Comune di Aidomaggiore

Piazza Parrocchia 6 - 09070 Aidomaggiore (OR)
tel. 0785 57723_ fax 0785 57860
info@comuneaidomaggiore.gov.it - P.I. 00077720951

IS 1

Piano Particolareggiato del Centro Storico e del Centro di Antica e Prima Formazione

Analisi del tessuto edilizio esistente e proposte progettuali ISOLATO 1

PROGETTISTA
Ing. Alessia MELONI

ALESSIA MELONI
INGEGNERE EDILE-ARCHITETTO

info@melonialessia.com
www.melonialessia.com

COLLABORATORI TECNICI
Arch. Alessia LAMPREU
Arch. Claudia MELONI
Ing. Adriano MASIA

CONSULENZA STORICA
Dott.ssa Alessandra URGU

SUPPORTO FOTOGRAFICO
MAURONSTER STUDIO

STANDARDIZZAZIONE DATI GIS
NORDAI s.r.l.

IL SINDACO:
Dott.ssa Adele VIRDIS

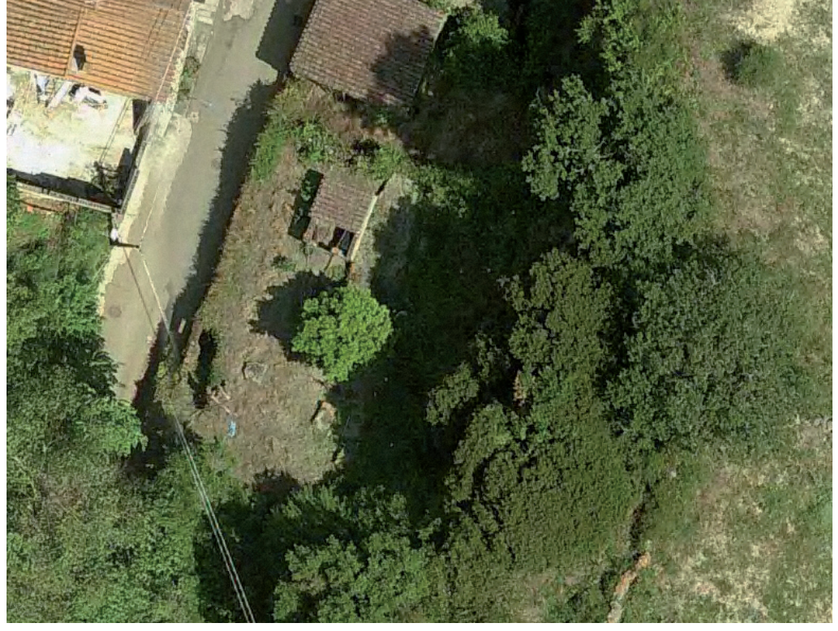
RESPONSABILE del SERVIZIO TECNICO:
Geom. Marco PALA

Data: MAGGIO 2016
Resp. Progetto: Ing. Alessia Meloni
Archivio: PPCM AIDOMAGGIORE
Elaborazione:
File:
Elaborato:
Rev.: 1 del:
Agg.: 1 del:

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Viste oblique e dall'alto



O N
S E

Fonte: *Archivio Fotografico*
Regione Autonoma della Sardegna

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Viste prospettiche da terra

Foto: *Vista panoramica d'unione dei fronti su via Prato*

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISITENTE
Dati metaprogettuali

EVOLUZIONE DIACRONICA (TAVOLA A8)

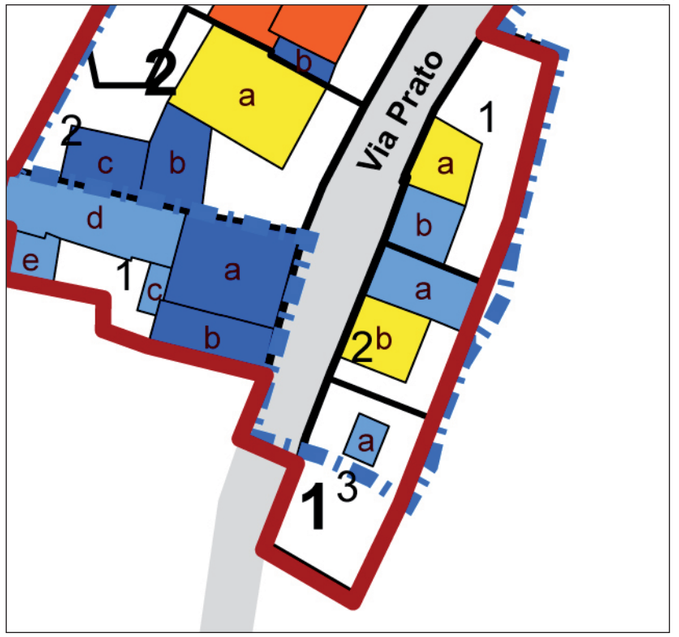
Legenda

- Perimetro Centro Matrice
- Perimetro Centro Storico (zona A_PUC 2004)
- Isolati
- Unità edilizie

Datazione dell'edificato

- ante 1950
- 1950-1977
- post 1977

INDIVIDUAZIONE TIPOLOGIE EDILIZIE (TAVOLA A9)



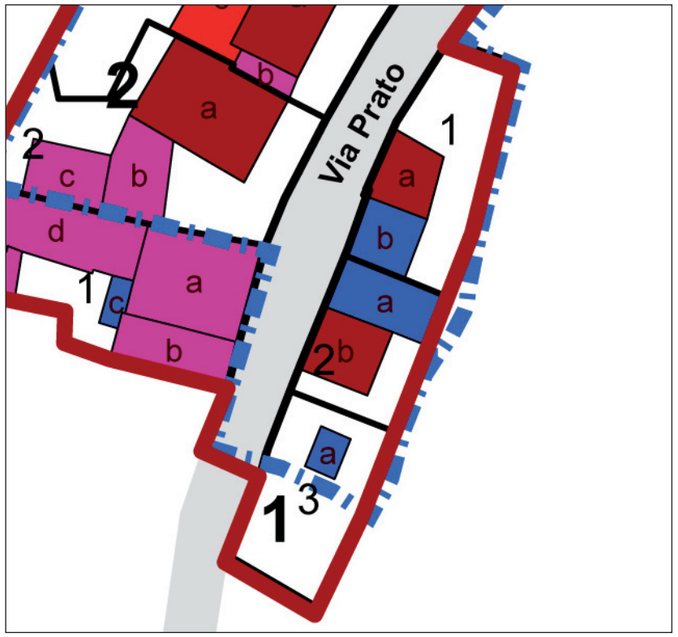
Legenda

- Perimetro Centro Matrice
- Perimetro Centro Storico (zona A_PUC 2004)
- Isolati
- Unità edilizie

Classificazione delle tipologie edilizie

- Una o due cellule con eventuale sviluppo in profondità e/o in altezza
- Tre cellule con eventuale sviluppo in profondità e/o in altezza
- Quattro cellule con eventuale sviluppo in profondità e/o in altezza
- Edilizia di servizio storica
- Edilizia specialistica storica
- Edilizia di base recente
- Edilizia di servizio recente
- Edilizia specialistica recente

STATO DI CONSERVAZIONE (TAVOLA A10)



Legenda

- Perimetro Centro Matrice
- Perimetro Centro Storico (zona A_PUC 2004)
- Isolati
- Unità Edilizie

Stato di conservazione dell'edificato

- Conservativo
- Conservativo parzialmente modificato
- Conservativo modificato compatibile
- Conservativo modificato incompatibile
- Nuovo tipologicamente compatibile
- Nuovo tipologicamente incompatibile
- Edificio storico inabitabile
- Rudere

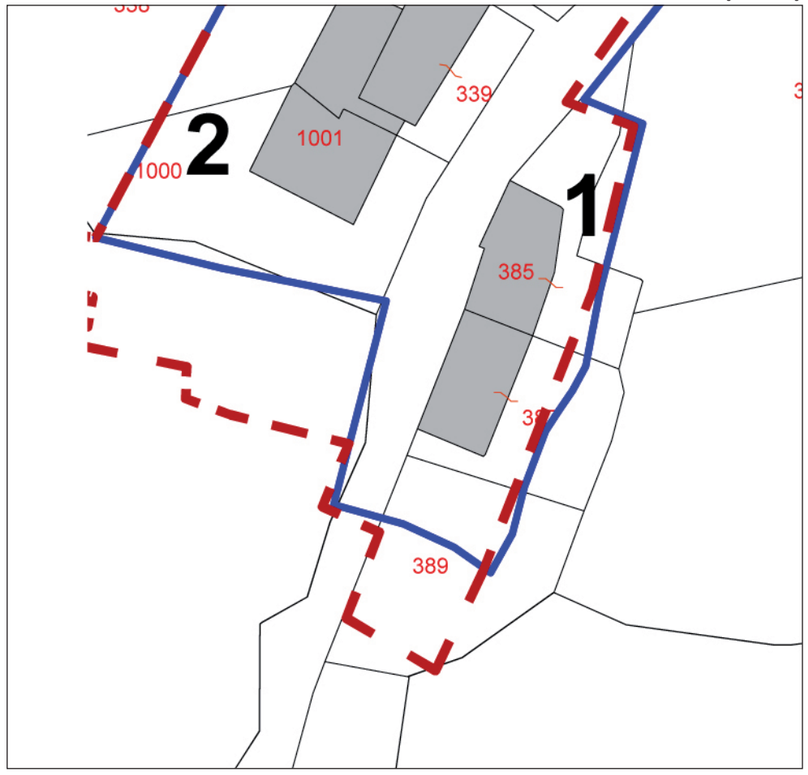
0 5 10 20 m

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISITENTE
Planimetria catastale e planimetria dello stato attuale

PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE (2014)

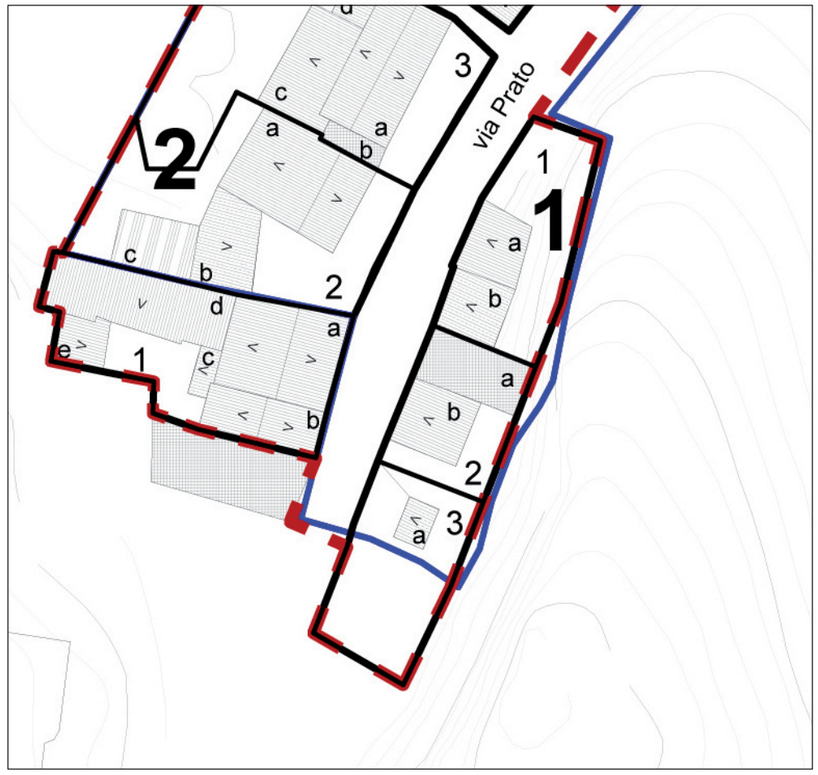


scala 1:500

LEGENDA

- PERIMETRO DEL CENTRO MATRICE - PIANO PARTICOLAREGGIATO
- PERIMETRO AMBITO A (CENTRO STORICO - P.U.C.)
- CONFINE PARTICELLA CATASTALE
- 1 — NUMERO PARTICELLA CATASTALE
- 1 — ISOLATO
- FABBRICATO

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE



scala 1:500

LEGENDA

- CONFINE LOTTI
- PERIMETRO DEL CENTRO MATRICE - PIANO PARTICOLAREGGIATO
- PERIMETRO AMBITO A (CENTRO STORICO - P.U.C.)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- a — NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIE
- COPERTURA A TETTO (TEGOLE) CON RELATIVE PENDENZE
- COPERTURA A TETTO CON ELEMENTI PREFABBRICATI (ETERNIT, ONDULATI, ETC.)
- COPERTURA PIANA
- COPERTURA CON TEGOLE MARSIGLIESI
- EDIFICIO PRIVO DI COPERTURA

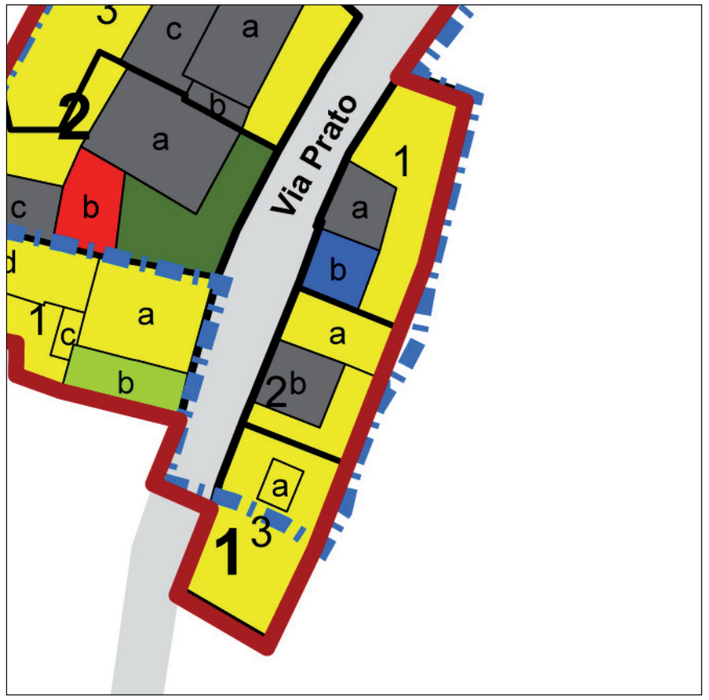
0 5 10 20 m

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISITENTE
Proposte progettuali_Planimetria

SINTESI INTERVENTI CONSENTITI



1:500

PLANIMETRIA DI PROGETTO

1:500

Legenda

- Perimetro Centro Matrice
- Perimetro Centro Storico (zona A_PUC 2004)
- Isolati
- Unità edilizie

INTERVENTI CONSENTITI

(in riferimento alle N.T.A.)

- 1) MO, MS
- 2) MO, MS, RC
- 3) MO, MS, RC, NE
- 4) MO, MS, RE
- 5) MO, MS, DEM, RE
- 6) MO, MS, RE, NE
- 7) MO, MS, NE
- Area da riqualificare

LEGENDA

- CONFINE LOTTI
- PERIMETRO DEL CENTRO MATRICE - PIANO PARTICOLAREGGIATO
- PERIMETRO AMBITO A (CENTRO STORICO - P.U.C.)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- a — NUMERAZIONE UNITA' EDILIZIE
- COPERTURA A TETTO (TEGOLE) CON RELATIVE PENDENZE
- COPERTURA A TETTO CON ELEMENTI PREFABBRICATI (ETERNIT, ONDULATI, ETC.)
- COPERTURA PIANA
- COPERTURA CON TEGOLE MARSIGLIESI
- EDIFICIO PRIVO DI COPERTURA

Indicazioni progettuali:

- Intervento di demolizione senza ricostruzione
- Nuova copertura
- Intervento di nuova edificazione

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE
Proposte progettuali_Prospetti

PROFILI REGOLATORI (scala 1:200)

U.E.1	U.E.2	U.E.3

Legenda

- Intervento di demolizione senza ricostruzione
- Nuova copertura
- Ripristino tipologico della muratura di recinzione

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISITENTE
Schede di analisi e di progetto
IS. 1_U.E. 1

SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE

Isolato	UE	Indirizzo	Catastale
1	1	Via Prato 27	F36 p385

Superficie lotto	Superficie coperta	Volume edificato	Indice fondiario
155,82	56,28	168,84	1,08

CdF	Datazione	Tipologia edilizia	Destinazione d'uso	N° piani
a	ante 1950	Una o due cellule con eventuale sviluppo in profondità e/o in altezza	Edificio residenziale	Un livello
b	post 1977	Edilizia di servizio recente	Edificio accessorio	Un livello

CARATTERI COSTRUTTIVI

	Strutture verticali - materiali	Strutture verticali - finiture	Struttura di copertura	Manto di copertura	Infissi esterni	Serramenti esterni
a	Lapideo	Pietra a vista	Una falda	Coppi	Legno	Senza serramento
b	Blocchi in cls	Non finito	Una falda	Eternit	Metallo	Senza serramento

Foto prospetto su strada

Elementi di decorazione

Gronda	Marcapiano	Cornici Porte	Cornici finestre	Grate	Balconi	Zoccolatura
no	no	no	si	si	no	no

Note, criticità, elementi particolari

Nel corpo di fabbrica "a" è presente la soluzione di gronda con aggetto semplice dei coppi canale. Sono presenti inoltre cornici monolitiche in basalto.

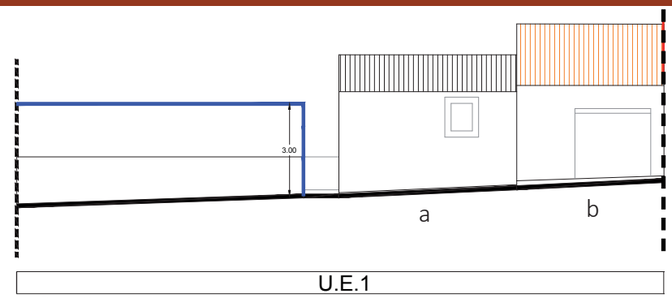
Spazi non edificati

Cortile	Recinzione
Corte retrostante	Muro di contenimento su strada in cls armato.

Stato di conservazione

a	**Conservativo**
b	**Nuovo tipologicamente incompatibile**

INDICAZIONI PROGETTUALI



Prospetto su strada

INTERVENTI CONSENTITI

Manutenzione ordinaria e straordinaria (a+b); restauro conservativo (a); ristrutturazione edilizia (b)

Non è consentito alcun aumento di volume.

STRUTTURE VERTICALI	COPERTURE	APERTURE E SERRAMENTI
È consentito il restauro del prospetto del corpo di fabbrica "a" mantenendo la pietra a vista. Gli interventi in prospetto devono prevedere l'eliminazione delle eventuali superfetazioni in contrasto con l'architettura tradizionale locale. Si prescrive la finitura con intonaco e tinteggiatura del prospetto del corpo "b".	La copertura di "a" dovrà mantenere la stessa forma, dimensione e quota ed essere realizzata in tegole tipo coppi. Si prescrive la conservazione della soluzione di gronda con sistema aggettante di coppi canale, con riferimento all'abaco dei caratteri costruttivi. Non sono consentiti canali di gronda e pluviali. La copertura del corpo "b" dovrà riprendere la stessa forma e pendenza del corpo "a" adiacente e dovrà essere realizzata in coppi. Si prescrive la soluzione di gronda come "a".	L'apertura su strada del corpo "a" dovrà essere mantenuta invariata. Gli infissi devono avere caratteristiche tradizionali per forma, cromatismi e materiali. Si prescrive la sostituzione degli infissi realizzati con materiali non coerenti (serranda in metallo). La ristrutturazione edilizia del corpo "b" è consentita al fine di spostare l'apertura esistente in posizione centrale rispetto al prospetto.

Elementi di decorazione - Prescrizioni

Gli interventi sui prospetti dovranno prevedere la conservazione degli elementi di decorazione tradizionali e l'eliminazione degli elementi e finiture che siano in contrasto con i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato storico.

Impianti tecnologici/insegne

Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere conformi alle indicazioni riportate nelle N.T.A. del Piano.

Spazi non edificati

Cortile	Recinzione
Si richiede la conservazione del cortile con relativa sistemazione a verde e la massima cautela negli interventi riguardanti il costone retrostante.	La muratura di contenimento dovrà essere sottoposta ad interventi di manutenzione. Essa potrà essere sottoposta ad interventi di ripristino tipologico con realizzazione di una nuova muratura in blocchi di basalto a vista con altezza misurata a monte pari a 3,00m. Il portale in ferro dovrà essere uniformato come da N.T.A.

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISITENTE
Schede di analisi e di progetto
IS. 1_U.E. 2

SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE

Isolato	UE	Indirizzo	Catastale	
1	2	Via Prato 29	F36	p387

Superficie lotto	Superficie coperta	Volume edificato	Indice fondiario
108,5	73,19	219,61	**2,02**

CdF	Datazione	Tipologia edilizia	Destinazione d'uso	N° piani
a	post 1977	Edilizia di servizio recente	Edificio accessorio	Un livello
b	ante 1950	Una o due cellule con eventuale sviluppo in profondità e/o in altezza	Edificio residenziale	Un livello

CARATTERI COSTRUTTIVI

	Strutture verticali - materiali	Strutture verticali - finiture	Struttura di copertura	Manto di copertura	Infissi esterni	Serramenti esterni
a	Blocchi in cls	Non finito	Tetto piano	Altro	Metallo	Senza serramento
b	Lapideo	Pietra a vista	Una falda	Coppi	Legno	Senza serramento

Foto prospetto su strada

Elementi di decorazione

Gronda	Marcapiano	Cornici Porte	Cornici finestre	Grate	Balconi	Zoccolatura
no	no	no	si	si	no	no

Note, criticità, elementi particolari

Nel corpo di fabbrica "b" è presente la soluzione di gronda con aggetto semplice dei coppi canale. Sono presenti inoltre cornici monolitiche in basalto.

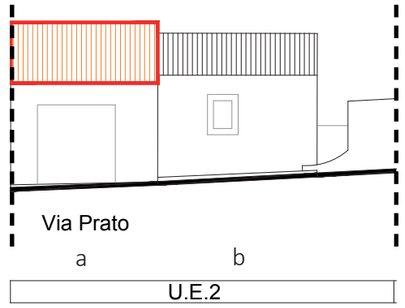
Spazi non edificati

Cortile	Recinzione
Corte retrostante	Muro in pietrame di basalto a secco.

Stato di conservazione

a	**Nuovo tipologicamente incompatibile**
b	**Conservativo**

INDICAZIONI PROGETTUALI



Prospetto su strada

INTERVENTI CONSENTITI

Manutenzione ordinaria e straordinaria (a+b); restauro conservativo (b)

Non è consentito alcun aumento di volume.

STRUTTURE VERTICALI	COPERTURE	APERTURE E SERRAMENTI
È consentito il restauro del prospetto del corpo di fabbrica "b" mantenendo la pietra a vista. Gli interventi in prospetto devono prevedere l'eliminazione delle eventuali superfetazioni in contrasto con l'architettura tradizionale locale. Si prescrive la finitura con intonaco e tinteggiatura del prospetto del corpo "a".	La copertura di "b" dovrà mantenere la stessa forma, dimensione e quota ed essere realizzata in tegole tipo coppi. Si prescrive la conservazione della soluzione di gronda con sistema aggettante di coppi canale, con riferimento all'abaco dei caratteri costruttivi. Non sono consentiti canali di gronda e pluviali. Si prescrive lo smontaggio della muratura posta sopra il solaio di copertura. La nuova copertura del corpo "a" dovrà riprendere la stessa forma e pendenza del corpo "b" adiacente e dovrà essere realizzata in coppi. Si prescrive per essa lastessa soluzione di gronda come "b".	L'apertura su strada del corpo "b" dovrà essere mantenuta invariata. Gli infissi devono avere caratteristiche tradizionali per forma, cromatismi e materiali. Viene consentita la sostituzione degli infissi realizzati con materiali non coerenti (serranda in metallo).

Elementi di decorazione - Prescrizioni

Gli interventi sui prospetti dovranno prevedere la conservazione degli elementi di decorazione tradizionali e l'eliminazione degli elementi e finiture che siano in contrasto con i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato storico.

Impianti tecnologici/insegne

Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere conformi alle indicazioni riportate nelle N.T.A. del Piano.

Spazi non edificati

Cortile	Recinzione
Si richiede la conservazione del cortile con relativa sistemazione a verde e la massima cautela negli interventi riguardanti il costone retrostante.	La muratura di recinzione su strada dovrà essere mantenuta in pietrame di basalto a vista. L'eventuale inserimento di un portale d'accesso alla corte dovrà essere conforme a quanto riportato nelle N.T.A.

Piano
Particolareggiato
del Centro Storico e del
Centro di Antica e Prima Formazione

ISOLATO 1

ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISITENTE
Schede di analisi e di progetto
IS. 1_U.E. 3

SCHEDA DI RILEVAMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE

Isolato	UE	Indirizzo	Catastale
1	3	Via Prato	F36 p389

Superficie lotto	Superficie coperta	Volume edificato	Indice fondiario
139,49	9,28	18,56	**0,13**

CdF	Datazione	Tipologia edilizia	Destinazione d'uso	N° piani
a	1950-1977	Edilizia di servizio recente	Edificio accessorio	Un livello

CARATTERI COSTRUTTIVI

	Strutture verticali - materiali	Strutture verticali - finiture	Struttura di copertura	Manto di copertura	Infissi esterni	Serramenti esterni
a	Blocchi in cls	Non finito	Una falda	Coppi	Senza infisso	Senza serramento

Foto prospetto su strada

Elementi di decorazione

Gronda	Marcapiano	Cornici Porte	Cornici finestre	Grate	Balconi	Zoccolatura
no	no	no	no	no	no	no

Note, criticità, elementi particolari

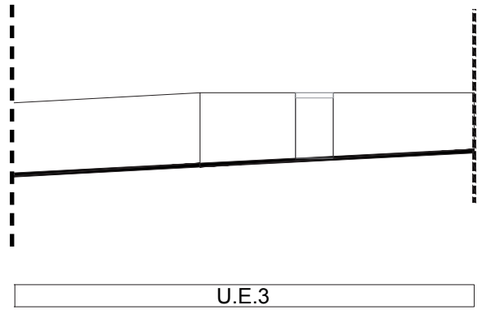
Spazi non edificati

Cortile	Recinzione
Isolato	Muro in pietrame di basalto a secco.

Stato di conservazione

a **Nuovo tipologicamente incompatibile**

INDICAZIONI PROGETTUALI



Prospetto su strada

INTERVENTI CONSENTITI

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Non è consentito alcun aumento di volume.

STRUTTURE VERTICALI	COPERTURE	APERTURE E SERRAMENTI
Si prescrive la finitura con intonaco e tinteggiatura delle murature del corpo di fabbrica "a".	La copertura dovrà mantenere la stessa forma, dimensione e quota ed essere realizzata in tegole tipo coppi. Non sono consentiti canali di gronda e pluviali.	Eventuali nuovi infissi dovranno avere caratteristiche tradizionali per forma, cromatismi e materiali.

Elementi di decorazione - Prescrizioni

Gli interventi sui prospetti dovranno prevedere la conservazione degli elementi di decorazione tradizionali e l'eliminazione degli elementi e finiture che siano in contrasto con i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato storico.

Impianti tecnologici/insegne

Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere conformi alle indicazioni riportate nelle N.T.A. del Piano.

Spazi non edificati

Cortile	Recinzione
Si richiede la conservazione del cortile con relativa sistemazione a verde e la massima cautela negli interventi riguardanti il costone retrostante.	La muratura di recinzione su strada dovrà essere mantenuta in pietrame di basalto a vista. Il portale in ferro dovrà essere uniformato come da N.T.A.