

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PROVINCIA DI ORISTANO

COMUNE DI MASULLAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

NTA - ALLEGATO N. 1

ABACO DEI TIPI EDILIZI

Il Sindaco

Rag. Mansueto Siuni

Responsabile del Procedimento

Arch. Fernando Scanu

Progettazione e coordinamento

Arch. Marco Cadinu

Consulenza urbanistica e GIS
 Progettazione degli spazi pubblici
 Analisi cartografica e d'archivio
 Studi storici e indagini d'archivio
 Analisi storiche e rilievi
 Riprese aeree a bassa quota
 Cartografia aereofotogrammetrica 2007

CRITERIA s.r.l. - Cagliari
 Arch. Francesco Deriu
 Arch. Raimondo Pinna
 Prof. Gian Giacomo Ortu
 Cooperativa "Il Chiostro" - Masullas
 Gianni Alvito - Teravista - Cagliari
 Compucart - Cagliari

ALLEGATO N. 1 ABACO DEI TIPI EDILIZI

GLI ABACHI

La disposizione nel presente Piano di Abachi è funzionale alla creazione di elementi di riferimento progettuale per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio tradizionale interno al centro storico e per la progettazione di nuovi volumi, di ricostruzioni e sostituzioni.

In particolare:

- opere di recupero e riqualificazione di edifici tradizionali, riconosciuti nelle categorie A,B, D, E, limitatamente ai casi indicati dalle schede di Piano
- opere di ricostruzione di edifici tradizionali allo stato di rudere (Categoria C), per i quali si dovranno integrare le strutture originarie
- opere di adeguamento di edifici tradizionali riconosciuti come inabitabili (Categoria D), anche mediante la realizzazione di nuovi volumi
- opere di costruzione di volumi nuovi in sostituzione di volumi impropri aggiunti legittimamente ad edifici tradizionali ma realizzati in difformità rispetto all'assetto tipologico e costruttivo originario
- ricostruzione o completamento di edifici tradizionali, solo nei casi indicati e individuati dal Piano, con le forme volumetriche indicate; opere motivate dalla presenza di particolari condizioni al contorno: casa tradizionale collocata tra due edifici moderni che confinano in aderenza e prospettano con ampie pareti cieche sulla originaria corte
- utilizzo di cubature permesse dal PPCS in relazione alla zona o isolato di collocazione dell'UE..

Gli abachi riguardano le *tipologie edilizie* nonché i principali *elementi costruttivi e compositivi* e sono riferiti al patrimonio dell'edilizio tradizionale, le cui funzioni erano prevalentemente residenziali sebbene spesso coordinate con spazi e ambienti destinati al lavoro e alla produzione artigianale.

Attraverso le indicazioni espresse dagli Abachi tipologici il progetto sull'edilizia storica sarà agevolato nell'interpretazione della forma e della tradizione costruttiva locale rispettandone il carattere storico:

- nell'impianto planimetrico generale e nella scelta della tipologia edilizia
- nella disposizione del corpo di fabbrica e dei suoi annessi nel lotto
- nel rapporto con la strada pubblica
- nel rapporto di aderenza o confine con le limitrofe costruzioni.

A questi elementi si unisce la necessità di operare correttamente nelle scelte degli elementi architettonici, prediligendo quelli che per tipologia, dimensione e proporzione nei confronti del contesto edificato, risultino coerenti con quelli adoperati nella pratica edilizia tradizionale.

Nel progetto di recupero o riqualificazione si deve certamente considerare quale prioritaria necessità l'operare nell'edilizia del centro storico attraverso i materiali e le tecniche della costruzione tradizionale, ovvero con materiali e tecniche più moderne ma compatibili per schema strutturale e caratteristiche prestazionali.

La casa costruita con muratura continua portante e solai e tetti realizzati in travi ed impalcato è infatti dotata di caratteristiche che, oltre a denotarne la forma tipologica generale, ne definiscono la resistenza ed il carattere estetico ed ambientale. Sono quindi palesemente dissonanti (e pertanto non accettabili nel centro storico) le combinazioni di forma architettonica di dimensione eccessiva derivanti dall'uso di tecnologie industriali o pesanti (quali ad esempio il cemento armato): aggetti delle falde del tetto, balconi, aperture su muri portanti o finestre straordinarie, pilastri ecc.

La necessità di rispettare criteri che rendano l'edilizia nel centro storico compatibile con le forme dell'edilizia tradizionale deriva direttamente dalla tradizione manualistica e dalla ricerca, ed è finalizzata a completare o ristrutturare il patrimonio costruito tradizionale rispettandone le forme e la concezione tipologica originaria, verso un duplice fine:

- non compromettere con inserimenti di nuove tecnologie costruttive la struttura e la resistenza delle parti dell'edificio realizzato con tecnologia tradizionale (ad esempio sostituendo con pilastri e travi in c.a. parti di muri portanti)
- non danneggiare l'equilibrio statico e il carattere funzionale delle costruzioni storiche limitrofe o delle costruzioni che dovessero in futuro sorgere con tali caratteristiche. La mole di un edificio eccessivamente alto realizzato in aderenza costituisce infatti un danno nei confronti del proprietario del lotto limitrofo, privato di luce e insolazione oppure soggetto a introspezione; analogamente l'interruzione della continuità costruttiva o l'impropria sostituzione di elementi strutturali può portare danno all'edificato confinante. Ciò con particolare evidenza se le proprietà derivano, come di frequente, dalla divisione di corpi di fabbrica un tempo unici.
- mantenere all'interno del centro storico, attraverso le forme e le partizioni compositive derivanti dall'uso di tecnologie costruttive tradizionali, i caratteri originari fatti di rapporti tra pieni e vuoti, di rapporti del costruito con lo spazio pubblico e la strada, di proporzionate volumetrie e modelli architettonici nella scelta degli elementi della fabbrica (tetti, infissi, porticati, recinzioni ecc.) e infine dei materiali.

A tal fine le norme di attuazione indicano un insieme di riferimenti corretti da adottare nelle costruzioni ma anche un insieme di azioni edilizie (materiali, forme, tipologie, procedure)

da evitare al fine di non danneggiare il patrimonio edilizio tradizionale, bensì governarlo verso un corretto recupero e riutilizzo.

La consultazione di abachi dei tipi edilizi e degli elementi costruttivi non è da sola capace di assicurare la corretta predisposizione di un progetto di riqualificazione o recupero né di nuova costruzione o integrazione di volumi esistenti.

Il progettista, pur libero di applicare le scelte più opportune all'interno delle regole prefissate, dovrà avvalersi e consultare i testi disponibili che integrano efficacemente le presenti indicazioni. Tali testi sono, oltre alla manualistica corrente (particolarmente quella volta a definire le regole sulla progettazione in muratura continua e sulla progettazione di solai e tetti in struttura portante lignea), i Manuali del Recupero e le circolari e le *Linee Guida* in materia di progettazione ed interventi nei centri storici indicate dalla RAS.

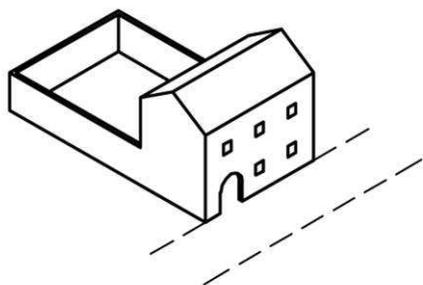
La consultazione del presente Abaco deve essere integrata dalla lettura del paragrafo

4) I TIPI EDILIZI, dell'Allegato A alla RELAZIONE del presente PPCS.

Sono definiti di seguito i seguenti tipi edilizi:

Tipo CR	Casa disposta sul filo stradale, con corte retrostante
Tipo CAR	Casa con corte antistante e retrostante
Tipo CA	Casa con corte antistante
Tipo PCAR	Porzione di casa con corte antistante e retrostante
Tipo PCR	Porzione di casa con corte retrostante
Tipo PS	Palazzo storico
Tipo LI	Casa in linea, disposta sul filo stradale.

TIPO CR
CASA DISPOSTA SUL FILO STRADALE, CON CORTE RETROSTANTE

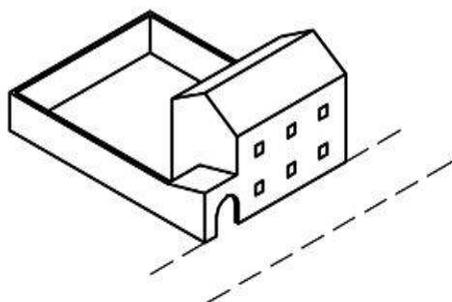


Schema assonometrico

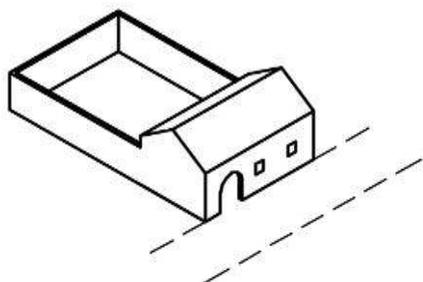


Isolato 8 Unità edilizia 5 (Teravista 2007)

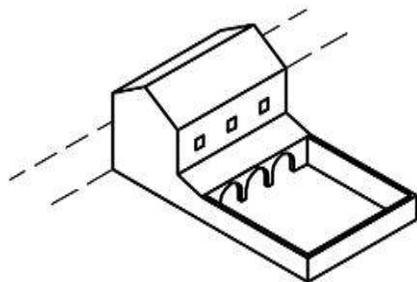
Varianti:



CR con portale esterno al corpo di fabbrica



CR disposta su un unico livello



CR con loggia sulla corte

Descrizione:

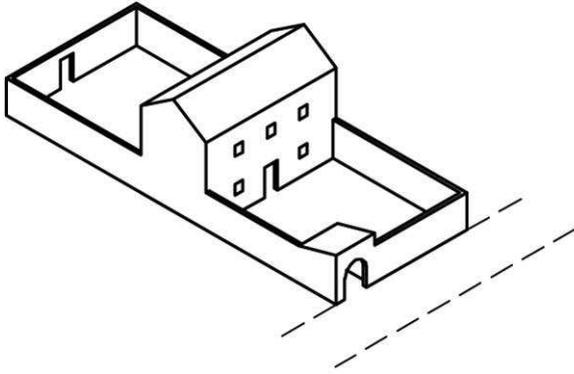
Casa disposta sul filo stradale, con corte retrostante, dotata di un portale a lato del corpo di fabbrica o passante in galleria; il corpo di fabbrica, derivato dalla casa a corte, si attesta su ambiti urbani di particolare significato e, pur senza interpretare pienamente il modello del palazzetto, può presentare varie altre aperture in facciata. Frequentemente sorge in aderenza laterale con altri corpi di fabbrica contigui, posti a formare un fronte unitario sulla via.

La dimensione medio-piccola del tipo e la collocazione esterna al primo nucleo di formazione indicano l'appartenenza a proprietari - non sempre legati ai mestieri tradizionali - che ricostruiscono intorno al primo novecento recependo istanze di ammodernamento del tipo a corte tradizionale, verso i caratteri dell'abitazione urbana.

Prescrizioni per nuova costruzione, riqualificazione o ricostruzione di volumi:

- corpo di fabbrica principale di profondità costante e in allineamento sul filo stradale, di altezza costante fino ad un massimo di due livelli compreso il terreno;
- costruzione del corpo di fabbrica principale in aderenza con il lotto limitrofo (condizionata alla dimensione del fronte strada del lotto);
- corpo di fabbrica secondario su di un lato del lotto, collocato in aderenza;
- eventuali ulteriori corpi di fabbrica annessi devono essere disposti sui lati del lotto, in aderenza;
- prospetto su strada: continuo e complanare, secondo l'andamento del fronte stradale, privo di logge o arretramenti nonché di aggetti e/o sporgenze. Divieto di balconi o ballatoi; portefinestre apribili solo sul lato interno;
- soluzione del fronte su strada della parte del lotto non edificato con muro di recinzione continuo;
- accesso carrabile tramite portale o arco passante il corpo di fabbrica in galleria;
- tetto a due falde con colmo unico parallelo alla strada e gronda costante, con linea di falda alla gronda priva di aggetti; con soluzione alla gronda tradizionale o con *teula bessia* o con canale di gronda
- eventuale portico sulla corte retrostante o sugli annessi nella corte;
- trattamento della superficie della corte interna: con pavimentazioni posate su sabbia e permeabili, prive di sottofondi in cemento; con aree ad orto o giardino.

TIPO CAR CASA CON CORTE ANTISTANTE E RETROSTANTE

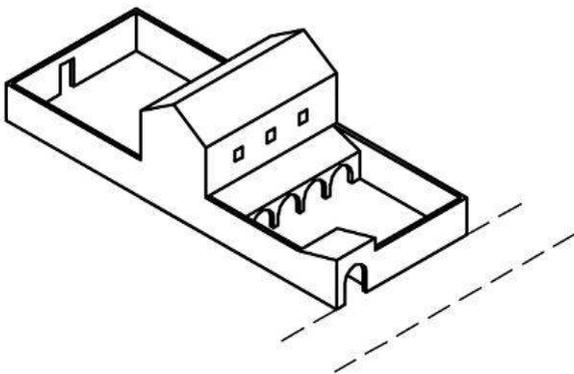


Schema assonometrico

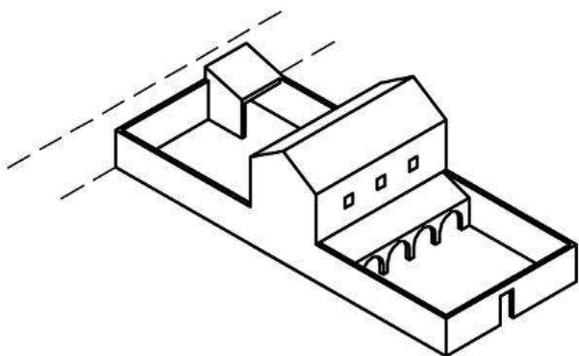


Isolato 19 Unità edilizia 25 (Teravista 2007)

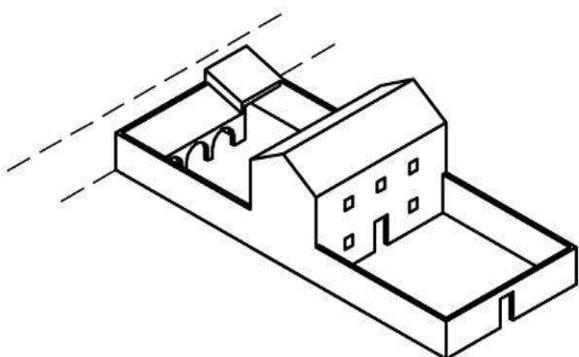
Varianti:



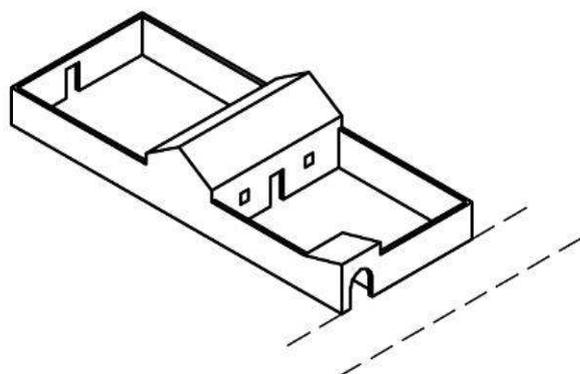
CAR con loggia sulla corte antistante



CAR con loggia sulla corte retrostante



CAR con annessi sulla corte antistante



CAR disposta su un unico livello

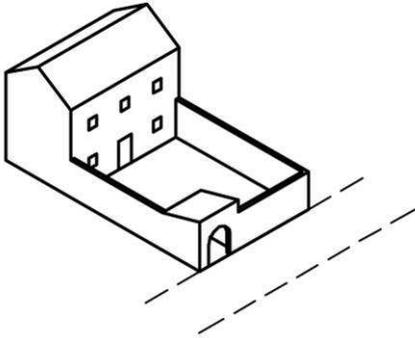
Descrizione:

Casa con corte antistante e retrostante, attestata di norma su lotti di medie e ampie dimensioni, con annessi rustici. E' un tipo edilizio dotato di spazi per il lavoro e degli ambienti collegati alla produzione domestica; alla fabbrica principale si annettono altri ambienti, portico o logge. E' frequente un ingresso pedonale di servizio collocato in altra via o vicolo per l'accesso alla corte retrostante. Il muro di cinta in pietra è di norma aperto solo sul portale. Molto diffuso nell'abitato, è ben testimoniato con tale assetto nella documentazione storica sette-ottocentesca.

Prescrizioni per nuova costruzione, riqualificazione o ricostruzione di volumi:

- corpo di fabbrica principale in posizione mediana internamente al lotto, di altezza costante fino ad un massimo di due livelli compreso il terreno, di profondità costante;
- costruzione del corpo di fabbrica principale con lato corto in aderenza con il lotto limitrofo (condizionata dalla posizione dei corpi di fabbrica delle proprietà limitrofe)
- corpo di fabbrica secondario su di un lato lungo del lotto, collocato in aderenza
- eventuali ulteriori corpi di fabbrica annessi devono essere disposti sui lati del lotto, in aderenza
- Sul prospetto principale: continuo e complanare, privo di logge o arretramenti nonché di aggetti e sporgenze. Divieto di balconi o ballatoi; sono ammesse le portefinestre anche con balconcini;
- eventuali parti della costruzione prospettante sulla strada devono essere prive di aperture o con aperture di limitata dimensione, una per ciascun piano (dimensioni massime: h= 80 L= 60);
- soluzione del fronte su strada del lotto non edificato con muro di recinzione continuo;
- accesso carrabile tramite portale; accesso pedonale tramite portoncino in legno.
- tetto a due falde con colmo unico e gronda costante, con linea di falda alla gronda priva di aggetti; con soluzione alla gronda con *teula bessia* o con canale di gronda
- eventuali portici sulla corte o sugli annessi nella corte
- trattamento della superficie della corte interna: con pavimentazioni posate su sabbia e permeabili, prive di sottofondi in cemento; con aree ad orto o giardino.

TIPO CA CASA CON CORTE ANTISTANTE

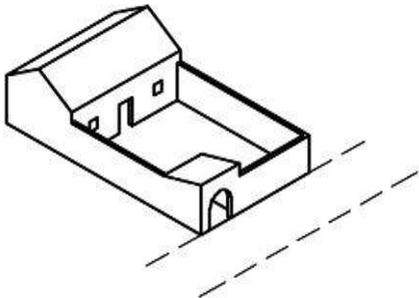


Schema assonometrico

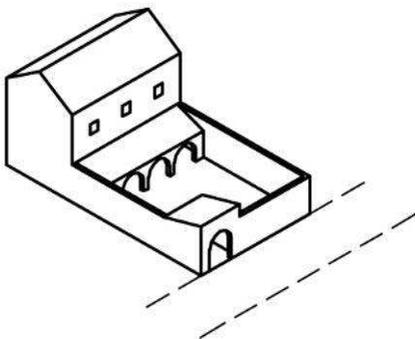


Isolato 1 Unità edilizia 18 (Teravista 2007)

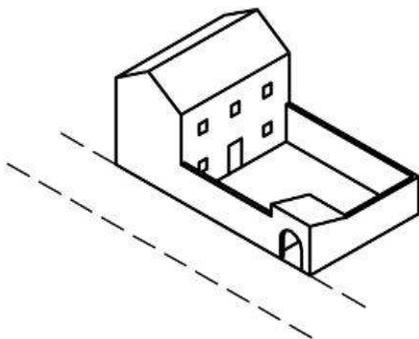
Varianti:



CA disposta su un unico livello



CA con loggia sulla corte



CA con corpo di fabbrica ortogonale alla strada

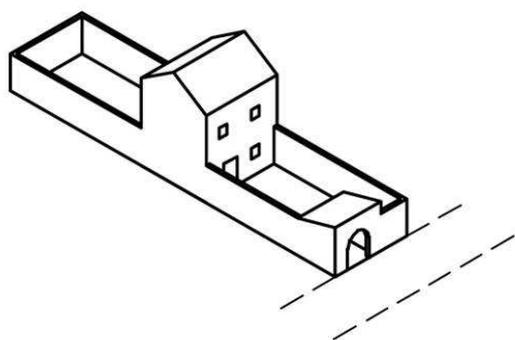
Descrizione:

Casa con corte antistante, con corpo di fabbrica disposto internamente al lotto in aderenza sul confine, in corrispondenza con altro corpo di fabbrica o con lo spazio di ambito dello scolo delle acque, lo *scovamuru*. Muro di cinta in pietra con portale. Tipo edilizio molto frequente nella parte centrale dell'abitato, dotato di spazi per il lavoro e degli ambienti collegati alla produzione domestica; alla fabbrica principale si annettono altri ambienti, portico o logge.

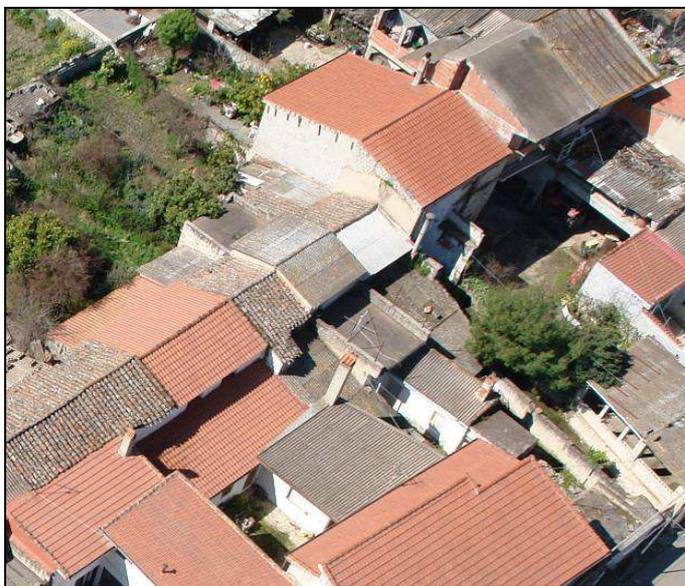
Prescrizioni per nuova costruzione, riqualificazione o ricostruzione di volumi:

- corpo di fabbrica principale in posizione interna al lotto, in aderenza con il confine del lotto a meno dello spazio di pertinenza tradizionale di scolo delle acque (*scovamuru*) o di distanza minima con area cortilizia accessoria sul retro. CF di altezza costante fino ad un massimo di due livelli compreso il terreno, di profondità costante;
- corpo di fabbrica secondario su di un lato del lotto, collocato in aderenza;
- eventuali ulteriori corpi di fabbrica annessi devono essere disposti sui lati del lotto, in aderenza;
- Sul prospetto principale: continuo e complanare, privo di logge o arretramenti nonché di aggetti e sporgenze. Divieto di balconi o ballatoi; ammesse le portefinestre anche con balconcini;
- eventuali parti della costruzione prospettante sulla strada devono essere prive di aperture o con aperture di limitata dimensione, una per ciascun piano (dimensioni massime: $h=80$ $L=60$);
- soluzione del fronte su strada del lotto non edificato con muro di recinzione continuo;
- accesso carrabile tramite portale; accesso pedonale tramite portoncino in legno;
- tetto a due falde con colmo unico e gronda costante, con linea di falda alla gronda priva di aggetti; con soluzione alla gronda con teula bessa o con canale di gronda;
- eventuali portici sulla corte o sugli annessi nella corte;
- trattamento della superficie della corte interna: con pavimentazioni posate su sabbia e permeabili, prive di sottofondi in cemento; con aree ad orto o giardino.

TIPO PCAR
PORZIONE DI CASA CON CORTE ANTISTANTE E RETROSTANTE

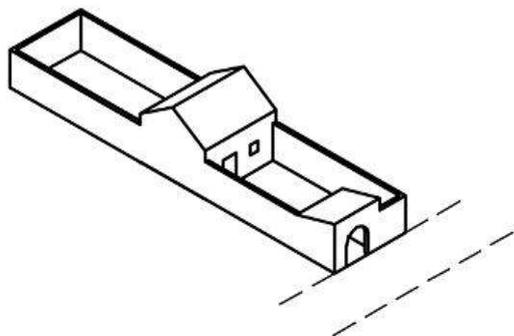


Schema assonometrico

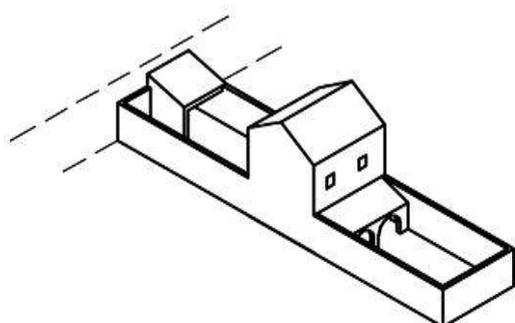


Isolato 18 Unità edilizie 9-10-11(Teravista 2007)

Varianti:



PCAR disposta su un unico livello



PCAR con loggia sulla corte retrostante

Descrizione:

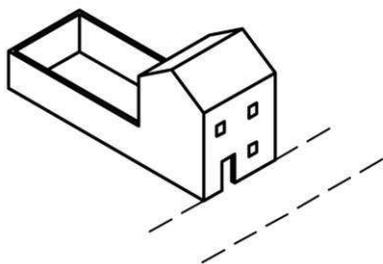
Porzione di casa con corte antistante e retrostante, ovvero casa a schiera su lottizzazione lineare, con cortiletto antistante e retrostante. E' un tipo edilizio riscontrabile in alcune aree del centro di antica formazione probabilmente frutto di una fase di espansione dell'abitato con realizzazione di abitazioni di ridotte dimensioni. Può essere l'esito del frazionamento ordinato di un'originale corpo di fabbrica pertinente ad una grande casa a corte.

Il lotto fortemente allungato in direzione perpendicolare al fronte stradale condiziona la disposizione del CF principale, disposto in arretramento rispetto alla strada e precisamente allineato ai CF limitrofi; la collocazione degli annessi è limitata su un lato lungo della corte antistante.

Prescrizioni per nuova costruzione, riqualificazione o ricostruzione di volumi:

- corpo di fabbrica principale in posizione mediana internamente al lotto, di altezza costante fino ad un massimo di due livelli compreso il terreno, di profondità costante;
- costruzione del corpo di fabbrica principale con lato corto in aderenza con il lotto limitrofo o entrambi i lotti limitrofi, con obbligo di allineamento al corpo di fabbrica tradizionale confinante (condizionato dalla posizione dei corpi di fabbrica delle proprietà limitrofe);
- eventuali ulteriori corpi di fabbrica annessi devono essere disposti sui lati del lotto, in aderenza;
- sul prospetto principale: continuo e complanare, privo di logge o arretramenti nonché di aggetti e sporgenze. Divieto di balconi o ballatoi; ammesse le portefinestre anche con balconcini;
- eventuali parti della costruzione prospettante sulla strada devono essere prive di aperture o con aperture di limitata dimensione, una per ciascun piano (dimensioni massime: h= 80 L= 60);
- soluzione del fronte su strada del lotto non edificato con muro di recinzione continuo, (h. min. =180, h. max = 240);
- accesso carrabile tramite portale; accesso pedonale tramite portoncino in legno;
- tetto a due falde con colmo unico e gronda costante, con linea di falda alla gronda priva di aggetti; con soluzione alla gronda con *teula bessia* o con canale di gronda;
- eventuali portici sulla corte o sugli annessi nella corte; colmo parallelo alla strada;
- trattamento della superficie della corte interna: con pavimentazioni posate su sabbia e permeabili, prive di sottofondi in cemento; con aree ad orto o giardino.

TIPO PCR PORZIONE DI CASA CON CORTE RETROSTANTE

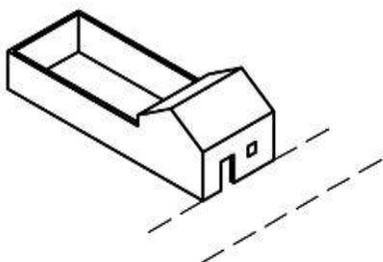


Schema assonometrico

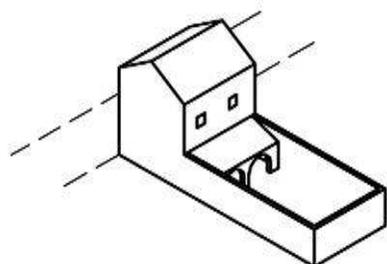


Isolato 18 Unità edilizia 9-11

Varianti:



PCR disposta su un unico livello



PCR con loggia sulla corte

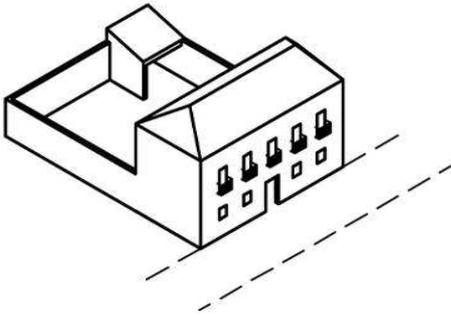
Descrizione:

Porzione di casa con corte retrostante, disposta sul filo della strada, ovvero casa a schiera su lottizzazione lineare, con cortiletto retrostante. Monofamiliare, in genere slegata dalle attività contadine e di trasformazione. Il corpo di fabbrica, di larghezza ridotta, si distingue per l'estrema essenzialità compositiva, con assenza di accesso carrabile.

Prescrizioni per nuova costruzione, riqualificazione o ricostruzione di volumi:

- corpo di fabbrica principale in allineamento sul filo stradale, di altezza costante fino ad un massimo di due livelli compreso il terreno, di profondità costante;
- costruzione del corpo di fabbrica principale in aderenza con il lotto limitrofo;
- eventuali ulteriori corpi di fabbrica annessi devono essere disposti sui lati del cortile retrostante, in aderenza;
- Sul prospetto principale: continuo e complanare, secondo l'andamento del fronte strada; privo di logge o arretramenti nonché di aggetti e sporgenze. Divieto di portefinestre, balconi o ballatoi;
- tetto a due falde con colmo unico e gronda costante, con linea di falda alla gronda priva di aggetti; con soluzione alla gronda con *teula bessia* o con canale di gronda; colmo parallelo alla strada;
- eventuale portico sulla corte retrostante o sugli annessi nella corte;
- trattamento della superficie della corte interna: con pavimentazioni posate su sabbia e permeabili, prive di sottofondi in cemento; con aree ad orto o giardino.

TIPO PS PALAZZO STORICO

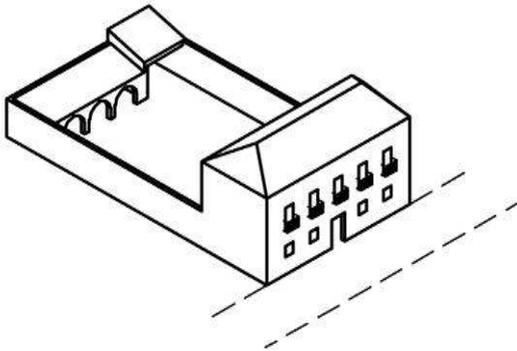


Schema assonometrico



Isolato 11 Unità edilizia 4

Varianti:



PS con annesso nella corte

Descrizione:

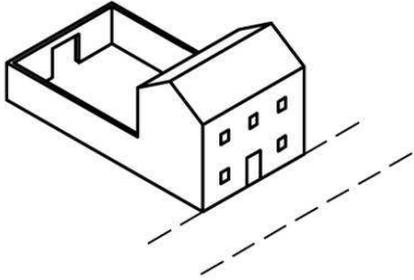
Si ritrova nelle forme più monumentali, già attestate nel '700, come nelle varianti di minore portata, realizzate dalla medio-alta borghesia locale tra ottocento e novecento. Disposto al centro del grande lotto (es. Casa Salis) ma più frequentemente attestato sul filo stradale, tende a configurarsi come elemento autonomo, risolto su tutti i prospetti, con due o tre livelli, occasionalmente in aderenza con l'edilizia limitrofa. Nell'evoluzione di proprietà immobiliari a corte è ottenuto per ristrutturazione o costruzione di corpi di fabbrica sul filo stradale (*palattu*).

La composizione è ordinata o simmetrica, con elementi di decorazione (cornici alle finestre e cornicioni), coronamento, lavorazioni in conci di pietra anche modanata o curata nella posa angolare; negli esempi meno datati sono presenti marcapiani e cornicioni. Nelle aperture si adottano, particolarmente per il piano primo, portefinestre con balconcini e ringhiere in ferro lavorato secondo coevi modelli urbani.

Prescrizioni per nuova costruzione, riqualificazione o ricostruzione di volumi:

- corpo di fabbrica principale di norma in allineamento sul filo stradale, di altezza costante fino ad un massimo di due livelli compreso il terreno, di profondità costante;
- costruzione del corpo di fabbrica principale in aderenza con il lotto limitrofo o libero sul lato corto (condizionata alla dimensione del fronte strada del lotto);
- corpo di fabbrica secondario su di un lato lungo del lotto, collocato in aderenza, distinto per dimensioni minori in altezza e profondità;
- eventuali ulteriori corpi di fabbrica annessi devono essere disposti sui lati del lotto, in aderenza;
- sul prospetto principale: continuo e complanare, secondo l'andamento del frontestrada; privo di logge o arretramenti nonché di aggetti e sporgenze. Sono presenti portefinestre anche con balconcini; non sono ammessi balconi o ballatoi;
- soluzione del fronte su strada del lotto non edificato con muro di recinzione continuo, (h. min. =180, h. max = 240);
- accesso carrabile tramite portale;
- tetto a due falde o a padiglione con colmo unico e gronda costante, con linea di falda alla gronda priva di aggetti; con soluzione alla gronda con *teula bessia* o con canale di gronda; è ammessa la costruzione di un cornicione in sommità posto a celare la gronda lungo la strada; colmo parallelo alla strada;
- eventuale portico sulla corte retrostante o sugli annessi nella corte;
- trattamento della superficie della corte interna: con pavimentazioni posate su sabbia e permeabili, prive di sottofondi in cemento; con aree ad orto o giardino.

TIPO LI
CASA IN LINEA, DISPOSTA SUL FILO STRADALE

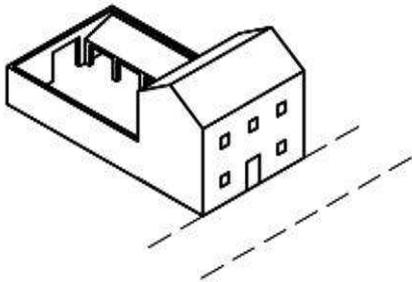


Schema assonometrico



Isolato 14 Unità edilizia 1

Varianti:



LI con annesso nella corte

Descrizione:

Casa monofamiliare o bifamiliare, del tipo in linea, disposta lungo il filo stradale, con elementi compiuti o simmetrici rispetto ad un ingresso centrale nel prospetto e nella forma planimetrica, riferiti alla casa di abitazione urbana. Di norma dotata di cortile retrostante e su due livelli, con tetto a falde o a padiglione. Nell'edilizia masullese della prima metà del novecento, quindi nelle linee di espansione del primo nucleo dell'abitato, tale tipo è previsto in aderenza con i laterali lotti adiacenti, a meno di brevi distanze che conservano lo *scovamuru* (passaggio delle acque tra le proprietà).

Prescrizioni per nuova costruzione, riqualificazione o ricostruzione di volumi:

- corpo di fabbrica principale in allineamento sul filo stradale, di altezza costante fino ad un massimo di due livelli compreso il terreno, di profondità costante;
- costruzione del corpo di fabbrica principale in aderenza con il lotto limitrofo (condizionata alla dimensione del fronte strada del lotto);
- eventuali ulteriori corpi di fabbrica annessi devono essere disposti sui lati del lotto, in aderenza;
- sul prospetto principale: la composizione del prospetto deve tendere alla simmetria rispetto ad un asse centrale dove di norma è collocato il portoncino di ingresso; il prospetto, continuo e complanare, secondo l'andamento del fronte strada deve essere privo di logge o arretramenti, nonché di aggetti e sporgenze. E' ammessa l'apertura di portefinestre al piano superiore, anche con balconcini. Un solo eventuale balcone è ammesso in posizione centrale al piano superiore (dimensioni massime 100x220).
- soluzione del fronte su strada del lotto non edificato con muro di recinzione continuo, (h. min. =180, h. max = 240);
- accesso carrabile tramite portale, presente se l'UE ha accesso dal retro;
- tetto a due falde o a padiglione con colmo unico e gronda costante, con linea di falda alla gronda priva di aggetti; con soluzione alla gronda con *teula bessia* o con canale di gronda; colmo parallelo alla strada;
- eventuale portico sulla corte retrostante o sugli annessi nella corte;
- trattamento della superficie della corte interna: con pavimentazioni posate su sabbia e permeabili, prive di sottofondi in cemento; con aree ad orto o giardino.