



# REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



## COMUNE DI MUSEI

PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

---

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" - CENTRO STORICO - CENTRO DI  
ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

---

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL RECUPERO E LA  
RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO

Relazione generale e metodologica

Progettazione

---

DICEMBRE 2015

---

---

**TEXNH S.R.L.**

**Project & Consulting**

Via Maglias, 31 09122 Cagliari

ph/fax +39.070.273698 e-mail: texnhsrl@gmail.com

Amministratore Unico

Marco Piras Berenger

Direttore tecnico

Dott. Ing. Maura Stochino

**Gruppo di Lavoro**

Dott. Ing. Maura Stochino

Dott. Ing. Stefania Deplano

Antonia Iaccarino

Dott. Arch. Marcella Lagomarsino

Dott. Ing. Eleonora Putzolu

Dott. Arch. Giuseppina Solinas

Il sindaco

**Francesco Loi**

Il responsabile del servizio

**Ing. Alessandro Girei**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" - CENTRO STORICO - CENTRO DI ANTICA E  
PRIMA FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO**

---

**Comune di Musei (CI)**

**RELAZIONE GENERALE**



PREMESSA .....	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
CENNI STORICI .....	4
AMBITO D'INTERVENTO .....	5
CARATTERI STORICI.....	6
I TIPI EDILIZI.....	6
LE MURATURE .....	7
GLI INFISSI.....	8
LE COPERTURE .....	8
LE SOLUZIONI DI GRONDA .....	8
SOLUZIONI DI CORONAMENTO LATERALI .....	8
I BALCONI .....	8
GLI ELEMENTI DECORATIVI .....	8
PRINCIPI E FINALITA' .....	9
INTERVENTI PROPOSTI .....	10
VOLUMETRIA DI PROGETTO.....	11
FASI OPERATIVE.....	11

## PREMESSA

Il presente Piano Particolareggiato disciplina l'uso e la tutela del nucleo originario del Comune di Musei, nella provincia di Carbonia-Iglesias, in riferimento alle indicazioni del PPR.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area ha un'estensione di circa 20.20 Km<sup>2</sup>. Il territorio Comunale di Musei è situato nella Sardegna Sud occidentale nella Provincia di Carbonia-Iglesias e confina con i comuni di Iglesias a Nord, Siliqua ad Est, Domusnovas e Villamassargia.

## CENNI STORICI

*"Il paese ha origini antichissime, risalenti almeno all'Età Nuragica, come proverebbe la presenza dei nuraghi ubicati lungo il Rio Terrazzu e il Riu Cixerri: Su Cuccuru 'e Funtana, Sa Cort'e Is Proccus e Cuccuru'e Fruccas.*

*Dopo la vittoria dei Pisani sui Genovesi a Santa Igia nel 1257 e il susseguente smembramento del Giudicato di Cagliari, Musei divenne possesso feudale dei Della Gherardesca, incluso, in seguito, nella parte annessa al ramo del conte Ugolino.*

*Il nome del paese, nel 1348, era registrato, per il versamento delle decime, col nome di Petra longua o Prelonga.*

*E proprio nella sopraccitata pianura di San Lussorio, lungo il Cixerri, risulta che prima dell'arrivo dei Gesuiti, vi fosse la prima sede del paese col nome di Villa di Prato o meglio Bidd'e Pranu.*

*Allo scoppio della seconda guerra tra Mariano IV d'Arborea e Pietro IV, fu occupato dalle truppe del giudice d'Arborea che lo incluse nei suoi possedimenti fino alla caduta del giudicato avvenuta nel 1408.*

*Nel 1409 tornò in possesso dei Carroz del ramo di Mandas eredi di Nicolò che nell'agosto del 1460 ne ottennero l'allodiazione.*

*Nel Novembre del 1532 il Cardona lasciò in eredità il feudo a sua moglie Isabella Carbonell, la quale, a sua volta donò il feudo alla sorella Adriana e da lei alla figlia Elena che sposò Vincenzo Rossellò. I Rossellò erano una famiglia di origine majorchina trapiantata a Cagliari nel secolo XVI. In quello stesso periodo nacquero due fratelli: Bartolomeo e Vincenzo. Quest'ultimo sposò Elena Nicolau, erede del feudo di Musei, che morì nel Maggio 1585.*

*Secondo quanto scrisse il Fara, nel 1584 il villaggio risulta disabitato.*

*Elena lasciò Musei al loro figlio, il noto umanista Monserrato, protettore dei Gesuiti. Morì nel 1607 lasciando Musei all'ordine dei Gesuiti.*

*Nel 1594 i Gesuiti di Cagliari si stabilirono nella zona ed ebbero in possesso la chiesetta di San Lussorio, ora distrutta, e poco dopo, nel punto più alto della pianura del Cixerri, poco distante dalle sorgenti di S'Acqua Sassa, S'Acqua Concia e S'Acqua Bella fondarono un convento e una chiesa dedicata a Sant' Ignazio di Loyola.*

*Pian piano gli abitanti di Biddepranu si stabilirono attorno al convento e il nuovo nucleo urbano venne battezzato col nome di Musey.*

*La buona amministrazione di un feudo da parte di religiosi si concretizzò facendo avanzare l'agricoltura, incrementando con buoni metodi l'allevamento del bestiame (tanto che nel Settecento le vacche di Musei erano ritenute le migliori dell'Isola) e portando così la popolazione a un discreto benessere e a un notevole progresso spirituale e materiale. Nel 1678 contava 68 fuochi.*

*In una relazione manoscritta del 1746, conservata nella Biblioteca Universitaria di Cagliari, Musei viene presentato come un villaggio di 378 abitanti, situato in una pianura, abbondante di pascolo, di grano e di vigneti.*

*Dal 1785 al 1839 Musei appartenne al marchesato di Villacidro e Palmas."<sup>1</sup>*

Nel 1946, col secondo governo De Gasperi, mentre Antonio Segni era Ministro dell'Agricoltura, fu emanato un insieme di leggi finalizzate alla realizzazione di un progetto sintetizzabile sotto il nome di Riforma Agraria.

In tale quadro d'intenti nacque, nel maggio del 1951, l'ETFAS, ossia l'Ente per la trasformazione fondiaria e agraria in Sardegna. Il progetto prese forma, innanzitutto, con l'esproprio delle terre incolte, la messa in atto di vasti piani di colonizzazione, di trasformazione, unitamente alla creazione d'importanti infrastrutture.

Fu così che anche a Musei vennero assegnati ai contadini i poderi derivanti dagli espropri. Ogni assegnatario aveva l'obbligo di coltivare il proprio fondo, producendo quantità di raccolto tali da garantire per almeno il sostentamento del relativo nucleo familiare.

Il territorio fu oggetto di lavori di trasformazione agraria, furono impiantate fasce frangivento e iniziò la messa a coltura delle terre. Una vasta superficie fu impiantata con vigneti, oliveti, agrumeti, frutteti e boschi. I pascoli furono migliorati e si realizzarono seminativi asciutti e irrigui.

Un'altra importante serie di opere fu la realizzazione della rete di infrastrutture essenziali non soltanto alla coltivazione della terra ma anche alla stessa vita dei contadini che vi avrebbero abitato. Nacque, quindi, il centro residenziale dotato dei servizi indispensabili per la vita civile degli assegnatari, con scuole, strade, acquedotti e servizi.

## **AMBITO D'INTERVENTO**

Il Piano Particolareggiato assume quale delimitazione dell'ambito d'intervento il perimetro del centro di antica e prima formazione ridefinito dall'atto ricognitivo di verifica del perimetro del Centro di antica e prima formazione approvato dalla RAS con Determinazione n.1437/DG del 10/12/2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia dell'assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, effettuata ai sensi dell'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR. In tale ambito è ricompresa la zona A individuata dal Programma di Fabbricazione del Comune di Musei, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 29/10/76, e porzioni della zona B\* come definita dall'adeguamento del PUC al PPR in fase di adozione.

---

<sup>1</sup> Tratto dalla *Relazione storico colturale* - allegata al PUC.

All'interno di tale ambito sono stati individuati 12 isolati per un totale di 115 unità edilizie.

## CARATTERI STORICI

La fase preliminare ha comportato l'analisi delle caratteristiche storico-culturali e insediative dell'impianto urbano originario del comune di Musei nelle loro reciproche interrelazioni; in particolare vengono analizzate due entità di riferimento, l'unità edilizia come elemento dell'isolato e i profili degli isolati come ambiti di relazione urbana. L'analisi approfondisce gli aspetti peculiari e distintivi dell'edificato storico nei loro singoli elementi costruttivi e formali. La catalogazione di tali elementi, di seguito individuati, consente di ottenere un riferimento conoscitivo in fase di intervento.

### I TIPI EDILIZI

#### Tipo edilizio di base e sviluppi planimetrici

Il tipo edilizio di base di Musei è rappresentato da edifici caratterizzati da un fronte monocellulare e aventi sviluppo in altezza di un solo piano, con la sola porta di accesso sul fronte principale o con la porta e una finestra; di tale impianto si conservano diverse testimonianze.

Le dimensioni sono minime e variano dai 3 ai 5 m di larghezza; in altezza le misure sono di circa 3 m alla linea di gronda e 4,5 m al colmo; questo consentiva di avere all'interno uno spazio superiore per lo stoccaggio di provviste o altro materiale.

La copertura è generalmente a doppia falda con il colmo parallelo alla strada e la soluzione di gronda in aggetto semplice.

L'evoluzione della cella base ha dato luogo a disposizioni differenti dell'edificio all'interno di un lotto, avente conformazione prevalentemente allungata, e talvolta all'addizione della cellula edilizia vicina per sviluppo in larghezza:

#### TIPO A

Il fabbricato è disposto sul filo strada, la relazione tra spazio pubblico e privato è diretta e immediata.

Nella corte retrostante a ridosso del muro sono presenti fabbricati di dimensioni ridotte utilizzati come locali di servizio.

#### TIPO B

Il fabbricato è disposto all'interno del lotto, formando così due corti:

- La corte antistante, ambito semi-pubblico e di rappresentanza della casa.
- La corte retrostante, luogo di lavoro e nel quale spesso sono presenti locali di ridotte dimensioni utilizzati come deposito attrezzi.

Il prospetto è caratterizzato dalla presenza, in alcuni casi, di un portico.

#### TIPO C

Il fabbricato è disposto in fondo al lotto con una corte antistante.

Il prospetto è caratterizzato dalla presenza, in alcuni casi, del portico.

### **Tipo edilizio di base e sviluppo in altezza**

Il tipo edilizio di base con sviluppo in altezza è rappresentato da edifici con due livelli fuori terra.

Il fronte è caratterizzato dalla presenza di bucatore in asse tra loro.

Nel centro di antica e prima formazione di Musei si rileva una prevalenza dell'edificio posizionato al centro del lotto con la doppia corte.

La copertura è generalmente a doppia falda con il colmo parallelo alla strada e soluzione di gronda in aggetto semplice o aggetto con cornice di coppi annegati nel cordolo o aggetto con cornice in laterizi; in tutti i casi lo smaltimento delle acque meteoriche avviene per via diretta.

#### **TIPO D**

Il fabbricato è disposto sul filo strada, la relazione tra spazio pubblico e privato è diretta e immediata.

La copertura è a doppia falda, con soluzione di gronda in aggetto semplice. Il tipo D costituisce l'evoluzione in altezza del tipo A.

#### **TIPO E**

Il fabbricato è disposto all'interno del lotto, formando così due corti:

- La corte antistante luogo semi-pubblico e di rappresentanza della casa.
- La corte retrostante luogo di lavoro in cui sono spesso presenti locali di ridotte dimensioni per riporre attrezzi.

Il prospetto è caratterizzato dalla presenza, in alcuni casi, di un portico.

La copertura è a doppia falda, con soluzione di gronda in aggetto semplice

#### **TIPO F**

Il fabbricato è disposto sul filo strada, la relazione tra spazio pubblico e privato è diretta e immediata.

La copertura è a doppia falda, con soluzione di gronda in aggetto semplice

### **LE MURATURE**

La tipologia di muratura prevalente nell'edificato storico di Musei è la muratura in terra cruda costituita da mattoni pieni realizzati con un impasto di argilla, paglia e acqua che disposti di piatto e "di testa", venivano usati per le murature portanti, disposti di coltello venivano invece usati per la realizzazione dei tramezzi.

La malta di allettamento è composta da un impasto di argilla e acqua dello spessore variabile tra 1 e 2 cm.

Tali murature erano poi intonacate con intonaco realizzato in malta di terra e paglia dello spessore variabile tra 2 e 4 cm opportunamente rincoccato con pezzi di tegole.

Si trovano sporadici esempi di murature in pietra in quanto questa veniva prevalentemente utilizzata per la realizzazione del basamento.



## GLI INFISSI

Le aperture superstiti dell'edificato storico si distinguono principalmente in due categorie da un punto di vista strutturale: il sistema architravato e il sistema spingente.

Il sistema architravato prevede prevalentemente la disposizione dell'architrave, realizzato principalmente in legno o in laterizi pieni, senza trattamenti particolari delle spallette o su stipiti in laterizi pieni ammorsati alla muratura.

Il sistema spingente si avvale prevalentemente dell'arco a tutto sesto o a tre centri realizzato principalmente con mattoni di terra cruda.

I portali hanno una struttura in elementi lignei verticali tenuti insieme da traverse sempre in legno connessi tra loro con chiodature e fasce di aggancio all'arco o ai piedritti.

Le porte sono generalmente ad anta unica in tavole semplici.

Le finestre sono a due ante con scurini interni e con l'anta divisa da due o tre traversi.

## LE COPERTURE

La copertura è generalmente ad una o due falde in funzione delle dimensioni dell'unità edilizia. Il manto di copertura è realizzato con coppi disposti in filari alternati concavi e convessi.

## LE SOLUZIONI DI GRONDA

Le soluzioni di gronda sono di tre tipi:

- oggetto semplice dei coppi con smaltimento diretto delle acque meteoriche;
- oggetto con cornice in laterizi con smaltimento diretto delle acque meteoriche;
- oggetto con cornice di coppi annegati nel cordolo con smaltimento diretto delle acque meteoriche;
- canale interno con muretto d'attico e discendenti.

## SOLUZIONI DI CORONAMENTO LATERALI

Le soluzioni di coronamento di testata possono essere con doppia fila di tegole convesse, sovrapposte e disposte a filo muro o con doppia fila di tegole convesse sovrapposte disposte su una fila di tegole ad esse ortogonali aggettanti rispetto alla superficie del muro.

## I BALCONI

I balconi, di dimensioni estremamente ridotte sia in profondità che in larghezza, presentano un oggetto realizzato in materiale lapideo e sostegni in ferro o pietra; il parapetto è in ferro con disegni semplici ed essenziali.

## GLI ELEMENTI DECORATIVI

Gli elementi decorativi conservati nell'edificato storico sono ridotti, presenti solo in poche unità.

## PRINCIPI E FINALITA'

Il Piano Particolareggiato ha la funzione di disciplinare, coordinare e guidare l'uso e la tutela del Centro di antica e prima formazione del Comune di Musei secondo i criteri stabiliti dal PPR.

Il nucleo originario dell'abitato costituisce testimonianza della cultura architettonica e del vissuto della comunità di Musei e la sua tutela e conservazione consente sia la salvaguardia delle informazioni oggettive di tecnica costruttiva e soluzioni formali che la rivitalizzazione dell'ambito urbano, del sistema insediativo del centro di antica e prima formazione e delle relazioni tra ambiti pubblici e spazi privati.

Alla luce di queste considerazioni, il Piano particolareggiato assume a base della pianificazione i seguenti principi:

- la conservazione delle originarie funzioni delle unità edilizie;
- l'inserimento di funzioni compatibili, legate a quella residenziale, utili alla rivitalizzazione dell'ambito urbano;
- la tutela e la conservazione delle cellule edilizie originarie e del carattere sobrio e lineare dell'architettura tradizionale;
- l'utilizzo di materiali locali e naturali;
- la tutela e il recupero delle relazioni tra unità edilizia e pertinenza.

Il Piano particolareggiato, in conformità agli indirizzi del PPR persegue le seguenti finalità:

- riqualificare e recuperare i tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico. Tali interventi oltre ai corpi di fabbrica storico-tradizionali devono riguardare anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da conservare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade, piazze;
- nei casi in cui l'assetto urbano, l'impianto fondiario, i tessuti degli isolati, nonché i caratteri tipologici e costruttivi risultino profondamente alterati e non riconoscibili, prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;
- mantenere i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.
- favorire l'inserimento di destinazioni d'uso compatibili al fine di rendere fruibile e vivibile l'ambito oggetto del piano;
- trasmettere l'importanza del valore identitario e culturale di cui tale ambito è portatore al fine di favorire nella comunità la consapevolezza dell'importanza della tutela;

- favorire ed incentivare l'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali sia in fase d'intervento sul costruito che in fase di nuova realizzazione.

Il Piano Particolareggiato pertanto detta indirizzi e prescrizioni per la conservazione e il mantenimento degli aspetti e dei caratteri architettonici ed urbani del nucleo originario dell'abitato di Musei e individua le azioni necessarie al fine di orientare, conformemente agli indirizzi del PPR, la sua rivitalizzazione e riuso salvaguardandone le peculiarità. Indica il quadro delle azioni strategiche da attuare e dei relativi strumenti da utilizzare per il perseguimento dei fini di tutela e sviluppo compatibile.

## INTERVENTI PROPOSTI

In fase di analisi gli edifici sono stati suddivisi, in base al livello di conservazione dei caratteri originari, in "conservati", "manomessi" e "di sostituzione".

Per ciascuna di queste categorie sono stati individuati gli interventi che definiscono il grado di trasformabilità di ciascuna unità:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.

I primi tre interventi hanno finalità conservative e sono previsti per le strutture che hanno mantenuto i caratteri originari dell'edificato storico; gli ultimi due sono previsti per gli edifici che presentano alterazioni negli elementi costruttivi, accostamento di elementi o materiali non coerenti, introduzione di finiture improprie o che sono l'esito di operazioni radicali o parziali di demolizione e sostituzione. Attraverso la normativa e l'abaco questi interventi guidano la progettualità verso una riappropriazione dei caratteri dell'architettura tipica del luogo e un inserimento coerente di tali edifici nel contesto storico e urbano a cui appartengono.

## VOLUMETRIA DI PROGETTO

Con gli indici edificatori proposti e gli interventi ammessi per ciascuna unità edilizia, a seguito dell'attuazione integrale del piano, si ottengono i dati volumetrici di seguito riportati calcolati per i singoli isolati:

Isolato	Superficie Totale [mq]	Superficie Coperta [mq]	Rapporto di Copertura [mq/mq]	Volumetria [mc]	Indice Edificato [mc/mq]
A	3529,68	1838,70	0,52	9881,85	2,80
B	4872,03	2591,85	0,53	14497,85	2,98
C	4628,71	2270,83	0,49	12304,80	2,66
D	849,43	687,00	0,81	3762,75	4,43
E	480,00	419,00	0,87	2165,00	4,51
F	1524,07	926,86	0,61	4941,13	3,24
G	546,52	364,50	0,67	1765,00	3,23
H	3868,92	935,11	0,24	5825,45	1,51
I	2881,24	1498,44	0,52	8492,77	2,95
L	2461,34	1559,25	0,63	8981,33	3,65
M	4308,98	2263,50	0,53	10418,90	2,42
N	3285,09	1988,21	0,61	12858,26	3,91
<b>TOTALE</b>	<b>33236,01</b>	<b>17343,22</b>	<b>0,52</b>	<b>95895,09</b>	<b>2,89</b>

## FASI OPERATIVE

Le fasi che hanno portato alla redazione del piano sono state le seguenti:

- Rilievo, raccolta dati e analisi;
- Elaborazione dati;
- Individuazione azioni di piano.

### Raccolta dati e analisi

1. Analisi cartografica dell'ambito urbano con identificazione e definizione degli isolati e individuazione delle unità edilizie attraverso il raffronto della cartografia catastale, delle ortofoto e dell'aerofotogrammetrico del 2014;
2. Rilievo fotografico delle unità edilizie;
3. Acquisizione dei dati identificativi delle unità, e dei dati presenti presso l'U.T.C.;
4. Rilievo metrico dei fronti strada delle singole unità.

### Elaborazione dati

1. Predisposizione della schedatura delle unità edilizie;

2. Raccolta delle immagini attraverso il sito della R.A.S. per ciascuna unità edilizia con angolatura di 45° in grado di offrire una visione completa di ciascun fabbricato e del suo intorno;
3. Raddrizzamento fotografico ed elaborazione dei profili stradali;
4. Elaborazione dwg dei prospetti delle unità edilizie;
5. Predisposizione abaco con la raccolta dei caratteri peculiari costruttivi e materici;
6. Calcolo dei dati urbanistici per ciascuna unità edilizia, per ciascun isolato nel suo complesso e per l'intero ambito oggetto del piano;
7. Elaborazione cartografica dello stato di fatto (coperture, destinazione d'uso, stato di conservazione);

#### Individuazione azioni di piano e progetto

In fase di elaborazione progettuale sono emersi, alla luce delle analisi effettuate, le carenze e i punti nevralgici dell'ambito urbano che hanno portato all'individuazione degli obiettivi e delle strategie descritti nella premessa.

Sono pertanto stati prodotti gli elaborati necessari ad esplicitare le azioni progettuali ed ad individuare la normativa da seguire in occasione di qualsiasi intervento.

Di seguito l'elenco degli elaborati:

##### *TAV PP1 \_ Individuazione dell'area di pianificazione attuativa*

Individua il perimetro dell'ambito urbano oggetto della pianificazione.

##### *TAV PP2\_ Individuazione delle unità urbane: isolati*

Individua e identifica univocamente i singoli isolati presenti all'interno del perimetro di pianificazione.

##### *TAV PP3\_ Stralcio catastale*

Identifica catastalmente ciascuna unità presente all'interno del perimetro di pianificazione.

##### *TAV PP4\_ Rilievo dello stato attuale. Planimetria*

Individua e identifica univocamente le singole unità presenti all'interno del perimetro di pianificazione così come sono identificate nelle singole schede; per ciascuna di esse sono stati tabellati i dati relativi alle volumetrie, alle superfici e all'indice edificato.

##### *TAV PP5\_ Elementi di permanenza dei materiali costruttivi. Abaco dei materiali, elementi costruttivi e colori*

Costituisce lo strumento principale di riferimento progettuale insieme alle NTA in quanto contiene la raccolta dei sistemi costruttivi, formali e materici tipici dell'abitato storico.

##### *TAV PP6\_ Caratteri dell'edificato. Le coperture.*

Tavola di analisi dello stato attuale delle coperture dalla quale si evince quali unità hanno conservato le coperture originarie e quelle sulle quali occorre intervenire in fase progettuale.

##### *TAV PP7\_ Analisi dello stato d'uso*

Tavola di analisi in cui vengono riportate la condizione d'uso, la destinazione e la proprietà.

#### *TAV PP8\_ Stato di conservazione dei caratteri originari. Integrità e manomissione*

Tavola di analisi in cui viene riportato lo stato di conservazione (conservato, manomesso, di sostituzione) delle singole unità dal quale scaturiscono le disposizioni normative relativamente agli interventi consentiti per ciascuna di esse.

#### *TAV PP9\_ Profili dei fronti degli isolati*

Per ciascun isolato viene proposto il raffronto diretto tra il rilievo del profilo del fronte dell'isolato allo stato attuale, l'ortofoto, il progetto di riqualificazione e la rappresentazione della proposta progettuale attraverso suggestioni pittoriche che consentono di avere un'immediata visualizzazione dell'armonia cromatica e architettonica conseguente alla realizzazione degli obiettivi di piano.

#### *PP10\_ Schede delle unità edilizie*

Nelle schede sono raccolti sia gli aspetti descrittivi che normativi relativi a ciascuna unità. Nella sezione descrittiva viene identificata l'unità nella planimetria e attraverso il rilievo fotografico; è riproposto il rilievo grafico in scala adeguata a renderne comprensibili gli elementi di dettaglio e vengono assemblati i dati individuati in fase di analisi che comprendono i dati urbanistici, la proprietà, la destinazione d'uso, i caratteri costruttivi e formali e la rappresentazione dei diversi scorci dell'unità, estrapolati dal sito della R.A.S., per ciascuna unità edilizia, con angolatura di 45 gradi al fine di avere una visione completa di ciascun fabbricato e del suo intorno.

Nella sezione normativa sono invece riportati gli interventi ammissibili per l'unità in oggetto, le indicazioni d'intervento e le prescrizioni relativamente agli aspetti costruttivi e formali dell'edificio. Tali norme costituiscono elemento vincolante per qualsiasi tipologia di intervento al fine di rendere coerente il fabbricato con gli obiettivi del piano. È inoltre rappresentata la proposta progettuale indicativa e non vincolante.

#### *Relazione generale e metodologica*

Nella relazione generale viene descritta la genesi del piano e la metodologia operativa, le fasi di analisi dello stato di fatto, di raccolta dei dati e della loro elaborazione, l'individuazione delle strategie e degli obiettivi per conseguire gli intenti di conservazione e tutela del centro di antica e prima formazione.

#### *Norme tecniche di attuazione*

Le norme di attuazione rappresentano lo strumento di riferimento per la progettazione all'interno del centro di antica e prima formazione.

Individuano le tipologie di intervento e gli ambiti dove queste possono essere eseguite.

Stabiliscono per ciascun aspetto formale e costruttivo le azioni volte alla conservazione e/o al ripristino dell'identità storica dell'ambito urbano oggetto della pianificazione.

#### *Dati tabellati delle volumetrie, superfici, indice edificato*

In allegato alle Norme tecniche di attuazione vengono riportati i dati relativi alle volumetrie ammissibili di progetto e alle superfici coperte delle singole unità immobiliari, degli isolati ed i dati complessivi dell'intero ambito oggetto di pianificazione. Tali dati consentono di avere un quadro immediato della situazione attuale dell'edificato all'interno del centro di antica e prima formazione e del suo sviluppo futuro.