

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



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



# COMUNE DI OLZAI

Provincia di NUORO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

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 SATTA

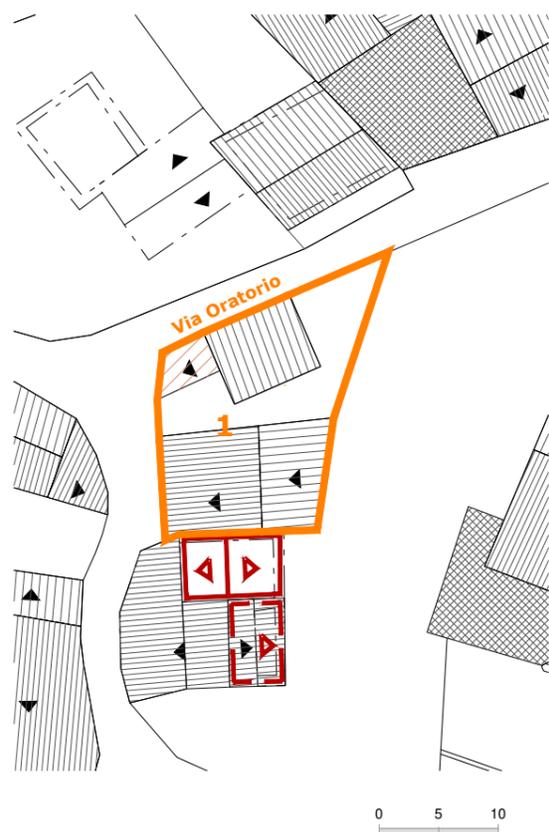
Il Responsabile del procedimento  
Geom. Mario BUTTU

**32 b - ISOLATO N°25 - 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	32TAV	B
B	Seconda Emissione	Settembre 2020	C.Frongia	B.Ferreira	R.Barracu	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



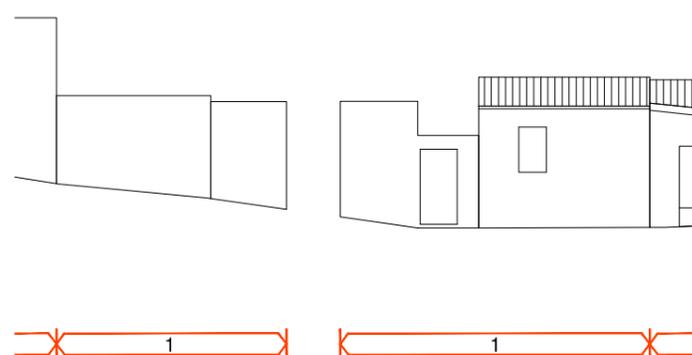
Via Oratorio



Via Oratorio

Perimetro unità edilizia n.1

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Via Oratorio

0 2,5 5

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	89.40	mq
Superficie coperta	55.00	mq
Volumetria edificata	213.00	mc
Rapporto di copertura	0.62	mq/mq
Indice edificato	2.38	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

**DATAZIONE:**

Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

TIPO A1 - Edificio con fronte monocellulare e sviluppo parziale 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:	cls
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

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

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	adiacente
recinzione	muratura in pietra

**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 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**

-----

Indicazioni sullo stato attuale

Indicazioni di intervento

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



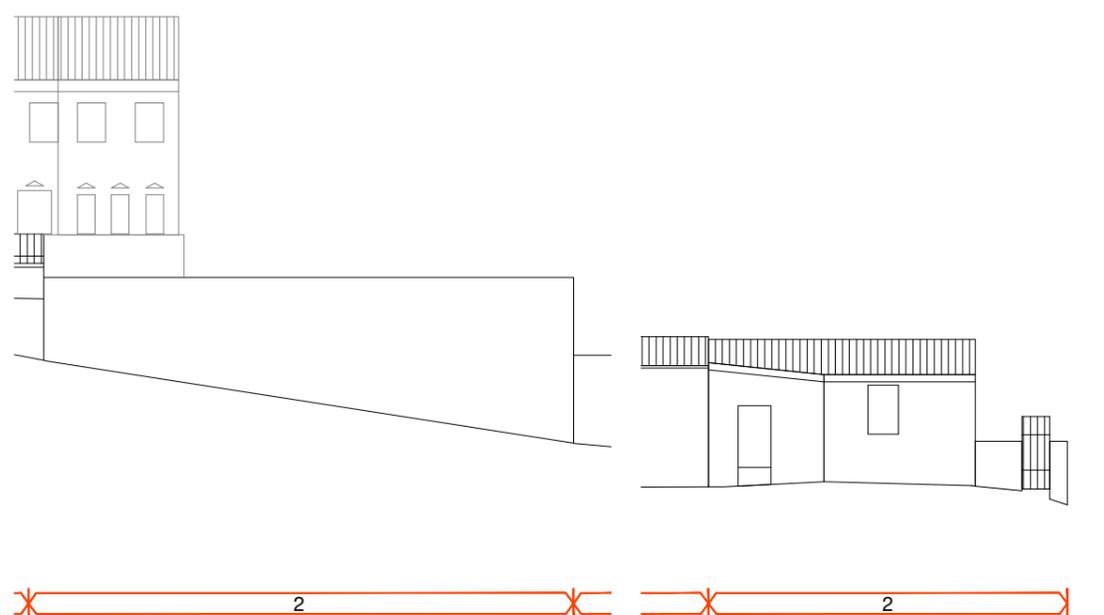
Via Oratorio



Via Cimitero

Perimetro unità edilizia n.2

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Via Oratorio

0 2,5 5

Indicazioni sullo stato attuale

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	76.39	mq
Superficie coperta	38.40	mq
Volumetria edificata	115.20	mc
Rapporto di copertura	0.50	mq/mq
Indice edificato	1.51	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	scarso
finiture esterne:	sufficiente

**DATAZIONE:**

Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

TIPO B - Edificio con fronte bicellulare

**CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:**

corpo di fabbrica riconoscibile nell'impianto edilizio originario, irrecuperabile, del tutto o in parte, negli elementi costruttivi e nei materiali

**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 :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	cancello in ferro
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
Grate:	-----
Soglie:	granito
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:	abitazione
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	adiacente - retrostante
recinzione	muratura in pietra

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione; Nuova copertura.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

E' possibile effettuare una nuova edificazione così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

La nuova edificazione occupa una superficie compresa tra il volume edificato dell'unità 2 e la prospiciente unità 1. L'altezza in gronda del nuovo volume è pari a 3 m. L'intervento prevede anche la realizzazione di una nuova copertura a tetto come indicato negli elaborati.

**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.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

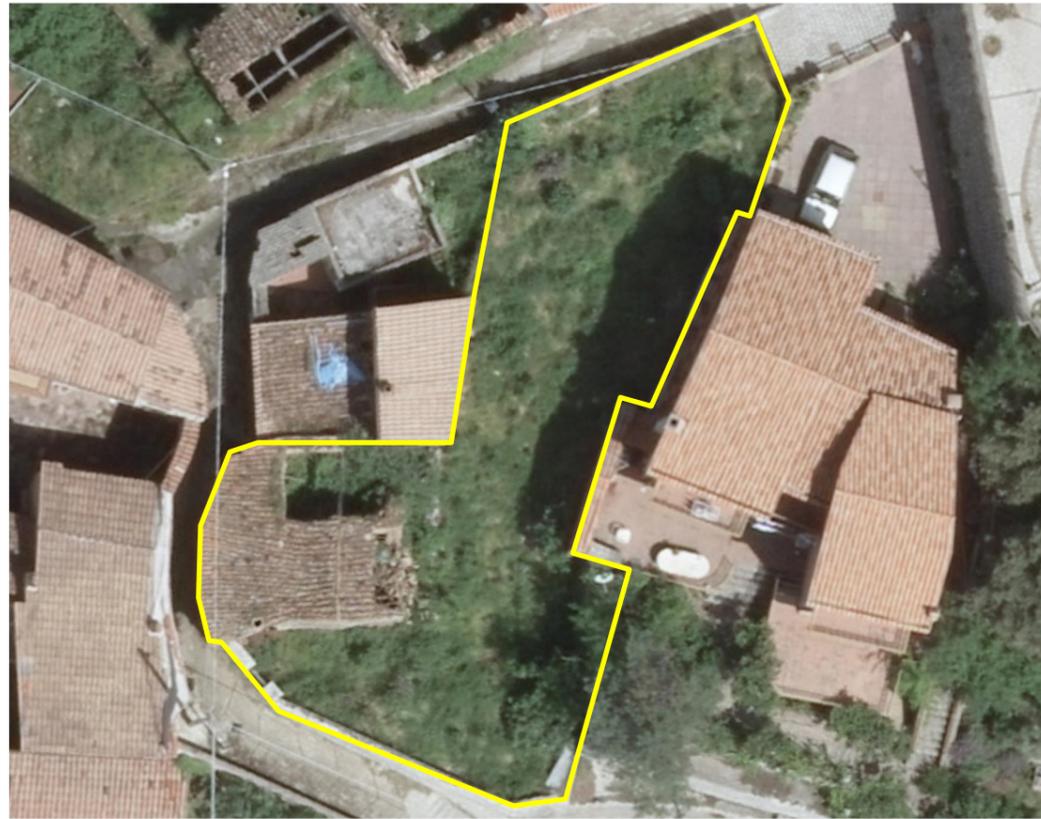
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale. Non è permessa la costruzione di balconi in aggetto.

**COPERTURE**

La copertura della nuova edificazione sarà a doppia falda così come riportato negli elaborati grafici di progetto, avrà pendenza massima del 35% e il manto di rivestimento in coppi tradizionali. Si prescrive la realizzazione della gronda mediante il metodo delle tegole aggettanti.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

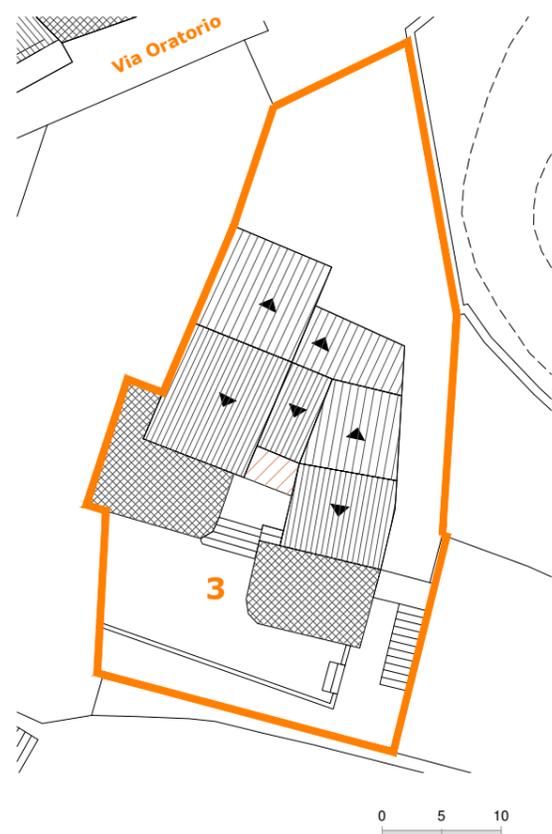


Via Oratorio

UNITA' EDILIZIA

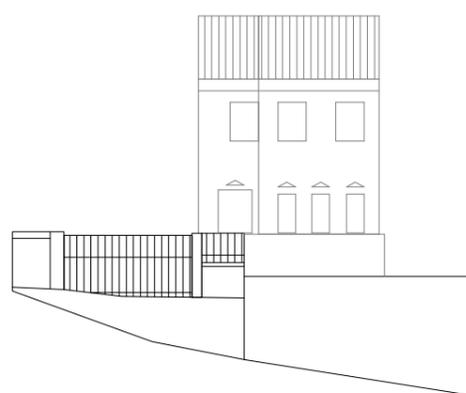
3

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia n.3

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Via Oratorio



**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata	
Superficie lotto	164.74	mq
Superficie coperta	137.00	mq
Volumetria edificata	850.00	mc
Rapporto di copertura	0.83	mq/mq
Indice edificato	5.16	mc/mq

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	ottimo
finiture esterne:	ottimo

**DATAZIONE:**

Edificio riconducibile al periodo precedente al 1950 con interventi successivi

**CARATTERI TIPOLOGICI:**

TIPO D1 - Edificio con fronte a quattro o più 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:	cls
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	muratura a vista
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	cancello in ferro
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
Grate:	ferro
Soglie:	granito
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	aggetto su cornice realizzata con una fila di tegole convesse e smaltimento diretto delle acque

**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	antistante - retrostante
recinzione	muratura in pietra

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**  
Manutenzione ordinaria e straordinaria;

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere non possono comunque comportare 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.

**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**

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**

-----

Indicazioni sullo stato attuale

Indicazioni di intervento

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

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

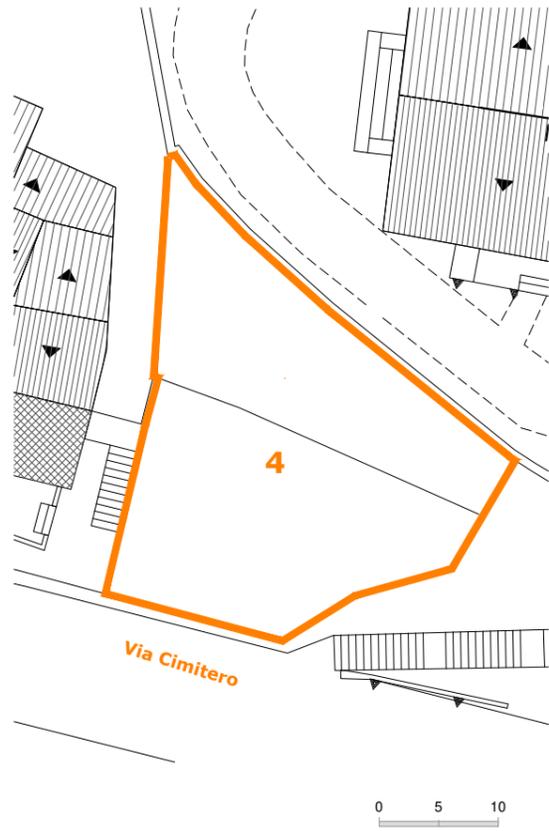


Via Cimitero

UNITA' EDILIZIA

4

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



 Perimetro unità edilizia n.4

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

<b>INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE</b>		
Proprietà	privata	
Superficie lotto	72.32	mq
Superficie coperta	0.00	mq
Volumetria edificata	0.00	mc
Rapporto di copertura	0.00	mq/mq
Indice edificato	0.00	mc/mq
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>		
strutture:	-----	
finiture esterne:	-----	
<b>DATAZIONE:</b>		
-----		
<b>CARATTERI TIPOLOGICI:</b>		
-----		
<b>CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:</b>		
-----		
<b>CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:</b>		
Zona A1 del P.U.C.		
<b>CARATTERI COSTRUTTIVI:</b>		
Strutture verticali :	-----	
Strutt.orizzontali intermedie:	-----	
Copertura:	-----	
Scale esterne:	-----	
<b>CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI</b>		
Finitura pareti :	-----	
Porte:	-----	
Finestre:	-----	
Passi carrai:	-----	
Sistemi di oscuramento	-----	
Grate:	-----	
Soglie:	-----	
Balconi:	-----	
Parapetti:	-----	
Mensele:	-----	
Soluzione di gronda:	-----	
<b>ELEMENTI DECORATIVI</b>		
Cornici di gronda:	-----	
Cornici marcapiano:	-----	
Cornici finestre:	-----	
Altro:	-----	
<b>DESTINAZIONE D'USO:</b>		
piano terra:	-----	
piano 1°:	-----	
piano 2°:	-----	
piano 3°:	-----	
corpi accessori:	-----	
<b>SPAZI NON EDIFICATI</b>		
Cortile	-----	
recinzione	-----	

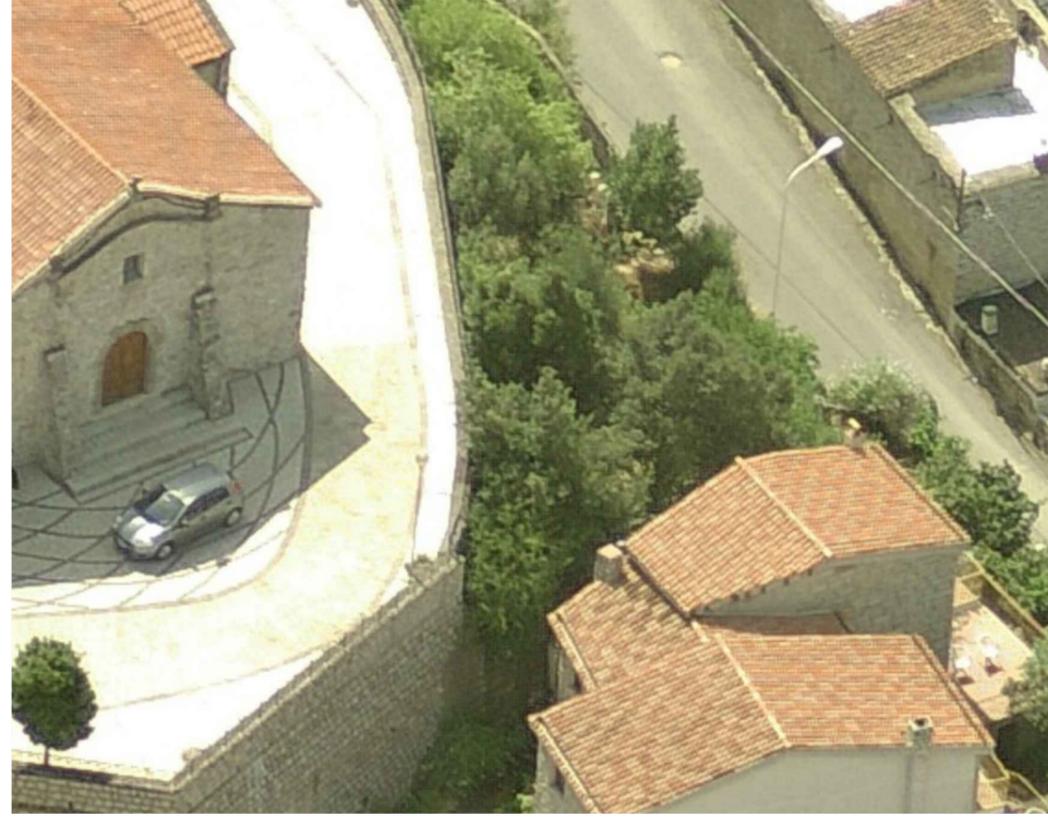
Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**  
Il lotto non è edificato e non è prevista nessuna nuova edificazione.

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

