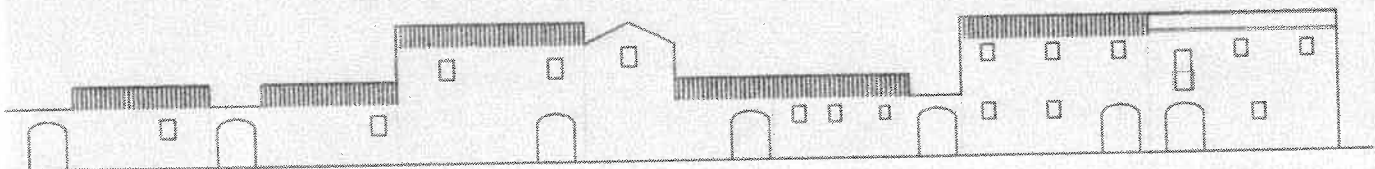
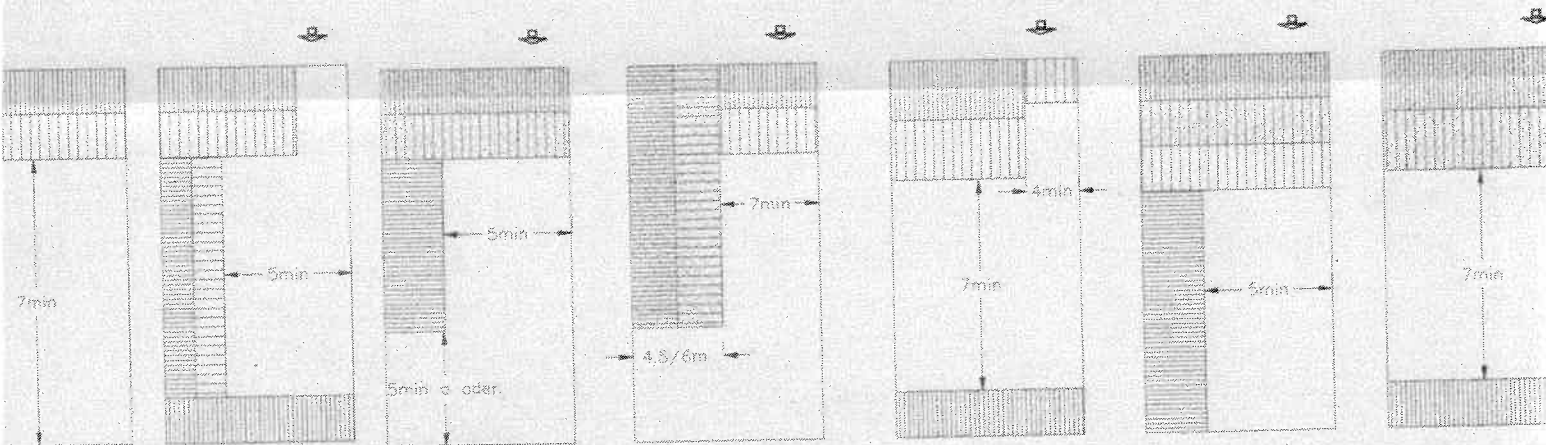
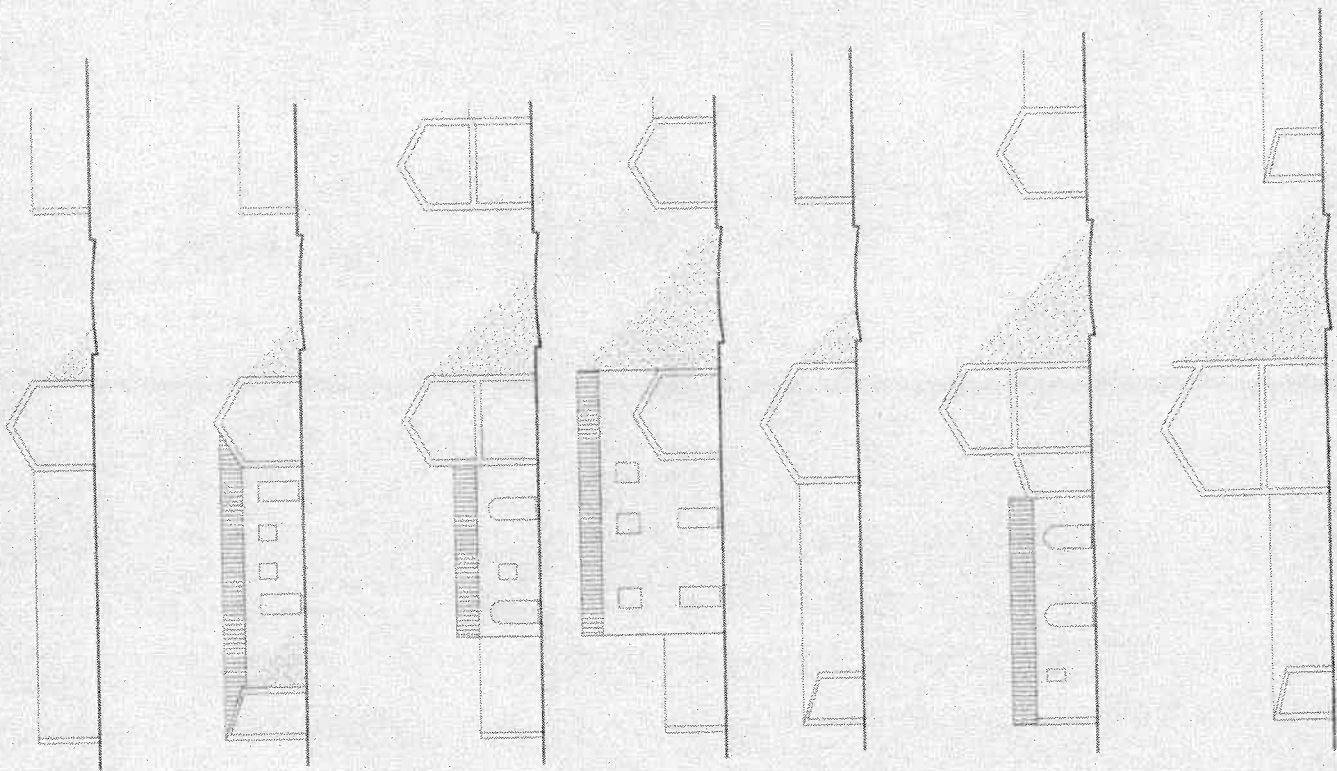
6) Il corpo di fabbrica sul fronte strada deve avere un distacco dai corpi retrostanti maggiore di 7 metri o di 10 metri a seconda che sia ad uno o due piani.

7) L'esposizione a Nord deve essere limitata ai fabbricati non residenziali o eventualmente ai soli ambienti di servizio dei fabbricati residenziali. In ogni caso la facciata a Nord dovrà avere una superficie finestrata limitata.

8) L'eventuale interruzione del corpo di fabbrica sul fronte strada in corrispondenza di un passo carrabile è consentita purché il distacco del corpo di fabbrica dal confine laterale sia  $>$  di 4 metri.







#### 4 CORTI MEDIO-GRANDI

**Larghezza media del lotto > 15 m**

**Lunghezza media del lotto > 20 m**

1) Gli spessori consentiti per i corpi di fabbrica sono quelli previsti per le corti medie al punto 1).  
Eventuali margini di deroga possono essere previsti in continuità con gli allineamenti preesistenti definiti da edifici storici-tradizionali.

2) L'articolazione dei corpi di fabbrica, relativamente al piano terra, può interessare tutti i lati della corte nel rispetto delle distanze previste dall'abaco.

I corpi di fabbrica a due piani possono interessare al più due lati del lotto.

3) L'edificio principale a due piani è sempre consentito purché:

- non sia in contrasto con i tessuti originari al contorno, con i loro allineamenti ed altezze;
- non comporti modifiche sostanziali delle quote d'imposte dei solai;
- non comporti la distruzione fisica e tipologica dei corpi di fabbrica eventualmente presenti;
- non comporti l'oscuramento dei lotti vicini mediante ombre portate che superino il 10% della superficie del lotto stesso o il 30% della superficie delle facciate finestrate.

4) Il corpi di fabbrica laterali al piano terra possono avere una larghezza massima di 6 metri.

Deve in ogni caso essere rispettato un distacco minimo dal confine laterale di 7 metri.

L'eventuale sopraelevazione del corpo di fabbrica laterale (da escludersi comunque nella corte retrostante) può aversi laddove sussistono le condizioni generali previste al punto 3); il distacco dal confine laterale deve essere, in questo caso, maggiore di 10 metri.

5) Nel caso di edificio staccato dal fondo del lotto, la distanza dal confine retrostante non può essere inferiore ai 5 metri nel caso di edificio ad un solo piano e 8 metri nel caso di edificio a due

piani; in quest'ultimo caso eventuali margini di deroga derivano dall'esistenza di allineamenti preesistenti.

6) Il posizionamento di un edificio sul fronte strada è consentito, nel rispetto degli allineamenti preesistenti, soprattutto se definiti da edilizia storico-tradizionale.

7) Il corpo di fabbrica sul fronte strada deve avere un distacco dai corpi retrostanti maggiore di 7 metri o di 10 metri a seconda che sia ad uno o due piani.

8) L'esposizione a Nord deve essere limitata ai fabbricati non residenziali o eventualmente ai soli ambienti di servizio dei fabbricati residenziali. In ogni caso la facciata a Nord dovrà avere una superficie finestrata limitata.

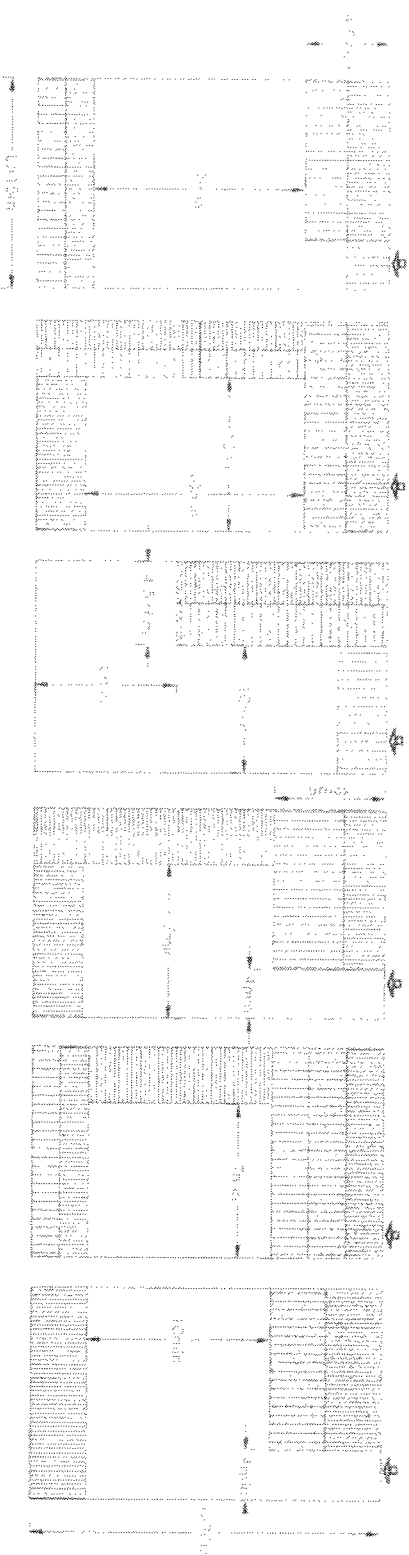
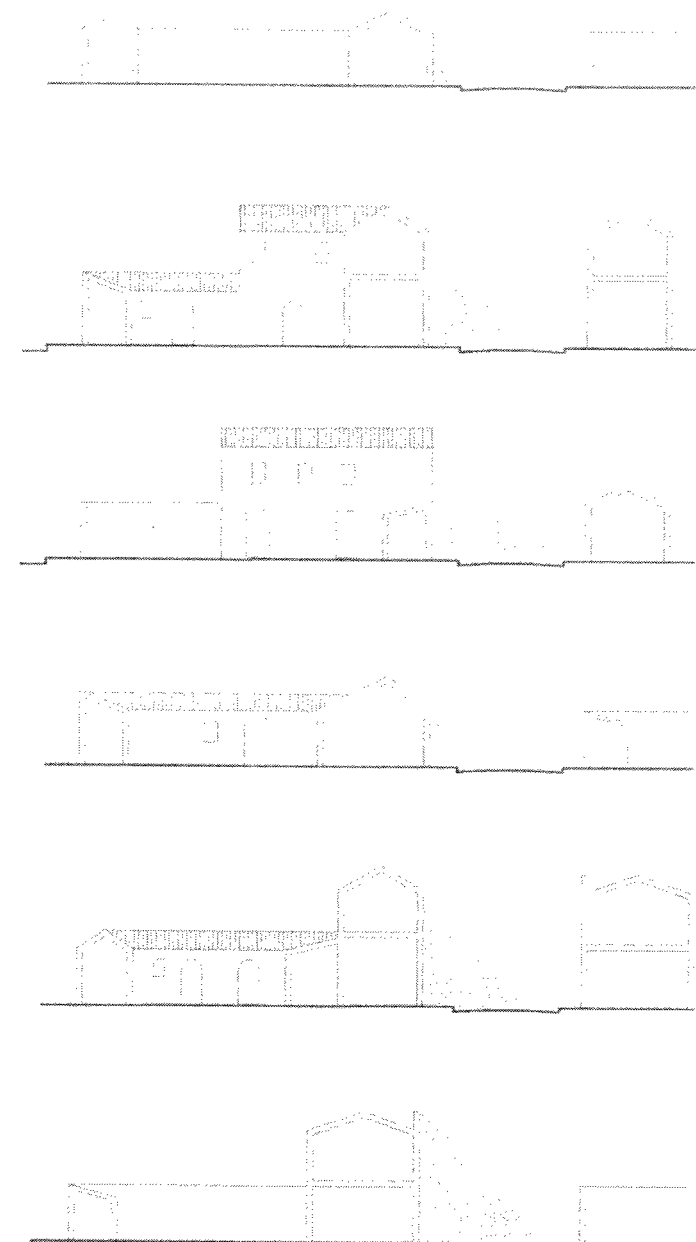
9) L'eventuale interruzione del corpo di fabbrica sul fronte strada in corrispondenza di un passo carrabile è consentita purché il distacco del corpo di fabbrica dal confine laterale sia  $>$  di 4 metri.



## 4.2 CORTI GRANDI CON ACCESSO DA NORD

$L > 15m$

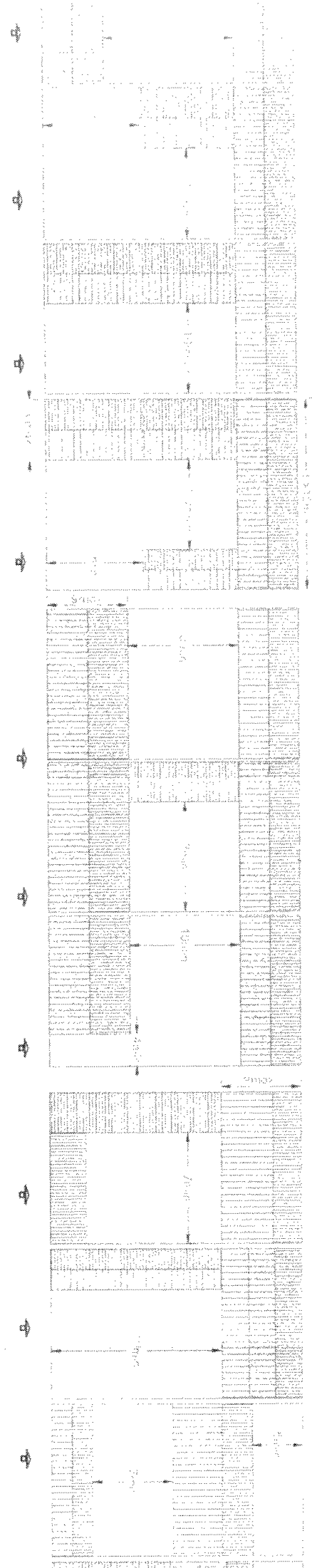
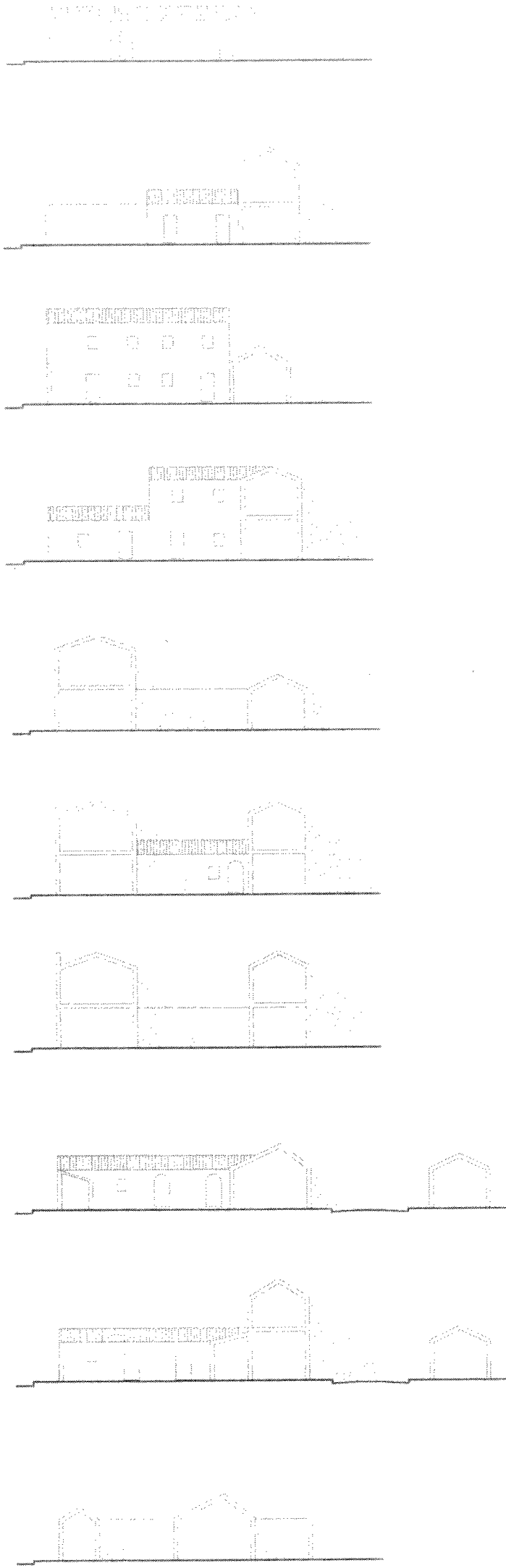
$I > 20m$



# 4.1 CORTI GRANDI CON ACCESSO DA SUD E LATERALE

L > 15m

I > 20m





ROSA ANTICO



GIALLO PAGLIERINO



MARRONCINO CHIARO



GIALLO OCRE



GRIGIO CHIARO



VERDE CHIARO



ROSSO MATTONE CHIARO



BIANCO

29 SET. 1989

L'INGEGNERE CAPO U.T.C.

Ing. Luciano Corona

