

PROGETTO DEFINITIVO



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

COMUNE DI DUALCHI  
Provincia di NUORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n.     del

PROGETTAZIONE

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

  
architettura ingegneria urbanistica  
UNI EN ISO 9001:2008

Ing. Giovanni Antonio Mura  
Integrazione prestazioni specialistiche

Arch. Salvatore Iai  
Geom. Alberto Betterelli  
Ing. Roberto Barracu

Il Sindaco  
Dott.. Ignazio Piras

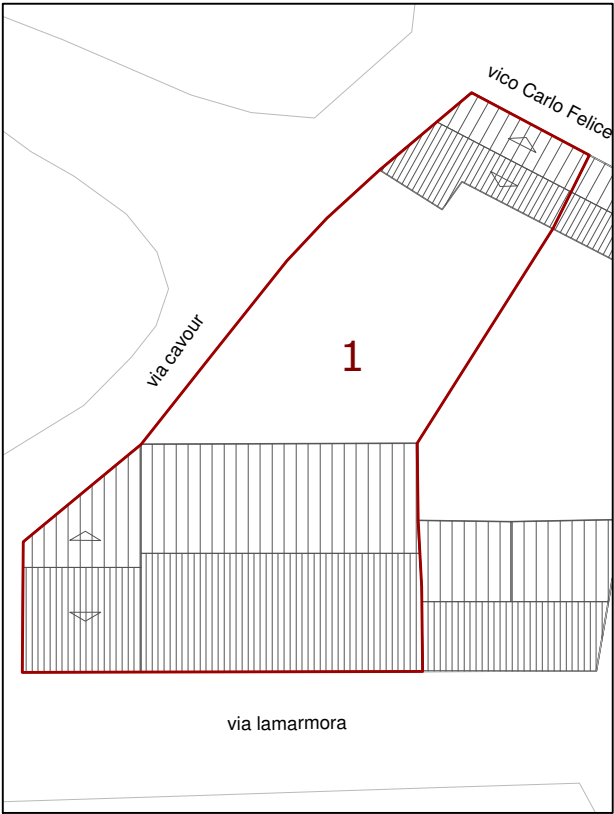
22 b - ISOLATO N°15  
Analisi del tessuto edilizio esistente -  
Proposta progettuale - Norme tecniche per unità edilizia

SCALA     Varie

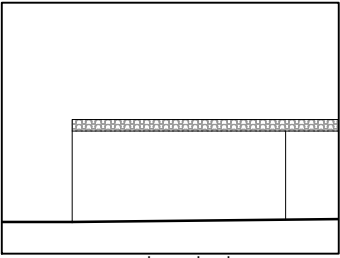
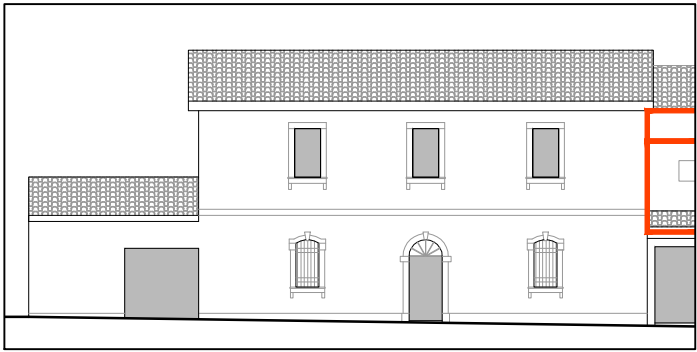
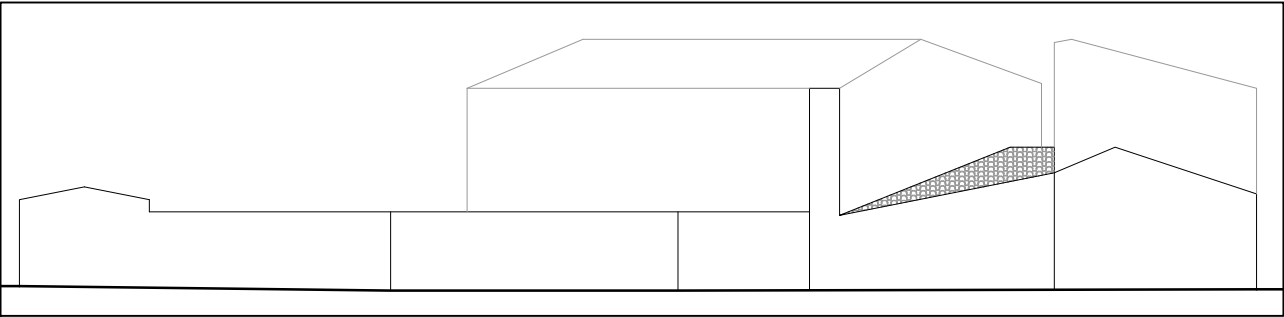
PROGETTO	RESPONSABILE	CODICE ELABORATO			
MT1055	S.lai	MT1055 D 02EA 22TAV A			
A	Prima emissione	GIUGNO 2017	S.lai	R.Barracu	G.Mura
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

Metassociati S.R.L. - REA 101611 - Codice Fiscale e Partita IVA 01442970917 - Via C. Battisti, 1/b - 08015 MACOMER (NU) - Tel. 0785 70640 r.a. Fax 0785 70840  
V.le Doria, 224 - 08122 CAGLIARI (CA) - Tel. 070 7542272 Fax 070 7542272 info@metassociati.com metassociati@pec.it www.metassociati.com

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	453,58	mq
Superficie coperta	278,66	mq
Volumetria edificata	1.894,73	mc
Rapporto di copertura	0,61	mq/mq
Indice edificato	4,18	mc/mq

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	buono

CARATTERI TIPOLOGICI: TIPO A / TIPO F

DATAZIONE: Edificio costruito o riconducibile per tecniche costruttive e utilizzo dei materiali al periodo tra il 1900 e il 1950

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	persiane
Passi carrai:	legno
Sistemi di oscuramento	chiusini in legno/persiane in legno
Grate:	ferro
Soglie:	granito
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda: lo smaltimento delle acque avviene tramite canale di raccolta in muratura in aggetto

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile:	retrostante
recinzione:	muratura in pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Gli interventi consentiti per l'unità edilizia in analisi, sono quelli che possono essere classificati come operazioni restauro, 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 essere indirizzate alla riqualificazione dell'edificio e adattarlo a tipi edilizi caratteristici dell'architettura tradizionale, eliminando le difformità esistenti, 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, si richiede pertanto il completamento della finitura di facciata a intonaco o il restauro e ripristino della facciata in pietra a vista. In caso di integrazione, ripristino o nuova stesura, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA e le cromie elencate nell'abaco tipologico. E' vietato l'uso di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi genere

APERTURE E SERRAMENTI:

Gli infissi, serramenti e le inferriate, in caso di sostituzione, devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica, come da abaco tipologico e da voce specifica nelle NTA. Si richiede la conservazione degli stipiti e degli architravi in basalto.

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. Si richiede di rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA anche per quanto riguarda sportelli dei contatori e le linee tecniche in facciata, l'eliminazione dei motori dell'impianto di condizionamento e dell'antenna parabolica dalla facciata e il riposizionamento in una parte dell'edificio non visibile dalla pubblica via.

COPERTURE

In caso di ripristino o di rifacimento del tetto si dovranno rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Le coperture dovranno sempre essere in coppi in laterizio, è obbligatoria la rimozione delle coperture in cemento amianto.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI:

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

Indicazioni di intervento

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



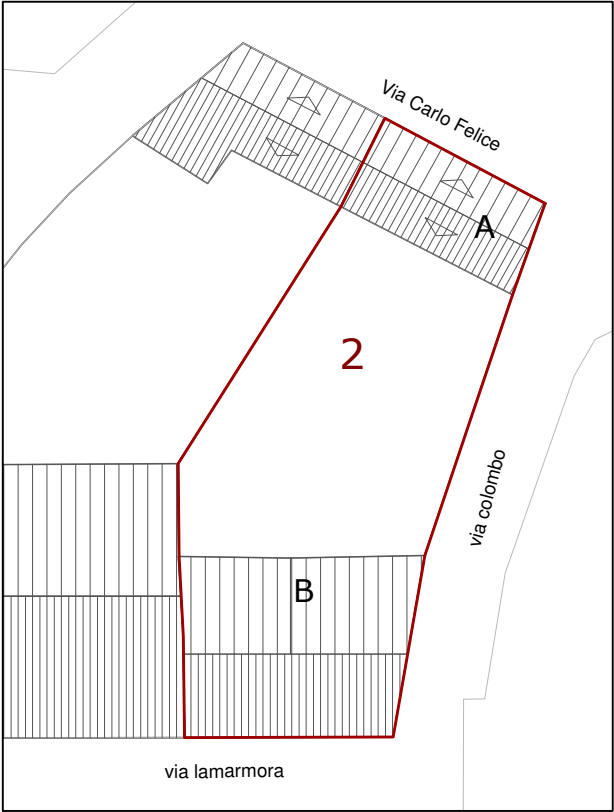
Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3



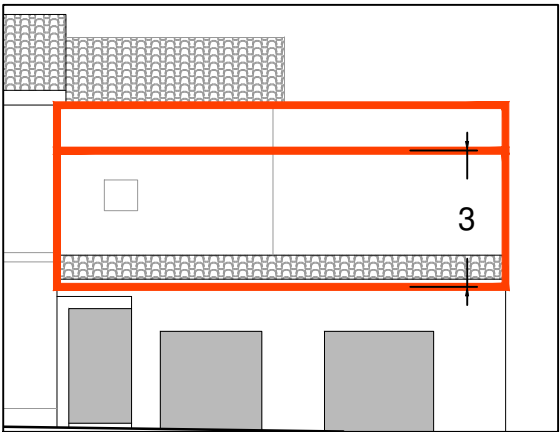
Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



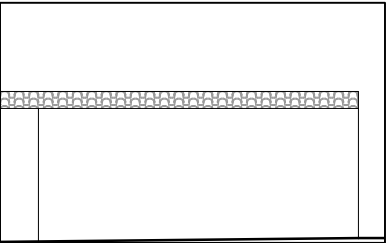
via lamarmora



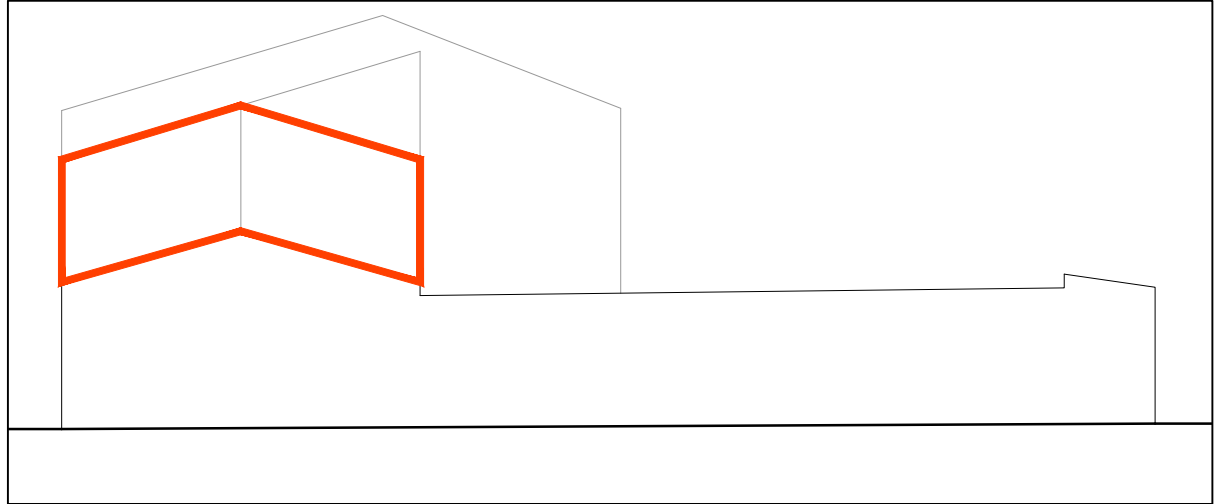
Rilievo grafico e indicazioni di progetto



via lamarmora



Via Carlo Felice



via colombo



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	264,54	mq
Superficie coperta	114,74	mq
Volumetria edificata	405,77	mc
Rapporto di copertura	0,43	mq/mq
Indice edificato	1,53	mc/mq

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	sufficiente

CARATTERI TIPOLOGICI:

DATAZIONE:	Edificio costruito o riconducibile per tecniche costruttive e utilizzo dei materiali al periodo tra il 1900 e il 1950 con successive modifiche
------------	--

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	serranda metallica
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	cls
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:	lo smaltimento delle acque avviante tramite canale di raccolta in muratura in aggetto e discendente frontale
----------------------	--

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile:	retrostante
recinzione:	muratura in pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Gli interventi permessi per l'unità edilizia in analisi, sono quelli che possono essere classificati come operazioni di ristrutturazione edilizia , nuova edificazione e 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 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 Dualchi, in base alle prescrizioni contenute nell'abaco tipologico, senza però ricorrere ad interventi radicali.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE:

Sono consentiti interventi di sopraelevazione del corpo di fabbrica denominato A fino a raggiungere un'altezza di gronda di ulteriori 3,00 m. E' consentito un aumento della volumetria e della superficie coperta, come indicato in disegno planimetrico ed in prospetto.

RIVESTIMENTI ESTERNI:

Non sono ammessi in alcun caso intonaci parziali, è infatti richiesto il ripristino della finitura ad intonaco in tutte le facciate. In caso di nuova stesura o di ripristino dell'intonaco, si dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA e dovranno essere usate le cromie riportate nell'abaco tipologico. E' sempre vietato l'uso di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi genere.

APERTURE E SERRAMENTI:

Gli infissi ed i serramenti utilizzati dovranno in ogni caso 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 evitare gli elementi e le finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

COPERTURE

Sono sempre obbligatori i coppi tradizionali in laterizio per le coperture. In caso di rifacimento del tetto si dovranno rispettare le caratteristiche attuali, quali altezze di gronda, di colmo e pendenze, nonché la stessa disposizione delle falde. Si richiede la rimozione del manto di copertura in cemento amianto da sostituire con coppi tradizionali e in caso di sopraelevazionele falde dovranno rispettare l'attuale disposizione

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI:

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

Indicazioni di intervento

Ortofoto



Fotografia aerea\_2



Fotografia aerea\_1



Fotografia aerea\_3

