

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 TOLA

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

Firma

Il progettista
Geom. Fabrizio

Timbro e Firma



RELAZIONE TECNICA

PROGETTO OLLOLAI.CAPITALE - INTERVENTO N. 5

Interventi immateriali connessi al programma all'interno del PIRU
(Piano Integrato per il Riordino Urbano)

COMMITTENTE

Soc. Coop. di Comunità Ollolai

Via Palai n. 3

08020 Ollolai (NU)

P. IVA / C.F. 01595770916

E-mail: coop.ollolai@gmail.com

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

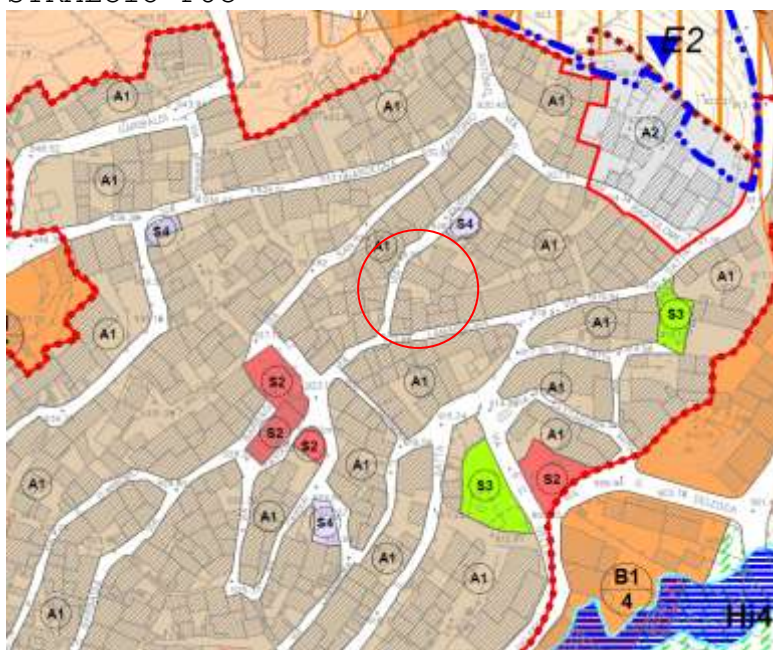
L'intervento interessa un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Ollolai e censito al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 12
- Particella 145

L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione ed è soggetto alle prescrizioni urbanistiche previste dal Piano Particolareggiato del Centro Storico e dalle norme di tutela paesaggistica vigenti.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

STRALCIO PUC



STRALCIO CATASTALE



PREMESSA

La presente relazione tecnica è redatta nell'ambito del programma **"Ollolai.Capitale"** - **Intervento n. 5**, finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di recupero e valorizzazione degli immobili situati nel centro storico del Comune di Ollolai.

L'intervento proposto si inserisce tra le azioni previste dal **PIRU - Piano Integrato per il Riordino Urbano**, con l'obiettivo di migliorare la qualità architettonica, funzionale e abitativa del fabbricato, garantendone il recupero e la rifunionalizzazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie.

STATO ATTUALE

Il fabbricato oggetto di intervento è costituito da complessivi **sei vani**, distribuiti su due livelli:

Piano Terra

- n. 3 vani come da planimetria allegata

Piano Primo

- n. 3 vani planimetria allegata

Dalle verifiche effettuate è emerso che l'immobile versa in uno stato generale di degrado dovuto alla prolungata mancanza di manutenzione.

In particolare si riscontrano:

- copertura parzialmente crollata e in avanzato stato di deterioramento;
- strutture lignee della copertura ammalorate;
- intonaci interni ed esterni degradati e in parte distaccati;
- pavimentazioni obsolete e deteriorate;
- impianti tecnologici non conformi alle normative vigenti;
- servizio igienico inadeguato alle attuali esigenze funzionali;
- infissi deteriorati e privi delle necessarie prestazioni termoacustiche;
- aree pertinenziali che necessitano di interventi di sistemazione e riqualificazione.

Le condizioni attuali dell'immobile non consentono un utilizzo adeguato e rendono necessario un intervento complessivo di recupero edilizio.

STATO DI PROGETTO

Il progetto prevede la ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio mediante una nuova distribuzione degli spazi interni finalizzata al miglioramento della funzionalità abitativa.

Distribuzione funzionale

Piano Terra - Zona Giorno e notte

Al piano terra verranno realizzati gli ambienti destinati alla zona giorno, comprendenti:

- soggiorno di mq 15,60;
- cucina/pranzo di mq 17,70;
- servizio igienico dedicato alla zona giorno di mq 3,20;
- Studio di mq 15,40;

Piano Primo - Zona Notte

Al piano superiore verrà realizzata la zona notte composta da:

- camere da letto di mq 15,60;
- camere da letto di mq 14,41;
- camere da letto di mq 8,90;
- disimpegni di mq 4,95 ;
- nuovo servizio igienico a servizio della zona notte.

OPERE PREVISTE

Interventi interni

Le opere di progetto comprendono:

Rifacimento della copertura

- demolizione delle parti deteriorate;
- realizzazione della nuova struttura di copertura;
- posa di isolamento termico;
- rifacimento del manto di copertura nel rispetto delle prescrizioni del centro storico.

Opere murarie

- realizzazione delle modifiche distributive interne;
- formazione dei nuovi locali destinati ai servizi igienici;
- adeguamento delle aperture interne ove necessario.

Intonaci

- rimozione degli intonaci deteriorati;
- realizzazione di nuovi intonaci traspiranti compatibili con le murature esistenti.

Pavimentazioni

- demolizione delle pavimentazioni esistenti;
- realizzazione dei nuovi massetti;
- posa delle nuove pavimentazioni.

Servizi igienici

- rifacimento completo del bagno esistente;
- realizzazione di un nuovo bagno al piano terra;
- realizzazione di un nuovo bagno al piano primo;
- installazione dei relativi impianti e sanitari.

Impianti tecnologici

- rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
- rifacimento dell'impianto elettrico;
- adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Interventi esterni

Gli interventi sulle facciate e sugli spazi esterni prevedono:

Rifacimento degli intonaci esterni

- rimozione delle porzioni degradate;
- realizzazione di nuovi intonaci a base di calce naturale, conformi alle prescrizioni del Piano Particolareggiato.

Sostituzione degli infissi

- rimozione degli infissi esistenti;
- installazione di nuovi infissi con caratteristiche tipologiche compatibili con il contesto storico.

Sistemazione delle aree pertinenziali

- pulizia e riordino degli spazi esterni;
- interventi di manutenzione e valorizzazione delle superfici pertinenziali.

CONFORMITÀ URBANISTICA E PAESAGGISTICA

Gli interventi previsti risultano compatibili con le finalità del **PIRU - Piano Integrato per il Riordino Urbano** e saranno realizzati nel rispetto:

- delle norme urbanistiche vigenti;
- delle prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico;
- delle disposizioni in materia di tutela paesaggistica;
- delle normative in materia di sicurezza, igiene e risparmio energetico.

Le opere previste consentiranno il recupero funzionale dell'immobile, la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e il miglioramento della qualità architettonica del centro storico di Ollolai.

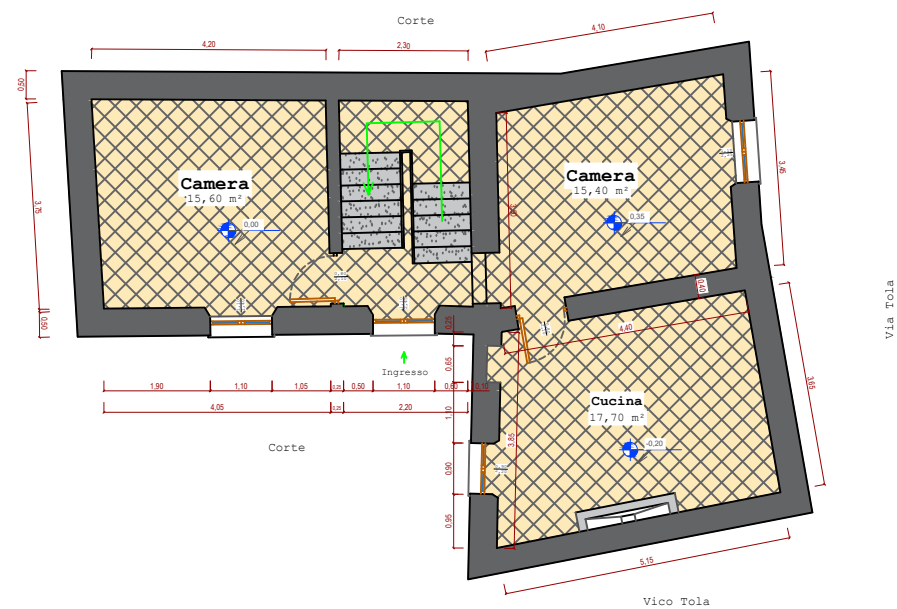
Ollolai, 17/06/2026

La Soc. Coop. di Comunità Ollolai

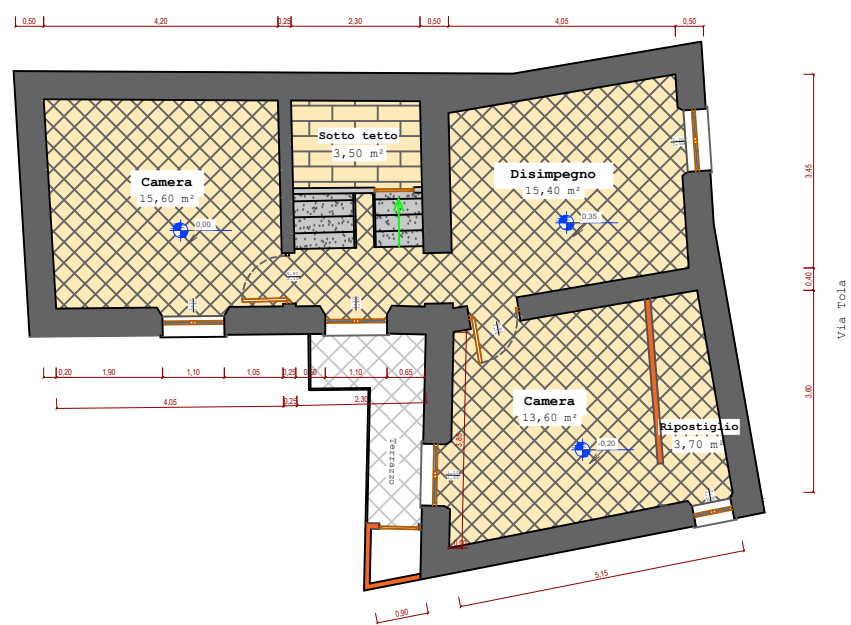
Collegio Provinciale
Geometri
Il tecnico
Geom. Fabrizio Columbu
N. 1299
Geom. Fabrizio Columbu

Progetto - stato attuale

Pianta Piano Terra



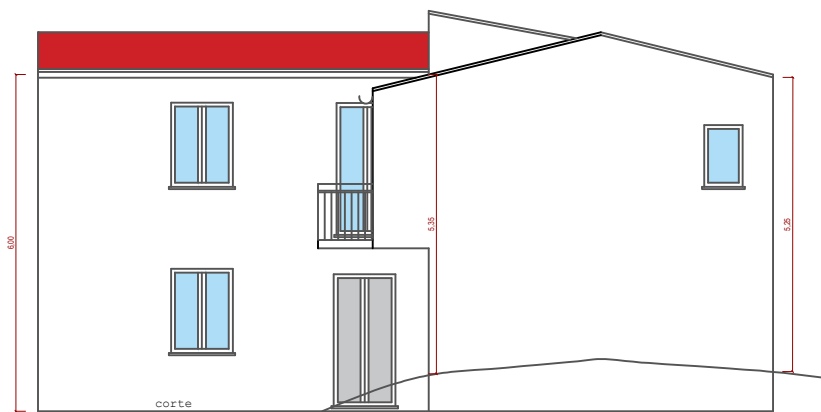
Pianta Piano Primo



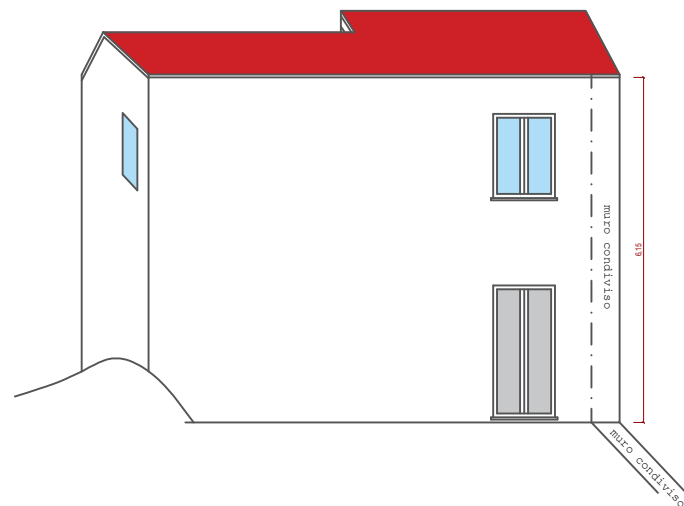
Prospetto sud/est



Prospetto nord/est

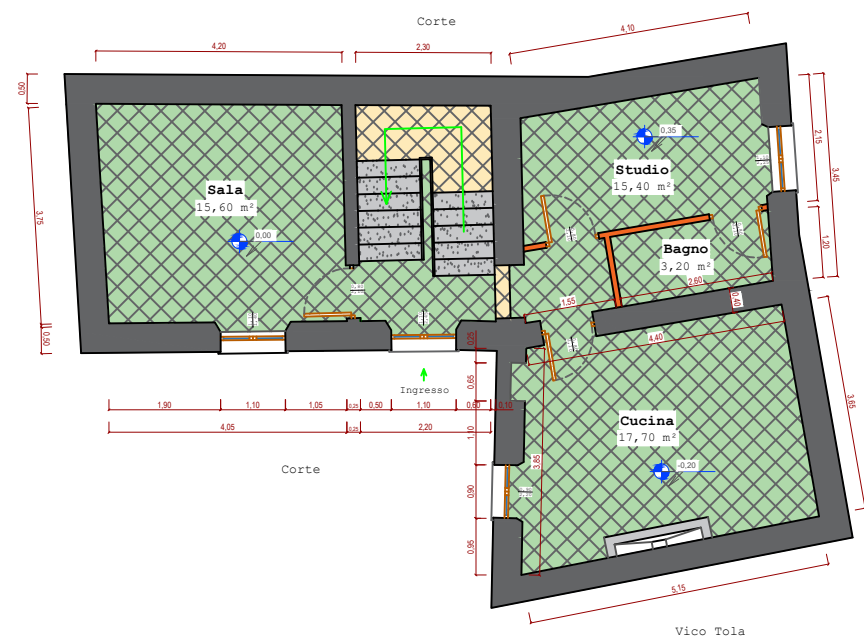


Prospetto nord/ovest

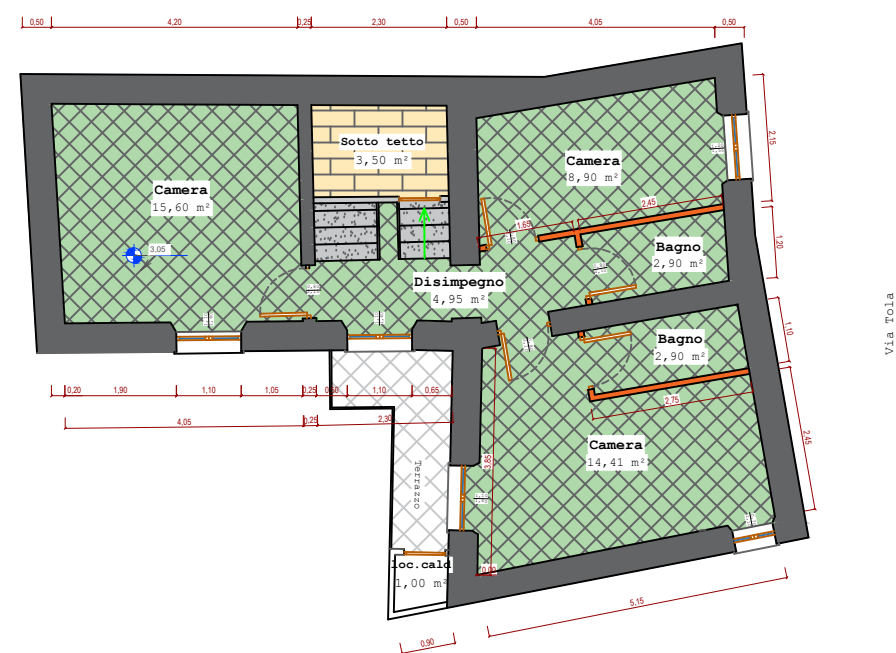


Progetto - stato di progetto

Pianta Piano Terra



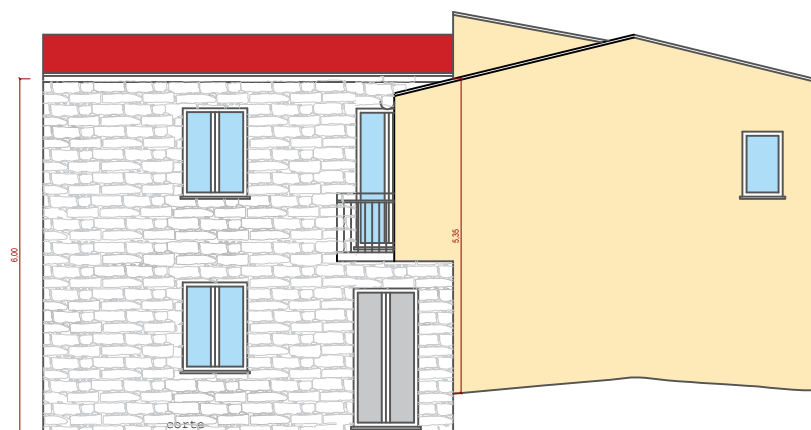
Pianta Piano Primo



Prospetto sud/est



Prospetto nord/est



Prospetto nord/ovest

