

COMUNE DI OLLOLAI

PROVINCIA DI NUORO

STUDIO TECNICO

Geom. Fabrizio Columbu

Via Cagliari n°19 08020-Ollolai (nu)

Tel. 348 4065808

fabriziocolumbu@yahoo.it

OGGETTO: PROGETTO OLLOLAI.CAPITALE INTERVENTO N°5.
INTERVENTI IMMATERIALI CONNESSI COL PROGRAMMA
ALL'INTERNO PIRU (piano integrato per il riordino
urbano)

TAVOLA:

SCALA:

DATA: LUGLIO 2026

ELABORATI: SCHEDA DI PROGETTO -FABBRICATO DI VIA LA
MARMORA, 5

Il Committente
SOC. COOP. DI COMUNITÀ OLLOLAI
Via Palai, 3
08020 Ollolai (NU)

Firma

Il progettista
Geom. Fabrizio

Timbro e Firma



RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE ATTUALMENTE IN DISUSO

PREMESSA

La presente relazione tecnica descrive gli interventi previsti per la ristrutturazione di un fabbricato esistente attualmente in disuso, sito nel Comune di Ollolai in Via La Marmora n. 5 e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 1301, di proprietà del Comune di Ollolai.

L'immobile versa in uno stato di avanzato degrado dovuto alla prolungata assenza di manutenzione e presenta diverse criticità strutturali e funzionali che ne compromettono la sicurezza e l'utilizzo. Gli interventi previsti sono finalizzati al recupero e alla rifunionalizzazione dell'edificio mediante opere di consolidamento, risanamento e adeguamento impiantistico, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche tradizionali del centro storico.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è ubicato nel centro abitato del Comune di Ollolai, in Via La Marmora n. 5, ed è censito al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 12
- Particella 1301

L'immobile ricade all'interno del Centro Storico del Comune di Ollolai, classificato come **Centro Matrice - Centro di Prima Formazione**, ed è disciplinato dalle norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

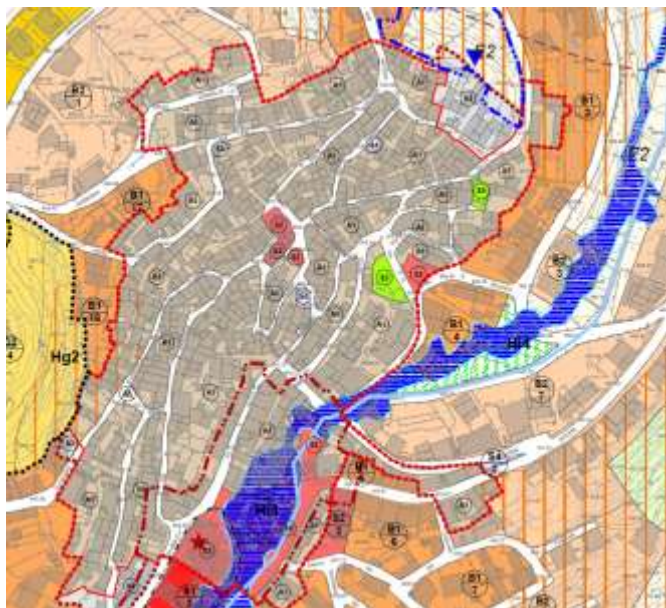
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il Piano Particolareggiato delle Zone Omogenee "A" del Comune di Ollolai, il fabbricato è individuato come:

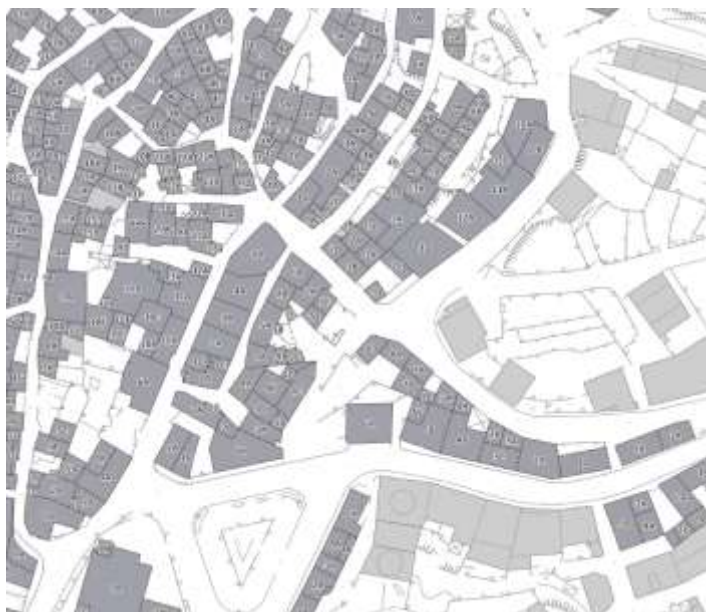
- Isolato n. 14
- Unità edilizia n. 2a e n. 2b

Gli interventi progettati risultano compatibili con le prescrizioni urbanistiche vigenti e sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'edilizia storica esistente.

stralcio puc



Stralcio catastale



STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'edificio, realizzato presumibilmente intorno agli anni Venti del secolo scorso, è costituito da due unità edilizie sviluppate su tre livelli:

Piano Seminterrato

- n. 2 vani

Piano Terra

- n. 3 vani

Piano Primo

- n. 3 vani

La superficie utile media di ciascun livello è pari a circa 45,00 mq.

L'accesso ai diversi piani avviene mediante scale interne ed esterne.

Le strutture verticali sono realizzate in muratura portante in pietra locale a doppio paramento, mentre le coperture sono costituite da struttura lignea con orditura primaria e secondaria, tavolato e manto in tegole tipo coppo.

Dalle verifiche effettuate sono emerse le seguenti criticità:

- coperture parzialmente crollate e deteriorate;
- degrado delle strutture lignee;
- assenza di impianti tecnologici funzionanti;
- intonaci interni ed esterni ammalorati;
- infissi in legno fortemente degradati;
- elementi metallici ossidati;
- muro di cinta pericolante;
- necessità di consolidamento di alcuni terrazzi;
- presenza di materiali di risulta e rifiuti nelle aree pertinenziali.

Le aree esterne di pertinenza comprendono:

- cortile anteriore di circa 15,70 mq;
- cortile posteriore di circa 30,20 mq.

STATO DI PROGETTO

L'intervento prevede il recupero complessivo dell'immobile mediante opere di consolidamento strutturale, rifacimento della copertura, adeguamento impiantistico e completamento delle finiture necessarie per la futura destinazione residenziale.

Gli interventi non comportano aumenti di volume, modifiche della sagoma o alterazioni delle caratteristiche architettoniche tradizionali dell'edificio.

OPERE IN PROGETTO

Opere preliminari

- allestimento del cantiere;
- installazione della segnaletica di sicurezza;
- predisposizione delle opere provvisorie;
- montaggio dei ponteggi perimetrali;
- rimozione dei materiali di risulta;
- pulizia generale delle aree interne ed esterne.

Demolizioni e rimozioni

Sono previste:

- demolizione delle parti pericolanti;
- rimozione di coperture deteriorate;
- rimozione di infissi non recuperabili;
- demolizione di porzioni murarie degradate;
- demolizione del muro di cinta pericolante;
- spicconatura degli intonaci ammalorati;
- realizzazione delle nuove aperture interne previste dal progetto.

Consolidamenti strutturali

Al fine di garantire la sicurezza dell'edificio saranno eseguiti:

- puntellamenti provvisori dei solai;
- rinforzo dei solai esistenti mediante inserimento di barre in acciaio;
- realizzazione di nuovi solai in latero cemento;
- esecuzione di cordolo perimetrale in cemento armato per il miglioramento del comportamento strutturale dell'edificio;
- consolidamento dei terrazzi esistenti.

Rifacimento della copertura

La copertura esistente verrà integralmente demolita e ricostruita.

La nuova copertura sarà composta da:

- travi principali in legno lamellare;
- orditura secondaria in legno lamellare;
- tavolato strutturale;
- barriera al vapore;
- isolamento termico in EPS estruso spessore 12 cm;
- sistema di ventilazione sottotegola;
- impermeabilizzazione;
- manto finale in tegole tipo coppo.

Saranno inoltre realizzati:

- canali di gronda in rame;

- pluviali in rame.

Opere murarie interne

Saranno realizzate:

- nuove tramezzature in laterizio forato spessore 8 cm;
- adeguamento distributivo degli spazi;
- predisposizioni impiantistiche.

Impianti tecnologici

È previsto il completo rifacimento degli impianti:

Impianto elettrico

- predisposizione delle canalizzazioni;
- installazione delle cassette di derivazione;
- completamento con frutti, placche e dispositivi di sicurezza.

Impianto idrico-sanitario

- nuove reti di distribuzione;
- realizzazione delle colonne di scarico;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica;
- installazione dei sanitari.

Impianto di riscaldamento

- predisposizione dell'impianto;
- installazione di caldaia a condensazione;
- posa di radiatori in alluminio.

Pavimentazioni e rivestimenti

Sono previsti:

- massetti interni ed esterni;
- pavimenti interni in gres porcellanato;
- pavimentazioni esterne antisdrucchiolo;
- rivestimenti per bagni e cucina.

Intonaci e tinteggiature

Le superfici interne ed esterne saranno rifinite mediante:

- intonaco civile tradizionale a tre strati;
- rasature e finiture;
- tinteggiatura con pitture traspiranti semilavabili.

Infissi e serramenti

È prevista la sostituzione integrale dei serramenti mediante:

- nuovi infissi esterni in legno;
- portefinestre con scurini interni;
- nuovi portoncini d'ingresso;
- nuove porte interne;
- controtelai in legno.

Opere in ferro

Le ringhiere esistenti saranno sostituite o integrate mediante nuove strutture in ferro verniciato, conformi alle prescrizioni del centro storico.

COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

L'intervento si inserisce all'interno del Centro di Prima Formazione del Comune di Ollolai e non comporta alterazioni della sagoma, dei volumi o delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

La ricostruzione della copertura manterrà la configurazione originaria, utilizzando materiali e finiture tradizionali compatibili con il contesto storico.

Saranno conservati e valorizzati gli elementi architettonici caratteristici dell'edificio e del tessuto urbano circostante, nel pieno rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato e della normativa paesaggistica vigente.

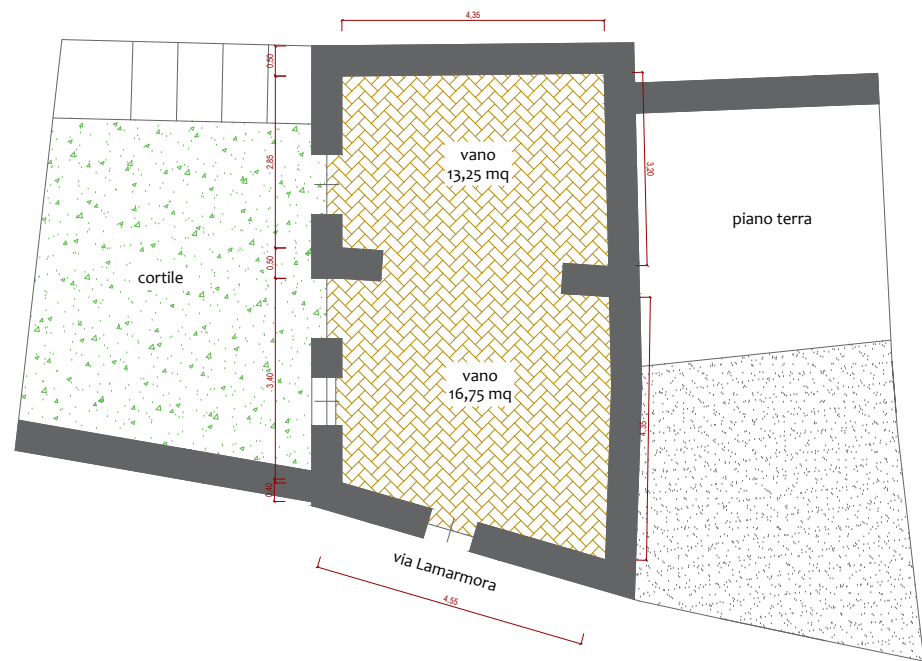
Ollolai, 13/07/2026

La Soc. Coop. di Comunità Ollolai

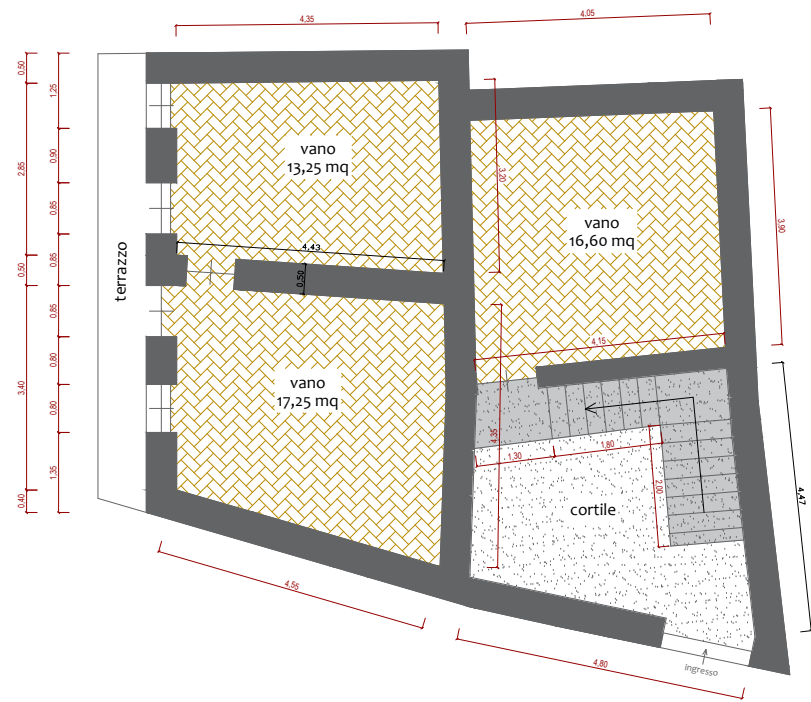
Collegio Provinciale
 Geom. **Il tecnico**
 Ollolai
 Geom. **Fabrizio Columbu**
 N. 1200
 Geometa
 Fabrizio Columbu

Progetto - stato di attuale scala 1:100

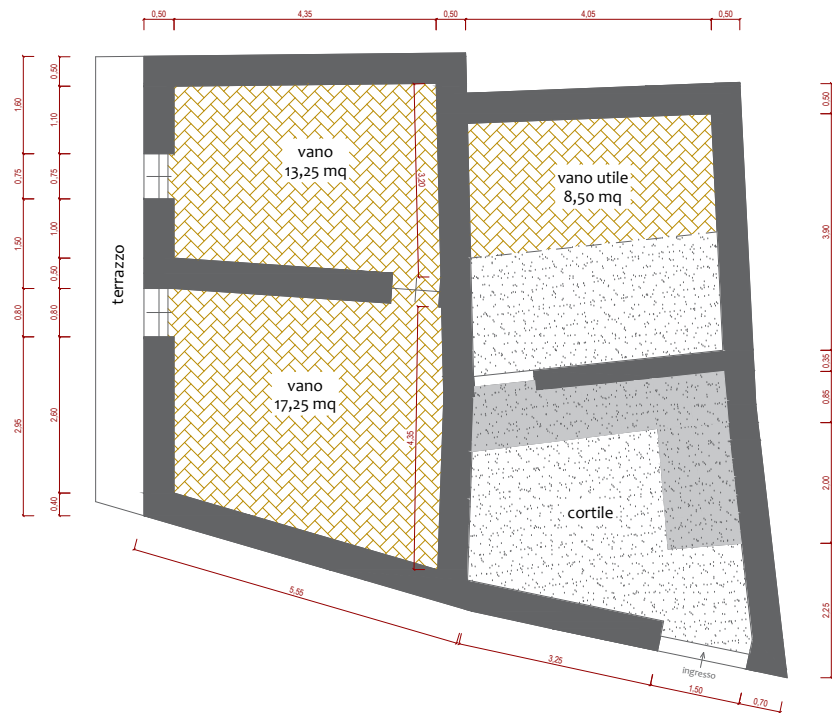
Pianta Piano seminterrato



Pianta Piano terra

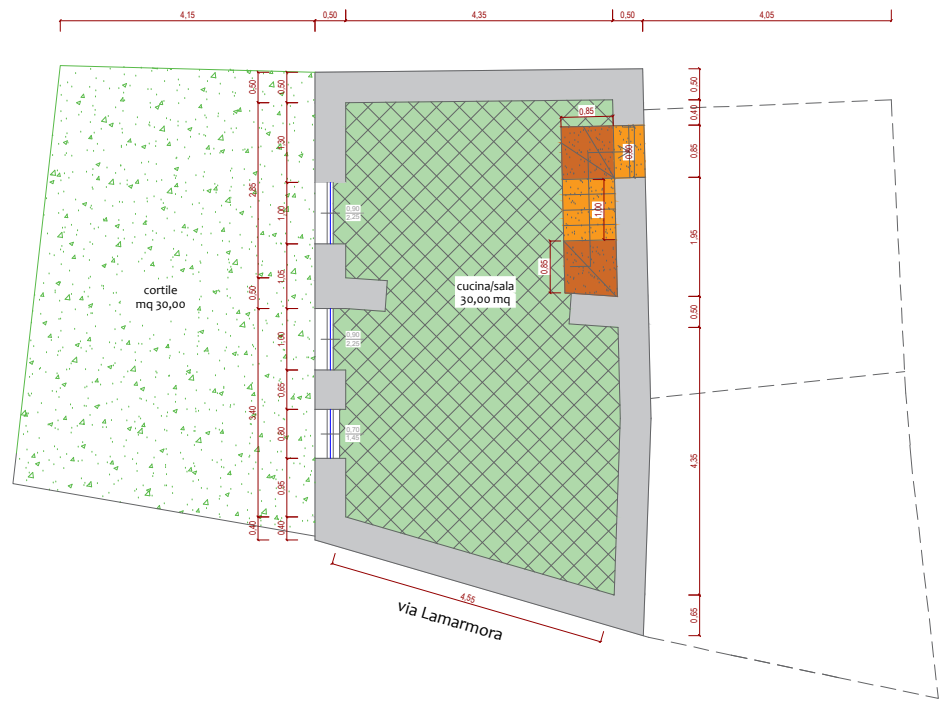


Pianta Piano primo

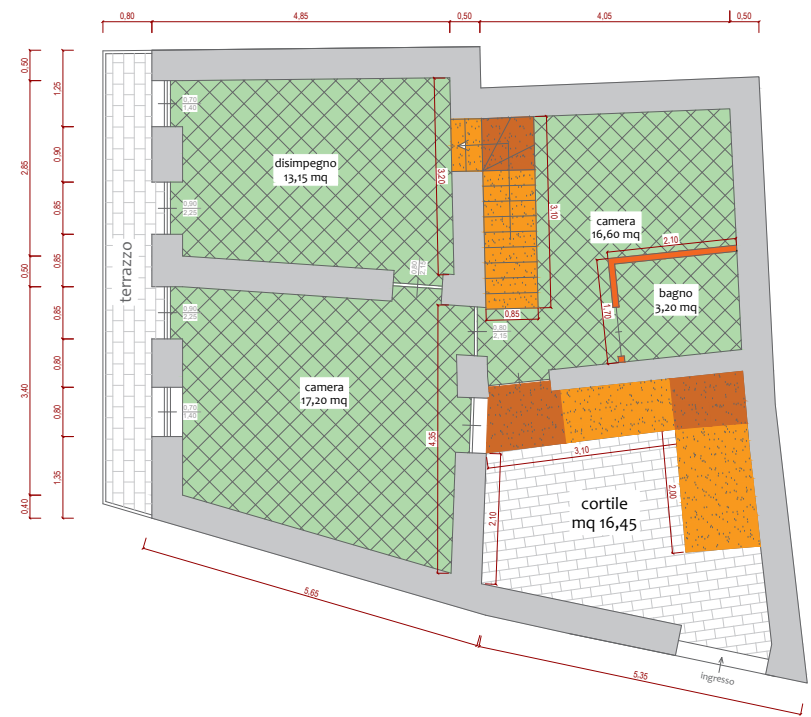


Progetto - stato di progetto scala 1:100

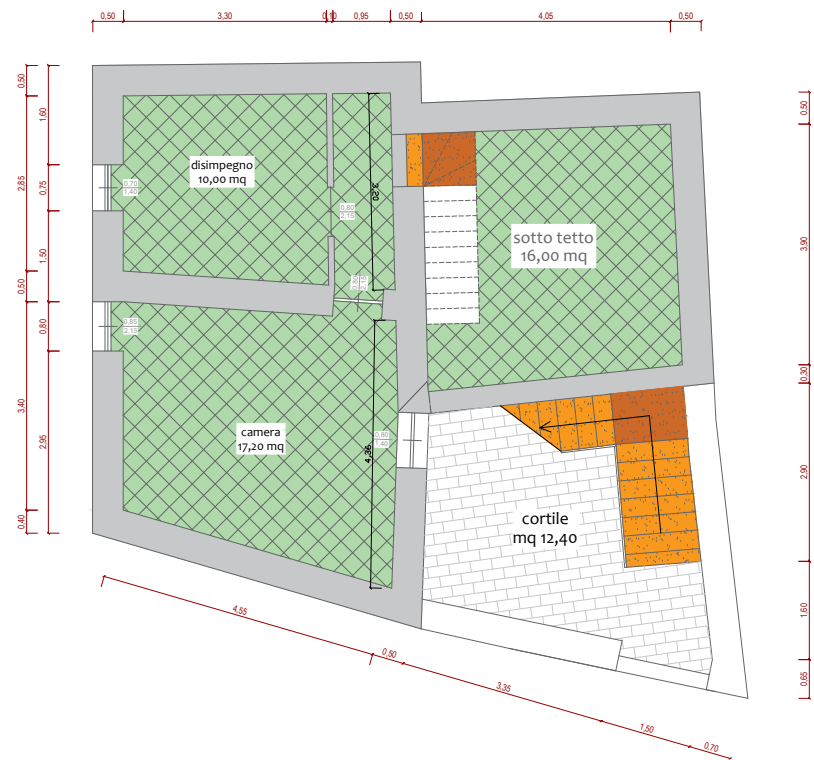
Pianta Piano seminterrato



Pianta Piano terra



Pianta Piano primo



Pianta Copertura

