



# 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

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

PROGETTAZIONE



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

### 22 b - ISOLATO N°15 - Zona A

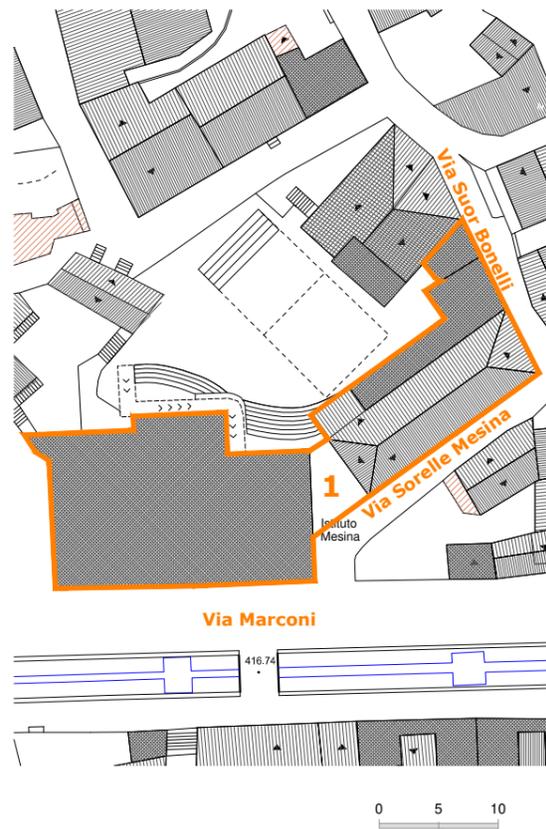
Analisi del tessuto edilizio esistente -  
Proposta progettuale - Norme tecniche per unità edilizie

SCALA varie

PROGETTO	RESPONSABILE	CODICE ELABORATO			
MT1114	C.Frongia	MT1114	D	02EA	22TAV
B	Seconda Emissione	Settembre 2020	C.Frongia	B.Ferreira	R.Barracu
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Via Sorelle Mesina - Via Suor Bonelli - Via Marconi

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Via Marconi

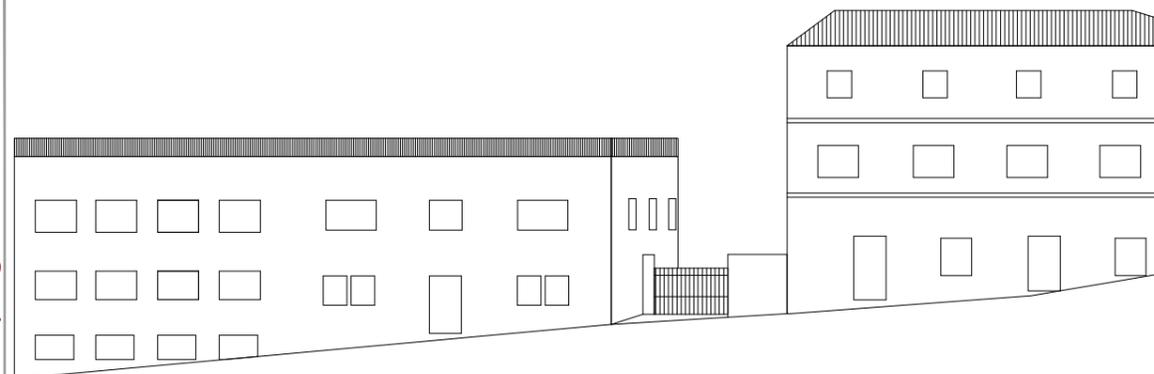


Via Sorelle Mesina

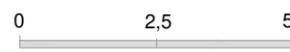


Perimetro unità edilizia n.1

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Via Marconi - Via Sorelle Mesina



Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	pubblica	
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 successivo al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

TIPO G - edificio non riconducibile ad alcun tipo edilizio tradizionale

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

corpo edilizio sostituito o di nuova costruzione incoerente, nell'impianto e nei materiali, con le tipologie tradizionali

**CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:**

Zona A1 del P.U.C.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

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

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	avvolgibili in pvc
Grate:	ferro
Soglie:	granito
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:	asilo
piano 1°:	asilo
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

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

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:**

-----

Ortofoto



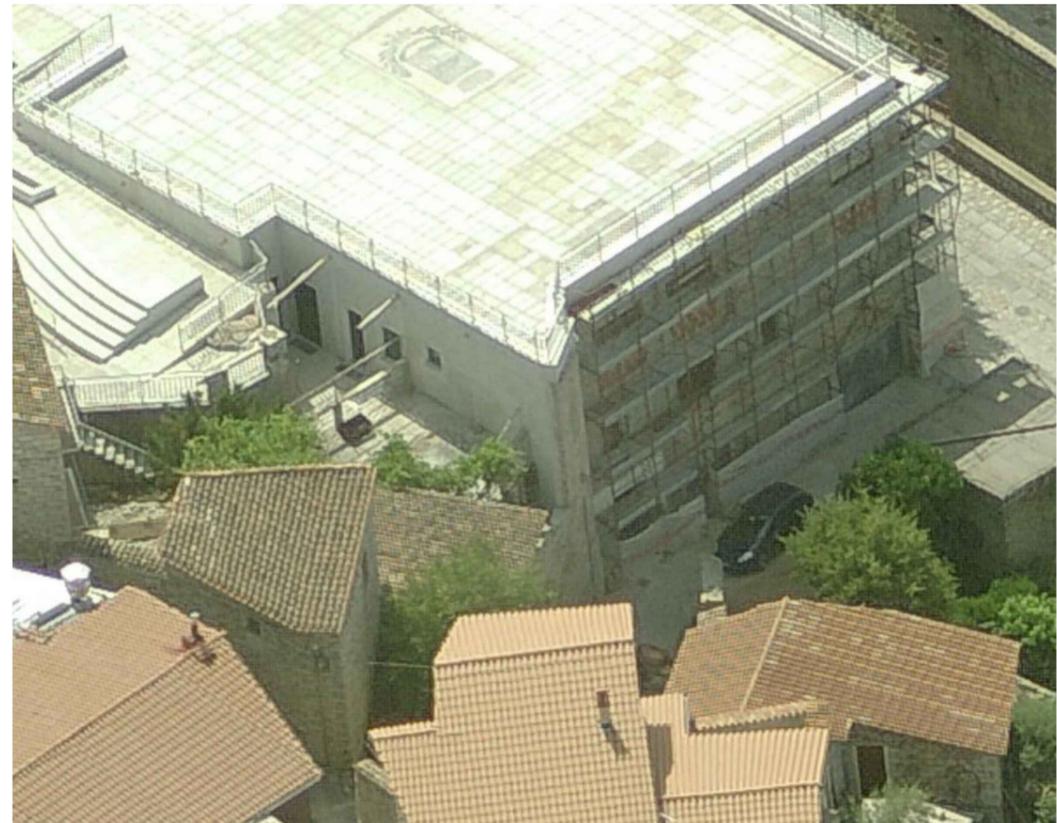
Fotografia aerea\_2



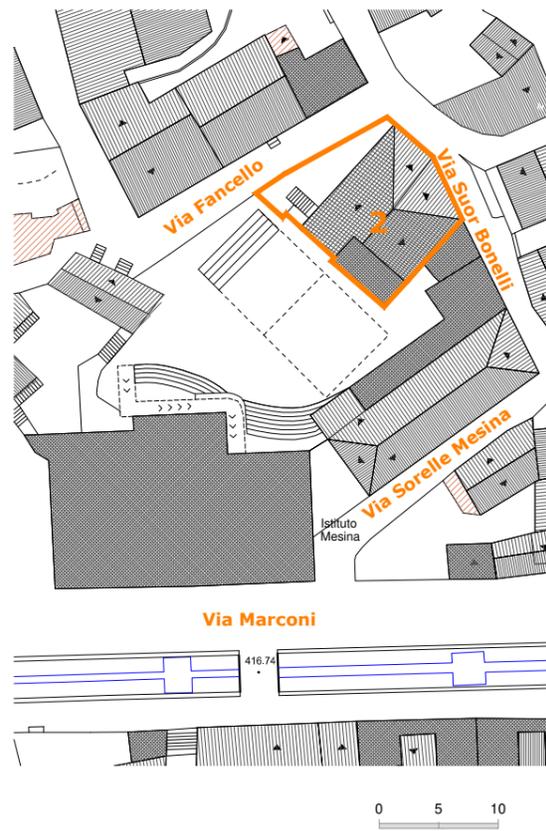
Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Via Suor Bonelli



Via Fancello

Perimetro unità edilizia n.2

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	pubblica	
Superficie lotto	250.00	mq
Superficie coperta	193.00	mq
Volumetria edificata	1737.00	mc
Rapporto di copertura	0.77	mq/mq
Indice edificato	6.95	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	ottimo
finiture esterne:	buono

**DATAZIONE:**

Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

TIPO E - edificio più complesso ed evoluto con particolari sviluppi planimetrici e/o presenza di elementi decorativi

**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:	cls
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	pietra

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
Grate:	ferro
Soglie:	granito
Balconi:	in aggetto
Parapetti:	ferro battuto
Mensele:	ferro battuto
Soluzione di gronda:	lo smaltimento delle acque avviene tramite canale di raccolta e discendenti frontali in metallo

**ELEMENTI DECORATIVI**

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

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	attività pubbliche-culturali
piano 1°:	attività pubbliche-culturali
piano 2°:	attività pubbliche-culturali
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

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

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 restauro; 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.

**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:**

Si prescrive la conservazione degli infissi. Gli infissi ed i serramenti, in caso di sostituzione, devono avere caratteristiche medesime 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:**

Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile. Si richiede la salvaguardia delle pertinenze e della recinzione esterna in pietra.

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



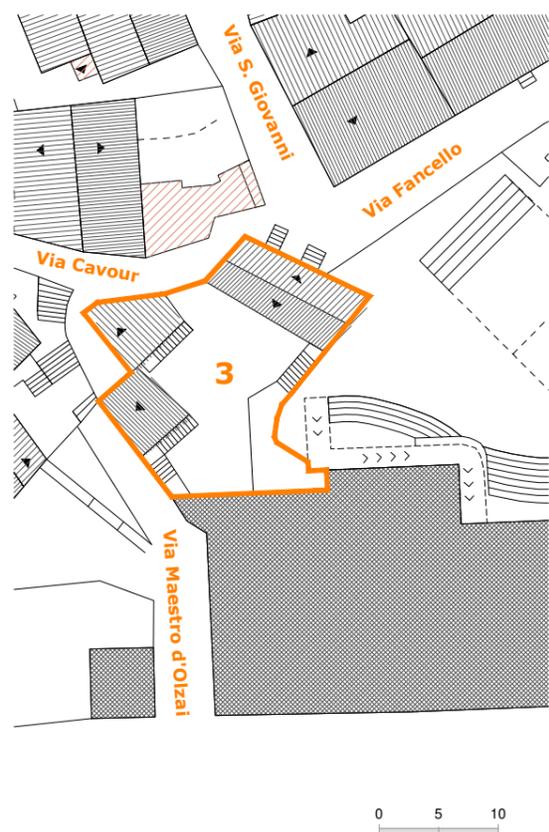
Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



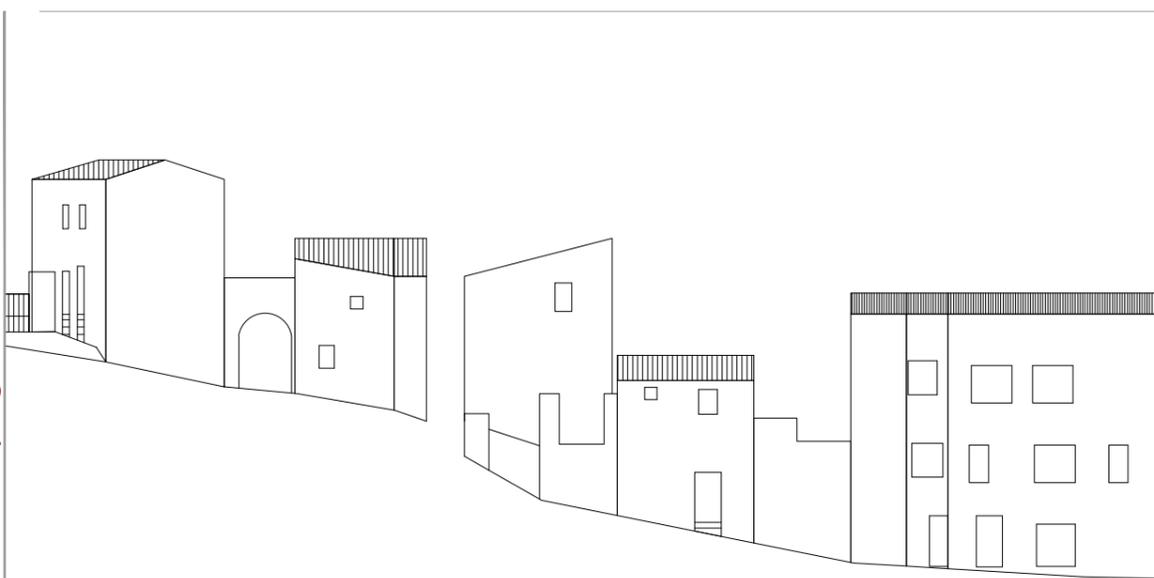
Via Fancello



Via Cavour

Perimetro unità edilizia n.3

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



3 3 1

Via Fancello - Via Cavour - Via M. D'Olzai

0 2,5 5

Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	249.00	mq
Superficie coperta	108.00	mq
Volumetria edificata	648.00	mc
Rapporto di copertura	0.43	mq/mq
Indice edificato	2.60	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 completo in altezza

**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
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	muratura a vista
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
Grate:	-----
Soglie:	granito
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:	abitazione
piano 1°:	abitazione
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	retrostante
recinzione	muratura

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.

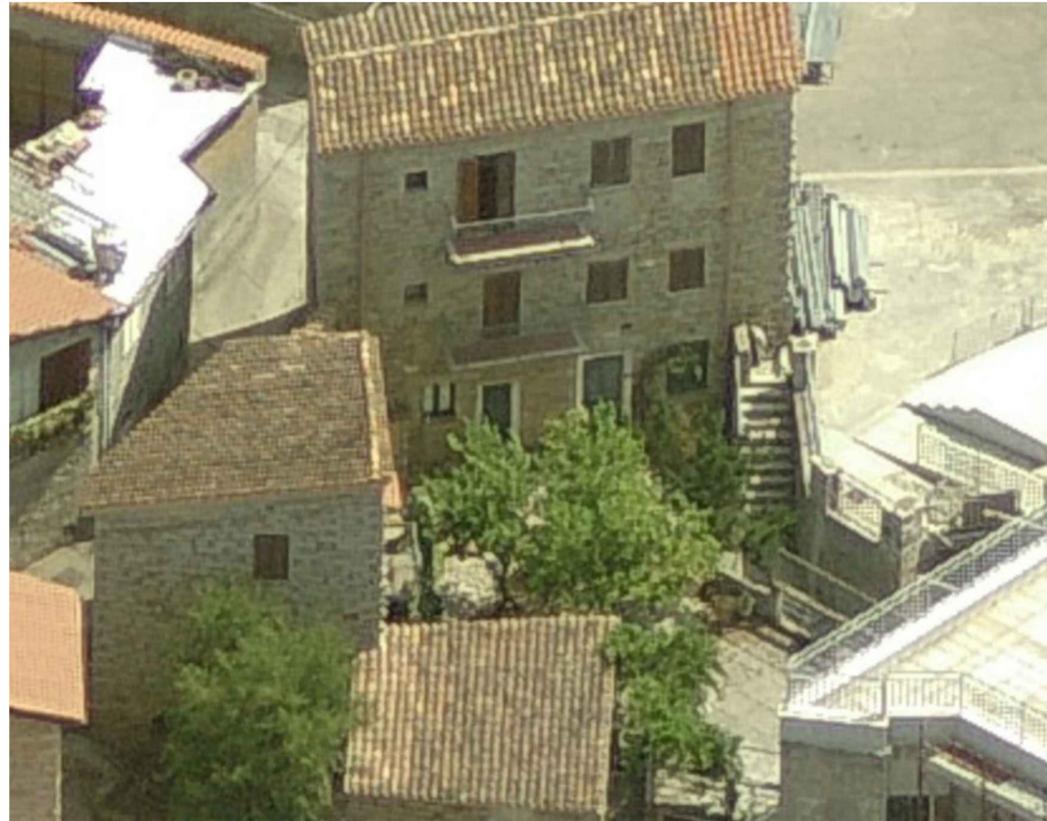
Ortofoto



Fotografia aerea\_2



Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

