

Regione Autonoma della Sardegna

# COMUNE DI OLLOLAI (NU)

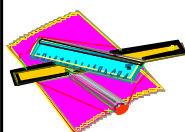
Opere Edili

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:<br><br>1 | ELABORATI:<br><br>SCHEDA DI PROGETTO<br>FABBRICATO EX BUSSU PIETRO |
| SCALA          | 1 : 100                                                                                      |                  |                                                                    |
| FILE           | D:\Lavori\Soc. Coop Comunità Ollolai\Progetto Esecutivo\Scheda di progetto "Ex Bussu Pietro" |                  |                                                                    |
| 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

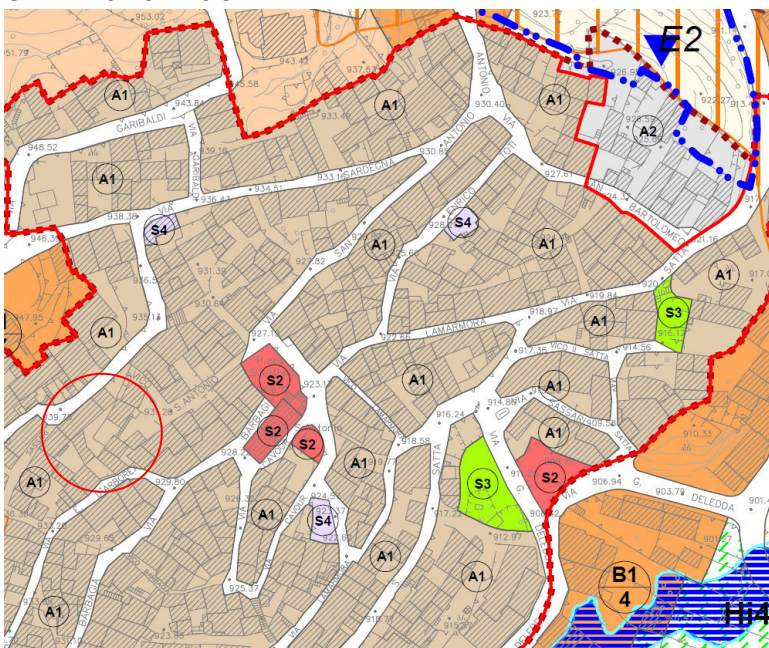
L'intervento interessa un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Ollolai e censito al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 12
- Particella 2770

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, era adibito a residenza. Il fabbricato è composto da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo.

Il piano terra è accessibile dalla via E. D'Arborea, mentre il piano primo dalla via B. Sassari.

Attualmente il fabbricato necessita di un restauro accurato; durante gli anni infatti, sono state apportate solamente lavorazioni di manutenzione ordinaria e qualche intervento di manutenzione straordinaria nella copertura. Una porzione del fabbricato infatti è stata sopraelevata per circa 50 cm

mediante l'utilizzo di muratura portante in blocchi di cls e copertura in putrelle di ferro e tavelloni.

Si intendono 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 e sono pericolanti; consentono le infiltrazioni dell'acqua piovana all'interno del fabbricato stesso;
- gli infissi in legno sono deteriorati ed in alcuni punti sono praticamente inesistenti;

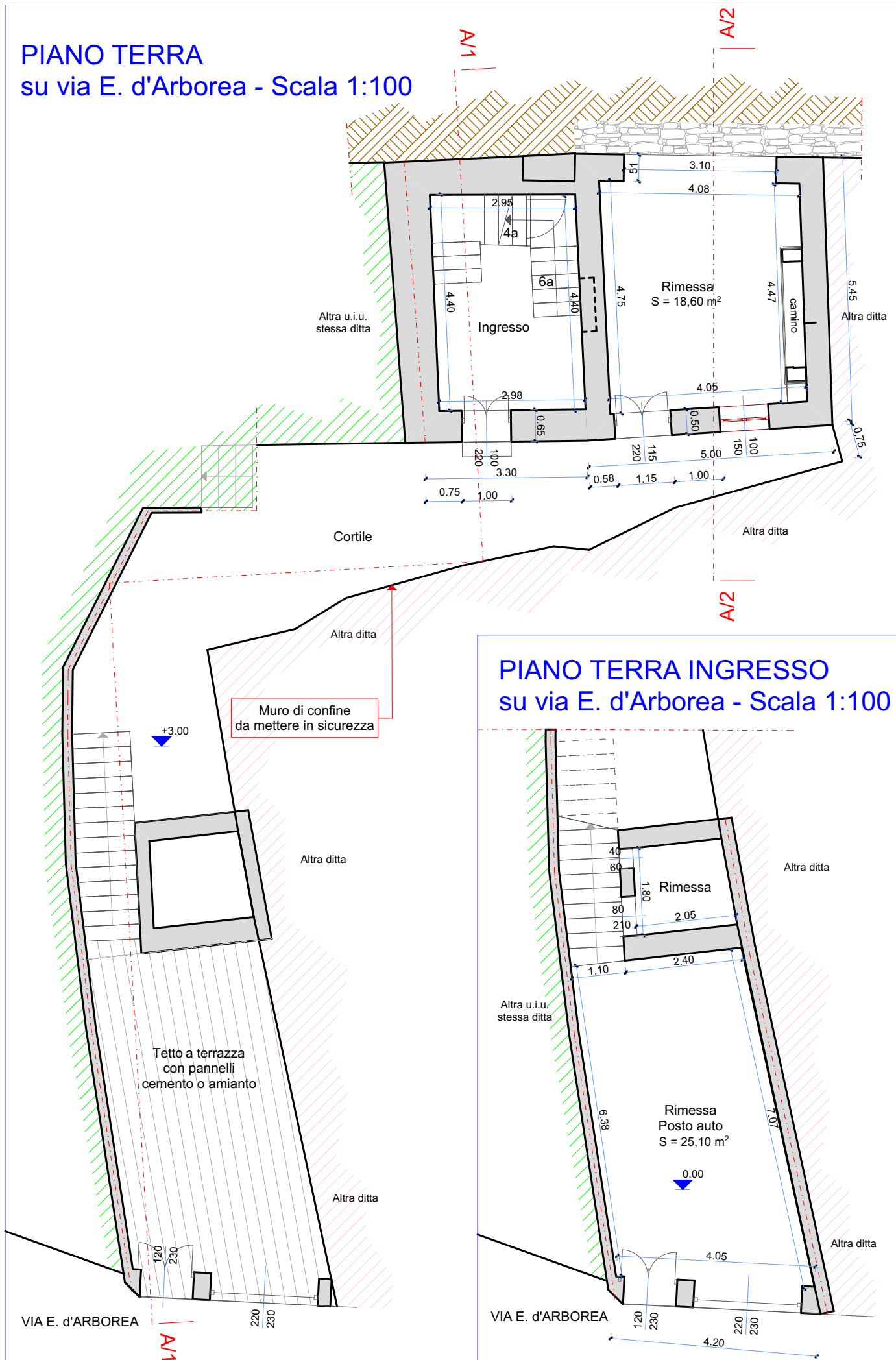
L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione sia all'esterno che all'interno. Il piano terra è costituito da n. 2 ambienti non comunicanti tra loro entrambi con accesso esterno, uno non comunicante con il resto del fabbricato, destinato forse a cantina legnaia, è privo delle opere di finitura interna, il pavimento è in terra battuta; l'altro funge da ingresso-vano scala, di collegamento con i restanti piani ed ambienti attraverso la scala in granito.

Al piano primo troviamo nel vano scala l'ingresso dalla via posteriore B. Sassari, ed un ambiente destinato a cucina e l'altro a camera da letto; al piano secondo è stato realizzato un servizio igienico a quota più alta rispetto al pavimento del piano e vi è una camera da letto.

Tutti gli ambienti necessitano di un intervento accurato sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista delle finiture interne.

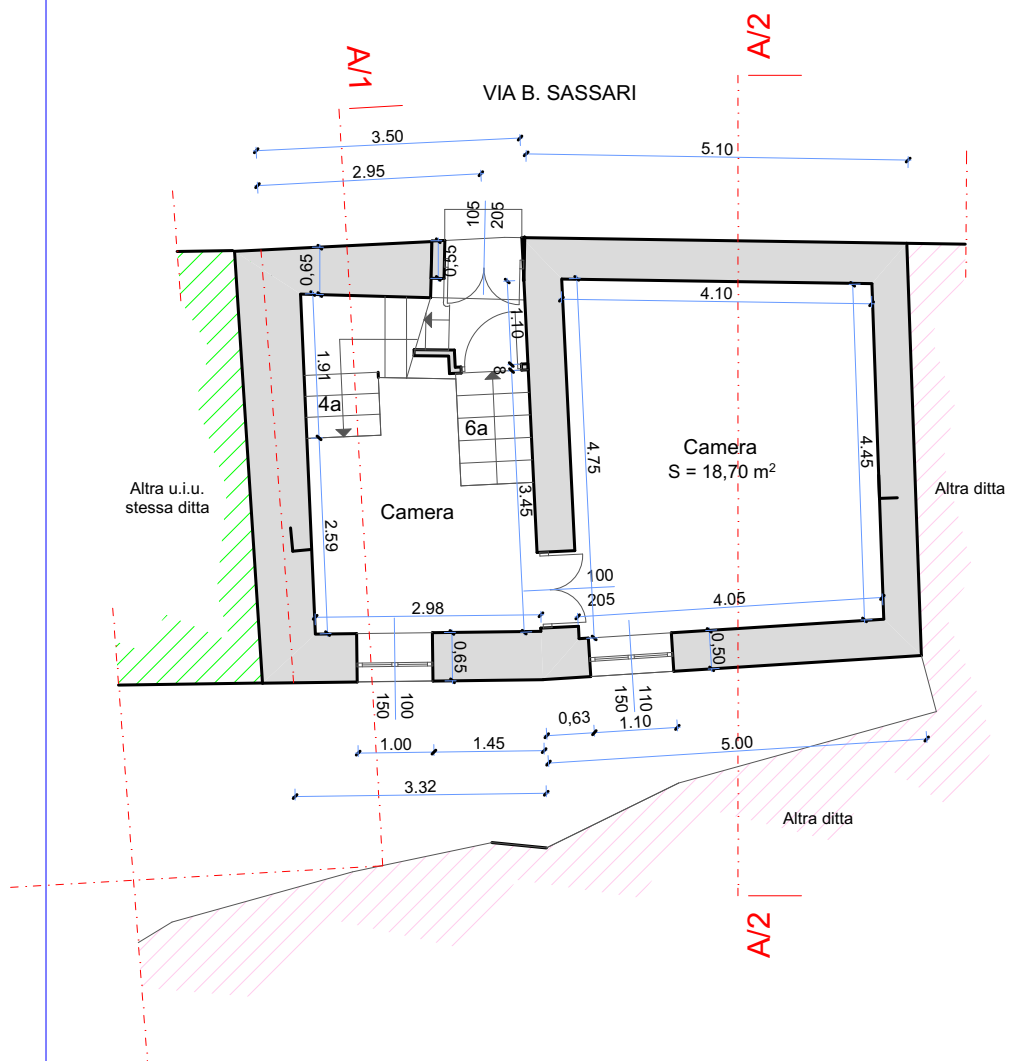
I solai vanno rinforzati , i pavimenti vanno realizzati ex-novo. L'unità edilizia internamente va riconfigurata planimetricamente.

# PIANO TERRA su via E. d'Arborea - Scala 1:100

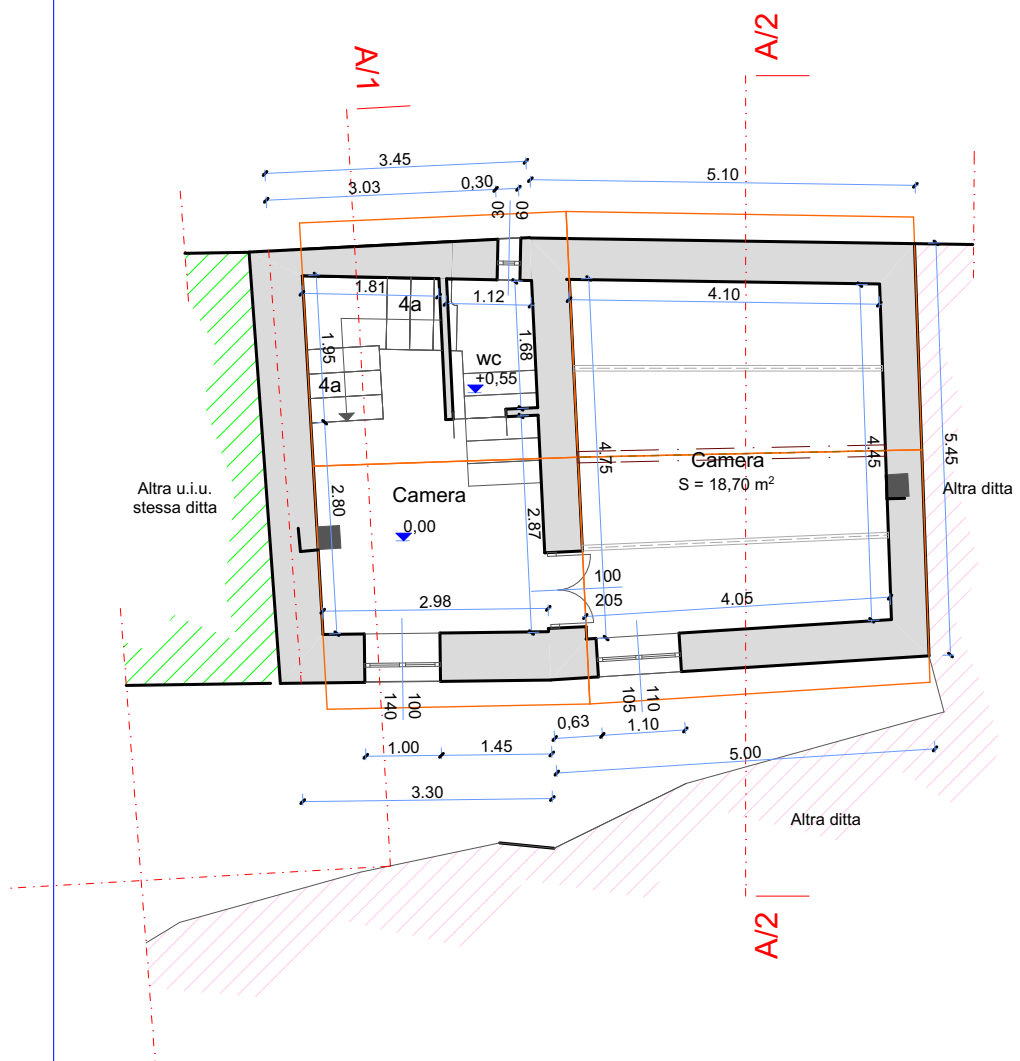


# PIANTA PIANO PRIMO

su via E. d'Arborea - Scala 1:100

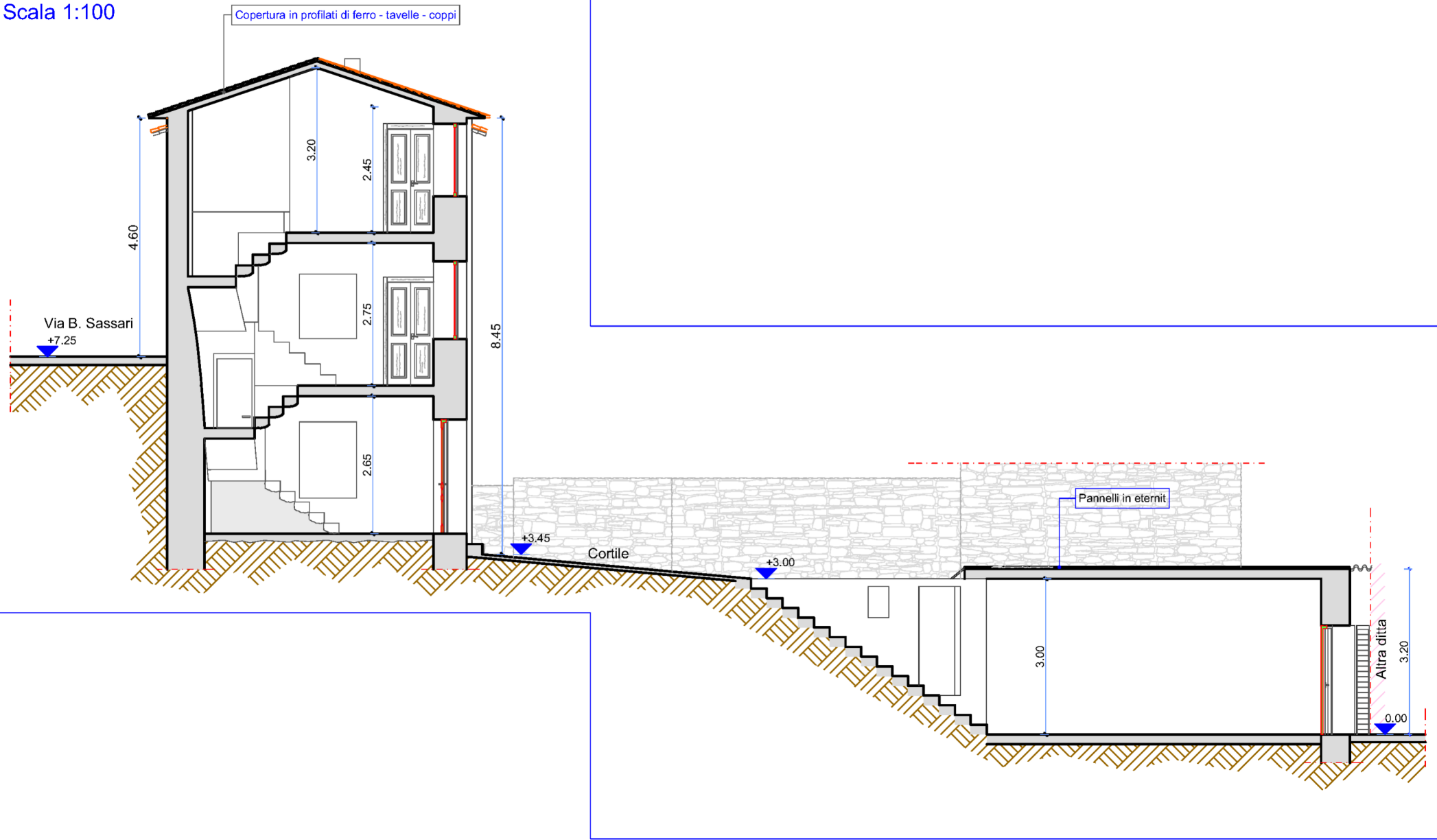


## PIANTA PIANO SECONDO su via E. d'Arborea - Scala 1:100



SEZIONE A\1

Scala 1:100



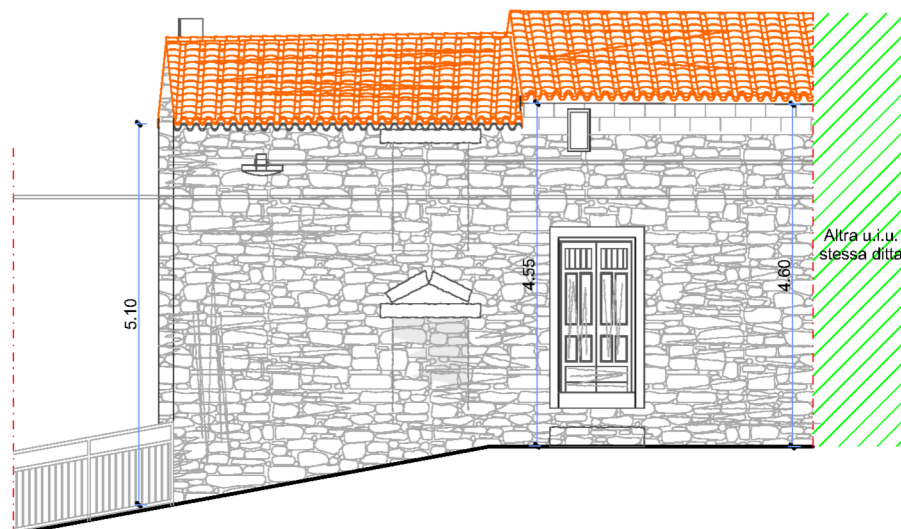
## PROSPETTO FRONTALE

su via E. d'Arborea - Scala 1:100



## PROSPETTO POSTERIORE

su via B. Sassari - 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;

- impermeabilizzazione del muro contro-terra (piano terra) mediante barriera chimica esterna ed interna, utilizzo di intonaco osmotico e realizzazione di intercapedine in laterizio forato;

- al piano terra, apertura in breccia della muratura in pietrame con posa in opera di n. 3 travi IPE 140, in maniera tale da collegare i due ambienti che verranno adibiti a cucina e soggiorno;

- rinforzo dei solai del vano scala in granito (piano terra, primo, secondo) mediante l'utilizzo di pilastri e travi in acciaio tipo IPE 140 ;

- sabbiatura della scala interna in granito;

- demolizione della copertura esistente, una parte in legno ed una in putrelle di ferro e tavelle e realizzazione di una nuova copertura in legno a doppia falda. Come struttura portante verrà posta in opera un'orditura primaria in travi di legno lamellare delle dimensioni di cm 10x28, un'orditura secondaria in travi di legno lamellare delle dimensioni di cm 8x16, 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 e 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;

- verrà realizzato il comignolo in mattoni o in pietra;

- realizzazione di muri divisorii interni, mediante forati in laterizio delle dimensioni di cm 8x15x30 murati di coltello con malta cementizia;

- 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.

- restauro della muratura esistente e riposizionamento del timpano e dell'architrave nell'apertura della facciata principale, dove sarà necessario si interverrà con operazioni di ricostruzione mediante il metodo "cuci e scuci"; sostituzione dei blocchi di cls con blocchi di granito sardo; si procederà all'ampliamento di una finestra in portafinestra nella facciata principale e alla realizzazione di nuove aperture nella facciata posteriore in maniera tale da avere un giusto rapporto aerazione-illuminazione degli ambienti stessi;

- 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;

- posa in opera di nuovi infissi in legno con scurini interni;

Disposizione interna unità edilizia.

L'u.i.u. si raggiunge tramite la scalinata di proprietà con annesso ripostiglio, posta ad ingresso dallo spazio comunale su via E. D'Arborea. Attualmente la proprietà comunale è composta da una rimessa provvista di infisso in alluminio e serranda di metallo, che tramite altro intervento verrà riqualificato in spazio pubblico usufruibile dall'intera comunità. Sarà sempre consentito il diritto di passaggio per l'ingresso all'unità edilizia del presente progetto.

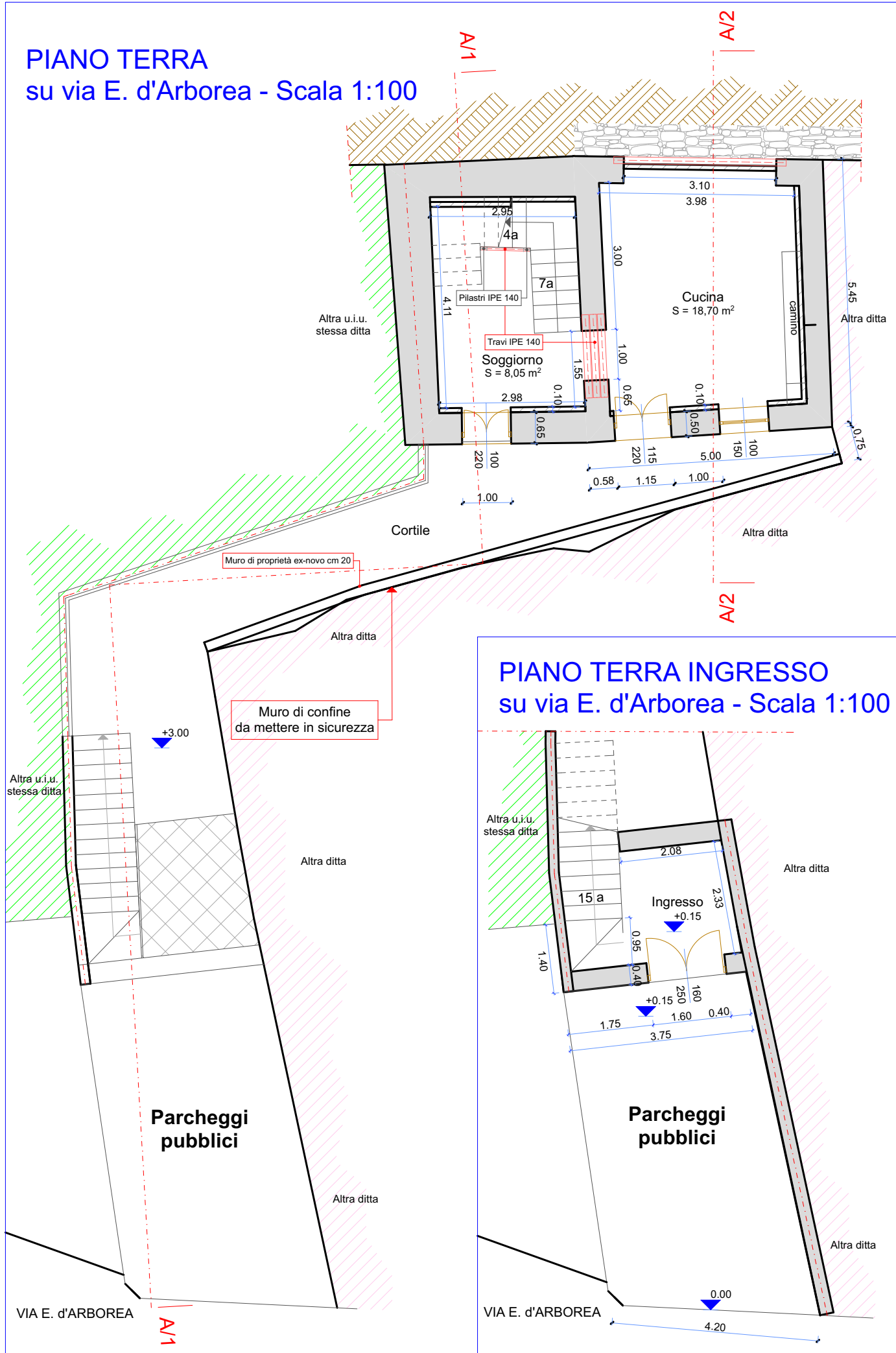
Tramite la scalinata si arriva al cortile di proprietà posto a livello più alto rispetto alla via E. D'Arborea.

Il piano terra è composto da: ingresso diretto alla cucina delle dimensioni di circa 8,05 mq ed ingresso diretto al soggiorno delle dimensioni mq. 17,80; cucina e soggiorno sono comunicanti; nel vano cucina vi è scala interna in granito dalla quale si accede al piano primo.

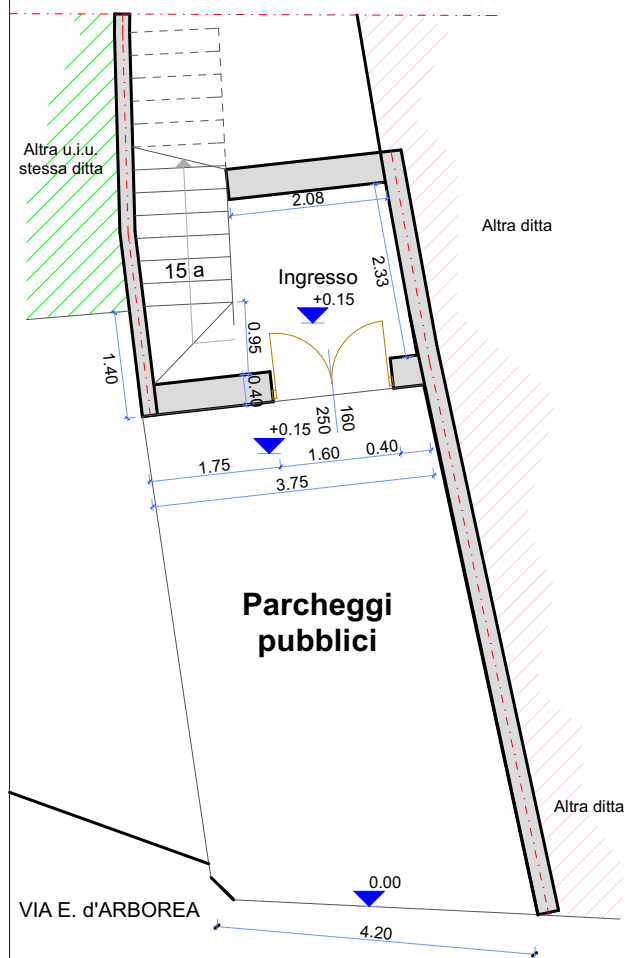
Il piano primo è composto da: ingresso dalla facciata posteriore via B. Sassari, camera da letto delle dimensioni di mq 17,45, bagno delle dimensioni di mq 3,70, andito delle dimensioni di mq. 3,80.

Il piano secondo, accessibile tramite la scala di granito, è composto da: andito delle dimensioni di mq. 8,60, camera da letto delle dimensioni di mq 17,45, bagno delle dimensioni di mq 2,25.

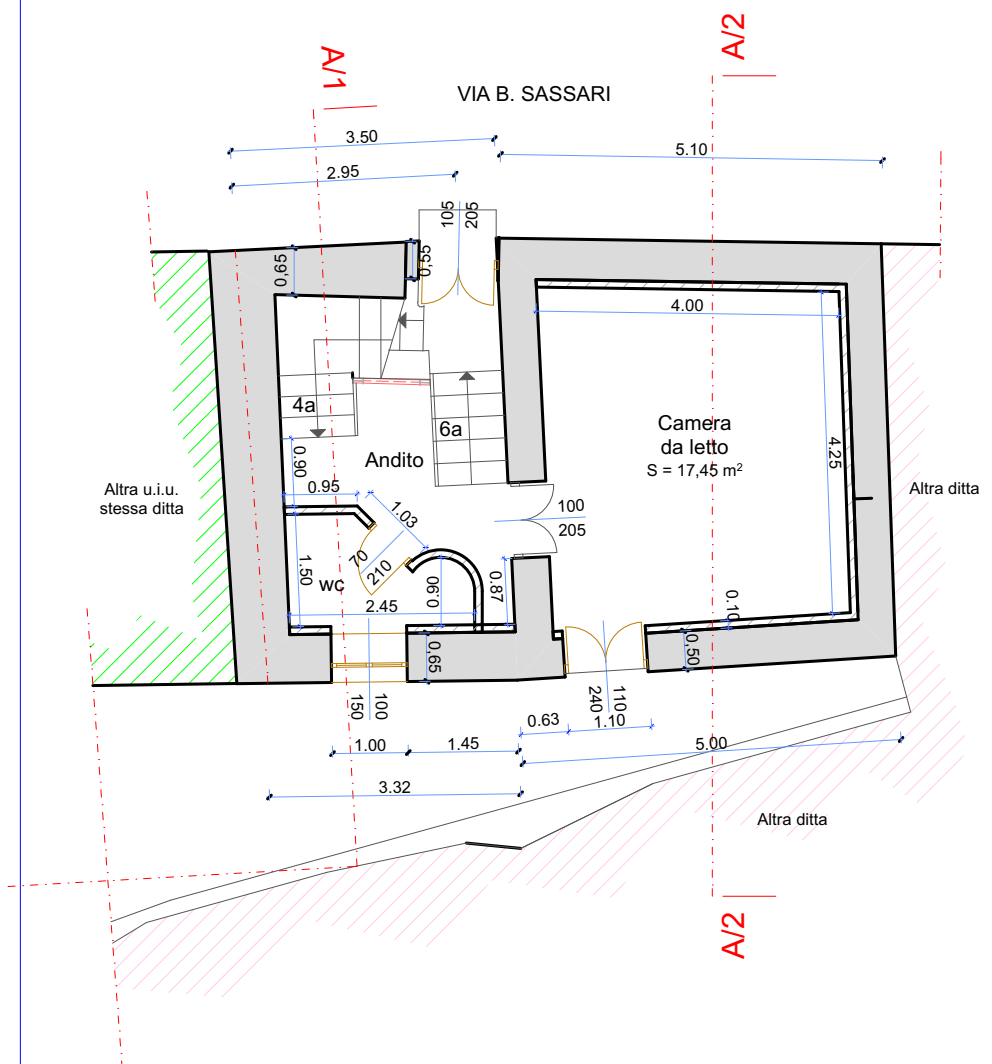
su via E. d'Arborea - Scala 1:100



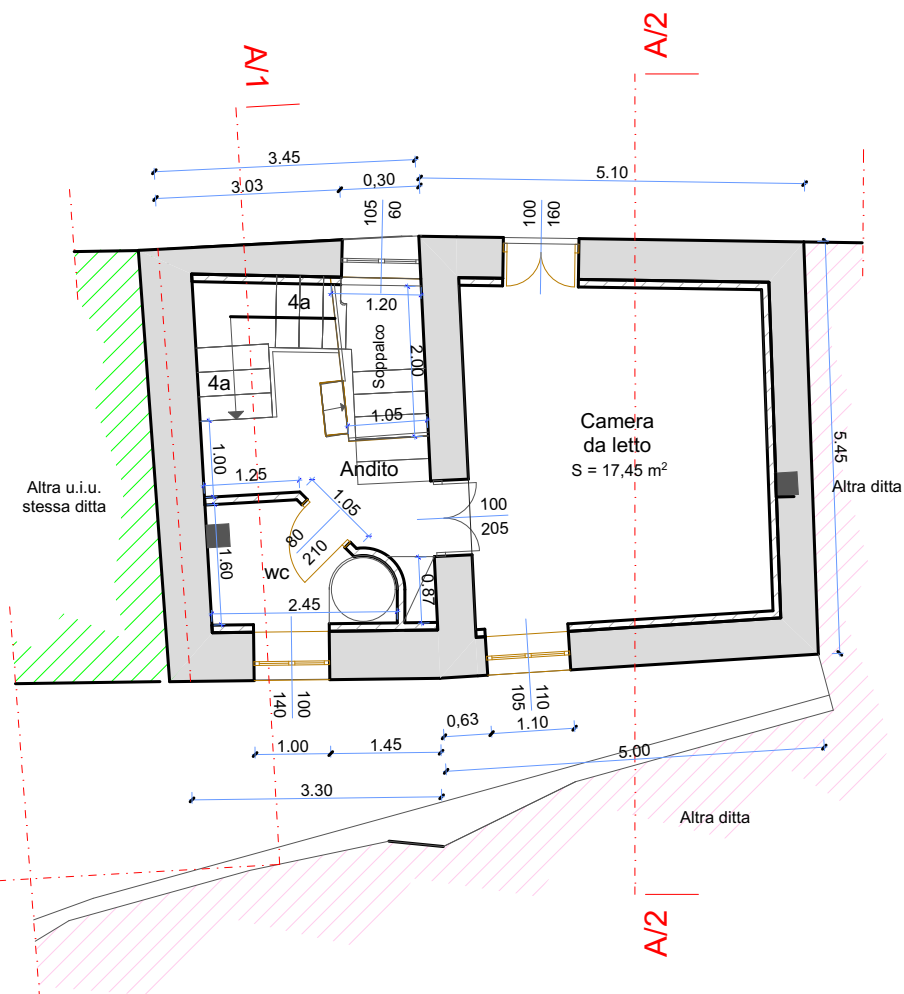
PIANO TERRA INGRESSO  
su via E. d'Arborea - Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO  
su via E. d'Arborea - Scala 1:100

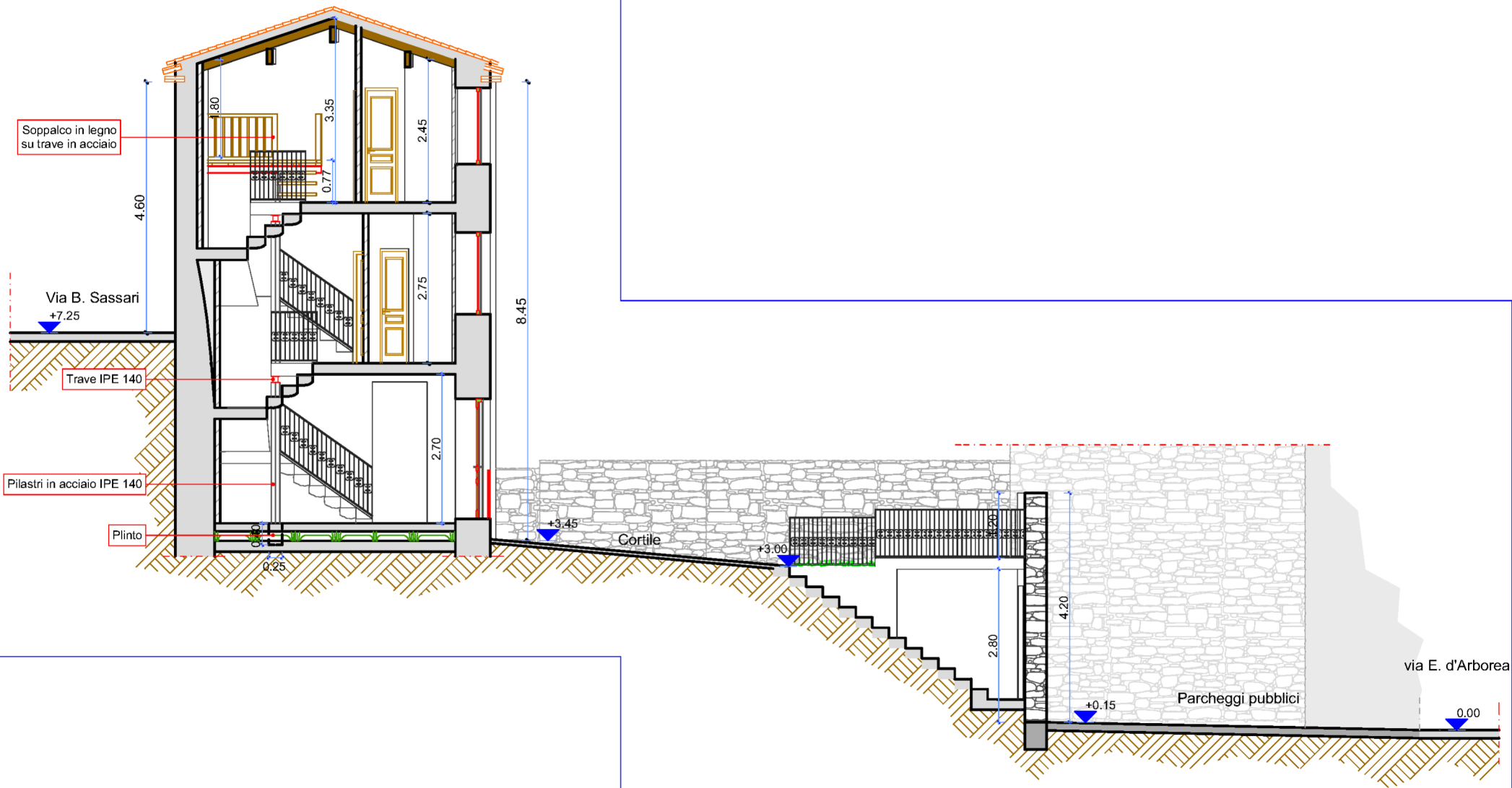


PIANTA PIANO SECONDO  
su via E. d'Arborea - Scala 1:100



SEZIONE A\1

Scala 1:100



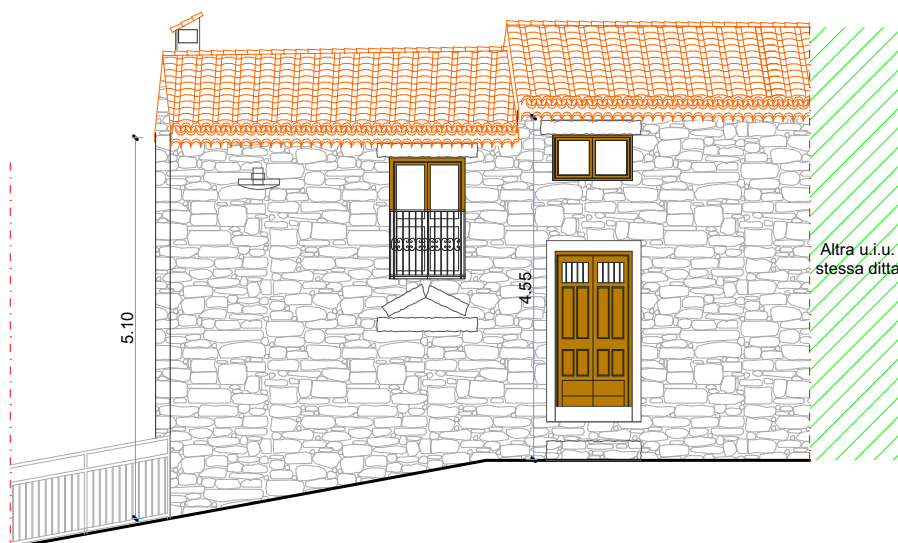
## PROSPETTO FRONTALE

su via E. d'Arborea - Scala 1:100



## PROSPETTO POSTERIORE

su via B. Sassari - 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, 06/07/2026

La Soc. Coop. di Comunità Ollolai

---

Il tecnico

Geom. Marco Antonio Murgia

