



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE  
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**COORDINATORE DEL PROGETTO**  
Arch. Michele Calaresu

**GRUPPO DI PROGETTO**  
Ing. Gian Michele Tedde  
Geom. Pier Angelo Fae

(Collaboratore)  
Arch. Francesco Morittu

**STANDARDIZZAZIONE DATI GIS**  
GeoEnGis Srl

Gennaio 2017

TAV\_B06: SCHEDE DEGLI ISOLATI: PROPOSTE PROGETTUALI PER LE U.U.- ISOLATO\_06

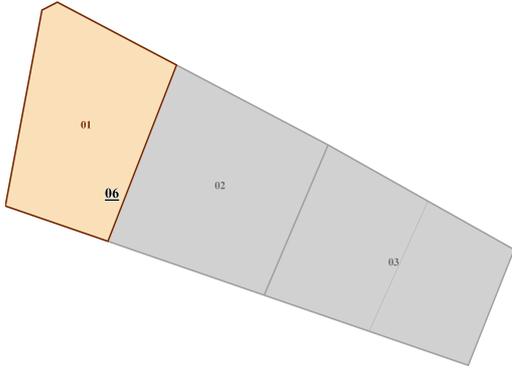
SCALE VARIE

**IL SINDACO:**  
Dott. Gesuino (Gino) Satta

**RESPONSABILE AREA TECNICA:**  
Dottore Agronomo Marco Spano



**DOCUMENTAZIONE GRAFICA**



Individuazione unità urbanistica

Corpo di fabbrica  Area cortilizia 

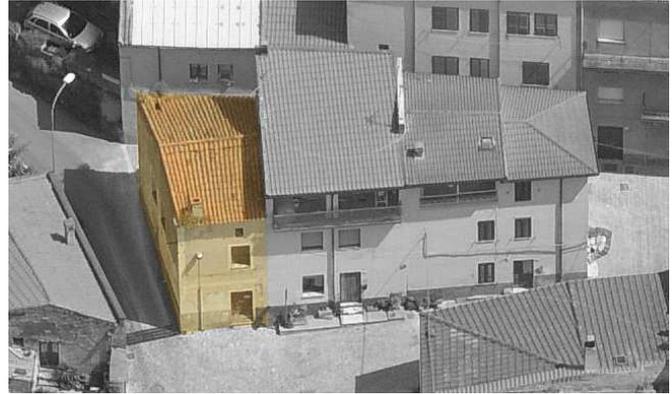
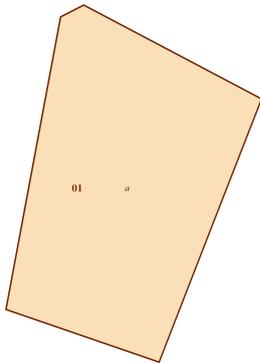


Foto pictometrica



**STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie**



**COMUNE DI TULA (SS)**

Piano particolareggiato centro matrice

**Scheda Unità Urbanistica**

Inquadramento

**Isolato 06** **Unità Urbanistica 01****Indirizzo** Via La Marmora, 1**Dati Catastali** NCEU **Fg. 16** **Part. 58**

<b>FUNZIONE</b>	Uso: <i>Residenziale</i>	Proprietà:
<b>ANALISI PAESAGGISTICA</b>	Tipologia: <i>Accorpamento di case a Torre</i> Caratterizzazione: <i>Storica Tradizionale</i> Accesso carrabile cortile: Accesso pedonale cortile: Recinzione: Descrizione: <i>Edificio che ha conservato quasi integralmente le originarie caratteristiche: il bel cornicione in muratura intonacata modanato, alcuni davanzali in graniglia, gran parte degli infissi delle finestre con gli originari scurini, la "loriga" in ferro sul retro.</i>	n° Corpi di fabbrica principali: <i>1</i> n° Corpi di fabbrica secondari: <i>0</i> n° Manufatti accessori: <i>0</i> n° Ruder storici: <i>0</i> n° Ruder moderni: <i>0</i>
<b>ANALISI URBANISTICA</b>	volume edificato rilevato [mc]: <i>224</i> superficie U.U. [mq]: <i>38</i> superficie coperta [mq]: <i>38</i>	rapporto copertura rilevato: <i>1</i> Indice fondiario rilevato: <i>5,89</i> rapporto di copertura di progetto: <i>1</i> Indice fondiario di progetto: <i>5,89</i>
<b>PROGETTO</b>	Variazioni planovolumetriche: <i>NON AMMESSE</i> Variazioni architettoniche: <i>NON AMMESSE</i>  Caratteri costruttivi di progetto: <i>COPERTURE: il ripristino o il rifacimento del tetto dell'Unità Urbanistica dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.</i>  Caratteri architettonici di progetto: <i>PARAMENTI ESTERNI: si prescrive il mantenimento del paramento murario intonacato; la finitura dell'intonaco, la coloritura e la tinteggiatura dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A. generali. - APERTURE, SERRAMENTI E SCHERMATURE: si richiede il restauro o la riproposizione della tipologia degli infissi esistenti. Per le specifiche si rimanda alle soluzioni riportate nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. - ELEMENTI DI DECORAZIONE: gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.</i>  Spazi non edificati e recinzioni:  Elementi di pregio da salvaguardare: <i>Cornicione in muratura intonacata modanato, davanzali in graniglia (eventualmente sostituibili in ardesia), "loriga" in ferro sul retro.</i>	

**COMUNE DI TULA (SS)**

Piano particolareggiato centro matrice

**Scheda Unità Urbanistica**

Inquadramento

**Isolato 06** **Unità Urbanistica 01****Indirizzo** Via La Marmora, 1**Dati Catastali** NCEU **Fg. 16** **Part. 58****UNITA' EDILIZIE**

a Corpo di Fabbrica

Edificio

**Analisi**Caratterizzazione: *CF\_1\_Tradizionale ben conservata*Stato di conservazione generale: *Scarso***Elementi Architettonici**Gronda: *Coerente*Balconi: *Non Presente*Aggetti: *Non Presente*Interrati: *Non Presente*Scale esterne: *Non Presente*

<b>Finestre</b>			<b>Muratura</b>		<b>Copertura</b>	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
<i>Coerente</i>	<i>Legno</i>	<i>Scurini</i>	<i>Intonacata</i>	<i>Muratura Lapidea Storica</i>	<i>Due o più falde</i>	<i>Coppi tradizionali</i>

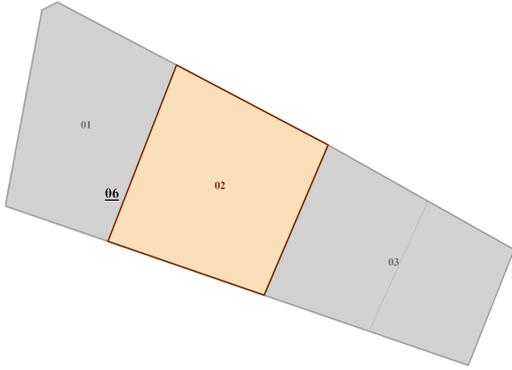
**Progetto**Intervento prescritto: *RC - Restauro Conservativo*Approccio costruttivo: *Compatibilità*

Prescrizioni: *Ogni intervento manutentivo di restauro dovrà avvenire nel rispetto delle N.T.A. e degli elaborati di progetto. E' possibile proporre variazione di materiali degli elementi accessori laddove gli elementi originari non siano recuperabili; tali modifiche dovranno essere adeguatamente motivate e comunque dovranno fare riferimento alle soluzioni previste nelle N.T.A. e negli appositi abachi tipologici.*

Note Generali:



**DOCUMENTAZIONE GRAFICA**



Individuazione unità urbanistica

Corpo di fabbrica  Area cortilizia 

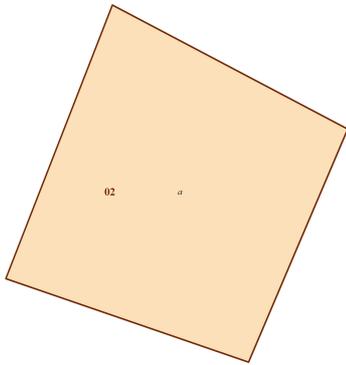


Foto pictometrica



**STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie**



**COMUNE DI TULA (SS)**

Piano particolareggiato centro matrice

**Scheda Unità Urbanistica**

Inquadramento

**Isolato 06** **Unità Urbanistica 02****Indirizzo** Via La Marmora, 3**Dati Catastali** NCEU **Fg. 16** **Part. 60**

<b>FUNZIONE</b>	Uso: <i>Residenziale</i>	Proprietà: <i>Privata</i>
<b>ANALISI PAESAGGISTICA</b>	Tipologia: <i>Tipologia storicamente incoerente</i> Caratterizzazione: <i>Moderna Decontestualizzata e Destrutturante</i> Accesso carrabile cortile: Accesso pedonale cortile: Recinzione: Descrizione: <i>L'edificio ha subito un profonda ristrutturazione in epoche abbastanza recenti che ne hanno alterato significativamente i caratteri tipologici e quelli relativi agli accessori.</i>	n° Corpi di fabbrica principali: <i>1</i> n° Corpi di fabbrica secondari: <i>0</i> n° Manufatti accessori: <i>0</i> n° Ruder storici: <i>0</i> n° Ruder moderni: <i>0</i>
<b>ANALISI URBANISTICA</b>	volume edificato rilevato [mc]: <i>343</i> superficie U.U. [mq]: <i>44</i> superficie coperta [mq]: <i>44</i>	rapporto copertura rilevato: <i>1</i> Indice fondiario rilevato: <i>7,8</i> rapporto di copertura di progetto: <i>1</i> Indice fondiario di progetto: <i>7,8</i>
<b>PROGETTO</b>	Variazioni planovolumetriche: <i>NON AMMESSE</i> Variazioni architettoniche: <i>AMMESSE</i>  Caratteri costruttivi di progetto: <i>COPERTURE: il ripristino o il rifacimento del tetto dell'Unità Urbanistica dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.</i>  Caratteri architettonici di progetto: <i>PARAMENTI ESTERNI: si prescrive il mantenimento del paramento murario intonacato; la finitura dell'intonaco, la coloritura e la tinteggiatura dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A. generali. - APERTURE, SERRAMENTI E SCHERMATURE: si richiede la sostituzione degli infissi e degli elementi di apertura non congrui. Per le specifiche si rimanda alle soluzioni riportate nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. - ELEMENTI DI DECORAZIONE: gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.</i>  Spazi non edificati e recinzioni:  Elementi di pregio da salvaguardare:	

**COMUNE DI TULA (SS)**

Piano particolareggiato centro matrice

**Scheda Unità Urbanistica**

Inquadramento

**Isolato 06** **Unità Urbanistica 02****Indirizzo** Via La Marmora, 3**Dati Catastali** NCEU **Fg. 16** **Part. 60****UNITA' EDILIZIE**

a Corpo di Fabbrica

Edificio

**Analisi**Caratterizzazione: *CF\_5\_Successivo al 1950 decontestualizzante*Stato di conservazione generale: *Mediocre***Elementi Architettonici**Gronda: *Incoerente*Balconi: *Incoerente*Aggetti: *Incoerente*Interrati: *Non Presente*Scale esterne: *Incoerente*

<b>Finestre</b>			<b>Muratura</b>		<b>Copertura</b>	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
<i>Incoerente</i>	<i>Legno</i>	<i>Taparelle</i>	<i>Intonacata</i>	<i>Muratura in blocco squadrato di Tufo</i>	<i>Mono Falda</i>	<i>Coppi recenti</i>

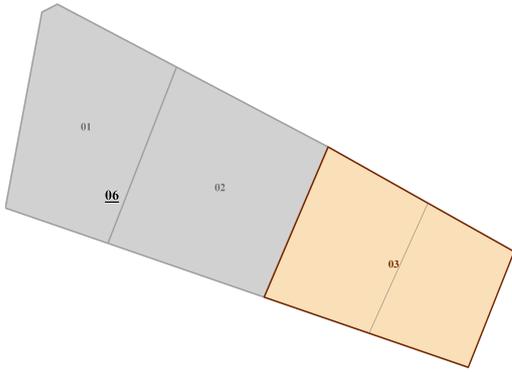
**Progetto**Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *In caso di ristrutturazione edilizia, qualsiasi intervento di modifica dell'esistente, dovrà perseguire la riproposizione di elementi e caratteristiche costruttive tradizionali, indicate nelle N.T.A., negli abachi degli elementi tipologici e nelle tavole di progetto. L'esistente veranda, in caso di ristrutturazione edilizia potrà essere chiusa ai sensi della L.R. 8/2015, nel rispetto degli abachi tipologici e delle N.T.A.*

Note Generali: *Il marciapiede ad uso privato, presente lungo la facciata principale, dovrà essere inglobato nella pavimentazione lapidea che interesserà la via e gli spazi pubblici. Rimozione del tettuccio posticcio in facciata.*



**DOCUMENTAZIONE GRAFICA**



Individuazione unità urbanistica

Corpo di fabbrica  Area cortilizia 

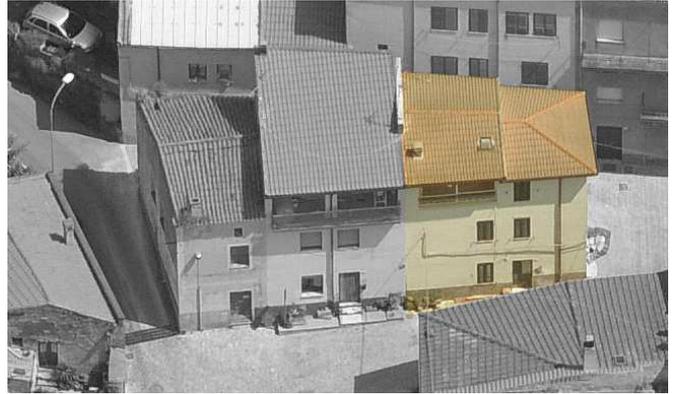
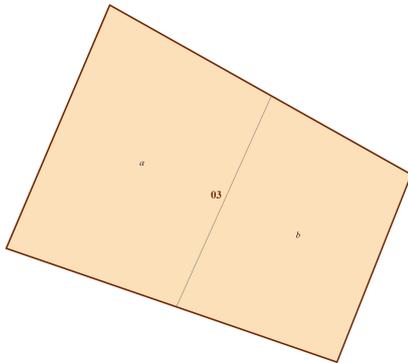
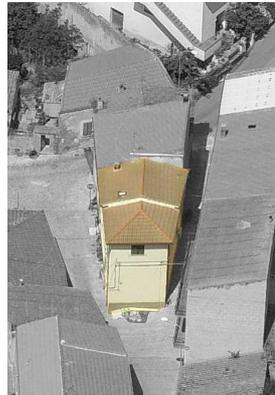


Foto pictometrica



**STATO ATTUALE - Individuazione unità edilizie**



**COMUNE DI TULA (SS)**

Piano particolareggiato centro matrice

**Scheda Unità Urbanistica**

Inquadramento

**Isolato 06** **Unità Urbanistica 03****Indirizzo** Via La Marmora, 5**Dati Catastali** NCEU **Fg. 16** **Part. 61**

<b>FUNZIONE</b>	Uso: <i>Residenziale</i>	Proprietà: <i>Privata</i>
<b>ANALISI PAESAGGISTICA</b>	Tipologia: <i>Casa a Torre (1 o 2 cellule di base)</i> Caratterizzazione: <i>Storica Irreversibilmente Modificata</i> Accesso carrabile cortile: Accesso pedonale cortile: Recinzione: Descrizione: <i>A seguito di recenti ristrutturazioni e sopraelevazioni l'immobile ha perduto gran parte dei suoi connotati storici-tradizionali; da segnalare la presenza di una "istrada" in trachite locale sulla facciata principale.</i>	
<b>ANALISI URBANISTICA</b>	volume edificato rilevato [mc]: 333      rapporto copertura rilevato: 1 superficie U.U. [mq]: 46      Indice fondiario rilevato: 7,24 superficie coperta [mq]: 46      rapporto di copertura di progetto: 1 Indice fondiario di progetto: 7,24	
<b>PROGETTO</b>	Variazioni planovolumetriche: <i>NON AMMESSE</i> Variazioni architettoniche: <i>AMMESSE</i>  Caratteri costruttivi di progetto: <i>COPERTURE: il ripristino o il rifacimento del tetto dell'Unità Urbanistica dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.</i>  Caratteri architettonici di progetto: <i>PARAMENTI ESTERNI: si prescrive il mantenimento del paramento murario intonacato; la finitura dell'intonaco, la coloritura e la tinteggiatura dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A. generali. - APERTURE, SERRAMENTI E SCHERMATURE: si richiede la sostituzione degli infissi e degli elementi di apertura non congrui; dovranno essere mantenute le attuali bucatore dei primi due piani. Per le specifiche si rimanda alle soluzioni riportate nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. - ELEMENTI DI DECORAZIONE: gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali.</i>  Spazi non edificati e recinzioni:  Elementi di pregio da salvaguardare: <i>"Istrada" in trachite locale sulla facciata principale.</i>	



**COMUNE DI TULA (SS)**  
Piano particolareggiato centro matrice  
**Scheda Unità Urbanistica**  
Inquadramento

**Isolato 06** **Unità Urbanistica 03**

**Indirizzo** Via La Marmora, 5  
**Dati Catastali** NCEU **Fg. 16** **Part. 61**

## UNITA' EDILIZIE

a Corpo di Fabbrica Edificio

### Analisi

Caratterizzazione: *CF\_3\_Tradizionale fortemente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

### Elementi Architettonici

Gronda: *Incoerente* Balconi: *Non Presente*  
Aggetti: *Non Presente* Interrati: *Non Presente*  
Scale esterne: *Non Presente*

<u>Finestre</u>			<u>Muratura</u>		<u>Copertura</u>	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
<i>Incoerente</i>	<i>Legno</i>	<i>Persiane</i>	<i>Intonacata</i>	<i>Muratura Lapidea Storica</i>	<i>Due o più falde</i>	<i>Coppi recenti</i>

### Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *In caso di ristrutturazione edilizia, qualsiasi intervento di modifica dell'esistente, dovrà perseguire la riproposizione di elementi e caratteristiche costruttive tradizionali, indicate nelle N.T.A., negli abachi degli elementi tipologici e nelle tavole di progetto. L'esistente veranda, in caso di ristrutturazione edilizia potrà essere chiusa ai sensi della L.R. 8/2015, nel rispetto degli abachi tipologici e delle N.T.A.*

b Corpo di Fabbrica Edificio

### Analisi

Caratterizzazione: *CF\_3\_Tradizionale fortemente modificata*

Stato di conservazione generale: *Buono*

### Elementi Architettonici

Gronda: *Incoerente* Balconi: *Non Presente*  
Aggetti: *Non Presente* Interrati: *Non Presente*  
Scale esterne: *Non Presente*

<u>Finestre</u>			<u>Muratura</u>		<u>Copertura</u>	
Bucature	Telaio	Schermatura	Finitura	Struttura	Tipologia	Materiale
<i>Incoerente</i>	<i>Legno</i>	<i>Persiane</i>	<i>Intonacata</i>	<i>Muratura Lapidea Storica</i>	<i>Due o più falde</i>	<i>Coppi recenti</i>

### Progetto

Intervento prescritto: *RiE - Ristrutturazione Edilizia*

Approccio costruttivo: *Tipologico*

Prescrizioni: *In caso di ristrutturazione edilizia, qualsiasi intervento di modifica dell'esistente, dovrà perseguire la riproposizione di elementi e caratteristiche costruttive tradizionali, indicate nelle N.T.A., negli abachi degli elementi tipologici e nelle tavole di progetto.*

Note Generali: *Gli impianti tecnologici privati installati a vista devono essere riposizionati o mitigati nell'impatto visivo.*