



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI MUSEI

PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" - CENTRO STORICO - CENTRO DI
ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL RECUPERO E LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO URBANO

Norme Tecniche Unità Edilizia - Isolato H

Progettazione

TEXNH S.R.L.
Project & Consulting
Via Maglias, 31 09122 Cagliari
ph/fax +39.070.273698 e-mail: texnhsrl@gmail.com

Amministratore Unico
Marco Piras Berenger
Direttore tecnico
Dott. Ing. Maura Stochino

Gruppo di Lavoro

Dott. Ing. Maura Stochino
Dott. Ing. Stefania Deplano
Antonia Iaccarino
Dott. Arch. Marcella Lagomarsino
Dott. Ing. Eleonora Putzolu
Dott. Arch. Giuseppina Solinas

DICEMBRE 2015

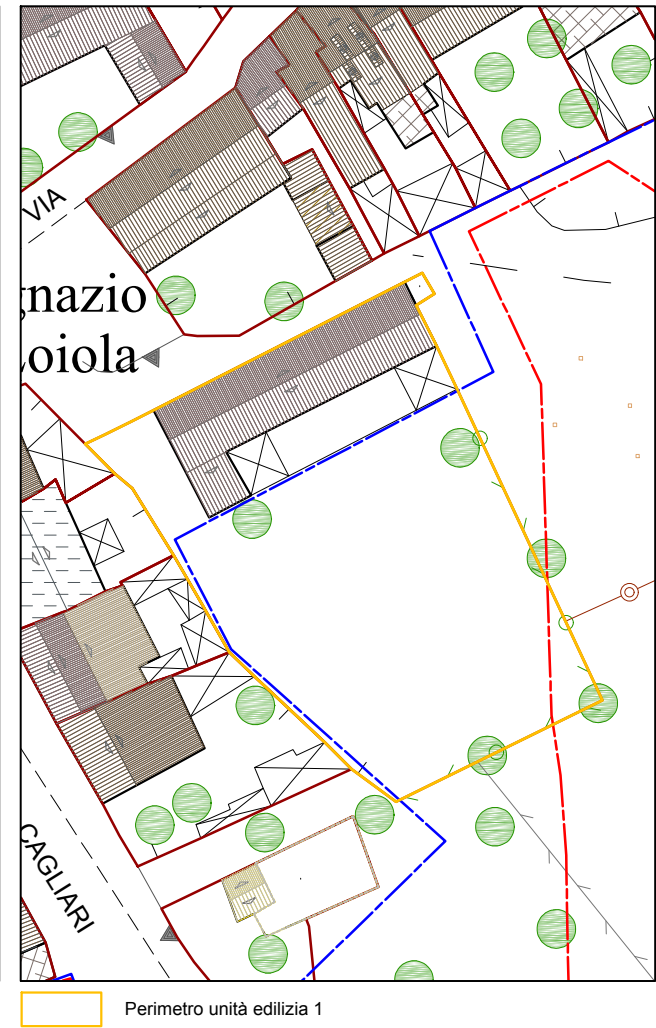
TAV. 10.h

Il sindaco
Francesco Loi

Il responsabile del servizio
Ing. Alessandro Girei

A. NORME TECNICHE PER UNITA' EDILIZIA

Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica

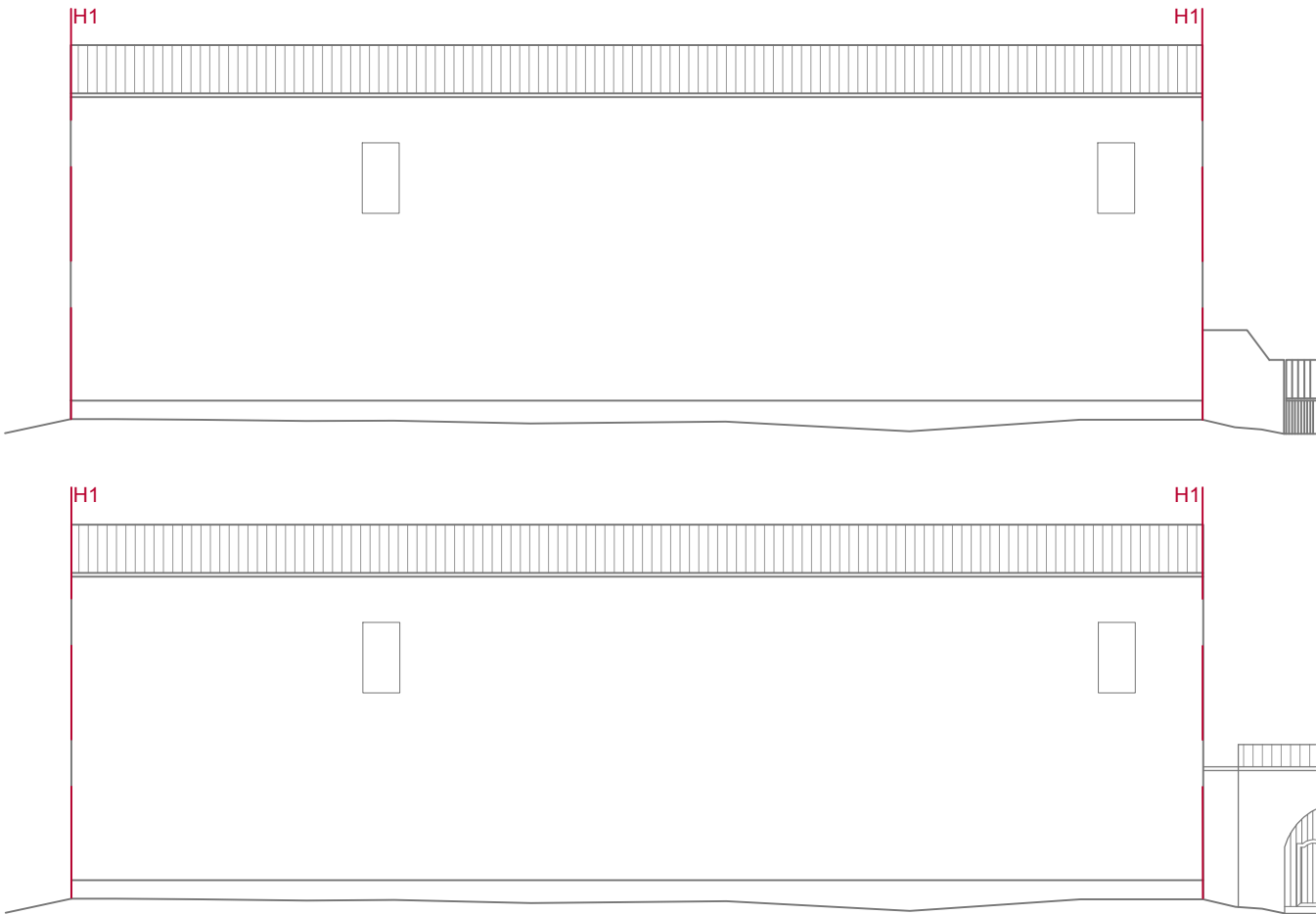


Via Cagliari



Via Cagliari

Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:200



Via Cagliari

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	1437,70
Volumetria edificata [mc]	2275,00
Sup coperta [mq]	285,00
Indice edificato [mc/mq]	1,58
Dati catastali	F.103, mapp.1997

STATO DI CONSERVAZIONE

struttura	pessimo
finiture esterne	pessimo

DATAZIONE

ante 1900

CONSERVAZIONE

conservato

CLASSIFICAZIONE URABANISTICA

Zona A2 del PUC

CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI

strutture verticali	muratura portante	mattoni in terra cruda
strutt.orizz.intermedie	n.r.	
copertura	a falda,	tegole laterizie
scale esterne		
finitura pareti	intonaco	
porte	assenti	
finestre	assenti	

passi carrai
sistemi di oscuramento
grate
soglie
balconi
parapetti
mensole
soluzione di gronda

ELEMENTI DECORATIVI

cornici di gronda
cornici marcapiano
cornici finestre
altro

DESTINAZIONE D'USO

piano terra	residenziale
piano 1°	
piano 2°	
corpi accessori	

SPAZI NON EDIFICATI

cortile	adiacente e retrostante
recinzione	siepe

Indicazioni sullo stato attuale

Indicazioni di intervento

ISOLATO

H

UNITA' EDILIZIA

1

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI

Manutenzione ordinaria e straordinaria,
Restauro e risanamento conservativo

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERNENTO

Si prescrive il mantenimento della conformazione originaria con il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi incongrui

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentita la sopraelevazione
Non sono consentiti incrementi volumetrici o incrementi di superficie

RIVESTIMENTI ESTERNI

In occasione del rifacimento degli intonaci questi dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dall'abaco. Le tinteggiature dovranno essere scelte tra i colori indicati nell'abaco.

APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi originali comprensivi della ferramenta, se conservati, devono essere mantenuti e restaurati; nel caso in cui il livello di degrado non consenta il recupero, i nuovi infissi dovranno essere uguali per forma, lavorazione, dimensioni, materiali e colori a quelli esistenti o consoni alle prescrizioni delle NTA e dell'abaco.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

COPERTURE

In caso di rifacimento del tetto dovrà essere mantenuta la conformazione esistente delle falde; il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi di tipo tradizionale.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Gli spazi non edificati di pertinenza dell'unità immobiliare dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e sistemati a verde

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



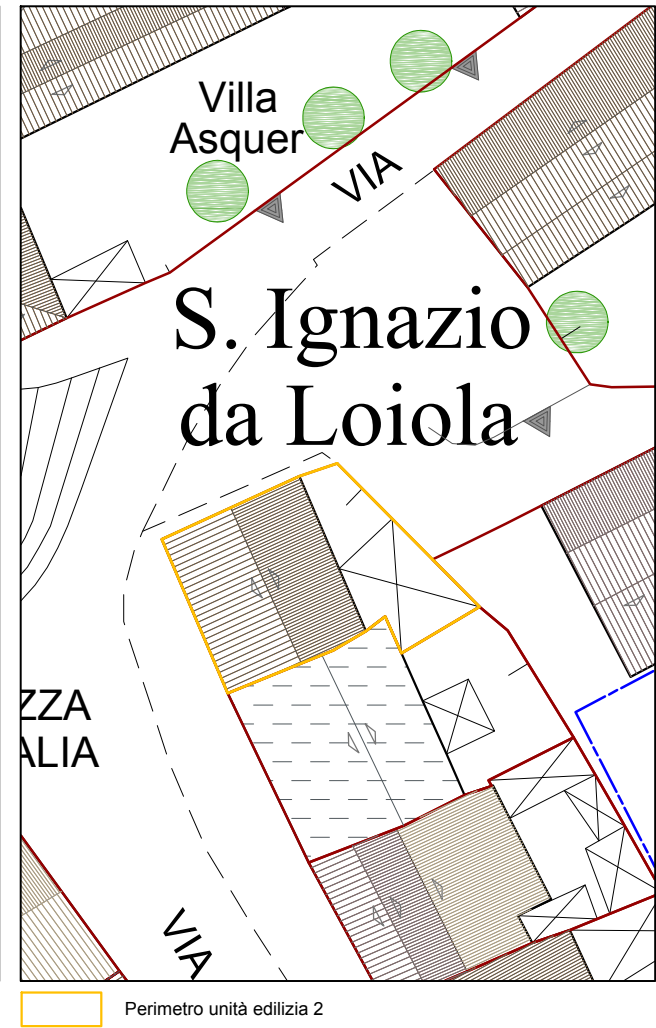
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica



Via Cagliari



Via Cagliari

Via Cagliari

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	175,64
Volumetria edificata [mc]	611,42
Sup coperta [mq]	112,60
Indice edificato [mc/mq]	3,48
Dati catastali	F.103, mapp.253 (parte)
STATO DI CONSERVAZIONE	
struttura	buono
finiture esterne	buono

DATAZIONE

oltre 1960

CONSERVAZIONE

manomesso

CLASSIFICAZIONE URABANISTICA

Zona A2 del PUC

CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI

strutture verticali	n.r.
strutt.orizz.intermedie	n.r.
copertura	a falde, tegole laterizie
scale esterne	
finitura pareti	intonaco e tinteggiatura
porte	legno
finestre	legno-alluminio
passi carrai	si
sistemi di oscuramento	persiane-avvolgibili
grate	
soglie	marmo
balconi	c.a.
parapetti	muratura
mensole	
soluzione di gronda	canali e discendenti esterni in rame

ELEMENTI DECORATIVI

cornici di gronda	in aggetto, modanate
cornici marcapiano	
cornici finestre	
altro	

DESTINAZIONE D'USO

piano terra	residenziale
piano 1°	residenziale
piano 2°	
corpi accessori	

SPAZI NON EDIFICATI

cortile	retrostante
recinzione	muratura

ISOLATO	H
UNITA' EDILIZIA	2

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI

Manutenzione ordinaria e straordinaria,
Restauro e risanamento conservativo

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERNENTO

Si prescrivono interventi volti a far recuperare all'edificio coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano e con suoi caratteri formali e costruttivi storici e tradizionali, anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentita la sopraelevazione
Non sono consentiti incrementi volumetrici o incrementi di superficie

RIVESTIMENTI ESTERNI

In occasione del rifacimento degli intonaci questi dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dall'abaco. Le tinteggiature dovranno essere scelte tra i colori indicati nell'abaco.

APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi e la serranda incongrui dovranno essere sostituiti con tipologie consone alla tradizione secondo quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione e nell'abaco.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

I parapetti in muratura al piano primo andranno sostituiti con parapetti in ferro secondo le indicazioni delle NTA

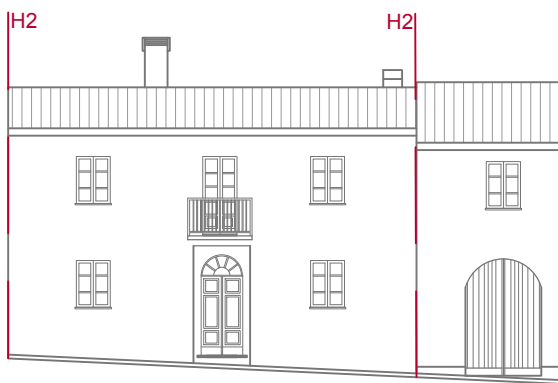
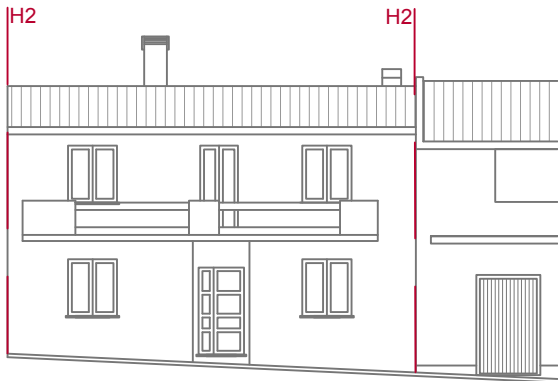
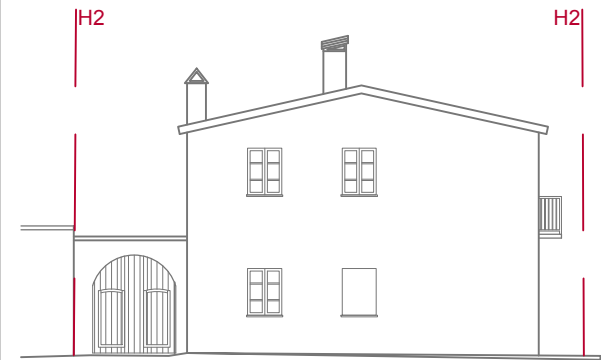
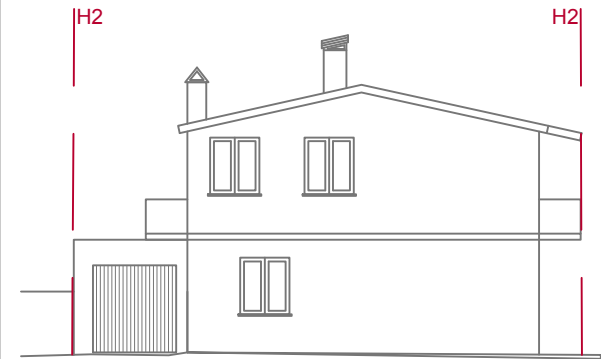
COPERTURE

In caso di rifacimento del tetto dovrà essere mantenuta la conformazione esistente delle falde; il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi di tipo tradizionale.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere completate e tinteggiate conformemente all'unità immobiliare. Gli spazi non edificati di pertinenza dell'unità dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e sistemati a verde.

Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:200



Indicazioni sullo stato attuale

Indicazioni di intervento

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

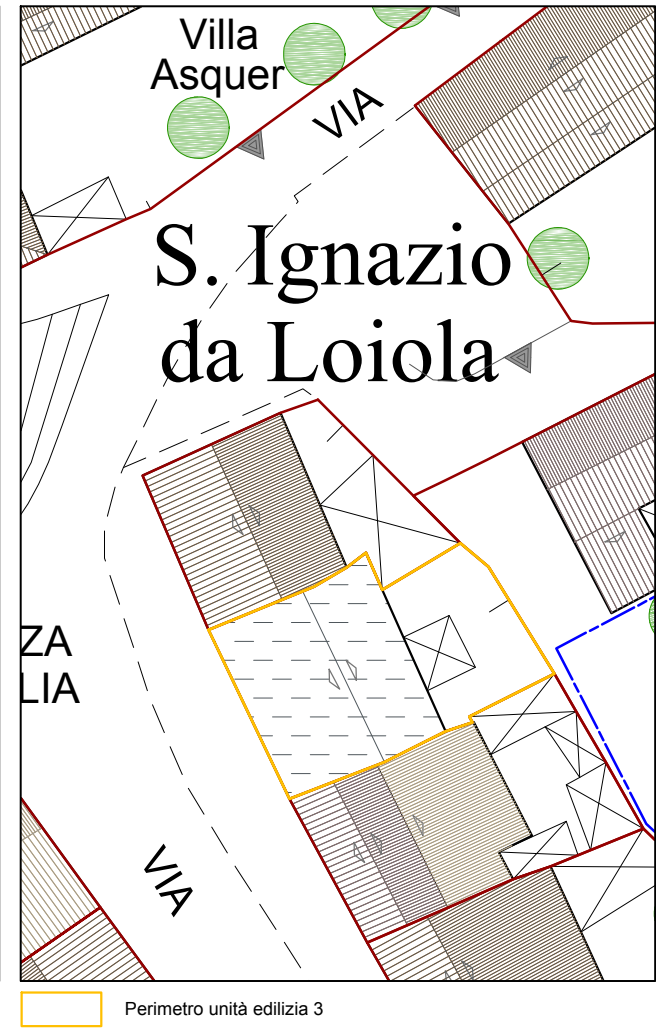


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°





Via Cagliari



Via Cagliari

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	219,30
Volumetria edificata [mc]	840,00
Sup coperta [mq]	142,00
Indice edificato [mc/mq]	3,83
Dati catastali	F.103, mapp.253 (parte)
STATO DI CONSERVAZIONE	
struttura	mediocre
finiture esterne	cattivo

DATAZIONE

oltre 1960

CONSERVAZIONE

di sostituzione

CLASSIFICAZIONE URABANISTICA

Zona A2 del PUC

CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI

strutture verticali	n.r.
strutt.orizz.intermedie	n.r.
copertura	a falde, guaina
scale esterne	
finitura pareti	intonaco civile
porte	legno
finestre	legno
passi carrai	si
sistemi di oscuramento	avvolgibili
grate	
soglie	granito
balconi	c.a.
parapetti	assenti
mensole	
soluzione di gronda	canali e discendenti esterni in rame

ELEMENTI DECORATIVI

cornici di gronda
cornici marcapiano
cornici finestre
altro

DESTINAZIONE D'USO

piano terra	residenziale
piano 1°	residenziale
piano 2°	
corpi accessori	

SPAZI NON EDIFICATI

cortile	retrostante
recinzione	muratura

ISOLATO

H

UNITA' EDILIZIA

3

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia conformemente alle NTA e all'abaco e ampliamento

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

Si prescrivono interventi volti a far conseguire all'edificio coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano e con suoi caratteri formali e costruttivi storici e tradizionali, eventualmente anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentita la sopraelevazione
Non sono consentiti incrementi volumetrici o incrementi di superficie

RIVESTIMENTI ESTERNI

In occasione del rifacimento degli intonaci questi dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dall'abaco. Le tinteggiature dovranno essere scelte tra i colori indicati nell'abaco.

APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi dovranno essere sostituiti con tipologie consone alla tradizione secondo quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione e nell'abaco. Le aperture al piano primo dovranno essere rimodulate al fine di creare un disegno più omogeneo della facciata e gli infissi dovranno essere del tipo indicato nelle NTA e nell'abaco

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Gli aggetti dovranno essere uniformati alle tipologie stabilite dall'abaco. I parapetti degli aggetti dovranno essere in ferro battuto con tipologie e modelli che ricalchino quelli tradizionali e siano comunque improntati alla semplicità e alla sobrietà, evitando disegni e composizioni particolarmente elaborate e complesse.

COPERTURE

In occasione del completamento del tetto, il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi di tipo tradizionale.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Gli spazi non edificati di pertinenza dell'unità immobiliare dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e sistemati a verde

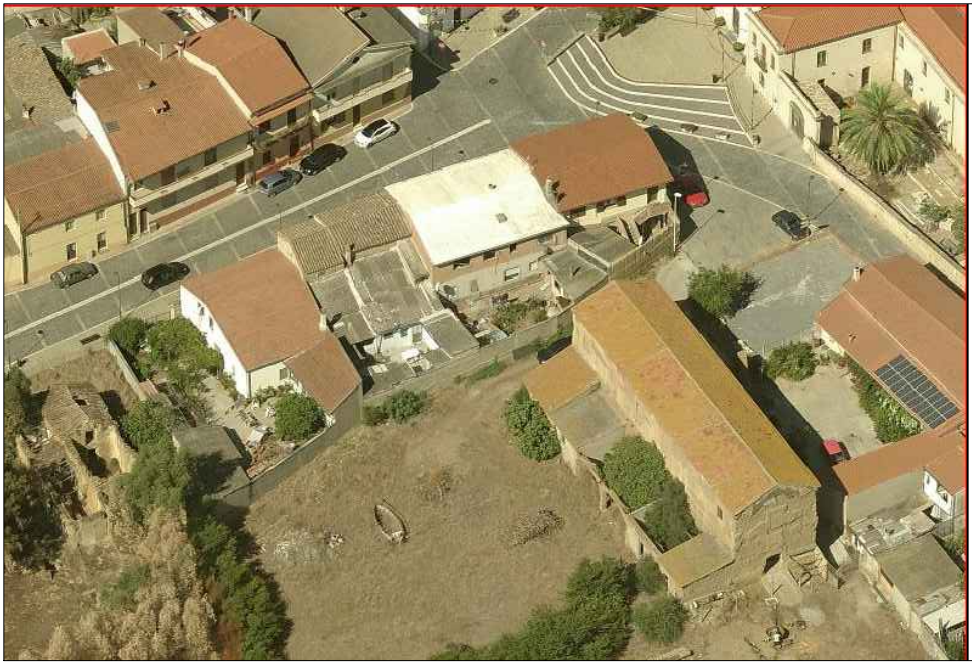
Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

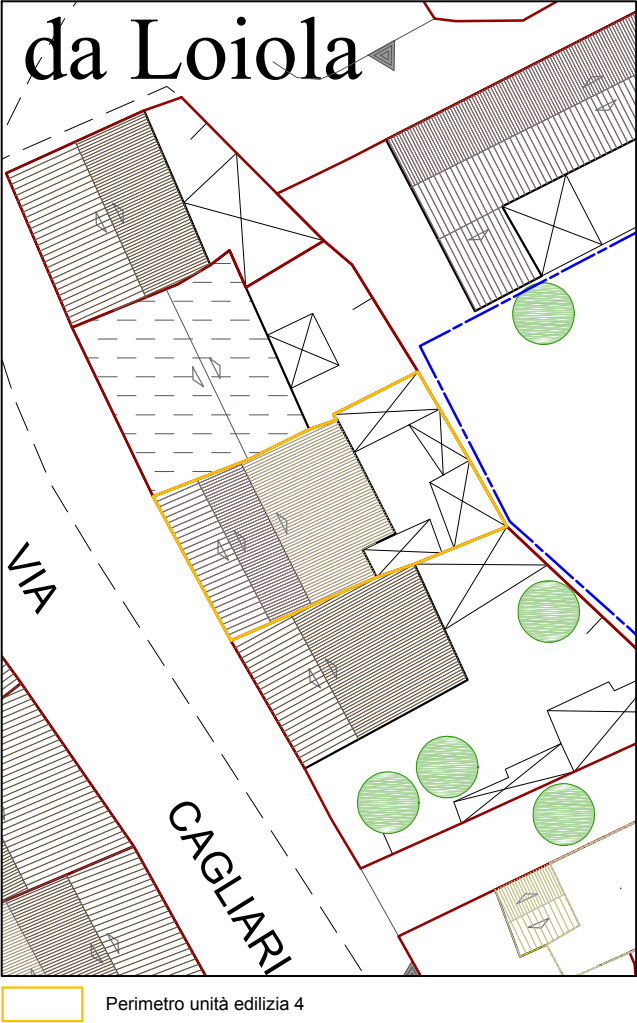


Vista aerea a 45°



Via Cagliari

Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica



Via Cagliari



Via Cagliari

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	196,68
Volumetria edificata [mc]	590,00
Sup coperta [mq]	119,00
Indice edificato [mc/mq]	3,00
Dati catastali	F.103, mapp.254

STATO DI CONSERVAZIONE

struttura	buono
finiture esterne	buono

DATAZIONE

1940/1960

CONSERVAZIONE

conservato

CLASSIFICAZIONE URABANISTICA

Zona A2 del PUC

CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI

strutture verticali	muratura portante
strutt.orizz.intermedie	n.r.
copertura	a falde, coppi sardi-fibrocemento
scale esterne	
finitura pareti	intonaco e tinteggiatura
porte	alluminio
finestre	legno
passi carrai	
sistemi di oscuramento	scurini esterni
grate	ferro
soglie	granito
balconi	c.a.
parapetti	ferro
mensole	
soluzione di gronda	canali e discendenti esterni in rame

ELEMENTI DECORATIVI

cornici di gronda	
cornici marcapiano	tinteggiatura differente colore
cornici finestre	
altro	

DESTINAZIONE D'USO

piano terra	residenziale
piano 1°	residenziale
piano 2°	
corpi accessori	si

SPAZI NON EDIFICATI

cortile	retrostante
recinzione	muratura

ISOLATO	H
UNITA' EDILIZIA	4

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI

Manutenzione ordinaria e straordinaria,
Restauro e risanamento conservativo

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

Si prescrive il mantenimento della conformazione originaria con il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi incongrui

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentita la sopraelevazione
Non sono consentiti incrementi volumetrici o incrementi di superficie

RIVESTIMENTI ESTERNI

In occasione del rifacimento degli intonaci questi dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dall'abaco. Le tinteggiature dovranno essere scelte tra i colori indicati nell'abaco.

APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi e la serranda dovranno essere sostituiti con tipologie consone alla tradizione secondo quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione e nell'abaco. Gli avvolgibili e gli scuri esterni andranno sostituiti con scurini interni.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

I parapetti e le grate andranno sostituiti con parapetti in ferro battuto con tipologie e modelli che ricalchino quelli tradizionali e siano comunque improntati alla semplicità e alla sobrietà, evitando disegni e composizioni particolarmente elaborate e complesse..

COPERTURE

In caso di rifacimento del tetto dovrà essere mantenuta la conformazione esistente delle falde; il manto di copertura esistente in coppi dovrà essere conservato.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Gli spazi non edificati di pertinenza dell'unità immobiliare dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e sistemati a verde

Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:200



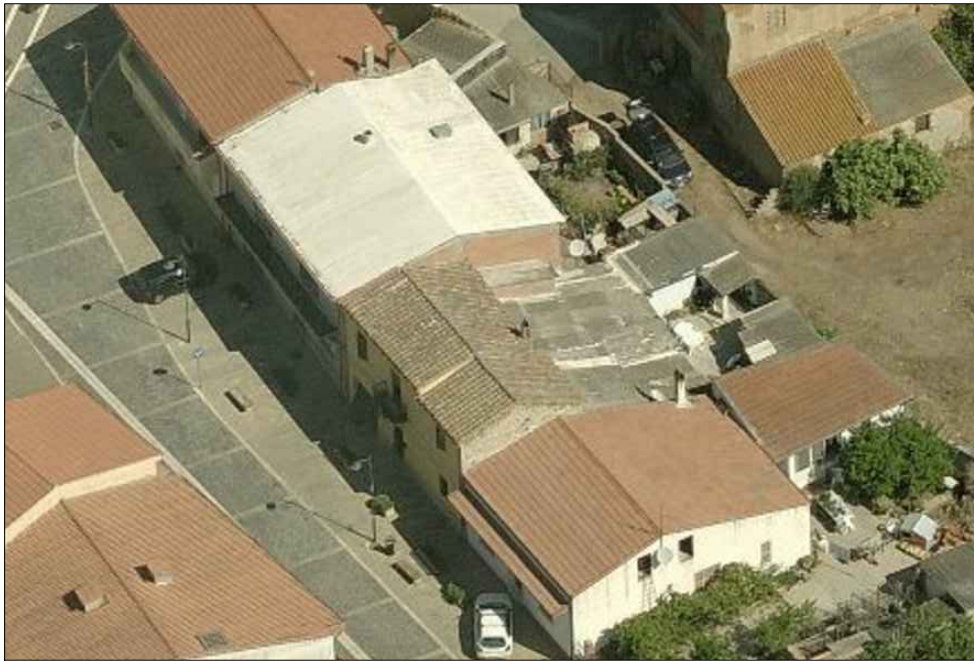
Indicazioni sullo stato attuale

Indicazioni di intervento

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

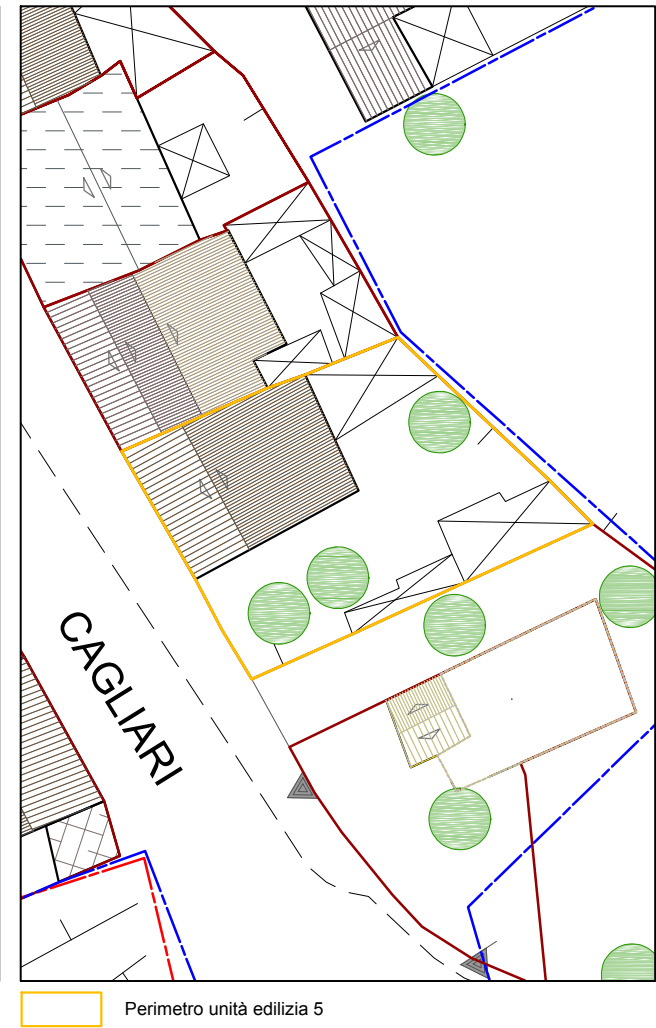


Vista aerea a 45°

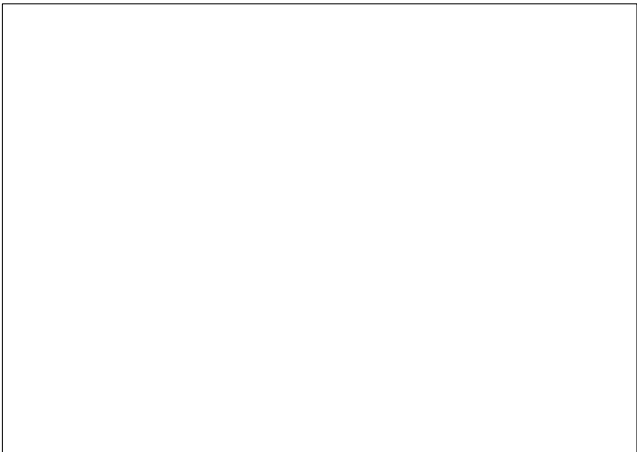


A. NORME TECNICHE PER UNITA' EDILIZIA

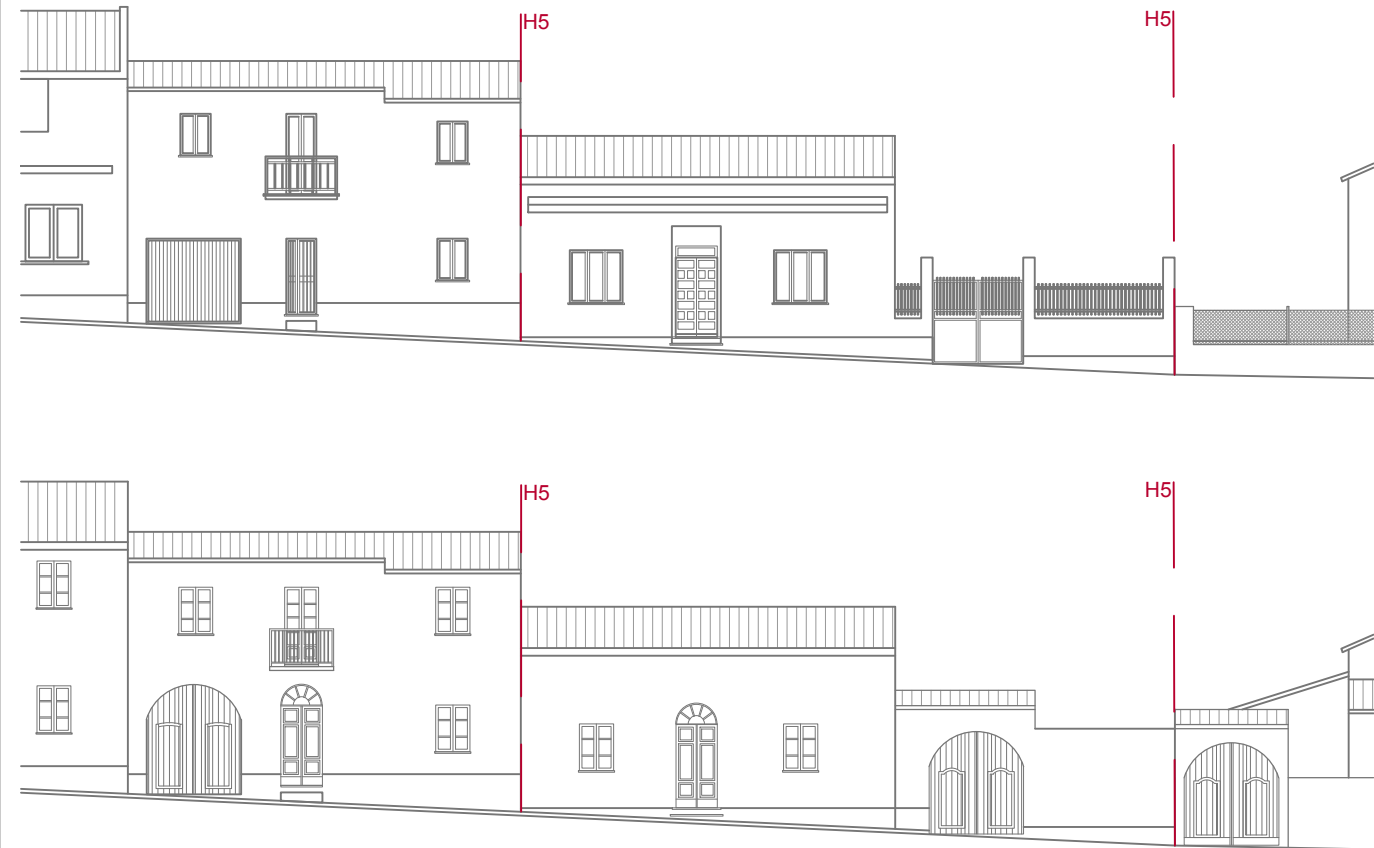
Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica



Via Cagliari



Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:200



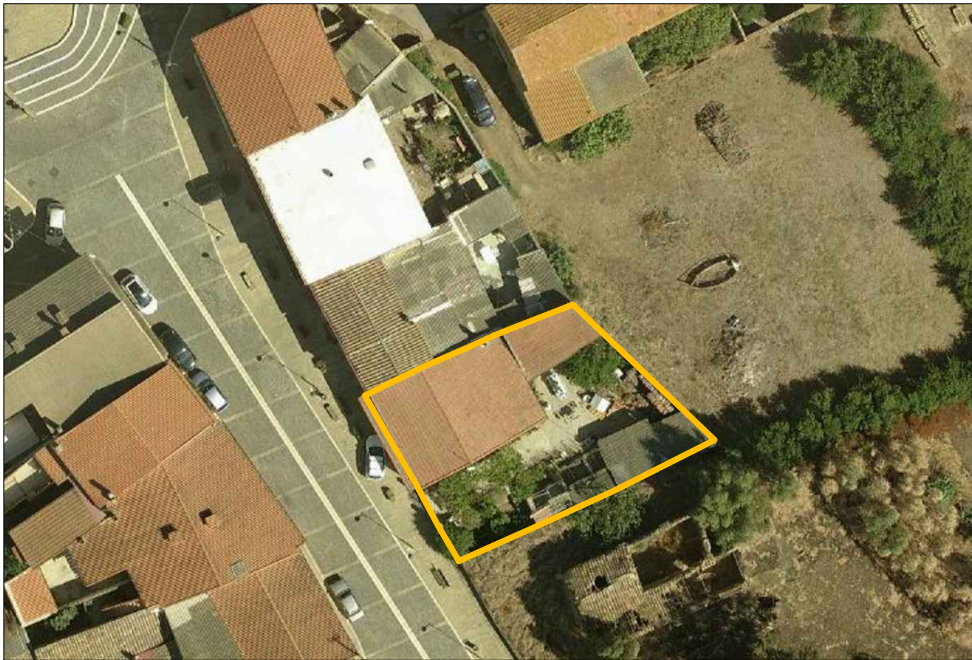
Indicazioni sullo stato attuale

Via Cagliari	
INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE	
Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	353,01
Volumetria edificata [mc]	574,00
Sup coperta [mq]	142,00
Indice edificato [mc/mq]	1,63
Dati catastali	F.103, mapp.255,256
STATO DI CONSERVAZIONE	
struttura	buono
finiture esterne	buono
DATAZIONE	
oltre 1960	
CONSERVAZIONE	
manomesso	
CLASSIFICAZIONE URABANISTICA	
Zona A2 del PUC	
CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI	
strutture verticali	n.r.
strutt.orizz.intermedie	n.r.
copertura	a falda, tegole laterizie
scale esterne	
finitura pareti	intonaco e tinteggiatura
porte	legno
finestre	legno
passi carrai	si
sistemi di oscuramento	avvolgibili
grate	
soglie	marmo
balconi	
parapetti	
mensole	c.a. tegole
soluzione di gronda	canali e discendenti esterni in metallo
ELEMENTI DECORATIVI	
cornici di gronda	
cornici marcapiano	
cornici finestre	
altro	
DESTINAZIONE D'USO	
piano terra	residenziale
piano 1°	residenziale
piano 2°	
corpi accessori	
SPAZI NON EDIFICATI	
cortile	adiacente e retrostante
recinzione	muratura

Indicazioni di intervento

ISOLATO	H
UNITA' EDILIZIA	
5	
INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI	
Manut. ord. e straord, restauro e risanamento conservativo, ristrutturaz. edilizia conformemente alle NTA e all'abaco e ampliamento	
INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERNENTO	
Si prescrivono interventi volti a far recuperare all'edificio coerenza formale e costruttiva con il contesto storico urbano e con suoi caratteri formali e costruttivi storici e tradizionali, anche attraverso la sostituzione di parti non coerenti con questo.	
ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE	
H max = 7,50 m	
Rapporto di copertura max = 0,50 mq/mq	
Indice fondiario max = 3,00 mc/mq Piani fuori terra max = 2	
RIVESTIMENTI ESTERNI	
In occasione del rifacimento degli intonaci questi dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dall'abaco. Le tinteggiature dovranno essere scelte tra i colori indicati nell'abaco.	
APERTURE E SERRAMENTI	
Gli infissi e il cancello dovranno essere sostituiti con tipologie consone alla tradizione secondo quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione e nell'abaco.	
ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI	
Si prescrive l'eliminazione dell'aggetto presente in facciata	
COPERTURE	
In caso di rifacimento del tetto dovrà essere mantenuta la conformazione esistente delle falde; il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi di tipo tradizionale.	
SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI	
Gli spazi non edificati di pertinenza del fabbricato dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e sistemati a verde	

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

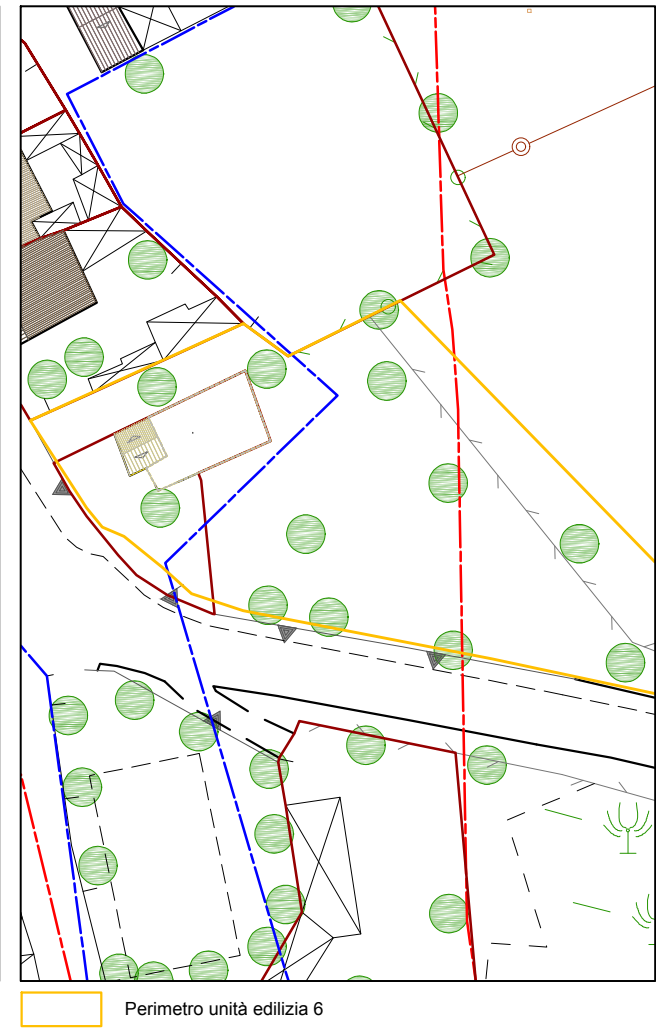


Vista aerea a 45°



A. NORME TECNICHE PER UNITA' EDILIZIA

Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica

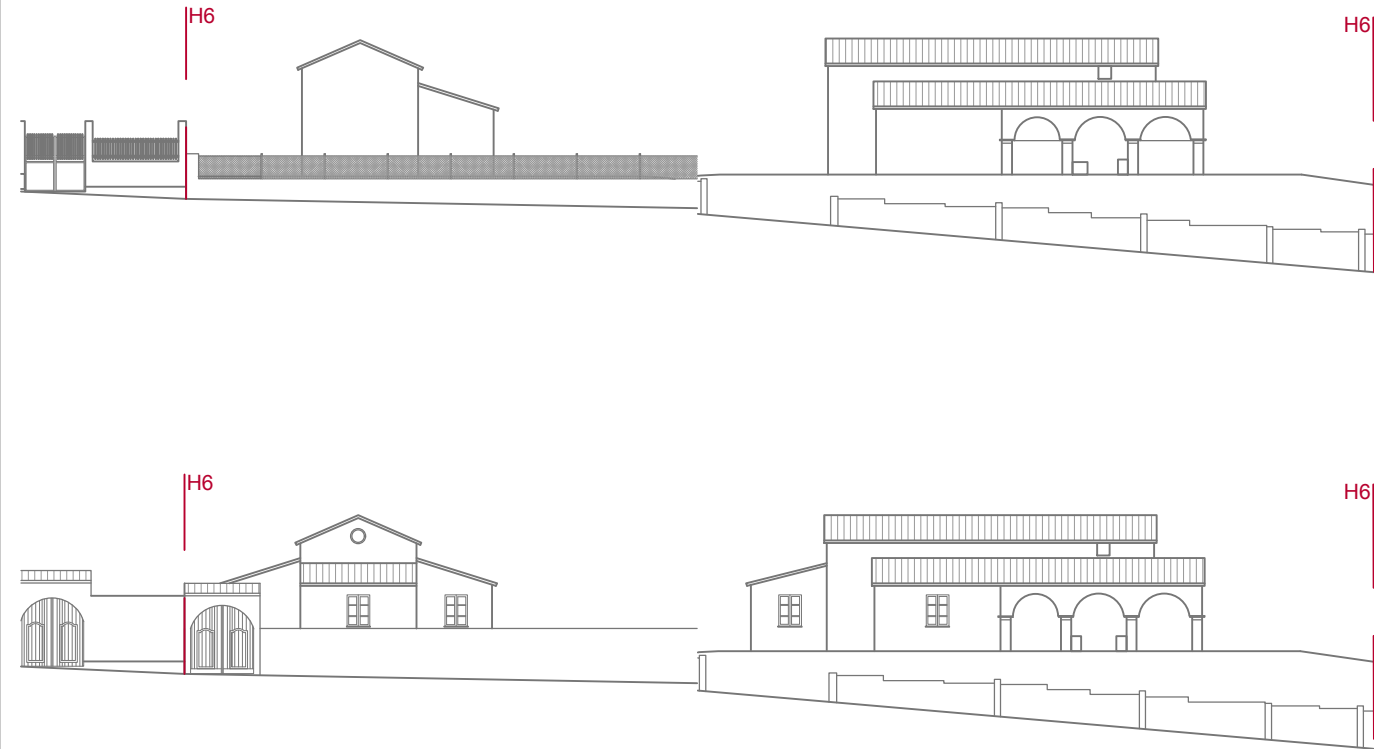


Via Cagliari



Via Cagliari

Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:300



Via Cagliari

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	1486,59
Volumetria edificata [mc]	450,00
Sup coperta [mq]	100,00
Indice edificato [mc/mq]	0,30
Dati catastali	F.103, mapp.99,258,,259,260,101,547,548
STATO DI CONSERVAZIONE	
struttura	pessimo
finiture esterne	pessimo

DATAZIONE

ante 1900

CONSERVAZIONE

conservato

CLASSIFICAZIONE URABANISTICA

Zona A2 del PUC

CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI

strutture verticali	muratura portante mattoni in terra cruda
strutt.orizz.intermedie	
copertura	a falde, coppi sardi
scale esterne	
finitura pareti	
porte	assenti
finestre	assenti
passi carrai	
sistemi di oscuramento	
grate	
soglie	
balconi	
parapetti	
mensole	
soluzione di gronda	aggetto dei coppi

ELEMENTI DECORATIVI

cornici di gronda
cornici marcapiano
cornici finestre
altro

DESTINAZIONE D'USO

piano terra	residenziale
piano 1°	
piano 2°	
corpi accessori	

SPAZI NON EDIFICATI

cortile	adiacente e antistante
recinzione	

Indicazioni sullo stato attuale

Indicazioni di intervento

ISOLATO

H

UNITA' EDILIZIA

6

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI

Manutenzione ordinaria e straordinaria,
Restauro e risanamento conservativo

INDICAZIONI E INDIRIZZI DI INTERVENTO

Si prevede il restauro dell'intero fabbricato con la ricostruzione delle porzioni crollate.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentita la sopraelevazione.
Non sono consentiti incrementi volumetrici o incrementi di superficie.

RIVESTIMENTI ESTERNI

In occasione del rifacimento degli intonaci questi dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dall'abaco. Le tinteggiature dovranno essere scelte tra i colori indicati nell'abaco.

APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi originari comprensivi della ferramenta, se conservati, devono essere mantenuti e restaurati; nel caso in cui il livello di degrado non consenta il recupero, i nuovi infissi dovranno essere uguali per forma, lavorazione, dimensioni, materiali e colori a quelli esistenti o comunque conformi alle prescrizioni dell'abaco

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

COPERTURE

In occasione del rifacimento del tetto dovrà essere mantenuta la conformazione esistente delle falde; il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi di tipo tradizionale.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Gli ambiti non edificati di pertinenza dell'unità immobiliare andranno mantenuti in condizioni di decoro e sistemati a verde.

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

