



1 – PREMESSA	
2 – INQUADRAMENTO.....	
3 – CENNI STORICI	
4 – ANALISI DELLO STATO DI FATTO	
4.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO ISTITUZIONALE.....	
4.2- INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	
4.2.1- IL CLIMA	
4.3- VINCOLI E TUTELE	
4.3.1- VINCOLI PAESISTICI.....	
4.3.2- VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	
4.3.3- TUTELE AMBIENTALI	
4.4- LO SVILUPPO EDILIZIO DI FIUMEFREDDO DI SICILIA.....	
4.5- ANALISI DEMOGRAFICA.....	
4.5.1- ANDAMENTO DEMOGRAFICO	
EVOLUZIONE DEMOGRAFICA	
5 - RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO DEGLI STANDARD E IMENSIONAMENTO AI SENS DELLA 1444.....	
5.1- INTRODUZIONE.....	
5.2- ZTO A	
5.3- VERDE IN ZTO A	
5.4- SUPERFICIE PER L’ISTRUZIONE IN ZTO A	
5.5- SUPERFICIE PARCHEGGI IN ZTO A	
5.6- SUPERFICIE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	
5.7- ZTO B	
5.8- S VERDE IN ZTO B	
5.9- SUP. PER L’ISTRUZIONE IN ZTO B.....	
5.10- SUP. PARCHEGGI IN ZTO B	
5.11- SUPERFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO.....	
5.12- ZTO C	
6.1- INTRODUZIONE.....	
6.1.1.- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA ‘A’	
TESSUTI A MORFOLOGIA URBANA DI INSEDIAMENTO AD ISOLATO.....	
TESSUTO URBANO ‘A ₁ 1’	
INDIVIDUAZIONE	
TESSUTO URBANO A ₁ 2	
INDIVIDUAZIONE	
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A _L	
TESSUTO URBANO A _L 1.....	
TESSUTO URBANO A _L 2.....	
TESSUTO URBANO A _L 3.....	
TESSUTO URBANO A _L 5.....	
6.1.2 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA ‘B’	
TESSUTI CON IMPIANTO MORFOLOGICO AD ISOLATO. BI	
TESSUTO BI1	
TESSUTO BI2.....	
TESSUTO BI3.....	
TESSUTI CON IMPIANTO MORFOLOGICO LINEARE BL.....	
TESSUTO BL1	
TESSUTO BL2.....	
TESSUTO BL3.....	



TESSUTO BL4
TESSUTO BL6
TESSUTO BL7



1 - PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale è lo strumento principale della disciplina urbanistica ed edilizia, che regola l'assetto e lo sviluppo dell'intero territorio comunale.

Esso deve essenzialmente indicare:

1. La rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e dei relativi impianti;
2. La divisione in zone del territorio comunale, con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
3. Le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
4. Le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
5. I vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
6. Le norme per l'attuazione del piano.

Il P.R.G., pertanto, costituisce lo strumento centrale della pianificazione urbanistica.

Esso determina l'assetto del territorio in via principale, in quanto le sue previsioni e prescrizioni possono essere attuate anche direttamente (ove non si prevedano specifici piani attuativi) e comunque ha effetti diretti ed immediati e non semplicemente programmatici nei confronti dei cittadini.

In esso vengono a confluire e a divenire operativi i livelli superiori di programmazione.

In esso confluiscono anche, seppure in via ricognitiva gli speciali vincoli e prescrizioni gravanti sul territorio non fondati su norme di carattere tipicamente urbanistico, per cui il piano regolatore generale costituisce anche una fonte informativa generale e non solo direttamente normativa dell'assetto del territorio.

Un piano territoriale ed urbanistico coinvolge necessariamente tutto il complesso dello spazio fisico: conseguentemente affronta i problemi legati ai rapporti tra l'uomo, i suoi bisogni e l'ambiente fisico che lo circonda.



In questa logica, il momento in cui si arriva alla determinazione di redigere e di adottare un nuovo piano regolatore generale è un momento molto importante nella vita e nella storia di una città: è il momento in cui ci si interroga sul proprio passato, ci si propone di comprendere le caratteristiche della città del presente, e si riflette sui possibili scenari del futuro.

In questa logica trova coerenza e si delinea un piano che trova i propri presupposti nello schema di massima, approvato con delibera del C.C. del 16/09/2004 n° 67 , nella forma di progetto preliminare che contiene la strategia complessiva, recepisce i vincoli presenti sul territorio e le direttive generali impartite dal C.C. con delibera n. 20 del 27/02/2003.

E precisamente sulla base degli obiettivi che sono stati indicati dalla Amministrazione con le direttive generali, si è elaborato innanzitutto un piano-struttura, che, in buona sostanza, sotto forma di progetto preliminare, così come previsto dalla circolare A.R.T.A. n.2 del 2000, conteneva un quadro generale e sintetico degli obiettivi della trasformazione della città e che era teso a prefigurare una città del futuro che rispetta gli insegnamenti che vengono dal passato. Per restituire qualità al disegno degli spazi urbani si sono cioè valorizzate in tale contesto le regole fondative e strutturali che hanno determinato, nel tempo, l'assetto insediativo della città.

Anche il P.R.G. che viene proposto è fondamentalmente un piano di regole che, doverosamente, contiene anche l'architettura, o, meglio, la presuppone, la indirizza, la coordina, nell'ambito di una sorta di master-plan generale, che favorisce il ricorso agli strumenti del concorso di progettazione o della consultazione su inviti, in modo da far emergere le migliori energie, la massima qualità possibile, a tutti i livelli.

Analogamente, un controllo di gestione efficiente ed efficace degli obiettivi di trasformazione del territorio contenuti nel piano sarà possibile solo nell'ambito di un sistema di regole semplificato, in cui è possibile discernere tra norme cogenti e norme di indirizzo.

Lo schema di massima è stato finalizzato essenzialmente alla salvaguardia del territorio, in quanto strumento transitorio, con caratteristiche di Piano Direttore, in grado di recepire gli indirizzi programmatici della nuova Amministrazione.



Il P.R.G. si presenta quindi come logica conseguenza operativa delle scelte strutturali contenute nel Piano "direttore", proposto sotto forma di progetto preliminare.

Questo P.R.G. ha quale principale obiettivo quello di sanare il deficit delle opere di urbanizzazione di cui al D.M. 1444/68, venutosi a creare a seguito dell'approvazione del P.di F. limitatamente alle zone A e B.

L'insediamento nel territorio delle nuove opere di urbanizzazione al fine di sanare il suddetto deficit, rende contestualmente necessario prevedere, in modo proporzionato alle esigenze di recupero del deficit urbanistico, nuove contigue costruzioni residenziali, commerciali e pubbliche per rendere tali servizi realmente fruibili alla collettività, evitando così che restino semplici adempimenti normativi privi di una effettiva utilità per la cittadinanza.



2 - INQUADRAMENTO

Il Comune di Fiumefreddo, detto di Sicilia per distinguersi da Fiumefreddo Bruzio, in provincia di Cosenza, prende il nome dall'omonimo fiume e sorge lungo la ss. 114 - Catania-Messina. Costituisce un nodo strategico di collegamenti viari, che permettono rapidi spostamenti ai vicini centri turistici di Giardini-Naxos e Taormina, e commerciali di Giarre, Riposto e Acireale. L'apertura dello svincolo autostradale, avvenuta il 23 Marzo del 1991, ha reso più agevole la comunicazione tra le due provincie di Catania e di Messina, oltre a consolidare la funzione del Paese quale centro nodale per il traffico turistico in direzione del versante Nord-Ovest dell'Etna e della riviera ionica tra Riposto e Giardini-Naxos. Il territorio di Fiumefreddo presenta un'estensione pari a 12,05 Km² (1205 ettari); confina ad Est col mare Ionio, ad Ovest con il Comune di Piedimonte Etneo, a Nord con quello di Calatabiano e a Sud con quello di Mascali.

Al centro di un'importante zona agrumaria, che in passato faceva parte della Contea di Mascali, il territorio è quasi tutto in pianura, soprattutto nella parte che si estende verso il mare e la spiaggia di Marina di Cottone, meta di un intensissimo turismo estivo da parte delle popolazioni dell'hinterland, con riconoscimento negli ultimi anni della prestigiosa bandiera blu. La parte Ovest e Nord-Ovest è, invece, circondata da colline ben coltivate e degradanti dalle pendici dell'Etna verso il mare.

La posizione geografica e il clima determinato dai benefici effetti della brezza marina fanno di Fiumefreddo un paese ameno, immerso nel verde, sia nella fascia costiera.



3 - CENNI STORICI

Poche sono le fonti antiche scritte che parlano del territorio di Fiumefreddo di Sicilia, forse perchè esso fino al 1296 circa era compreso nel grande feudo di Calatabiano. Molto probabilmente la mancanza di un centro abitato è la causa del lungo silenzio storico. I primi dati a nostra disposizione risalgono al 1592, quando il signore di Fiumefreddo, Don Giovanni Pietro Cottone, vende il feudo ai nobili Gravina. Nel 1600 cominciano a sorgere, nell'odierna contrada Castello, delle abitazioni che formano un piccolo nucleo, preludio del futuro comune. Dopo quasi un secolo, il feudo, passato nel frattempo ad altre nobili famiglie, ritorna ai Gravina. Infatti il nobile Federico Francesco, discendente di Girolamo Gravina, Principe di Palagonia, riesce ad avere il feudo di Fiumefreddo, e nel 1726 ne ottiene l'investitura, diventando, oltre a Principe di Palagonia e barone di Calatabiano, anche barone di Fiumefreddo. Nella seconda metà del '700, lungo quella che oggi è la strada statale che congiunge le due città di Catania e Messina, sorgono alcune case e botteghe gestite nell'interesse del Principe di Palagonia. Il nuovo gruppo di abitazioni viene quindi chiamato Putieddi (Botteghelle) e intorno ad esso si svilupperà il nucleo che tutt'ora è il cuore del paese.

Nel 1798, la popolazione di tutto il feudo è costituita da 500 abitanti, si pensa quindi di chiedere l'elezione a comune; il che avviene con decreto reale nel 1801 con il nome di Fiumefreddo. Nel 1813, con l'abolizione del vassallaggio, Fiumefreddo si costituisce in comune, senza più alcuna dipendenza, tranne che per i censi da pagare al barone. Da questo momento vediamo un piccolo paese in via di sviluppo. Migliorano le condizioni igienico-sanitarie.

Infatti nel 1831 si abolisce la macerazione del lino, che si svolgeva nel luogo detto URNI (o Gurna) nei pressi del Fiumefreddo (l'operazione di macerazione comportava necessariamente la presenza di acqua stagnante dove la corteccia di lino si separa dai fasci fibrosi, Ma la presenza di questi maceratoi naturali era pericolosa per la popolazione, perchè gli stagni erano la causa della malaria che infestava tutto il territorio).



Non si hanno specifiche notizie storiche del comune nella prima metà dell'800. I primi moti carbonari si fanno appena sentire. Solo nel 1848, quando Palermo si solleva, i moti investono anche il nostro paese; ma il ritorno dei borboni provoca persecuzioni e arresti.

Dal 1860, dopo lo sbarco di Garibaldi a Marsala, le vicende politiche del Comune non si discostano dal resto della Regione.

4 - ANALISI DELLO STATO DI FATTO

4.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO ISTITUZIONALE

Il Comune di Fiumefreddo di Sicilia è dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con D. A. n. 249 del 06/07/1981 e successivo piano particolareggiato nella zona di Liberto, preferenziale per programmi costruttivi, approvato con delibera C.C. del 04/06/90 n° 91.

4.2- INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il territorio comunale di Fiumefreddo di Sicilia si estende per una superficie di 12,05 Km² ed è sito sulla costa Jonica alle pendici dell'Etna in provincia di Catania.

La popolazione al censimento del 2001 era di 9602 abitanti .

L'ambito comunale è costituito dal centro principale di Botteghelle, dai quartieri di Castello, Diana, Liberto, Feudogrande, Ponte Borea, Vignagrande e Gona e da diverse case isolate distribuite sul territorio.

Dal punto di vista geografico, il territorio occupa il settore nord orientale della Provincia di Catania. In particolare, per quanto riguarda la rete stradale, il comune è interessato dalle seguenti strade di livello sovracomunale:

- Autostrade A18;



- Strada Statale 114;
- Strada Statale 120;
- Strada Provinciale n.71;
- Regia trazzera Riposto_Schisò.

Il territorio è attraversato anche dalla linea ferroviaria Catania-Messina, con stazione nel centro urbano.

I confini amministrativi del territorio comunale risultano:

- Nord: Comune di Calatabiano;
- Nord-Ovest: Comune di Piedimonte Etneo;
- Sud-Ovest: Comune di Mascali.

Dal punto di vista morfologico il territorio è rappresentato da un paesaggio pianeggiante che si estende dalla riva del mar Jonio e che presenta un leggero pendio nella parte ovest.

Sul territorio insistono i seguenti corsi d'acqua:

- Il fiume Fiumefreddo le cui sorgenti si trovano ad est del centro urbano a circa 1 Km dal mare;
- Il torrente Minissale che si trova nella zona nord del territorio comunale a confine con il Comune di Calatabiano;
- Il torrente Bufardo che si trova a ovest del centro abitato;
- Il torrente Forche che attraversa il territorio comunale in senso ovest-est.

4.2.1- IL CLIMA

Questa parte della Sicilia Orientale è caratterizzata dalla presenza nella stagione estiva, che è la più calda dell'anno, di tempo asciutto e soleggiato e di inverni particolarmente miti, propri del clima mediterraneo.

La stagione più piovosa è quella invernale, mai particolarmente fredda, in cui si concentrano le massime precipitazioni.

Un'altra caratteristica di questo clima, è la modesta escursione termica annua, dovuta alla vigilanza al mare.



4.3- VINCOLI E TUTELE

Nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia esistono zone, situazioni ed immobili soggetti a vincolo, per i quali le disposizioni dettate dalle rispettive leggi istitutive si accompagnano e, ove in contrasto, prevalgono sulle disposizioni del PRG. I principali vincoli sono riportati nelle tavole specifiche allegate al PRG.

Essi sono di seguito elencati:

4.3.1- VINCOLI PAESISTICI

Vincolo paesistico ex legge 431/85. Si tratta del vincolo riferito a cose e località soggette individuate ai sensi dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985, n.431, relativo alle sponde dei torrenti Forche, Bufardo e Minissale.

Vincolo paesistico istituito con DPRS 349 del 11.03.1968, con decorrenza del 07.04.1965, che interessa parte del territorio comunale e precisamente quello posto a est della SS114, meglio individuato nelle tavole del piano.

4.3.2- VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Si tratta di vincolo relativo ad edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico). Esso è riferito agli edifici di interesse storico e di valore artistico, esistenti nel comune ed indicati nella specifica tavola di PRG:

1. Torre Rossa;
2. Palazzo Corvaia;
3. Castello degli Schiavi.

4.3.3- TUTELE AMBIENTALI

Si tratta di zone sottoposte a tutele specifiche ZIP e ZPS esistenti sul territorio comunale:

1. R.N.O. "Riserva del fiume Fiumefreddo";
2. ZIP "La Gurna".



4.4- LO SVILUPPO EDILIZIO DI FIUMEFREDDO DI SICILIA

La posizione geografica di Fiumefreddo di Sicilia (vicinanza con Taormina) e la presenza in passato di grosse realtà industriali ha consentito tra gli anni 70/90 uno sviluppo edilizio molto significativo.

I nuclei originari dei centri abitati di Botteghelle, Castello e Diana si sono estesi fino a formare un unico centro abitato. Questo sviluppo, similmente a molte situazioni analoghe, presenta una configurazione non sempre organica, in quanto, pur essendo quasi sempre indirizzato dagli strumenti urbanistici comunali, si è realizzato lungo l'impianto viabilistico esistente.

L'eccezione più importante è costituita dal nuovo quartiere "Liberto", realizzato a seguito di attuazione del piano particolareggiato approvato con delibera di C.C. del 04/06/90 n° 91.

I quartieri periferici, al contrario del centro urbano e con la sola eccezione di Vignagrande, sono state interessate da pochi e sporadici interventi di nuova edificazione, ed hanno conservato la dimensione e le caratteristiche di un tempo.

4.5- ANALISI DEMOGRAFICA

4.5.1- ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Le tabelle e i grafici successivi forniscono un quadro della realtà demografica di Fiumefreddo di Sicilia nel corso degli anni.

Tale dato tuttavia deve essere letto tenendo conto che il territorio comunale negli ultimi 25 anni è stato regolamentato esclusivamente dal P.di F. del 1981, con il quale sono state approvate solo le aree A, B e C di Liberto preferenziale per programmi costruttivi, che di fatto ha impedito l'insediamento di nuovi residenti proprio per la mancanza di effettive aree di espansione.

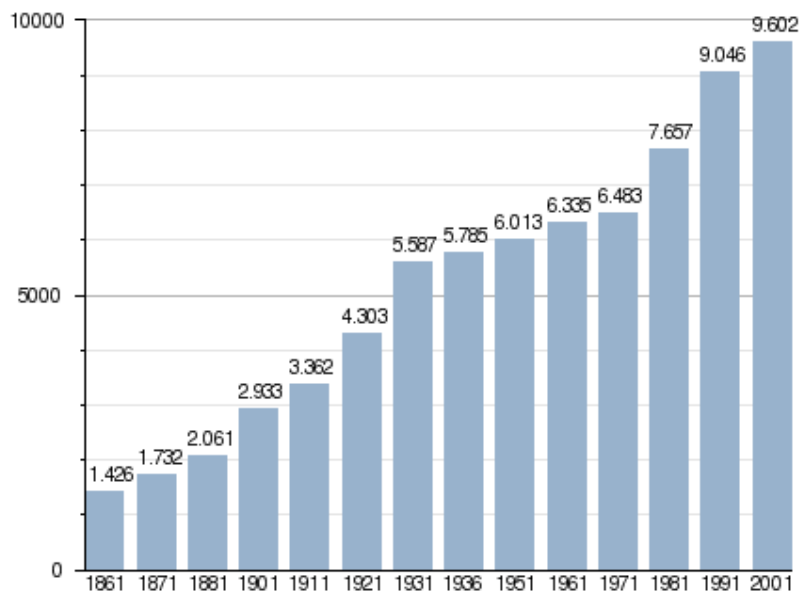
4.5.2- DIMENSIONAMENTO

La previsione demografica nel prossimo decennio può essere determinata solo parzialmente in considerazione dei dati demografici degli ultimi censimenti che evidenziano dal 1981 al 2001 una crescita di circa 2.000 abitanti nonostante la mancanza di aree di espansione che, come si è detto, il P.di F. del 1981 non prevedeva.

Il territorio comunale invero, nell'ultimo decennio, in considerazione delle sue caratteristiche climatiche ed ambientali particolarmente positive, ha manifestato una forte attrattiva nei confronti non solo della residenzialità stagionale, ma anche di una residenzialità stabile, richiesta tanto dalle giovani coppie quanto da abitanti in età più avanzata, il cui numero è continuamente in crescita, che vogliono sottrarsi alle difficoltà ed insalubrità della realtà dei grandi centri urbani.

Pertanto, appare plausibile prevedere per il prossimo decennio, con un piano regolatore che consenta l'edificabilità nelle zone di espansione un incremento demografico di circa 3.000 abitanti.

Evoluzione demografica



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia



5 - RELAZIONE SULLO STATO DI FATTO DEGLI STANDARD E DIMENSIONAMENTO AI SENSI DEL D.M. 1444/68

5.1- INTRODUZIONE

Il presente lavoro si riferisce al solo centro abitato esistente e di progetto. La presente relazione ha lo scopo di fare una ricognizione delle volumetrie esistenti e di progetto per le zone territoriali omogenee A, B e C al fine di calcolare le superfici da destinare a servizi (sup. verde, parcheggi, istruzione, interesse collettivo) per il Comune di Fiumefreddo di Sicilia e altresì di verificare che l'estensione delle suddette superfici rispettino gli standard dettati dal D.M. 1444/68.

5.2- ZtO A

Le Zone territoriali omogenee A sono suddivise in 9 tessuti suddivisi in due categorie a seconda che la loro morfologia urbana insediativa sia ad isolato o lineare (su strada). Nella tabella n.°1 vengono riportate le volumetrie e le superfici territoriali di tutti i tessuti della ZtO A. I valori riportati dei volumi esistenti si riferiscono allo stato di fatto ed il computo è ottenuto da misure in loco e raffronti con il rilievo aerofotogrammetrico. I volumi previsti sono invece quelli edificabili nella ZtO all'interno delle superfici fondiarie individuate nel disegno di piano sia come aree di completamento sia come edifici di nuova edificazione (caso nel quale si vuole dare un assetto spaziale urbano definito). Tali volumi sono calcolati in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario della sottozona ovvero del tessuto in cui insistono. I volumi totali sono di 943950 mc. La superficie territoriale della ZtO è di 341800 mq.

Tessuto di ZtO	Volumi esistenti (mc)	Volumi previsti (mc)	Sup. territoriale (mq)
AI1	210000	9000	84900
AI2	23000	0	11600
AL1	360000	0	110250
AL2	80000	0	33700
AL3	30000	1000	14170
AL4	13900	500	13810



AL5	116600	0	38600
AL6	74950	0	21600
AL7	24200	800	13170
TOTALI	932650	11300	341800

Tabella 1. Volumi e Superfici dei tessuti della ZtO A**5.3- Verde in ZTO A**

Le superfici a servizi vengono suddivise tra esistenti e di progetto.

La superficie totale di verde (esistente più di progetto) è pari a 1.11 ha circa, come riscontrabile nella tabella n.°2 dove vengono riportati i valori relativi alle dimensioni delle superfici destinate a verde di quartiere esistenti, previsti dal progetto e totali.

Tessuto di ZtO	Superficie verde esistenti	Superficie verde di progetto
AI1	1200	590
AI2	1100	0
AL1	5400	260
AL2	0	0
AL3	0	620
AL4	900	550
AL5	0	160
AL6	0	0
AL7	0	0
Totale	8600	2180

Tabella 2 - Superfici destinate a verde in ZtO A esistenti e di progetto**5.4- Superficie per l'istruzione in ZTO A**

La superficie di servizio per l'istruzione è di 700 mq. Presenti soltanto nel tessuto AL3 e relativi alla scuola elementare. Non ci sono superfici di servizio per l'istruzione previsti all'interno dei tessuti della ZtO A.



Tessuto di ZtO	Superficie istruzione	Sup. istruzione di progetto
AI1	0	0
AI2	0	0
AL1	0	0
AL2	0	0
AL3	700	0
AL4	0	0
AL5	0	0
AL6	0	0
AL7	0	0
Totale	700	0

Tabella 3 Sup. destinate all' istruzione in ZtO A esistenti e di progetto

5.5- Superficie parcheggi in ZTO A

La superficie a parcheggi in ZtO A è inesistente e ne sono previsti complessivamente 7610 mq distribuiti come da tabella n.°4

Tessuto di ZtO	Superficie parcheggi esistente	Superficie parcheggi di progetto
AI1	0	2100
AI2	0	0
AL1	0	2660
AL2	0	2180
AL3	0	0
AL4	0	220
AL5	0	450
AL6	0	0
AL7	0	0
Totale	0	7610

Tabella 4 Superfici destinate a parcheggi in ZtO A esistenti e di progetto



5.6- Superficie per attrezzature di interesse collettivo

La superficie totale per attrezzature di interesse collettivo (esistente più di progetto) è pari a mq. 13810, come riscontrabile nella tabella n.°5 dove vengono riportati i valori relativi alle dimensioni delle superfici destinate ad attrezzature di interesse collettivo esistenti, previsti dal progetto e totali.

Tessuto in ZtO A	Superficie interesse collettivo esistente	Sup. interesse collettivo di progetto
AI1	4000	670
AI2	120	0
AL1	3900	0
AL2	20	0
AL3	0	0
AL4	2680	2420
AL5	0	0
AL6	0	0
AL7	0	0
Totale	10720	3090

Tabella 5 Sup. destinate per l'interesse collettivo in ZtO A esistenti e di progetto.

Complessivamente la superficie a servizi esistenti in Zto e previste sono riassunte nella tabella n.°6

Servizi	esistente	di progetto	totale
Verde	8600	2180	10780
Istruzione	700	0	700
Interesse collettivo	10720	3090	13810
Parcheggi	0	7610	7610
TOTALE	20020	12880	32900

Tabella 6 - Superfici a servizi in ZtO A esistenti e previste



5.7- ZtO B

Le Zone territoriali omogenee B sono suddivise in 14 tessuti suddivisi in tre categorie a seconda che la loro morfologia urbana insediativa sia ad isolato, lineare (su strada) o proveniente da un P.E.E.P. In particolare vi sono quattro tessuti con impianto ad isolato, sette tessuti con impianto lineare e tre insediamenti di edilizia economica e popolare o convenzionata. Nella tabella n.°7 vengono riportate le volumetrie e le superfici territoriali di tutti i tessuti della ZtO B. I valori riportati dei volumi esistenti provengono da un calcolo diretto attraverso rilievo e aerofotogrammetria. I volumi previsti sono invece quelli edificabili nella ZtO all'interno delle superfici fondiaria individuate nel disegno di piano sia come ' aree di completamento ' sia come 'edifici di nuova edificazione (caso nel quale si vuole dare un assetto spaziale urbano definito). Tali volumi sono calcolati in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario della sottozona ovvero del tessuto in cui insistono. I volumi totali sono di 1533800 mc. La superficie territoriale della ZtO è di 846960 mq. La superficie territoriale è quella racchiusa nel perimetro della zonizzazione individuata nel disegno di piano ed è la somma di superficie fondiaria, sup. dei connettivi pubblici e superficie dei servizi esistenti.

Tessuto di ZtO B	Volumi esistenti (mc)	Volumi previsti (mc)	Sup.territoriale (mq)
BI1	203110	15000	111800
BI2	200000	15000	220700
BI3	279000	0	122400
BI4	73600	0	17800
BL1	108000	7000	53650
BL2	40000	6000	34400
BL3	59000	0	23700
BL4	153600	0	38200
BL5	83400	0	34000
BL6	10100	9000	8460
BL7	80000	10000	54000
Brp1	5430	0	4150
Brp2	1160	0	5000



Brp3	165400	0	118700
TOTALI	1461800	62000	846960

Tabella 7**5.8- S verde in ZTO B**

Le superfici a servizi vengono suddivise tra esistenti e di progetto.

La superficie totale di verde (esistente più di progetto) è pari a **42010** mq come riscontrabile nella tabella n.°8 dove vengono riportati i valori relativi alle dimensioni delle superfici destinate a verde di quartiere esistenti, previsti e totali.

Tessuto di ZtO	Superficie verde esistenti	Superficie verde di progetto
BI1	0	1350
BI2	12800	1400
BI3	10000	350
BI4	0	0
BL1	1450	1800
BL2	0	4300
BL3	0	700
BL4	0	0
BL5	0	0
BL6	0	0
BL7	0	3900
Brp1	0	0
Brp2	0	0
Brp3	960	3000
TOTALI	25210	16800

Tabella 8



5.9- Sup. per l'istruzione in ZTO B

La superficie di servizio per l'istruzione è di 24000 mq. Tale superficie si suddivide tra esistente e di progetto come indicato nella tabella n.° 9, da cui si può facilmente desumere che non sono previste aree di servizio per l'istruzione fuorché il tessuto Brp3.

Tessuto di ZtO	Superficie istruzione esistenti	Superficie istruzione di progetto
BI1	1800	0
BI2	5650	0
BI3	3600	0
BI4	0	0
BL1	1400	0
BL2	0	0
BL3	0	0
BL4	0	0
BL5	0	0
BL6	0	0
BL7	2050	0
Brp1	0	0
Brp2	0	0
Brp3	0	9500
TOTALI	14500	9500

Tabella 9 Sup. destinate all' istruzione in ZtO B esistenti e di progetto

5.10- Sup. parcheggi in ZTO B

La superficie a parcheggi in ZtO B è inesistente e ne sono previsti complessivamente 17040 mq distribuiti come da tabella n.°10

Tessuto di ZtO	Superficie parcheggi esistenti	Superficie parcheggi di progetto
BI1	0	0
BI2	0	1500



BI3	0	280
BI4	0	0
BL1	0	2450
BL2	0	3900
BL3	0	140
BL4	0	0
BL5	0	2380
BL6	0	0
BL7	0	850
Brp1	0	0
Brp2	0	740
Brp3	0*	4800
TOTALI	0*	17040

Tabella 10 Superfici destinate a parcheggi in ZtO A esistenti e di progetto (*esistono dei posteggi non rilevati dall'aerofotogrammetria che si aggirano intorno ai 200 mq)

5.11- Superfici per attrezzature di interesse collettivo

La superficie di servizio per l' interesse collettivo è di 18185mq tra esistenti e di progetto.

Tessuto di ZtO	Superficie interesse collettivo esistenti	Superficie interesse collettivo di progetto
BI1	0	0
BI2	600	0
BI3	0	5000
BI4	0	0
BL1	535	0
BL2	0	0
BL3	0	4650
BL4	600	0
BL5	0	0
BL6	0	0



BL7	0	3500
Brp1	0	0
Brp2	0	3300
Brp3	0	0
TOTALI	1735	16450

Tabella 11 - Superfici destinate per l'interesse collettivo in ZtO B esistenti e di progetto.

Complessivamente la superficie a servizi in ZtO esistenti e di progetto sono riassunte nella tabella n.° 12.

S servizi	esistente	di progetto	totale
verde	25210	16800	42010
istruzione	14500	9500	24000
Interesse collettivo	1735	16450	14685
Parcheggi	0	17040	17040
totale	41345	59490	101235

Tabella 12 Superfici a servizi in ZtO B esistenti e previste

5.12- ZtO C

Le Zone territoriali omogenee C sono suddivise in due categorie rispettivamente una per le zone di saturazione di iniziativa privata (C1) e l'altra di iniziativa pubblica o convenzionata(C2). Tutte e due le zone territoriali omogenee di tipo C sono comprese all'interno delle nove 'aree di saturazione', contrassegnate con la lettera 'S'. In particolare le zone territoriali omogenee C2 sono presenti solo nelle aree di saturazione 'S1' e 'S2'.

Per ogni area di saturazione 'S-' vengono riportati:

- Superficie territoriale della ZtO 'C1', $[S_t^{C1}]$
- Superficie edificabile al di fuori dei Progetti Architettonici Unitari ricadenti in ZtO 'C1', $[S_{ed}]$



- Superficie strade ricadente in VzO 'C1', [S_{st}]
- N.° di Progetti Architettonici Unitari, [N_{PAU}]
- Densità territoriale [D_t] calcolata in abitanti su ettaro
- Superficie servizi all' interno della ZtO 'C1'
 - * sup. verde [S_v^{C1}] (che comprende sia quella di sup vegetale che le aree pedonali)
 - * sup. parcheggi [S_{pk}^{C1}]
- Volumi edificabili totale per ogni scheda dei P.A.U. [V_{PAU}]
- Volumi edificabili attrezzature collettive [V_{ac}]

Tutte le superfici sono riportate in mq e i volumi in mc.

	S _t ^{C1}	S _{ed}	S _{st}	N _{PAU}	D _t	S _v ^{C1}	S _{pk} ^{C1}	V _{PAU}	V _{ac}
S1	5200	700	0	2	160	720	0	8400	0
S2	55000	0	9700	5	90	12480	5600	49300	0
S3	17000	700	2600	3	100	2500	1950	17150	4000*
S4	58500	4100	9300	13	78	11300	5100	45800	10500*
S5	22600	1100	1400	2	95	4100	1000	18200	14000
S6	8400	0	1150	2	85	2850	0	7300	0
S7	41000	0	5150	4	95	23045	3125	39300	15000
S8	20800	0	0	3	120	1400	1000	25150	0
S9	10900	0	2000	1	45	2000	2000	5000	5000
TOT.	239.400	6.600	31.300	35	96 (media)	60.395	19.775	215.600	48.500

La superficie destinata ad attività collettive si ricava dividendo per 2 (iff) il volume V_{ac}.

* V_{ac} - volume attrezzature collettive destinato alla pubblica istruzione.

Calcolo abitanti


Popolazione dati Istat 2001	=	9.602
Potenziale incremento per saturazione Zto A 11.300/100	=	113
Potenziale incremento per saturazione Zto B 62.000/100	=	620
Potenziale insediamento Zto C1 (saturaz.) 222.200/100	=	2.222


TOTALE = 12.557

IN C.T. = 12.500



Verifica degli standard

 STANDARD	Attrezzature pubbliche				
	ISTRUZIONE mq.	INT. COLLETTIVO mq.	VERDE mq.	PARCHEGGI mq.	TOTALE
Esistenti ZTO A	700*2 1.400	10.720*2 21.440	8.600*2 17.200	0	40.040
Esistenti ZTO B	14.500*2 29.000	1.735*2 3.470	25.210*2 50.420	0	82.890
<i>Sommano esistenti</i>	30.400	24.910	67.620	0	122.930
Progetto ZTO A	0	3.090*2 6.180	2.180*2 4.360	7.610*2 15.220	25.760
Progetto ZTO B	9.500*2 19.000	16.450*2 32.900	16.800*2 33.600	17.040*2 34.080	119.580
Progetto ZTO C1	7.250	17.000	60.000	20.850	105.100
TOTALE	56.650	80.990	165.580	70.150	373.370
<i>Standard D.M. n°1444/68</i>	4,50	2,00	9,00	2,50	18,00
Verifica mq./ab.	4,53	6,48	13,24	5,61	29,86

 	Attrezzature pubbliche territoriali di progetto				
	ISTRUZIONE mq.	INT. COLLETTIVO mq.	VERDE mq.	PARCHEGGI mq.	TOTALE
	28.450	41.050	75.600	79.100	224.200

6 – TESSUTI STORICI A MORFOLOGIA URBANA

6.1- INTRODUZIONE

L'individuazione dei tessuti urbani all'interno delle Zone Territoriali Omogenee è frutto anche delle analisi svolte per la redazione dello Schema di Massima e della sua individuazione dei tessuti urbani. Questi ultimi sono stati raggruppati in due tipi, il primo la cui morfologia urbana di insediamento è ad "isolato" (individuati con il suffisso "-i" alla lettera distintiva delle zone territoriali omogenee) e il secondo la cui morfologia urbana di insediamento è "lineare" (individuati con il suffisso "-l" alla lettera distintiva della Zona Territoriale Omogenea d'appartenenza).

6.1.1.- Zona Territoriale Omogenea 'A'

La Zona Territoriale Omogenea 'A' viene suddivisa in due tessuti 'ad isolato' e sette tessuti 'lineari'.

Tessuti a morfologia urbana di insediamento ad isolato.

Tessuto urbano 'A_i 1'

Individuazione

Il tessuto A_i1 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine del quartiere Castello. Già presente prima dell'istituzione del Comune di Fiumefreddo e probabilmente antecedente al XVII sec. Esso comprendeva un campanile a torre con una chiesa e un cimitero addossate al casale Papandrea. Il campanile e la chiesa, con annesso cimitero vennero demoliti a seguito dello sventramento procurato dal prolungamento di corso Bellini. Il tessuto A_i1 è attraversato dalle vie:

Calvario, Corso Vincenzo Bellini, della Chiesa, Ferrara, G. di Vittorio, Giovanni XXIII, Marina.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dalla casa terrana. Il rapporto di copertura medio dei lotti è spesso superiore al 50% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 3 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 180.000 mc, l'Ift è pari a 2 mc/mq.

Le attività commerciali sono, quasi inesistenti. L'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea e della casa a schiera. Inoltre il tessuto è stato interessato dall'occupazione di superfici destinate a giardino nell'area retrostante il fronte edificato su strada. Questo ha portato in alcuni tratti ad una scacchiera di case moderne con case storiche. I manufatti edilizi non presentano un buono stato di conservazione. Alcuni sono in stato di abbandono anche avanzato. Le superfici a servizi di quartiere esistenti sono 5230, distribuite in 2283 mq per il Casale Papandrea, 1700 mq della chiesa e locali parrocchiali, 170 mq piazzetta, 1270 mq piazza.



I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (61%), terrana estesa (12%), solarata (12%), solarata in soluzione d'angolo (5%), solarata incompleta (1%), palazzetto (2%), per quelli storici e casa a schiera simplex (3%), schiera duplex (17%), linea (34%).
I tipi edilizi storici superano l' 80% del totale.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti sono variabili da 24 ai poco più di 700 mq. La larghezza media per i lotti che presentano una certa omogeneità e rappresentatività su fronte stradale è di circa 7m con valori limite che vanno dai 4m ai 13m circa, con un caso estremo non rappresentativo in cui una casa terrana è larga 2,5 m. La profondità media dei lotti è molto variabile e disomogenea anche nelle forme e negli orientamenti. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 3,5m, con valori limite da 2,5 a 4 m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 10% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con valori medi del 75%.

L'Iff oscilla tra i 0,5 e i 4mc/mq con un valore medio di 2,8 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale, ma anche posto auto, deposito. Alcune unità edilizie sono oggi in disuso, altre sono in completo stato di abbandono e risultano in stato di rudere.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_i1

Peculiarità dimensionali: alcuni tipi hanno dimensioni ridottissime, dai 9 ai 20 mq con una larghezza su fronte stradale da 2,7m. Altra particolarità sta nell'altezza delle case su via Roma, che supera sovente i 4 m.

I prospetti sono poco decorati e scarni.



Figura 1 -- Casa terrana tipo. Superficie lotto 331 mq, superficie coperta 106 mq, altezza edificio maggiore di 4 m, rapporto di copertura del 30%, rapporto di permeabilità del 50 %, Iff di 1,4 mc/mq.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

In questo tessuto urbano, le case in linea sono state edificate a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici preesistenti ovvero per occupazione di giardini nella parte retrostante della cortina edificata del fronte stradale.

Raramente le case in linea si trovano aggregate a schiera con le restanti case e quasi mai i prospetti sono allineati con quelli delle case preesistenti. In questo tessuto quindi non si ha l'inconveniente di edifici moderni costruiti su lotti che hanno dimensioni e proporzioni tipiche di un tipo storico, ciò a vantaggio di una migliore organizzazione sia distributiva degli alloggi, sia della ventilazione e illuminamento dei vani delle abitazioni.

**Caratteristiche dimensionali.**

Gli edifici in linea in questo tessuto non presentano dimensioni omogenee. In media si ha un Iff di 5 mc/mq (anche se i valori oscillano da 2,3 ai 6 mc/mq); l'altezza degli edifici varia da 7 m a 10m, con valori medi di 9m; la superficie dei lotti varia da 200mq a 1500mq, con valori medi di 600 mq circa. Il Rapporto di copertura del 60%.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso è esclusivamente residenziale.

Particolarità del tipo nel tessuto in esame.

Le case in linea in questo tessuto hanno dimensioni considerevoli soprattutto in riferimento ai medesimi tipi di altri tessuti urbani comunali. Inoltre hanno quasi tutte costruite nell'ultimo ventennio, presentandosi quindi in buono stato di conservazione.

CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale.

Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti variano da 70 ai poco più di 350 mq anche se i valori medi si aggirano ai 200 mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 10m con valori limite che vanno dai 6m ai 20m. La profondità media dei lotti varia a seconda della strada. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m, anche se si registrano casi in cui si superano i 4,5m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 35% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), anche se il valore medio è del 55 %.

L'Iff oscilla tra i 1,4 e i 4mc/mq con un valore medio di 2,3 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto

A differenza di altri tessuti, si riscontra a volte la presenza di sopraelevazioni e piccoli parti pavimentate antistanti l'abitazione.



CASA SOLARATA in soluzione d'angolo

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. La differenza dalla casa solarata semplice consiste nella posizione del lotto all'interno dell'isolato. Infatti essendo il lotto, posizionato in testata, presenta da due a tre lati liberi, garantendo quindi una maggiore aerazione e illuminazione dei vani interni. Non vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L1} presentano almeno due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, ciascuno dei quali prende luce da aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno. In questo tessuto si ritrovano i tipi più rappresentativi del Comune.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto variano dai 43 ai 170 mq, le dimensioni medie sono di 100mq circa. L'edificio occupa sempre l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, ci sono però anche casi in cui si raggiungono altezze di 9m, e valori limite inferiore di 7,5m.

Iff medio è pari a 8mc/mq con valori estremi da 7,5 a 9 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera, ma in posizione prevalente nella parte di testata. Due setti murari posizionati in corrispondenza del confine del lotto e tra loro ortogonali non prendono luce mentre gli altri due prendono luce o entrambi dallo spazio pubblico(caso di lotto all'angolo di un isolato), o dallo spazio pubblico e dal cortile privato. Questo permette di avere una maggiore areazione nonché soleggiamento e illuminazione dei vani.



Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali sono quelli della casa solarata.

Usi attuali

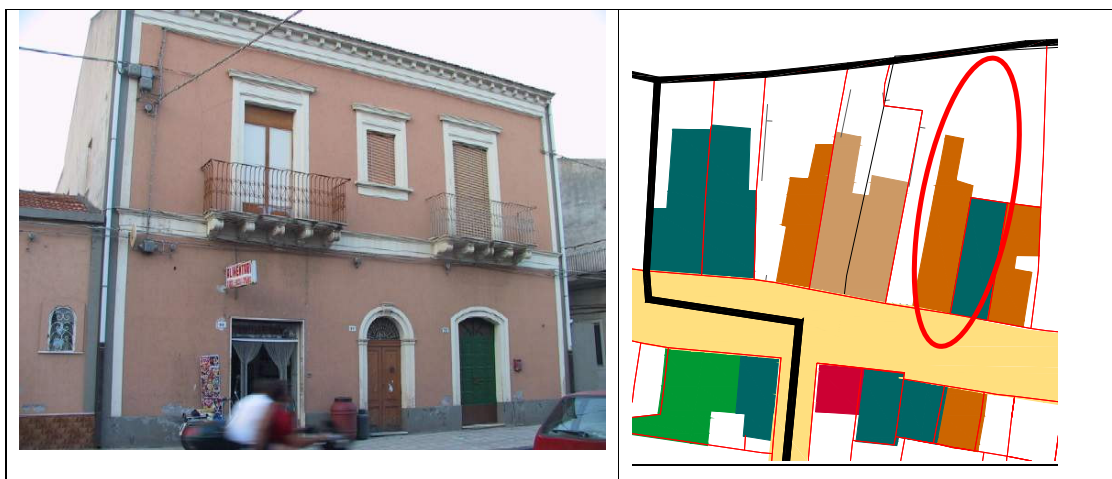
L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto

Molto decorate le facciate.



PALAZZETTO



Questo tipo edilizio residenziale è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno, che serve due unità immobiliari. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A₁ presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno. Il corpo scala si trova prevalentemente in posizione centrale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono 370 mq circa, con valori estremi da 222 a 514 mq. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è piuttosto regolare e di circa 12m. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a 10%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 9m, ci sono però anche casi in cui raggiungono altezze di 10m e 7m. Il rapporto di copertura varia dal 90% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 55% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con valore medio del 70%.

Iff medio è pari a 6mc/mq, con valori estremi che vanno dai 4,8 ai 9,3 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti portano la scala centrale, un setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

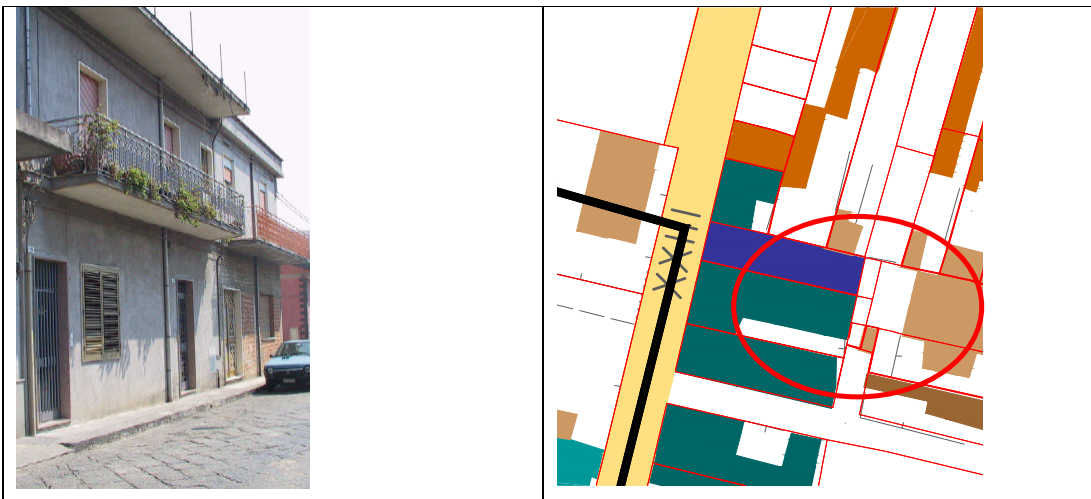
Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale (soprattutto nei piani fuori terra), i vani del piano terra sono invece spesso adibiti ad uso commerciale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto

Elevate dimensioni delle fabbriche a fronte di un non alto Iff.

CASA A SCHIERA





Questo tipo residenziale moderno, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 200 mq (con estremi di 65 e 900 mq). La larghezza del lotto è di circa 7 m, ma varia da 15 a 5 m. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto, ma può occupare dal 10 al 100%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 10%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7m, ma varia da 6 a 12m. L'Iff medio è pari a 5 mc/mq, con valori puntuali non rappresentativi anche di 10mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto

Spesso le case a schiera in questo tessuto prendono il posto di case terrane o solarate attraverso un processo di demolizione e ricostruzione. In altri casi la casa a schiera in questo tessuto è il risultato di stratificazioni di tipi storici edilizi preesistenti.

In questo come in altri tessuti si presenta il caso in cui la schiera duplex non è altro che una sovrapposizione di due simplex.

CASA SOLARATA incompleta



Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti le dimensioni della cellula abitativa di piano terra sono maggiorate per l'allocazione successiva del corpo scala, il piano di gronda ospita le mensole per l'allocazione di eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i



muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto variano dai 137 a 152 mq (presenti prevalentemente al fronte nord della via Roma), le dimensioni medie sono di 144mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 6,5m. la profondità dei lotti è abbastanza variabile. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto lasciando solo una piccola area destinata a cortile o a pozzo luce. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m.

Il rapporto di copertura varia dal 70% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 40% (nei lotti di medie e grandi dimensioni).

Iff medio è pari a 2,5mc/mq con valori estremi da 1,7 a 3 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata incompleta fanno uso prevalentemente delle tecniche costruttive tradizionali descritte per la casa solarata, anche se in alcuni casi si vede anche la presenza di elementi costruttivi in conglomerato cementizio armato.

Usi attuali

I pochi casi presenti sono prevalentemente in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto

Nessuna.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 160 mq (con estremi di 50 e 250 mq). La larghezza del lotto è di circa 10 m, ma è molto variabile da 16 a 4 m. Il rapporto di copertura è abbastanza regolare. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto, ma può occupare dal 50 all' 80%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m, ma varia da 3,5 a 6m. L'Iff medio è pari a 3 mc/mq, con valori compresi tra 1,8 e 4,3 mc/mq.



Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto

Nessuna.

PALAZZETTO INCOMPLETO



Vi è un solo esemplare di palazzetto incompleto le cui caratteristiche non si discostano tanto da quelle degli stessi tipi negli altri tessuti. Anch'esso infatti a causa della sua morfologia, facilita il frazionamento in pianta in due unità abitative distinte lungo l'asse di simmetria.

Le caratteristiche dimensionali:

La superficie del lotto 555 mq, s. coperta 273 mq, altezza 4 mq circa, Iff 1,9 mc/mq, Rc 50%.

Tessuto urbano A_i 2

Individuazione

Il tessuto A_i2 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine del castello Diana, o Palazzo Corvaja, delle fabbriche a margine nonché della chiesa. Già presente prima dell'istituzione del Comune di Fiumefreddo. E' attraversato da Via Minissale da Via Diana.



Caratteristiche

In questo tessuto urbano i tipi edilizi sono eterogenei. Il rapporto di copertura medio dei lotti è spesso superiore al 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 3 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è poco superiore a 46.100 mc, l'Ift è pari a 2.8 mc/mq. Vi sono poche attività commerciali al suo interno.

L'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con i tipi moderni. I manufatti edilizi storici individuati dal complesso di fabbriche attorno al cortile del palazzo Corvaja non presentano un buono stato di conservazione e nello stesso palazzo vige uno stato di abbandono. Le superfici a servizi esistenti comprendono 1100 mq di piazza e 118 di chiesa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana, solarata, schiera duplex, schiera simplex, palazzetto, linea.

I tipi edilizi storici sono circa il 60% del totale.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Molti dei lotti e delle case terrane in essi fabbricate sono poco rappresentativi per il calcolo di parametri e indici, in particolare quelli costruiti alle spalle del palazzo Corvaja. Per la restante parte le dimensioni dei lotti variano dai 100 ai 250 mq. La larghezza media per i lotti che presentano una certa omogeneità e rappresentatività su fronte stradale è di circa 8m con valori limite che vanno dai 6m ai 12m circa. La profondità media dei lotti è molto variabile e disomogenea anche nelle forme e negli orientamenti. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m.

Il rapporto di copertura è circa del 50%. L'Iff oscilla tra i 1 e i 3mc/mq con un valore medio di 2 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto.

**Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva**

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto

Nessuna.

CASA SOLARATA in soluzione d'angolo

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. La differenza dalla casa solarata semplice consiste nella posizione del lotto all'interno dell'isolato. Infatti essendo il lotto, posizionato in testata, presenta la da due a tre lati liberi, garantendo quindi una maggiore aerazione e illuminazione dei vani interni. Non vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A;2 presentano almeno due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, ciascuno dei quali prende luce da aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto sono di 250 mq. L'edificio occupa l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7m. Il rapporto di copertura è del 100%.

Iff medio è pari a 7 mc /mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera, ma in posizione prevalente nella parte di testata. Due setti murari posizionati in corrispondenza del confine del lotto e tra loro ortogonali non prendono luce mentre gli altri due prendono luce o entrambi dallo spazio pubblico(caso di lotto all'angolo di un isolato), o dallo spazio pubblico e dal cortile privato.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali sono quelli della casa solarata.

Usi attuali

Residenziale

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto.

Nessuna



PALAZZETTO

Questo tipo edilizio residenziale è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno, che serve due unità immobiliari. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_i2 presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno. Il corpo scala si trova prevalentemente in posizione centrale.

La presenza di questo tipo edilizio in questo tessuto è numerosa.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto sono molto variabili (dai 100 ad oltre 1000 mq), le dimensioni medie sono invece di 380mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 11m (con valori limite che vanno dai 5,8m ai 22m circa). L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, ci sono però anche casi in cui raggiungono altezze di 10m. Il rapporto di copertura medio è del 70% .

Iff medio è pari a 5,6 mc/mq con valori estremi da 2 a 9,5 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti portano la scala centrale, un setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale (soprattutto nei piani fuori terra) e quello commerciale ai piani terra.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto

Nessuna

PALAZZO

Con il termine PALAZZO si intende in questo tessuto quel tipo edilizio residenziale che manifesta l'organizzazione residenziale del ceto più abbiente dell'insediamento storico. Riconoscibile per le sue notevoli dimensioni e per essere destinato ad ospitare una sola famiglia.



Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dell' unico edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 1078 mq. Esso costituisce il polo di aggregazione degli altri lotti e si posiziona nel lato nord ovest dell'incrocio. Il rapporto di permeabilità è circa il 47%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 10m. Iff medio è pari a 4,7 mc/mq.

Aggregazione

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzotto fanno uso delle tecniche costruttive dei primi del novecento.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto. I prospetti sono particolarmente ricchi.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Ai2

Si riscontra una architettura a valenza storico-monumentale con caratteristiche simili al castello degli Schiavi presente nelle vicinanze dello stesso tessuto.



CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto Ai2, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 178 mq (con estremi di 300 e 50 mq). La larghezza del lotto è di circa 7 m, ma varia da 15 a 5 m. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto, ma può occupare dal 40 al 100%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 10%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7m, ma varia da 6 a 12m. L'Iff medio è pari a 5,0 mc/mq, con valori puntuali non rappresentativi anche di 12mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_i1

Spesso le dimensioni non sono quelle standard dettate dalla modernità, ma condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate) demolite, di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto.

Zona territoriale omogenea A_L

La Zona territoriale omogenea A_L individua quei tessuti storici, contemporanei e successivi alla formazione del comune, che si sono sviluppati attorno all'incrocio di due importanti arterie stradali (oggi SS 114 e SS 120) dando forma al centro urbano. Si sviluppa prevalentemente attorno le strade di Via Umberto e di Via Roma.

Tessuto urbano A_L1

Individuazione

Il tessuto A_L1 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali delle due principali direttrici di collegamento tra Catania e Messina e tra il mare e l'Etna. In questo tessuto, in cui spicca il nucleo polare nell'incrocio denominato "Quattro Canti", sono comprese le parti dell'edificato formatesi tra la prima metà dell'800 e la



prima metà del '900. Esso comprende le fabbriche realizzate nella prima fase di crescita del centro successiva alla formazione del Comune attorno alla vecchia sede comunale e alla chiesa madre. Il tessuto ingloba le contrade storiche di Botteghelle e Locande, già presenti nel catasto Borbonico.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione solarata che spesso troviamo accostata al tipo palazzetto o a qualche villa isolata risalente ai primi anni del XX secolo. Il rapporto di copertura medio dei lotti è spesso superiore al 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 4 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 369.250 mc, l'Ift è pari a 3 mc/mq.

Al suo interno ritroviamo la gran parte delle attività commerciali presenti nell'intero comune.

L'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

Le superfici a servizi di interesse collettivo sono pari a 9300 mq circa (che comprendono vecchio municipio, un piccolo posteggio, chiesa e locali parrocchiali ed un deposito sito nell'ex mattatoio). Le superfici destinate ai rifornimenti di carburante sono 305 mq. Inoltre sono presenti due piazze: piazza Botteghelle di 3400 mq circa e piazza XXV aprile di 2400 mq circa.

Il rapporto di permeabilità è del 3% riferito alla superficie territoriale.

I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (20%circa), terrana estesa (1%), solarata(20%), solarata estesa (1%), solarata in soluzione d'angolo(30%), palazzetto(3%), palazzotto(1%),un palazzo,villa storica, schiera 20%(simplex e duplex), linea 4%.

I tipi edilizi storici superano il 70% del totale.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti variano dai 40 ai poco più di 400 mq (presenti prevalentemente al lato nord della via Roma). La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 6m con valori limite che vanno dai 3m ai 16m circa. La profondità media dei lotti è pari a 35m. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale, mentre spesso riducono il loro ingombro verso l'interno.

L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m, anche se si registrano casi in cui si superano i 4,5m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 50% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), anche se ci sono casi del 10%.

Il rapporto di permeabilità varia dallo 0% al 20%; quello medio è di circa il 3%. Inoltre i cortili piccoli hanno pochissime superfici permeabili molto ridotte. L'Iff medio è circa di 4mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale, ma anche posto auto, deposito e commerciale. Alcune unità edilizie sono oggi in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L1}

A differenza delle case terrane presenti negli altri tessuti, spesso si riscontra sul prospetto principale la presenza di aperture disposte in modo da poter agevolare una eventuale trasformazione in casa solarata, pur non presentando le caratteristiche mensole della speranza.



Figura 2 -- Casa terrana tipo: superficie del lotto pari a 147mq; larghezza dell'edificio su fronte stradale 8m; rapporto di copertura 65%; rapporto di permeabilità 15%; altezza dell'edificio su fronte stradale 4,5 m. Il corpo di fabbrica è allineato con il fronte stradale. Iff 3 mc/mq.



CASA SOLARATA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L1} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto variano dai 50 ai 400 mq (presenti prevalentemente al fronte nord della via Roma), le dimensioni medie sono di 170mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 6,5m (con valori limite che vanno dai 4m ai 10m circa). La profondità media dei lotti varia da 29m su via Roma a 15m su via Umberto. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto lasciando solo una piccola area da destinare a cortile o a pozzo luce. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, ci sono però anche casi in cui raggiungono altezze di 10m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 10% (nei lotti di medie e grandi dimensioni). Il rapporto di copertura medio è del 70%.

Iff medio è pari a 6mc/mq con valori estremi da 03 a 09 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale (soprattutto nei piani fuori terra) e quello commerciale (prevalentemente in quelle unità edilizie che hanno il fronte stradale su via Umberto).

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L1}

A differenza delle case solarate presenti in altri tessuti si riscontra una diversità nelle altezze su fronte stradale degli edifici. Inoltre, la funzione prevalente ai piani terra è quella commerciale e/o terziaria.

Foto di casa solarata su via Umberto



Individuazione del lotto

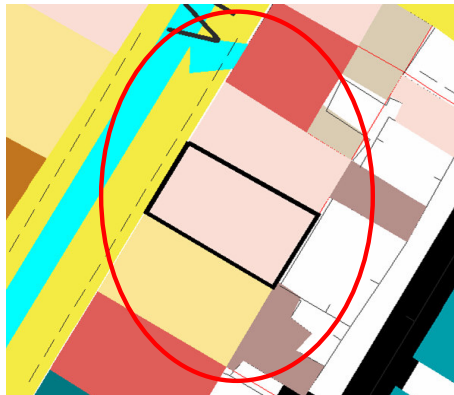


Figura 3 -- casa solarata tipo del tessuto A₁1. Superficie del Lotto pari a 130mq; larghezza su fronte stradale pari a 6,5m; rapporto di copertura pari a 100%; rapporto di permeabilità pari a 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 9m.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

In questo tessuto urbano, le case in linea sono state edificate a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici preesistenti.

Nel caso in cui la casa in linea occupa l'intera area del lotto dell'edificio preesistente, essa si trova aggregata a schiera rispettando gli allineamenti. Questa pratica porta a costruire edifici di un tipo moderno su lotti che hanno dimensioni e proporzioni tipiche di un tipo storico e comporta una difficile organizzazione sia distributiva degli alloggi (solitamente non si hanno più di un solo appartamento per piano), sia dei vani (scarsa illuminazione e ventilazione).

Nel caso in cui più lotti, a seguito della demolizione di più unità edilizie, vengono accorpati in uno solo gli edifici in linea realizzati non risultano aggregati a schiera ma si trovano isolati e distano dai confini circa 5m.

Caratteristiche dimensionali.

A causa delle diverse pratiche di realizzazione, gli edifici in linea in questo tessuto non presentano né dimensioni di lotto omogenee né altre dimensioni. In media si ha un Iff di 6 mc/mq (anche se i valori oscillano da 0,5 a 13 mc/mq); l'altezza degli edifici varia da 7,5m a 13m, con valori medi di 8m; la superficie dei lotti da 113mq a 1926mq. Il rapporto di copertura medio è del 75%.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.



Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale con attività commerciale e/o artigianale ai piani terra.



Figura 4 Superficie del lotto pari a 1926mq; superficie coperta del lotto pari a 1210mq; rapporto di copertura del lotto pari a 70%; altezza dell'edificio pari a 10m; Iff pari a 5mc/mq.

CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale.

Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti variano dai 300 ai poco più di 700 mq anche se i valori medi si aggirano ai 400 mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 10m con valori limite che vanno dai 6m ai 20m. La profondità media dei lotti è molto variabile anche per la sovente irregolarità del lotto. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m, anche se si registrano casi in cui si superano i 4,5m.

Il rapporto di copertura varia dal 90% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 15%. Il valore medio è del 50%.

Il rapporto di permeabilità varia dallo 0% al 20%.

L'Iff oscilla tra i 2 e i 4mc/mq con un valore medio di 2 mc/mq

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale, ma anche commerciale o deposito.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L1}

A differenza delle case terrane presenti negli altri tessuti, spesso si riscontra sul prospetto principale la presenza di aperture disposte in modo da poter agevolare una eventuale trasformazione in casa solarata, pur non presentando le caratteristiche mensole della speranza.

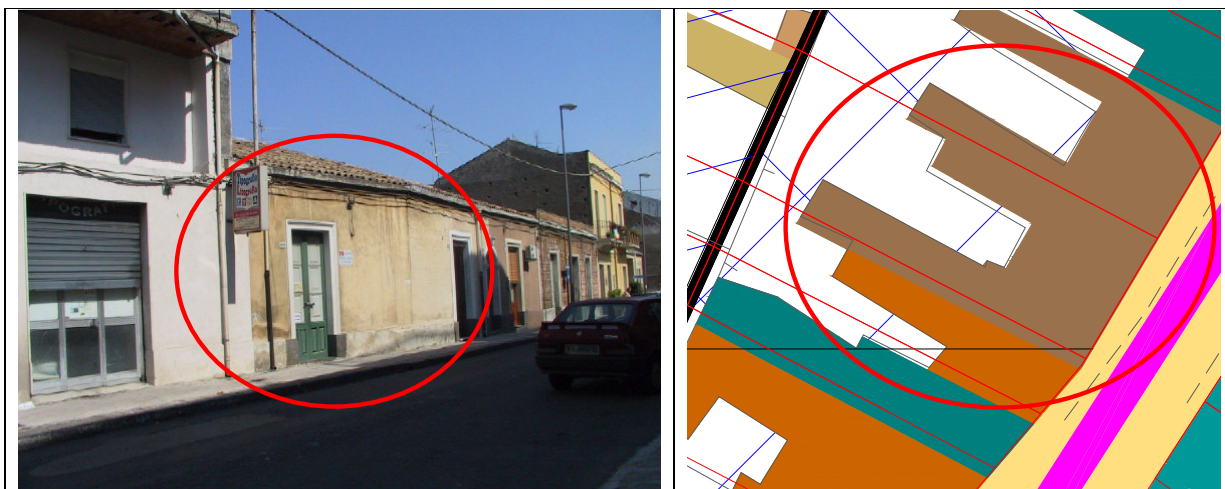


Figura 5 -- Casa terrana estesa tipo: superficie del lotto pari a 400mq; larghezza dell'edificio su fronte stradale 11,6m; rapporto di copertura 50%; rapporto di permeabilità 15%; altezza dell'edificio su fronte stradale 4 m. Il corpo di fabbrica è allineato con il fronte stradale. Iff 2 mc/mq.

CASA SOLARATA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano, uniti da un corpo scala interno, come la casa solarata. La differenza consiste nella presenza di almeno due cellule abitative in pianta su fronte stradale. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L1} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto variano hanno una dimensione media di 193 mq (valori estremi 86 e 276). La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 10m (con valori limite che vanno dai 7,5m ai 14m circa). Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, con estremi da 7 a 9m.



Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 60% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con valori medi dell'80%.
Iff medio è pari a 5mc/mq con valori estremi da 4,7 a 9 mc /mq

Aggregazione

Equivalente a quella della casa Solarata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale (soprattutto nei piani fuori terra) e quello commerciale (prevalentemente in quelle unità edilizie che hanno il fronte stradale su via Umberto).

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L1}

A differenza delle case solarate estese presenti in altri tessuti, si riscontra: una diversità nelle altezze su fronte stradale, una diversità nella funzione prevalentemente commerciale ai piani terra ed una nelle aperture (che presentano una ricchezza architettonica superiore agli altri tipi analoghi presenti negli altri tessuti).



Figura 6 -- casa solarata estesa tipo del tessuto A_{L1}. Superficie del lotto pari a 222mq; larghezza su fronte stradale pari a 14,5m; rapporto di copertura pari a 100%; rapporto di permeabilità pari a 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 8,5m.

CASA SOLARATA in soluzione d'angolo

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. La differenza dalla casa solarata semplice consiste nella posizione del lotto all'interno dell'isolato. Infatti essendo il lotto, posizionato in testata, presenta la da due a tre lati liberi, garantendo quindi una maggiore aerazione e illuminazione dei vani interni. Non vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L1} presentano almeno due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, ciascuno dei quali prende luce da aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto variano dai 38 ai 211 mq, le dimensioni medie sono di 130mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 6,8m (con valori limite che vanno dai 4,8m ai 6,8m circa). L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto, tranne nei casi in cui l'edificio si trova in un lotto aggregato a schiera e confinante con altri edifici su tre lati. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, ci sono però anche casi in cui si raggiungono altezze di 9m, e valori limite inferiore di 6,5m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 70% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con valori medi del 85%.

Iff medio è pari a 6,8mc/mq con valori estremi da 4,8 a 8,7 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera, ma in posizione prevalente nella parte di testata. Due setti murari posizionati in corrispondenza del confine del lotto e tra loro ortogonali non prendono luce mentre gli altri due prendono luce o entrambi dallo spazio pubblico(caso di lotto all'angolo di un isolato), o dallo spazio pubblico e dal cortile privato.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali sono quelli della casa solarata.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale (soprattutto nei piani fuori terra) e quello commerciale (prevalentemente in quelle unità edilizie che hanno il fronte stradale su via Umberto). Non ci sono tipi in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L1}

A differenza delle case solarate presenti in altri tessuti si riscontra una diversità nelle altezze su fronte stradale degli edifici. Inoltre, la funzione prevalente ai piani terra è quella commerciale e/o terziaria.



Figura 7 -- casa solarata in soluzione d'angolo tipo del tessuto A_{L1}. Superficie del lotto pari a 88mq; rapporto di copertura pari a 100%; rapporto di permeabilità pari a 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 8m.

PALAZZETTO

Questo tipo edilizio residenziale è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno, che serve due unità immobiliari. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L1} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno. Il corpo scala si trova prevalentemente in posizione centrale.

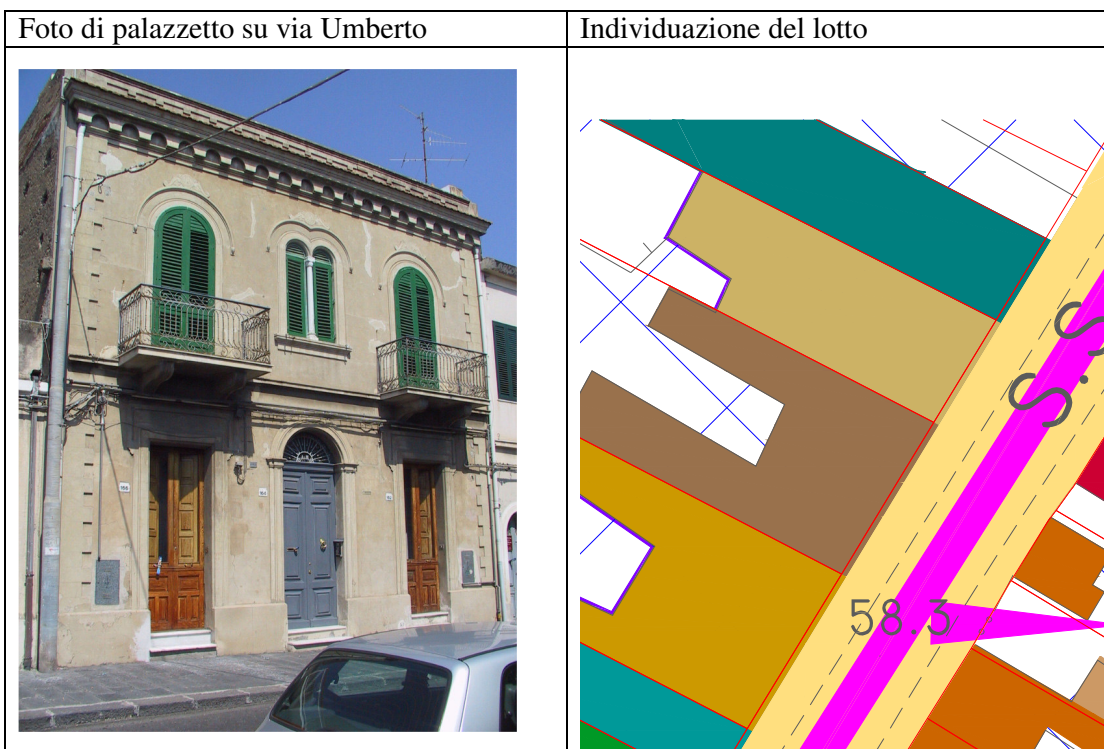
Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto sono molto variabili (dai 91 ad oltre 1000 mq), le dimensioni medie sono invece di 380mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 11m (con valori limite che vanno dai 5,8m ai 22m circa). L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, ci sono però anche casi in cui raggiungono altezze di 10m. Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 50% (nei lotti di medie e grandi dimensioni); il valore medio è del 60%.

Iff medio è pari a 5,8mc/mq con valori estremi da 2 a 9,5 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti portano la scala centrale, un setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta

Figura 8 -- palazzetto tipo del tessuto A_L1. Superficie del lotto pari a 656mq; larghezza su fronte stradale pari a 15 m; rapporto di copertura pari a 70%; rapporto di permeabilità pari a 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 8,5m; Iff 5,8 mc/mq.

una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale (soprattutto nei piani fuori terra) e quello commerciale (prevalentemente in quelle unità edilizie che hanno il fronte stradale su via Umberto).

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_L1

A differenza dei palazzetti presenti in altri tessuti si riscontra una diversità nelle altezze su fronte stradale degli edifici. Inoltre, la funzione prevalente ai piani terra è quella commerciale e/o terziaria.

PALAZZOTTO

Questo tipo edilizio residenziale in questo tessuto rappresenta un tipo residenziale plurifamiliare rispondente alle esigenze della borghesia ottocentesca. Solitamente



accoglie un'unità abitativa per piano. I piani fuori terra di questo tipo edilizio non sono più di 3. A differenza del tipo palazzo, abbandona qualsiasi differenziazione gerarchica tra il piano nobiliare e i restanti. I vani sono di dimensione maggiore di quelli del palazzetto e comunicano direttamente tra di loro senza disimpegno. Inoltre la disposizione dei vani interni segue una gerarchia, lasciando i vani di maggior pregio sul lato stradale. Solitamente le cellule abitative costituenti il prospetto sono superiori alle due unità.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto variano dai 250 ad oltre 600 mq, le dimensioni medie sono invece di 500mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 17m (con valori limite che vanno dai 12m ai 26m circa). L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 9m. Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 45% (nei lotti di medie e grandi dimensioni). Il valore medio è del 75%.

Iff medio è pari a 6 mc/mq con valori estremi da 4a 9,3 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti portano la scala centrale, un setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto. Altri setti murari ortogonali al fronte stradale ritmano gli spazi interni in più vani a seconda della grandezza ma soprattutto della larghezza del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzotto fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

I vani, soprattutto nei tipi di questo tessuto e prospicienti su via Umberto, sono poco decorati.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale anche se il piano terra in alcuni edifici è adibito a destinazione commerciale. Non ci sono tipi in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A₁1

A differenza dei palazzotti presenti in altri tessuti si riscontra solo una diversità nelle altezze su fronte stradale degli edifici ed un maggior decoro dei prospetti su strada. Il palazzotto in Via Vittorio Emanuele III oltre ad essere vincolato dalla soprintendenza, presenta delle fabbriche probabilmente di epoca classica.

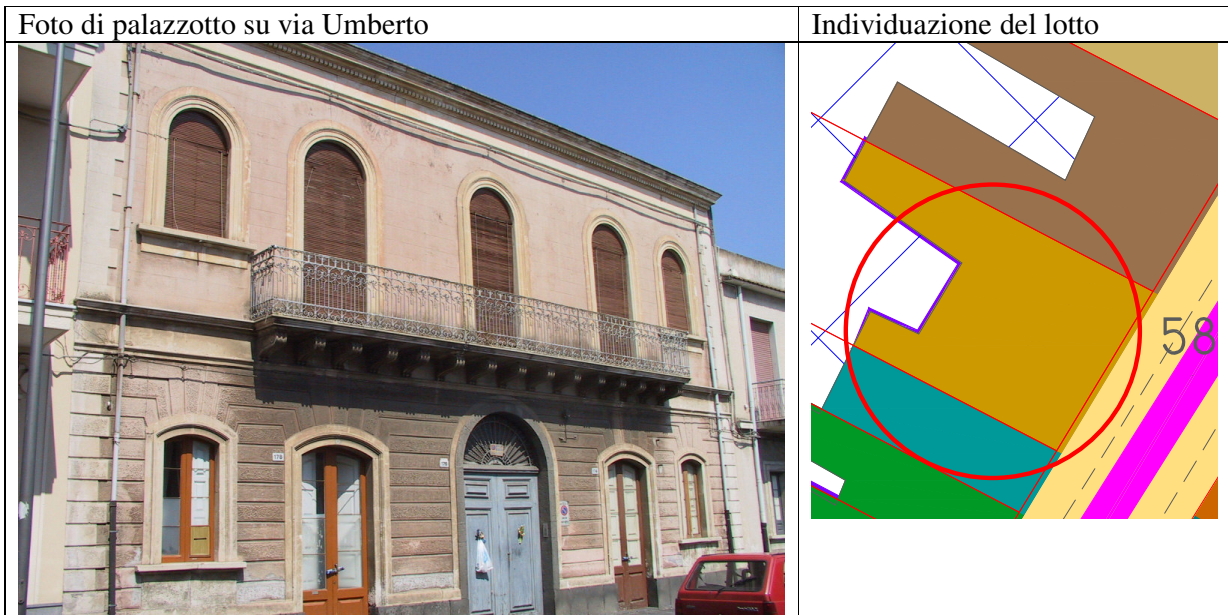


Figura 9 -- palazzotto tipo del tessuto A₁1. Superficie del lotto pari a 468mq; larghezza su fronte stradale pari a 15 m; rapporto di copertura pari a 60%; rapporto di permeabilità pari a 3%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 10m; Iff 6 mc/mq.

PALAZZO

Con il termine PALAZZO si intende in questo tessuto quel tipo edilizio residenziale che manifesta l'organizzazione residenziale del ceto più abbiente dell'insediamento storico. Riconoscibile per le sue notevoli dimensioni e per essere destinato ad ospitare una sola famiglia.

Il periodo di costruzione coincide con i primi anni della formazione di questo Comune.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dell'unico edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 812 mq. Esso si dispone in soluzione d'angolo ed i due lati su fronte stradale sono di 27 m su corso Umberto e di 24,5 circa su via A. Gramsci. L'edificio occupa quasi l'intero lotto, fatta eccezione di un piccolo giardino prospiciente su via A. Gramsci. Il rapporto di permeabilità è circa il 60%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 9m, ma supera i 10 con il corpo centrale. Il rapporto di copertura è del 65%.

Iff medio è pari a 6 mc/mq.

Aggregazione

Occupava l'angolo corso Umberto – via A. Gramsci dell'isolato AE aggregandosi a schiera con gli altri edifici dei lotti limitrofi.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzotto fanno uso delle tecniche costruttive dei primi del novecento.



La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto. I prospetti sono particolarmente ricchi.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A₁1

A differenza dei palazzotti presenti in altri tessuti si riscontra solo una diversità nell'epoca di costruzione risalente probabilmente a cavallo tra il XIX ed il XX secolo. Abbandona le sembianze gerarchiche acquisendo gli stili e le forme della villa urbana.



Figura 10 -- palazzo tipo del tessuto A₁1.

VILLA STORICA URBANA

Questo tipo residenziale nel tessuto AL1 è rappresentato da un unico edificio situato in via Vittorio Emanuele III. Tale edificio di inizio secolo XX, è monofamiliare con un ampio giardino al suo intorno. Lo stile delle decorazioni è contemporaneo al periodo di fabbricazione.

Caratteristiche dimensionali

La dimensione del lotto è pari a 954 mq. La larghezza del lotto su via Vittorio Emanuele III è pari a 36m circa. L'edificio occupa il 40% del lotto. Il rapporto di permeabilità è circa il 60%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di poco oltre i 10m. L' Iff medio è pari a 4,3 mc/mq.

Aggregazione

È un edificio isolato, pertanto è privo di muri in comune con altre abitazioni, ma con un lato allineato con il fronte stradale.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica fanno uso delle tecniche costruttive dei primi del novecento.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto. I prospetti sono particolarmente ricchi.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_L1

Nessuna particolarità oltre a quella della sua allocazione in un tessuto urbano compatto.

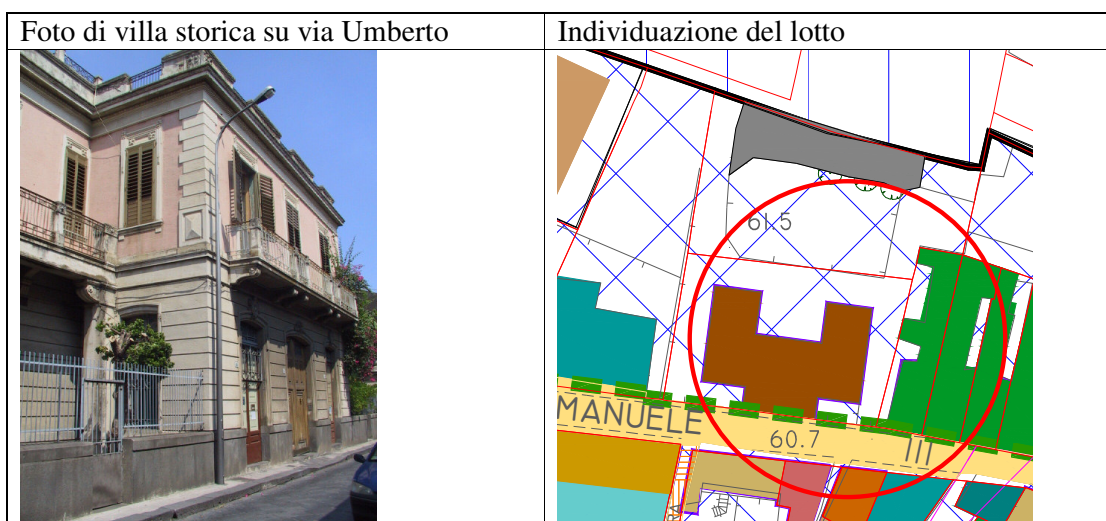


Figura 11 -- villa tipo del tessuto A_L1.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto AL1, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 178 mq (con estremi di 300 e 50 mq). La larghezza del lotto è di circa 7 m, ma varia da 15 a 5 m. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto, ma può occupare dal 40 al 100%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 10%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7m, ma varia da 6 a 12m. L' Iff medio è pari a 5 mc/mq, con valori puntuali non rappresentativi. Il rapporto di copertura medio è del 70%.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.



Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L1}

Spesso le dimensioni non sono quelle standard dettate dalla modernità, ma condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate) demolite, di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto.

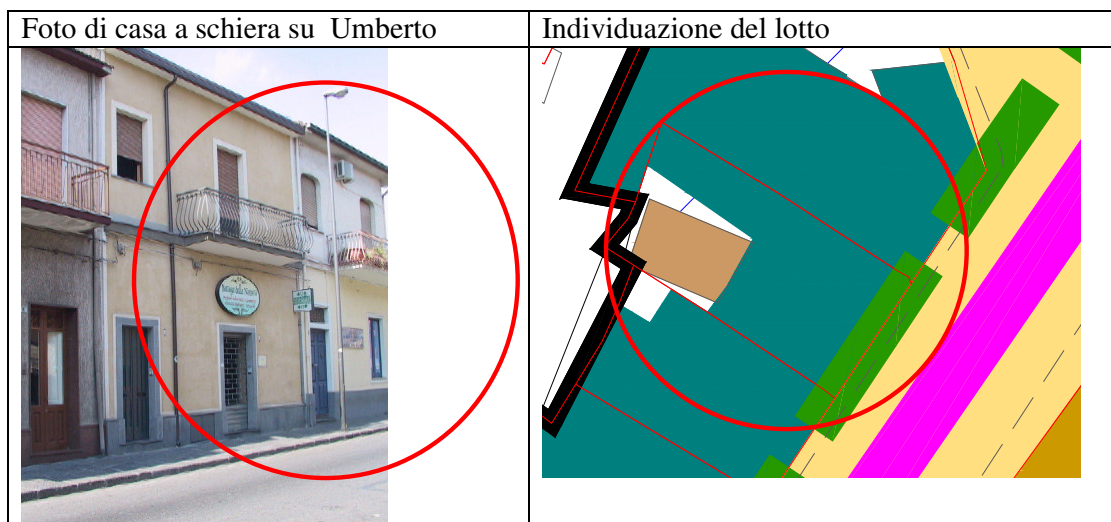


Figura 12 -- schiera tipo del tessuto A_{L1}.

CASA SOLARATA incompleta

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti le dimensioni della cellula abitativa di piano terra sono maggiorate per l'allocatione successiva del corpo scala, il piano di gronda ospita le mensole per l'allocatione di eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto variano dai 137 a 152 mq (presenti prevalentemente al fronte nord della via Roma), le dimensioni medie sono di 144mq circa. La larghezza media del lotto

sul fronte stradale è di circa 6,5m. la profondità dei lotti è abbastanza variabile. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto lasciando solo una piccola area destinata a cortile o a pozzo luce. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m.

Il rapporto di copertura varia dal 70% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 40% (nei lotti di medie e grandi dimensioni). Il valore medio è del 65%.

Iff medio è pari a 2,6mc/mq con valori estremi da 1,7 a 3 mc /mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata incompleta fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale e commerciale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L1}

A differenza delle case solarate incomplete presenti in altri tessuti si riscontra una diversità nelle altezze su fronte stradale degli edifici e le decorazioni più ricche dei prospetti.

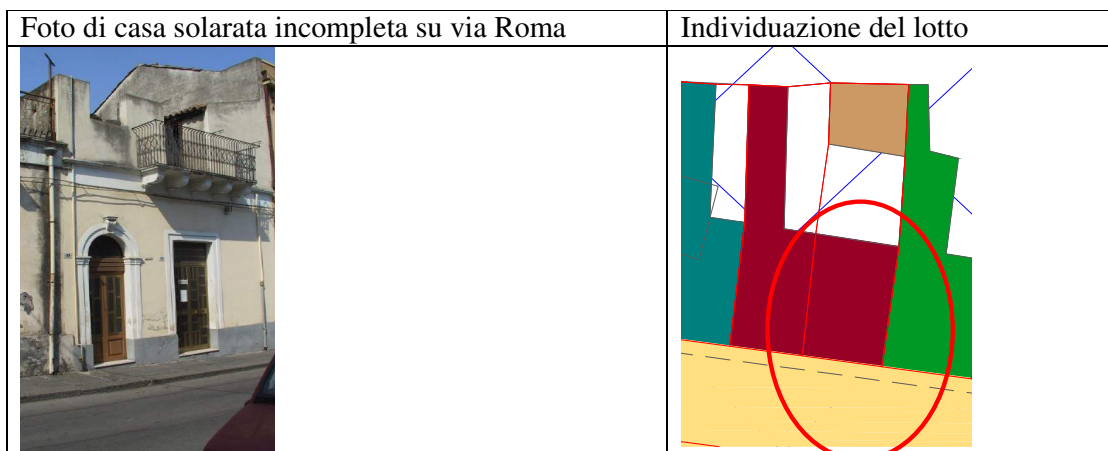


Figura 13 -- casa solarata incompleta tipo del tessuto A_{L1}. Superficie del Lotto pari a 152mq; larghezza su fronte stradale pari a 6,4m; rapporto di copertura pari a 40%; rapporto di permeabilità pari a 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 4m; Iff 1,7mc/mq.



PALAZZETTO INCOMPLETO

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana estesa, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti al piano terra è presente la mezza cellula, normalmente in posizione centrale, per l'allocatione successiva del corpo scala; il piano di gronda ospita le mensole per sorreggere gli eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto variano dai 124 ai 392 mq, le dimensioni medie sono di 256mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 6,5m, con valori estremi di 5,6 e 7,8m circa. La profondità dei lotti è abbastanza variabile. Il rapporto di copertura varia dal 30 al 100 % con valori medi del 70%. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 5m, con estremi da 4 a 5m. Iff medio è pari a 3mc/mq con valori estremi da 1,5 a 5 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti murari portano il corpo scala (presente o potenziale). Il prospetto è allineato con gli altri edifici.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto incompleto fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali. La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce e/o cementizia, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A₁1

A differenza dei palazzetti incompleti presenti in altri tessuti, si riscontra una diversità nelle altezze su fronte stradale degli edifici e nelle decorazioni dei prospetti che sono più ricche. Per la sua morfologia, si presta facilmente ad un frazionamento in più alloggi del piano terra. Ciò spesso porta ad assumere aspetti completamente differenti tanto da sembrare due edifici distinti, ma il corpo di fabbrica continua ad essere sempre unico. Ci sono casi in cui, dopo il frazionamento in due alloggi speculari, uno solo dei due proprietari aggiunga uno o più piani nella sua metà di palazzetto.

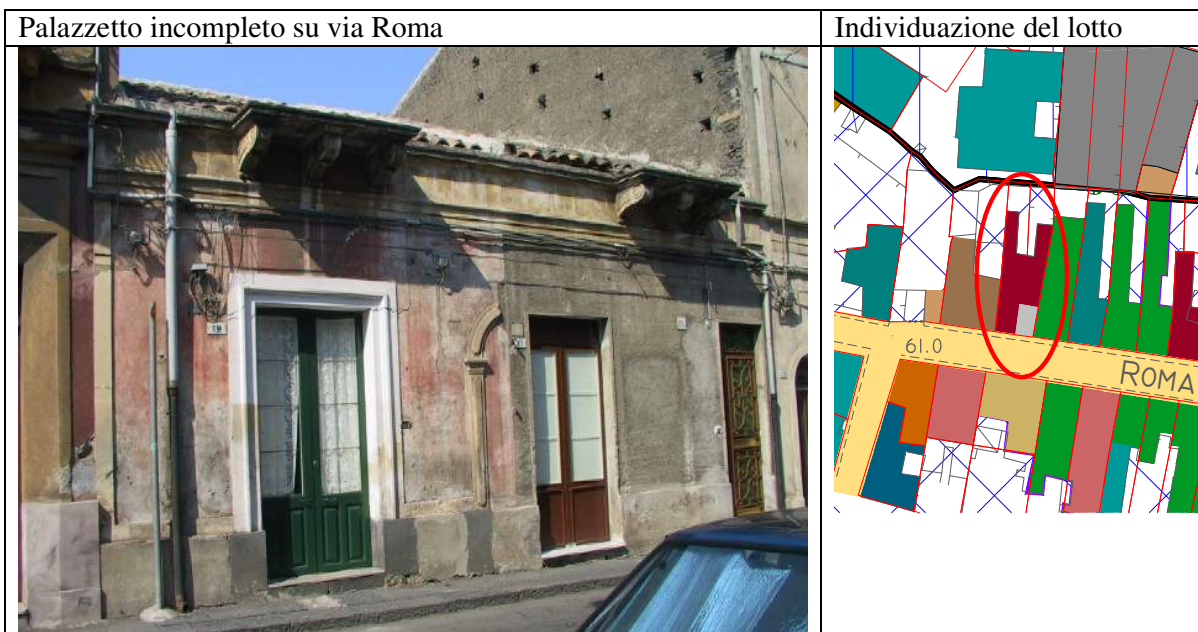


Figura 14 -- palazzetto incompleto tipo del tessuto AL1. Superficie del lotto pari a 280mq; larghezza su fronte stradale pari a 7,5m circa; rapporto di copertura pari a 65%; rapporto di permeabilità pari a 3%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 4m circa; Iff 2,6mc/mq.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto AL1, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 153 mq (con estremi di 280 e 50 mq). La larghezza del lotto è di circa 10 m, ma varia da 16 a 4 m. L'edificio occupa mediamente il 80% del lotto, ma può occupare dal 70 al 100%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 3%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 3,5m, ma varia da 3 a 4m. L'Iff medio è pari a 3 mc/mq, con valori compresi tra 2,3 e 4,2 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_I1

Spesso le dimensioni non sono quelle standard dettate dalla modernità, ma condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate) demolite, di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto. In alcuni casi il prospetto è arretrato rispetto ai prospetti limitrofi.



Figura 15 -- simplex del tessuto A_I1.

Tessuto urbano A_L2

Individuazione

Il tessuto A_L2 individua parte del quartiere di Feudogrande e si struttura lungo la strada di collegamento extra urbano, omonima alla zona, nel punto di intersezione col Vallone Bufardo. Il polo di espansione di questa borgata è situato, come riscontrabile nel censimento catastale borbonico, nelle prossimità dell'incrocio tra via Bufardo e via Feudogrande. Esso coincide con l'unica parte morfologicamente pianeggiante del tessuto. Man mano che ci si allontana dal polo insediativo della contrada lungo la via Feudogrande, sulla quale si attacca tutta l'organizzazione lineare del tessuto urbano, si hanno via via differenze di quota. La parte sommatata pianeggiante prendeva il nome di Feudogrande Soprano.

Caratteristiche

Questo tessuto urbano presenta una morfologia "lineare" in quanto si sviluppa attorno alla via Feudogrande. Tra la cortina di edifici su via Feudogrande e il vallone Bufardo, vi è la presenza di giardini che vigono nella maggior parte in buono stato di conservazione ed alcuni sono tuttora coltivati. In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione terrana anche se spesso la troviamo accostata a tipi moderni a causa del fenomeno di demolizione e ricostruzione che lo ha interessato. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 50% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 2 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 80.000 mc, l'Ift è pari a 2 mc/mq.

Non sono presenti attività commerciali. Non tutti i manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Il tessuto è privo di superfici destinate a servizi di quartiere. Poco più di 100 mq sono adibiti per le attrezzature degli acquedotti.

Il rapporto di permeabilità è del 75% riferito alla superficie fondiaria libera.

I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (53%circa), terrana estesa (6%), solarata(10%), solarata estesa (3%), solarata in soluzione d'angolo(1%), schiera duplex(20%), schiera simplex (1%), linea (5%), villa (1%). Non sono presenti tipi storici incompleti, né tipi storici più importanti come palazzetti, palazzotti o palazzi. Molti di questi lotti hanno un'aggregazione organica, anche se serviti linearmente dalla via Feudogrande, per cui alcuni risultano poco rappresentativi per il calcolo dei parametri.

I tipi edilizi storici superano il 70% del totale.

Un terzo del tessuto edilizio è attualmente in disuso e presenta forti disagi dovuti al fatto che la via Feudogrande è l'unica strada di servizio distributivo per le varie proprietà, per il tipo di impianto urbano, e contemporaneamente via di esodo extraurbano in direzione di Piedimonte. Mentre un altro terzo è interessato da fenomeni di sopraelevazione, parziale demolizione, stratificazione e superfetazione di edifici storici al fine di ottenere edifici con standard funzionali abitativi moderni.

Altro fenomeno che ha interessato questo tessuto urbano è l'occupazione di alcuni giardini retrostanti il continuum prospiciente la strada da edifici moderni del tipo linea. Infine la costruzione dei tipi moderni di casa in linea e alcune case a schiera è andata a scapito di edifici storici preesistenti attraverso il processo di demolizione e ricostruzione.



Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo. Spesso a causa dell'orografia in certi punti l'ingresso è accompagnato da rampe e gradini. Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Le case terrane componenti la cortina di edifici nel lato sud di via Feudogrande all'altezza di Feudogrande soprano hanno sul retro del corpo di fabbrica un giardino di dimensioni medie pari a 400mq. I servizi destinati alla fruizione della casa sono dislocati nella parte retrostante in comunicazione del giardino.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti variano dai 35 ai 480 mq con valori medi di 160mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale, per le case che presentano un lotto pressoché regolare, è di circa 7,4m con valori limite che vanno dai 4m ai 13m circa. La profondità media dei lotti è calcolabile solo per i lotti dislocati nel lato nord ovest della via Feudogrande ed è pari a 30m circa. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale, mentre a volte riducono il loro ingombro verso l'interno.

L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 3,6m, anche se oscillano da quelle più povere di 2,5 a quelle più ricche di 5m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 10% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), ma in media il rapporto di copertura si aggira intorno al 65%.

Il rapporto di permeabilità varia dallo 0% al 80%; quello medio è di circa il 65%. Inoltre i cortili piccoli hanno pochissime superfici permeabili molto ridotte.

L'Iff oscilla tra i 0,5 e i 5mc/mq con un valore medio di 2,5mc/mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto. Spesso l'accesso all'alloggio avviene attraverso servitù e/o vicoli di cui non si capisce bene l'appartenenza.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Rappresentativo per la sua ripetitività il colore rosso ghiara degli intonaci a calce.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è garage deposito, ma anche residenziale. Parecchie unità edilizie sono oggi in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{1,2}

A differenza delle case terrane presenti negli altri tessuti si riscontra una povertà nelle dimensioni del corpo di fabbrica oltre che la presenza di giardini sulla parte retrostante e un accesso che spesso avviene attraverso servitù (fatta eccezione per quegli edifici limitrofi alla via Feudogrande. La trasformazione dell'uso da residenziale a garage ha spesso snaturato la già semplice facciata privandola degli elementi lapidei di stipiti e archi. Alcune murature di alcuni edifici sembrano essere antecedenti al XIX secolo. C'è una leggera differenza tra le case terrane di feudogrande soprano e la restante parte, in quanto le prime presentano spesso arricchimenti di decorazioni della facciata (nonostante le piccole dimensioni) con cornicioni, coloriture, modanature etc. Viceversa nella restante parte il prospetto delle case terrane spesso non si trova a filo con i fronti degli altri edifici, ma si trova in posizione arretrata creando una nicchia che ed un piccolo cortile d'ingresso.

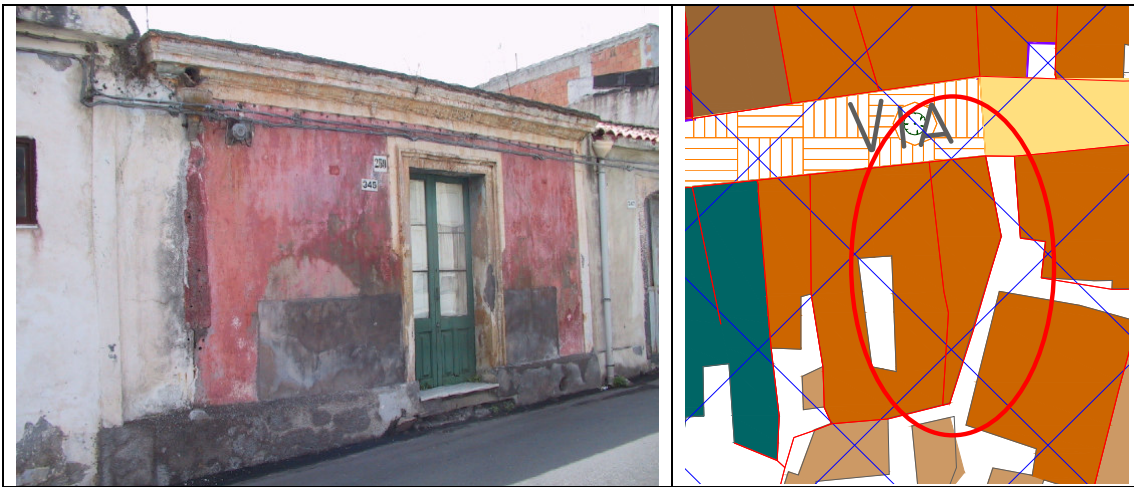


Figura 1 -- Casa terrana tipo: superficie del lotto pari a 132mq circa; larghezza dell'edificio su fronte stradale 5,8m; rapporto di copertura 90%; rapporto di permeabilità 10%; altezza dell'edificio su fronte stradale 3,5 m circa. Il corpo di fabbrica è allineato con il fronte stradale. Iff 3 mc/mq.

CASA SOLARATA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L1} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno. Esiste un caso in cui la scala è esterna.

Caratteristiche dimensionali



Le dimensioni lotto variano dai 46 ai 560 mq, le dimensioni medie sono di 180mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 7,6 m (con valori limite che vanno dai 3,5m ai 14m circa). La profondità media dei lotti è molto variabile. L'edificio non occupa quasi mai l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari al 50%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7,7m, ci sono però valori estremi da 6 a 9m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 15% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), mediamente si attesta intorno all'80%.

Iff medio è pari a 6,3 mc/mq con valori estremi da 0,8 a 9 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale. Alcune abitazioni sono in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L1}

A differenza di tipi dello stesso tessuto si riscontra una non particolare finitura dei prospetti se non per le coloriture.

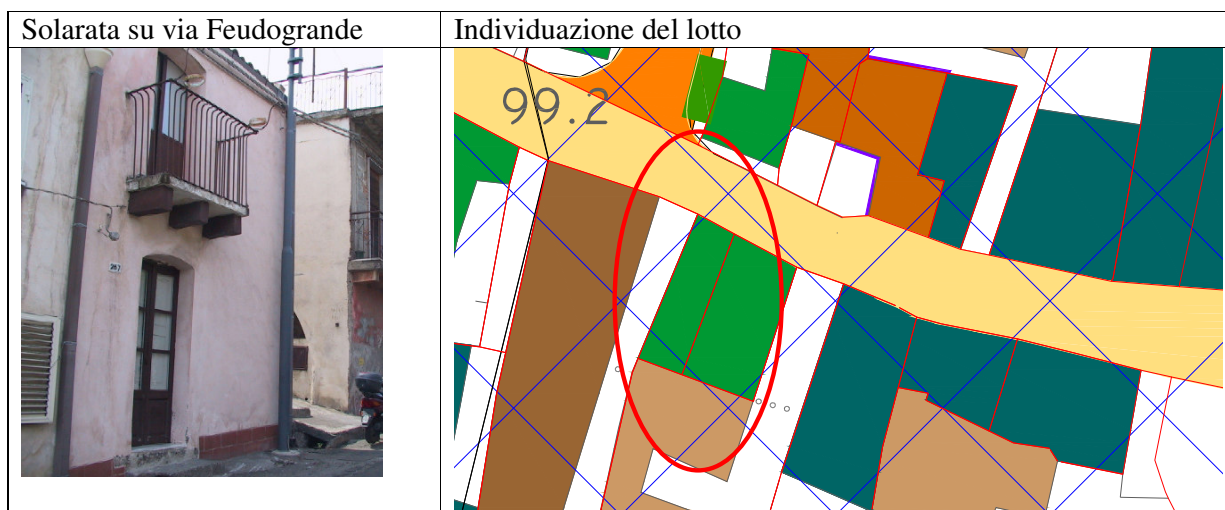


Figura 2 -- casa solarata tipo del tessuto A_{L2}.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

In questo tessuto urbano, le case in linea sono state edificate a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici preesistenti.

Nel caso in cui la casa in linea occupa l'intera area del lotto dell'edificio preesistente, essa si trova aggregata a schiera rispettando gli allineamenti. Questa pratica porta a costruire edifici di un tipo moderno su lotti che hanno dimensioni e proporzioni tipiche di un tipo storico e comporta una difficile organizzazione sia distributiva degli alloggi (solitamente non si hanno più di un solo appartamento per piano), sia dei vani (scarsa illuminazione e ventilazione).

Nel caso in cui più lotti, a seguito della demolizione di più unità edilizie, vengono accorpati in uno solo gli edifici in linea realizzati non risultano aggregati a schiera ma si trovano isolati e distano dai confini circa 5m.

Caratteristiche dimensionali.

L'Iff è vario, va da 2,2 a 8,8 mc/mq con valori medi di 5,7; l'altezza degli edifici varia da 6m a 9m, con valori medi di 8m; la superficie dei lotti varia da 100mq a 1000 mq, con valori medi di 560mq. Il rapporto di copertura è anch'esso molto variabile: da 38 a 100% con valori medi del 60%.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello esclusivamente residenziale.

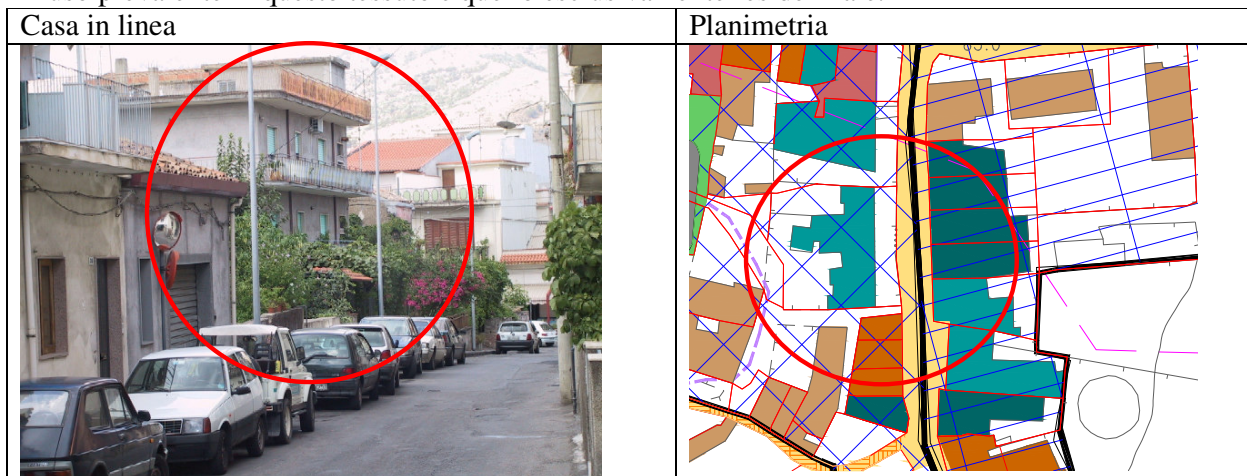


Figura 3 casa in linea, tessuto AL2: Superficie del lotto pari a 1000mq; superficie coperta del lotto pari a 385mq; rapporto di copertura del lotto pari a 38%; altezza dell'edificio pari a 6m; Iff pari a 2,2mc/mq.



CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale.

Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. I volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale si dispongono sul retro a contatto con il giardino.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti variano dai 145 ai poco più di 800 mq anche se i valori medi si aggirano ai 380 mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 10m con valori limite che vanno dai 7,5m ai 13,5m. La profondità media dei lotti è molto variabile anche per la sovente irregolarità del lotto. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 5,6 m, anche se variano dai 4 ai 9m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 30% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), anche se ci sono casi del 60%.

Il rapporto di permeabilità varia dallo 0% al 10%.

L'Iff oscilla tra i 1,6 e i 4,6mc/mq con un valore medio di 3,2 mc/mq

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale, ma anche commerciale o deposito.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L2}

A differenza delle altre case terrane estese degli altri tessuti, la presenza di almeno due cellule abitative in prospetto ha consentito la trasformazione di una delle due in box auto, lasciando la restante parte ad uso residenziale.

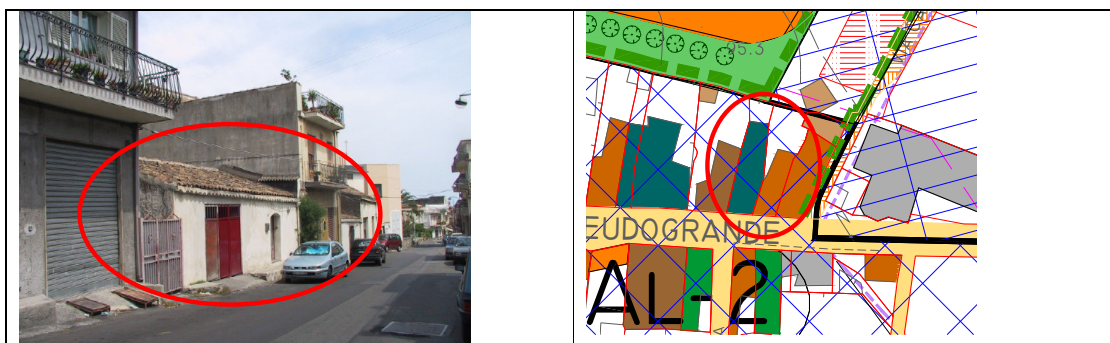


Figura 4 -- Casa terrana estesa tipo: superficie del lotto pari a 308mq; larghezza dell'edificio su fronte stradale 9,3m; rapporto di copertura 40%; rapporto di permeabilità 40%; altezza

dell'edificio su fronte stradale 3,5 m. Il corpo di fabbrica è allineato con il fronte stradale. Iff 2,8 mc/mq.

CASA SOLARATA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano, uniti da un corpo scala interno, come la casa solarata. La differenza consiste nella presenza di almeno due cellule abitative in pianta su fronte stradale. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A₁2 presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto variano ed hanno una dimensione media di 350 mq (valori estremi 50 e 800). La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 10m. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari al 20%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, con estremi da 7,5 a 9m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 36% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con valori medi dell'70%.

Iff medio è pari a 5,9mc/mq con valori estremi da 3 a 8 mc /mq.

Aggregazione

Equivalente a quella della casa Solarata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A₁2

Non ci sono particolari peculiarità di questo tipo edilizio residenziale per questo tessuto urbano.

CASA SOLARATA in soluzione d'angolo

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. La differenza dalla casa solarata semplice consiste nella posizione del lotto all'interno dell'isolato. Infatti essendo il lotto, posizionato in testata, presenta la da due a tre lati liberi, garantendo quindi una maggiore aerazione e illuminazione dei vani interni. Non vi è la presenza di un cortile retrostante



con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L2} presentano almeno due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, ciascuno dei quali prende luce da aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto sono circa pari a 161 mq. L'altezza di prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m. Il rapporto di copertura è del 70%. Iff medio è pari a 5,7 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera, ma in posizione prevalente nella parte di testata. Due setti murari posizionati in corrispondenza del confine del lotto e tra loro ortogonali non prendono luce mentre gli altri due prendono luce o entrambi dallo spazio pubblico (caso di lotto all'angolo di un isolato), o dallo spazio pubblico e dal cortile privato.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali sono quelli della casa solarata.

Usi attuali

Attualmente l'edificio è in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L2}

Ha le fattezze di una casa padronale o comunque extraurbana.

Foto di casa solarata in soluzione d'angolo all'incrocio tra via Bufardo e via Feudogrande



Figura 5 -- casa solarata in soluzione d'angolo tipo del tessuto A_{L2}.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto AL2, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 232 mq (con estremi di 780 e 40 mq). La larghezza del lotto è di circa 7,6 m, ma varia da 13 a 3,5 m. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto, ma può occupare dal 15 al 100%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 10%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6,9m, ma varia da 5,5 a 9,9 m. L'Iff medio è pari a 4,8 mc/mq, con estremi non rappresentativi anche di 0,8 e 8mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A₁1

Spesso le dimensioni non sono quelle standard dettate dalla modernità, ma condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate) demolite, di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto. A volte invece si assiste a quel fenomeno di svuotamento di case storiche per costruirvi all'interno una casa a schiera con il paramento di una casa storica. Altre volte è il risultato di sopraelevazione e stratificazioni di fabbriche storiche.

Foto di casa a schiera su via Feudogrande



Figura 6 -- schiera tipo del tessuto A₁2.



CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto AL2, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto dell'edificio presente nel lato nord di via Feudogrande sono di oltre 900 mq. La larghezza del lotto è di circa 10 m. L'edificio occupa mediamente il 50% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 3%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff è pari a 2,1 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto AL2

Nessuna peculiarità se non quella di un edificio che si inserisce in un tessuto con il processo di demolizione e ricostruzione.



Figura 7 -- simplex del tessuto AL2.

VILLA - VILLINO

In via Maccarone c'è altresì la presenza di una villa al limite con il tessuto compatto

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto dell'edificio presente in via Maccarone è di 500 mq. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa il 40% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 3,5m. L'Iff è pari a 1,5 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è di 2,5m.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L2}

Nessuna peculiarità.

Villa in via Maccarone



Figura 8 -- villa del tessuto A_{L2}.



Tessuto urbano A_{L3}

Individuazione

Il tessuto A_{L3} individua parte del quartiere di Gona e si struttura lungo la strada statale 114 di collegamento extra urbano tra Catania e Messina, in prossimità del confine con il Comune di Mascali. Più precisamente tale tessuto coincide con la parte di primo insediamento della contrada di denominazione “Ona”, come riscontrabile dal censimento catastale Borbonico. Esso si sviluppa su una orografia pianeggiante ma territorialmente strategica. Infatti interessa il punto di intersezione del sistema infrastrutturale rurale storico che si spinge ancora oggi in direzione est ovest verso l’entroterra tramite rasole e strade interpoderali, e la via di comunicazione commerciale in direzione nord sud, oggi S.S. Orientale Sicula. L’epoca di insediamento pertanto è sicuramente precedente al XX secolo. Man mano che ci si allontana dal primo polo insediativo la forma dei lotti tende a caratterizzarsi con un taglio stretto e lungo (in media 7 x 70 m), tipico del frazionamento degli appezzamenti rurali, con un orientamento che è derivante dal sistema di rasole lungo la direttrice est ovest perpendicolare alla statale.

Caratteristiche

Questo tessuto urbano presenta una morfologia “lineare” in quanto si sviluppa attorno alla S.S. 144. In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall’abitazione terrana e solarata, gli altri tipi sono in quantità non rappresentativa. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 60% mentre l’indice di fabbricabilità fondiaria media è circa pari a 3 mc/mq.

La superficie territoriale è circa pari a 12650 mq. Il volume edificato in questo tessuto è pari a 29600 mc, l’Ift è pari a 2,3 mc/mq.

Praticamente inesistenti le attività commerciali. Non tutti i manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Sono presenti circa 2 ha di Sf ineditata. La superficie esistente per

l’istruzione dell’obbligo è di 650mq. Non ci sono altri servizi esistenti. Il rapporto di permeabilità è del 30% riferito alla superficie fondiaria libera. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (8 edifici), e la solarata (3 edifici). Mentre i tipi terrana estesa, schiera duplex, schiera simplex, linea, villa, solarata estesa, solarata incompleta, palazzetto incompleto sono presenti con una o al massimo due unità. Non sono presenti tipi storici più importanti come palazzetti, palazzotti o palazzi.

I tipi edilizi storici superano il 50% del totale.

Tipi edilizi residenziali presenti

Come spiegato nella descrizione delle caratteristiche del tessuto urbano, il taglio di molti lotti segue un frazionamento tipico dell’economia rurale non di quella urbana; pertanto parecchi lotti stretti e lunghi orientati ortogonalmente all’asse viario principale vanno oltre il perimetro della Zona Territoriale Omogenea omonima al tessuto in esame. Per quanto su esposto lo studio dei parametri e degli indici edificatori ed urbanistici dei tipi edilizi si riferiranno alla sola superficie fondiaria inclusa nella Z.t.O.

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente

rialzati da questo. I servizi destinati alla fruizione della casa sono dislocati nella parte retrostante in comunicazione del giardino.

Caratteristiche dimensionali

Le otto abitazioni presenti in questo tessuto hanno dimensione dei lotti che varia da 166 a 276 mq con valori medi di 200mq circa. La larghezza media del lotto su fronte stradale, per le case che presentano un lotto pressoché regolare, è di circa 7m con valori limite che vanno dai 6m ai 9m. La profondità media dei lotti è 25, 40 m nelle case terrane a est della statale. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale.

L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m, anche se oscillano da quelle più povere di 3,5 a quelle più ricche di 4m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 50% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), ma in media il rapporto di copertura si aggira intorno al 70%.

Il rapporto di permeabilità varia dallo 0% al 80%; quello medio è di circa il 65. L'If oscillava tra i 2 e i 3,7mc/mq con un valore medio di 3 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici).

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Rappresentativo per la sua ripetitività il colore rosso ghiara degli intonaci a calce.

Usi attuali

L'uso è prevalentemente residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L3}

A differenza delle case terrane presenti negli altri tessuti si riscontra una regolarità nelle dimensioni del corpo di fabbrica oltre che la presenza di giardini e di ampi spazi aperti nella parte retrostante.



Figura 1 -- Casa terrana tipo.

CASA SOLARATA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L3} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da



quelle che danno sul cortile interno. Esiste un caso in cui la scala è esterna.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto variano dai 240 ai 159 mq, le dimensioni medie sono di 200 mq circa. La larghezza del lotto sul fronte stradale è molto regolare ed è mediamente pari a 7 m. La profondità media dei lotti varia da 20 a 40m. L'edificio non occupa quasi mai l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari al 50%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7,5m, ci sono però valori estremi da 7 a 8m.

Il rapporto di copertura è costantemente dell'80%.

Anche l'Iff è costante, con un valore medio pari a 6 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale. Alcune abitazioni sono in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L3}

Nessuna.

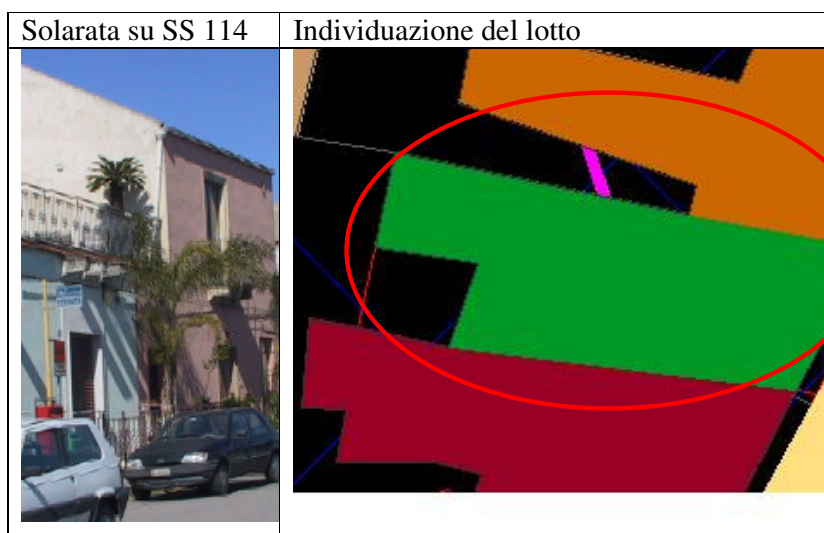


Figura 2 -- casa solarata tipo del tessuto A_{L3}.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Nel caso in cui la casa in linea occupa l'intera area del lotto dell'edificio preesistente, essa si trova aggregata a schiera rispettando gli allineamenti.

Caratteristiche dimensionali.

L'Iff è vario, va da 2,5 a 10 mc/mq con valori medi di 5; l'altezza degli edifici ha valori medi di 7m; la superficie dei lotti varia da 130mq a 420 mq, con valori medi di 250 mq. Il rapporto di copertura è anch'esso molto variabile: da 40 a 100% con valori medi del 70%.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

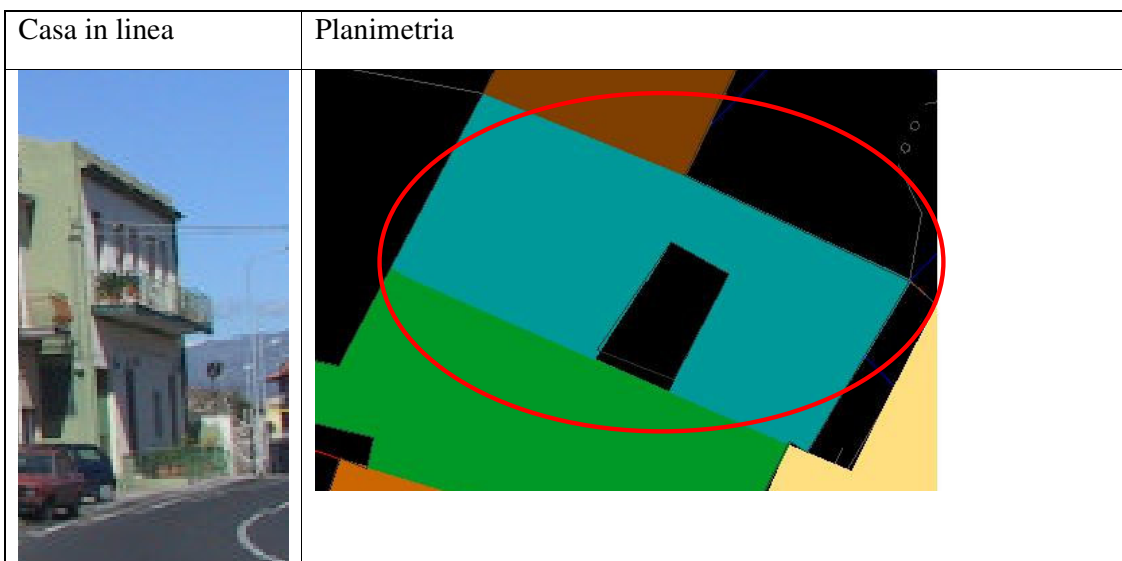


Figura 3 casa in linea, tessuto AL3: Superficie del lotto pari a 420 mq; superficie coperta del lotto pari a 203mq; rapporto di copertura del lotto pari a 60%; altezza dell'edificio pari a 9,5m; Iff pari a 5mc/mq.



CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, ad una quota leggermente rialzata dal piano stradale, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale.

Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. I volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale si dispongono sul retro, a contatto con il giardino.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto sono di 273mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 10m con valori limite che vanno dai 9m. L'altezza di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4 m.

Il rapporto di copertura è del 70%. L'Iff è di 3 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

L'uso di questo tipo edilizio è residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L3}

La peculiarità sta nel piano di calpestio sopraelevato rispetto al piano stradale.



Figura 4 -- Casa terrana estesa tipo.



CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto AL3, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie dei lotti di questo tipo in questo tessuto sono di 225 mq (con estremi di 355 e 170 mq). La larghezza del lotto è di circa 7,3 m, ma varia da 11 a 5 m. L'edificio non arriva mai ad occupare l'intero lotto: mediamente il rapporto di copertura è del 60%, ma può occupare dal 40 al 80%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7,5m, ma varia da 6 a 10 m. L'iff medio è pari a 4,5 mc/mq, con estremi di 2,8 e 6,6mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_L3

Spesso le dimensioni non sono quelle standard dettate dalla modernità, ma condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate) demolite, di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto. In alcuni casi si assiste a quel fenomeno di svuotamento di case storiche per costruirvi all'interno una casa a schiera con il paramento di una casa storica. In altri casi la sopraelevazione in tempi moderni di case solarate incomplete con le loro caratteristiche mensole della speranza diventate sbalzi per l'appoggio di solai in c.a.

Altra caratteristica, non meno importante, è la presenza di due o più aperture di ingresso nel prospetto principale al piano terra. Uno dei due ingressi in corrispondenza della scala che porta al piano superiore e l'altro che serve il piano terra. Nel caso in cui dal corpo scala non è più possibile accedere internamente al piano inferiore è come se si avessero due simplex sovrapposte.

Foto di casa a schiera, SS 114

Individuazione del lotto

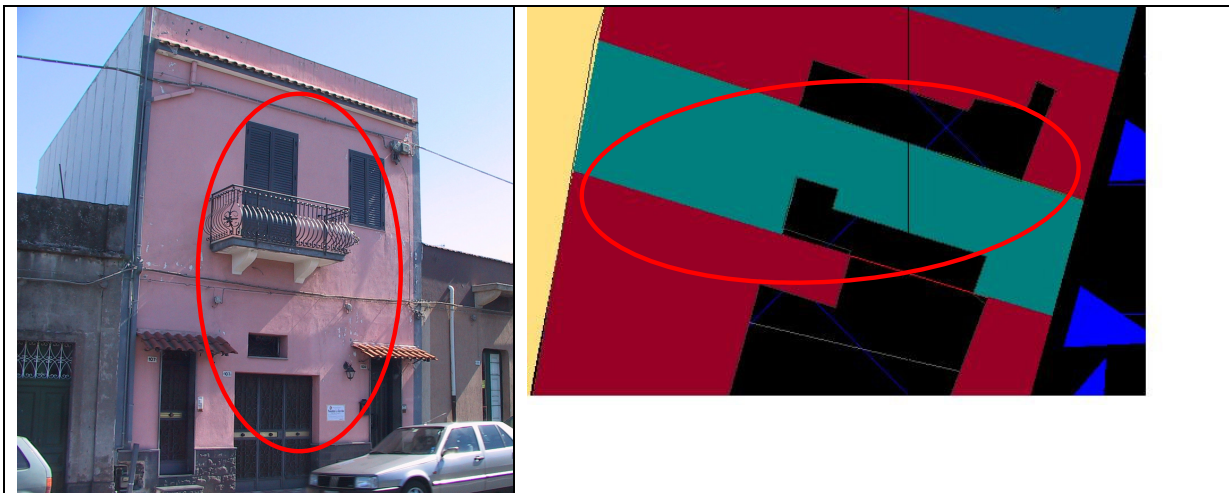


Figura 5 -- schiera tipo del tessuto A_{1,3}.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto AL3, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono pari a 172 mq, con intervalli da 142 a 202. La larghezza media del lotto è di circa 6,5 m, con un intervallo di estremi 5,7 e 7 m. L'edificio occupa mediamente il 90% del lotto, con variazioni del 10% dalla media. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff è pari a 3,6 mc/mq, con estremi da 3,2 a 4.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{1,3}

Nessuna.

Casa a schiera simplex su SS 114

Figura 6-- simplex del tessuto A_{1,3}.

VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterra varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto dell'edificio presente è di 278 mq. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa il 60% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 3,5m. L'Iff è pari a 2 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è poco più di 2m.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{1,3}

Nessuna peculiarità.

Villino



Figura 7 -- villino del tessuto A_{L3}.

CASA SOLARATA incompleta

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti le dimensioni della cellula abitativa di piano terra sono maggiorate per l'allocatione successiva del corpo scala, il piano di gronda ospita le mensole per l'allocatione di eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto sono circa di 200-300 mq. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 7m. La profondità dei lotti è abbastanza variabile è circa di 40m. L'edificio occupa poco più del 60% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. Iff medio è pari a 2,5mc/mq, ma anche un caso con Iff 1,8 mc /mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera, e non si differenzia molto da quella degli altri tessuti.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali e le tecniche costruttive sono quelle della casa solarata.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L3}

Nessuna peculiarità.



Figura 8 - casa solarata incompleta tipo del tessuto A_{L3}.

Tessuto urbano A_L4

Individuazione

Il tessuto A_L4 individua parte di primo impianto del quartiere di Ponte Boria nell'incrocio tra via Ponte Boria, via Regina del Cielo e via Ponte Minissale e nelle prossimità del ponte sul torrente Minissale. Riscontri storici dell'esistenza si hanno dal censimento catastale Borbonico. Anch'esso si sviluppa come nel caso di Feudogrande Soprano in una località orograficamente pianeggiante ma territorialmente e storicamente strategica, per la vicinanza all'incisione del torrente Minissale. L'area comprende solo la metà dell'intero tessuto che risulta oggi smembrato tra il Comune di Fiumefreddo di Sicilia e il Comune di Piedimonte etneo, lungo la S.S.120.

Caratteristiche

Questo tessuto urbano presenta una morfologia "lineare" in quanto si sviluppa attorno alla S.S. 120. In questo tessuto urbano non c'è un tipo edilizio residenziale prevalente. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è circa pari a 3mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 13900 mc; l'Ift medio è pari a 1 mc/mq.

Quasi inesistenti le attività commerciali. Non tutti i manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione, ed alcuni sono abbandonati. Al suo interno sono presenti poco più di 5000mq di superficie ancora ineditata. La superficie occupata dalla chiesa di quartiere e i relativi locali parrocchiali è di 2680mq. La superficie di verde pubblico è di 1170mq. Il rapporto di permeabilità è del 60% riferito alla superficie fondiaria libera. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana, solarata, schiera duplex, schiera simplex, linea. Tra i tipi non residenziali sono presenti, oltre il complesso parrocchiale, box auto – garage, e edifici produttivi storici. Non sono presenti tipi storici incompleti.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzate da esso. I servizi destinati alla fruizione della casa sono dislocati nella parte retrostante in comunicazione del giardino.

Caratteristiche dimensionali

La dimensione dei lotti è piuttosto regolare e si attesta a circa 170 mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 6m. La profondità media dei lotti è 35 m nelle case terrane a sud della statale. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m.



Il rapporto di copertura si attesta intorno al 55%.

Il rapporto di permeabilità varia dallo 0% al 50%. L'Iff medio è pari a 2,2 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana sono quelli delle tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Rappresentativo per la sua ripetitività il colore rosso ghiara degli intonaci a calce.

Usi attuali

Quasi la totalità delle case terrane in questo tessuto risultano abbandonate.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A₁4

Differenza di quota tra il piano di calpestio e il piano stradale; presenza in alcuni tipi di un ampio giardino nella parte ricavata dall'arretramento del prospetto rispetto al ciglio stradale.

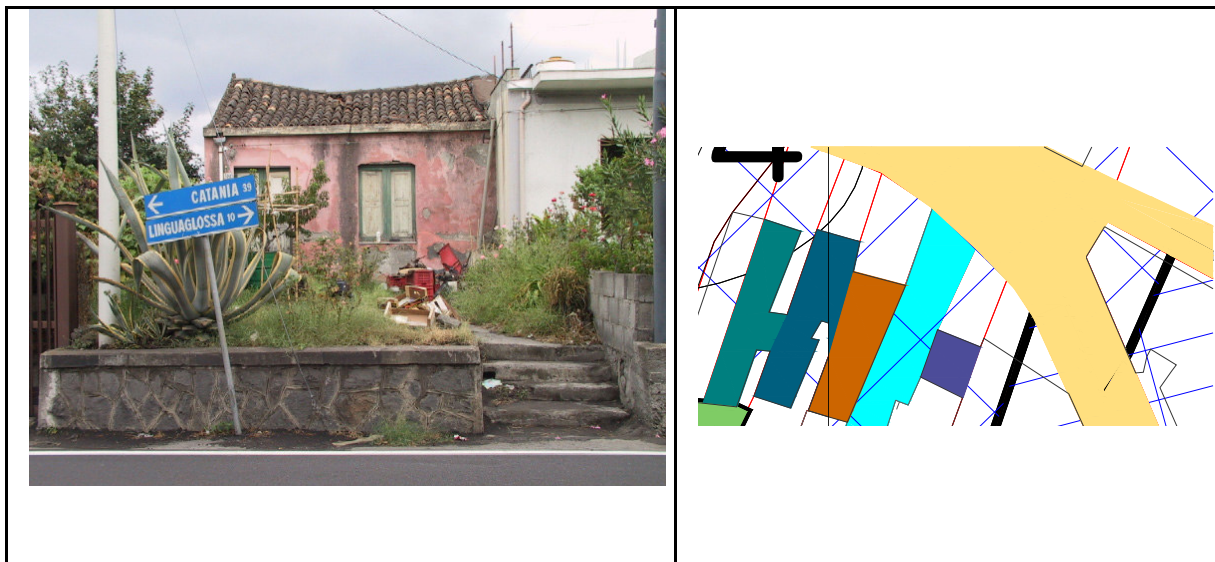


Figura 1 -- Casa terrana tipo: superficie del lotto pari a 210mq circa; larghezza dell'edificio su fronte stradale 7m; rapporto di copertura 48%; altezza dell'edificio su fronte stradale 4 m circa. Il corpo di fabbrica non è allineato con il fronte stradale. Iff 2mc/mq.

CASA SOLARATA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un



terreno retrostante con funzione di servizio, che si estende verso il torrente Minissale. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L4} presentano una sola cellula abitativa, sia al piano terra che a quello successivo, che prende luce dalle aperture su strada e da quelle che danno sul terreno retrostante.

Caratteristiche dimensionali

Dato il numero esiguo e la regolarità degli esemplari riporteremo solo valori medi. Le dimensioni del lotto sono di 68 mq circa. La larghezza del lotto sul fronte stradale è regolare e pari a 5,7 m. La profondità media dei lotti varia da 10m. Il rapporto di permeabilità medio è del 50%.

Non sono riportabili, perché non rappresentativi, i valori delle altezze medie.

Anche l'Iff è costante, con un valore medio pari a 4 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera e non si differenzia molto dagli altri tessuti.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale. Alcune abitazioni sono in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L4}

La peculiarità della casa solarata di questo tessuto nella parte nord della via ponte minissale, consiste nello sfruttare le differenze di quota procurate dal repentino salto morfologico del vallone del torrente Minissale. Questi dislivelli sono tanto ampi da consentire ad alcuni edifici di avere la quota del piano di calpestio del primo piano pressoché alla quota stradale. Pertanto l'ingresso si trova al primo piano della casa solarata che appare quindi dal bordo stradale come una casa terrana.

In altri casi le proporzioni e la fattezze della muratura fanno pensare a fabbriche antecedenti il XIX sec.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Nel caso in cui la casa in linea occupa l'intera area del lotto dell'edificio preesistente, essa si trova aggregata a schiera non rispettando sempre gli allineamenti.

Caratteristiche dimensionali.



L'Iff dell' unico edificio presente è di 12mc/mq; l'altezza dell'edificio è di 12m; la superficie dei lotti è di 116 mq. Il rapporto di copertura è del 100%.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso è esclusivamente residenziale.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto AL4, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Non tutti i fabbricati di casa a schiera in questo tessuto sono rappresentativi ai fini del calcolo di standard e parametri edilizi e urbanistici. Per quanto riguarda il campione limitato ai casi rappresentativi, le dimensioni medie dei lotti sono di 320 mq. La larghezza del lotto è di circa 12 m. L'edificio non arriva mai ad occupare l'intero lotto: mediamente il rapporto di copertura è del 60%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6,5m. L' Iff medio è pari a 3 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto AL4

Spesso le dimensioni non sono quelle standard dettate dalla modernità, ma condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate) demolite, di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto.



CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

La dimensione del lotto è pari a 210 mq. La larghezza del lotto è di circa 4,7 m. L'edificio occupa il 54% del lotto. L'altezza del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff è pari a 2 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



Tessuto urbano A_{L5}

Individuazione

Il tessuto A_{L5} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali di via S. Vincenzo e la SS 120 e nei pressi della stazione ferroviaria. In questo tessuto sono comprese le parti edificate formatesi a partire dalla prima metà del 900.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione terrana seguita da quella a schiera, in linea e solarata. Il rapporto di copertura medio è del 70% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di 4 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 116.000 mc, l'Ift è pari a 3 mc/mq.

Non ci sono attività commerciali all'interno del tessuto, fatta eccezione di attività di terziario.

I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

Il tessuto è privo di superfici a servizi di quartiere. Il rapporto di permeabilità è del 3% riferito alla superficie territoriale.

I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (28%circa), terrana estesa (4%), solarata(13%), solarata estesa (2%), solarata in soluzione d'angolo(2%), solarata estesa incompleta (1%), palazzetto(5%), palazzetto incompleto (1%), villa storica, schiera (18%), schiera simplex(1%), linea (15%).I tipi edilizi storici superano il 70% del totale.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti variano dai 60 ai poco meno di 300 mq, con valore medio di 171. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di poco superiore a 6m con valori limite che vanno dai 4,4m agli 11m. La profondità media dei lotti è pari a 35m. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale, mentre spesso riducono il loro ingombro verso l'interno.

L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 30% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con valori medi del 65%.

Il rapporto di permeabilità varia dallo 0% al 20%; quello medio è di circa il 3%. Inoltre i cortili piccoli hanno pochissime superfici permeabili molto ridotte.
L'Iff oscilla tra 1 e 5mc/mq con un valore medio di 2,7 mc/mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza dal confine media di 10m. Il fondo del lotto solitamente è occupato da box-ripostiglio, legnaie, etc.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale. Alcune unità edilizie sono oggi in disuso o adibite all'uso stagionale turistico.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L5}

Le case hanno quasi tutte un vano finestra creato nel prospetto accanto all'unico vano principale di accesso.



Figura 1 -- Casa terrana tipo: superficie del lotto pari a 130mq; larghezza dell'edificio su fronte stradale 5,8m; rapporto di copertura 93%; rapporto di permeabilità 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale 4 m. Il corpo di fabbrica è allineato con il fronte stradale. Iff 3,7 mc/mq.



CASA SOLARATA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L5} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto variano dai 90 ai 600 mq, le dimensioni medie sono di 115mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 7m (con valori limite che vanno dai 3,7m ai 9,5m circa). La profondità media dei lotti è circa 35 nel lato nord di via S. Vincenzo. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto lasciando solo una piccola area da destinare a cortile o a pozzo luce. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, ci sono però anche casi in cui raggiungono altezze di oltre 10m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 70% (nei lotti di medie e grandi dimensioni). Il valore medio è del 60%.

Iff medio è pari a 5 mc/mq con valori estremi da 2 a 8 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L5}

A differenza delle case solarate presenti in altri tessuti si riscontra una diversità nelle altezze su fronte stradale degli edifici.

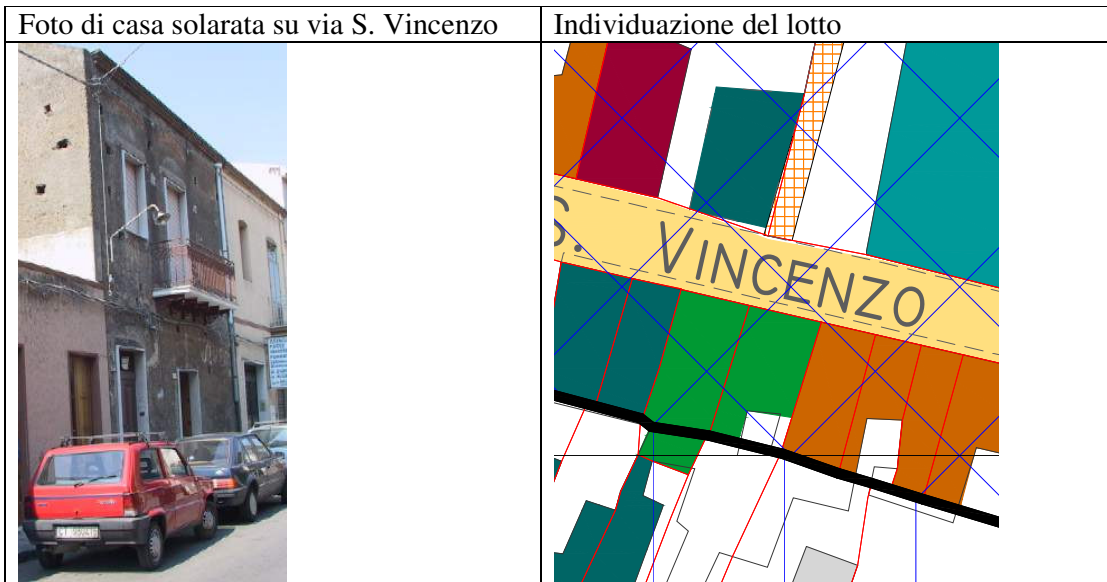


Figura 2 -- casa solarata tipo del tessuto A_{L5}. Superficie del Lotto pari a 110mq; larghezza su fronte stradale pari a 7,7m; rapporto di copertura pari a 80%; rapporto di permeabilità pari a 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 8m; Iff 6,7mc/mq.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

In questo tessuto urbano, le case in linea sono state edificate a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici preesistenti.

Nel caso in cui la casa in linea occupa l'intera area del lotto dell'edificio preesistente, essa si trova aggregata a schiera rispettando gli allineamenti. Questa pratica porta a costruire edifici di un tipo moderno su lotti che hanno dimensioni e proporzioni tipiche di un tipo storico e comporta una difficile organizzazione distributiva degli alloggi, tranne quando la demolizione di vecchi fabbricati preesistenti investe più lotti.

Caratteristiche dimensionali.

A causa delle diverse pratiche di realizzazione, gli edifici in linea in questo tessuto non presentano né dimensioni di lotto omogenee. In media si ha un Iff di 5 mc/mq (anche se i valori oscillano da 4,3 a 13 mc/mq); l'altezza degli edifici varia da 6m a 14m, con valori medi di 10m; la superficie dei lotti varia da 180mq a 1230mq, con valore medio di 460mq circa. Il rapporto di copertura oscilla da 48 a 100% con valore medio del 50%.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.



Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

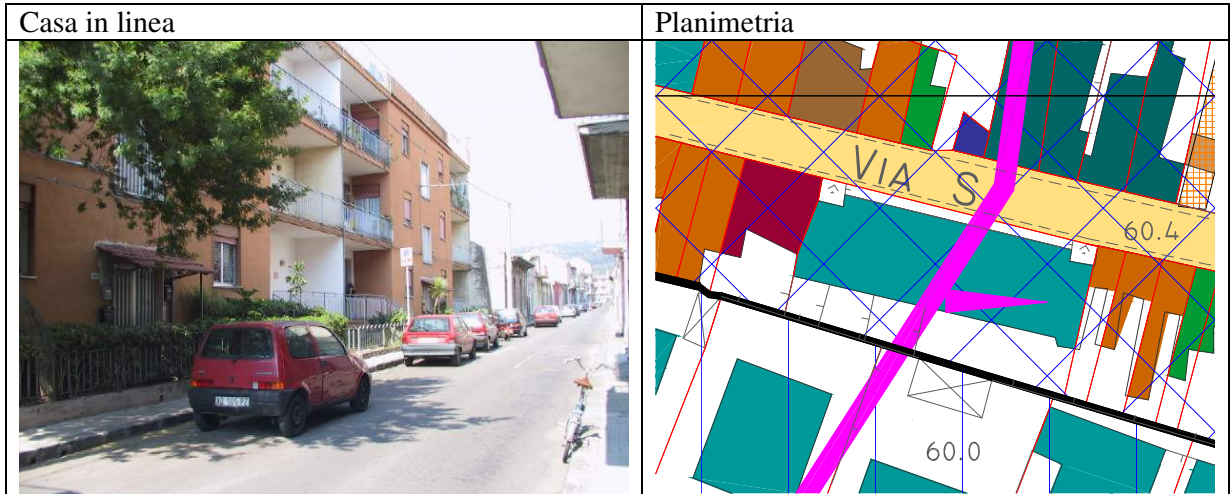


Figura 3 Superficie del lotto pari a 1200mq; superficie coperta del lotto pari a 601mq; rapporto di copertura del lotto pari a 48%; altezza dell'edificio pari a 9m; Iff pari a 4,3mc/mq, la larghezza del lotto è di 24m.

CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale.

Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti variano dai 170 ai poco più di 400 mq anche se i valori medi si aggirano ai 250 mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 9m con valori limite che vanno dagli 8m ai 12m. La profondità media dei lotti è regolare in base alla via e all'orientamento: via S. Vincenzo lato nord 35m, lato sud 25m, via Diana 35m. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m. Il rapporto di copertura varia dall'80% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 60% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con valori medi del 70%.

Il rapporto di permeabilità varia dallo 0% al 20%.

L'Iff oscilla tra i 2,5 e i 3,4mc/mq con un valore medio di 3mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale, ma anche commerciale o deposito.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L5}

Alcune di queste presentano ampie aperture ad arco, utili per l'ingresso di mezzi per attività commerciali.

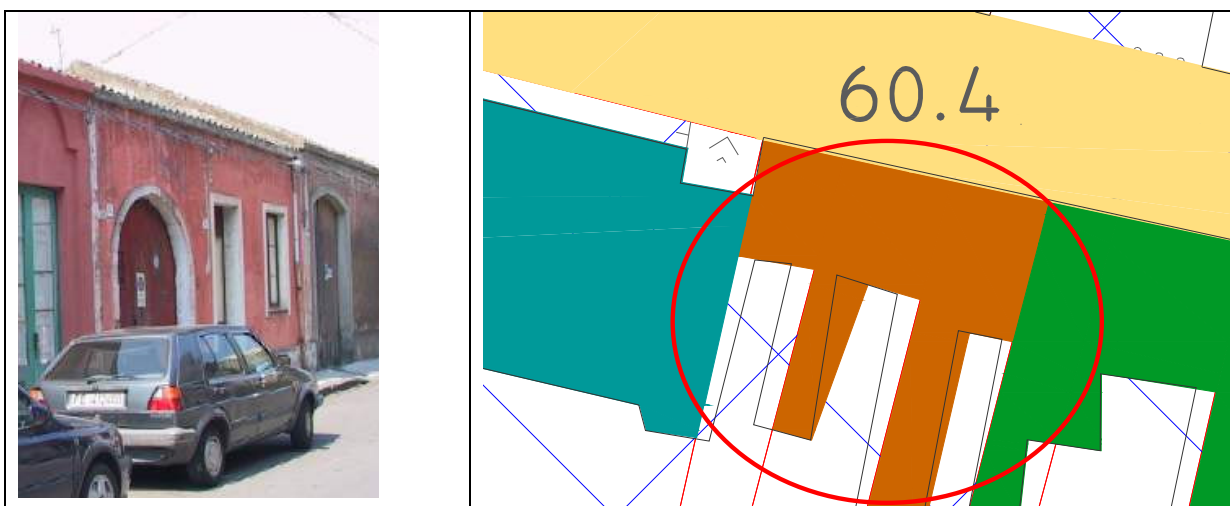


Figura 4 -- Casa terrana estesa tipo: superficie del lotto pari a 170mq; larghezza dell'edificio su fronte stradale 8m; rapporto di copertura 80%; rapporto di permeabilità 15%; altezza dell'edificio su fronte stradale 8 m. Il corpo di fabbrica è allineato con il fronte stradale. Iff 3,3 mc/mq.

CASA SOLARATA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano, uniti da un corpo scala interno, come la casa solarata. La differenza consiste nella presenza di almeno due cellule abitative in pianta su fronte stradale. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L5} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto variano hanno una dimensione media di 430 mq. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 12m. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m.



Il rapporto di copertura medio è del 80%
Iff medio è pari a 6,5mc/mq.

Aggregazione

La stessa della casa Solarata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata sono quelli delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L5}

Non si riscontano rilevanti peculiarità.



Figura 5 -- casa solarata estesa tipo del tessuto A_{L5}. Superficie del lotto pari a 438mq; larghezza su fronte stradale pari a 12m; rapporto di copertura pari a 50%; rapporto di permeabilità pari a 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale pari a 8m, Iff 4mc/mq

CASA SOLARATA in soluzione d'angolo

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. La differenza dalla casa solarata semplice consiste nella posizione del lotto all'interno dell'isolato. Infatti essendo il lotto, posizionato in testata, presenta la da due a tre lati liberi, garantendo quindi una maggiore aerazione e illuminazione dei vani interni. Non vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L5} presentano

almeno due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, ciascuno dei quali prende luce da aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 200mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 9m. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto, tranne nei casi in cui l'edificio si trova in un lotto aggregato a schiera e confinante con altri edifici su tre lati. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6m.

Il rapporto di copertura medio è del 90%.

Iff medio è pari a 7mc/mq.

Aggregazione.

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera, ma in posizione prevalente nella parte di testata. Due setti murari posizionati in corrispondenza del confine del lotto e tra loro ortogonali non prendono luce mentre gli altri due prendono luce o entrambi dallo spazio pubblico(caso di lotto all'angolo di un isolato), o dallo spazio pubblico e dal cortile privato.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico – costruttiva.

I materiali sono quelli della casa solarata.

Usi attuali.

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{1.5}.

A differenza delle case solarate presenti in altri tessuti si riscontra una diversità nelle altezze su fronte stradale degli edifici. Inoltre, la funzione prevalente ai piani terra è quella commerciale e/o terziaria.

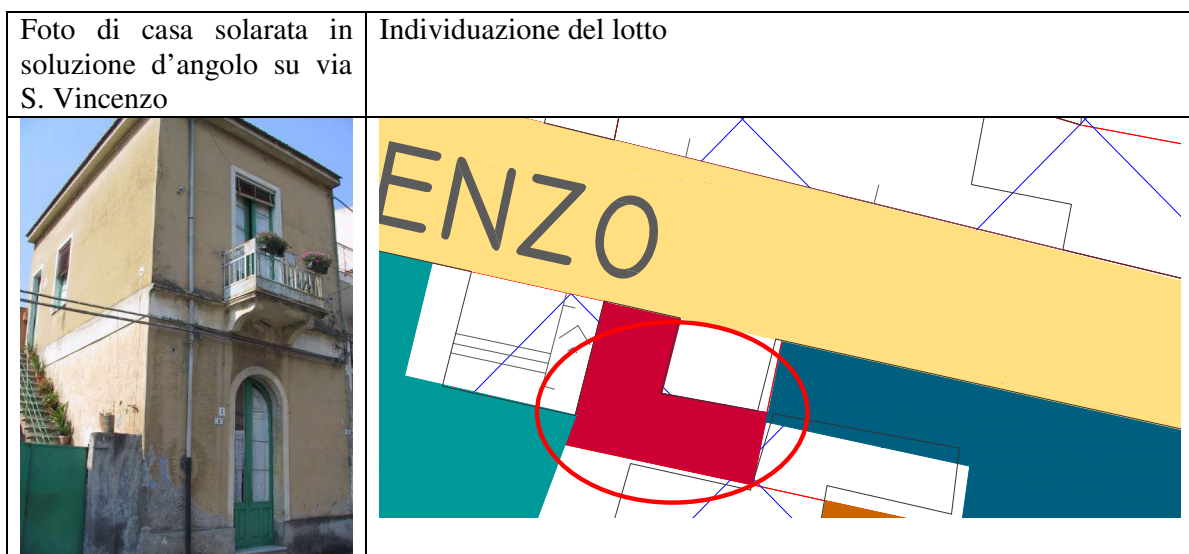


Figura 6-- casa solarata in soluzione d'angolo tipo del tessuto A_{1.5}.



PALAZZETTO

Questo tipo edilizio residenziale è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno, che serve due unità immobiliari. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L5} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno. Il corpo scala si trova prevalentemente in posizione centrale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto medie sono di 300mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 11m. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m. Il rapporto di copertura medio è del 75%. Iff medio è pari a 6 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti portano la scala centrale, un setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto sono quelle delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale (soprattutto nei piani fuori terra) e quello commerciale (prevalentemente in quelle unità edilizie che hanno il fronte stradale su via Umberto).

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L5}

Non presentano particolari differenze.

Foto di palazzetto su via S. Vincenzo



Figura 7 -- palazzetto tipo del tessuto A_{L5}.

VILLA STORICA URBANA

Questo tipo residenziale nel tessuto AL5 è rappresentato da due edifici situati in via Regina Margherita. Tali edifici di inizio secolo XX, sono monofamiliari con un ampio giardino al loro intorno. Lo stile delle decorazioni è contemporaneo al periodo di fabbricazione.

Caratteristiche dimensionali

La dimensione del lotto media è pari a 250 mq circa. L'edificio occupa l'80% del lotto. Il rapporto di permeabilità è circa il 60%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di poco oltre i 9m. L' Iff medio è pari a 7 mc/mq.

Aggregazione

È un edificio isolato, pertanto è privo di muri in comune con altre abitazioni ed arretrato rispetto al fronte stradale.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica sono quelle delle tecniche costruttive dei primi del novecento.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto. I prospetti sono particolarmente ricchi.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A₁5

Nessuna particolarità.

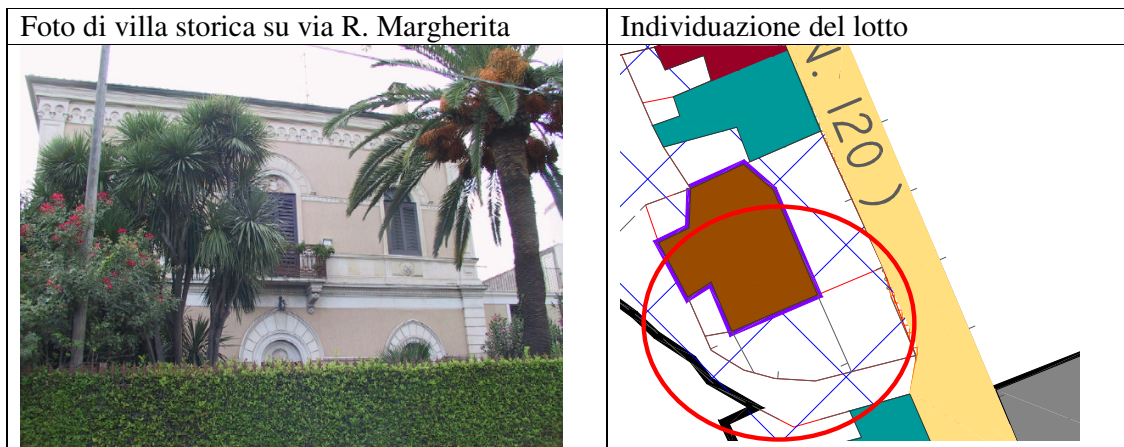


Figura 8 -- villa tipo del tessuto A₁5.



CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto AL5, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 200 mq (con estremi di 300 e 70 mq). La larghezza del lotto è di circa 7,5 m, ma varia da 11 a 5 m. L'edificio occupa mediamente il 75% del lotto, ma può occupare dal 40 al 100%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 10%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m, ma varia da 6 a 10m. L'Iff medio è pari a 6 mc/mq, con valori puntuali non rappresentativi anche di 10mc/mq e valori minimi di 2,6mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto AL5

Spesso le dimensioni non sono quelle standard dettate dalla modernità, ma condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate) demolite, di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto.

Foto di casa a schiera su	Individuazione del lotto
---------------------------	--------------------------

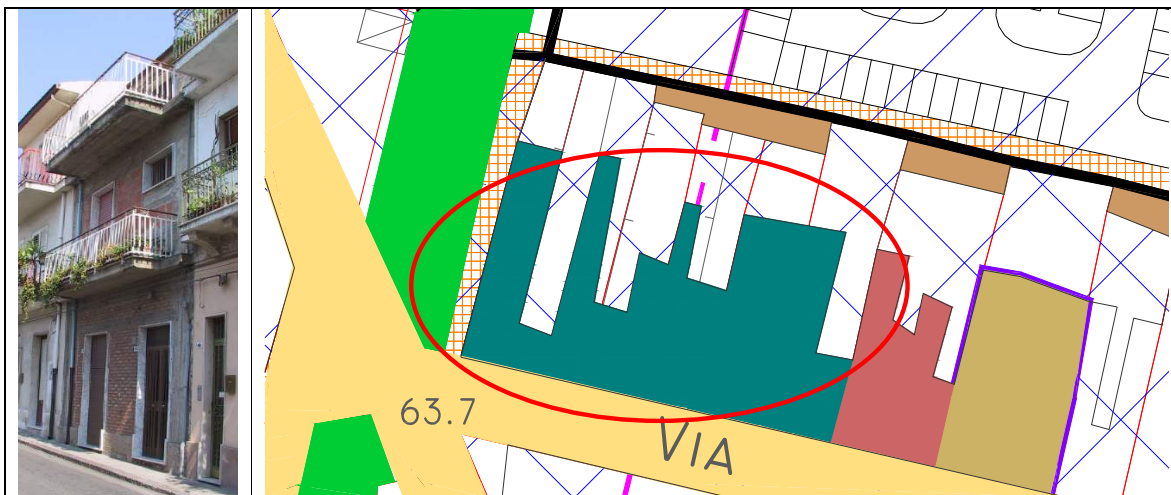


Figura 9 -- schiera tipo del tessuto A_L5. Larghezza lotto 7,1m, Sf 264 mq, altezza edificio 8m, IFF 4,4 mc/mq, Rc 55%.

CASA SOLARATA incompleta

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti le dimensioni della cellula abitativa di piano terra sono maggiorate per l'allocatione successiva del corpo scala, il piano di gronda ospita le mensole per l'allocatione di eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto sono di 115 mq. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 7,5m. la profondità dei lotti è di 20m. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m.

Il rapporto di copertura è dell'80%.

Iff medio è pari a 3,2mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata incompleta sono quelli delle tecniche costruttive tradizionali.



La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L5}

Non ci sono peculiarità.

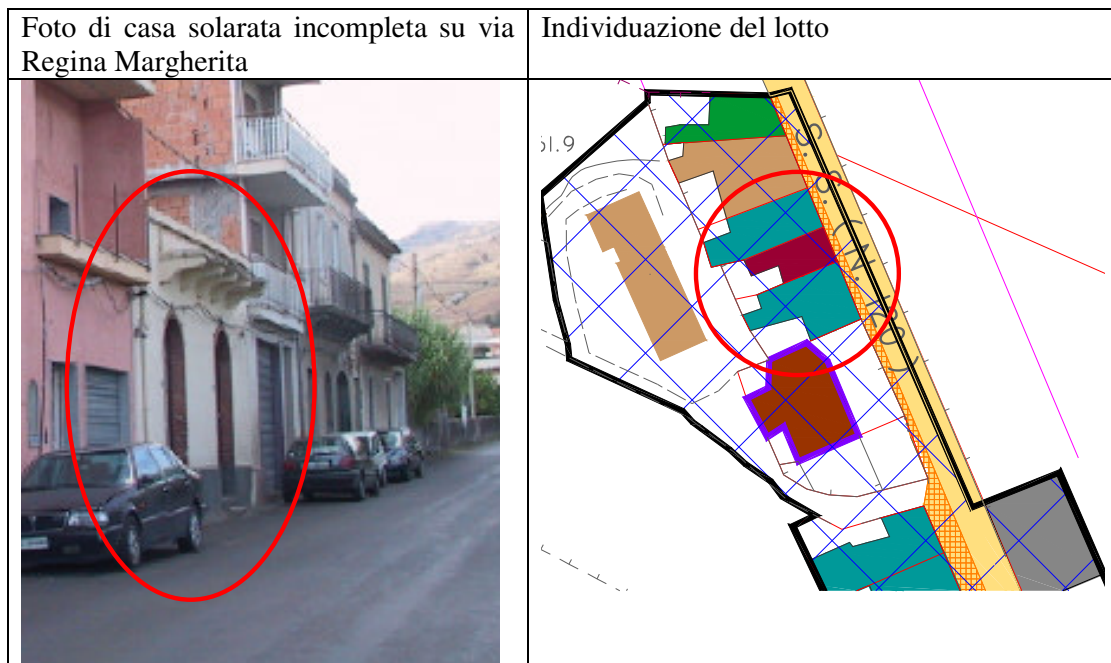


Figura 10 -- casa solarata incompleta tipo del tessuto A_{L5}.

PALAZZETTO INCOMPLETO

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana estesa, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti al piano terra è presente la mezza cellula, normalmente in posizione centrale, per l'allocatione successiva del corpo scala; il piano di gronda ospita le mensole per sorreggere gli eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

La dimensione del lotto è di 1000 mq. La larghezza del lotto sul fronte stradale è di circa 28,5m. La profondità del lotto è di 35m. Il rapporto di copertura è del 65%. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. Iff medio è pari a 2,6 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Il prospetto è allineato con gli altri edifici.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto incompleto sono quelli delle tecniche costruttive tradizionali. La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce e/o cementizia, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con manto in cotto.

Usi attuali

Prevalentemente in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L5}

I palazzetti incompleti in questo tessuto, a differenza che in altri, nascono con lo scopo di essere adibiti a piano terra ad attività commerciale e/o artigianale. Pertanto sono il risultato di quel fenomeno che vede dapprima la costruzione di una fabbrica per attività commerciali/artigianali già predisposte per la costruzione di un alloggio al piano superiore. Inoltre le tecniche costruttive dei primi del '900 dove si comincia a fabbricare alcuni elementi costruttivi in c.a. senza però rinunciare alla struttura portante in muratura di conci e malta cementizia.



Figura 11 -- palazzetto incompleto tipo del tessuto A_{L5}.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto AL5, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.



Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 200. L'edificio occupa mediamente il 80% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff medio è pari a 3,2 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{1,5}

Parte del piano terra è adibito a garage.

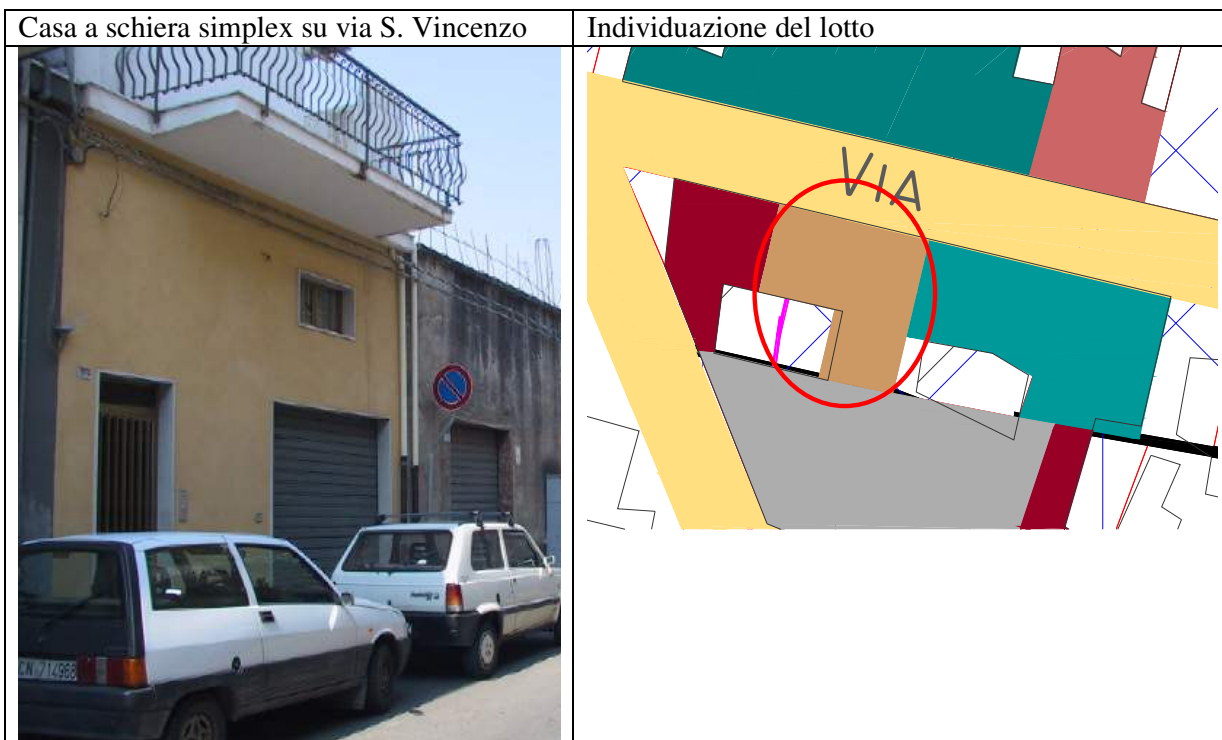


Figura 12 -- simplex del tessuto A_{1,5}.

CASA SOLARATA ESTESA incompleta

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana estesa, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti le dimensioni della cellula abitativa di piano terra sono maggiorate per l'allocazione successiva del corpo scala, il piano di gronda ospita le mensole per l'allocazione di eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione. Sovente si trova in situazione d'angolo.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto sono di 400 mq. L'altezza del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m.

Il rapporto di copertura è del 70%.

Iff medio è pari a 3mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici)



mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata incompleta sono quelli delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto. Alcuni elementi costruttivi sono realizzati in conglomerato cementizio armato.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_I5

Non ci sono peculiarità.

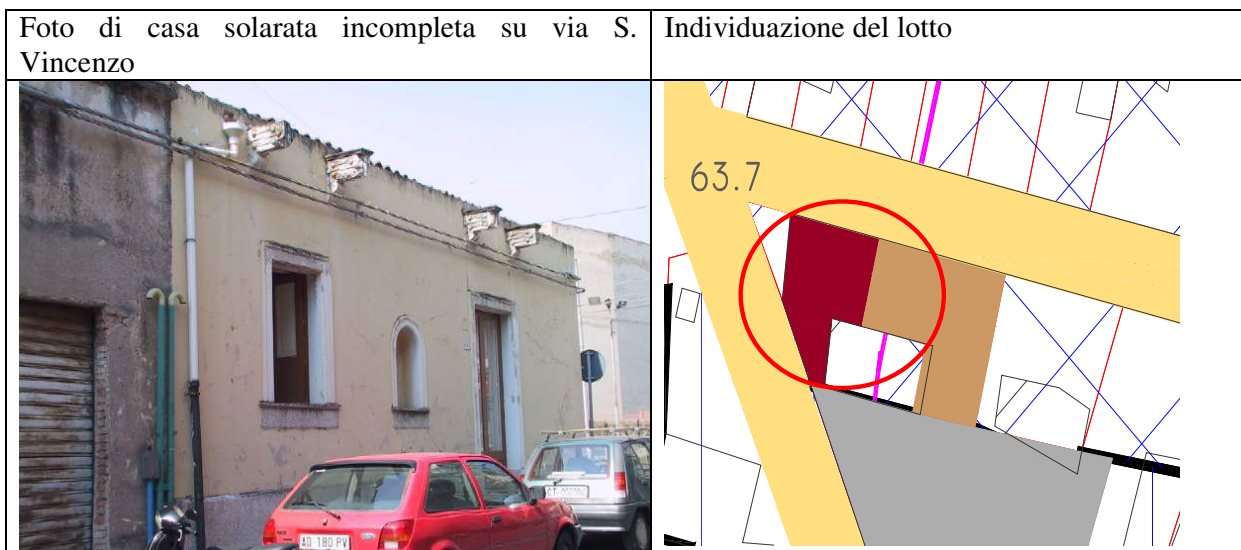


Figura 13 -- casa solarata estesa incompleta tipo del tessuto A_I5.

Tessuto urbano AL7

Individuazione

Il tessuto AL7 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali di via G. Marconi e via Maccarone, all'altezza dell'ingresso sud lungo il salto orografico che si congiunge con il torrente Forche. Esso comprende le fabbriche realizzate nella fase di crescita successiva alla formazione del Comune attorno alla vecchia sede comunale e alla chiesa madre. Ha una morfologia urbana organica che si ramifica, oltre che sulle arterie stradali su citate, attorno i vicoli di via Stazzone e via Pennisi.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dalla casa terrana. Il rapporto di copertura medio dei lotti è spesso superiore al 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 3 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a circa 24.000 mc, l'Ift è pari a 1,8 mc/mq.

Non vi sono nessun tipo di attività commerciali al suo interno.

L'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea e a schiera. I manufatti edilizi non presentano un buono stato di conservazione, ed alcuni sono abbandonati. Il cattivo stato di conservazione dipende anche dalla vicinanza con la faglia tettonica in corrispondenza del salto morfologico. Non sono presenti servizi di quartiere.

Non ci sono superfici destinate a servizi di quartiere. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (29%), terrana estesa (12%), schiera duplex (35%), schiera simplex (12%), linea (12%).

I tipi edilizi storici sono circa il 40% del totale.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti sono molto variabili ovvero dai 70 ai poco più di 500 mq. La larghezza media per i lotti che presentano una certa omogeneità e rappresentatività su fronte stradale è di circa 8m con valori limite che vanno dai 6m ai 12m circa. La profondità media dei lotti è molto variabile e disomogenea anche nelle forme e negli



orientamenti. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4,5m, con valori limite da 4 a 6 m.

Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 20% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con valori medi dell' 80%.

L'Iff oscilla tra i 1 e i 6mc/mq con un valore medio di 3,6 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale, ma anche posto auto, deposito. Alcune unità edilizie sono oggi in disuso, altre sono in completo stato di abbandono e risultano in stato di rudere.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{1,7}

Nessuna.



Figura 1 -- Casa terrana tipo: superficie del lotto pari a 47mq circa; larghezza dell'edificio su fronte stradale 5,7m; rapporto di copertura 100%; rapporto di permeabilità 0%; altezza dell'edificio su fronte stradale 3 m. Il corpo di fabbrica è allineato con il fronte stradale. Iff 4 mc/mq.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

In questo tessuto urbano, le case in linea sono state edificate a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici preesistenti.

Nel caso in cui la casa in linea occupa l'intera area del lotto dell'edificio preesistente, essa si trova aggregata a schiera rispettando gli allineamenti. Questa pratica porta a costruire edifici di un tipo moderno su lotti che hanno dimensioni e proporzioni tipiche di un tipo storico e comporta una difficile organizzazione sia distributiva degli alloggi (solitamente non si hanno più di un solo appartamento per piano), sia dei vani (scarsa illuminazione e ventilazione).

Caratteristiche dimensionali.

A causa delle diverse pratiche di realizzazione, gli edifici in linea in questo tessuto non presentano né dimensioni di lotto omogenee né di altre dimensioni.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale con attività commerciale.



Figura 2 Casa in linea tipo.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto AL7, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali



Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 187 m. La larghezza del lotto è di circa 8 m. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6,5m. L'Ifp medio è pari a 4,5 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L7}

Nessuna



Figura 3 -- schiera tipo del tessuto A_{L7}.

CASA SOLARATA incompleta

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti le dimensioni della cellula abitativa di piano terra sono maggiorate per l'allocatione successiva del corpo scala, il piano di gronda ospita le mensole per l'allocatione di eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti sono di circa 200 mq. Non c'è una larghezza lotto rappresentativa. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m.

Il rapporto di copertura medio è del 45%

L'Iff medio è di 1,8 mc/mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata incompleta fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale e commerciale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_L7

Nessuna.

Foto di casa solarata incompleta su via Roma



Figura 4 -- casa solarata incompleta tipo del tessuto A_L7.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto AL7, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali



Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 457 mq. La larghezza del lotto su fronte stradale non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 60% del lotto. L'altezza del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff medio è pari a 2.5 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto A_{L7}

Nessuna.

6.1.2 - Zona Territoriale Omogenea 'B'

La Zona Territoriale Omogenea 'A' viene suddivisa in quattro tessuti 'ad isolato' e sette tessuti 'lineari'. Inoltre vi sono tre tessuti corrispondenti alle zone con edilizia convenzionata.

Le ZtO B si riferiscono a quei tessuti esistenti di recente formazione con prevalenza di edifici moderni.

Tessuti con impianto morfologico ad isolato. Bi

Tessuto Bi1

Individuazione

Il tessuto Bi1 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della statale 114 nel tratto di via G. Marconi, via Morandi, Meli e via Emanuele Orlando. Il tessuto coincide con il quartiere di Vignagrande, che prende il nome dalla località agricola omonima. Le poche fabbriche storiche sono posizionate a margine di via Marconi.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 3 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 200.000 mc circa, l'Ift è pari a 1,5 mc/mq. Al suo interno ritroviamo una considerevole attività commerciale e terziaria.

I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

Le superfici a servizi sono pari a 1800 mq, e riguardano l'asilo nido sito in via meli. Le superfici destinate ai rifornimenti di carburante sono 3400 mq. Il rapporto di permeabilità è del 5% riferito alla superficie territoriale.

I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (2%), terrana estesa (1%), solarata(2%), palazzetto incompleto (1%), villa storica (1%), schiera duplex (14%), schiera simplex (4%), linea (70%).

I tipi storici sono praticamente inesistenti.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA



Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Il retro dell'edificio è in realtà un lotto di terreno agricolo.



Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti delle case rappresentative sono in media di 450 mq (tale dimensione è relativa alla parte del lotto che sta all' interno della ZtO). La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 5m. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale.

L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m.

Il rapporto di copertura medio è poco inferiore al 70%.

L'Iff medio è di 2,8 mc/mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto. A volte è predisposta alla sua aggregazione presentando i muri di confine ciechi, anche quando non sono ancora state edificate case ai suoi lati.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale. Alcune unità edilizie sono oggi in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi1.

Nessuna.

CASA SOLARATA



Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto Bi1 presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Per quanto si spiegherà più avanti nel sottoparagrafo riguardante le peculiarità del tipo solarata nel tessuto urbano in esame, i fabbricati rappresentativi di questo tipo edilizio residenziale sono pochi. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 6,5m. La profondità media dei lotti è di 22 m. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. Il Rc varia del 45% al 90%, ed il valore medio è del 60%.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8m.

Iff medio è pari a 5mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto. Non mancano delle sostituzioni anche rilevanti di componenti dell'apparecchiatura tecnico – costruttiva tradizionali con altri costituiti da tecniche costruttive e materiali dettati dalla modernità.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi1

I pochi esempi di questo tipo presenti in questo tessuto, sono stati oggetto di profonde alterazioni sia funzionali distributive che strutturali e formali; ad esempio il caso di un accorpamento con una casa a schiera con struttura a telaio in conglomerato cementizio armato, o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi funzionali tradizionali con altri sempre in cemento armato come balconi, mensole, parapetti etc.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano. Questa tipologia come è riscontrabile nel sottoparagrafo di descrizione delle caratteristiche di questo tessuto è presente per il 70% del totale.





Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate o binate a due a due. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 150 a 2800 mq con valori medi di 1100mq. Il rapporto di copertura varia dal 5% al 100% con valori medi del 45%. L'altezza varia da 6 a 10 m con valori medi di 8,3m. L'indice di fabbricabilità varia da 0,5 a 8 con valori medi di 3,7 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale con attività commerciale e/o artigianale ai piani terra. Sono presenti parecchie officine ai piani terra di queste tipologie.

Peculiarità

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.

CASA TERRANA estesa



Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale.

Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale. L'unico edificio presente presenta profonde alterazioni e non è adibito ad uso residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni sono maggiori da quelle del tessuto compatto urbano, probabilmente a causa dell'uso anche commerciale e/o produttivo del passato. Le dimensioni del lotto è poco superiore a 400mq. La larghezza del lotto su fronte stradale è di circa 16m. La

profondità media del lotto è di 30m. L'altezza di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m.

Il rapporto di copertura è del 55%. L'Iff è di 2,2 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

Attualmente è adibito ad uso commerciale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi1

Profonde alterazioni dei prospetti.

VILLA STORICA



Questo tipo residenziale nel tessuto Bi1 è rappresentato da un unico edificio situato in via G. Marconi. Tale edificio di inizio secolo XX, è monofamiliare con un ampio giardino al suo intorno.

Caratteristiche dimensionali

La dimensione del lotto è poco superiore a 600 mq. La larghezza del lotto del lato stradale è di circa 24m. L'edificio occupa poco più del 45% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di poco oltre gli 8m. L' Iff medio è pari

a 3,5 mc/mq.

Aggregazione

È un edificio isolato, pertanto è privo di muri in comune con altre abitazioni, ma con un lato allineato con il fronte stradale.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica fanno uso delle tecniche costruttive dei primi del novecento.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto. I prospetti sono particolarmente ricchi.

Usi attuali



L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi1

Nessuna.

CASA A SCHIERA



Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto Bi1, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 374 mq. La larghezza del lotto è di circa 7 m, ma varia da 15 a 5 m. L'edificio occupa mediamente il 60%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 10%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6,8m. L' Iff medio è pari a 4 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi1

Come le case in linea in questo stesso tessuto, le case della tipologia in esame occupano lotti dimensionati e progettati appositamente per la sua costruzione.



PALAZZETTO INCOMPLETO

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana estesa, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti al piano terra è presente la mezza cellula, normalmente

in posizione centrale, per l'allocazione successiva del corpo scala; il piano di gronda ospita le mensole per sorreggere gli eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dell'unico edificio presente in questo tessuto è di 300 mq circa. Il rapporto di copertura è poco inferiore al 75%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. Iff medio è pari a 3mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti murari portano il corpo scala (presente o potenziale). Il prospetto è allineato con gli altri edifici.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto incompleto fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali. La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce e/o cementizia, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con manto in cotto. Alcune rifiniture e componenti costruttive sono realizzate in conglomerato cementizio armato.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto Bi1, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 300 m. L'edificio occupa mediamente il 60% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 3m. L'Iff medio è pari a 1,7 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce



laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterra varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 700 mq. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa il 25% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 6m. L'Iff è pari a 1,5 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Tessuto Bi2

Individuazione

Il tessuto Bi2 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Campo sportivo, regina margherita, stazione, Oberdan, Amendola, Diana, Etna, Capuana, Badalà, Verga, Quasimodo, Pirandello, Turati, S. Vincenzo, Minissale, Zara, Gentile, Rosselli, Rizzo.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è circa 3 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 206600 mc circa, l'Ift è pari a 0,9 mc/mq. I lotti occupati da edilizia non residenziale hanno una superficie pari a 2 ha circa. La

superficie fondiaria non edificata è pari a 1,3 ha. Al suo interno sono presenti alcune attività commerciali e terziarie.

I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Le superfici a servizi sono pari a 19300 mq, e riguardano l'asilo nido sito in via S. Quasimodo di 2800 mq, la scuola elementare con annessa palestra 2900 mq (per un totale di superficie per l'istruzione pari a 5700 mq), Attrezzature sportive pari a 13000 mq (la cui superficie è previsto venga modificata in superficie per interesse collettivo di progetto), municipio 600 mq. La superficie territoriale è pari a 22 ha circa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana, terrana estesa, solarata in soluzione d'angolo (anche se non classificabile), solarata incompleta, palazzetto, villa moderna, schiera duplex, schiera simplex, linea.

I tipi storici sono di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni. Alcuni degli oggetti edilizi oggetto di studio sono in corso di demolizione.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Il retro dell'edificio è in realtà un lotto di terreno agricolo.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti delle case rappresentative sono in media di 141 m, con valori medi che vanno da 100 a 180 mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 5m, con estremi che vanno da 3 a 9. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 3,8m, con estremi che vanno da 3,5 a 4 m. Il rapporto di copertura medio è del 50%, con valori che vanno dal 30 al 70 %. L'Iff medio è di 2 mc/mq, con valori che vanno da 1,1 a 3 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto. A volte è predisposta alla sua aggregazione presentando i muri di confine ciechi, anche quando non sono ancora state edificate case ai suoi lati.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

**Usi attuali**

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale o la trasformazione in garage e deposito. Alcune unità edilizie sono oggi in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi1.

Nessuna.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate o binate o a schiera. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 250 a 4700 mq con valori medi di 800mq. Il rapporto di copertura varia dal 20% al 100% con valori medi del 60%. L'altezza varia da 6 a 15 m con valori medi di 8,5m. L'indice di fabbricabilità varia da 2,5 a 10 con valori medi di 4,7 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.

CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza



di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale. Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto è poco superiore a 200mq. La larghezza del lotto su fronte stradale è di circa 8m. L'altezza di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m.

Il rapporto di copertura è del 60%. L'Iff è di 2,4 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

Attualmente sono in disuso.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto Bi2, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare. Nei casi in cui la casa è la prima di una serie i muri in comune possono variare da due (reciprocamente in posizione ortogonale) o uno soltanto. Altro caso in cui ha un solo muro cieco in comune con un altro edificio limitrofo è il caso di aggregazione binata.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 260 mq, con estremi che vanno da 100 a 1000. La larghezza del lotto è di circa 4,3 m, ma varia da 4 a 9 m. L'edificio occupa mediamente il 50%, con valori estremi che vanno dal 20 al 100%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 10%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6m, con valori limite (alcuni non rappresentativi) di 4 e 13m. L' Iff medio è pari a 3 mc/mq, con valori che vanno da 2,5 a 4,9.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.



Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi2

Si riscontrano casi in cui i lotti non sono delle dimensioni adatte alla edificazione di case a schiera e questo dovuto all'occupazione di spazi ricavati dalla demolizione di edifici storici preesistenti. Inoltre si assiste sovente ad un processo per il quale la famiglia proprietaria dell'immobile aggiunge, con il tempo e le disponibilità economiche, uno o due piani alla già esistente casa a schiera in visione di un utilizzo futuro per garantire un alloggio ai figli e/o una speculazione edilizia.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto Bi2, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 180 mq. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4,5m. L'Iff medio è pari a 3,3 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterra varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 650 mq, con estremi da 300 a poco più di 900mq. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 37% del lotto, con valori limite che vanno da 28 a 65%. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 6,2 m, con estremi da 3 a 12m. L'Iff medio è pari a 2,5 mc/mq, con estremi da 0,99 a 7,8 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m. A volte è binata ad un'altra villa.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

PALAZZETTO

Questo tipo edilizio residenziale è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno, che serve due unità immobiliari. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto B₁ presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno. Il corpo scala si trova prevalentemente in posizione centrale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto medie sono circa 230 260mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 18m. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8,5 m, ci sono però anche casi in cui raggiungono altezze di 9m. Il rapporto di copertura varia dal 90% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 60% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), con un valore medio dell'80%. Iff medio è pari a 7mc/mq con valori estremi da 6,9 a 8,4 mc /mq

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti portano la scala centrale, un setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato



con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è esclusivamente residenziale

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi2

Alcuni palazzetti sono frazionati in due abitazioni differenti.

Tessuto Bi3

Individuazione

Il tessuto Bi3 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Musco, Caduti, Farina, Gramsci, Bellini, Giovanni XXIII, Anselmi, Grasso, Martoglio, Previtiera, Mario Rapisardi, Di Vittorio, Moro, Calvario.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa del 70% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è circa 4 mc/mq. Il volume edificato in questo tessuto è pari a 280000 mc circa, l'Ift è pari a 2,3 mc/mq. I lotti non edificati sono pari a 2 ha circa. Al suo interno ritroviamo una carente, anche se presente, attività commerciale, terziaria e quaternaria. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Le superfici a servizi sono pari a 18000 mq, suddivisi in 1 ha di verde attrezzato della villa, 3700 mq di istruzione della scuola media. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (4%), schiera duplex (46%), schiera simplex (7%), linea (50%). I tipi storici sono praticamente inesistenti.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA



Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Il retro dell'edificio

è in realtà un lotto di terreno agricolo.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti delle case rappresentative sono in media di 300 mq. La larghezza media del lotto su fronte stradale è di circa 5m. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 3,9m. Il rapporto di copertura medio è poco inferiore al 60%.

L'Iff medio è di 2,4 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri



edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto. A volte è predisposta alla sua aggregazione presentando i muri di confine ciechi, anche quando non sono ancora state edificate case ai suoi lati.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente di questo tipo edilizio è residenziale. Alcune unità edilizie sono oggi in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto Bi3.

Nessuna.

CASA IN LINEA



Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono aggregate a schiera o isolate. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del

lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 240 a 2200 mq con valori medi di 660mq. Il rapporto di copertura varia dal 30% al 85% con valori medi del 55%. L'altezza varia da 6 a 12 m con valori medi di 9m. L'indice di fabbricabilità varia da 1,3 a 10 con valori medi di 5 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale con attività commerciale e/o artigianale ai piani terra. Sono presenti parecchie officine ai piani terra di queste tipologie.

Peculiarità

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.

CASA A SCHIERA



Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto Bi3, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 325 mq, con estremi da 100 a 700 mq. La larghezza del lotto è di circa 7 m, ma varia da 15 a 5 m. L'edificio occupa mediamente il 60%, con valori dal 20 al 100%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6m, con estremi di 9. L'

Iff medio è pari a 3,9 mc/mq, con estremi da 1 a 8 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lineare con travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



CASA A SCHIERA SIMPLEX



Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto Bi4, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 200 mq. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 2,9m. L'Iff medio è pari a 2 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli della casa a schiera

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

VILLA – VILLINO



Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterza varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 600 mq. L'edificio occupa il 45% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 5,3m. L'Iff è pari a 2,3 mc/mq.

Aggregazione

È una casa prevalentemente isolata o al più binata con una sola parete al fronte di un altro edificio limitrofo, la distanza minima dai confini è circa 5m.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Tessuto Bi4

Individuazione

Il tessuto Bi4 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della via marina e a ridosso del tessuto storico Ai1. Il tessuto presenta prevalentemente il tipo in linea.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 70% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco 4 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 73600 mc circa, l'Ift è pari a 4,3 mc/mq. La superficie territoriale è di poco meno 44870 mq. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Non ci sono superfici destinate a servizi.

I tipi residenziali rilevati in questo tessuto sono: linea, schiera duplex, schiera simplex. Non sono presenti tipi storici.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA IN LINEA



Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.



Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate all'interno del lotto, e parecchio arretrate rispetto al fronte stradale. Solo un edificio è aggregato a schiera ed il suo prospetto è allineato col ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 500 a 4000 mq con valori medi di 2900mq. Il rapporto di copertura varia dal 20% al 65% con valori medi poco meno del 45%. L'altezza varia da 8 a 11 m con valori medi di 10 m. L'indice di fabbricabilità varia da 2 a 7 con valori medi di 4,5 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

residenziale

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno, nel tessuto Bi1, monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.



Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 165 mq circa e variano da un minimo di 70mq a un massimo di 220mq. La larghezza del lotto è di circa 7 m, ma varia da 15 a 5 m. L'edificio occupa mediamente l'80%, ma varia da poco più del 70% al 100%. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6,3m, con valori limite di 5,8 e 7,5m. L'Iff medio è pari a 5 mc/mq, con valori che vanno da 3 a 6 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con



telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA A SCHIERA SIMPLEX



Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto Bi4, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 150 mq. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff medio è pari a 2,8 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Come casa a schiera

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



Tessuti con impianto morfologico lineare BI

Tessuto BI1

Individuazione

Il tessuto BI1 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Maccarone e Feudogrande

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 3 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 86180 mc circa, l'Ift è pari a 1.6 mc/mq. La superficie fondiaria non edificata è pari a 1,5 ha. Al suo interno sono presenti poche attività commerciali e terziarie. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Le superfici a servizi sono pari a 3355 mq, e riguardano una scuola 1400 mq, una chiesa di 480mq. La superficie territoriale è pari a 5,3 ha circa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana, terrana estesa, solarata in soluzione d'angolo, villa moderna, villa storica, schiera duplex, schiera simplex, linea. I tipi storici sono di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Il retro dell'edificio è in realtà un lotto di terreno agricolo.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti delle case rappresentative sono in media di 250 mq. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m. Il rapporto di copertura medio è del 65%. L'Iff medio è di 2,7 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto



variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto. A volte è predisposta alla sua aggregazione presentando i muri di confine ciechi, anche quando non sono ancora state edificate case ai suoi lati.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

Residenziale o in disuso.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto BL1

Nessuna.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate o binate o a schiera. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 200 a 1800 mq con valori medi di 850mq. Il rapporto di copertura varia dal 30% all' 80% con valori medi del 55%. L'altezza varia da 6 a 13 m con valori medi di 9,3m. L'indice di fabbricabilità varia da 2,5 a 8,6 con valori medi di 5,2 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.



CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale. Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto è poco superiore a 570mq. L'altezza di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m. Il rapporto di copertura è del 50%. L'Iff è di 2 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

Residenziale e in disuso.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare. Nei casi in cui la casa è la prima di una serie i muri in comune possono variare da due (reciprocamente in posizione ortogonale) o uno soltanto. Altro caso in cui ha un solo muro cieco in comune con un altro edificio limitrofo è il caso di aggregazione binata.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 200 mq, con estremi che vanno da 100 a 280. L'edificio occupa mediamente il 70%, con valori estremi che vanno dal 60 al 90%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 8,7m, con valori limite (alcuni non rappresentativi) di 6,2 e 13m. L' Iff medio è pari a 6,9 mc/mq, con valori che vanno da 4,7 a 11 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce



laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto BL1

Si riscontrano casi in cui i lotti non sono delle dimensioni adatte alla edificazione di case a schiera e questo dovuto all'occupazione di spazi ricavati dalla demolizione di edifici storici preesistenti. Inoltre si assiste sovente ad un processo per il quale la famiglia proprietaria dell'immobile aggiunge, con il tempo e le disponibilità economiche, uno o due piani alla già esistente casa a schiera in visione di un utilizzo futuro per garantire un alloggio ai figli e/o una speculazione edilizia. I valori di densità fondiaria sono alquanto anomali

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto B11, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 380 mq. L'edificio occupa mediamente il 60% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 3,8m. L'Iff medio è pari a 2,1 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterra varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 560 mq. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 40% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 5 m. L'Iff medio è pari a 1,9 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m. A volte è binata ad un'altra villa.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA SOLARATA in soluzione d'angolo

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. La differenza dalla casa solarata semplice consiste nella posizione del lotto all'interno dell'isolato. Infatti essendo il lotto, posizionato in testata, presenta la da due a tre lati liberi, garantendo quindi una maggiore aerazione e illuminazione dei vani interni. Non vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto A_{L1} presentano almeno due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, ciascuno dei quali prende luce da aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto medie sono di 340mq circa. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto, tranne nei casi in cui l'edificio si trova in un lotto aggregato a schiera e confinante con altri edifici su tre lati. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero.

L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6m. Il rapporto di copertura medio è del 70%.

Iff medio è pari a 4,3mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera, ma in posizione prevalente nella parte di testata. Due setti murari posizionati in corrispondenza del confine del lotto e tra loro ortogonali non prendono luce mentre gli altri due prendono



luce o entrambi dallo spazio pubblico(caso di lotto all'angolo di un isolato), o dallo spazio pubblico e dal cortile privato.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali sono quelli della casa solarata.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello .

VILLA STORICA URBANA

Questo tipo residenziale nel tessuto BL1 è rappresentato da un edificio di inizio secolo XX, monofamiliare con un ampio giardino al suo intorno. Lo stile delle decorazioni è contemporaneo al periodo di fabbricazione.

Caratteristiche dimensionali

La dimensione del lotto è pari a 170 mq circa. L'edificio occupa il 50% del lotto. Il rapporto di permeabilità è circa il 60%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di poco oltre i 5m. L' Iff medio è pari a 3,1 mc/mq.

Aggregazione

È un edificio isolato, pertanto è privo di muri in comune con altre abitazioni, ma con un lato allineato con il fronte stradale.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica fanno uso delle tecniche costruttive dei primi del novecento.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto. I prospetti sono particolarmente ricchi.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



Tessuto BI2

Individuazione

Il tessuto BL2 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Feudogrande e Don Luigi Sturzo.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera che spesso troviamo accostata al tipo simplex o a qualche tipo in linea. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 3 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 40000 mc circa, l'Ift è pari a 1,1 mc/mq. La superficie fondiaria non edificata è pari a 0,2 ha. Al suo interno non sono presenti poche attività commerciali e terziarie. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Non ci sono superfici destinate a servizi. La superficie territoriale è pari a 3,3 ha circa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: villa moderna, schiera duplex, schiera simplex, linea. Non sono presenti tipi storici.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate o binate o a schiera. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 340 a 1200 mq circa, con valori medi di 720mq. Il rapporto di copertura varia dal 23% al 45% con valori medi del 35%. L'altezza varia da 9 a 12 m con valori medi di 10m. L'indice di fabbricabilità varia da 2,1 a 4,9 con valori medi di 3,6 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso è residenziale.



CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare. Nei casi in cui la casa è la prima di una serie i muri in comune possono variare da due (reciprocamente in posizione ortogonale) o uno soltanto. Altro caso in cui ha un solo muro cieco in comune con un altro edificio limitrofo è il caso di aggregazione binata.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 245 mq, con estremi che vanno da 95 a 400. L'edificio occupa mediamente il 70%, con valori estremi che vanno dal 35 al 90%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7m, con valori limite (alcuni non rappresentativi) di 6 e 12m. L'Iff medio è pari a 5 mc/mq, con valori che vanno da 2 a 11 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto BL2, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 300 mq, con valori medi che vanno da 120 a 530mq. L'edificio occupa mediamente il 55% del lotto, ma la superficie può occupare dal 35 al 85 %. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 3,1m, con valori limite che vanno da 3 a 4. L'Iff medio è pari a 1,7 mc/mq, con estremi di 0,9 e 2,5mc/mq.

**Aggregazione**

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuori terra varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 770 mq. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 35% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 4 m. L'Iff medio è pari a 1,4 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m. A volte è binata ad un'altra villa o edificio.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Tessuti con impianto morfologico lineare Bl

Tessuto Bl3

Individuazione

Il tessuto BL3 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Minissale e SS 120.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera accostata a case in linea e a qualche casa terrana. Le case terrane sono tutte concentrate in un frazionamento a ridosso sud ovest dell'incrocio di via Torrerosa e la SS120. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 60% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è circa 3 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 60000 mc circa, l'Ift è pari a 2,1 mc/mq. La superficie fondiaria non edificata è pari a poco meno di 1 ha. Al suo interno non sono presenti attività commerciali e terziarie. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione, fatta eccezione per quelli storici. Le superfici a servizi esistenti sono pari a 0 mq. La superficie territoriale è pari a 2,8 ha circa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana, solarata in soluzione d'angolo, villa moderna, schiera duplex, schiera simplex, linea. I tipi storici sono di numero inferiore a quello dei tipi moderni.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Il retro dell'edificio è un piccolo giardino.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti delle case rappresentative sono in media di 250 mq, con estremi di 65 e 800 mq. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4,1m, con estremi di 3,8 e 5m. Il rapporto di copertura medio è del 50%, con estremi di 12 e 75%. L'Iff medio è di 2 mc/mq, con estremi di 0,6 e 2,8 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri



edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto. A volte è predisposta alla sua aggregazione presentando i muri di confine ciechi, anche quando non sono ancora state edificate case ai suoi lati.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

Residenziale o in disuso.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate o binate o a schiera. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 200 a 3400 mq con valori medi di 1500mq. Il rapporto di copertura varia dal 15% all' 75% con valori medi del 50%. L'altezza varia da 8 a 12 m con valori medi di 10m. L'indice di fabbricabilità varia da 1,9 a 5,6 con valori medi di 5 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.



CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare. Nei casi in cui la casa è la prima di una serie i muri in comune possono variare da due (reciprocamente in posizione ortogonale) o uno soltanto. Altro caso in cui ha un solo muro cieco in comune con un altro edificio limitrofo è il caso di aggregazione binata.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 420 mq, con estremi che vanno da 150 a 1050mq. L'edificio occupa mediamente il 50%, con valori estremi che vanno dal 28 al 75%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7m, con valori limite di 6 e 8m. L'Iff medio è pari a 3,7 mc/mq, con valori che vanno da 1,9 a 5,6 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

Peculiarità del tipo residenziale nel tessuto BL3

Come la casa in linea di questo tessuto, i lotti sono dimensionati appositamente per l'edificazione del tipo edilizio in esame.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto BL3, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 150 mq. L'edificio occupa mediamente il 75% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff medio è pari a 3 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

**Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva**

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuori terra varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 950 mq circa. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 15% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 3,3 m. L'Iff medio è pari a 0,4 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m. A volte è binata ad un'altra villa.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA SOLARATA in soluzione d'angolo

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. La differenza dalla casa solarata semplice consiste nella posizione del lotto all'interno dell'isolato. Infatti essendo il lotto, posizionato in testata, presenta da due a tre lati liberi, garantendo quindi una maggiore aerazione e illuminazione dei vani interni. Vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. L'organismo edilizio di questo tipo nel tessuto B_{L3} non si trova all'incrocio stradale, ma l'aerazione dei vani anche lateralmente dipende dalla posizione dell'edificio all'interno del lotto. L'ingresso stesso al lotto avviene lateralmente al corpo di fabbrica su un cortile provvisto di cisterna.



Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto medie sono di 250mq circa. L'edificio non occupa l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è del 20%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 10m. Il rapporto di copertura medio è del 60%. Iff medio è pari a 5mc/mq.

Aggregazione

In questo tessuto l'edificio è isolato e non ha muri in comune con altri edifici limitrofi.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali sono quelli della casa solarata.

Usi attuali

Residenziale.



Tessuto B14

Individuazione

Il tessuto B14 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Cesare Battisti, Principe di Piemonte, Diaz, De Maria, Maccaronee Matteotti.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 70% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 4 mc/mq.

Il volume edificato in questo tessuto è pari a 154000 mc circa, l'Iff è pari a 3,9 mc/mq. La superficie fondiaria non edificata si aggira a 900mq. Al suo interno sono presenti poche attività commerciali e terziarie. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Non ci sono né superfici a servizi esistenti, né di progetto. Le superfici per il rifornimento di carburante sono 0,1 ha. La superficie territoriale è pari a 3,9 ha circa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (9%), terrana estesa(1%), solarata(10%), solarata estesa(2%), solarata incompleta(5%), villa moderna(1%), Palazzetto(10%), schiera duplex(40%), schiera simplex(5%), linea(17%). I tipi storici sono di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo.

Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Il retro dell'edificio è in realtà un lotto di terreno agricolo.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti delle case rappresentative sono in media di 250 mq, con estremi di 150 e 600mq. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4m, ma ci sono casi non rappresentativi di 5m. La larghezza su fronte è di 6 con valori estremi di 5 e 7,6m. Il rapporto di copertura medio è del 60%, con estremi di 38 e 95%. L'Iff medio è di 2.5 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle



dimensioni del lotto. A volte è predisposta alla sua aggregazione presentando i muri di confine ciechi, anche quando non sono ancora state edificate case ai suoi lati.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

Residenziale o in disuso.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate o binate o a schiera. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 100 a 800 mq con valori medi di 340mq. Il rapporto di copertura varia dal 40% all'100% con valori medi del 50%. L'altezza varia da 6 a 16 m con valori medi di 10m. L'indice di fabbricabilità varia da 2,1 a 10 con valori medi di 5 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.



CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale. Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni del lotto è poco superiore a 280mq. L'altezza di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4,6m. Il rapporto di copertura è del 47%. L'Iff è di 2,1 mc/mq. La larghezza su fronte stradale è di 8m circa.

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

Residenziale e in disuso.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare. Nei casi in cui la casa è la prima di una serie i muri in comune possono variare da due (reciprocamente in posizione ortogonale) o uno soltanto. Altro caso in cui ha un solo muro cieco in comune con un altro edificio limitrofo è il caso di aggregazione binata.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 200 mq, con estremi che vanno da 130 a 350. L'edificio occupa mediamente il 70%, con valori estremi che vanno dal 30 al 100%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6,8m, con valori limite (alcuni non rappresentativi) di 5 e 12m. L'Iff medio è pari a 4,5 mc/mq, con valori (anche non rappresentativi) che vanno da 2,3 a 8 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.



Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto BL4, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 240 mq. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 3,9m. L'Iff medio è pari a 2,7 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Come casa a schiera.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterza varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 280 mq. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 70% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 4,7 m. L'Iff medio è pari a 3 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m. A volte è binata ad un'altra villa.

**Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva**

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA SOLARATA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto B_L4 presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto variano dai 120 ai 350 mq (presenti prevalentemente al fronte nord della via Roma), le dimensioni medie sono di 180mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 6,5m (con valori limite che vanno dai 5m ai 10m circa). L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto lasciando solo una piccola area da destinare a cortile o a pozzo luce. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7,7m, ci sono però anche casi in cui raggiungono altezze di 9m. Il rapporto di copertura varia dal 100% (soprattutto nei lotti di piccole e medie dimensioni) al 10% (nei lotti di medie e grandi dimensioni), ma mediamente si attesta al 70%. Iff medio è pari a 5mc/mq con valori estremi (molto poco rappresentativi) da 5 a 10 mc /mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

CASA SOLARATA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano, uniti da un corpo scala interno, come la casa solarata. La

differenza consiste nella presenza di almeno due cellule abitative in pianta su fronte stradale. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto B_{L4} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto hanno una dimensione media di 160 mq. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 6m. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6m. Il rapporto di copertura medio è dell'75%.

Iff medio è pari a 4,4mc/mq.

Aggregazione

Equivalente a quella della casa Solarata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

PALAZZETTO

Questo tipo edilizio residenziale è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno, che serve due unità immobiliari. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto B_{L4} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno. Il corpo scala si trova prevalentemente in posizione centrale.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie sono di 390mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 11,5m. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 9m. Il rapporto di copertura medio è del 70%. Iff medio è pari a 6,5mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, due setti portano la scala centrale, un setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

**Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva**

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo del palazzetto fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale (soprattutto nei piani fuori terra) e quello commerciale (prevalentemente in quelle unità edilizie che hanno il fronte stradale su via Umberto).

CASA SOLARATA incompleta

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è simile ad una casa terrana, con la differenza di una predisposizione alla potenzialità di una sopraelevazione. Infatti le dimensioni della cellula abitativa di piano terra sono maggiorate per l'allocatione successiva del corpo scala, il piano di gronda ospita le mensole per l'allocatione di eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della speranza") e anche i muri hanno uno spessore dimensionato per sopportare un carico dovuto alla sopraelevazione.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto medie sono di 170mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 6,5m. La profondità dei lotti è abbastanza variabile. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto lasciando solo una piccola area destinata a cortile o a pozzo luce. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 3,8m. Il rapporto di copertura medio è del 75%. Iff medio è pari a 2,8 MC/MQ.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata incompleta fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale e commerciale.



Tessuto B15

Individuazione

Il tessuto B15 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Cesare Battisti, S. D'acquisto, Maccarone, Don Minzioni, Matteotti.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 50% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di ai 3 mc/mq. Il volume edificato in questo tessuto è pari a 83400 mc circa, l'Ift è pari a 2,4 mc/mq. La superficie fondiaria non edificata si aggira a 0,5 ha. Al suo interno non sono presenti attività commerciali e terziarie. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Non ci sono superfici a servizi esistenti. La superficie territoriale è pari a 3,4 ha circa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: villa moderna(2%), schiera duplex(68%), schiera simplex(2%), linea(28%). Non sono presenti tipi storici.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate o binate o a schiera. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 150 a 1200 mq con valori medi di 500mq. Il rapporto di copertura varia dal 30% al 70% con valori medi del 50%. L'altezza varia da 5,5 a 12 m con valori medi di 9,3m. L'indice di fabbricabilità varia da 2,2 a 8,6 con valori medi di 5 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

**Peculiarità**

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare. Nei casi in cui la casa è la prima di una serie i muri in comune possono variare da due (reciprocamente in posizione ortogonale) o uno soltanto. Altro caso in cui ha un solo muro cieco in comune con un altro edificio limitrofo è il caso di aggregazione binata.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 300 mq, con estremi che vanno da 130 a 750. L'edificio occupa mediamente il 70%, con valori estremi che vanno dal 35 al 100%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 7,5m, con valori limite (alcuni non rappresentativi) di 4 e 11m. L'Iff medio è pari a 5 mc/mq, con valori (anche non rappresentativi) che vanno da 1,6 a 8 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica in questo tessuto variano dal materiale lapideo al conglomerato cementizio armato.

Sono presenti, a causa del periodo storico di produzione, sia strutture portanti miste realizzate ancora in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di cemento, intervallate dagli elementi di fabbrica orizzontali in conglomerato cementizio armato e cotto alleggerito, sia di strutture portanti realizzate con telai di conglomerato cementizio armato. La copertura presenta una orditura lignea o travetti in c.c.a. con manto in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, nel tessuto BL5, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 210 mq. L'edificio occupa mediamente il 95% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff medio è pari a 3,8 mc/mq.



Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Come casa a schiera.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterra varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 300 mq circa. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 60% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 4 m. L'Iff medio è pari a 2,5 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m. A volte è binata ad un'altra villa.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



Tessuto Bl6

Individuazione

Il tessuto BL6 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della statale 114 al confine con il Comune di Mascali.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 50% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di ai 3 mc/mq. Il volume edificato in questo tessuto è pari a 10000 mc circa, l'Ift è pari a 1,1 mc/mq. La superficie fondiaria non edificata si aggira a 0,1 ha. Al suo interno non sono presenti attività commerciali nè terziarie. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Non ci sono superfici a servizi esistenti. La superficie territoriale è pari a 0,85 ha circa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: villa moderna(25%), schiera duplex(67%), linea(8%). Non sono presenti tipi storici.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

L'unico edificio è aggregato a schiera.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto è di 400mq. Il rapporto di copertura è del 45%. L'altezza è di 6m. L'indice di fabbricabilità è di 2,5 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati. Tuttavia, esistono casi in cui la struttura portante è realizzata in setti murari costituiti da materiali lapidei legati con malte di calce e/o cementizie.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.



CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare. Nei casi in cui la casa è la prima di una serie i muri in comune possono variare da due (reciprocamente in posizione ortogonale) o uno soltanto. Altro caso in cui ha un solo muro cieco in comune con un altro edificio limitrofo è il caso di aggregazione binata.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 400 mq, con estremi che vanno da 190 a 650. L'edificio occupa mediamente il 40%, con valori estremi che vanno dal 15 al 65%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 5,3m, con valori limite 9m. L'Iff medio è pari a 2,1 mc/mq, con valori che vanno da 0,5 a 3,9 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterza varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 560 mq circa. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 40% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 4 m. L'Iff medio è pari a 1,5 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m. A volte è binata ad un'altra villa.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.



Tessuto B17

Individuazione

Il tessuto BL7 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della via Badalà.

Caratteristiche

In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. Il rapporto di copertura medio dei lotti è circa il 50% mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria media è di poco superiore ai 3 mc/mq. Il volume edificato in questo tessuto è pari a 80000 mc circa, l'Ift è pari a 1,5 mc/mq. Al suo interno non sono presenti attività commerciali e terziarie. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione. Le superfici a servizi esistenti sono quelle dedicate all'istruzione e cioè 1700mq. La superficie territoriale è pari a 5,1 ha circa. I tipi rilevati in questo tessuto sono: terrana (14%), terrana estesa(4%), solarata(4%), villa moderna(9%), schiera duplex(18%), schiera simplex(4%), linea(46%). I tipi storici sono di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni.

Tipi edilizi residenziali presenti

CASA TERRANA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo. Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni dei lotti delle case rappresentative sono in media di 580 mq. Gli edifici occupano i lotti per tutta la larghezza in prossimità del fronte stradale. L'altezza media di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 4,5m. La larghezza su fronte è di 10. Il rapporto di copertura medio è del 55%. L'Iff medio è di 2,5 mc/mq.

Aggregazione

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce mentre un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici). La parete posta sul retro del lotto si posiziona invece ad una distanza molto variabile dal confine e varia caso per caso (in genere da 1.5m a 5m) a seconda anche delle dimensioni del lotto. A volte è predisposta alla sua aggregazione presentando i muri di confine ciechi, anche quando non sono ancora state edificate case ai suoi lati.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa terrana fanno uso di tecniche costruttive tradizionali. Presentano



la struttura portante realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce; e la copertura caratterizzata da una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e dal manto in cotto.

Usi attuali

Residenziale o in disuso.

CASA IN LINEA

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

Aggregazione

Le case in linea in questo tessuto sono prevalentemente isolate o binate o a schiera. Quando il fabbricato si trova distaccato dai confini del lotto la distanza minima da quest'ultimo è pari circa a 5m. raramente l'edificio si trova allineato con il ciglio stradale.

Caratteristiche dimensionali.

La superficie del lotto varia da 330 a 2000 mq con valori medi di 1000mq. Il rapporto di copertura varia dal 35% al 75% con valori medi del 50%. L'altezza varia da 5,5 a 14 m con valori medi di 9,5m. L'indice di fabbricabilità varia da 2,4 a 8,5 con valori medi di 4,8 mc /mq.

Materiali

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati.

Uso

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.

Peculiarità

A differenza dei tessuti urbani storici, si assiste alla presenza di una progettazione che parte dalle dimensioni del lotto adatte ad accogliere in maniera adeguata il tipo edilizio in linea.

CASA TERRANA estesa

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, in questo tessuto, una organizzazione elementare di volumi disposti su un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza di avere più cellule abitative disposte su fronte stradale. Gli organismi edilizi presentano almeno due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi strettamente legati alla funzione residenziale.

Caratteristiche dimensionali



Le dimensioni del lotto è poco superiore a 450mq. L'altezza di prospetto (misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda) è di circa 5m. Il rapporto di copertura è del 75%. L'Iff è di 4 mc/mq. La larghezza su fronte stradale è di 8,6m circa.

Aggregazione

L'aggregazione è identica a quella della casa terrana.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Anche l'apparecchiatura tecnico-costruttiva non è differente da quella della casa terrana.

Usi attuali

Residenziale e in disuso.

CASA A SCHIERA

Questo tipo residenziale moderno monofamiliare sviluppato in due piani fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare. Nei casi in cui la casa è la prima di una serie i muri in comune possono variare da due (reciprocamente in posizione ortogonale) o uno soltanto. Altro caso in cui ha un solo muro cieco in comune con un altro edificio limitrofo è il caso di aggregazione binata.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di 700 mq. L'edificio occupa mediamente il 40%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 6,1m. L' Iff medio è pari a 2,4 mc/mq.

Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

L'apparecchiatura tecnico costruttiva è solitamente composta da telai in conglomerato cementizio armato, chiusure orizzontali in latero-cemento armato e chiusure verticali con tramezzature di forati.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA A SCHIERA SIMPLEX

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno, si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto dell'edificio di questo tipo in questo tessuto sono di poco più di 350 mq. L'edificio occupa mediamente il 35% del lotto. Il rapporto di permeabilità medio è circa il 5%. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 4m. L'Iff medio è pari a 1,5 mc/mq.



Aggregazione

L'aggregazione è a schiera in serie o binata.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Come casa a schiera.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

VILLA - VILLINO

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuoriterza varia da uno a due. Il tetto è a falde.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni medie del lotto sono di 950 mq. La larghezza del lotto non è rappresentativa. L'edificio occupa mediamente il 30% del lotto. L'altezza media del prospetto misurata dal piano campagna alla linea di gronda è di circa 4,7 m. L'Iff medio è pari a 1,4 mc/mq.

Aggregazione

È una casa isolata, la distanza minima dai confini è circa 5m. A volte è binata ad un'altra villa.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

Sono quelli contemporanei delle case a schiera. Il manto di copertura è realizzato in cotto.

Usi attuali

L'uso è quello residenziale.

CASA SOLARATA

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante con funzione di servizio. Gli organismi edilizi di questo tipo nel tessuto B_{L7} presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che danno sul cortile interno.

Caratteristiche dimensionali

Le dimensioni lotto medie sono di 265mq circa. La larghezza media del lotto sul fronte stradale è di circa 13m. L'edificio occupa quasi sempre l'intero lotto lasciando solo una piccola area da destinare a cortile o a pozzo luce. Il rapporto di permeabilità è nella gran parte dei casi pari a zero. L'altezza media del prospetto misurata dal ciglio stradale alla linea di gronda è di circa 9m. Il rapporto di copertura è del 100%. Iff medio è pari a 9mc/mq.

**Aggregazione**

La modalità di aggregazione del tipo edilizio in esame è a schiera. Due setti murari sono posizionati in corrispondenza del confine del lotto e non prendono luce, un terzo setto murario è posizionato al confine del lotto con la strada (allineato con gli altri edifici) mentre la parete posta sul retro si posiziona ad una distanza molto variabile dal confine del lotto variando a seconda delle dimensioni del lotto.

Materiali dell'apparecchiatura tecnico - costruttiva

I materiali utilizzati nella costruzione dell'apparecchiatura tecnico costruttiva della fabbrica tipo della casa solarata fanno uso delle tecniche costruttive tradizionali.

La struttura portante è realizzata in setti murari eseguiti in materiale lapideo (prevalentemente rocce laviche) legate con malta di calce, mentre la copertura presenta una orditura prevalentemente lignea con finiture in canne e gesso e manto in cotto.

Usi attuali

L'uso prevalente in questo tessuto è quello residenziale.