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 F

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.f

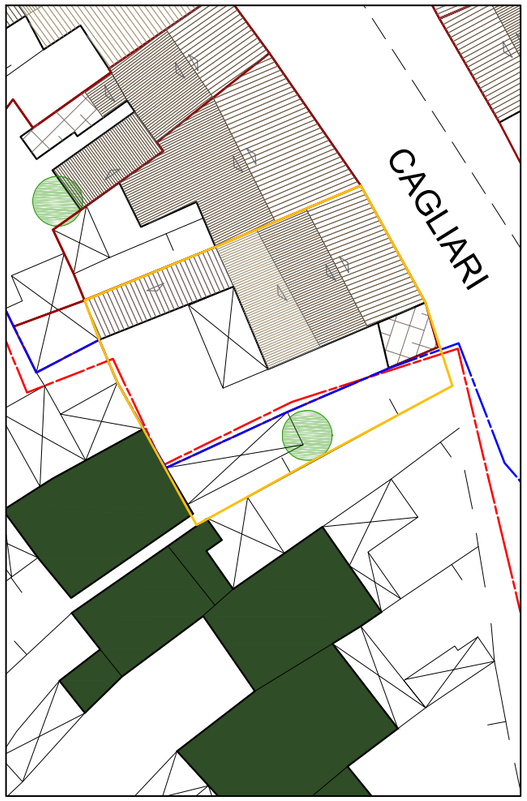
Il sindaco
Francesco Loi

Il respondabile del servizio
Ing. Alessandro Girei

A. NORME TECNICHE PER UNITA' EDILIZIA

ISOLATO	F
UNITA' EDILIZIA	1

Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia 1

Via Cagliari

Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:200

Via Cagliari

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE	
Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	773,71
Volumetria edificata [mc]	1025,00
Sup coperta [mq]	221,00
Indice edificato [mc/mq]	1,32
Dati catastali	F.103, mapp. 311, 312
STATO DI CONSERVAZIONE	
struttura	buono
finiture esterne	mediocre
DATAZIONE	
ante 1900	
CONSERVAZIONE	
manomesso	
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	
Zona A2 del PUC	
CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI	
strutture verticali	muratura portante
strutt.orizz.intermedie	n.r.
copertura	a falde, tegole laterizie- fibrocemento
scale esterne	
finitura pareti	intonaco e tinteggiatura
porte	alluminio-ferro
finestre	alluminio-ferro
passi carrai	si
sistemi di oscuramento	scurini interni
grate	
soglie	marmo
balconi	
parapetti	
mensole	
soluzione di gronda	canali e discendenti esterni in metallo
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, deposito
SPAZI NON EDIFICATI	
cortile	adiacente e retrostante
recinzione	

Indicazioni di intervento

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 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 incongrui dovranno essere sostituiti con tipologie consone alla tradizione secondo quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione e nell'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

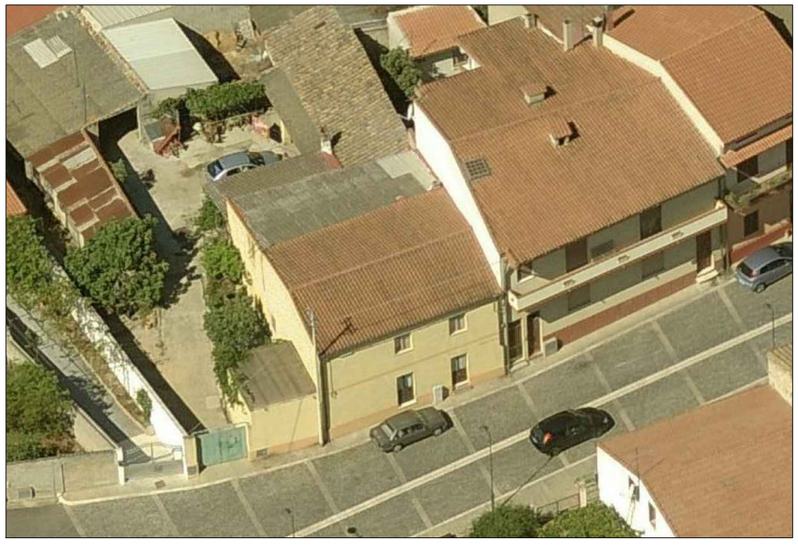
ISOLATO	F
UNITA' EDILIZIA	1

Via Cagliari

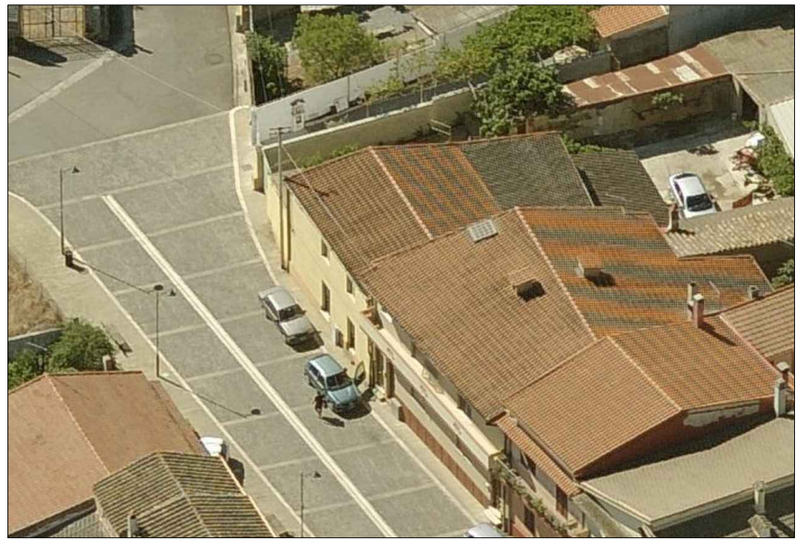
Vista fotografica zenitale

Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°



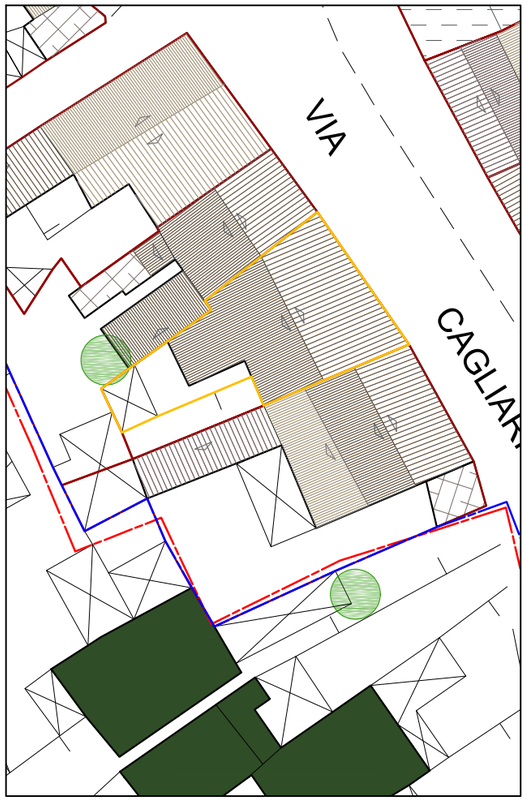
Vista aerea a 45°



A. NORME TECNICHE PER UNITA' EDILIZIA

ISOLATO	F
UNITA' EDILIZIA	2

Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia 2

Via Cagliari

Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:200

Via Cagliari

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE	
Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	245,10
Volumetria edificata [mc]	940,00
Sup coperta [mq]	157,00
Indice edificato [mc/mq]	3,84
Dati catastali	F.103, mapp.308,309,310,1207
STATO DI CONSERVAZIONE	
struttura	buono
finiture esterne	buono
DATAZIONE	
ante 1900	
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	alluminio-legno
finestre	legno
passi carrai	
sistemi di oscuramento	avvolgibili
grate	
soglie	marmo, cotto
balconi	c.a.
parapetti	muratura
mensole	
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	si
SPAZI NON EDIFICATI	
cortile	retrostante
recinzione	

Indicazioni di intervento

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 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 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 e dell'abaco

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

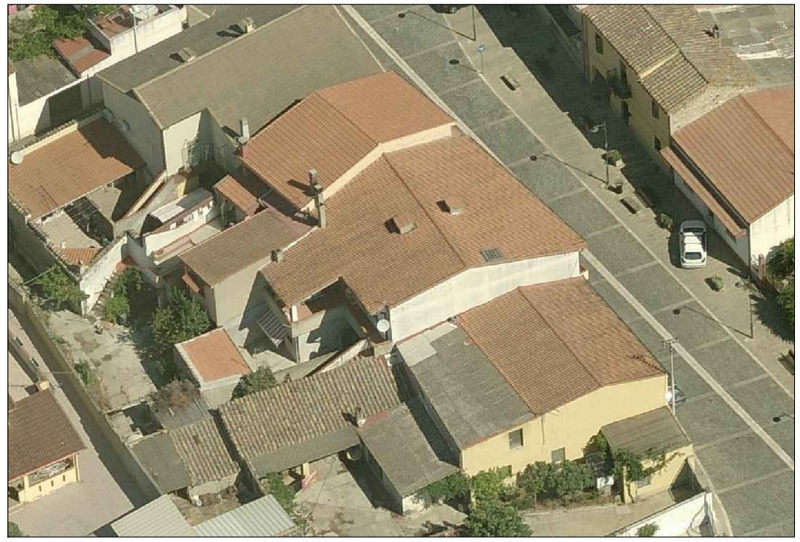
COMUNE DI MUSEI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" - CENTRO STORICO - CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

ISOLATO	F
UNITA' EDILIZIA	2

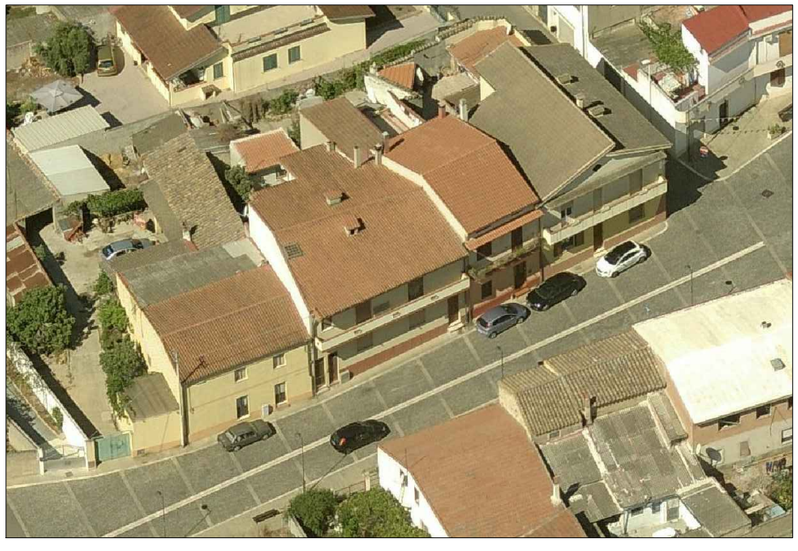
Via Cagliari

Vista fotografica zenitale

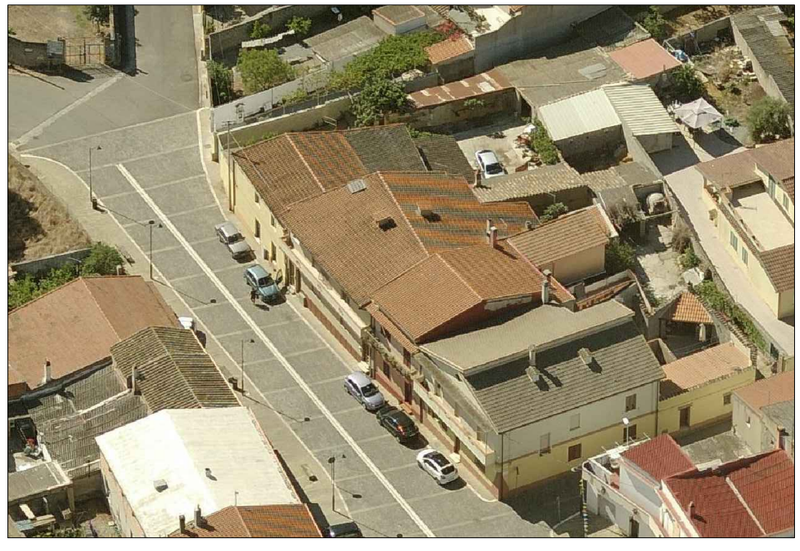
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



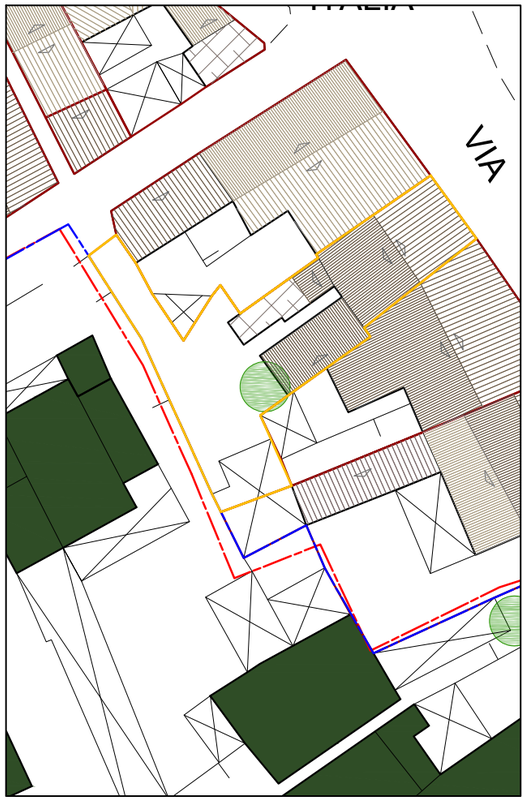
Vista aerea a 45°



A. NORME TECNICHE PER UNITA' EDILIZIA

ISOLATO	F
UNITA' EDILIZIA	3

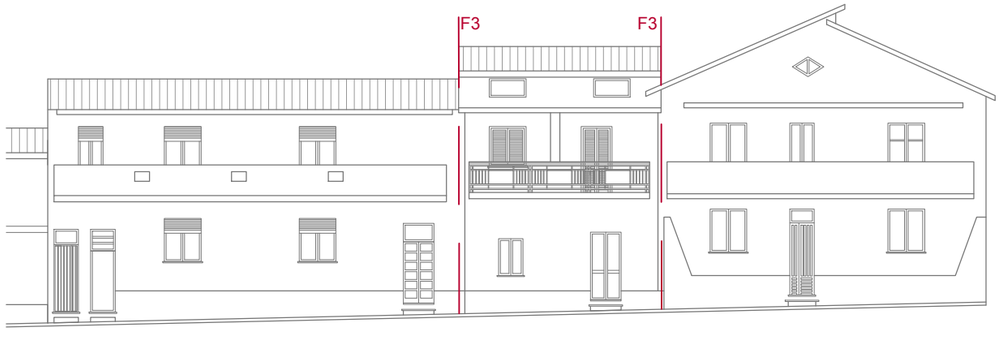
Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia 3

Via Cagliari

Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:200



Via Cagliari

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE	
Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	260,16
Volumetria edificata [mc]	750,00
Sup coperta [mq]	152,00
Indice edificato [mc/mq]	2,88
Dati catastali	F.103, mapp.307
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	muratura portante
strutt.orizz.intermedie	n.r.
copertura	a falde, tegole laterizie
scale esterne	
finitura pareti	intonaco e tinteggiatura
porte	alluminio
finestre	alluminio
passi carrai	
sistemi di oscuramento	persiane
grate	
soglie	
balconi	c.a.
parapetti	ferro
mensole	c.a., coppi
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°	sgombero
corpi accessori	si
SPAZI NON EDIFICATI	
cortile	retrostante
recinzione	muratura

Indicazioni di intervento

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 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 ed uniformi sull'intero prospetto.

APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi incongrui dovranno essere sostituiti con tipologie consone alla tradizione secondo quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione e nell'abaco. Le persiane dovranno essere sostituite con scurini interni.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

I parapetti al piano primo andranno sostituiti con parapetti in ferro secondo le indicazioni delle NTA, individuati nell'abaco. Si prescrive l'eliminazione dell'aggetto in corrispondenza del secondo solaio.

COPERTURE

In caso di rifacimento del tetto dovrà essere invertito l'orientamento 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

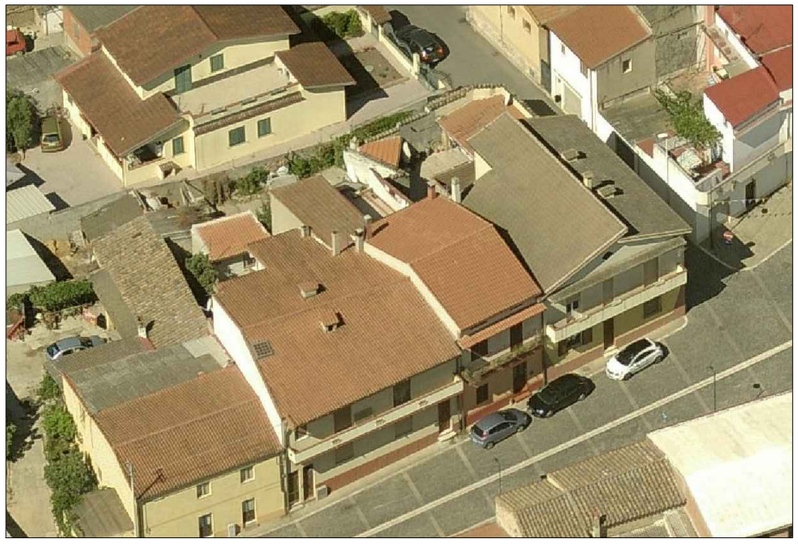
ISOLATO	F
UNITA' EDILIZIA	3

Via Cagliari

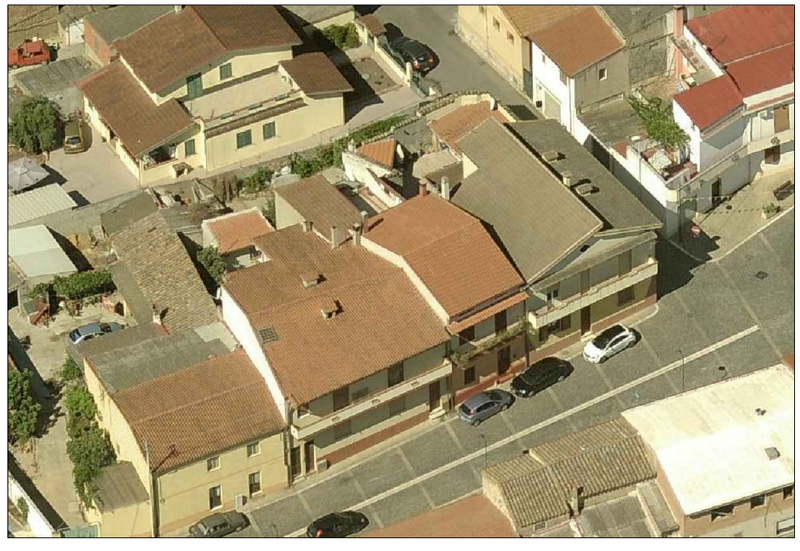
Vista fotografica zenitale

Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°



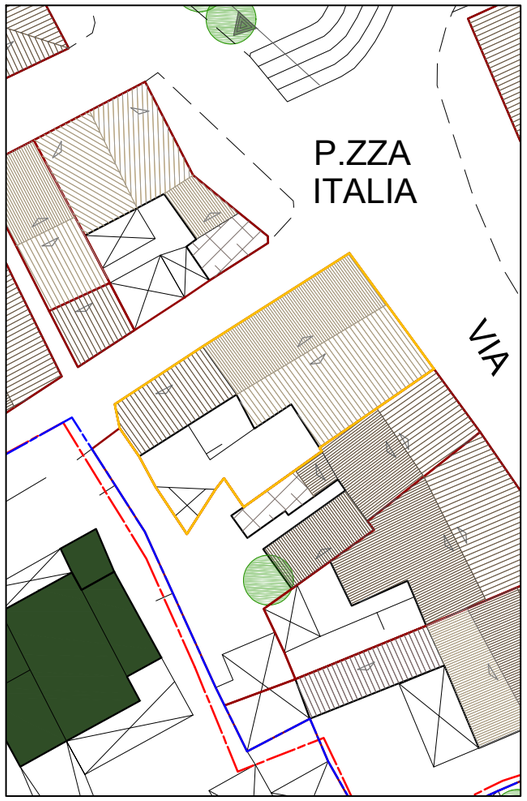
Vista aerea a 45°



A. NORME TECNICHE PER UNITA' EDILIZIA

ISOLATO	F
UNITA' EDILIZIA	4

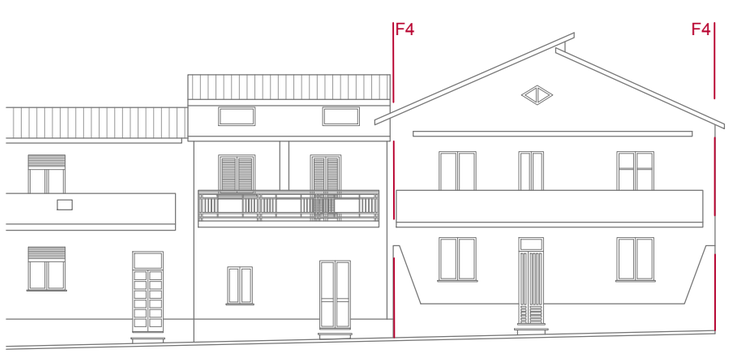
Individuazione planimetrica e rappresentazione fotografica

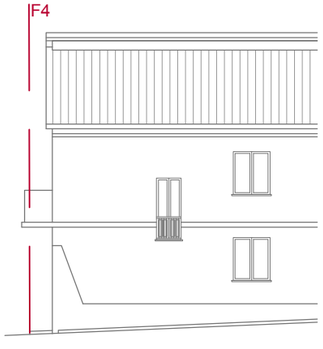


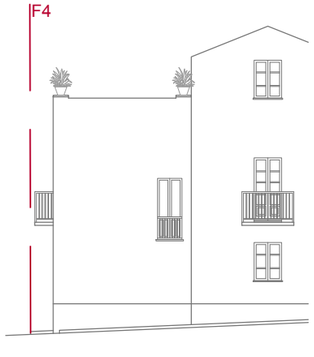
Perimetro unità edilizia 4

Via Cagliari

Rilievo grafico e indicazioni di progetto - scala 1:200







Via Cagliari/Via Cavour

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE	
Proprietà	privata
Superficie lotto [mq]	245,10
Volumetria edificata [mc]	930,00
Sup coperta [mq]	231,00
Indice edificato [mc/mq]	3,79
Dati catastali	F. 103, mapp. 252
STATO DI CONSERVAZIONE	
struttura	mediocre
finiture esterne	mediocre
DATAZIONE	
1900/1940	
CONSERVAZIONE	
manomesso	
CLASSIFICAZIONE URABANISTICA	
Zona A2 del PUC	
CARATTERI FORMALI E COSTRUTTIVI	
strutture verticali	n.r.
strutt.orizz.intermedie	n.r.
copertura	a falde, materiale incongruo
scale esterne	
finitura pareti	intonaco e tinteggiatura
porte	legno
finestre	legno
passi carrai	
sistemi di oscuramento	avvolgibili, persiane
grate	ferro
soglie	marmo
balconi	c.a.
parapetti	muratura
mensole	c.a.
soluzione di gronda	canali e discendenti esterni in metallo
ELEMENTI DECORATIVI	
cornici di gronda	
cornici marcapiano	in rilievo, tinteggiatura differente colore
cornici finestre	tinteggiatura differente colore
altro	
DESTINAZIONE D'USO	
piano terra	residenziale
piano 1°	residenziale
piano 2°	locale di sgombero
corpi accessori	
SPAZI NON EDIFICATI	
cortile	retrostante
recinzione	muratura

Indicazioni di intervento

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 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 ed uniformi sull'intero prospetto.

APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi incongrui dovranno essere sostituiti con tipologie consone alla tradizione secondo quanto indicato nelle norme tecniche di attuazione e nell'abaco. Le persiane e gli avvolgibili dovranno essere sostituite con scurini interni.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

In occasione di interventi in facciata si prescrive l'eliminazione di elementi di finitura incongrui, estranei all'architettura tradizionale. I parapetti al piano primo andranno sostituiti con parapetti in ferro secondo le indicazioni delle NTA, individuati nell'abaco.

COPERTURE

In caso di rifacimento del tetto dovrà essere invertito l'orientamento esistente delle falde; il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi di tipo tradizionale.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Gli spazi inedificati di pertinenza dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e sistemate a verde.

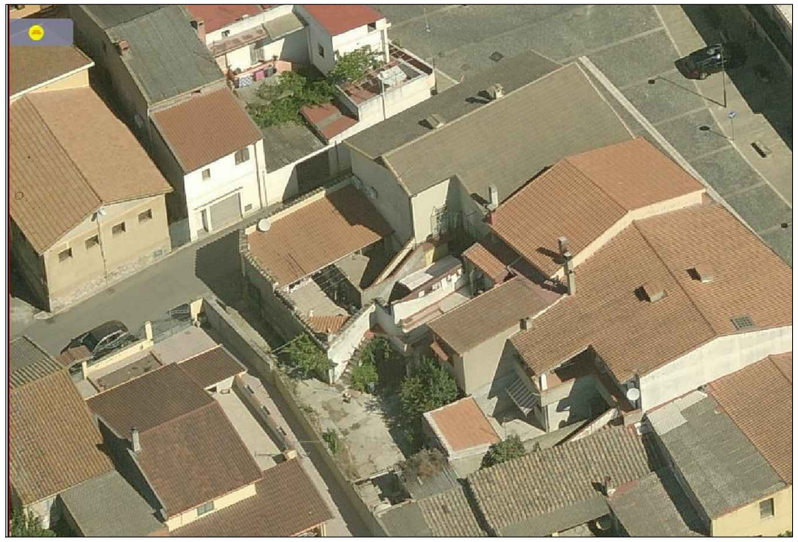
COMUNE DI MUSEI - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A" - CENTRO STORICO - CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL CENTRO URBANO

ISOLATO	F
UNITA' EDILIZIA	4

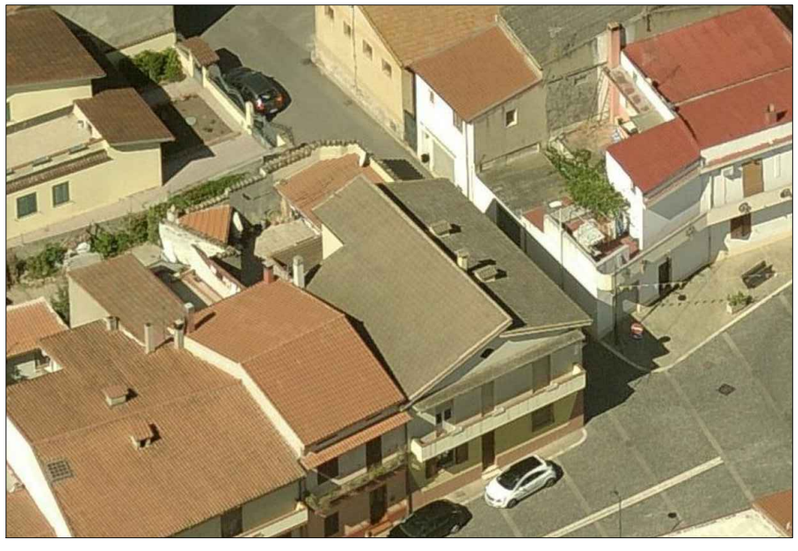
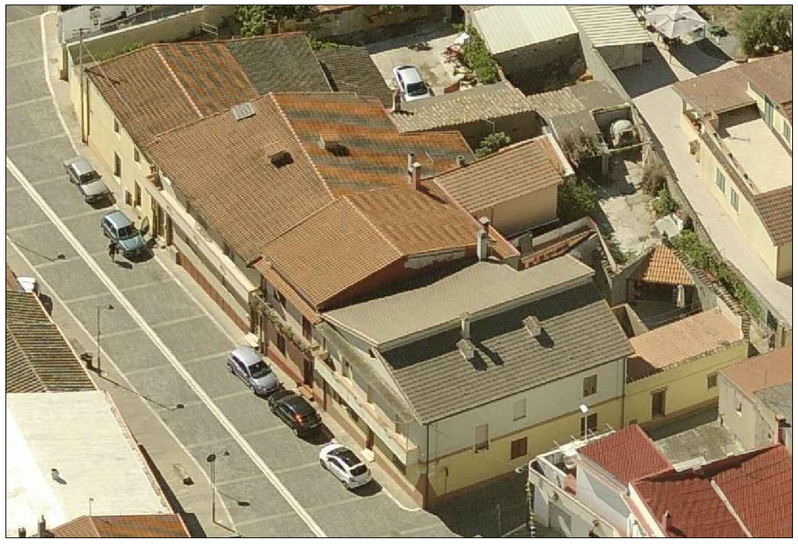
Via Cagliari/Via Cavour

Vista fotografica zenitale

Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°