

Regione Autonoma della Sardegna

COMUNE DI OLLOLAI (NU)

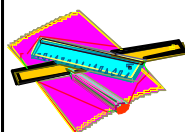
Opere Edili

PROGETTO OLLOLAI CAPITALE



PROGETTO OLLOLAI.CAPITALE INTERVENTO N. 5 .
INTERVENTI IMMATERIALI CONNESSI COL PROGRAMMA
ALL'INTERNO PIRU (Piano Integrato per il Riordino Urbano).

DATA	07/2026	TAVOLA: 1	ELABORATI: SCHEDA DI PROGETTO FABBRICATO EX ARBAU MARIA
SCALA	1 : 100		
FILE D:\Lavori\Soc. Coop Comunità Ollolai\Progetto Esecutivo\Scheda di progetto "Ex Arbau Maria"			
AGGIORNAMENTI			
IL COMMITTENTE		Soc. C.O.O.P. di Comunità Ollolai	



Studio Tecnico *Geom. Marco Antonio Murgia*
via Nuoro, 23 - tel. 0784.1670514 - 08020 Ollolai - NU
e-mail : geometramurgia@tiscali.it - cell. 3337589232

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

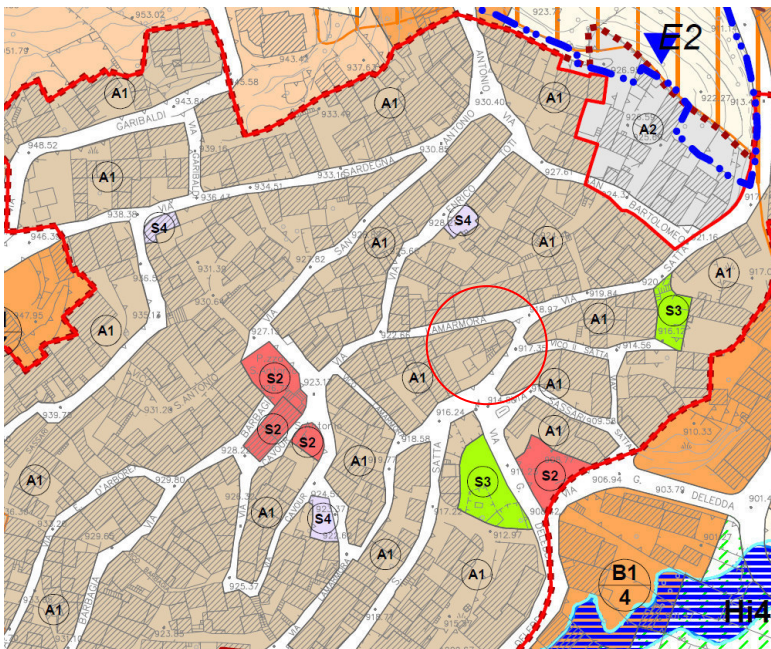
L'intervento interessa un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Ollolai e censito al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 12
- Particella 2766

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 rifunzionalizzazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie.

STATO ATTUALE

Il fabbricato risalente alla fine del 1800 - inizio 1900, già presente infatti nella mappa catastale originale del 1926. L'immobile attualmente è composto da n.2 unità immobiliari ed una cantina, queste erano adibite a residenza ed una stanza al piano terra a barberia. Le unità immobiliari sono composte da un piano terra ed un piano primo e gli ambienti non sono comunicanti tra di loro; entrambe hanno ingresso principale dalla via S. Satta n. 59-61, ed una ha anche ingresso posteriore sulla via Lamarmora.

Il fabbricato necessita di un accurato restauro, sia per quanto riguarda la struttura portante sia per quanto riguarda le finiture esterne ed interne. La struttura portante di una unità è realizzata in pietrame di granito sardo e l'altra, è realizzata,

porzione in cantonetti di granito e porzione in blocchi di cls; i solai interpiano e la copertura di un'unità sono realizzati in legno e nell'altra unità sono realizzati con travi in ferro e laterizi.

Attualmente le facciate principali oggetto d'intervento (quella su via S. Satta e quella su via Lamarmora), sono rifinite con intonaco di tipo civile.

Internamente il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione.

Il balcone è realizzato con putrelle in ferro e cemento.

Si intende attuare lavorazioni di restauro, in maniera tale da valorizzare la costruzione nei suoi caratteri principali di abitazione del centro storico della barbagia, rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici ed urbanistici.

Stato attuale:

- le coperture si presentano molto danneggiate ed in una porzione sono pericolanti in quanto il muro di che sostiene le travi portanti (interno) è particolarmente pericolante ed è crollato in vari punti. L'acqua piovana filtra attraverso la copertura causando danni strutturali alla muratura perimetrale al solaio ligneo interpiano (ormai quasi inesistente) ed agli ambienti in generale.

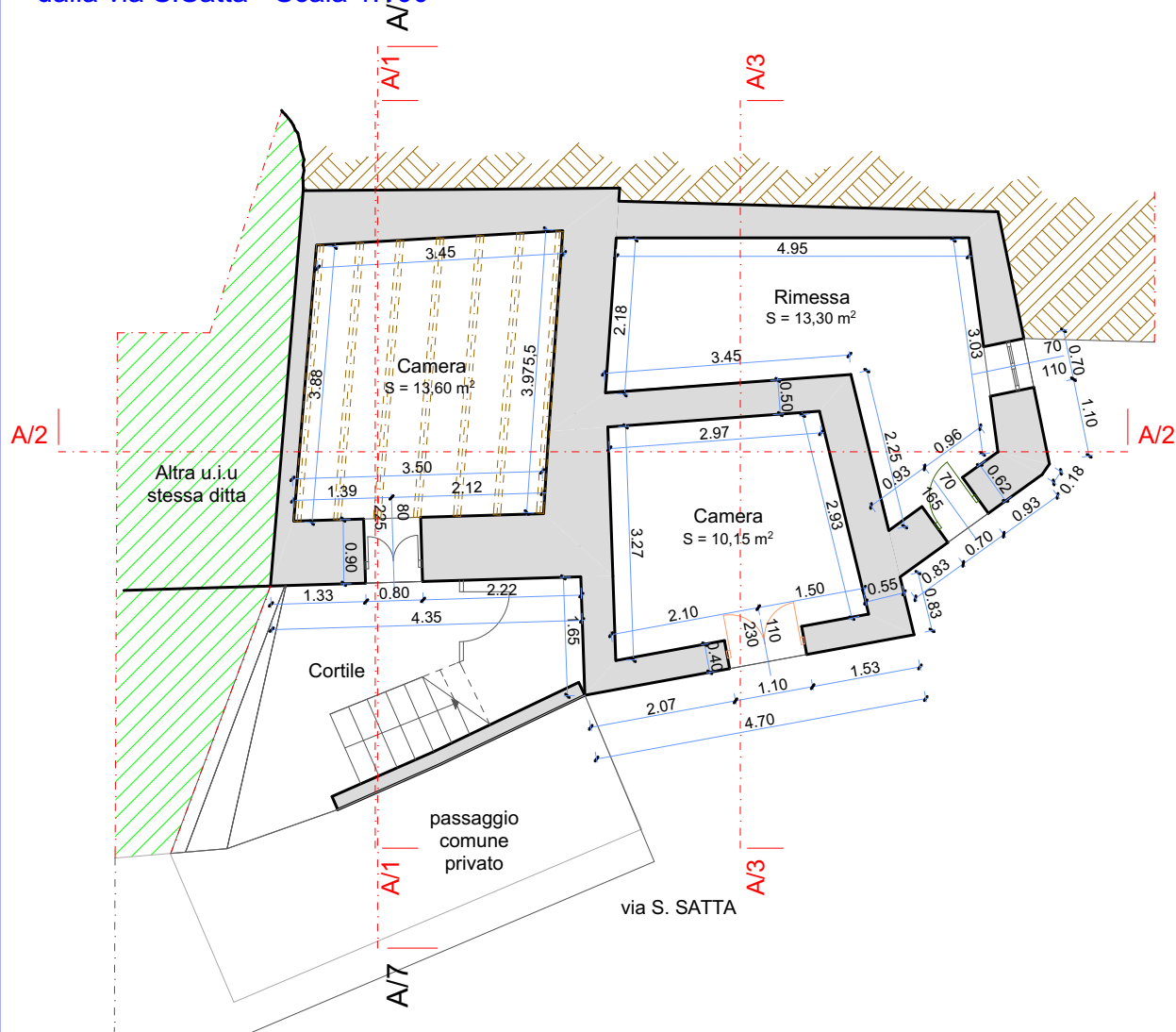
- gli infissi in legno sono deteriorati ed in alcuni punti sono praticamente inesistenti;

- le facciate sono state ricoperte con intonaco di tipo civile.

L'u.i.u. più vetusta, con annesso cortile anteriore, non ha subito manutenzioni nel tempo, si trova in gravi condizioni, è composta da n. 2 ambienti, uno al piano terra ed uno al piano primo e non sono comunicanti tra loro, ma si possono raggiungere attraverso la scala esterna in granito. L'altra u.i.u. (con ingresso diretto sulla via S. Satta) ha subito delle variazioni nel tempo, infatti parte della muratura è realizzata in blocchi di cls, questa è composta da n. 2 ambienti non comunicanti tra di loro, uno posto al piano terra direttamente accessibile dalla via pubblica ed uno posto al piano primo accessibile dalla scala esterna in granito. Infine parte integrante delle unità edilizie è la rimessa (cantina) adiacente alle stesse, con ingresso dalla via pubblica.

PIANTA PIANO TERRA

dalla via S.Satta - Scala 1:100



Architectural floor plan of a building, likely a school or institutional facility, showing two camera rooms and various dimensions. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Dimensions and Areas:

- Camera (Left):** S = 15,55 m². Dimensions include 4.45, 0.80, 0.90, 2.75, 3.66, 4.27, 1.00, 0.80, 1.93, 0.70, 0.85, 1.60, 0.97, 4.35, 5a, 100, 235, 1.66, 1.47, 0.98, 8a, 1.99.
- Camera (Right):** S = 10,15 m². Dimensions include 2.98, 2.10, 2.93, 0.83, 3.60, 1.02, 0.16, 0.45, 2.06, 4.70, 1.53, 1.10, 1.55, 0.45.
- Other Dimensions:** 0.85, 0.6, 0.96, 0.85, 0.70, 0.85, 1.60, 0.97, 4.35, 5a, 100, 235, 1.66, 1.47, 0.98, 8a, 1.99.

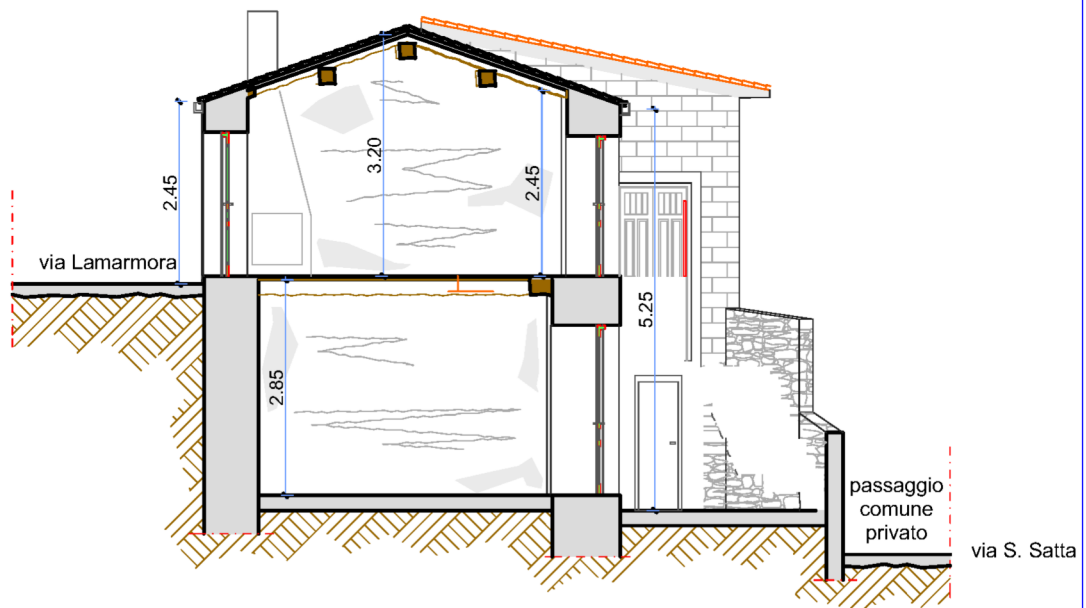
Labels:

- via LAMARMORA
- Altra ditta
- Altra u.i.u. stessa ditta
- Camera
- Camera

Grid Lines: A/1, A/2, A/3, A/7.

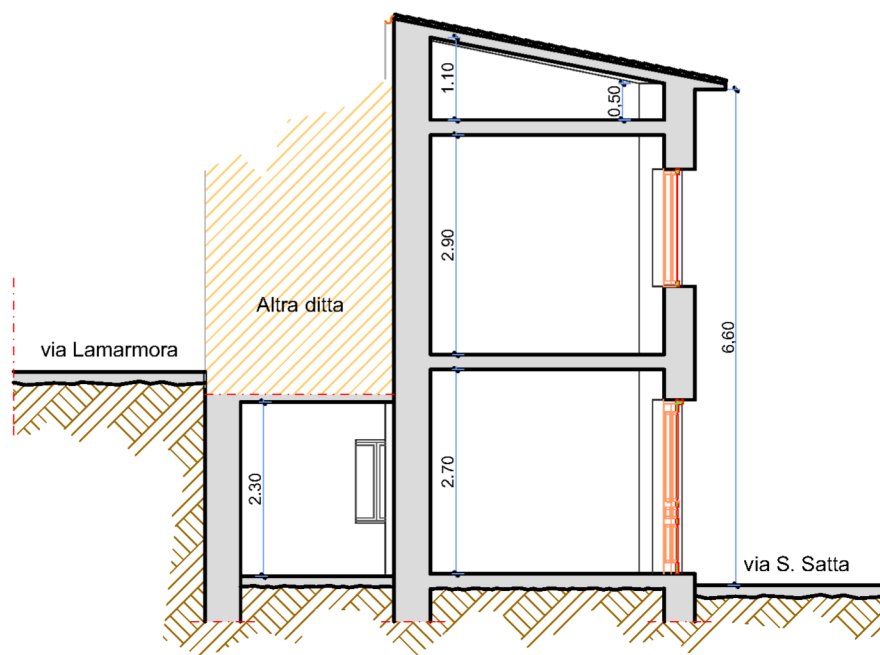
Scala 1:100

Scala 1:100

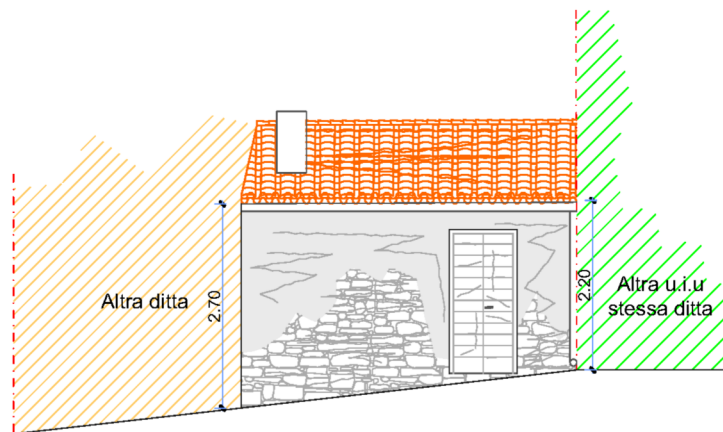


Scala 1:100

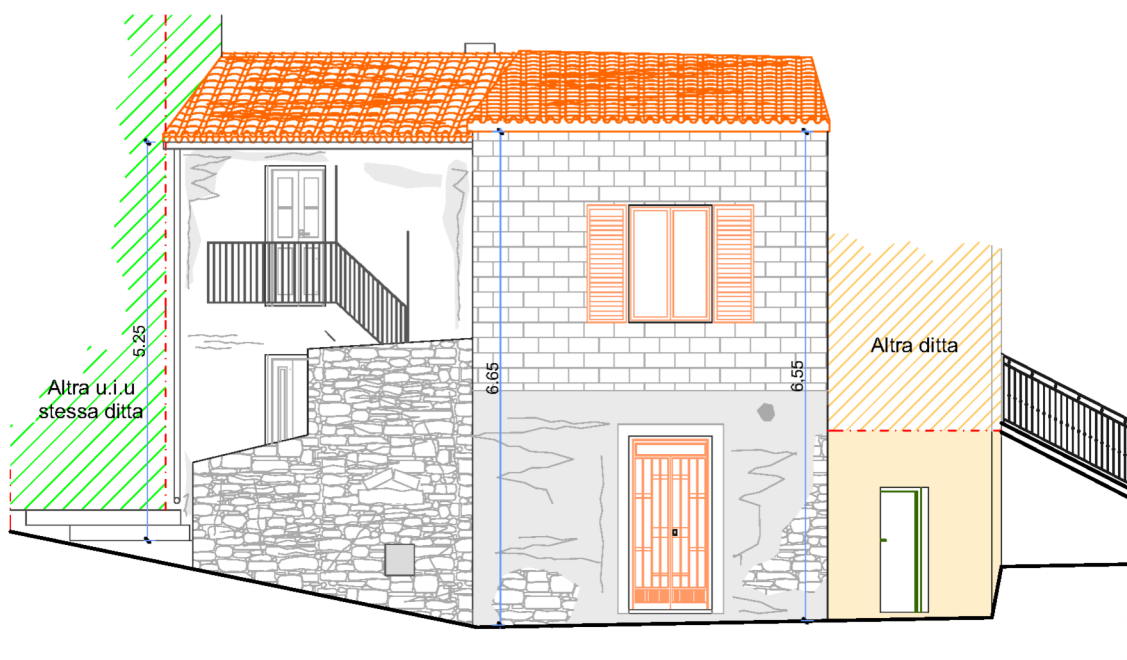
Scala 1:100



PROSPETTO POSTERIORE sulla via Lamarmora
Scala 1:100



PROSPETTO FRONTALE sulla via S. Satta
Scala 1:100



STATO DI PROGETTO

INTERVENTI DI RECUPERO PRIMARIO

Gli interventi da effettuare sulla costruzione si possono così riassumere:

- i pavimenti del piano terra verranno smantellati e successivamente mediante l'abbassamento del piano di quota (scavo) verrà realizzato un vespaio aerato con la posa in opera di casseri a perdere in materiale plastico (granchi) su platea in c.a., con sovrastante realizzazione di soletta armata, massetto ed infine pavimentazione. Ciò al fine di avere migliori condizioni di salubrità nell'abitazione stessa;

- restauro della muratura esistente in pietrame, ove necessario si interverrà con operazioni di ricostruzione mediante il metodo "cuci e scuci"; all'interno si provvederà all'apertura in breccia della muratura portante in pietrame di granito per consentire il collegamento tra gli ambienti e tra i piani, in questo caso verranno poste in opera delle travi in acciaio tipo IPE 120;

- sopraelevazione di porzione dell'unità edilizia n. 9C, mediante l'utilizzo di blocchi portanti alleggeriti (in maniera tale da alleggerire la struttura) per un'altezza di m. 1,50 (come previsto nel piano particolareggiato);

- porzione della muratura esterna verrà rifinita con l'utilizzo di intonaco e tinteggiatura a base di calce e pigmenti in terre naturali delle colorazioni consentite dal piano, mentre al piano terra dante direttamente sulla via pubblica verrà ripristinata la muratura in pietrame e lasciata a vista;

- gli infissi verranno cambiati con dei nuovi in legno con scurini interni; si procederà all'ampliamento in altezza della porta esistente al piano primo, mentre due porte verranno convertite a finestre;

- realizzazione delle coperture mediante l'utilizzo del legno; quella a doppia falda verrà realizzata mediante l'utilizzo di un'orditura di travi in legno lamellare delle dimensioni di cm 10x28 ed un'orditura secondaria in travetti di legno lamellare delle dimensioni di cm 8x16; quella ad una falda mediante l'utilizzo di travi in legno lamellare delle dimensioni di cm 12x16; entrambe con sovrastante tavolato in legno dello spessore di cm 3, guaina freno vapore, pannello isolante di polistirene espanso dello spessore di cm 12, barriera traspirante freno vapore ed infine manto di tegole tipo coppi; il canale di gronda verrà realizzato mediante coppi concavi sporgenti 15-20 cm con file inferiori composte da coppi convessi in posizione arretrata rispetto ai sovrastanti;

- costruzione di una scala interna a chiocciola, di collegamento tra il piano terra ed il piano primo e di scalini interni che consentano il collegamento dei piani tra ambienti in quanto tra un ambiente e l'altro nello stesso piano vi sono delle differenze di quota;
- sabbiatura della scala esterna in granito (esistente), e demolizione del balcone in putrelle in ferro e cemento con successivo rifacimento dello stesso in granito; posa in opera di ringhiera in ferro battuto, con disegni tradizionali, previsti dal piano particolareggiato;
- realizzazione di comignolo in mattoni o in pietra;
- costruzione di un soppalco in legno, al piano primo;
- realizzazione di muratura di tamponamento, mediante forati in laterizio delle dimensioni di cm 8x15x30 murati di coltello con malta cementizia per nuova riconfigurazione spazi interni;
- posa di pannello isolante di polistirene espanso, per interni, dello spessore di circa 10 cm, nella muratura perimetrale, incollato al muro con malta adesiva a punti e tasselli, malta adesiva, rete in fibra di vetro ed intonaco termoisolante alleggerito con microsfele in EPS (tipo Weber) e successiva tinteggiatura.
- posa in opera finitura interna, quali rivestimenti orizzontali e verticali, intonaci e tinteggiature;
- realizzazione degli impianti tecnologici quali, quello elettrico, idrico, fognario, conformi alla normativa vigente;

Disposizione interna unità edilizia.

Il piano terra è adibito a zona notte mentre il piano primo è adibito a zona giorno.

Il piano primo è composto da: ingresso diretto sul soggiorno (mq 13,40) accessibile tramite la scala esterna in granito posta nel cortiletto di proprietà; il soggiorno è provvisto di soppalco in legno; adiacente allo stesso vi è la cucina (dimensioni mq 9,00) raggiungibile mediante scaletta in legno. Scala a chiocciola consente il collegamento tra il piano primo ed il piano terra.

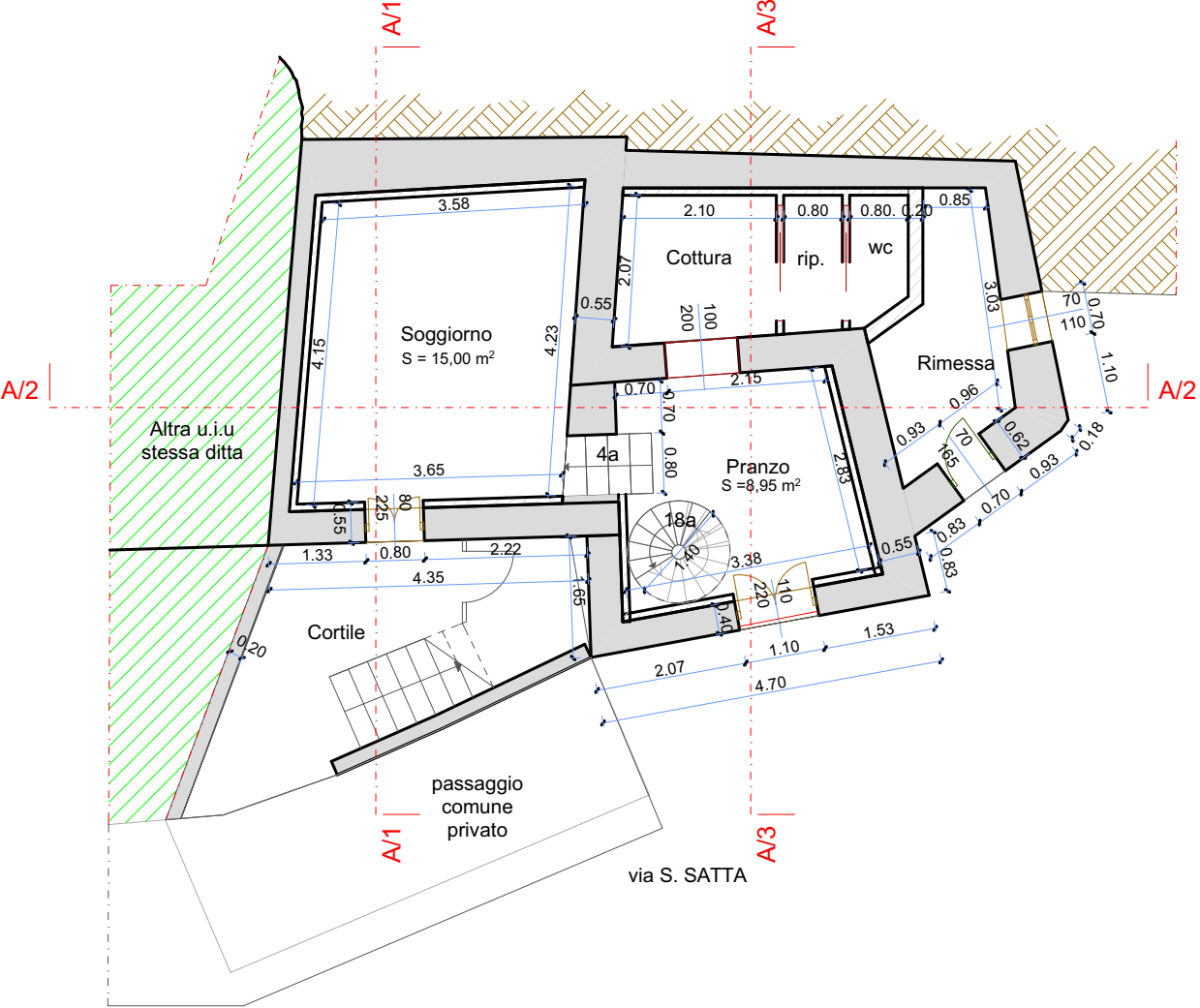
Il piano terra è composto da: n. 2 camere da letto (mq 9,35 e mq 9,45) con annessi n. 2 servizi igienici, comunicanti tra loro

mediante andito raggiungibile tramite gradini di collegamento. La camera da letto dante sul cortiletto ha accesso diretto dallo stesso.

Rimessa non comunicante, con accesso diretto dalla via pubblica, delle dimensioni di mq. 2,30.

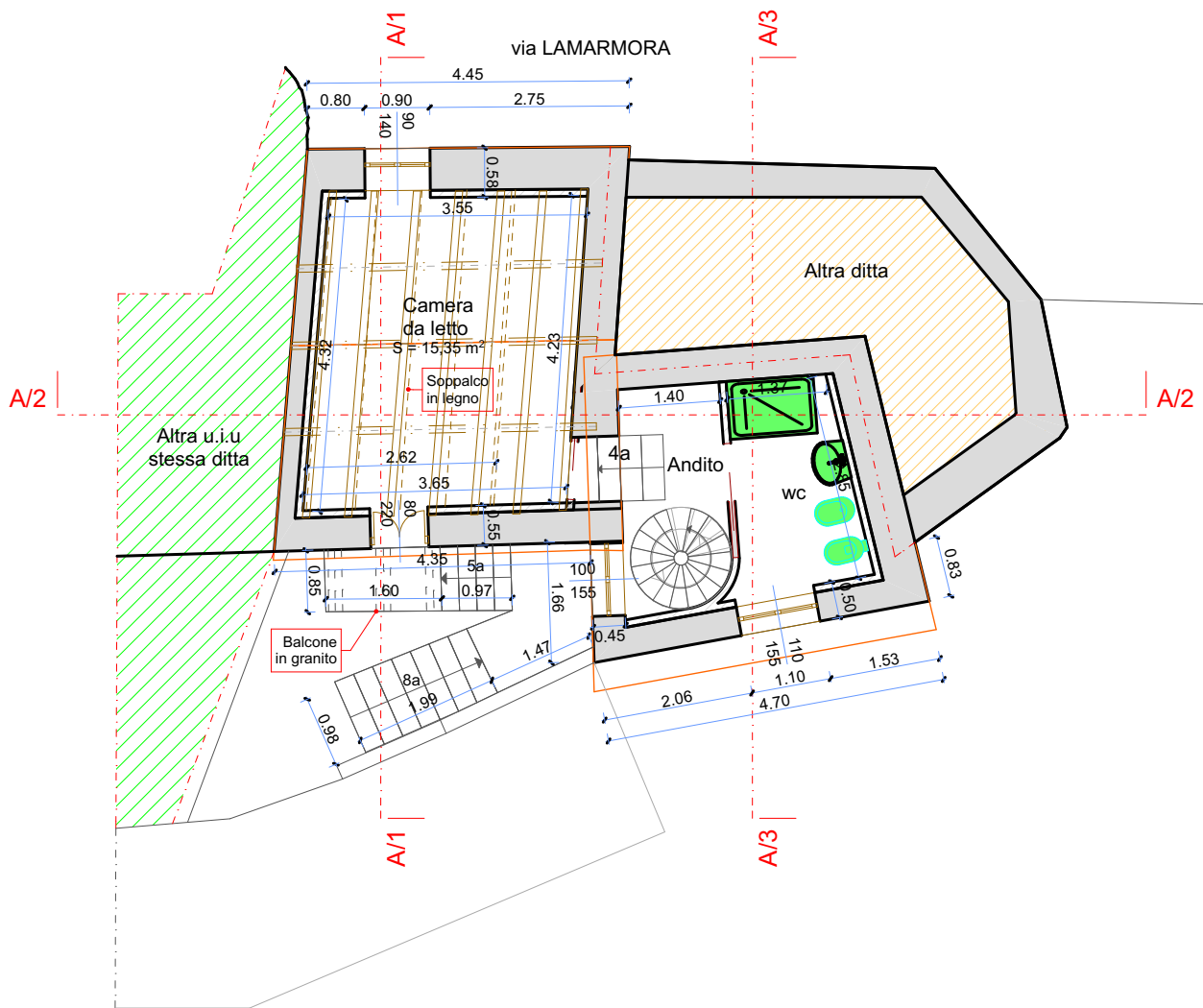
PIANTA PIANO TERRA

dalla via S.Satta - Scala 1:100



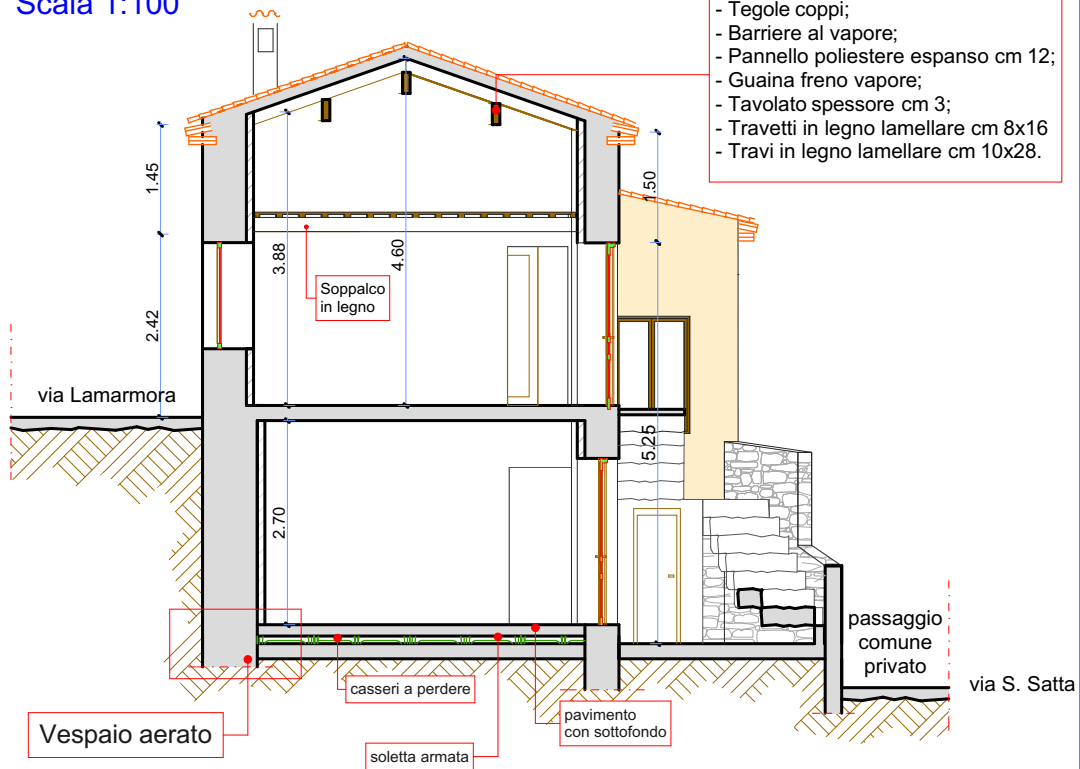
PIANTA PIANO PRIMO

dalla via S.Satta - Scala 1:100



SEZIONE A\1

Scala 1:100



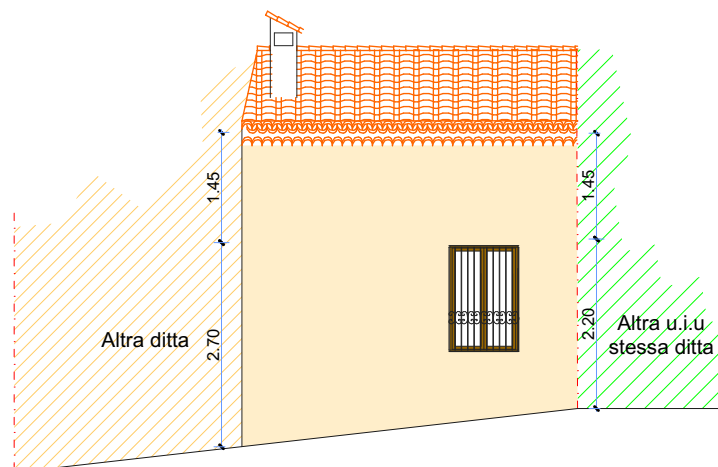
SEZIONE A\3

Scala 1:100



PROSPETTO POSTERIORE sulla via Lamarmora

Scala 1:100



PROSPETTO FRONTALE sulla via S. Satta

Scala 1:100



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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Punto di scatto n.1



Simulazione fotografica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Punto di scatto n.2



Simulazione fotografica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Punto di scatto n.3



Simulazione fotografica



Ollolai, 03/07/2026

La Soc. Coop. di Comunità Ollolai

Il tecnico
Geom. Marco Antonio Murgia

