



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



# COMUNE DI OLZAI

Provincia di NUORO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA ORISTANO  
n. 368 Dr. Ing. Roberto Antonio Barracu

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI NUORO  
N. A107 - Settori A B C  
Dr. Ing. Giovanni Antonio Mura

PROGETTAZIONE

 **Metassociati**  
architettura ingegneria urbanistica



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. Giovanni Antonio Mura  
Integrazione prestazioni specialistiche

Arch. Salvatore Iai

Geom. Alberto Betterelli

Ing. Roberto Barracu

Dott. Ric. Bruno Ferreira

Il Sindaco  
Ester SATTÀ

Il Responsabile del procedimento  
Geom. Mario BUTTU

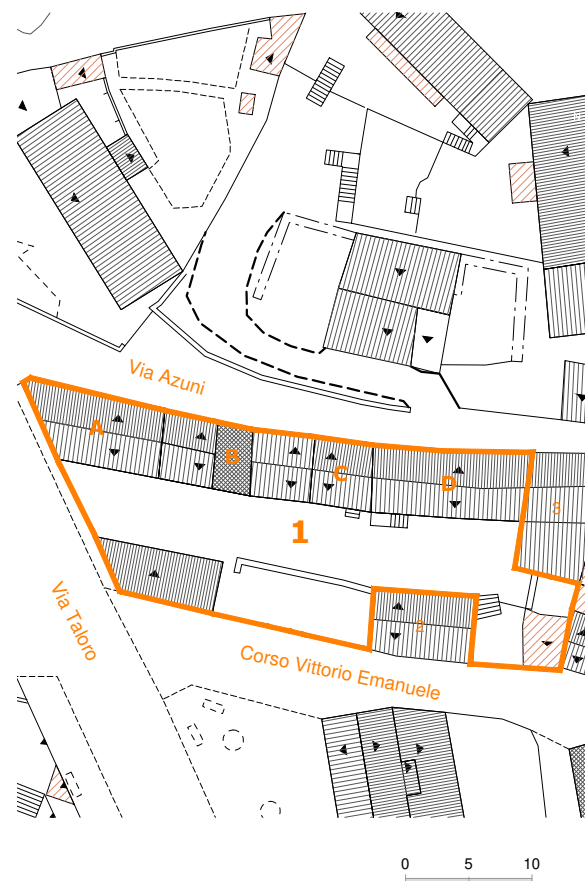
### 09 b - ISOLATO N°2 - Zona A

Analisi del tessuto edilizio esistente -  
Proposta progettuale - Norme tecniche per unità edilizie

SCALA varie

PROGETTO	RESPONSABILE	CODICE ELABORATO				
MT1114	C.Frongia	MT1114	D	02EA	09TAV	B
B	Seconda Emissione	Settembre 2020	C.Frongia	B.Ferreira	R.Barracu	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



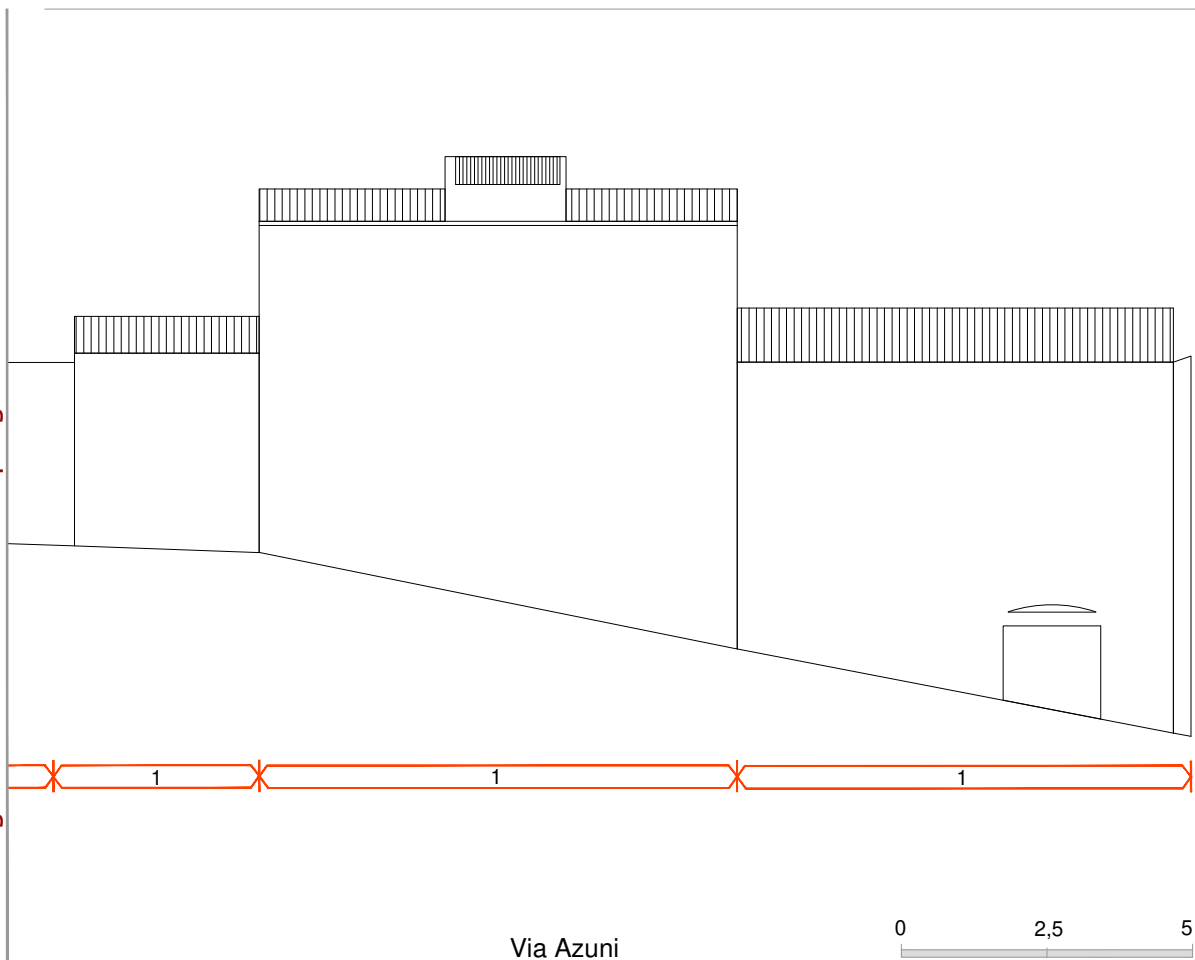
Via Taloro



Corso Vittorio Emanuele



Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	621,03	mq
Superficie coperta	345,31	mq
Volumetria edificata	1783,68	mc
Rapporto di copertura	0.56	mq/mq
Indice edificato	1.67	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

**DATAZIONE:**

Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

A e B - TIPO C1 - Edificio con fronte a tre cellule e sviluppo completo in altezza

C - TIPO A1 Edificio monocellulare con sviluppo in altezza

D - TIPO \_

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

Corpi edilizi tradizionali che conservano l'impianto originario e presentano sostituzioni parziali nei materiali e negli elementi costruttivi

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:**

Zona A1 del P.U.C.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali :	pietra
Strutt.orizzontali intermedie:	cls
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	muratura a vista
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
Grate:	ferro battuto
Soglie:	marmo
Balconi:	in aggetto
Parapetti:	ferro battuto
Mensole:	-----

Soluzione di gronda: cornice realizzata con pietre aggettanti e smaltimento diretto delle acque.

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	abitazione - deposito
piano 1°:	residenza
piano 2°:	residenza
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	interno
recinzione	muratura in pietra

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Gli interventi permessi per l'unità edilizia in analisi, sono quelli che possono essere classificati come operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria; Sono consentite variazioni nella destinazione d'uso dell'edificio o di parte di esso, purchè nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle NTA.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO:**

Sono consentite le operazioni indirizzate alla conservazione ed al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere che verranno eseguite dovranno sempre essere indirizzate alla riqualificazione dell'edificio e dovranno mirare ad adattarlo alle tipologie dell'architettura tradizionale di Olzai, in base alle prescrizioni contenute nell'abaco tipologico, senza però ricorrere ad interventi radicali. Sono consentiti interventi di redistribuzione interna, purchè non influenzino la distribuzione delle aperture nella facciata.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE:**

Non sono consentiti interventi di sopraelevazione ed in generale nessun aumento di volumetria e della superficie coperta.

**RIVESTIMENTI ESTERNI:**

Sono vietati gli intonaci parziali. In caso di ripristino o nuova stesura, si dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA. E' vietato l'uso di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi genere

**APERTURE E SERRAMENTI:**

Gli infissi ed i serramenti, in caso di sostituzione, devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica, come da abaco tipologico e da voce specifica nelle NTA.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI:**

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

**COPERTURE**

Sono sempre obbligatori i coppi in laterizio. In caso di ripristino o di rifacimento del tetto si dovranno rispettare le caratteristiche attuali, quali altezze di gronda, di colmo e pendenze, nonché la stessa disposizione delle falde.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI:**

Si richiede la conservazione dell'attuale assetto della corte. Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile.

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



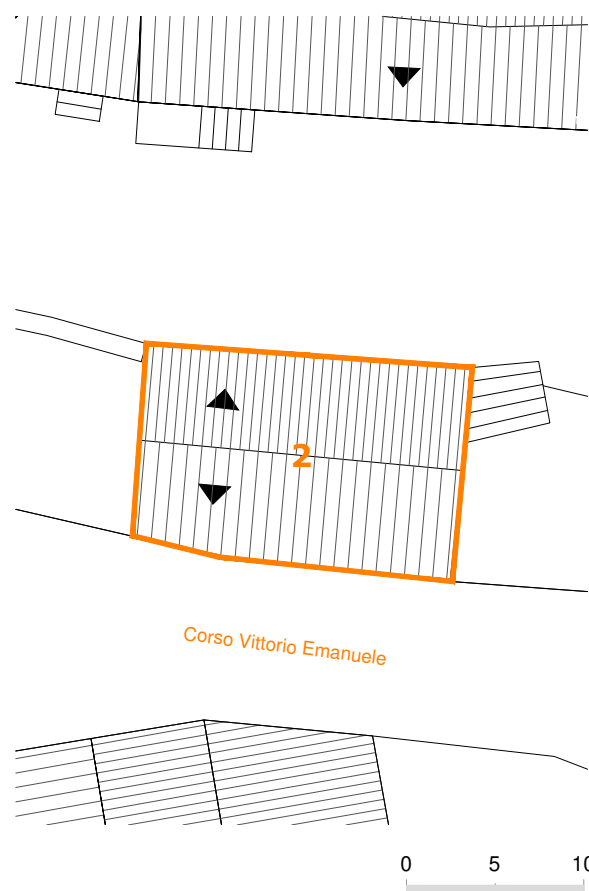
Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

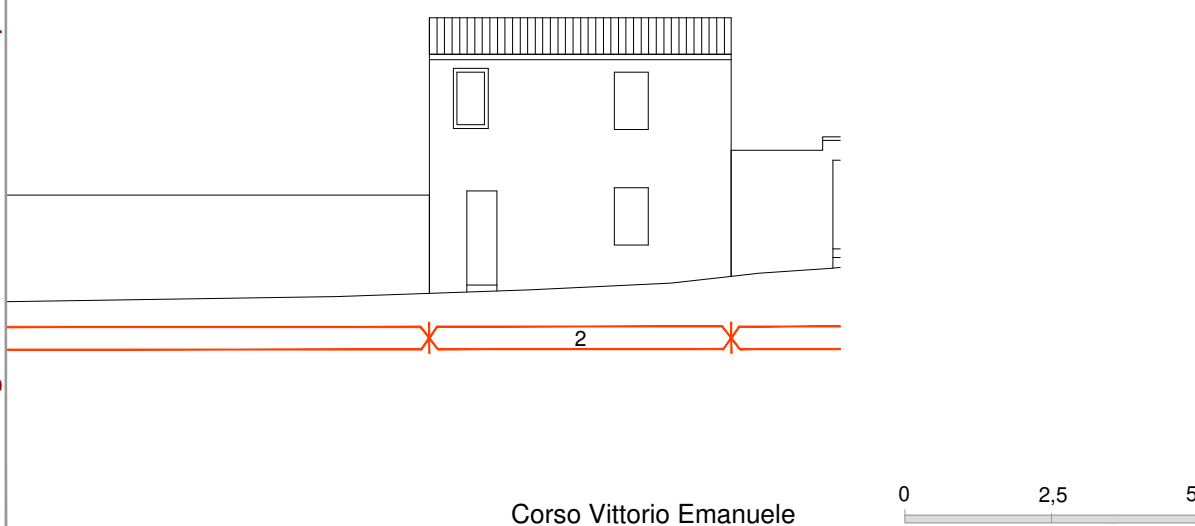


Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



 Perimetro unità edilizia n.2

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	114.27	mq
Superficie coperta	108.33	mq
Volumetria edificata	411.65	mc
Rapporto di copertura	0.95	mq/mq
Indice edificato	3.60	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	buono
finiture esterne:	buono

**DATAZIONE:**

Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

TIPO B1 - Edificio con fronte a due cellule e sviluppo parziale o completo in altezza

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

Corpi edilizio tradizionale che conserva l'impianto originario e presenta sostituzioni parziali nei materiali e negli elementi costruttivi

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:**

Zona A1 del P.U.C.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali :	pietra
Strutt.orizzontali intermedie:	calcestruzzo armato
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	muratura a vista
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	scurini in legno - avvolgibili in pvc
Grate:	ferro battuto
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensele:	-----
Soluzione di gronda:	smaltimento diretto delle acque meteoriche

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	abitazione
piano 1°:	abitazione
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	-----
recinzione	-----

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e risanamento conservativo.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

E' richiesto il mantenimento tipologico e il restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate e il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

Non sono consentiti interventi di sopraelevazione ed in generale nessun aumento di volumetria e superficie.

**RIVESTIMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Preservare gli infissi esistenti. In caso di necessaria sostituzione è obbligatorio che gli elementi di chiusura abbiano le stesse caratteristiche di quelli sostituiti

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

**COPERTURE**

In caso di ripristino o di rifacimento del tetto si dovranno rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Preservare o ricostruire il sistema delle tegole aggettanti senza interporre gronde di alcun materiale.

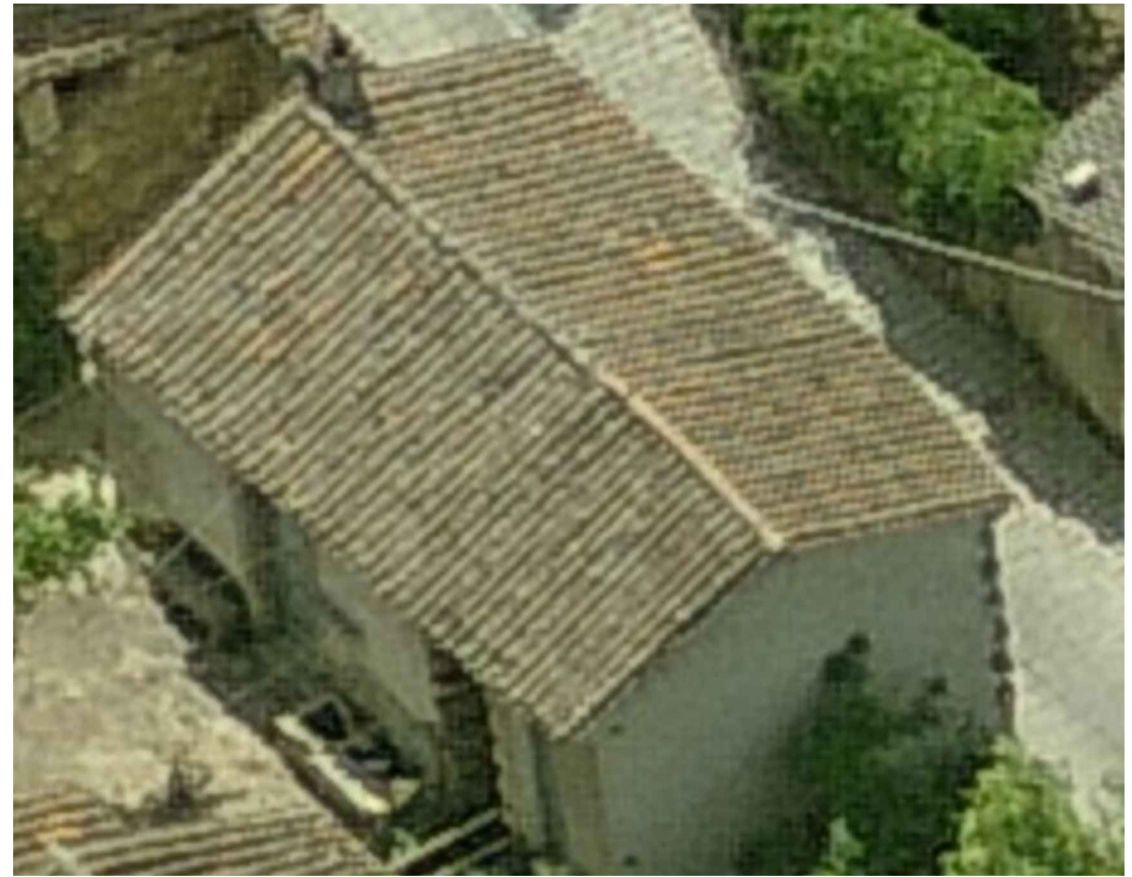
**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde e la salvaguardia della recinzione in pietra.

Ortofoto



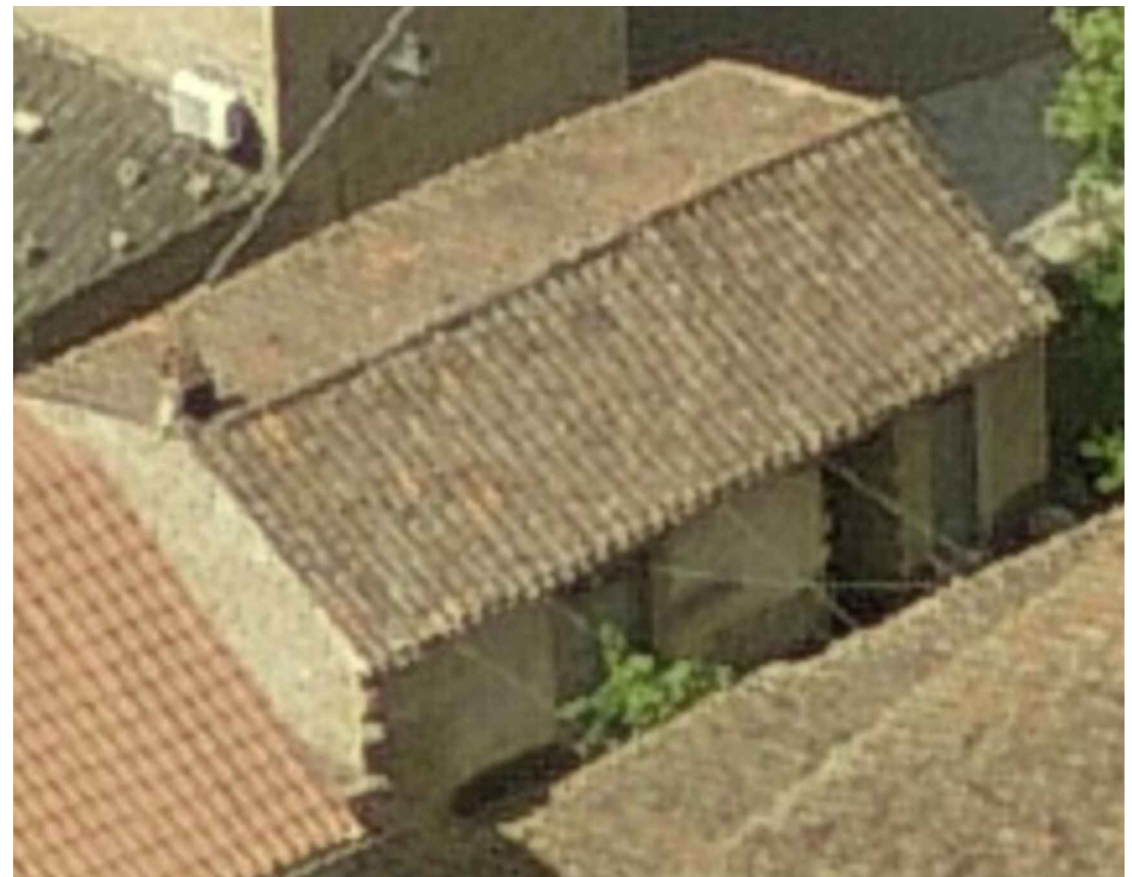
Fotografia aerea\_2



Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3



Via Azuni

UNITA' EDILIZIA

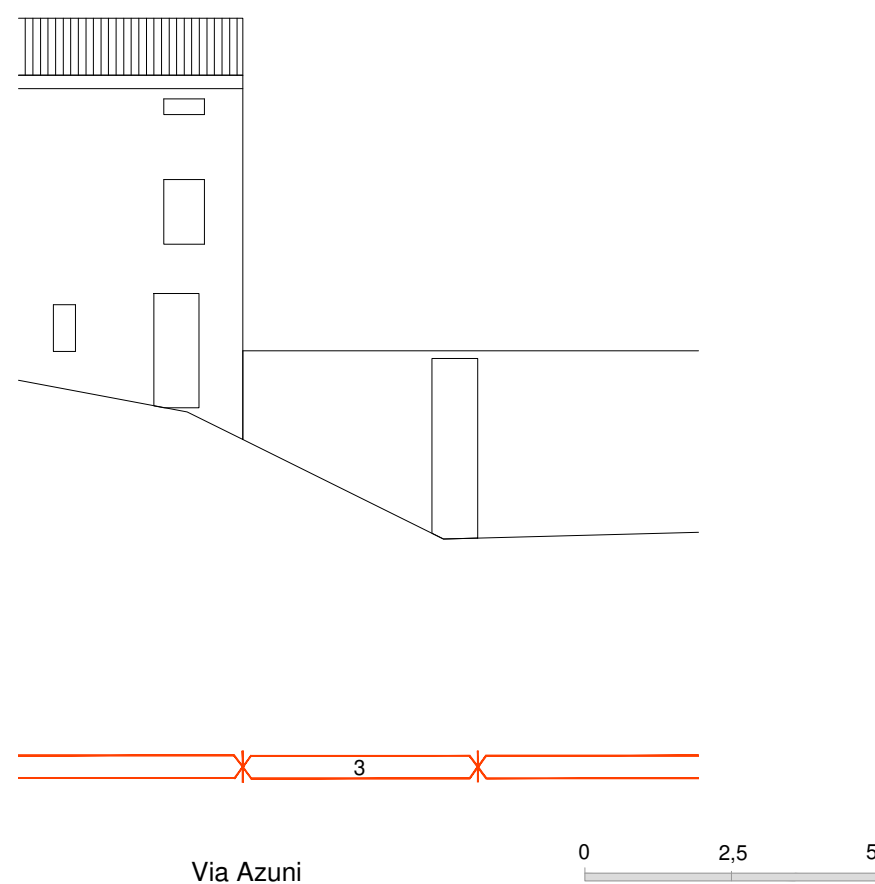
3

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia n.3

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	114.27	mq
Superficie coperta	108.33	mq
Volumetria edificata	411.65	mc
Rapporto di copertura	0.95	mq/mq
Indice edificato	3.60	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	scarso
finiture esterne:	scarso

**DATAZIONE:**

Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

TIPO A - Edificio con fronte monocellulare

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

Corpo edilizio tradizionale che conserva l'impianto originario e presenta sostituzioni parziali nei materiali e negli elementi costruttivi

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:**

Zona A1 del P.U.C.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali :	blocchi in pietra.
Strutt.orizzontali intermedie:	legno
Copertura:	coppi laterizi - cemento amianto
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	muratura a vista
Porte:	legno
Finestre:	-----
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	-----
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	aggetto semplice dei coppi canale e smaltimento diretto delle acque

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	deposito
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	-----
recinzione	-----

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e risanamento conservativo.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

E' richiesto il mantenimento tipologico e il restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate e il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

Non sono consentiti interventi di sopraelevazione ed in generale nessun aumento di volumetria e superficie.

**RIVESTIMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Preservare gli infissi esistenti. In caso di necessaria sostituzione è obbligatorio che gli elementi di chiusura abbiano le stesse caratteristiche di quelli sostituiti

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

**COPERTURE**

In caso di ripristino o di rifacimento del tetto si dovranno rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Preservare o ricostruire il sistema delle tegole aggettanti senza interporre gronde di alcun materiale.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

-----

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3



Corso Vittorio Emanuele - Via Azuni

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia n.4

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	221.71	mq
Superficie coperta	172.80	mq
Volumetria edificata	1227.65	mc
Rapporto di copertura	0.78	mq/mq
Indice edificato	5.53	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	scarso

**DATAZIONE:**

- A - Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950 con modifiche successive
- B - Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

A - B - TIPO C1 - edificio con fronte a tre cellule e sviluppo in altezza

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

Corpo edilizio sostituito o di nuova costruzione coerente nell'impianto e parzialmente dei materiali con le tipologie tradizionali

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:**

Zona A1 del P.U.C.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali :	blocchi pietra e in cls.
Strutt.orizzontali intermedie:	cls
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	muratura a vista
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	avvolgibili in pvc - scurini in legno
Grate:	ferro
Soglie:	granito - marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	lo smaltimento delle acque avviene tramite canale di raccolta e discendente frontale in metallo e nell'unità B tramite aggetto diretto

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	residenza
piano 1°:	residenza
piano 2°:	residenza
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	interno
recinzione	-----

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria;Ristrutturazione edilizia;

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. E' consentita la ristrutturazione edilizia del corpo A al fine di rendere funzionale la distribuzione interna. Le opere non possono comunque comportare sostanziali modifiche delle caratteristiche tipologiche originarie.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

Non è consentito alcun incremento di volumetria e di superficie coperta.

**RIVESTIMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, in caso di integrazione, rifacimento o nuova stesura dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Gli infissi, serramenti ed inferriate devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Nel caso di nuove aperture, queste devono essere allineate in facciata con quelle esistenti.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale. Non è permessa la costruzione di balconi in aggetto.

**COPERTURE**

La conservazione, il ripristino e rifacimento del tetto dovrà rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

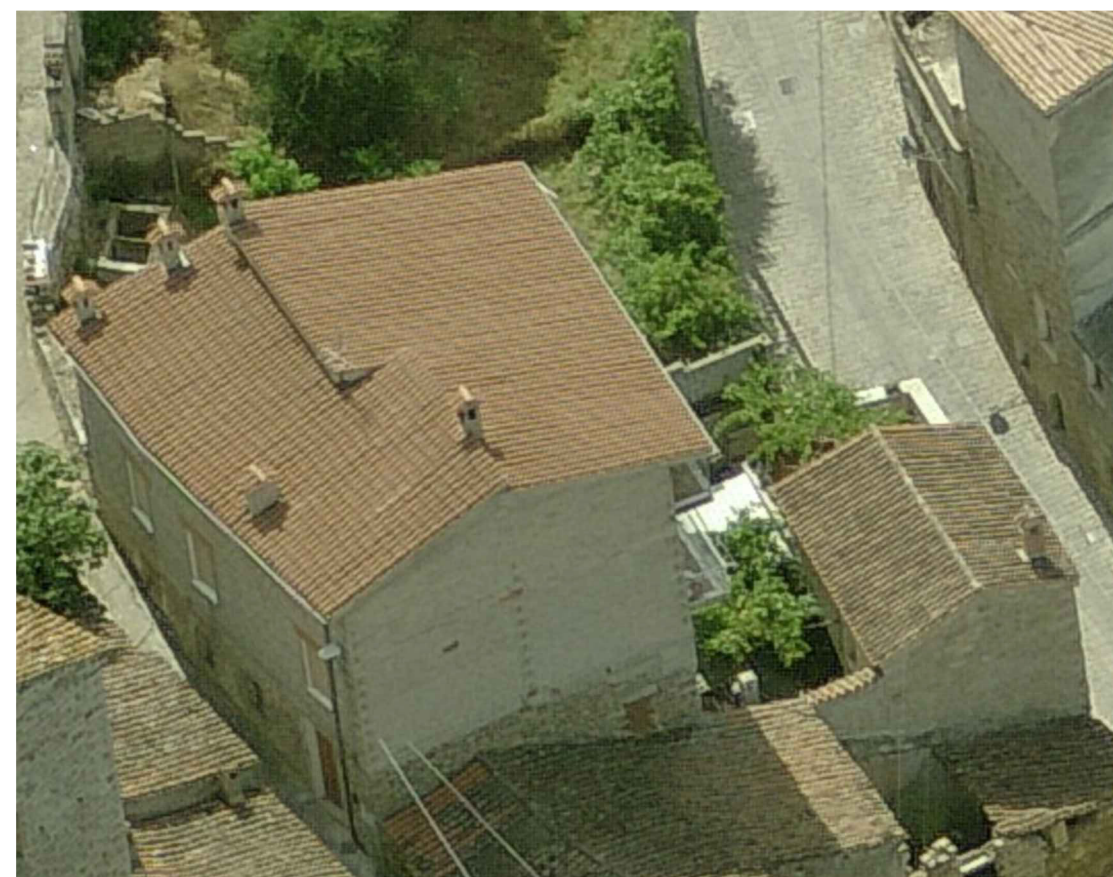
-----



Ortofoto



Fotografia aerea\_2



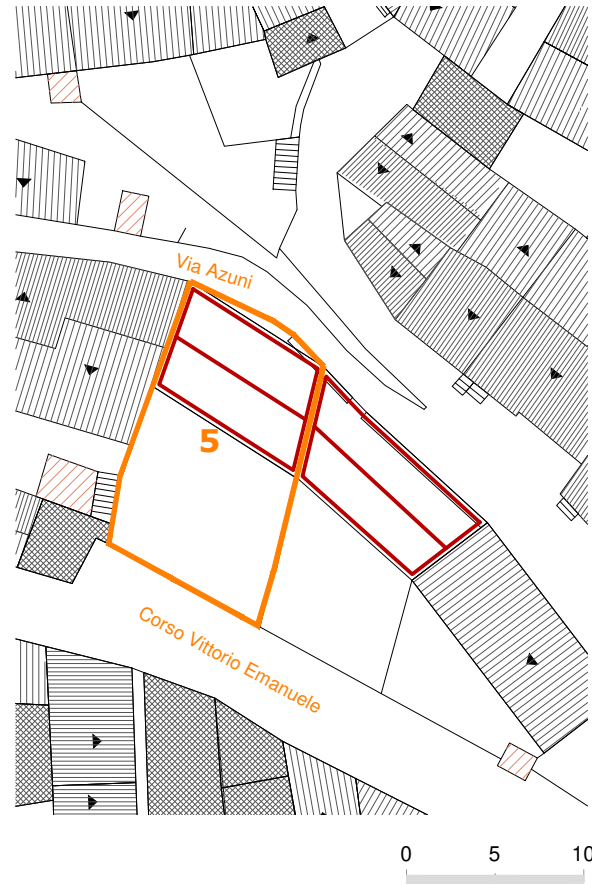
Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

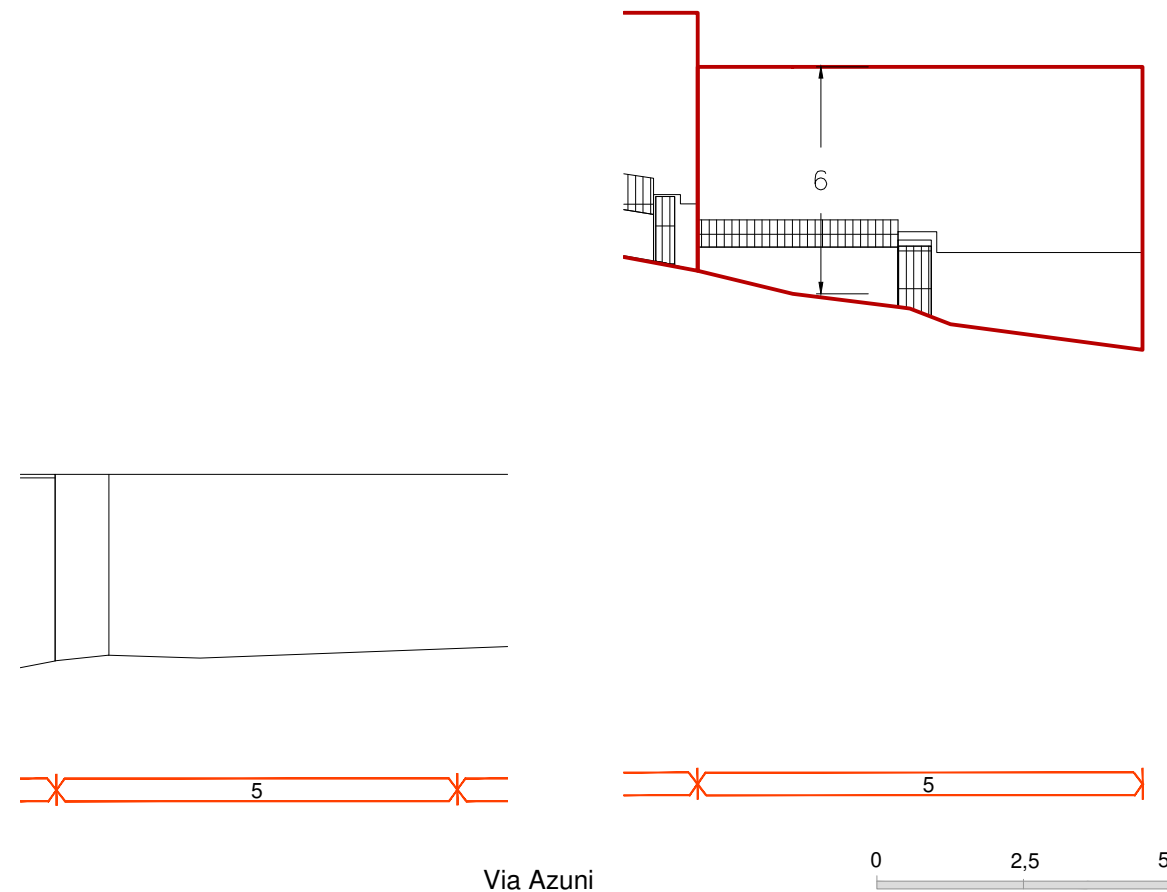


Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia n.5

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	168.00	mq
Superficie coperta	0.00	mq
Volumetria edificata	0.00	mc
Rapporto di copertura	0.00	mq/mq
Indice edificato		mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	-----
finiture esterne:	-----

**DATAZIONE:**

-----

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

-----

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

-----

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:**

Zona A1 del P.U.C.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali :	-----
Strutt.orizzontali intermedie:	-----
Copertura:	-----
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	-----
Porte:	-----
Finestre:	-----
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	-----
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	-----

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	-----
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	-----
recinzione	muratura in pietra

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Nuova edificazione;

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO:**

E' consentita una nuova costruzione su due livelli fuori terra così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE:**

La nuova edificazione sarà sul filo di via Azuni e si svilupperà parallelamente a questa in aderenza con il lotto dell'unità edilizia N°4 e N°6. La profondità sarà di m.6.50 misurati sul confine con l'unità edilizia N°6, così come indicato negli elaborati grafici di progetto. L'imposta della copertura a tetto sarà di m.6.00 misurati dal piano stradale a monte dell'unità edilizia.

**RIVESTIMENTI ESTERNI:**

Sono vietati gli intonaci parziali. In caso di ripristino o nuova stesura, si dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA. E' vietato l'uso di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi genere

**APERTURE E SERRAMENTI:**

Gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva e dovranno essere allineati in facciata.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI:**

Il nuovo edificio dovrà rispondere a caratteri architettonici dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionali.

**COPERTURE**

Si richiede la copertura generale a tetto con l'impiego esclusivo di coppi in laterizio tradizionale. La copertura sarà a due falde non sfalsate con la pendenza max del 35%. La gronda sarà realizzata con la tecnica delle tegole aggettanti senza interposizione di gronda.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI:**

Si richiede la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

Ortofoto



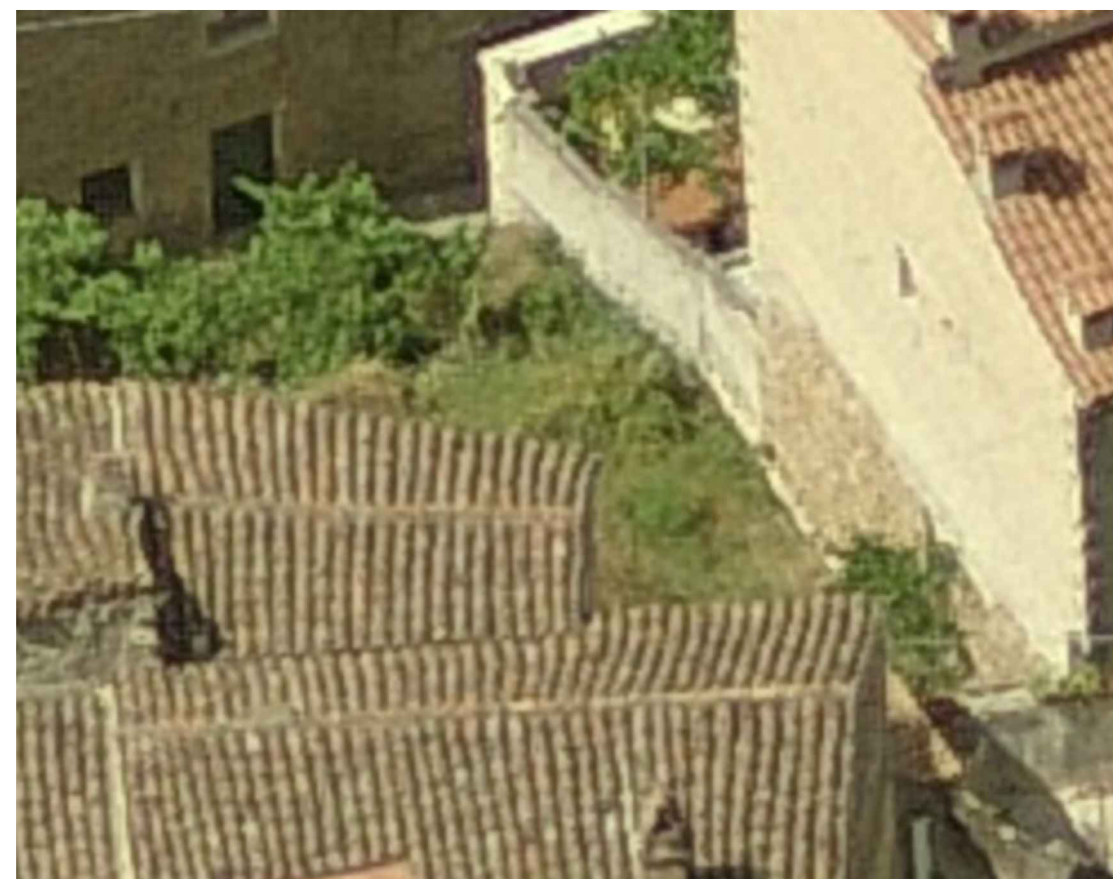
Fotografia aerea\_2



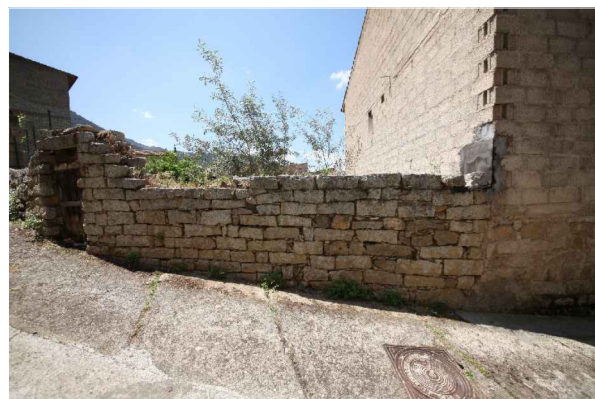
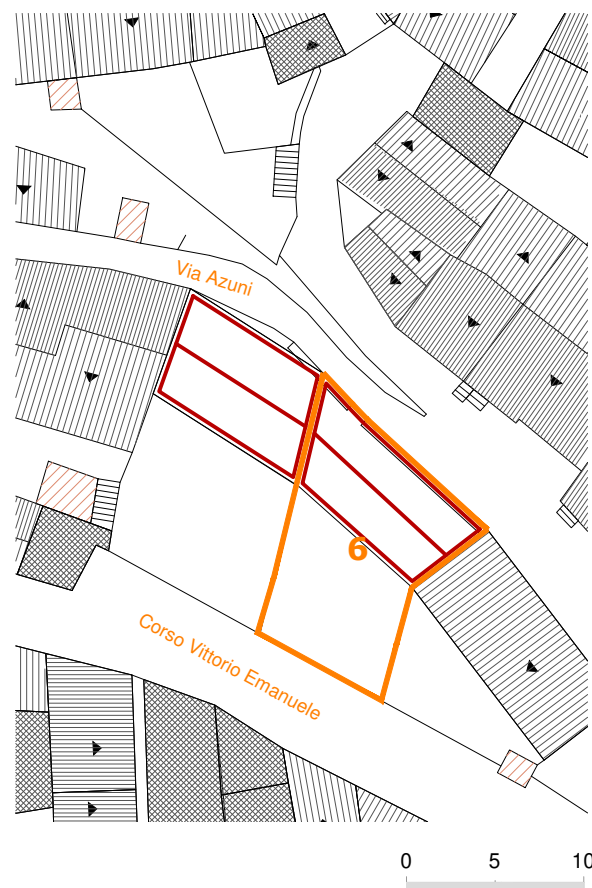
Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

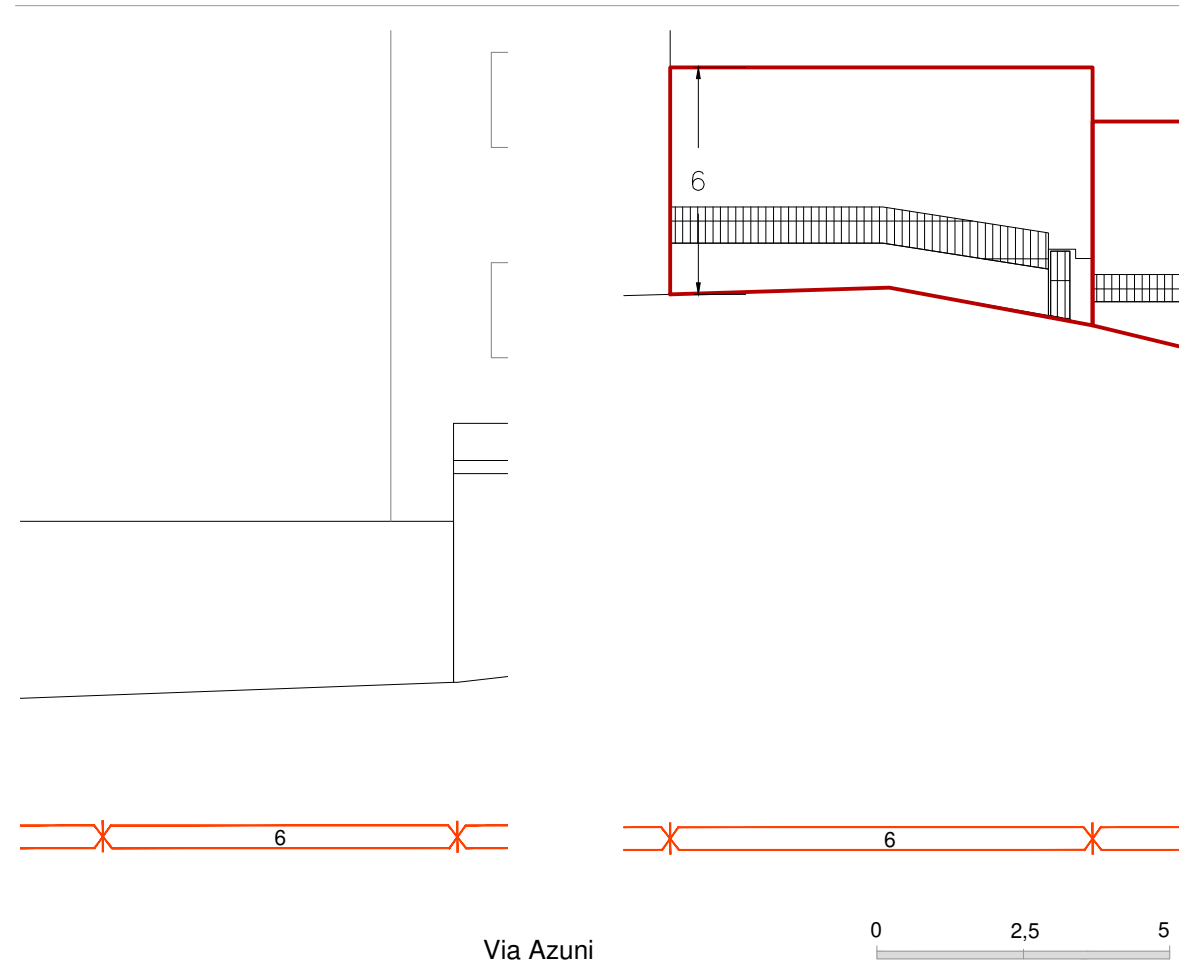


Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia n.6

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	139.50	mq
Superficie coperta	0.00	mq
Volumetria edificata	0.00	mc
Rapporto di copertura	0.00	mq/mq
Indice edificato	0.00	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture: -----  
finiture esterne: -----

**DATAZIONE:**

-----

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

-----

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

-----

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:**

Zona A1 del P.U.C.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali : -----  
Strutt.orizzontali intermedie: -----  
Copertura: -----  
Scale esterne: -----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : -----  
Porte: -----  
Finestre: -----  
Passi carrai: -----  
Sistemi di oscuramento -----  
Grate: -----  
Soglie: -----  
Balconi: -----  
Parapetti: -----  
Mensole: -----  
Soluzione di gronda: -----

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda: -----  
Cornici marcapiano: -----  
Cornici finestre: -----  
Altro: -----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra: -----  
piano 1°: -----  
piano 2°: -----  
piano 3°: -----  
corpi accessori: -----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile -----  
recinzione muratura in pietra

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Nuova edificazione;

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

E' consentita una nuova costruzione su due livelli fuori terra così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

La nuova edificazione sarà sul filo di via Azuni e si svilupperà parallelamente a questa in aderenza con il lotto dell'unità edilizia N°7 e N°5. La profondità sarà di m.6.50 misurati sul confine con l'unità edilizia N°7, così come indicato negli elaborati grafici di progetto. L'imposta della copertura a tetto sarà di m.6.00 misurati dal piano stradale a monte dell'unità edilizia.

**RIVESTIMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva e dovranno essere allineati in facciata.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

Il nuovo edificio dovrà rispondere a caratteri architettonici dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionali.

**COPERTURE**

Si richiede la copertura generale a tetto con l'impiego esclusivo di coppi in laterizio tradizionale. La copertura sarà a due falde non sfalsate con la pendenza max del 35%. La gronda sarà realizzata con la tecnica delle tegole aggettanti senza interposizione di gronda.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

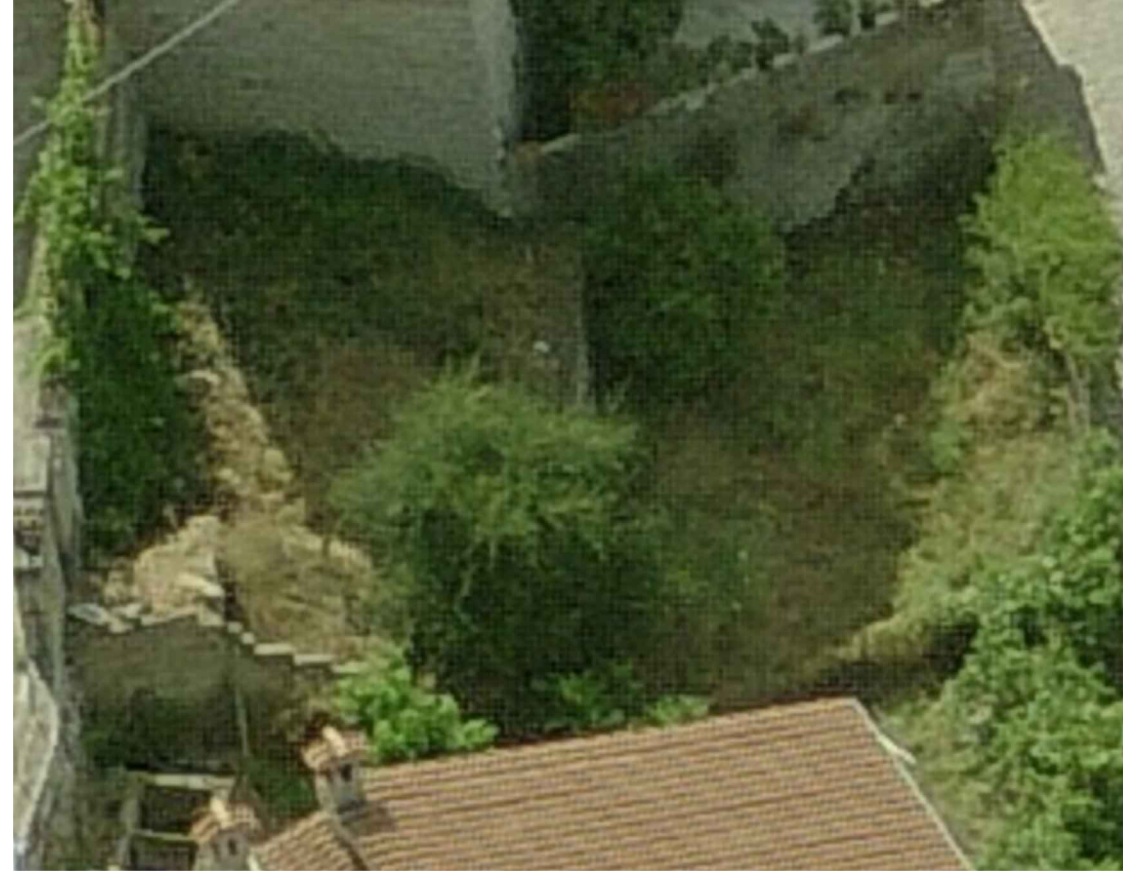
Si richiede la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

COMUNE DI OLZAI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



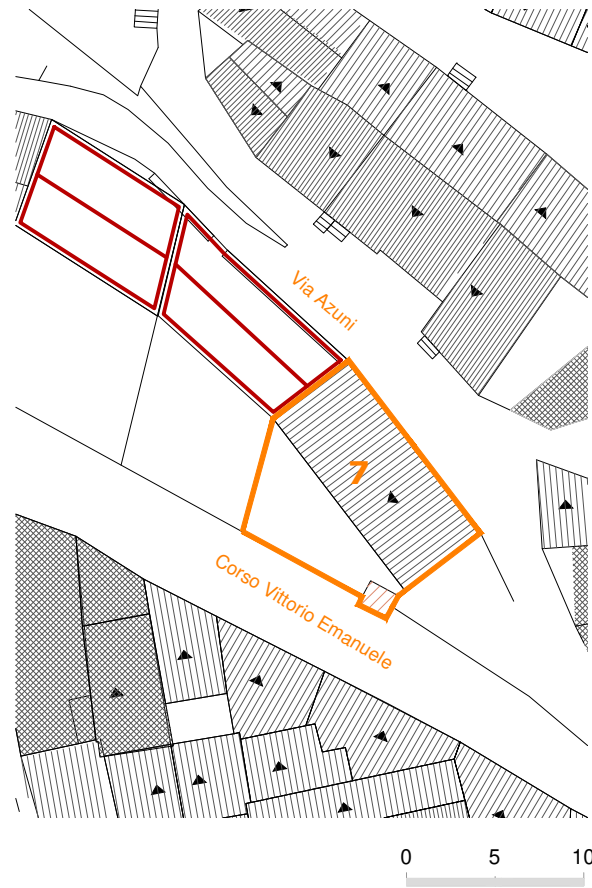
Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

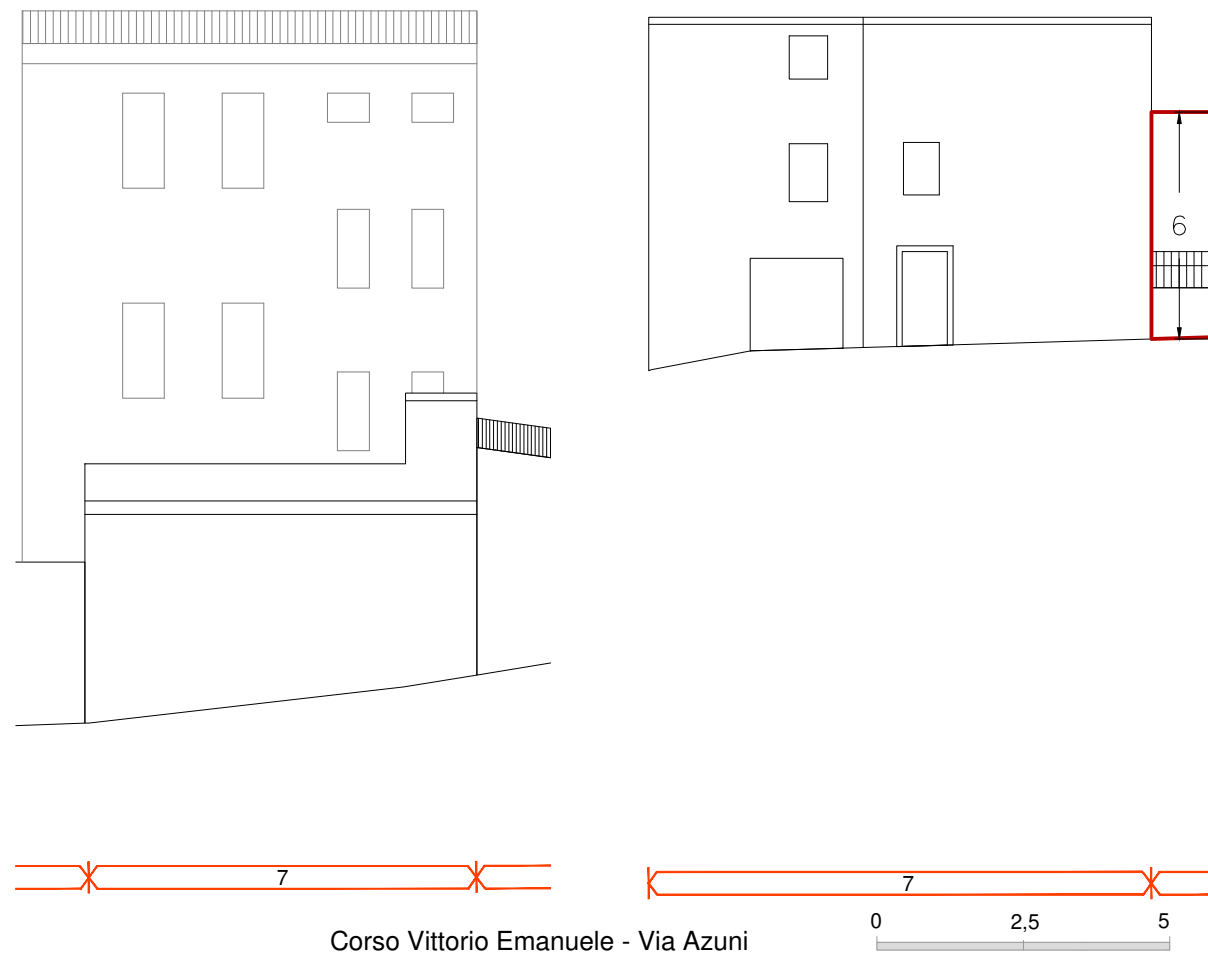


Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia n.7

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Corso Vittorio Emanuele - Via Azuni

Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	114.27	mq
Superficie coperta	108.33	mq
Volumetria edificata	411.65	mc
Rapporto di copertura	0.95	mq/mq
Indice edificato	3.60	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	scarso

**DATAZIONE:**

Edificio riconducibile al periodo successivo al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

TIPO F - Edificio di impianto tradizionale con ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche rilevanti di recente realizzazione

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

Corpo edilizio sostituito o di nuova costruzione coerente, nell'impianto e in parte dei materiali, con le tipologie tradizionali

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:**

Zona A1 del P.U.C.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali :	blocchi pietra - blocchi in cls.
Strutt. orizzontali intermedie:	c.a.
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	muratura a vista
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	legno
Sistemi di oscuramento	scurini in legno - avvolgibili in PVC
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda: lo smaltimento delle acque avviene tramite canale di raccolta e discendenti frontali in metallo

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	deposito - residenza
piano 1°:	residenza
piano 2°:	residenza
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	antistante
recinzione	muratura in pietra

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Gli interventi permessi per l'unità edilizia in analisi, sono quelli che possono essere classificati come operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria; Sono consentite variazioni nella destinazione d'uso dell'edificio o di parte di esso, purchè nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle NTA.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO:**

Sono consentite le operazioni indirizzate alla conservazione ed al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere che verranno eseguite dovranno sempre essere indirizzate alla riqualificazione dell'edificio e dovranno mirare ad adattarlo alle tipologie dell'architettura tradizionale di Olzai, in base alle prescrizioni contenute nell'abaco tipologico, senza però ricorrere ad interventi radicali. Sono consentiti interventi di redistribuzione interna, purchè non influenzino la distribuzione delle aperture nella facciata.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE:**

Non sono consentiti interventi di sopraelevazione ed in generale nessun aumento di volumetria e della superficie coperta.

**RIVESTIMENTI ESTERNI:**

Sono vietati gli intonaci parziali. In caso di ripristino o nuova stesura, si dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA. E' vietato l'uso di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi genere

**APERTURE E SERRAMENTI:**

Gli infissi ed i serramenti, in caso di sostituzione, devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica, come da abaco tipologico e da voce specifica nelle NTA.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI:**

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

**COPERTURE**

Sono sempre obbligatori i coppi in laterizio. In caso di ripristino o di rifacimento del tetto si dovranno rispettare le caratteristiche attuali, quali altezze di gronda, di colmo e pendenze, nonchè la stessa disposizione delle falde.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI:**

Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile.

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

