

PIANO PARTICOLAREGGIATO
BORGH MINERARIO DI MONTEVECCHIO



Schede degli edifici
(conoscenza e progetto)

COMUNE DI GUSPINI
Sindaco | Giuseppe **De Fanti**
Assessore | Alberto **Lisci**
Responsabile Settore | ing. Roberta **Sedda**

PROGETTISTI DEL PIANO
RTP **ABEILLE**
arch. Enrica **Campus**
arch. Claudia **Meli**
arch. Claudia **Pintor**

collaboratori
arch. Giovanni **Oliveri**
arch. Andrea **Pinna**
ing. Marco **Pisano**
arch. Nicola **Pittau**

campus enrica
Ordine Architetti
di Oristano
Architetto
04.08.2025
09:45:09
GMT+02:00

Adozione	Osservazioni	Approvazione

indice

GUIDA ALLA LETTURA	4
CARTA DI IDENTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI	6
EDIFICIO 01.....	7
EDIFICIO 02.....	14
EDIFICIO 03.....	21
EDIFICIO 04.....	28
EDIFICIO 05.....	35
EDIFICIO 06.....	42
EDIFICIO 07.....	49
EDIFICIO 08.....	56
EDIFICIO 09.....	63
EDIFICIO 10.....	70
EDIFICIO 11.....	77
EDIFICIO 12.....	84
EDIFICIO 13.....	91
EDIFICIO 14.....	98
EDIFICIO 15.....	105
EDIFICIO 16.....	112
EDIFICIO 17.....	119
EDIFICIO 18.....	126
EDIFICIO 19.....	133
EDIFICIO 20.....	140

EDIFICIO 21.....	147
EDIFICIO 22.....	154
EDIFICIO 23.....	161
EDIFICIO 24.....	168
EDIFICIO 25.....	175
EDIFICIO 26.....	182
EDIFICIO 27.....	189
EDIFICIO 28.....	196
EDIFICIO 29.....	203
EDIFICIO 30.....	210
EDIFICIO 31.....	217
EDIFICIO 32.....	224
EDIFICIO 33.....	231
EDIFICIO 34.....	238
EDIFICIO 35.....	245
EDIFICIO 36.....	252
EDIFICIO 37.....	259
EDIFICI 38-39-40	266
EDIFICIO 41.....	273
EDIFICIO 42.....	280
L'USO DEL COLORE	287

guida alla lettura

Il fascicolo illustra in forma analitica il borgo di Montevecchio, dalla conoscenza al progetto, concentrandosi in particolare sul suo patrimonio costruito, attraverso la rassegna dei 42 edifici ricadenti all'interno del perimetro di Piano.

Per ognuno è redatta una scheda, articolata in 4 sezioni - IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE, INTERPRETAZIONE E PROGETTO - ognuna, a propria volta sviluppata su una o due pagine.

In coda alle schede è presente anche una breve sezione denominata L'USO DEL COLORE, che fornisce indicazioni pratiche per procedere alla verifica dei parametri cromatici in fase di progettazione.

Di seguito si illustrano i principali indicatori, tenuto conto che **le valutazioni sono date ai manufatti del centro matrice durante le operazioni di rilievo al fine di agevolare la verifica di conformità' ex art.52, comma 1, lett. b, del PPR.**

IDENTIFICAZIONE

La sezione fornisce i dati identificativi relativi all'edificio schedato, attraverso stralci di carte storiche e attuali di inquadramento e dati generali e urbanistici. Tra questi:

DATI GENERALI

Epoca di impianto: è il periodo di riferimento di costruzione e/o impianto dell'edificio. Una fonte indiretta di riferimento per la quasi totalità degli edifici è stata il testo A. Ingegno, *Il restauro della Palazzina della Direzione di Montevecchio a Guspini*, Betagamma editrice, Viterbo, 2005. Nel caso degli edifici 5,12, 32, 41 e 42 inoltre, ci si è riferiti alla valutazione di cartografia e iconografia storica, a valutazioni di eventuali demolizioni e ricostruzioni rilevate sul campo e al rapporto con altri edifici a cui sono collegati dal punto di vista fisico e funzionale.

Nei casi di attestazione dell'epoca di costruzione per la partecipazione ai finanziamenti regionali, tale dato deve essere opportunamente documentato.

Grado di conservazione: definisce il livello di manutenzione complessiva del manufatto. Nel borgo, la valutazione di questo parametro risulta varia, presentando valore buono, mediocre o pessimo.

Inserimento nel contesto: definisce la capacità del manufatto di accordarsi alle caratteristiche storiche del contesto in base a come oggisi presenta nella sua evoluzione, quindi in relazione all'architettura originaria comprensiva delle sue eventuali stratificazioni e superfetazioni, della qualità con cui si conserva, delle modalità con cui può essere apprezzata anche in relazione allo spazio aperto circostante. In virtù dell'elevato grado di coerenza con cui il borgo si è mantenuto, sono attribuiti solo valori positivi (ottimo, buono, discreto).

Proprietà: sulla base di informazioni catastali o derivanti da rilievo, è attribuita la proprietà degli edifici, dato particolarmente delicato in virtù del coordinamento delle iniziative manutentive di edifici di proprietà mista.

Uso originario: uso storico dell'edificio, sulla base di letteratura storica, di studi dell'area, particolarmente il Quadro di conoscenze storiche, ambientali e territoriali e gli indirizzi progettuali dello studio per il "Piano di recupero dell'area mineraria dismessa di Montevecchio Ingurtosu", elaborato nel 1999 da Progemisa S.p.A. su incarico dell'Ente Minerario Sardo.

Uso prevalente attuale e Uso piano terra attuale: gli usi prevalenti e del piano terra sono stati supposti sulla base del rilievo sul campo.

Valore storico-architettonico: attribuisce un giudizio complessivo sul valore storico del manufatto e può corrispondere a, in ordine decrescente di valore:

-- *pregio elevato (eccellenza):* attributo dato alle architetture più importanti se molto bene conservate, dotate di apparati decorativi di pregio o comunque di rilievo;

-- *pregio/valore storico-testimoniale (PPR):* attributo dato alle architetture storiche rilevanti anche se non pregiate e ben conservate ma che custodiscono una testimonianza storica unica del passato del borgo;

-- *valore storico-documentale:* tutte le architetture del passato anche non pregiate quali abitazioni, magazzini, edifici minori ecc che documentano, formano e rendono riconoscibile nel loro insieme il borgo.

DATI URBANISTICI

La sezione riporta le informazioni dimensionali da DBGT 2K 2022, integrati da valutazioni di rilievo e altri eventuali documenti. I dati sono superficie coperta, superficie coperta edifici minori, superficie pertinenze esterne, piani fuoriterza, piani interrati, altezza media, volume stimato.

DESCRIZIONE

La sezione offre dati utili a descrivere l'edificio dal punto di vista qualitativo, attraverso differenti informazioni grafico-testuali.

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Prospetti che possono essere rilevati dallo spazio pubblico o a uso pubblico anche quando non esattamente prospicienti lo stesso; quando possibile sono rappresentati tramite la tecnica del fotoraddrizzamento, senno ne è restituita la sagoma, comprensiva delle aperture e di eventuali elementi caratterizzanti, in ogni caso alla scala 1:200.

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

In forma schematica sono classificati gli elementi costitutivi il fabbricato attraverso elenco informativo, con definizione per colore degli elementi originari, sostituiti congrui, sostituiti incongrui e non rilevati, perché non rilevabili o assenti.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Report fotografico dell'edificio, comprendente viste di insieme e di dettaglio dell'edificio e delle sue pertinenze.

INTERPRETAZIONE

Sezione dedicata al repertorio di riferimento, ossia alla selezione degli elementi che all'interno dell'edificio sono considerati originari o comunque rappresentativi del suo carattere tradizionale e caratteristico. Detto repertorio è organizzato in Soluzioni tipo ed Elementi modello e costituisce il riferimento a cui rifarsi per gli interventi progettuali, secondo le modalità riportate nelle Norme Tecniche.

SOLUZIONI TIPO

Descrivono la sintassi dell'edificio, il modo in cui si pongono in relazione reciproca le sue parti (aperture, volumi, visuali, colori); si articolano pertanto in: impaginato, schema volumetrico, prospetti sensibili e tavolozza dei colori.

ELEMENTI MODELLO

Descrivono il lessico dell'edificio e delle sue pertinenze, ossia ogni singolo elemento costruttivo o formale, quali: manto e tipo di copertura; aperture, infissi e sistemi di oscuramento; decori e accenti quali coronamenti, attacchi a terra, cornici marcapiano, lesene, paraste e altri elementi che caratterizzano il disegno della facciata; gronde e pluviali; superfici murarie esterne, rivestimenti e ogni altro elemento caratteristico qui non menzionato.

Prospetti sensibili sono quei prospetti che assumono, per rapporti percettivi, un ruolo particolarmente critico nelle visuali del borgo e che pertanto sono tutelati con specifico riguardo, secondo i disposti della sezione "PROGETTO" e delle Norme Tecniche.

Tavolozza dei colori: per ogni edificio, riporta una rassegna di colori, identificati univocamente da codice RAL e ulteriormente da canali RGB, valutati come originari o comunque caratteristici e che dunque forniscono il riferimento da impiegarsi secondo quanto nella sezione L'USO DEL COLORE e hanno dunque valore prescrittivo.

In linea generale, per ogni edificio, sono identificati uno o più colori per i diversi elementi costitutivi, quali:

- *FONDI* ossia la parte esterna delle murature, distinta di volta in volta, se il caso, tra intonaci e rivestimenti;
- *RILIEVI* ossia le parti in rilievo o rispetto al fondo, quali zoccolature,

cornicioni, cornici, lesene, marcapiani ed elementi decorativi;

- *SERRAMENTI* quali persiane, porte, portoni di accesso (anche ai garages) e finestre;

- *METALLI* le cui istruzioni si applicano a inferriate, ringhiere, elementi decorativi (lunette), serrande (chiuse ed a maglia), gronde, pluviali, anche nel caso detti elementi siano realizzati *ex novo* in altro materiale, laddove consentito dalle Norme.

PROGETTO

La sezione riporta i riferimenti per intervenire sull'edificio ed è strutturata nelle due sezioni INDIRIZZI GENERALI e PRESCRIZIONI, queste ultime ulteriormente articolate in Riferimenti generali e Riferimenti speciali. Prima di queste è presente il riferimento alla Classe d'azione e alle Categorie di intervento ammissibili.

Classi d'azione: descrivono la qualificazione degli edifici in 3 classi, ognuna delle quali associata a un diverso grado di modificazione quali:

Edifici da valorizzare: classe degli edifici cui è riconosciuto particolare pregio storico-artistico o comunque fortemente rappresentativi, anche in virtù del ruolo urbano e collettivo che rivestono, comprendendo dunque emergenze monumentali ed episodi di architettura specialistica (complessi civili e religiosi), con un alto grado di leggibilità degli elementi di valore e pregio;

Edifici da conservare: classe degli edifici che mantengono un buon grado di conservazione e/o riconoscibilità della conformazione tradizionale e dei valori tecnico-formali propri dell'epoca cui sono ascrivibili;

Edifici da riqualificare: classe degli edifici in cui la conformazione tipologica e morfologica di valore storico rimane riconoscibile e dunque meritevole di tutela, nonostante circoscritte manomissioni e un grado di conservazione mediocre o pessimo

Categorie di intervento: riportano in forma sintetica le azioni conducibili sulla classe.

INDIRIZZI GENERALI

Contengono riflessioni con valore suggestivo e non prescrittivo, utili a orientare gli interventi anche nell'ottica di una visione di sistema, che tiene conto non solo dei caratteri dell'edificio ma anche del suo ruolo strategico all'interno dell'organismo urbano. Per questo, rappresentano notazioni estremamente libere, volutamente prive di una struttura schematica univoca.

PRESCRIZIONI

In questa sezione si richiamano gli articoli delle Norme Tecniche a cui riferirsi che assumono carattere prescrittivo e dunque obbligatorio per l'edificio.

In parte sono **Riferimenti di ordine generale** e richiamano dunque

gli articoli delle Norme Tecniche pertinenti sulla Classe di azione dell'edificio; in parte possono essere **Riferimenti speciali**, validi in via eccezionale solo sull'edificio in questione, ma comunque con valore prescrittivo

EVENTUALI SCHEMI DI RIFERIMENTO PER L'INTERVENTO

Se il caso, il paragrafo riporta infine schemi e altre immagini di utilità per il progetto.

L'USO DEL COLORE

La sezione fornisce istruzioni operative per gestire il colore nella fase progettuale. In particolare, sono illustrati i codici colori di riferimento impiegati nelle Tavolozze di colore e sono date indicazioni pratiche per procedere al suo utilizzo coerente e alla sottoposizione di varianti cromatiche.



CARTA DI IDENTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI 1:3000

EDIFICIO 1

EDIFICIO 1

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

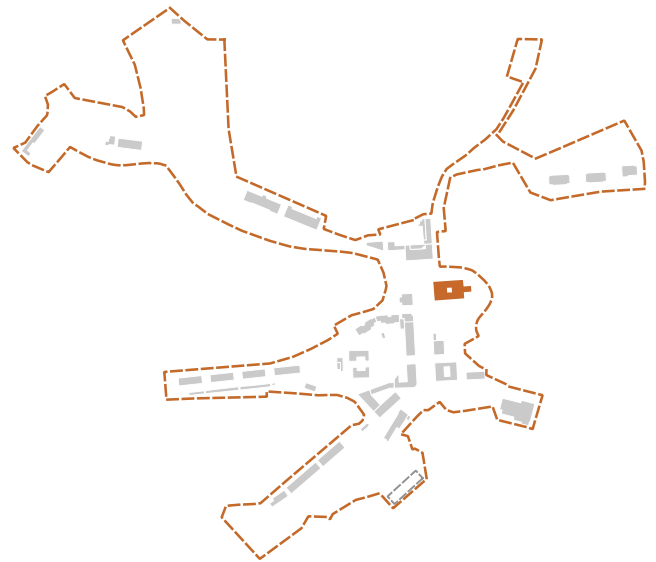
Indirizzo: Piazzale Rolandi - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 2
Epoca di impianto: 1857-1877
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Pregio elevato (eccellenza)
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Direzione
Uso attuale prevalente: Culturale (museo, servizi turistici, sede associazioni)
Uso attuale piano terra: Culturale (museo, archivio)

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 947,93
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 3,5 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 11,00
Volume stimato (mc): 10.414,50

Data di rilevazione: 07/12/2024

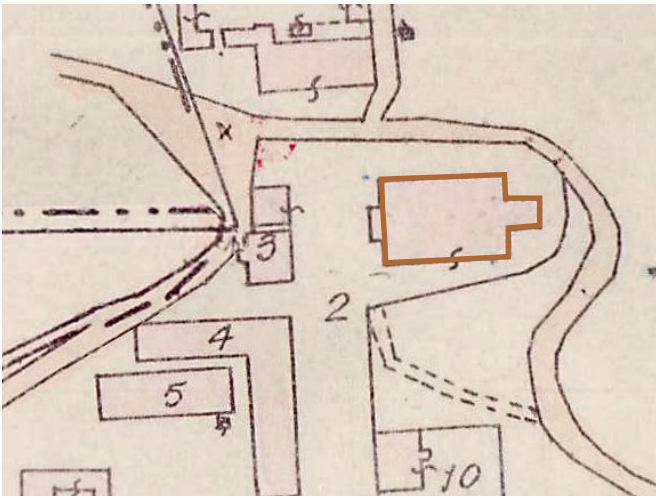
INQUADRAMENTO



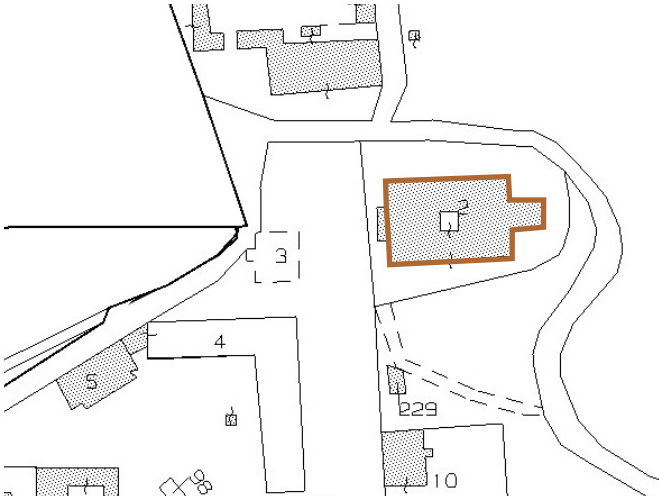
Individuazione nel perimetro di Piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 1

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☒ Altro: Loggia esterna
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☒ Volte
- ☒ Altro: piano mezzanino ricavato con solaio con travi portanti in acciaio
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☒ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☒ Comignoli
- ☒ Ingresso monumentale
- ☒ Inferriate
- ☒ Altro: Capitelli compositi e bifore sulla Chiesa di S. Barbara
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☒ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☒ Altro: vetrate in ferrofinestra nella loggia
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: Rame
- Osservazioni: pluviale in amianto incongruo

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni: La facciata ovest fu in origine rivestita in lastre di ardesia

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☒ Altro: Copertura a semipadiglione
- Osservazioni: Chiostro centrale scoperto

Manto di copertura:

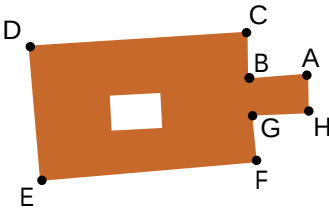
- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Rame
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni



ULTERIORI ANNOTAZIONI

Manufatto in discrete condizioni di conservazione, in ragione del fatto che si tratta di uno dei fabbricati restaurati e mantenuti in maniera pressoché costante, ai fini della sua musealizzazione. Presenta fenomeni di degrado diffusi dovuti alla necessità di ulteriori interventi manutentivi.

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 1

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospecto Nord dalla strada provinciale n. 65



Scorcio da piazzale Rolandi



Il volume della cappella di Santa Barbara sul fronte Est



Veduta d'insieme da Nord-Ovest



Scorcio della facciata a Ovest

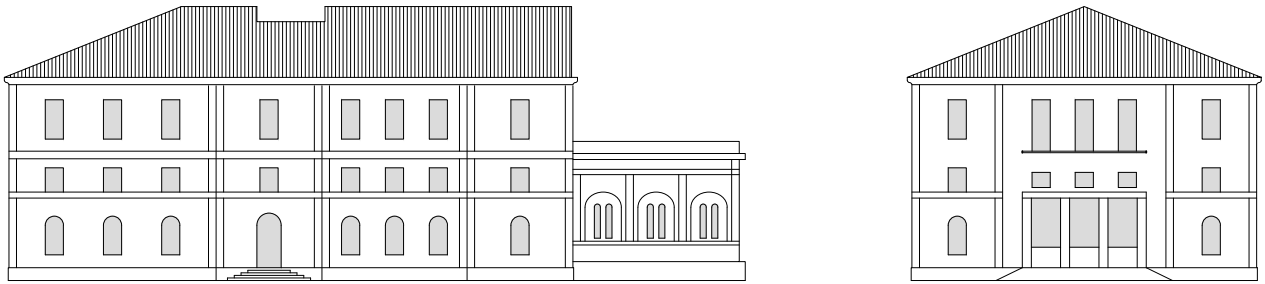
EDIFICIO 1

INTERPRETAZIONE (01)

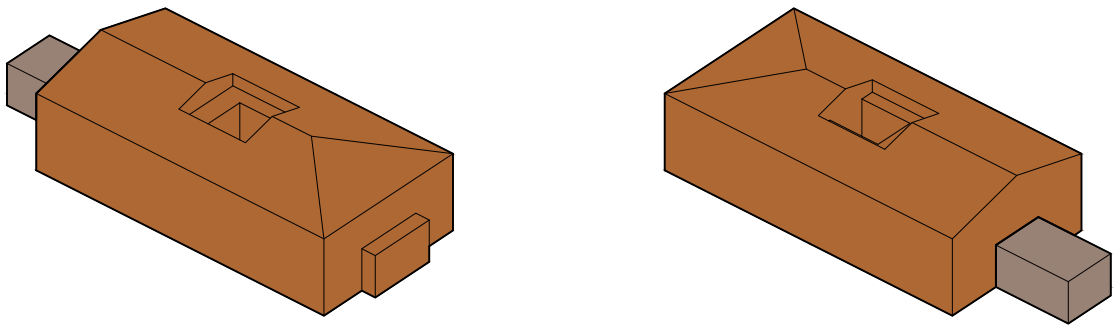
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio di alto valore testimoniale, caratterizzato da una composizione architettonica e volumetrica simmetrica lungo l'asse longitudinale e un ricco corredo ornamentale in stile neoclassico. Non vi è gerarchia tra le facciate, ciascuna delle quattro ha un elemento (loggia, cappella e i portoni di accesso sulle facciate laterali) che ne caratterizza le visuali verso lo spazio pubblico. Gli elementi costruttivi e materici si sono mantenuti, è privo sulle facciate di particolari elementi di superfetazione tali da averne compromesso l'impaginato.

SOLUZIONI TIPO

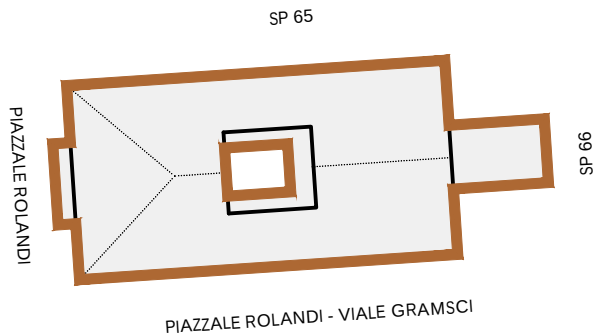


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

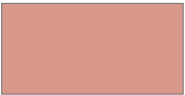
- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO



RAL 030 70 30
RGB (216,152,140)
Tavolozza di colori

RILIEVI



RAL 075 80 30 **RAL 000 65 00**
RGB (235,193,143) RGB (150,150,150)

SERRAMENTI



RAL 160 60 20 **RAL 110 92 05** **RAL 040 40 10**
RGB (106,150,130) RGB (255,255,240) RGB (104,75,70)

METALLI



RAL 020 30 05 **RAL 000 15 00**
RGB (70,55,55) RGB (30,30,30)

EDIFICIO 1

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura in intonaco strollato(D); **2** Zoccolatura in intonaco civile liscio (C); **3** Superfici murarie in intonaco verniciato di rosa antico (D); **4** Superfici murarie in intonaco verniciato di rosa antico (C); **5** Coronamento con cornice modanata e dentellata facciata ovest (D); **6** Coronamento con cornice modanata facciate nord e sud (D); **7** Coronamento con parapetto intonacato e sottostante cornice modanata(C); **8** Pluviale in rame e terminale in ghisa; **9** Stipiti in pietra di serrenti con scultura in bassorilievo(C); **10** Mensole lapidee con volute e motivi vegetali(D); **11** Simbolo della società minararia in rilievo, realizzato con l'intonaco; **12** Capitelli lapidei in stile composito (C); **13** Oscurante a persiana in legno a due ante a due partizioni tipo 1; **14** Oscurante a persiana in legno a due ante a due partizioni tipo 2; **15** Infisso in legno a due ante con vetro quadripartito e scurino interno in legno; **16** Portone ingresso a due ante bugnate in legno con sopraluce ad arco e scalinata; **17** Ingresso portico con portone in ferrofinestra e scalinata; **18** Finestra ad arco con infisso a due ante con vetro tripartito in legno e inferriata in ferro; **19** Finestra a bifora con grata in ferro; **20** Vetrata in ferro finestra.

(D) = Volume del Palazzo della Direzione
(C) = Volume della Cappella di Santa Barbara



1



2



3



4



13



14



15



16



17



18



19



20



5



6



7



8



9



10



11



12

EDIFICIO 1

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da valorizzare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio ha un alto valore testimoniale, e risulta sostanzialmente privo sulla facciate di particolari elementi di superfetazione tali da averne compromesso l'impaginato. L'attuale *status* di bene di interesse culturale, e la sua musealizzazione, ne vincolano le trasformazioni future, le quali risulteranno essere guidate e controllate anche dagli enti preposti alla tutela dei beni culturali.

In ogni caso, gli interventi che interesseranno il fabbricato dovranno essere rispettosi del manufatto e delle sue relazioni con il contesto. Eventuali implementazioni tecnologiche e impiantistiche dovranno essere tali da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da valorizzare di cui all'art. 17
Relative categorie di intervento agli artt. 12-14
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: apparato decorativo in stile neoclassico ed eclettico, costituito da cornici di coronamento, marcapiano, lesene, finto bugnato.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito

EDIFICIO 2

EDIFICIO 2

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

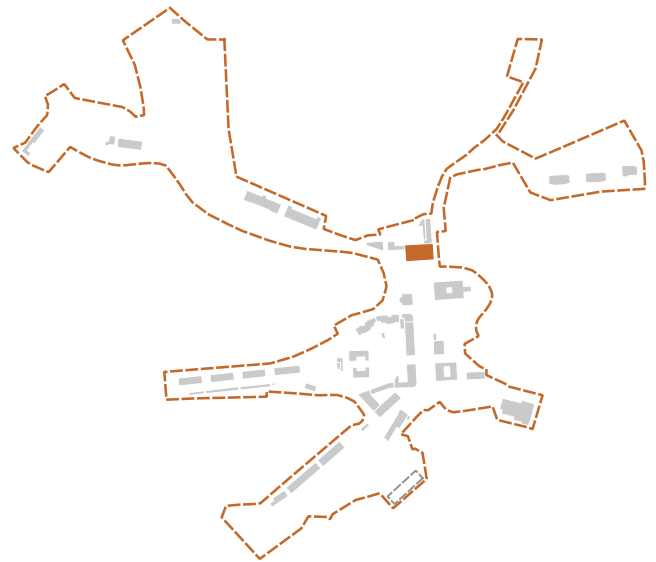
Indirizzo: Strada provinciale 65 angolo viale dei Pini - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 1
Epoca di impianto: 1857-1877
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Pessimo
Valore storico-architettonico: Pregio/Valore storico-testimoniale (PPR)
Proprietà: Mista pubblica/privata
Uso originario: Ospedale
Uso attuale prevalente: Disuso
Uso attuale piano terra: Disuso

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 584,87
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 10,80
Volume stimato (mc): 5.650,46

Data di rilevazione: 07/12/2024

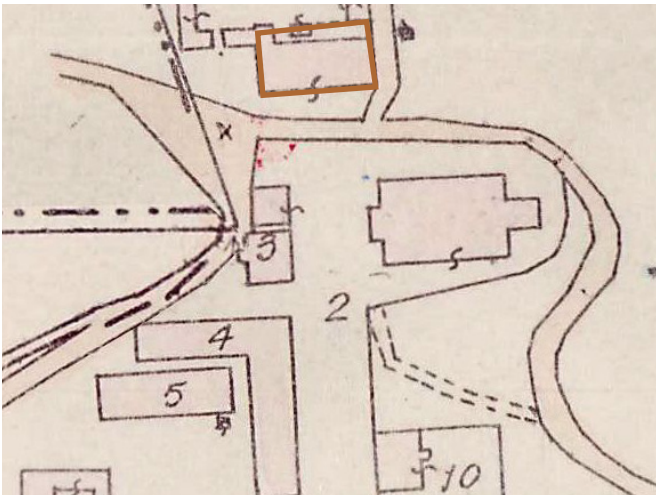
INQUADRAMENTO



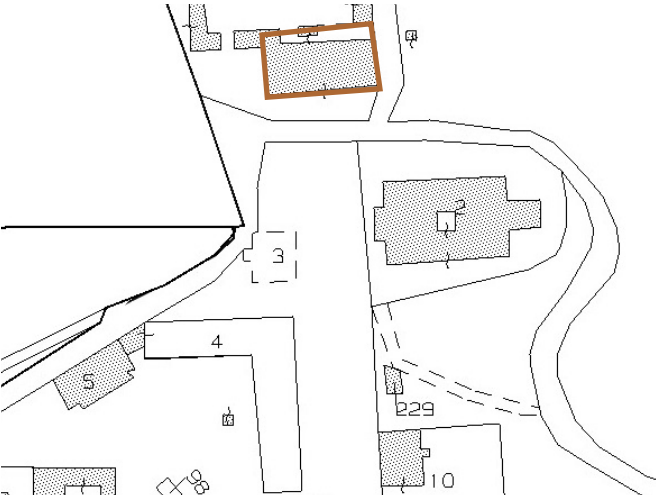
Individuazione nel perimetro di Piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

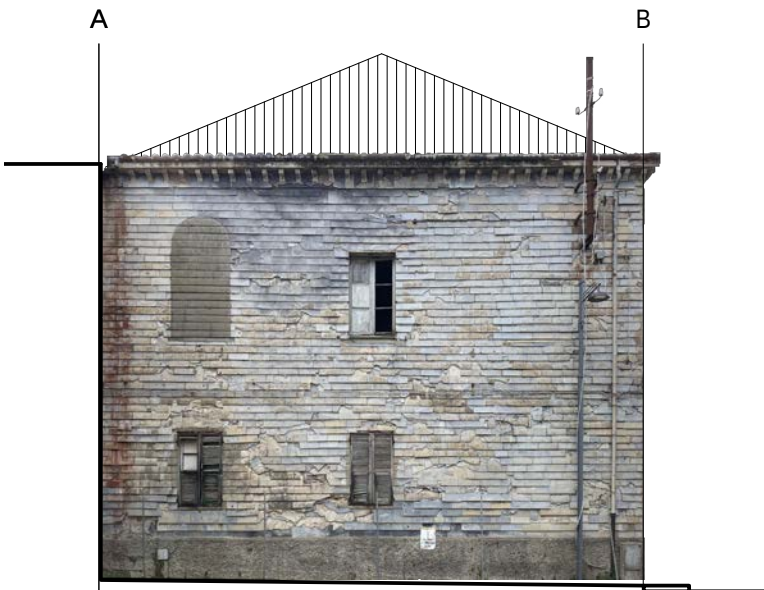


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 2

ANALISI DESCRITTIVA (01)

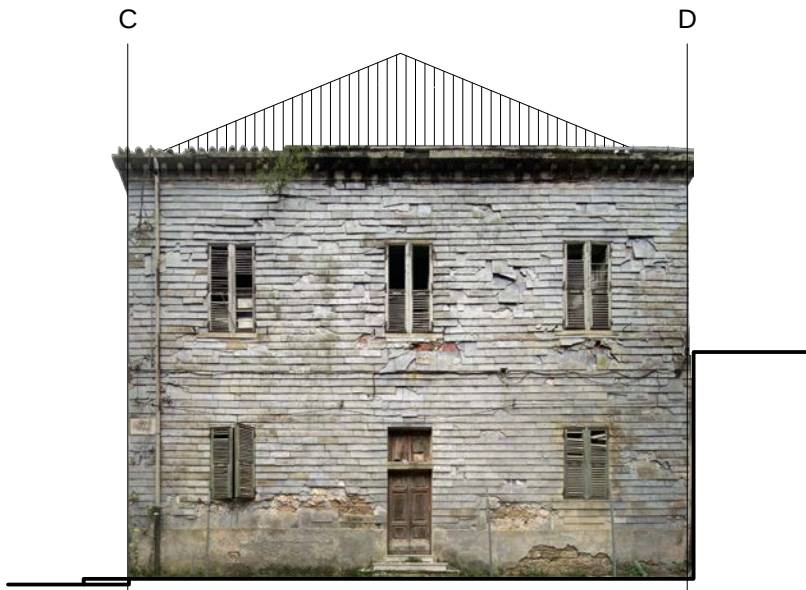
PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



Prospetto Ovest



Prospetto Sud



Prospetto Est

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni: E' ipotizzabile un solaio in calcestruzzo, vista la coesistenza delle due tecniche costruttive nei primi decenni del '900, o voltato, vista l'altezza dell'interpiano

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☒ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☒ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Mensole lungo linea di gronda
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☒ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro: Porzione sostituita con pluviale in pvc
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☒ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco stollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Tetto a una falda su corpo posteriore

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro: Copertura in eternit su corpi aggiunti posteriori
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Canale di gronda integrato alle falde

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro: Alterazione dell'impaginato del prospetto ovest
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 2

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da viale Gramsci



Veduta d'insieme del fronte sulla strada provincialen. 65



Prospetto retrostante



Prospetto retrostante - dettaglio



Scorcio del prospetto su viale dei Pini



Prospetto Ovest

EDIFICIO 2

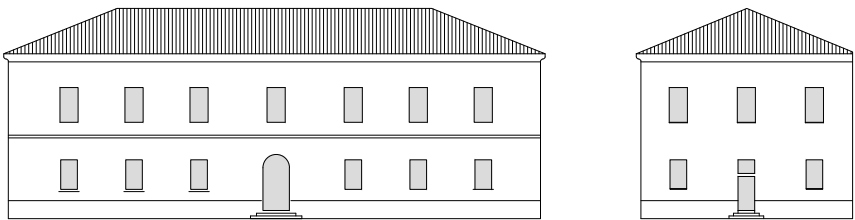
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

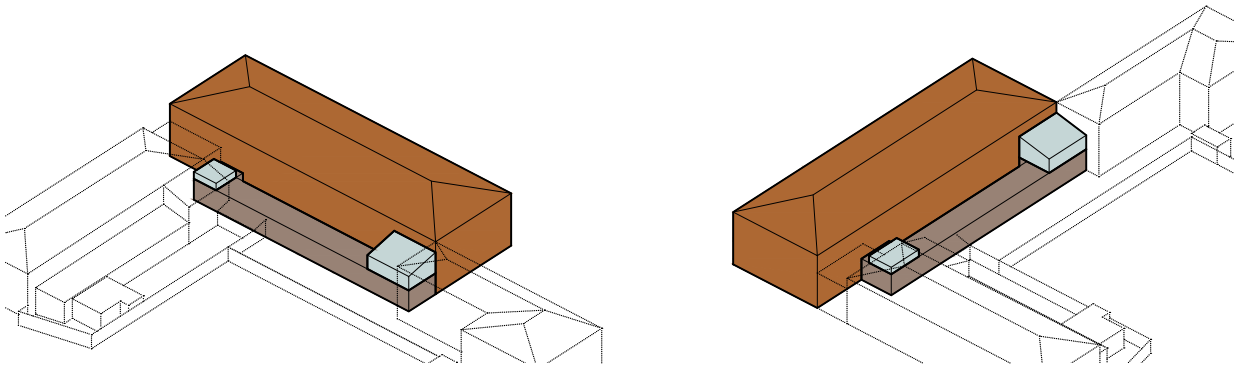
Edificio di alto valore testimoniale, pressoché conservatosi nella sua unità formale ma in gravissime condizioni di conservazione. Compositivamente, il linguaggio architettonico è neoclassico, con una chiara impaginazione simmetrica sulle tre facciate pubbliche. La facciata principale è in stile neoclassico, come denuncia l'apparato decorativo. Le facciate laterali si caratterizzano invece per i caratteri costruttivi d'importazione che caratterizzano il centro di Montevécchio, come il rivestimento in lastre d'ardesia.

Sul prospetto posteriore, i volumi ad un piano potrebbero essere delle superfetazioni da eliminare al fine di ripristinare l'unità formale del fabbricato nonché dare aria e luce ai piani terra del manufatto.

SOLUZIONI TIPO

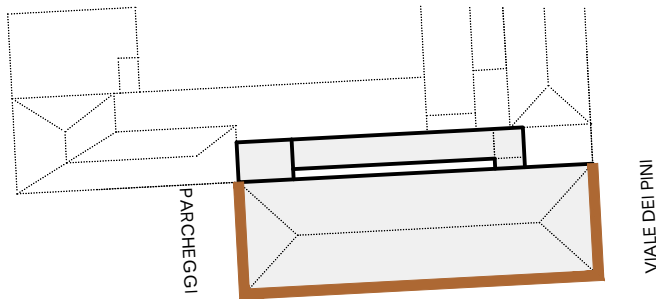


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Prospetti sensibili

Schema dei prospetti sensibili

FONDO (intonaco)	FONDO (rivestimento)	RILIEVI		SERRAMENTI			METALLI	
RAL 075 80 30 RGB (212,177,137)	RAL 270 50 10 RGB (112,128,144)	RAL 085 80 10 RGB (220,200,176)	RAL 000 65 00 RGB (150,150,150)	RAL 000 85 00 RGB (220,220,220)	RAL 120 50 10 RGB (125,128,110)	RAL 010 40 15 RGB (121,86,65)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)	RAL 000 15 00 RGB (30,30,30)
Tavolozza colori								

EDIFICIO 2

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1

1 Manto di copertura in tegole tipo coppo sardo; **2** Zoccolatura intonaco strollato; **3** Superficie muraria in lastre di ardesia; **4** Superficie muraria in intonaco civile liscio con apparato decorativo neoclassico in finto bugnato; **5** Soluzione di coronamento con mensole a voluta semplici; **6** Canale di gronda con pluviale metallico; **7** Terminale pluviale in ghisa; **8** Cornice marcapiano modanata; **9** Finestra con serramento di legno a due ante vetrate quadripartite e scurino interno in legno; **10** Sistema di oscuramento con persiana in legno a due ante bipartite; **11** Portone a due ante in legno bugnato con sopraluce ad arco, apparato decorativo neoclassico in finto bugnato, scalinata in blocchi di granito; **12** Portone laterale a due ante in legno bugnato con sopraluce quadrangolare, scalinata rivestita con lastre di pietra calcarea.



2



3



4



9



10



11



12



5



6



7



8

EDIFICIO 2

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da conservare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

Per dimensioni, qualità architettonica e posizione, l'edificio assume un ruolo di rilievo nel Borgo, seppure l'abbandono e il degrado stiano conducendo ad un rapido peggioramento dello stato di conservazione. Un necessario intervento di recupero dovrà probabilmente prevedere opere adattative per nuove funzioni, tali opere tuttavia non dovranno andare a modificare l'impaginato e il linguaggio formale del manufatto.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano: Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da conservare di cui all'art. 18
Relative categorie di intervento agli artt. 12-14
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: apparato decorativo in lastre di ardesia sui prospetti corti; mensole di coronamento.

Prassi specifiche per il restauro: qualora non fosse possibile il ripristino in stile del rivestimento in ardesia, questo potrà essere integrato nelle parti ammalorate o lacunose con soluzioni integrative anche contemporanee caratterizzate da luminanza e colorazione simili alla pre-esistenza.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, ma limitato esclusivamente al solo prospetto posteriore sul giardino.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Integrazione in stile del rivestimento in ardesia o restauro critico



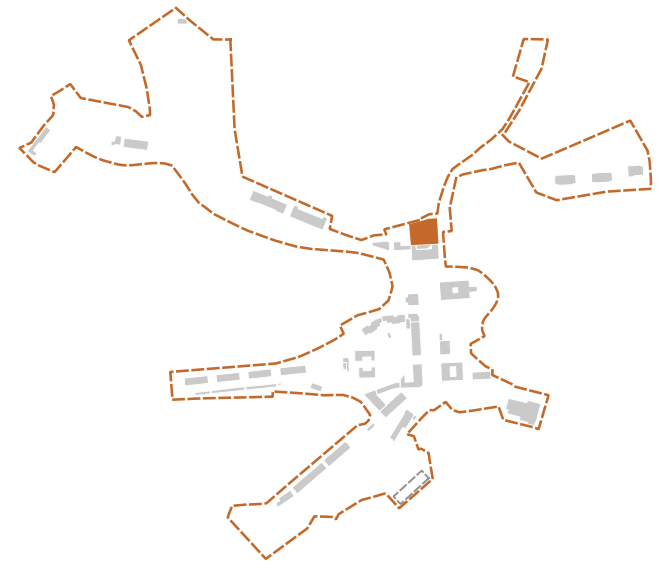
Preservare apparato decorativo, esempio mensole di coronamento

EDIFICIO 3

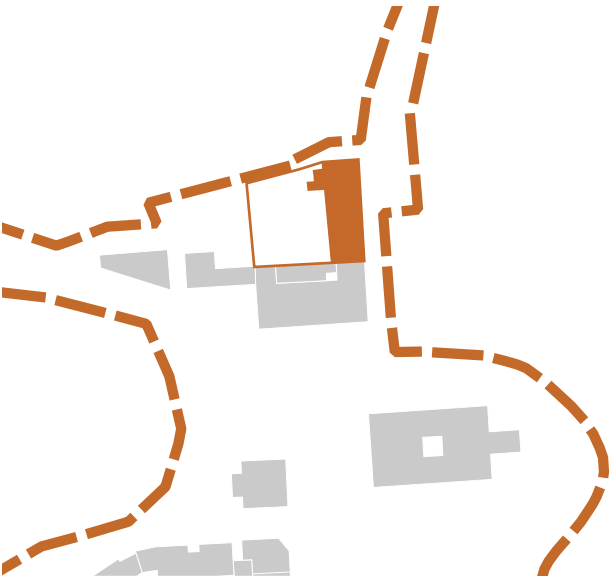
EDIFICIO 3

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di Piano



Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

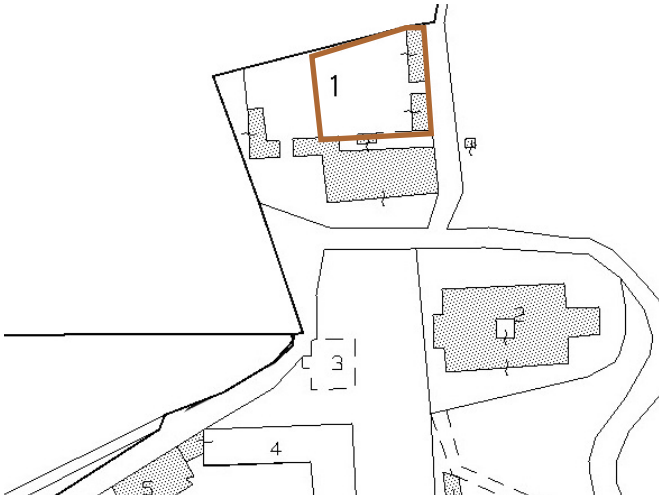
Indirizzo: Viale dei Pini nn. 3-5 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 1
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Discreto
Grado di conservazione: Pessimo
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Mista pubblica/privata
Uso originario: Scuola
Uso attuale prevalente: Disuso
Uso attuale piano terra: Disuso

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 497,00
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 01
Altezza media (m): 9,10
Volume stimato (mc): 2.247,40



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 3

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☒ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☒ Solaio in laterocemento
- ☒ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Scritta in rilievo
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☒ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☒ Altro: A una falda
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 3

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Scorcio del fronte su viale dei Pini da Nord



Prospetto retrostante



Scorcio del fronte su viale dei Pini da Sud



Scorcio della veranda sul giardino



Volumi sul giardino retrostante

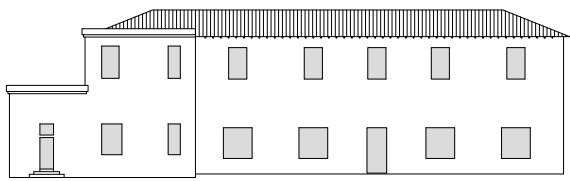
EDIFICIO 3

INTERPRETAZIONE (01)

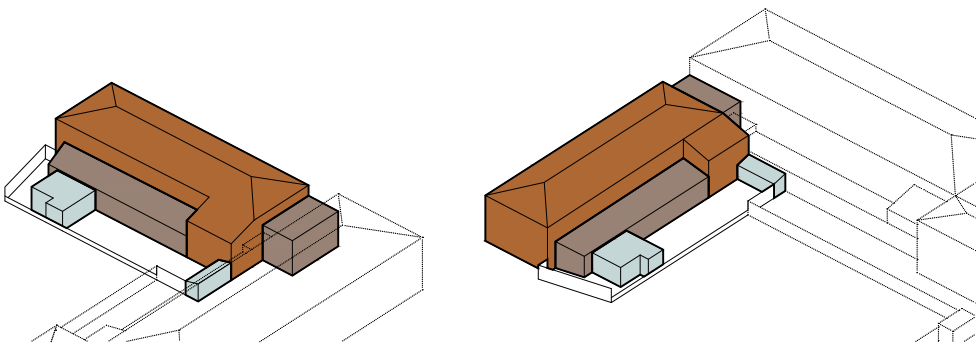
SINTESI INTERPRETATIVA

Sostituisce o amplia in epoca post 1930 dei manufatti pre-esistenti. Tale evoluzione si denota nell'impaginato, con una giustapposizione di parti di facciata con diversi rapporti e relazioni tra le parti, ma anche di ammodernamenti tecnologici come le tapparelle avvolgibili. Nonostante la semplicità funzionalista del fabbricato, l'edificio ha un alto valore testimoniale, in particolare per quanto riguarda i suoi valori sociologici (ex scuola e sede più recentemente di scuola teatrale).

SOLUZIONI TIPO

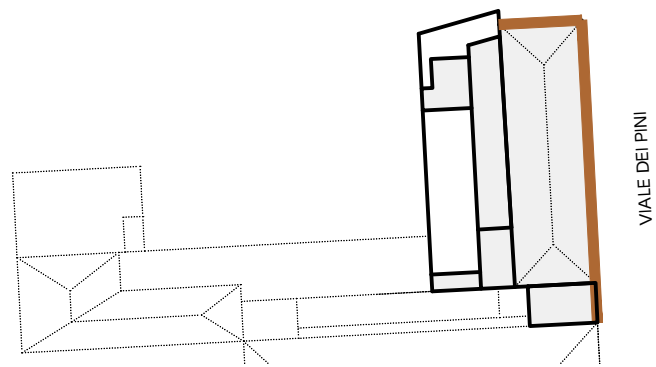


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

FONDO



RAL 075 80 30
RGB (212,177,137) **RAL 085 80 10**
RGB (220,200,176)

Tavolozza colori

RILIEVI



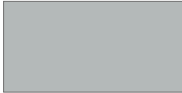
RAL 085 80 10
RGB (220,200,176) **RAL 000 65 00**
RGB (150,150,150)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220) **RAL 110 92 05**
RGB (255,255,240) **RAL 140 50 60**
RGB (50,120,10) **RAL 060 70 40**
RGB (230,160,120)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 3

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1



2



3



9



10



11



12



13



14

1 Manto di copertura in tegole tipo coppo; 2 Zoccolatura intonaco strollato; 3 Superfici murarie intonaco liscio (sx) e grana grossa (dx); 4 Coronamento con orditura lignea a vista aggettante; 5 Coronamento con doppia cornice liscia intonacata; 6 Canale di gronda semicircolare in ferro; 7 Canale di gronda murato tetto piano; 8 Scritta realizzata con l'intonaco; 9 Serramento in legno a due ante vetrate tripartite e scurino interno; 10 Oscuramento a tapparella avvolgibile in PVC; 11 Serramento in legno a tre ante vetrate tripartite; 12 Serramento in legno smaltato di verde a quattro ante vetrate tripartite di cui due fisse; 13 Portone in legno a due ante bugnate con sopraluce quadrangolare, scalinata rivestita in pietra calcarea; 14 Portone in legno a due ante pentapartite, colore verde acqua.



4



6



7



5



8

EDIFICIO 3

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio è di valore testimoniale, in particolare per quanto riguarda i suoi valori sociologici (ex scuola d'infanzia e sede più recentemente di scuola teatrale). Il manufatto si è evoluto nel tempo, sia per addizioni volumetriche che per nuovi elementi tecnologici (ad esempio, le chiusure oscuranti, o la veranda sulla corte interna), mantenendo tuttavia una sua unità formale e compositiva. Le gravissime condizioni di conservazione denunciano l'esigenza di una rifunzionalizzazione del fabbricato con un importante recupero e restauro conservativo. L'articolazione volumetrica va rispettata, compresa quella dettata dalla tipologia di copertura, con eventualmente eliminazione di superfetazioni. Tuttavia, l'installazione di nuovi infissi e sistemi di oscuramento potrebbe essere segno dell'evoluzione della scuola nel tempo, per cui si ritiene ammissibile la posa sia di infissi sul modello degli esistenti ma anche soluzioni matericamente e tipologicamente differenti, ad esempio in PVC e a vetro singolo, volte ad una omogeneizzazione della facciata.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: scritta in facciata; particolare di gronda con travicelli sporgenti in aggetto.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di riproporre la scritta di facciata

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Preservare scritta per mantenere la memoria del luogo



Ripristino in stile del particolare di gronda

EDIFICIO 4

EDIFICIO 4

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

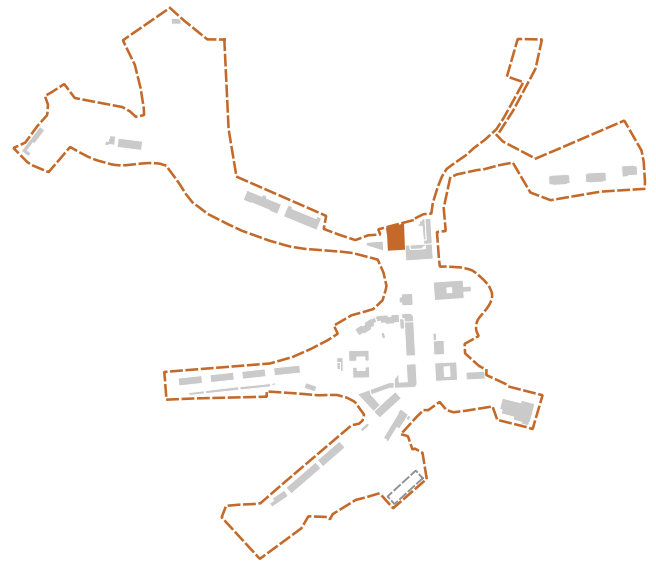
Indirizzo: Strada provinciale 65 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 1
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Mista pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso attuale prevalente: Disuso
Uso attuale piano terra: Disuso

DATI URBANISTICI

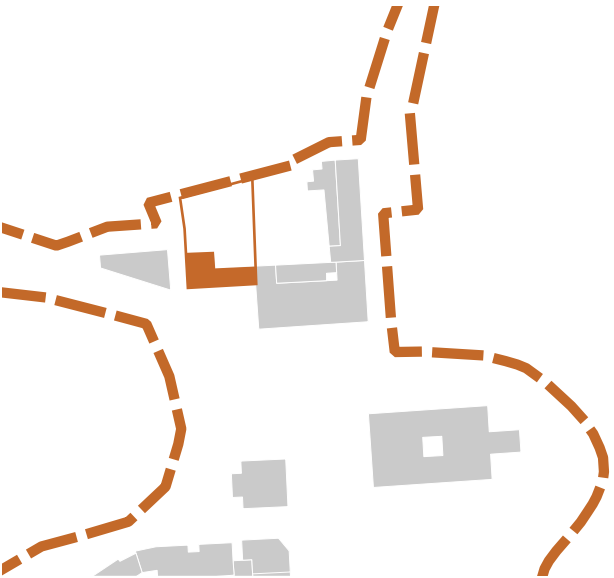
Superficie coperta CTR (mq): 214,57
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 1
Altezza media (m): 11,85
Volume stimato (mc): 1.656,20

Data di rilevazione: 07/12/2024

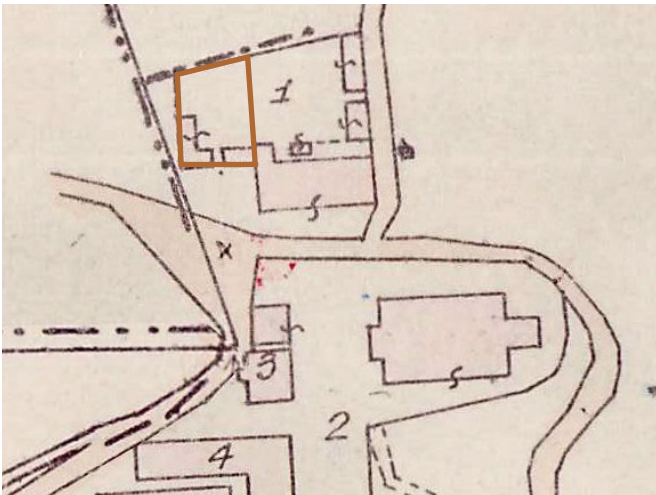
INQUADRAMENTO



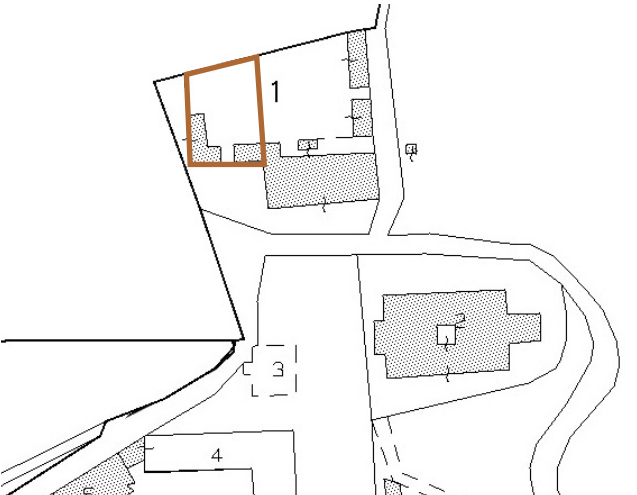
Individuazione nel perimetro di Piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

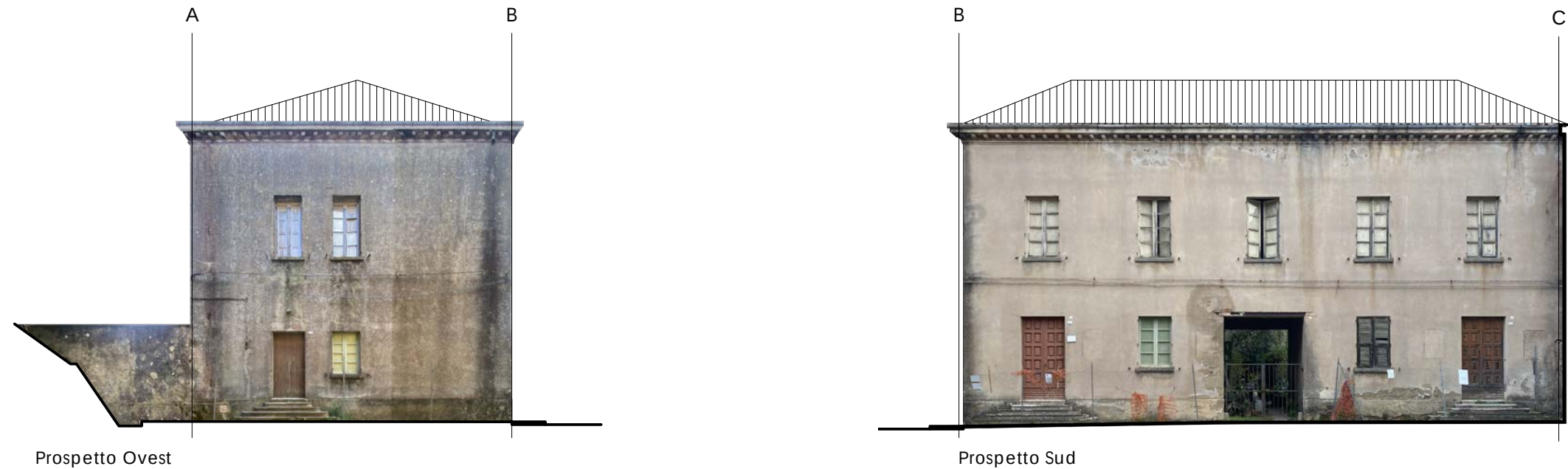


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

EDIFICIO 4

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☒ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Scala esterna su prospetto interno

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☒ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Passaggio di accesso al giardino in facciata
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

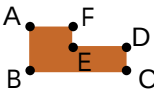
- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Canale di gronda integrato alla falda

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro: Alterazioni nell'imapaginato del prospetto al piano terra
- Osservazioni



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 4

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Fronte principale sulla strada provinciale n. 65



Vista d'insieme da Sud-Ovest



Prospetto Ovest



Spazio di passaggio tra edificio 4 e 5



Scala esterna sul prospetto posteriore



Scala esterna sul prospetto posteriore

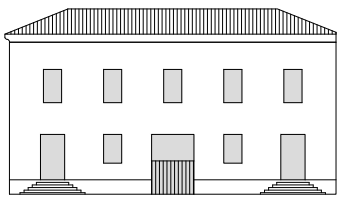
EDIFICIO 4

INTERPRETAZIONE (01)

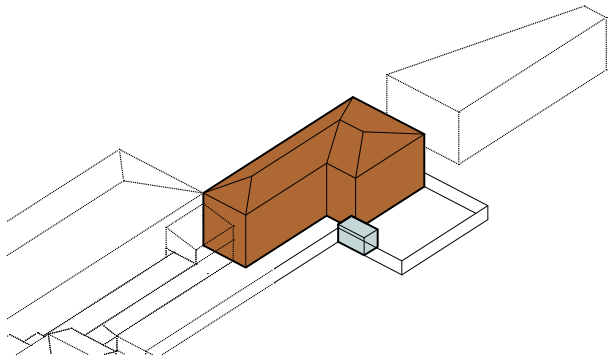
SINTESI INTERPRETATIVA

Il manufatto presenta una certa continuità di linguaggio con il più rilevante fabbricato dell'ex Ospedale (Edificio 2), con un apparato decorativo più sobrio ma distinguendosi per ordine della facciata e per gli accessi sopraelevati con scala di collegamento a terra di una discreta rilevanza. La consistenza formale va dunque conservata e il suo restauro coordinato con quello dell'ex Ospedale.

SOLUZIONI TIPO

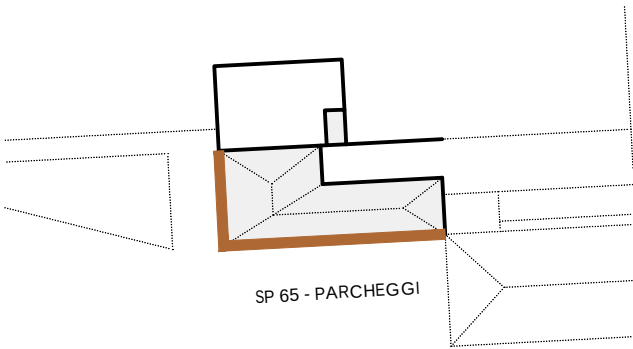


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO	RILIEVI		SERRAMENTI		METALLI
RAL 085 80 10 RGB (220,200,176)	RAL 085 80 10 RGB (220,200,176)	RAL 000 65 00 RGB (150,150,150)	RAL 110 92 05 RGB (255,255,240)	RAL 010 40 15 RGB (121,86,65)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)
Tavolozza colori					

EDIFICIO 4

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO

1 Zoccolatura in intonaco strollato; **2** Superficie muraria in intonaco liscio; **3** Coronamento con mensole a voluta semplice e canale di gronda metallica; **4** Scala di accesso al giardino con muretto di parapetto intonacato; **5** Accesso carrabile porticato con cancello in ferro e con architrave in acciaio a vista; **6** Serramento in legno a due ante vetrate quadripartite e scurino interno in legno; **7** Portone in legno a due ante bugnate con doppio ordine pentapartito, scalinata rivestita con pietra calcarea.



1



2



6



7



3



4



5

EDIFICIO 4

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Il manufatto presenta una certa continuità di linguaggio con il piú rilevante fabbricato dell'ex Ospedale (Edificio 2), distinguendosi inoltre per ordine della facciata e per gli accessi sopraelevati con scala di collegamento a terra di una discreta rilevanza, completati da un portone bugnato. La consistenza formale andrebbe dunque conservata e il suo restauro coordinato con quello dell'ex Ospedale, nonché valutata una nuova funzione in continuità o a integrazione di quest'ultimo.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: mensole di coronamento; accessi con scala e portone bugnato.

Prassi specifiche per il restauro: le soluzioni progettuali dovranno essere congrue e non in contrasto per materiali e finiture con l'Edificio 2.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, esclusivamente sulle pareti prive delle mensole di coronamento da preservare

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Preservare mensole di coronamento



Preservare scala e portone bugnato

EDIFICIO 5

EDIFICIO 5

IDENTIFICAZIONE

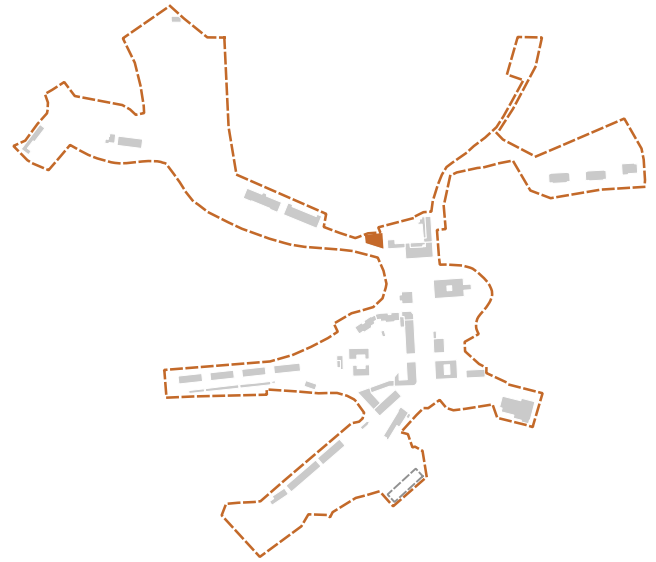
DATI GENERALI

Indirizzo: Strada provinciale n. 65 - Arbus
ID catasto attuale: Foglio 307, Particella 54 o 60
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: non rilevabile
Uso originario: Laboratorio
Uso attuale prevalente: Disuso
Uso attuale piano terra: Disuso

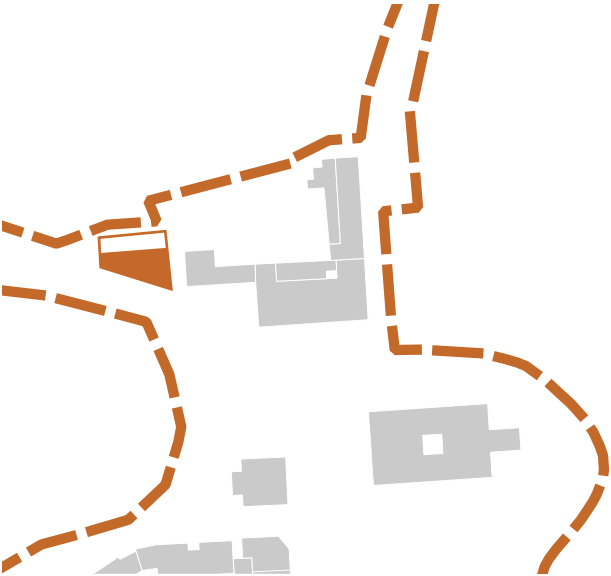
DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 75,32
Superfie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterra: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 8,20
Volume stimato (mc): 489,60

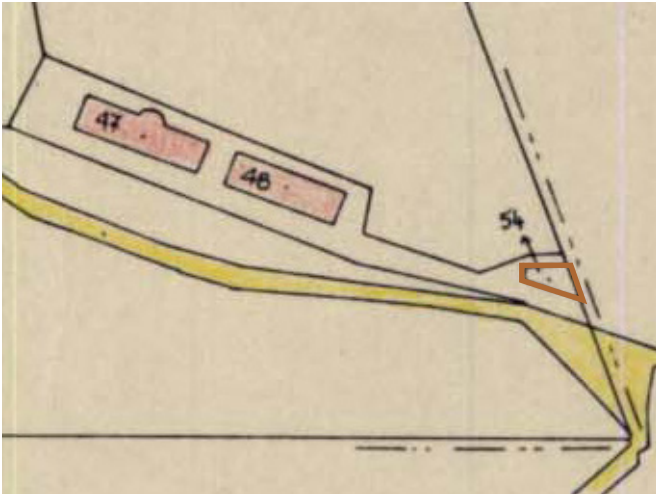
INQUADRAMENTO



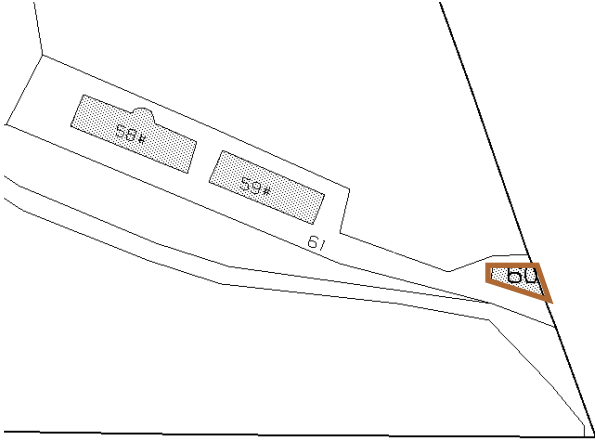
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



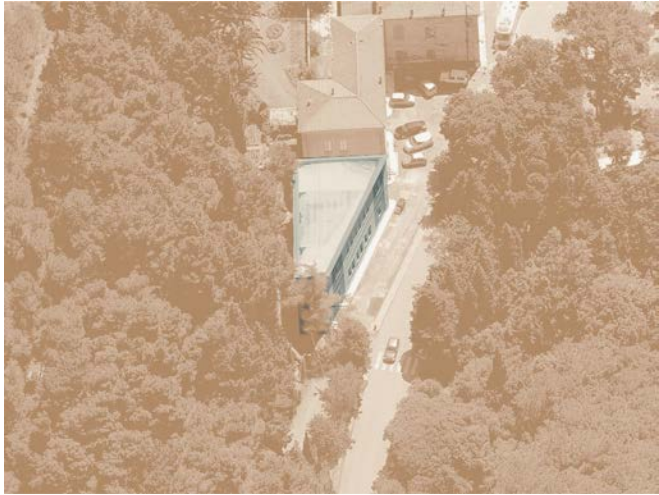
Individuazione su catasto storico (anno 1902)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

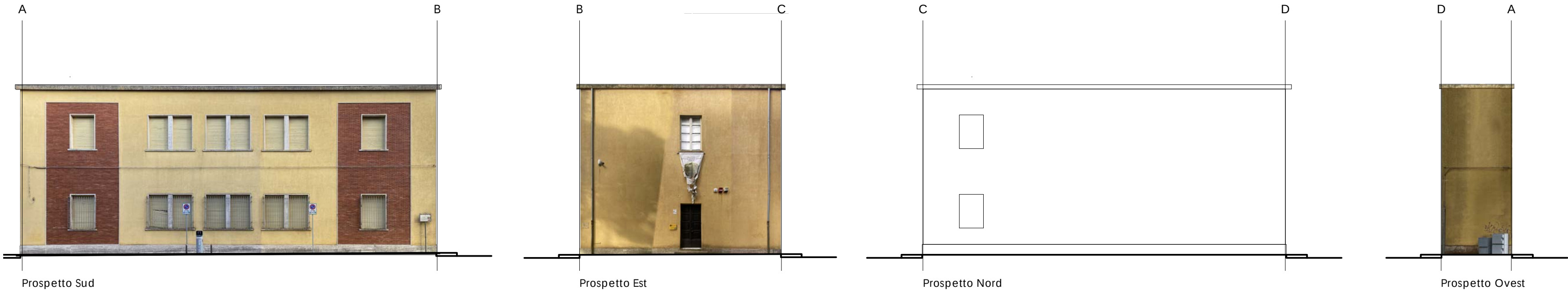


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

EDIFICIO 5

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni:
- Strutture verticali:**
- ☐ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☒ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Riquadrature di facciata in mattoni pieni a vista
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Dotazione di grate antitrusione al piano terra

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☒ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☒ Altro: Rivestimento in lastre di travertino o biancone di Orosei
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

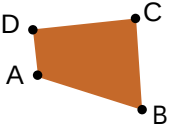
- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Canale di gronda murato nel solaio di copertura
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☒ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni: impianti di climatizzazione sul prospetto posteriore e di allarme e videosorveglianza su prospetto laterale correttamente integrati



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 5

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospetto principale sulla strada provinciale n. 65



Scorcio del prospetto principale



Dettaglio delle aperture del primo piano



Retro del fabbricato



Spazio di passaggio tra edificio 4 e 5



Portone di accesso su prospetto Est



Scorcio del prospetto principale da Est

EDIFICIO 5

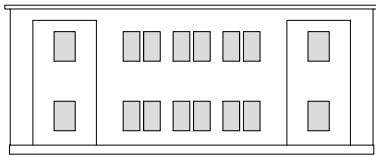
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

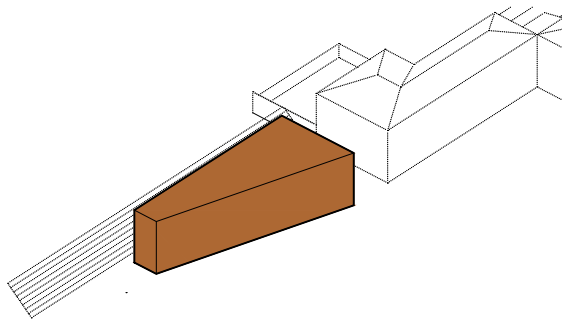
Realizzato presumibilmente nel Dopoguerra, non rappresenta un manufatto storicamente e artisticamente di pregio ma è sicuramente una testimonianza dell'espansione del Borgo a seguito dell'aumento produttivo e dell'evoluzione tecnologica.

Il linguaggio architettonico, sobrio e ordinato, e la composizione planovolumetrica si inseriscono coerentemente nel contesto.

SOLUZIONI TIPO

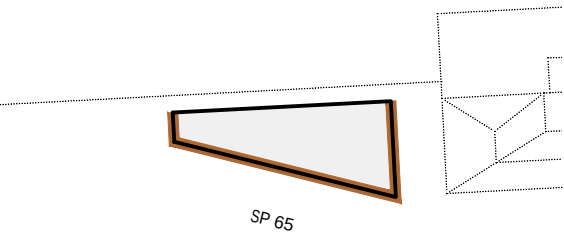


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

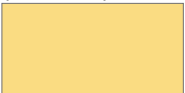
- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO
(intonaco)



RAL 090 90 50
RGB (250,220,130)

Tavolozza colori

FONDO
(rivestimento)



RAL 050 40 40
RGB (161,82,48)

RILIEVI



RAL 110 92 05
RGB (240,240,230)

SERRAMENTI



RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)

RAL 330 30 15
RGB (87,65,79)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

EDIFICIO 5

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura rivestita con lastre di pietra calcarea; **2** Superfice muraria con mattoni pieni in laterizio a vista; **3** Superfice muraria in intonaco a grana grossa; **4** Coronamento a sbalzo in c.a. intonacato con gocciolatoio sagomato; **5** Canale di gronda murato con pluviale metallico; **6** Terminale pluviale in ghisa; **7** Apertura singola con cornice in pietra calcarea e tapparella avvolgibile; **8** Doppia apertura con cornice e divisione in pietra calcarea e tapparella avvolgibile; **9** Portone in legno a due ante bugnate, gradino di accesso rivestito in pietra calcarea.



1



2



3



7



8



9



4



5



6

EDIFICIO 5

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

In quanto testimonianza dell’evoluzione del Borgo, seppure recente, il fabbricato dovrebbe mantenere il suo linguaggio moderno definito ad esempio dalla finitura in mattoni pieni o dalle tapparelle in PVC, e dovrebbero dunque essere evitate soluzioni progettuali finalizzate a storicizzarlo.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: partiture di facciata in mattoni pieni; zoccolatura in pietra calcarea.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di riproporre le partiture in mattoni e la zoccolatura in pietra calcarea

EDIFICIO 6

EDIFICIO 6

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

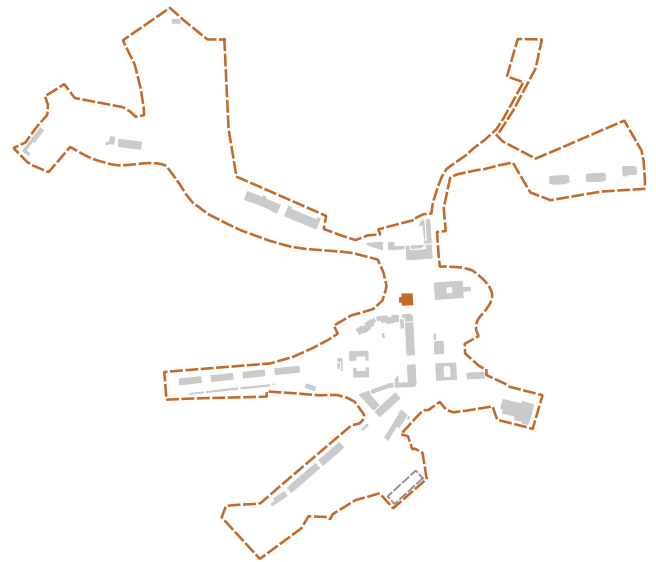
Indirizzo: Piazzale Rolandi o viale Gramsci n. 2 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 3
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Mensa
Uso attuale prevalente: Culturale (servizi turistici)
Uso attuale piano terra: Culturale (servizi turistici)

DATI URBANISTICI

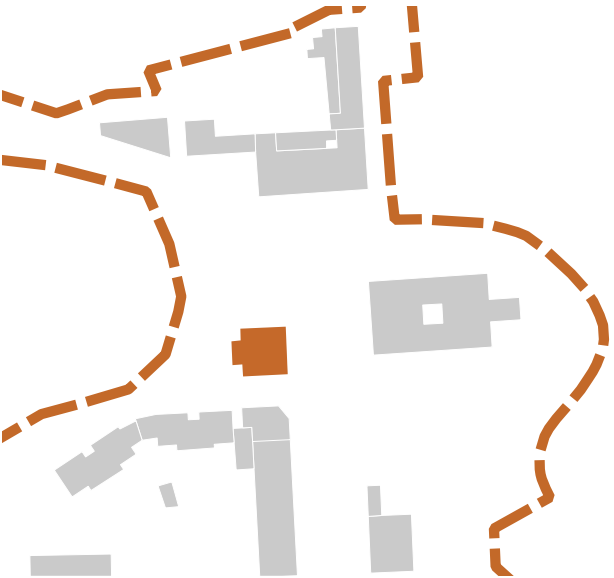
Superficie coperta CTR (mq): 251,92
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 7,90
Volume stimato (mc): 1.569,90

Data di rilevazione: 07/12/2024

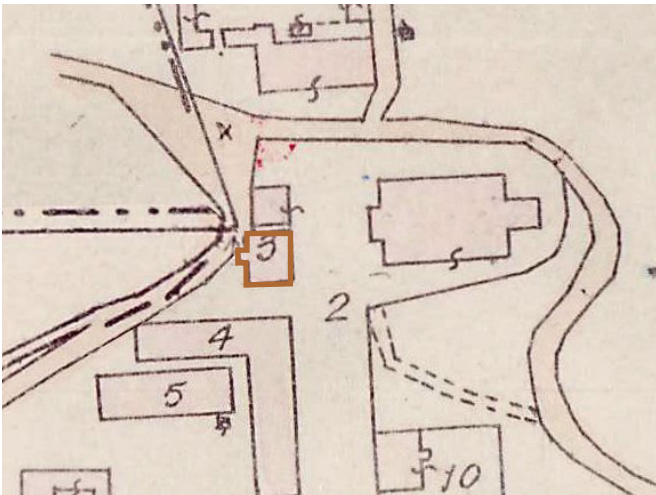
INQUADRAMENTO



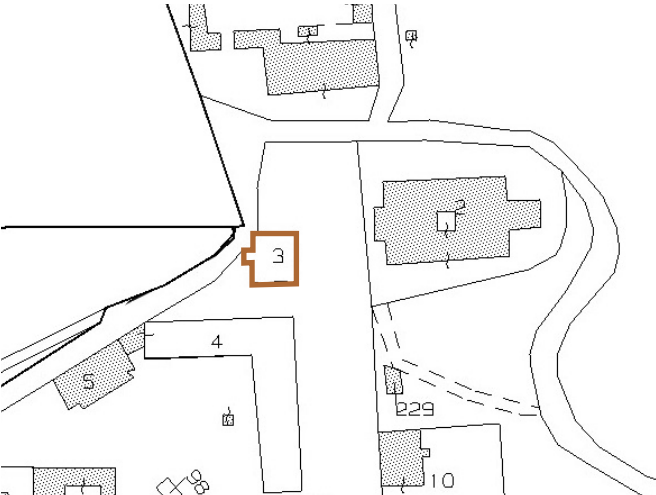
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

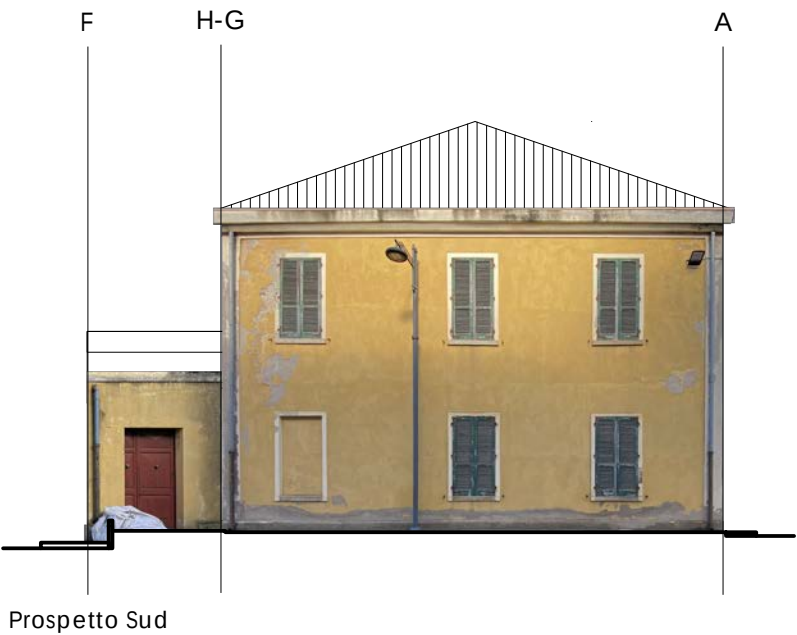
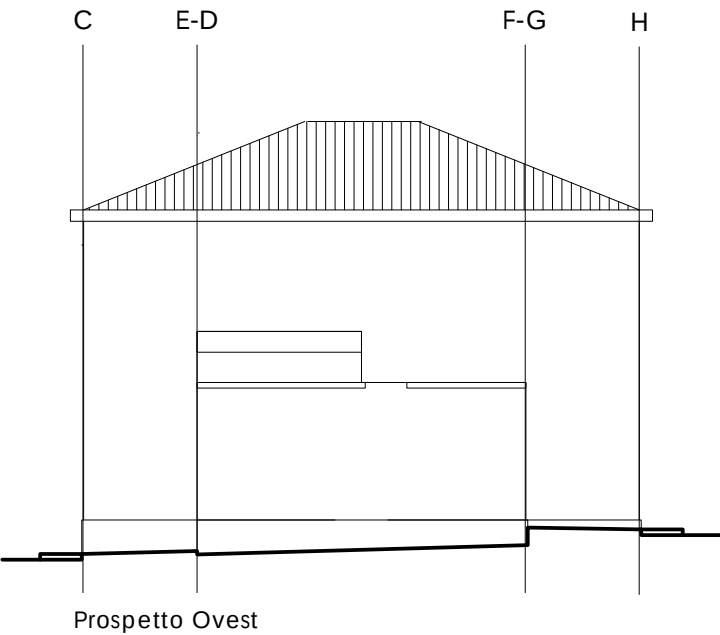
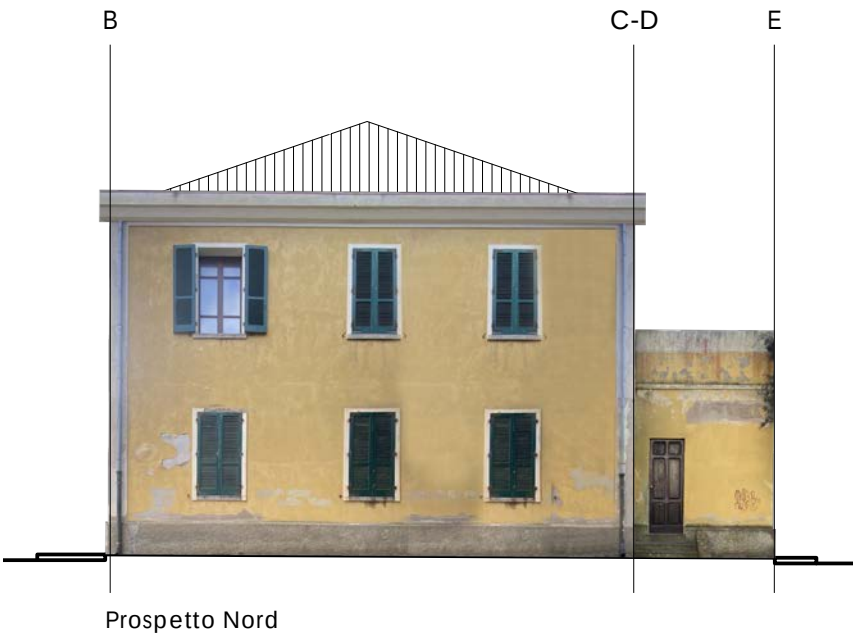
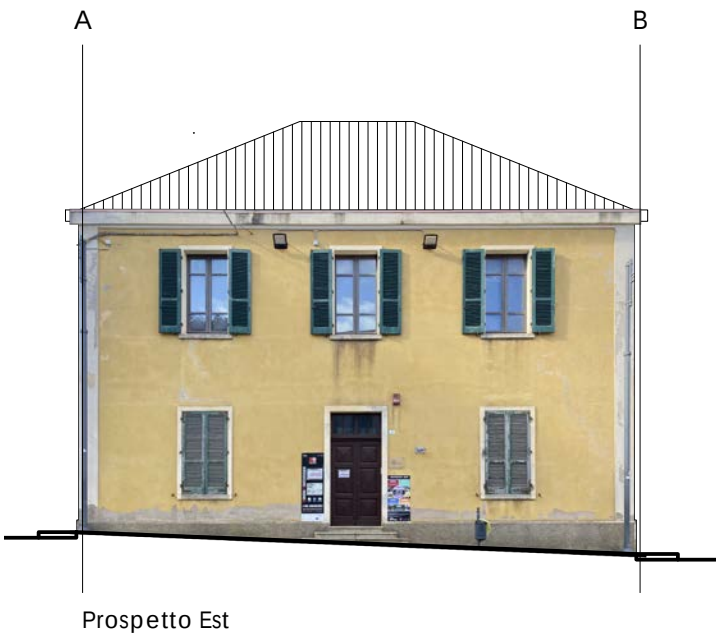


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 6

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☒ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☒ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro:
- ☐ Osservazioni: Lesena angolare

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco stollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☒ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: Marsigliesi

Gronde:

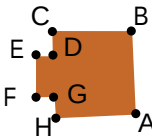
- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Canale di gronda in muratura
- ☐ Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Apertura murata
- ☐ Osservazioni

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



EDIFICIO 6

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme su Piazzale Rolandi



Prospetto principale (Est) su Piazzale Rolandi



Volume giustapposto sul retro



Veduta da Sud-Ovest



Veduta del prospetto Nord

EDIFICIO 6

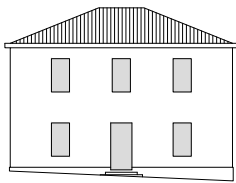
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

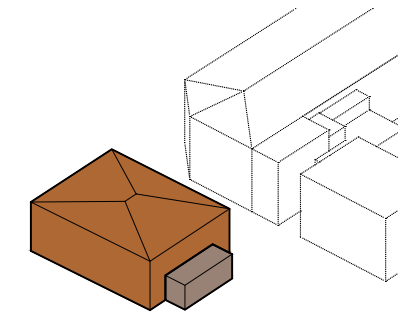
Il fabbricato è caratterizzato da un linguaggio architettonico sobrio ed essenziale, gli elementi di decoro quali lesene angolari e cornici delle finestre sono semplici e privi di decoro ma conferiscono comunque al fabbricato un suo ordine e ritmo “istituzionale”. Il corpo giustapposto, d’impianto, sarebbe da studiare per capire se è stato oggetto di manomissione rispetto alla sua configurazione originaria, vista la copertura piana e l’ulteriore volume soprastante.

Il fabbricato non ha il valore artistico della prospiciente palazzina della Direzione, tuttavia con essa definisce la quinta del piazzale Rolandi, su cui si affaccia con il suo fronte principale, e la sua compattezza volumetrica posta tra strade e spazi pubblici la rende un riferimento importante e di alta percezione all'interno del Borgo.

SOLUZIONI TIPO

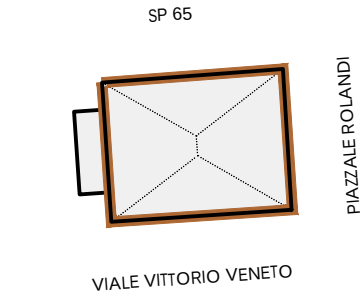


Schema di impaginato di facciata



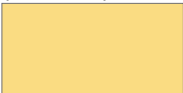
Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO (intonaco)	RILIEVI		SERRAMENTI				METALLI
							
RAL 090 90 50 RGB (250,220,130)	RAL 000 95 00 RGB (242,242,242)	RAL 000 65 00 RGB (150,150,150)	RAL 000 45 00 RGB (99,99,99)	RAL 160 60 20 RGB (106,150,130)	RAL 040 40 10 RGB (104,75,70)	RAL 040 50 50 RGB (180,85,65)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)
Tavolozza colori							

EDIFICIO 6

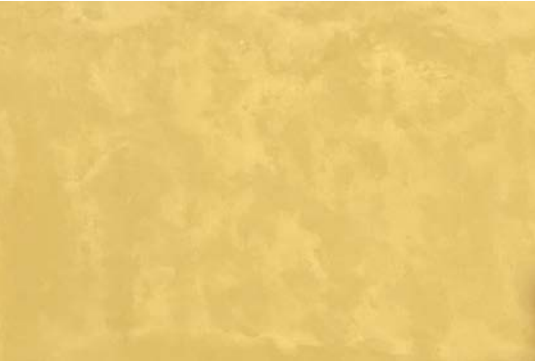
INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura in intonaco strollato; **2** Superficie muraria in intonaco civile liscio; **3** Coronamento a doppio aggetto intonacato con scossalina; **4** Soluzione di gronda con pluviale metallico; **5** Terminale pluviale in ghisa; **6** Soluzione d'angolo con intonaco in rilievo e differenza cromatica; **7** Oscuramento con persiana a due ante bipartite; **8** Serramento in legno a due ante vetrate tripartite, cornice in rilievo e oscuramento interno a scurini; **9** Portone ingresso in legno a due ante bugnate con sopra luce, scalinata in blocchi di granito; **10** Portone ingresso secondario in legno a due ante (colore incongruo)



1



2



3



4



5



7



8



9



10



6

EDIFICIO 6

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Globalmente, il manufatto andrebbe mantenuto nella sua consistenza formale, tuttavia il volume giustapposto posteriore rappresenta un'appendice meno curata e meno coerente e potrebbe dunque prestarsi ad interventi di trasformazione utili anche alla funzionalità dell'intero manufatto.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: apparato decorativo costituito da semplici cornici di intonaco liscio d'angolo, di coronamento e di inquadramento delle aperture; ingresso principale con portone bugnato con sopraluce.

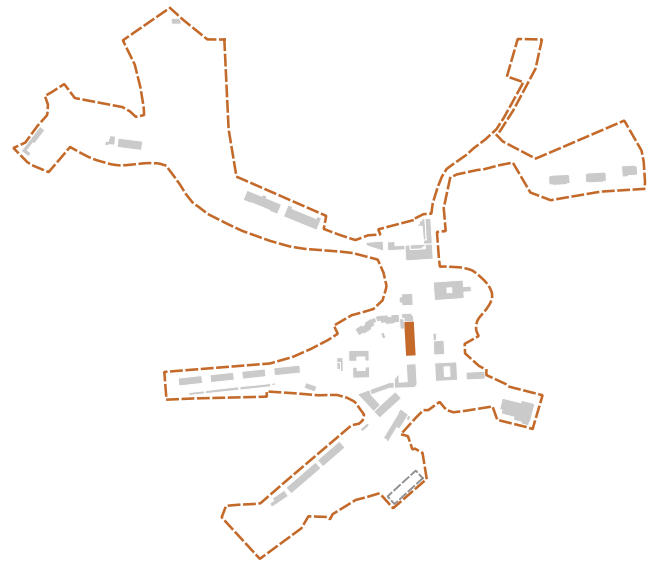
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di riproporre lo stesso schema di impaginato compreso l'apparato decorativo e la zoccolatura

EDIFICIO 7

EDIFICIO 7

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di Piano



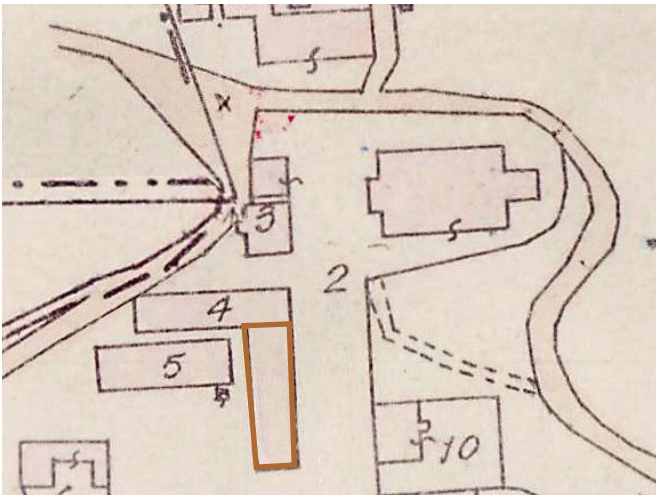
Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

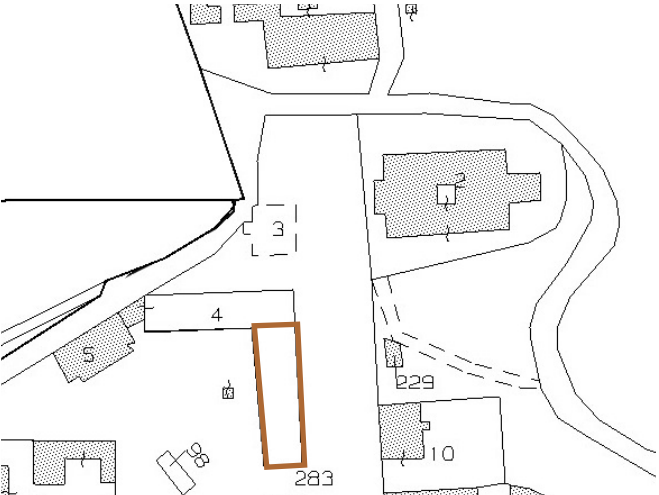
Indirizzo: Viale Gramsci nn. 6 e 8 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 4
Epoca di impianto: Ante 1857
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 354,28
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 16
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 650
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 1
Altezza media (m): 7,5
Volume stimato (mc): 2657,10



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

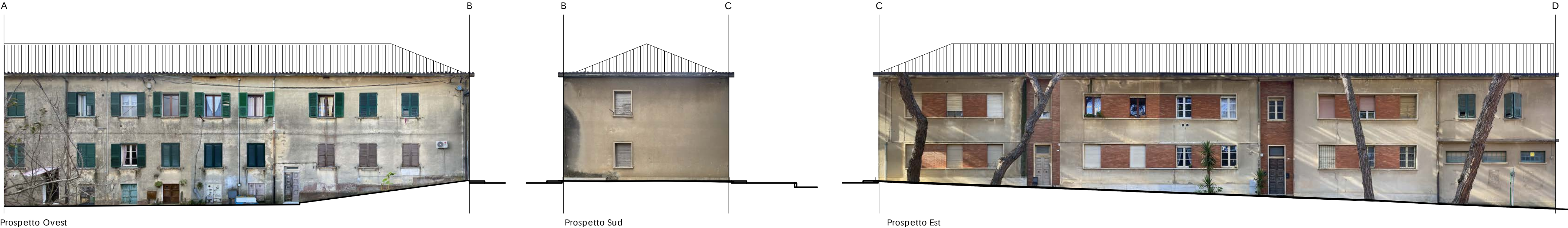


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

EDIFICIO 7

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☒ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☒ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Partizioni in facciata con mattoni a vista, incorniciate da spessa lastra di travertino in corrispondenza delle aperture
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Colorazione originale alterata

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Diversi infissi sostituiti congruamente ma con colorazioni differenti

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: Pluviale in rame
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane in legno
- ☐ Scurini
- ☒ Tapparelle
- ☒ Altro: Persiane in alluminio
- Osservazioni: Persiane compatibili solo sul retro

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☒ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☒ Altro: rivestimento in lastre di travertino
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☒ Altro: copertura a falde con testata a padiglione
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Canale di gronda in rame in appoggio su cornice
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Alterazioni nell'imapaginato del prospetto al piano terra
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 7

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme su viale Gramsci



Dettaglio della facciata su viale Gramsci



Testata del fabbricato - Prospetto Sud



Scorcio sullo spazio retrostante



Scorcio del prospetto retrostante



Dettaglio del prospetto retrostante



Veduta del prospetto retrostante

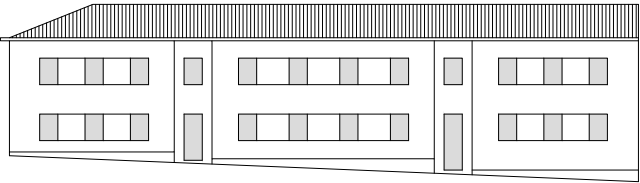
EDIFICIO 7

INTERPRETAZIONE (01)

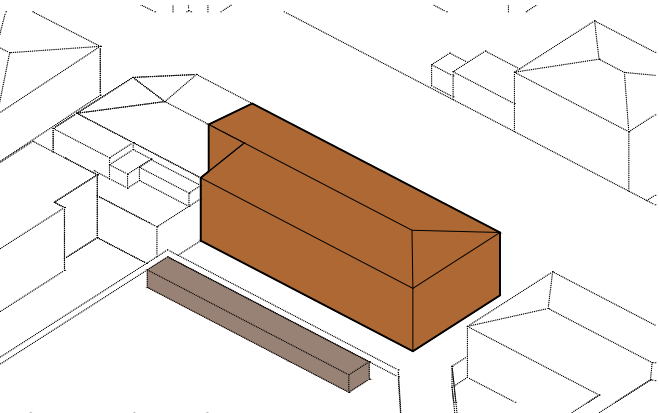
SINTESI INTERPRETATIVA

L'edificio si presta all'impiego di elementi costruttivi modernisti, pur mantenendo un impaginato ordinato, simmetrico e soluzioni tecniche appartenenti all'architettura pre-industriale come, ad esempio, la copertura a falde con testata a padiglione, in continuità con l'edificio 7. La facciata posteriore invece ha un linguaggio povero ma molto ordinato, con precisi allineamenti delle aperture, senza particolari elementi decorativi. Interessante notare delle pertinenze (3) poste di fronte alla facciata posteriore, interrata sotto una sorta di tetto giardino; queste potrebbero essere presumibilmente una sorta di compensazione per chi non possiede delle cantine nel piano seminterrato (5) con accesso dalla facciata posteriore, come suggerisce anche la stessa tipologia di serramento.

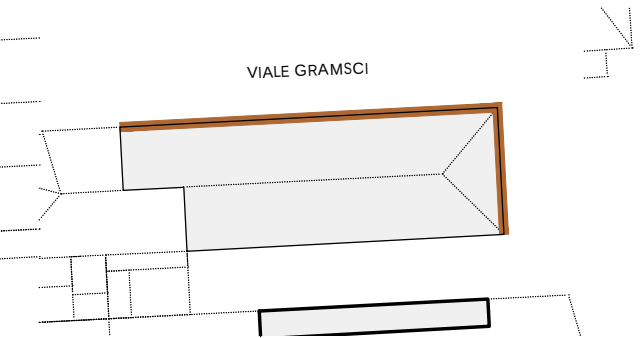
SOLUZIONI TIPO



Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico



Schema dei prospetti sensibili

FONDO
(intonaco)

RAL 085 80 10
RGB (220,200,176)
Tavolozza colori

FONDO
(rivestimento)

RAL 050 40 40
RGB (161,82,48)

RILIEVI

RAL 110 92 05
RGB (240,240,230)

SERRAMENTI

RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)

RAL 330 30 15
RGB (87,65,79)

RAL 160 60 20
RGB (106,150,130)

RAL 210 50 15
RGB (70,115,113)

METALLI

RAL 020 30 05
RGB (70,55,55)

EDIFICIO 7

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1



6



2



3



7



8



4



5



9



10



11



12



13



14

1 Manto di copertura in tegole tipo coppo; **2** Superficie muraria in intonaco a grana grossa e zoccolatura rivestita in lastre di calcare; **3** Zoccolatura con intonaco a grana grossa; **4** Superficie muraria con finitura in mattoni laterizi faccia a vista; **5** Superficie muraria in intonaco a grana grossa; **6** Solaio piano in aggetto con gronda in rame in appoggio; **7** Pluviale in rame; **8** Pluviale in rame con terminale in ghisa; **9** Fascia orizzontale con cornice in materiale lapideo calcareo e rivestimento in laterizio / Partitura verticale di ingresso con rivestimento in laterizio; **10** Oscurante a tapparella avvolgibile; **11** Serramento a due ante tripartite in legno; **12** Oscurante a persiana a due ante bipartite (prospetto posteriore); **13** Portone in legno a due ante bugnato con sopraluce; **14** Porta ingresso in legno a due ante piano seminterrato.

EDIFICIO 7

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Il fabbricato ha mantenuto lo schema di impaginato delle facciate sia su viale Gramsci che sul retro, gli unici elementi che potrebbero non garantire un'immagine omogenea del manufatto sono le sostituzioni dei serramenti su iniziativa del singolo proprietario o la realizzazione di sistemi a cappotto su parti dell'edificio. Per tale motivo, sarebbe opportuno che il condominio si dotasse di un regolamento per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in cui vengano riportate le caratteristiche dei serramenti e delle chiusure da posare in sostituzione di quelle esistenti, univoche per tutti e conformi al presente Piano.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: partiture di facciata su viale Gramsci in mattoni pieni con cornice in pietra calcarea; zoccolatura in pietra calcarea.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione che venga realizzato su tutto il fabbricato e che vengano preservate o riproposte le partizioni in mattoni pieni sul prospetto di viale Gramsci; qualora non si intervenga sull'intero fabbricato, l'isolamento delle strutture opache verticali dovrà essere posato all'interno.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Preservare partiture di facciata in mattoni pieni e le cornici in pietra calcarea

EDIFICIO 8

EDIFICIO 8

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

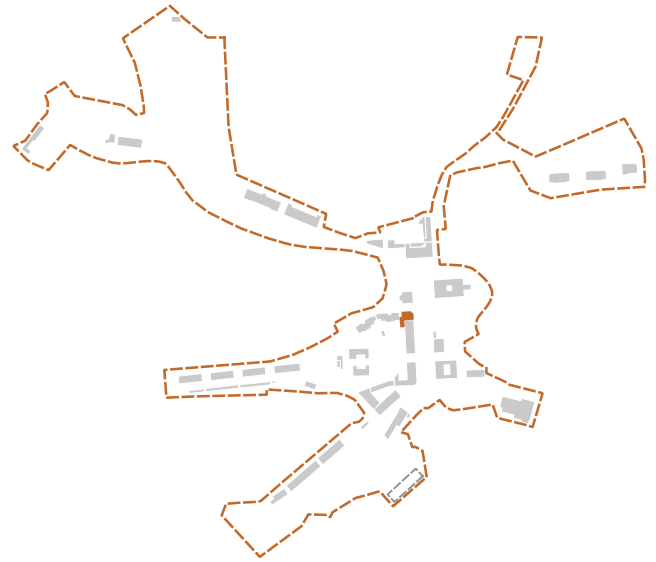
Indirizzo: Viale Gramsci 4 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 4
Epoca di impianto: Ante 1857
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Rimessaggio
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso attuale piano terra: Rimessaggio

DATI URBANISTICI

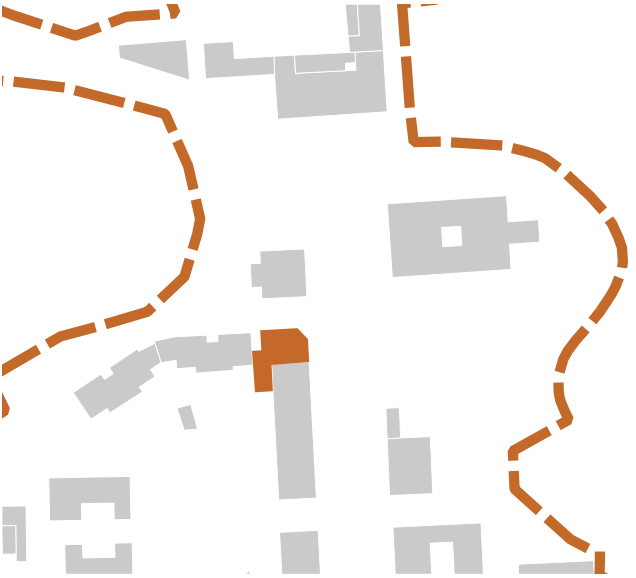
Superficie coperta CTR (mq): 210,85
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 6,5
Volume stimato (mc): 1.370,52

Data di rilevazione: 07/12/2024

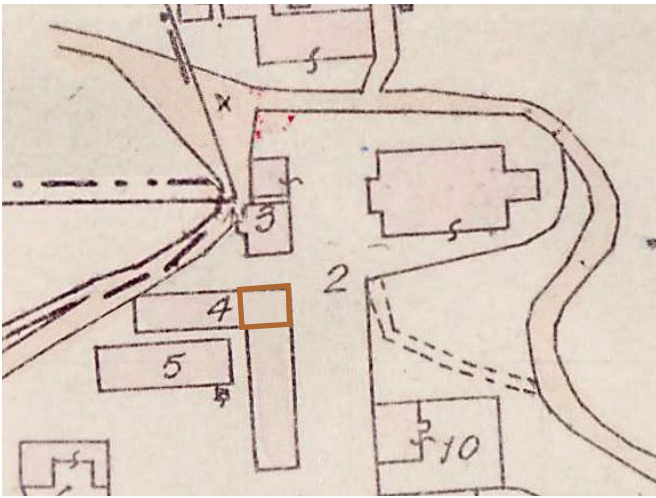
INQUADRAMENTO



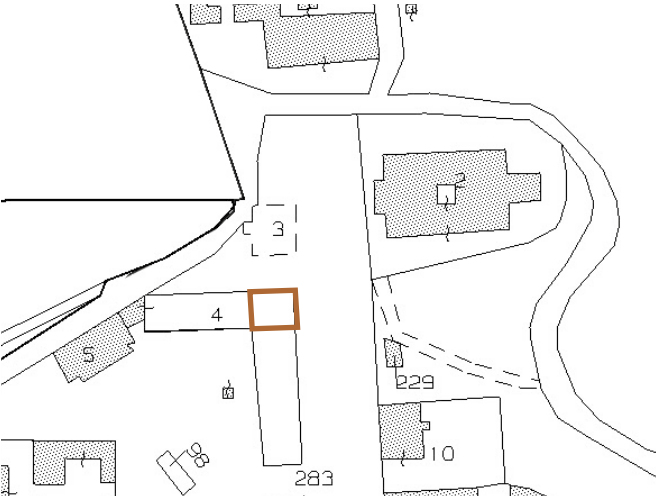
Individuazione nel perimetro di Piano



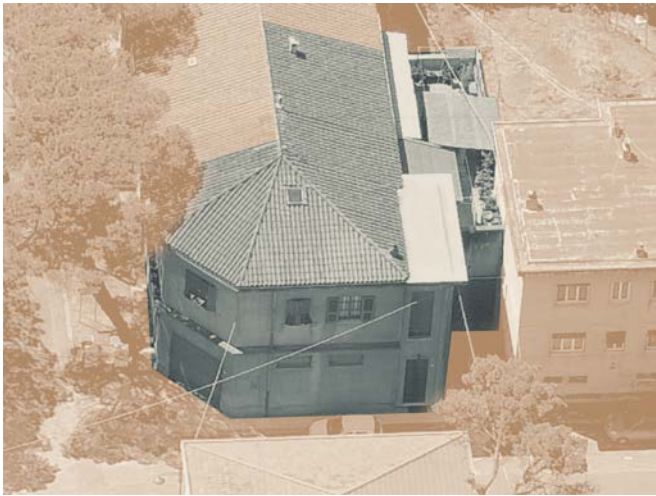
Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno ca. 1950)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

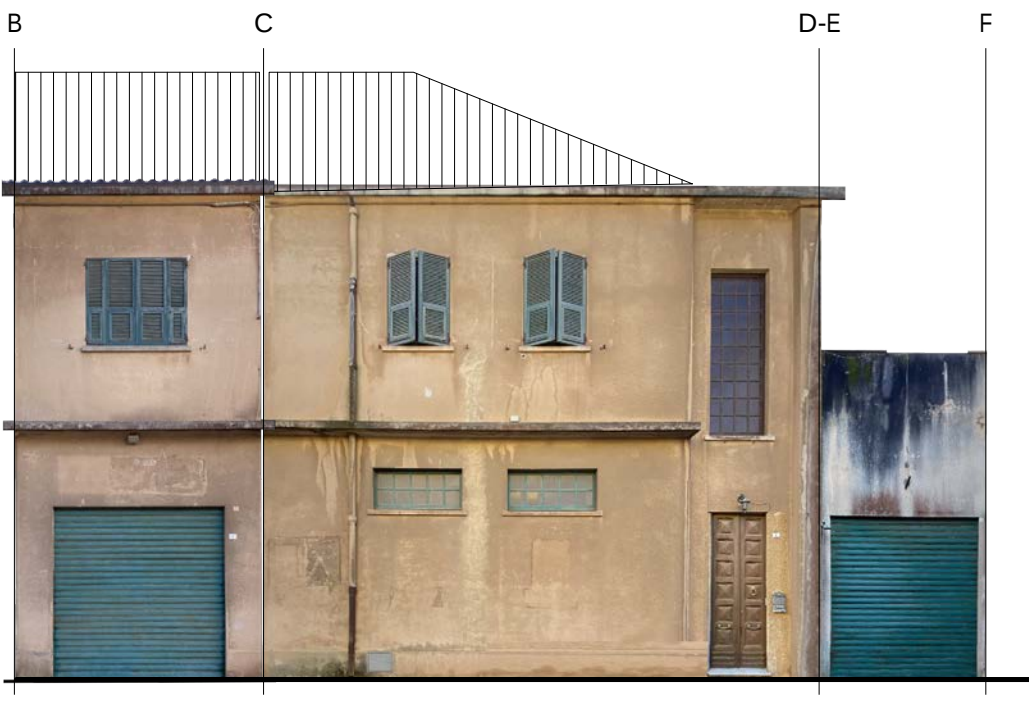
EDIFICIO 8

ANALISI DESCRITTIVA (01)

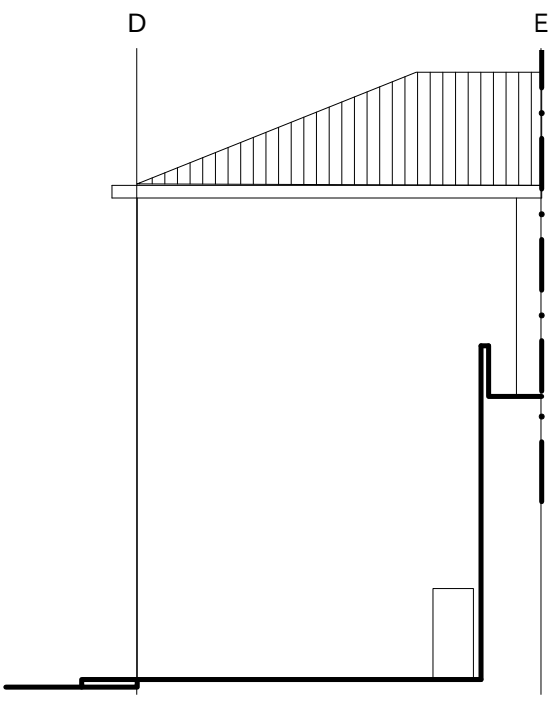
PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



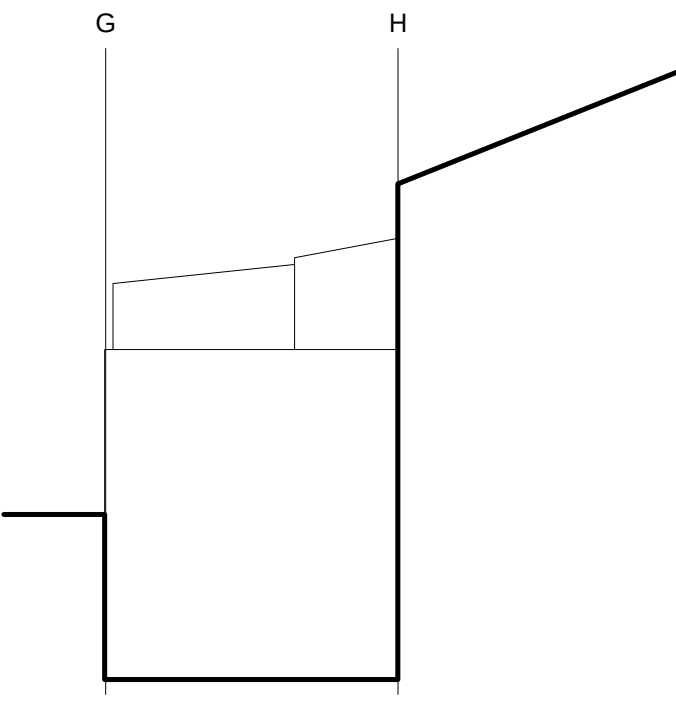
Prospetto Est



Prospetto Nord



Prospetto Ovest



Prospetto Sud

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Finestra verticale su vano scala
- ☐ Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☒ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☒ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: Curva sommitale in rame passante attraverso cornicione di gronda

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☒ Altro: Basamento realizzato con lo stesso intonaco dei paramenti murari

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☒ Altro: semi-padiglione
- ☐ Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Gronde:

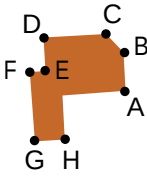
- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Canale di gronda in rame in appoggio al cornicione
- ☐ Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro: Copertura incongrua nel terrazzo posteriore
- ☐ Osservazioni

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



EDIFICIO 8

DESCRIZIONE (01)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme all'angolo tra viale Gramsci e viale Matteotti



Prospetto Nord su viale Matteotti



Prospetto Ovest su viale Gramsci



Ingresso carrabile su viale Matteotti



Veduta retro con copertura incongrua



Scorcio su viale Gramsci

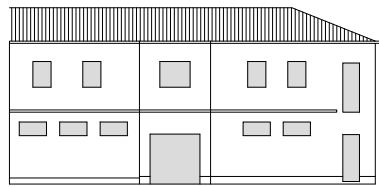
EDIFICIO 8

INTERPRETAZIONE (02)

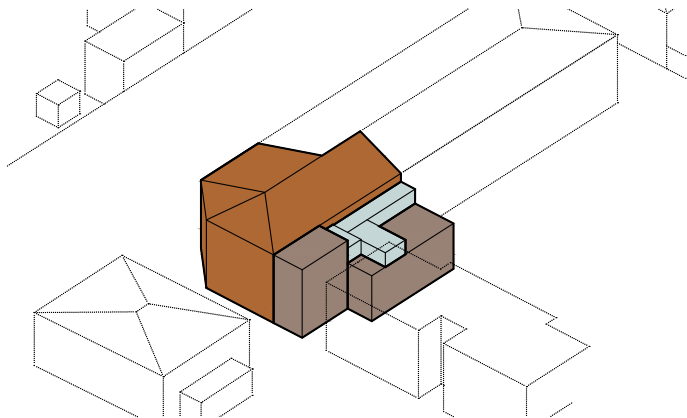
SINTESI INTERPRETATIVA

Il fabbricato è al piano terra destinato a rimessa, e al piano primo destinato a residenza di privati. In quanto destinato a funzioni meno rappresentative, il linguaggio formale è più “ardito” con elementi posti in asimmetria (anche per il posizionamento su strada ad angolo) e in disallineamento, e con tipologie di apertura più vicine all’architettura industriale, come ad esempio le vasistas del piano primo. Risulta probabile l’impiego di orizzontamenti in latero-cemento per il solaio intermedio. L’edificio è un esempio di commistione tra linguaggio e materiali storici da un lato, e moderni e funzionalisti dall’altro.

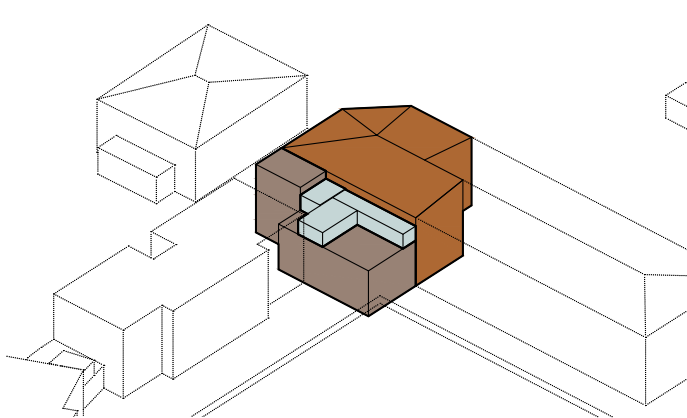
SOLUZIONI TIPO



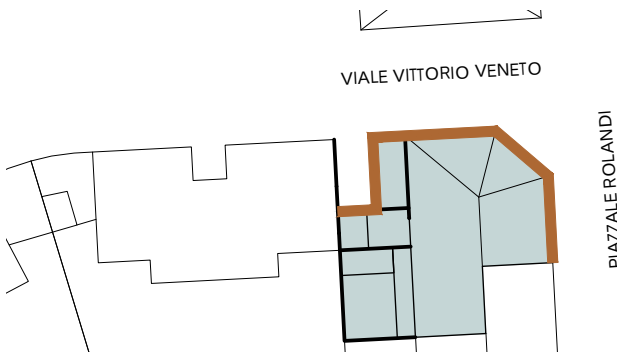
Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico



- LEGENDA:**
- Volume principale
 - Volume accessorio - congruo
 - Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

- LEGENDA:**
- Prospetti sensibili

FONDO	RILIEVI	SERRAMENTI		METALLI
				
RAL 085 80 10 RGB (220,200,176)	RAL 110 92 05 RGB (240,240,230)	RAL 330 30 15 RGB (87,65,79)	RAL 210 50 15 RGB (70,115,113)	RAL 020 30 05 RGB (70,55,55)

Tavolozza dei colori

EDIFICIO 8

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura in intonaco a grana grossa; **2** Superficie muraria in intonaco a grana grossa; **3** Solaio piano in aggetto e manto di copertura in coppi; **4** Solaio intermedio in aggetto; **5** Canale di gronda in appoggio al solaio piano; **6** Oscurante a persiana a quattro ante bipartite in legno; **7** Oscurante a persiana a due ante bipartite in legno; **8** Finestra con infisso in legno con inglesine; **9** Vetrata con infisso in ferrofinestra; **10** Sezionale quadrato; **11** Sezionale verticale **12** Portone in legno a due ante bugnato.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

EDIFICIO 8

PROGETTO

CLASSE DI VALORE: Edifici da riqualificare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, R

INDIRIZZI GENERALI

La coesistenza tra elementi e materiali storici e moderni/industriali caratterizza l'edificio e andrebbe preservata, e anzi utilizzata quale guida progettuale, in particolare nella scelta degli elementi di chiusura quali serramenti e oscuramenti. Si presterebbe a modifiche esterne che non ne modificano l'impaginato, come ad esempio l'efficientamento energetico con posa di cappotto esterno.

L'autorimessa, ma anche la residenza al piano primo, possono ospitare nuove funzioni, da far conciliare con l'assetto del fabbricato.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:

Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11

Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19

Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15

Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22

Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: partiture di facciata su viale Gramsci in mattoni pieni con cornice in pietra calcarea; zoccolatura in pietra calcarea.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione che venga realizzato su tutto il fabbricato e che vengano preservate o riproposte le partizioni in mattoni pieni sul prospetto di viale Gramsci; qualora non si intervenga sull'intero fabbricato, l'isolamento delle strutture opache verticali dovrà essere posato all'interno.

EDIFICIO 9

EDIFICIO 9

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

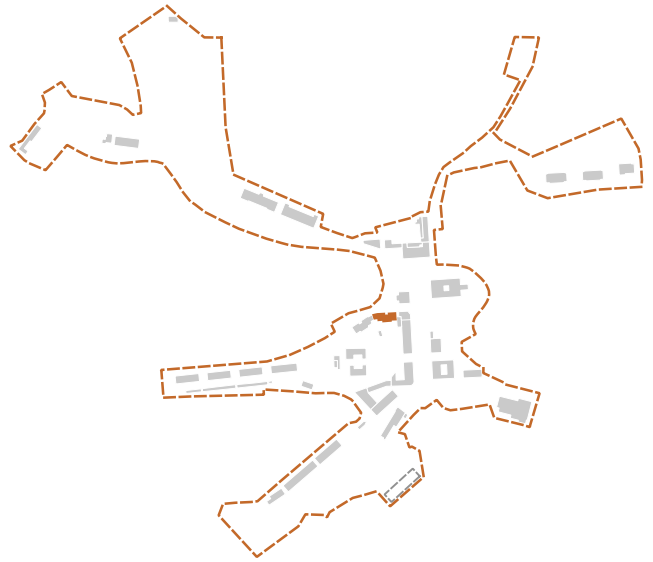
Indirizzo: Viale Vittorio Veneto n. 3 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 4
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico : Valore storico-documentale
Proprietà: Mista pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

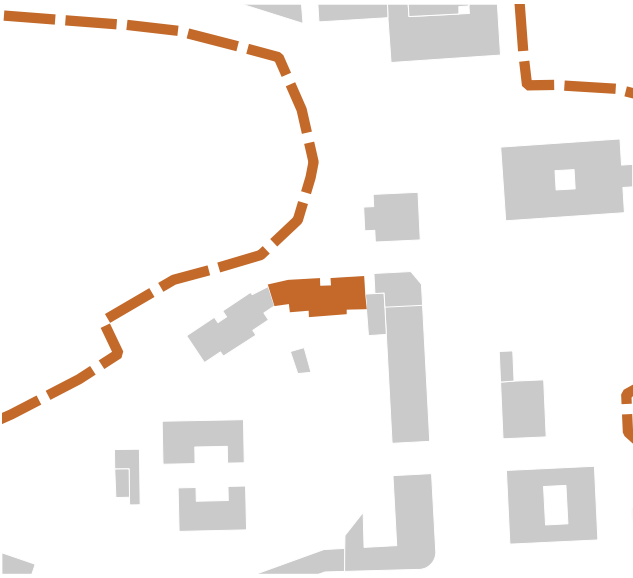
Superficie coperta CTR (mq): 372,18
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 3 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 10,00
Volume stimato (mc): 2.823,10

Data di rilevazione: 17/12/2024

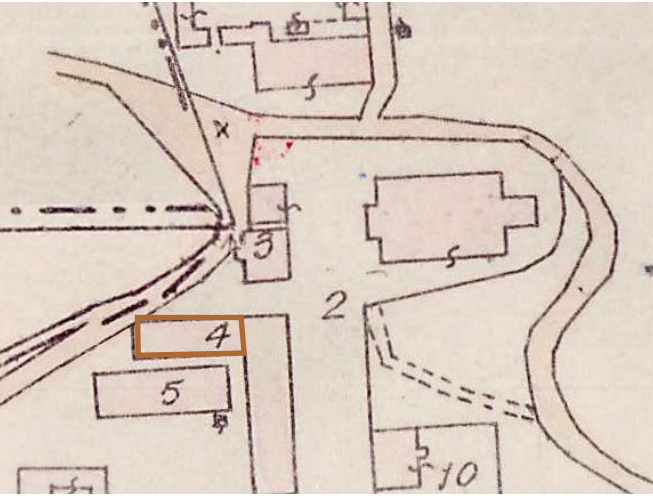
INQUADRAMENTO



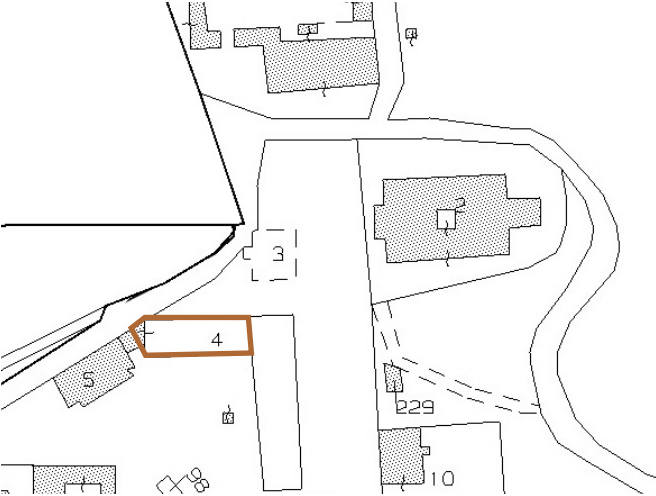
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

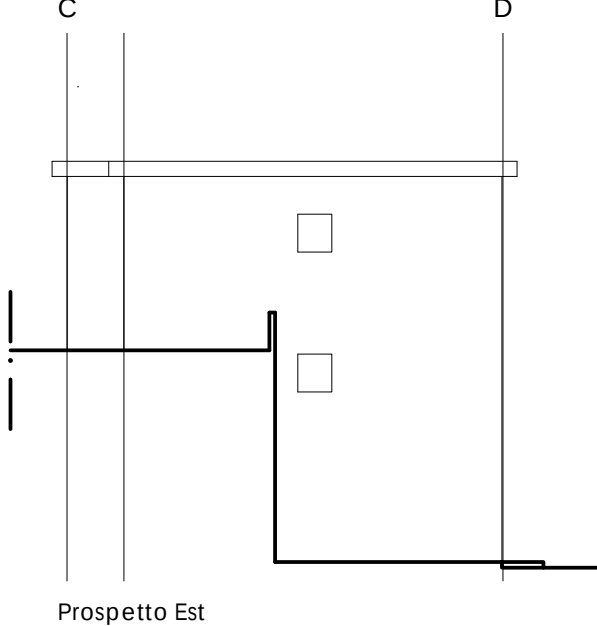
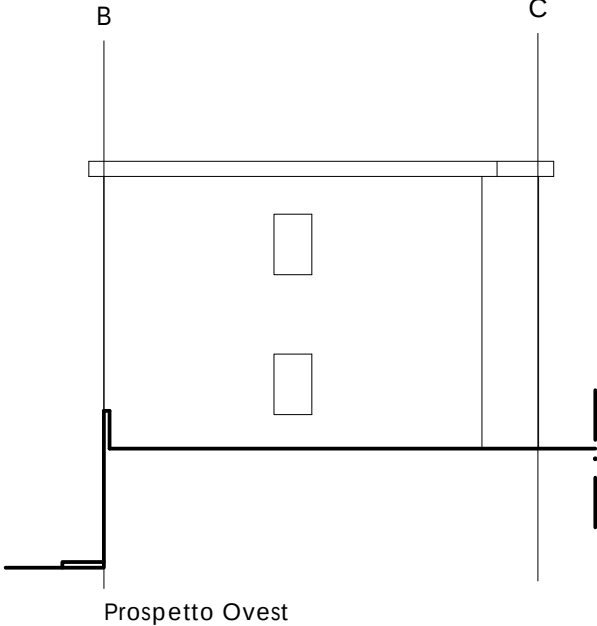


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

EDIFICIO 9

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☒ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☒ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: Pluviali tinteggiati di materiale non rilevabile
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☐ Scurini
- ☒ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Tapparelle sostituite con colori differenti

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Scolo diretto verso pluviali
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☒ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Coperture incongrue dei balconi sul rpospetto posteriore / Aperture del seminterrato murate / Aperture del seminterrato murate
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 9

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospetto su viale Vittorio Veneto



Veduta del prospetto posteriore a Sud con copertura del balcone incongrua



Veduta d'insieme di parte degli edifici 9 e 10



Veduta da Nord-Est della facciata Nord



Dettaglio della pensilina di accesso

EDIFICIO 9

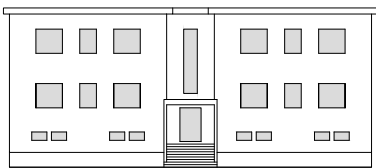
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

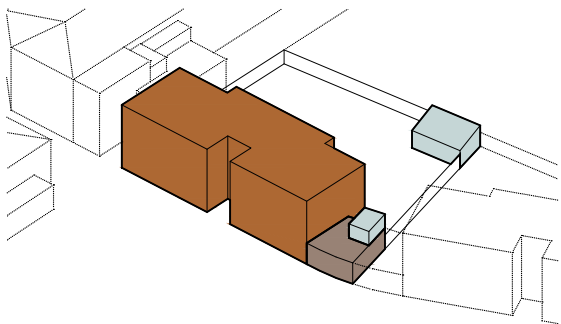
Edificio dotato di una sua autonomia formale e volumetrica ma in continuità con gli altri corpi costituenti il mapp. 4, quasi a restituire tre corpi distinti con proporzioni planovolumetriche simili. Tuttavia, essendo identico al mapp. 5 (corrispondente all'edificio 10), posteriore al 1930, potrebbe essere sostitutivo di una preesistenza. L'impaginato su strada si è preservato, mentre sul retro e nelle pertinenze si rilevano modifiche e superfetazioni.

La composizione razionale della facciata si accompagna all'impiego di elementi costruttivi moderni, come la pensilina coperta dal solaio piano e la finestra quadrata. La pensilina centrale di accesso, con relativa scala, e sovrastante finestra a sviluppo verticale, fanno da asse di simmetria per l'impaginato della facciata, rispetto a cui si specchiano i due blocchi quadrati. Questi, a loro volta si compongono simmetricamente rispetto all'asse centrale rispetto al quale si dispongono le aperture.

SOLUZIONI TIPO

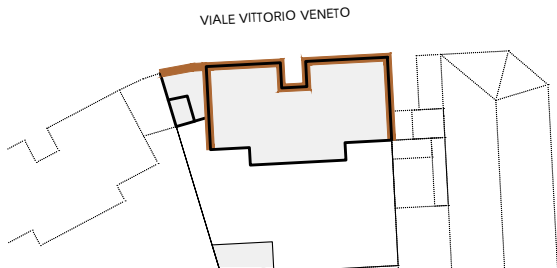


Schema di impaginato di facciata



- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo

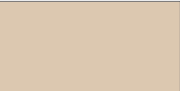
Schema volumetrico



Prospetti sensibili

Schema dei prospetti sensibili

FONDO



RAL 085 80 10
RGB (220,200,176)

Tavolozza colori

RILIEVI

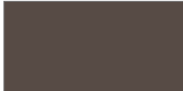


RAL 050 50 10
RGB (150,118,110)

SERRAMENTI



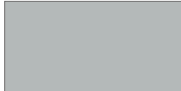
RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 330 30 15
RGB (87,65,79)

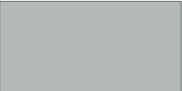


RAL 010 40 10
RGB (120,100,100)



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 9

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura in intonaco a grana grossa; **2** Superficie intonacata a grana grossa; **3** Solaio piano in aggetto; **4** Ingresso con scala e loggia in c.a. o latero-cementizia; **5** Finestra in legno a tre ante con oscurante a tapparella scorrevole; **6** Finestra in legno a due ante; **7** Finestra (tamponata) in legno orizzontale bibartita; **8** Finestra a nastro verticale con infisso in legno; **9** Portone in legno a due ante; **10** Serranda metallica;



3



1



2



4



5



6



7



8



9



10

EDIFICIO 9

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Il fabbricato ha mantenuto lo schema di impaginato delle facciate sia su viale Vittorio Veneto che sul retro, gli unici elementi che potrebbero non garantire un'immagine omogenea del manufatto sono le sostituzioni dei serramenti su iniziativa del singolo proprietario o la realizzazione di sistemi a cappotto su parti dell'edificio. Per tale motivo, sarebbe opportuno che il condominio si dotasse di un regolamento per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in cui vengano riportate le caratteristiche dei serramenti e delle chiusure da posare in sostituzione di quelle esistenti, univoche per tutti e conformi al presente Piano.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: loggia d'ingresso; finestra a nastro verticale.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito.

EDIFICIO 10

EDIFICIO 10

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

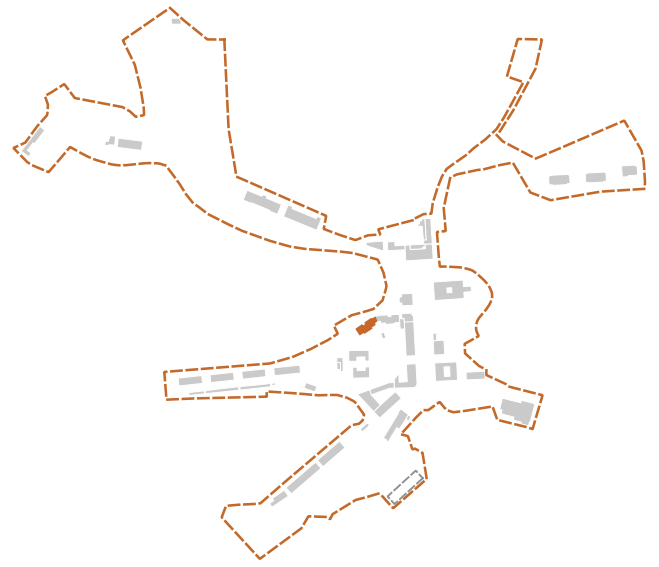
Indirizzo: Viale Vittorio Veneto n. 5 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 5
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

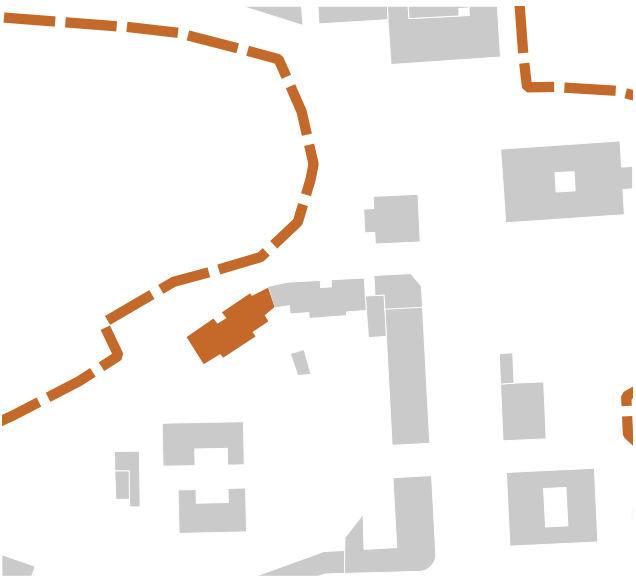
Superficie coperta CTR (mq): 278,45
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 3 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 10,00
Volume stimato (mc): 2.459,90

Data di rilevazione: 17/12/2024

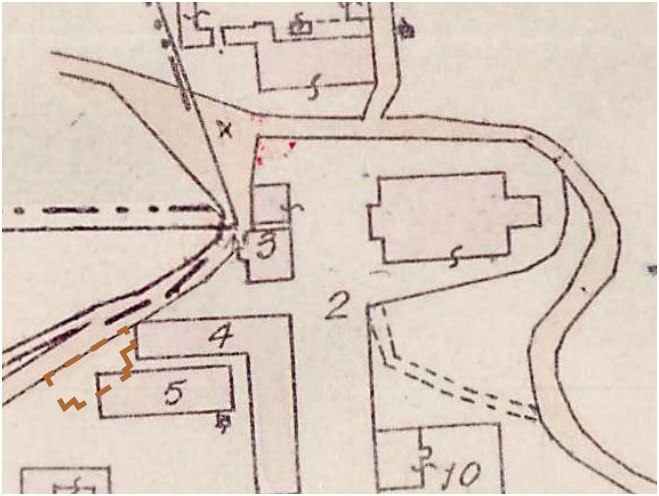
INQUADRAMENTO



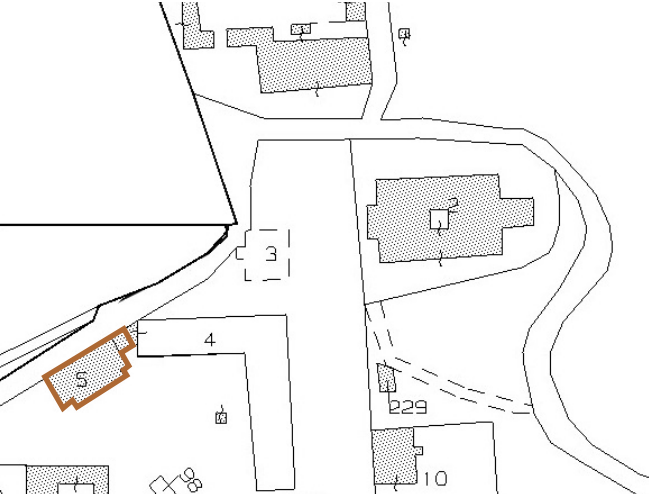
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

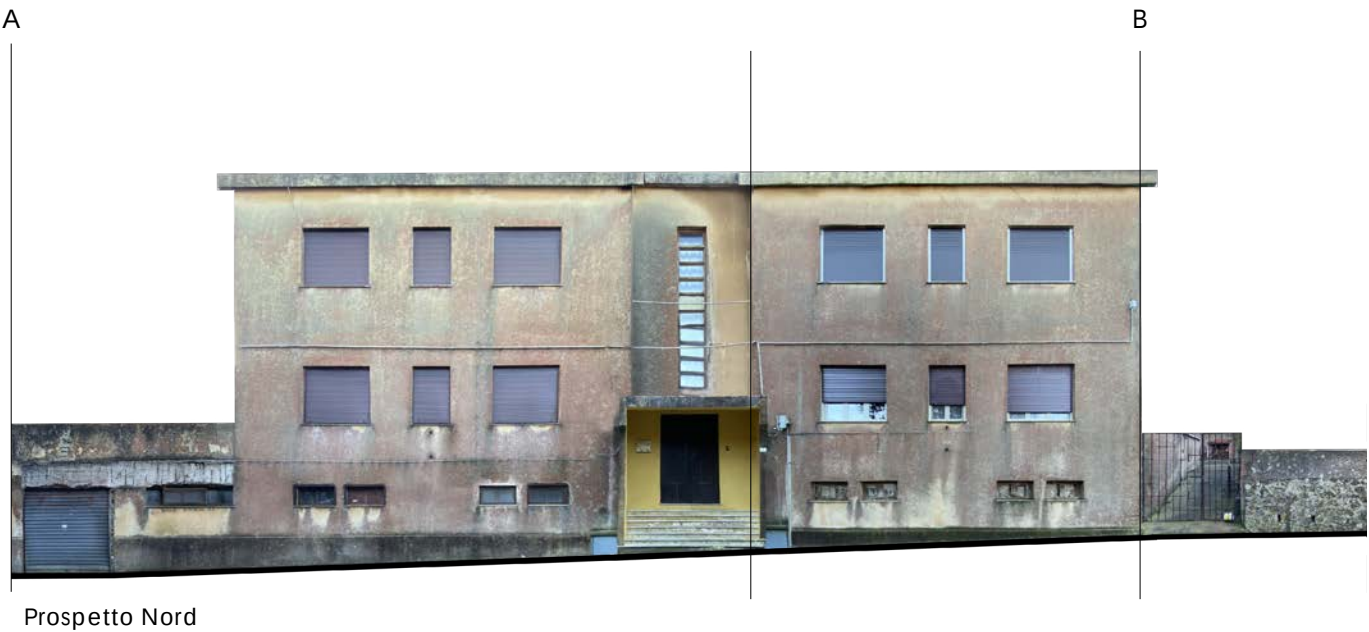


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

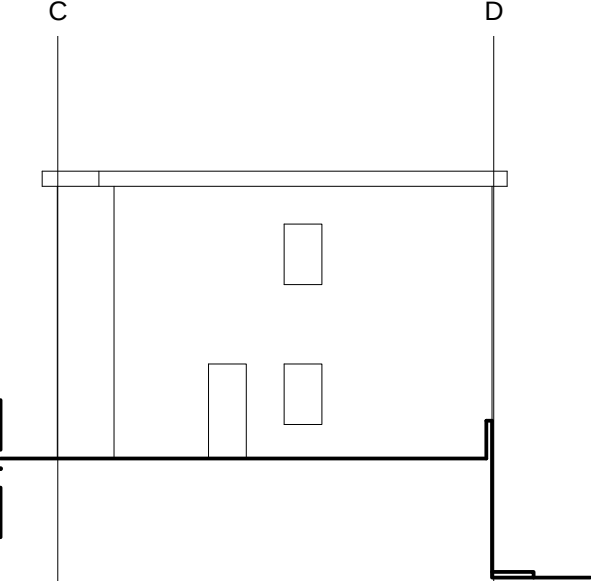
EDIFICIO 10

ANALISI DESCRITTIVA (01)

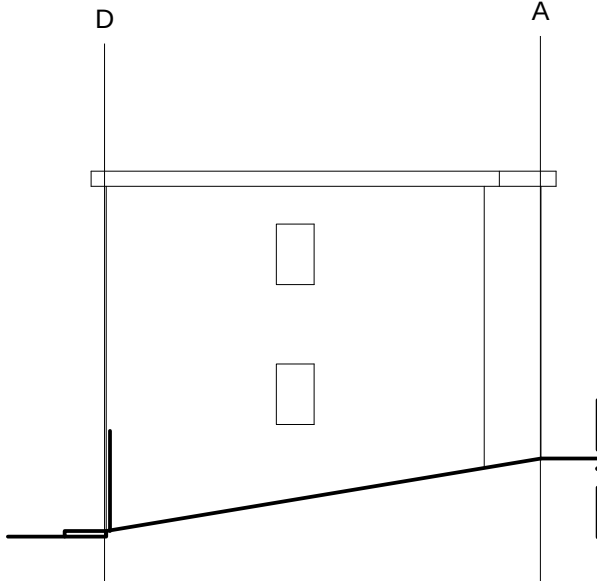
PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



Prospetto Nord



Prospetto Nord-Est



Prospetto Sud-Ovest

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☒ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni: **Strutture verticali:**
- Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☒ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Colorazione originale alterata

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: Pluviali tinteggiati di materiale non rilevabile
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☐ Scurini
- ☒ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro: Tinteggiatura dell'ingresso con colorazione incongura
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

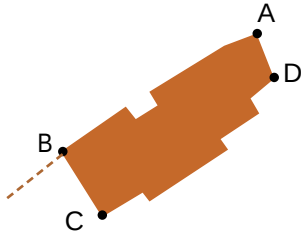
- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Scolo diretto verso pluviali
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Coperture incongrue dei balconi sul rpospetto posteriore / Aperture del seminterrato murate / Recinzioni in lamiera incongrue nel prospetto posteriore / Volume incongruo in prossimità dell'ingresso posteriore
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 10

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta del prospetto Nord su viale Vittorio Veneto



Veduta d'insieme di parte degli edifici 9 e 10



Veduta del prospetto posteriore con recinzioni in lamiera, volume utilizzato come legnaia incongrui e copertura del balcone



Ingresso carrabile sul prospetto Sud-Ovest



Scorcio da Nord



Dettaglio della pensilina di ingresso

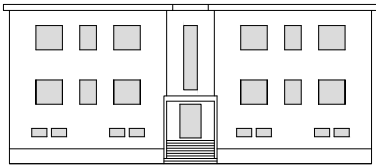
EDIFICIO 10

INTERPRETAZIONE (01)

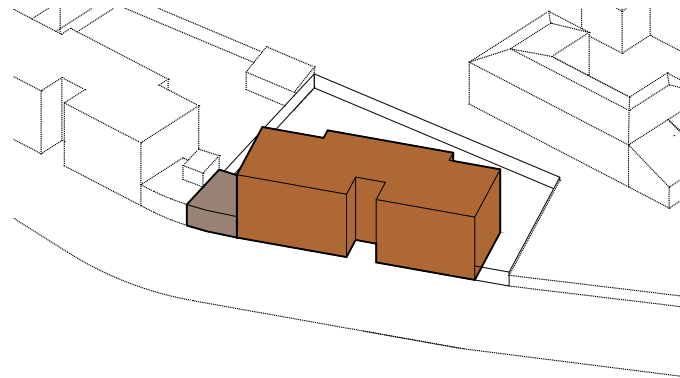
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio gemello del precedente, con il quale si specchia secondo l'asse che divide i due passi carrabili posti tra i due fabbricati. La composizione razionale della facciata si accompagna all'impiego di elementi costruttivi moderni, come la pensilina coperta dal solaio piano e la finestra quadrata. La pensilina centrale di accesso, con relativa scala, e sovrastante finestra a sviluppo verticale, fanno da asse di simmetria per l'impaginato della facciata, rispetto a cui si specchiano i due blocchi quadrati. Questi, a loro volta si compongono simmetricamente rispetto all'asse centrale rispetto al quale si dispongono le aperture.

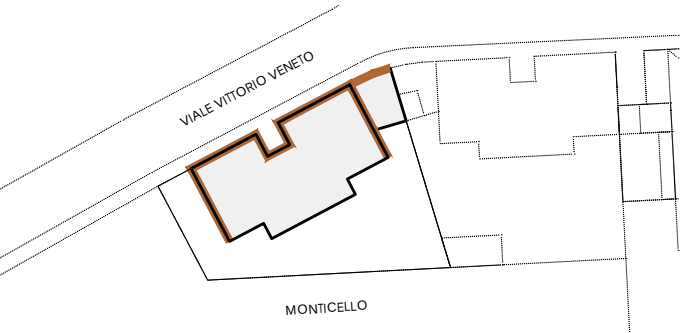
SOLUZIONI TIPO



Schema di impaginato di facciata

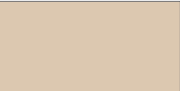


Schema volumetrico



Schema dei prospetti sensibili

FONDO



RAL 085 80 10
RGB (220,200,176)

Tavolozza colori

RILIEVI

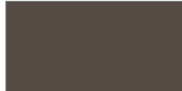


RAL 050 50 10
RGB (150,118,110)

SERRAMENTI



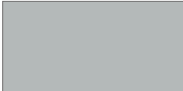
RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 330 30 15
RGB (87,65,79)

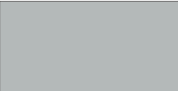


RAL 010 40 10
RGB (120,100,100)



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 10

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura in intonaco a grana grossa; **2** Superficie intonacata a grana grossa; **3** Solaio piano in aggetto; **4** Ingresso con scala e loggia in c.a. o latero-cementizia; **5** Finestra in legno a tre ante con oscurante a tapparella scorrevole; **6** Finestra in legno a due ante; **7** Finestra (tamponata) in legno orizzontale bibartita; **8** Finestra a nastro verticale con infisso in legno; **9** Portone in legno a due ante; **10** Serranda metallica;



3



1



2



4



5



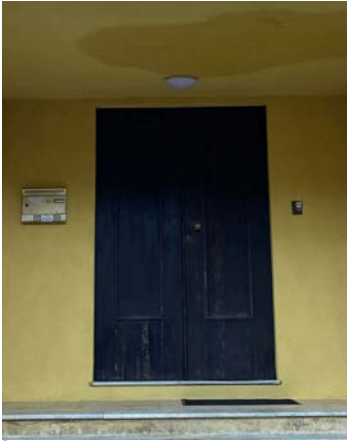
6



7



8



9



10

EDIFICIO 10

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Il fabbricato ha mantenuto lo schema di impaginato delle facciate sia su viale Vittorio Veneto che sul retro, gli unici elementi che potrebbero non garantire un'immagine omogenea del manufatto sono le sostituzioni dei serramenti su iniziativa del singolo proprietario o la realizzazione di sistemi a cappotto su parti dell'edificio. Per tale motivo, sarebbe opportuno che il condominio si dotasse di un regolamento per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in cui vengano riportate le caratteristiche dei serramenti e delle chiusure da posare in sostituzione di quelle esistenti, univoche per tutti e conformi al presente Piano.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: Loggia d'ingresso; finestra a nastro verticale.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito.

EDIFICIO 11

EDIFICIO 11

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

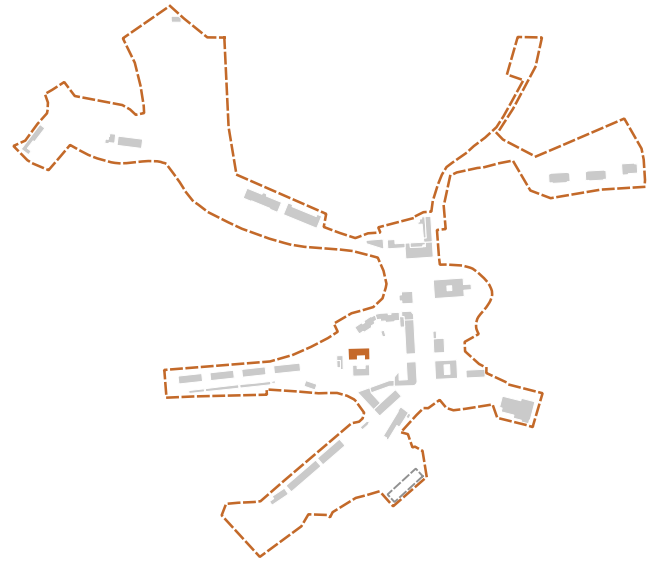
Indirizzo: Via del Monticello - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 6
Epoca di impianto: Ante 1857
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

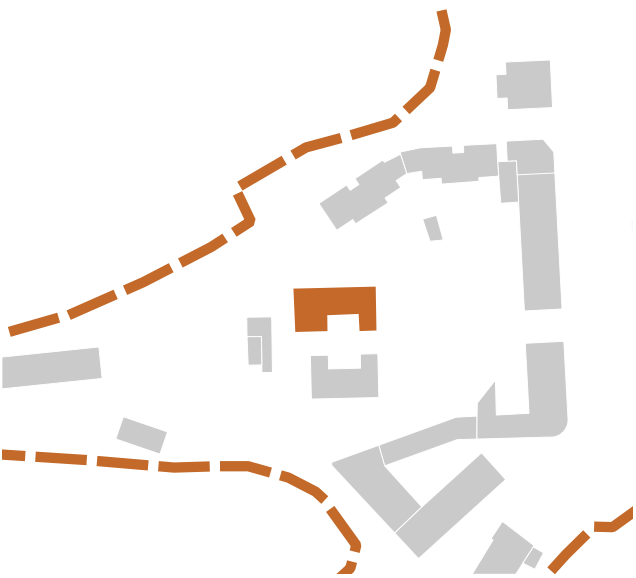
Superficie coperta CTR (mq): 315,93
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 5,80
Volume stimato (mc): 1.820,90

Data di rilevazione: 17/12/2024

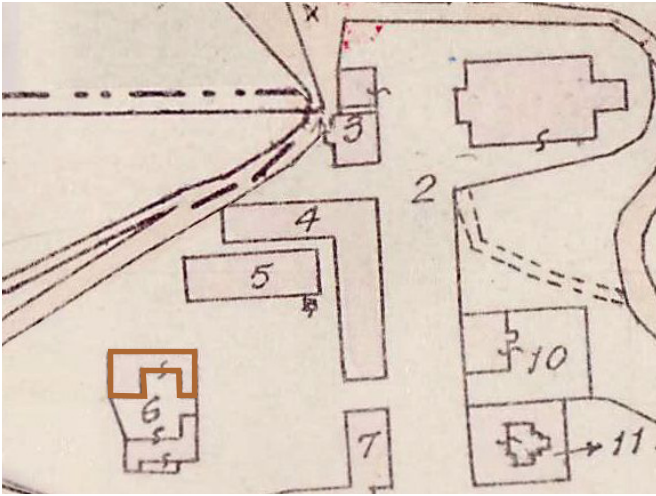
INQUADRAMENTO



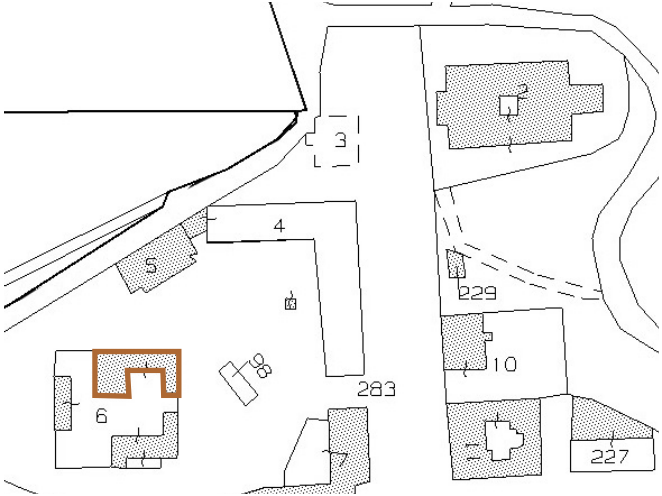
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

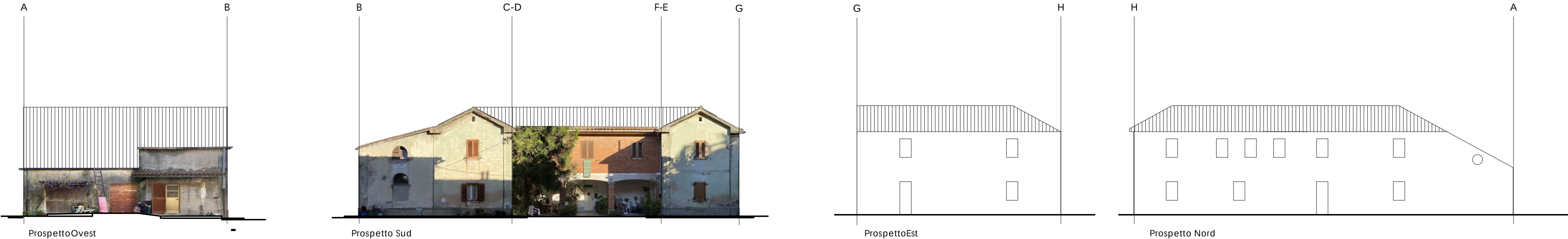


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 11

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☒ Altro: Loggiato
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☒ Muratura portante in pietra
 - ☒ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture orizzontali:
- ☐ Solaio in laterocemento
 - ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
 - ☐ Solaio in legno
 - ☐ Volte
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Portoni
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Coronamento in aggetto
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro: Portone in alluminio sul retro
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane in legno
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro: Persiana in alluminio sul retro
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☒ Altro: Muratura in mattoni laterizi a vista
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☒ Altro: padiglione articolato a U
- Osservazioni:

Manto di copertura:

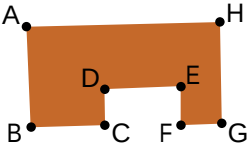
- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



ULTERIORI ANNOTAZIONI

La continuità d'uso da parte di privati ha determinato la sovrapposizione di elementi e materiali differenti, difficilmente individuabili nella loro totalità.

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 11

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Facciate rivolte a Sud



Vista della corte aperta tra edificio 11 e 13



Scorcio da Sud-Ovest



Scorcio del Prospetto Est



Veduta da Sud



Veduta della corte interna



Vista del retro con infisso e oscuramento incongrui



Veduta da Nord-Ovest con

EDIFICIO 11

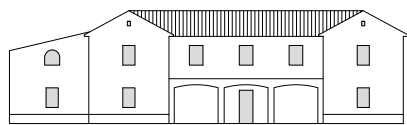
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

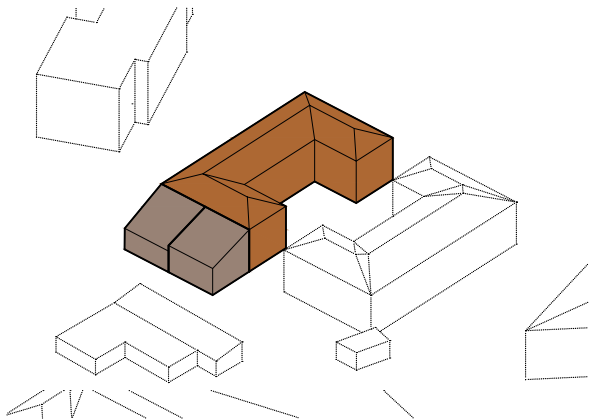
Edificio d'impianto, caratterizzato da elementi formali riconducibili per alcuni caratteri alle architetture continentali/settentrionali, come le pendenze delle coperture, i mattoni a vista, e simili. Edificio costituente una corte centrale che si collega e relaziona con quella dell'edificio 13. Sono numerose le superfetazioni di piccola entità, come coperture di aperture, nuove persiane, impianti di vario genere ecc.

Posto in cima a un piccolo poggio in rilievo rispetto al pianoro di Genna Serapis su cui si imposta il nucleo principale del Borgo, l'edificio costituisce un particolare sistema a corte aperta con l'edificio 13, corte definita dalla conformazione ad U dei due fabbricati separati da un'asse viario che dal viale Gramsci conduce alla cima del rilievo e all'edificio 12, forse sorto successivamente. Gli elementi caratterizzanti sono il tetto a falde particolarmente pendenti, le murature in mattoni lapidei sovrastanti il loggiato e i fronti delle facciate.

SOLUZIONI TIPO

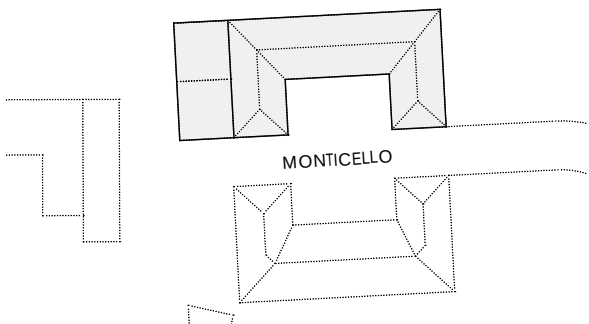


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

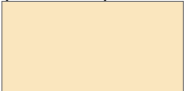
- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

FONDO
(intonaco)



RAL 090 90 20
RGB (250,230,190)

Tavolozza colori

FONDO
(rivestimento)



RAL 050 40 40
RGB (161,82,48)

RILIEVI



RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

SERRAMENTI

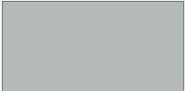


RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 010 40 15
RGB (121,86,65)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 11

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1



2



3



7



8



4



5

1 Manto di copertura in tegole tipo coppo (gronda incongrua); **2** Zoccolatura in intonaco stollato; **3** Superficie intonacata a civile; **4** Cordolo di coronamento in calcestruzzo armato; **5** Canale di gronda semicircolare e pluviale in ferro, terminale in ghisa; **6** Particolare del portico con pilastri in mattoni laterizi e archi ribassati; **7** Finestra in legno a due ante; **8** Portone in legno a un'anta con sopra luce;



6

EDIFICIO 11

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'impianto dell'edificio è tra i più antichi del Borgo, tuttavia l'immobile ha subito numerosi interventi di adeguamento e trasformazione, e non si pone quale testimonianza di pregio del Borgo. In altri termini, ciò che va preservato è la sagoma plano-volumetrica del manufatto, mentre dal punto di vista delle finiture e dei materiali potrebbe essere oggetto di un ammodernamento da realizzarsi coerentemente con il resto del Borgo. Sarebbe inoltre opportuno che i comproprietari definissero un regolamento per gli interventi, coerente con il presente Piano, per definire le soluzioni da adottare in caso di intervento sulla propria proprietà e, dunque, omogeneizzare il linguaggio materico del fabbricato.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: portico in mattoni pieni; parte di facciata in mattoni pieni a vista.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, ad eccezione della facciata in mattoni pieni.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE

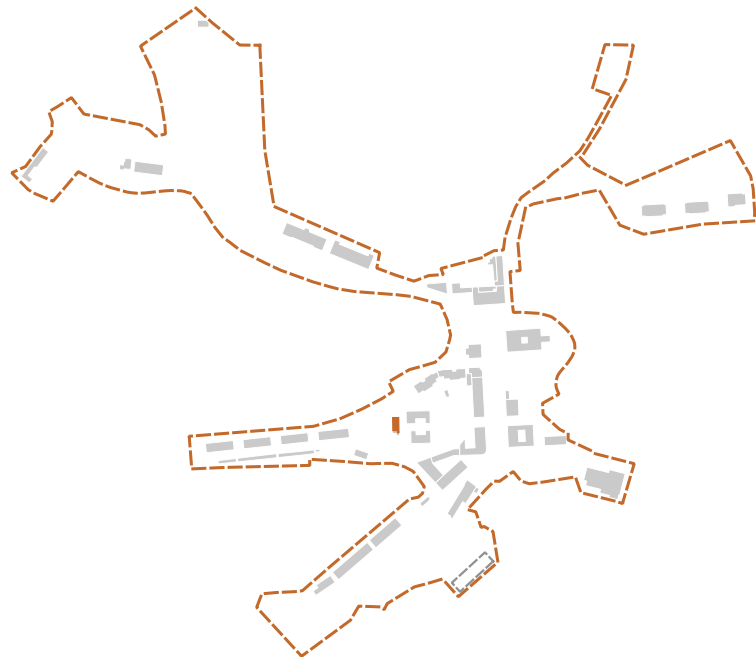


Preservare il portico e la facciata in mattoni pieni

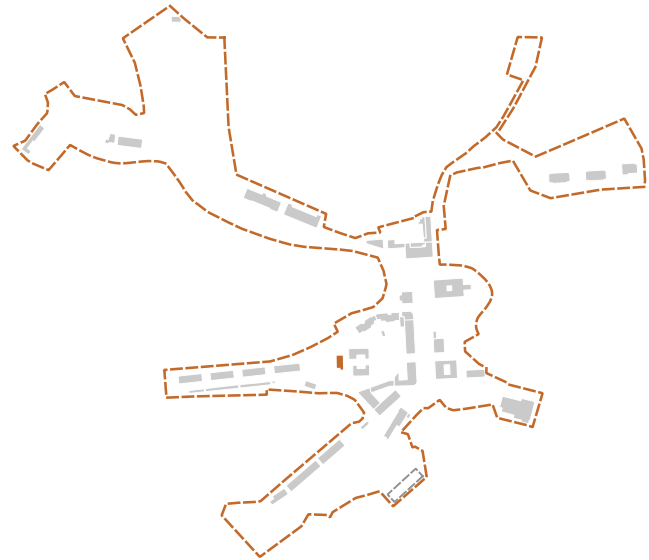
EDIFICIO 12

EDIFICIO 12

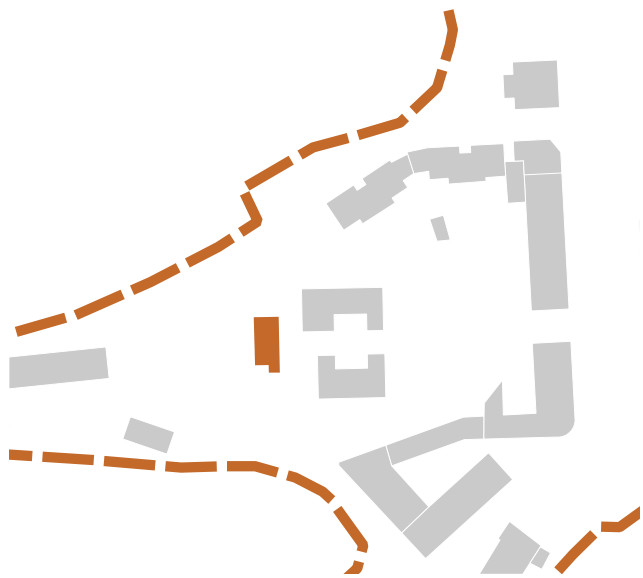
IDENTIFICAZIONE



INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



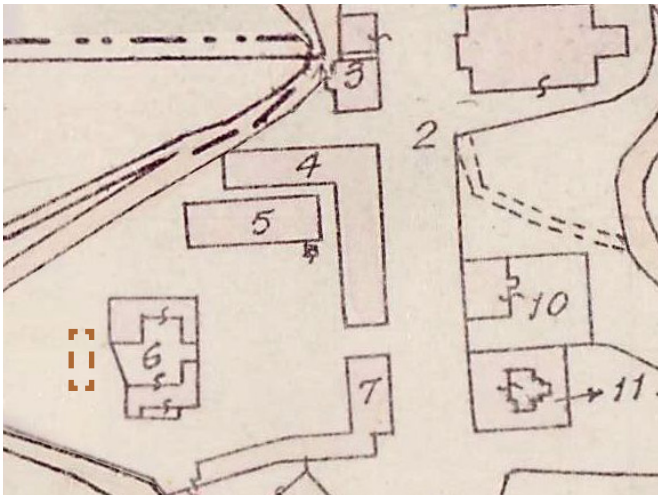
Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

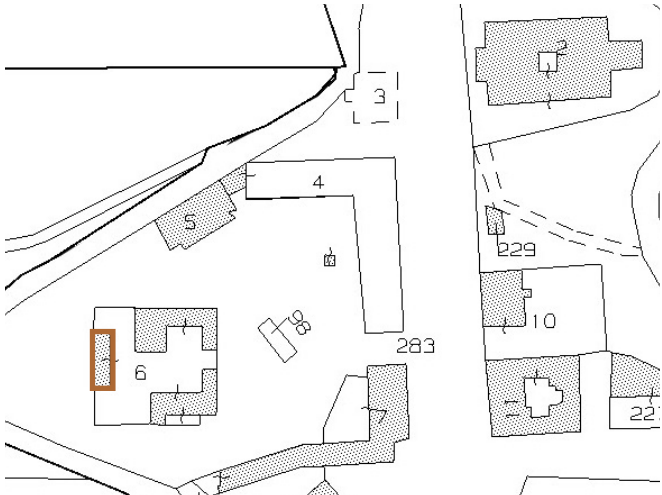
Indirizzo: Via del Monticello - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 6
Epoca di impianto: Ante 1857
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Rimessa
Uso prevalente attuale: Rimessaggio/magazzino
Uso piano terra attuale: Rimessaggio/magazzino

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 141,88
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 1 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 2,75
Volume stimato (mc): 385,10



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 12

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☐ Muratura portante in pietra
- ☒ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☒ Altro: Tamponature esterne in lamiera
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☐ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☒ Altro: Porta rettangolare semplice
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☒ Altro: Falda singola
- Osservazioni:

Manto di copertura:

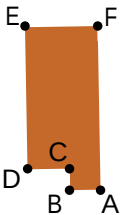
- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☒ Altro: Eternit
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Corpo aggiunto in materiale di vario genere
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

ULTERIORI ANNOTAZIONI

Non si riporta la qualità dei materiali delle volumetrie aggiunte, precarie e con buona probabilità abusive

EDIFICIO 12

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta del prospetto Est



Volumi giustapposti incongrui su prospetto posteriore



Prospetto Sud



Prospetto Nord

EDIFICIO 12

INTERPRETAZIONE (01)

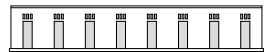
SINTESI INTERPRETATIVA

Posto in cima a un piccolo poggio in rilievo rispetto al pianoro di Genna Serapis su cui si imposta il nucleo principale del Borgo, l'edificio costituisce un insolito punto di arrivo dell'asse viario che dal viale Gramsci attraversa la corte aperta definita dagli edifici 11 e 13.

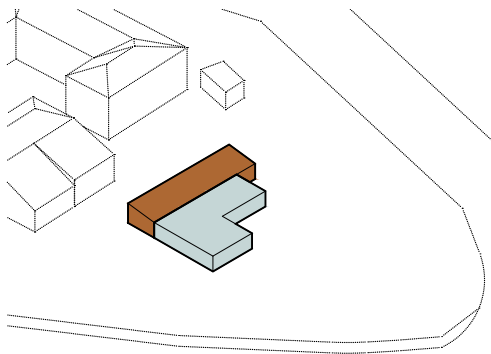
Costituito da due tipologie di volumi differenti: il primo non accatastato nel 1930 ma caratterizzato da tecniche costruttive che ne suggeriscono una realizzazione coeva agli edifici 11 e 13 di cui dovrebbe essere pertinenza; il secondo non risulta essere accatastato, è posto in giustapposizione al volume d'impianto, con elementi fatiscenti di natura mista, quali pannellature in lamiera, muratura in blocchi di calcestruzzo, copertura in eternit.

L'edificio d'impianto, come tutti gli edifici pertinenziali rilevati nel Borgo, presenta una interessante composizione ritmica, molto razionale, con elementi distintivi come il sopraluce tripartito.

SOLUZIONI TIPO

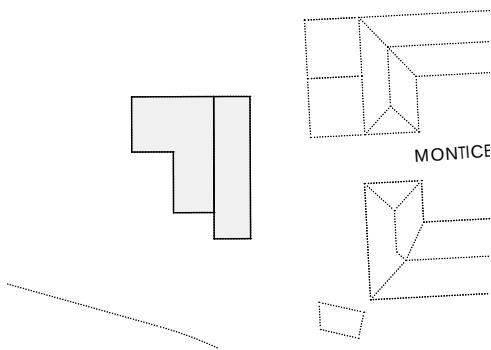


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

FONDO



RAL 085 80 10
RGB (220,200,176)

SERRAMENTI



RAL 040 40 10
RGB (104,75,70)



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

Tavolozza colori

EDIFICIO 12

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1



4



2



3



5

1 Manto di copertura in tegole tipo coppo; **2** Attacco a terra privo di mediazioni; **3** Superficie intonacata a civile; **4** Coronamento con orditura lignea in aggetto; **5** Porta in legno con soprastanti bucatore tripartite sulla muratura;

EDIFICIO 12

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Il fabbricato andrebbe liberato dalle superfetazioni che vi si sono addossate nel tempo. Sarebbe opportuno i proprietari si dotassero di un regolamento per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in cui vengano riportate le caratteristiche dei serramenti e delle chiusure da posare in sostituzione di quelle esistenti, e i colori da impiegare, univoci per tutti e conformi al presente Piano.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: portelli con sopraluce in muratura.

EDIFICIO 13

EDIFICIO 13

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

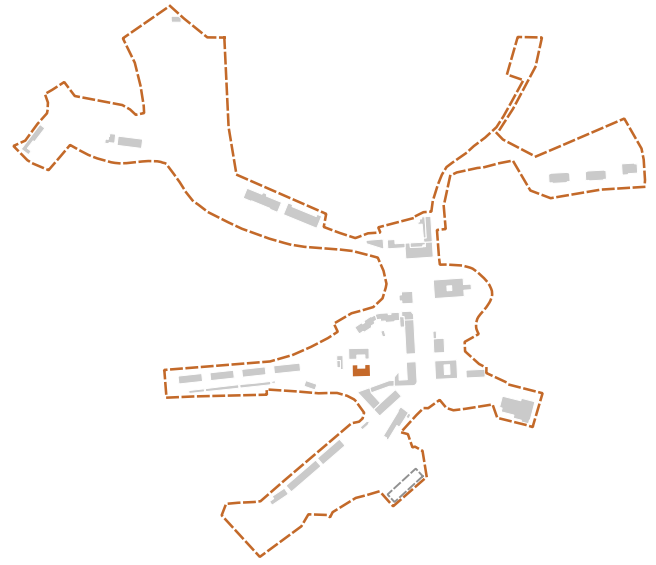
Indirizzo: Viale del Monticello - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 6
Epoca di impianto: Ante 1857
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

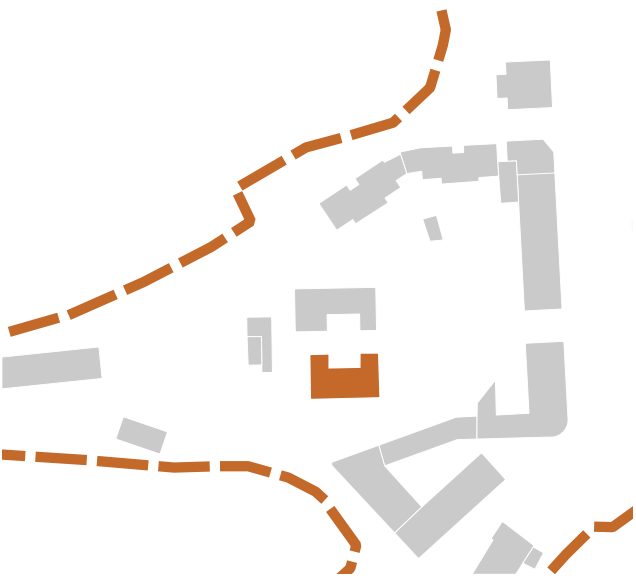
Superficie coperta CTR (mq): 75,32
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 5,80
Volume stimato (mc): 489,60

Data di rilevazione: 17/12/2024

INQUADRAMENTO



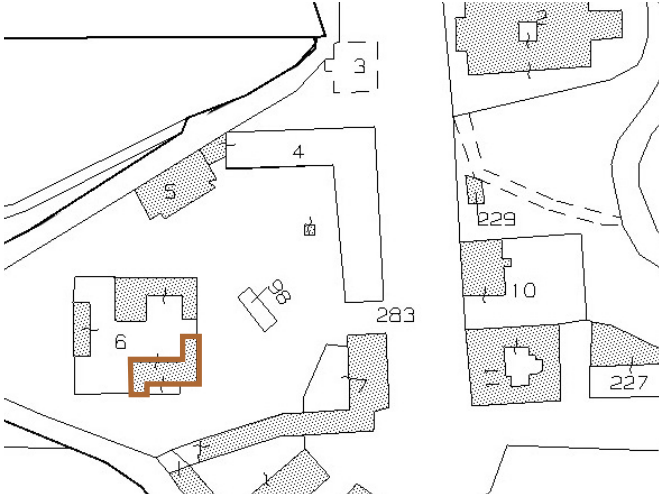
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

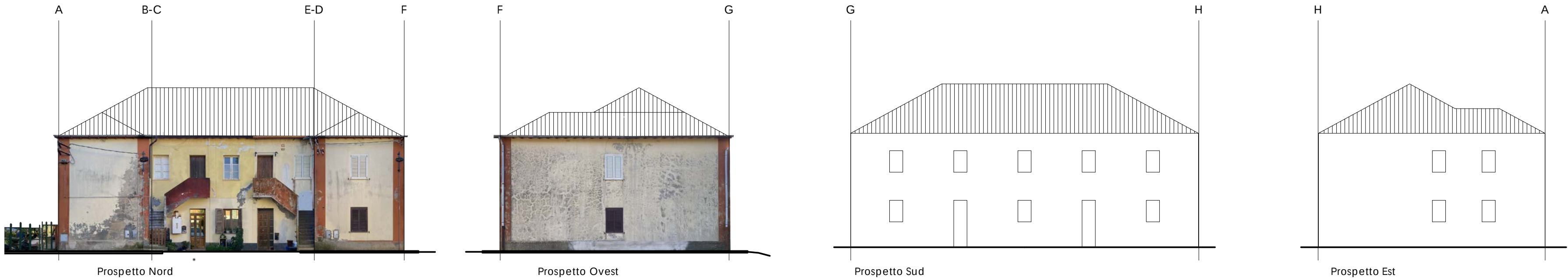


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

EDIFICIO 13

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- Scala
 - Rampa
 - Pensilina
 - Abbaini
 - Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- Muratura portante in pietra
 - Muratura portante in laterizio
 - Calcestruzzo armato
 - Tamponature in laterizio
 - Tamponature in blocchi di cemento
 - Altro:
 - Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- Solaio in laterocemento
- Solaio pieno in calcestruzzo
- Solaio in legno
- Volte
- Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- Cornici di gronda
- Cornici alle finestre
- Cornici marcapiano
- Paraste o lesene
- Comignoli
- Ingresso monumentale
- Inferriate
- Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- Portone in legno rettangolare
- Portone in legno ad arco
- Serranda metallica
- Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- Legno
- Ferrofinestra
- Alluminio anodizzato
- Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- Ferro
- Alluminio
- Eternit
- Terminale in ghisa
- Altro: PVC per impianti idrico-sanitari
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- Persiane in legno
- Scurini
- Tapparelle
- Altro: Persiane in alluminio e PVC
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- Intonaco grana fine
- Intonaco grana grossa
- Rivestimento in lastre di ardesia
- Rivestimento in cotto
- Tinteggiatura
- Altro: Tinteggiatura gialla prospetto nord
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- Intonaco grana fine
- Intonaco strollato
- Pietra a vista
- Tinteggiatura e colore
- Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- A padiglione
- Doppia falda
- Piana
- Altro: padiglione articolato a U
- Osservazioni:

Manto di copertura:

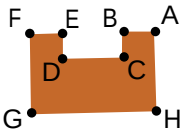
- Coppo
- Tegola
- Massetto e impermeabilizzante
- Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- Geometria semplice
- Geometria con modanature
- Ferro
- Alluminio
- Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- Cavi / tubazioni
- Elementi tecnologici
- Altro:
- Osservazioni: Recinzioni e accessi area pertinenza-le incongrua



ULTERIORI ANNOTAZIONI

La continuità d'uso da parte di privati ha determinato la sovrapposizione di elementi e materiali differenti, difficilmente individuabili nella loro totalità.

LEGENDA:

- Elemento originale da conservare
- Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 13

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta dei fronti rivolti a Nord



Veduta della corte interna a Nord



Superfetazioni incongrue



Scorcio sul prospetto Est con accesso incongruo



Veduta el prospetto Est con recinzione incongrua



Veduta a valle del prospetto Sud



EDIFICIO 13

INTERPRETAZIONE (01)

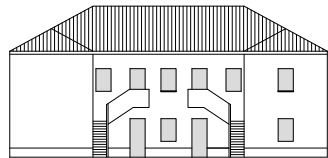
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio d'impianto, caratterizzato da elementi formali riconducibili per alcuni caratteri alle architetture continentali/settentrionali, come le pendenze delle coperture, i travicelli aggettanti a vista, e simili. Edificio costituente una corte centrale che si collega e relaziona con quella dell'edificio 11.

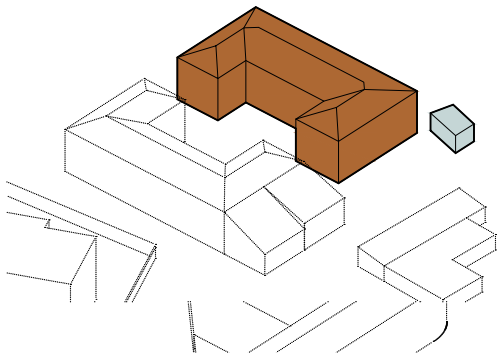
Posto in cima a un piccolo poggio in rilievo rispetto al pianoro di Genna Serapis su cui si imposta il nucleo principale del Borgo, l'edificio costituisce un particolare sistema a corte aperta con l'edificio 11, corte definita dalla conformazione ad U dei due fabbricati separati da un'asse viario che dal viale Gramsci conduce alla cima del rilievo e all'edificio 12, forse sorto successivamente.

Gli elementi caratterizzanti sono il tetto a falde particolarmente pendenti, le scale simmetriche consucenti al primo piano e i fronti delle facciate. Sono numerosi i segni di intervento incoerente e basato sull'iniziativa del singolo proprietario del subalterno, come dimostrano gli impianti differenti in facciata, l'articolazione materica caotica del sistema di smaltimento delle acque, la tinteggiatura parziale dei fronti corrisponndente alla singola proprietà.

SOLUZIONI TIPO

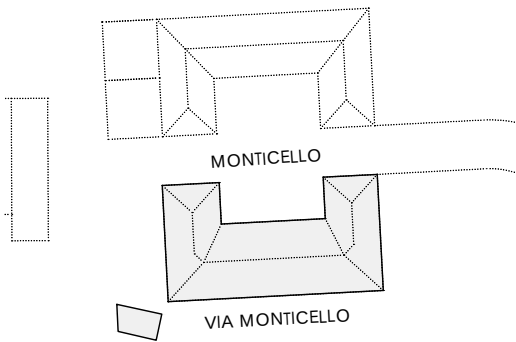


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

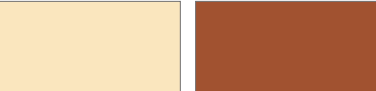
- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

■ Prospetti sensibili

FONDO



RAL 090 90 20
RGB (250,230,190)

RAL 050 40 40
RGB (161,82,48)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

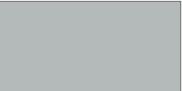
SERRAMENTI



RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)

RAL 010 40 15
RGB (121,86,65)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 13

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura in intonaco strollato; **2** Superficie intonacata a civile; **3** Linea di gronda con orditura lignea in aggetto; **4** Pluviale in ferro e terminale in ghisa; **5** Dettaglio della scala in c.a. e parapetto in muratura intonacata; **6** Finestra in legno a due ante tripartite con scurini; **7** Portone in legno bugnato a due ante (lavorazione vetro incongrua)



1



2



6



7



3



4



5

EDIFICIO 13

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'impianto dell'edificio è tra i più antichi del Borgo, tuttavia l'immobile ha subito numerosi interventi di adeguamento e trasformazione, e non si pone quale testimonianza di pregio del Borgo. In altri termini, ciò che va preservato è la sagoma plano-volumetrica del manufatto, mentre dal punto di vista delle finiture e dei materiali potrebbe essere oggetto di un ammodernamento da realizzarsi coerentemente con il resto del Borgo. Sarebbe inoltre opportuno che i comproprietari definissero un regolamento per gli interventi, coerente con il presente Piano, per definire le soluzioni da adottare in caso di intervento sulla propria proprietà e, dunque, omogeneizzare il linguaggio materico del fabbricato.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

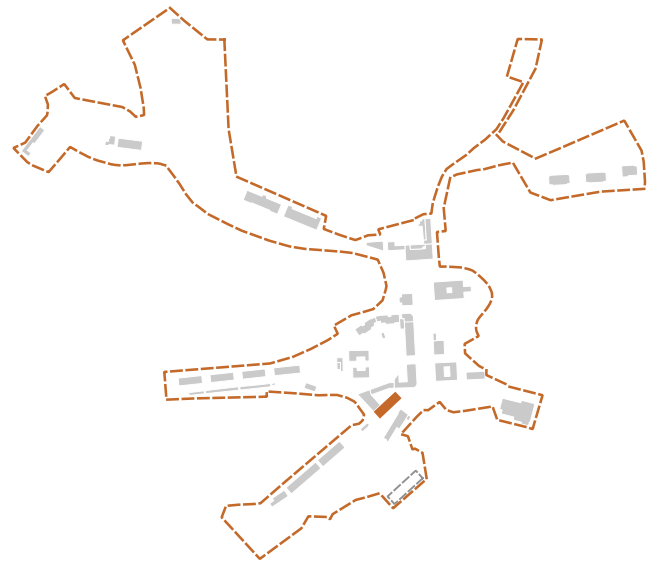
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito.

EDIFICIO 14

EDIFICIO 14

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



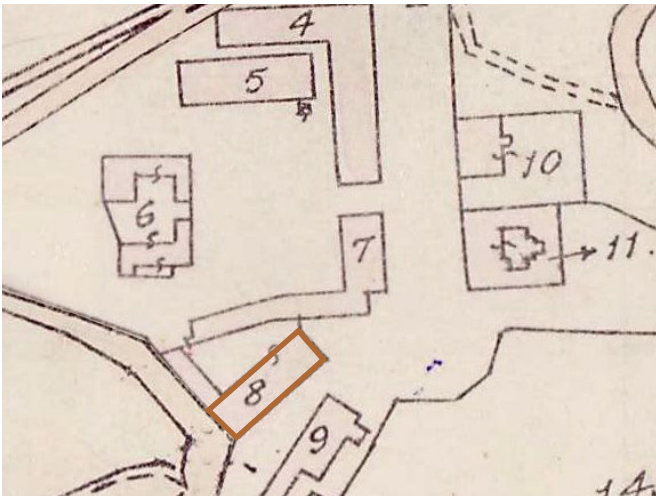
Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

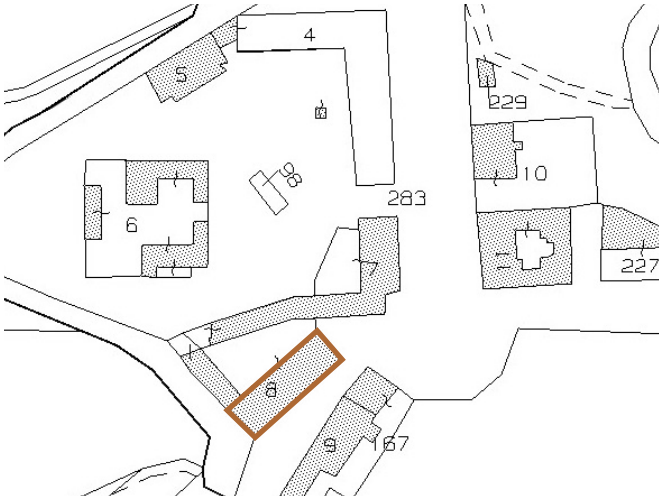
Indirizzo: Viale Matteotti - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 8
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Pregio/Valore storico-testimoniale (PPR)
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Spaccio
Uso prevalente attuale: Disuso
Uso piano terra attuale: Disuso

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 439,96
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 7,60
Volume stimato (mc): 3079,70



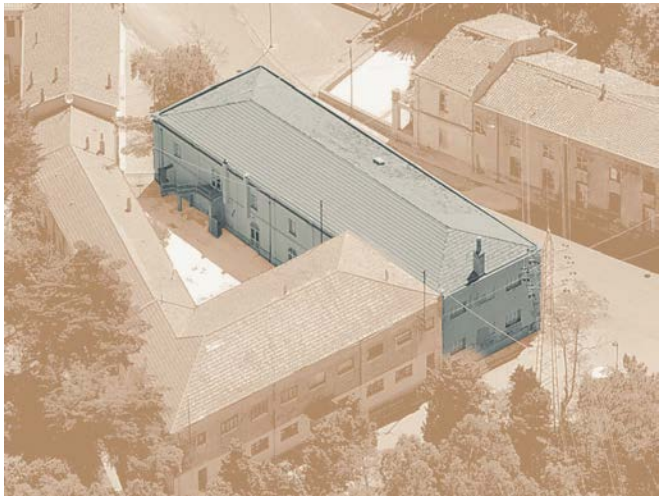
Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

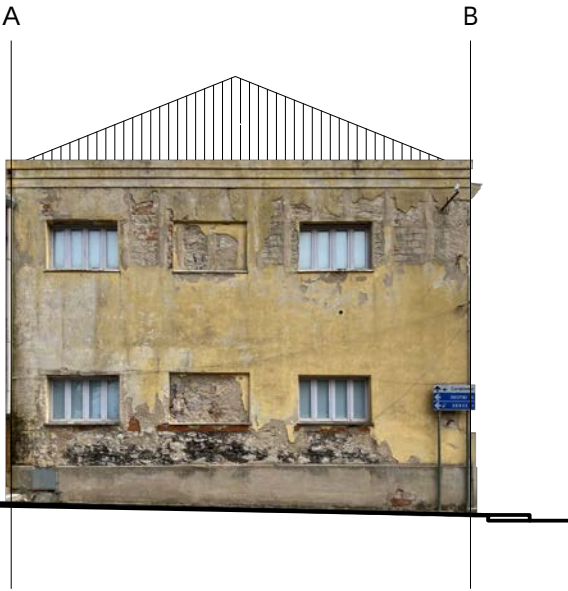


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 14

ANALISI DESCRITTIVA (01)

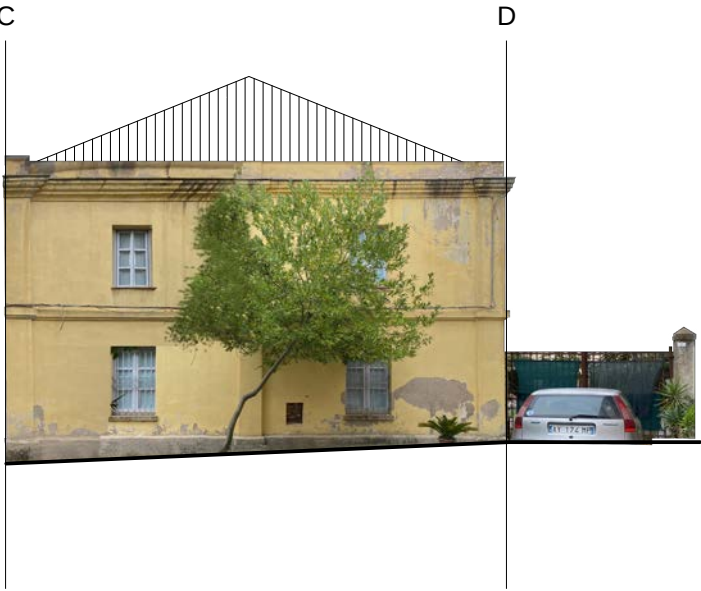
PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Est

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☒ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☒ Ingresso monumentale
- ☒ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☐ Portone in legno rettangolare
- ☒ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☒ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☒ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Marsigliesi

Gronde:

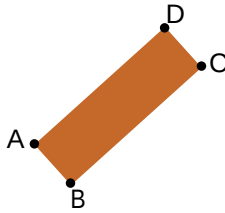
- ☐ Geometria semplice
- ☒ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: armadietti tecnologici della rete telefonica sul prospetto monumentale
- Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



EDIFICIO 14

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Sud del fronte principale



Scorcio su viale Vittorio Veneto



Prospetto Sud-Ovest su viale Vittorio Veneto



Dettaglio del portone di ingresso



Scorcio del prospetto Nord-Est

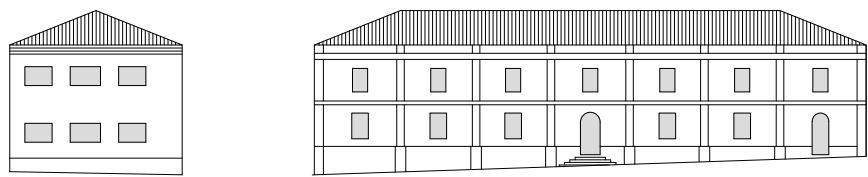
EDIFICIO 14

INTERPRETAZIONE (01)

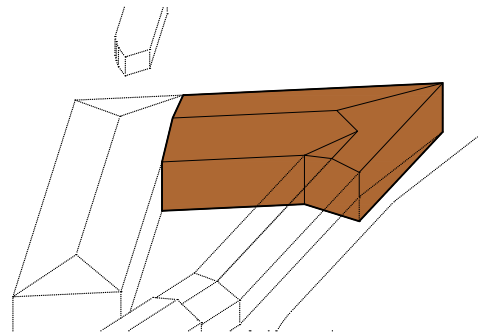
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio di pregio, caratterizzato da una facciata principale molto “accademica” che ne conferisce un certo tono istituzionale. Fa parte dello stesso mappale dell'edificio 15, con cui però non condivide la copertura né il linguaggio della facciata principale, né le soluzioni di coronamento. Tuttavia, lungo il viale Matteotti, i rapporti b/h delle aperture sono gli stessi, e le fasciature del coronamento sono le stesse nonostante tale edificio è provvisto di canale di gronda murato. Sul fronte ovest è possibile rilevare che il piano terra è realizzato in pietra (forse scisto, locale) e il piano primo è in mattoni che paiono forati, forse segno di una sopraelevazione successiva all'impianto. La veste neoclassica semplice (prevalente, fronte principale e testata a est) coesiste con un impagino più funzionalista, limitato alla sola facciata a ovest, frutto anche di un possibile rimaneggiamento. Costituisce un complesso architettonicamente e volumetricamente articolato con con gli edifici 15, 16 e 17.

SOLUZIONI TIPO

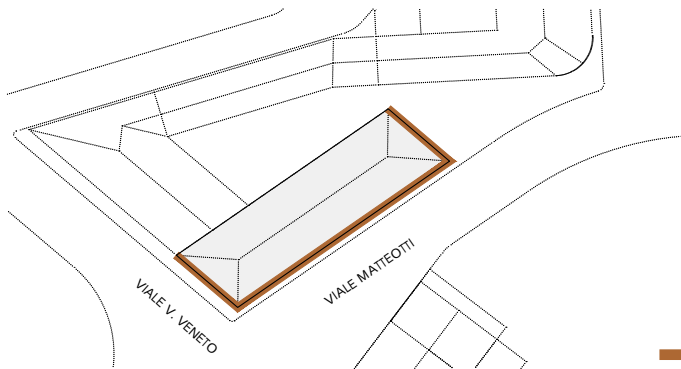


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

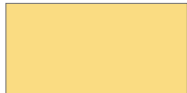
- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO



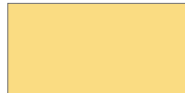
RAL 090 90 50
RGB (250,220,130)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 090 90 50
RGB (250,220,130)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 14

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura in intonaco civile; **2** Superficie intonacata a civile; **3** Coronamento con cornice modanata; **4** Coronamento con cornice tripartita; **5** Pluviale in ferro e terminale in ghisa; **6** Scale di accesso; **7** Dettaglio dell'apparato decorativo costituito da cornici modanate, capitelli e paraste; **8** Finestra in legno a quattro ante; **9** Finestra in legno a due ante tripartite con griglia antintrusione; **10** Portone in legno bugnato a due ante con sopraluce ad arco.



1



2



8



9



10



3



5



4



6



7

EDIFICIO 14

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da conservare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio ha un alto valore testimoniale, e risulta sostanzialmente privo sulla facciate di particolari elementi di superfetazione tali da averne compromesso l'impaginato. Edificio di proprietà pubblica e, di conseguenza, bene culturale tutelato, condizione che ne vincola le trasformazioni future, le quali risulteranno essere guidate e controllate anche dagli enti preposti alla tutela dei beni culturali.

In ogni caso, gli interventi che interesseranno il fabbricato dovrebbero essere rispettosi del manufatto e delle sue relazioni con il contesto. Eventuali implementazioni tecnologiche e impiantistiche dovrebbero essere tali da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

Inoltre, gli interventi dovrebbero essere coordinati con l'edificio 15, con il quale condivide la cornice di coronamento e lo schema di impaginato.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da conservare di cui all'art. 18
Relative categorie di intervento agli artt. 12-14
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: apparato decorativo in stile neoclassico semplice, costituito da lisce, o con minime modanature, cornici di coronamento, marcapiano, lesene.

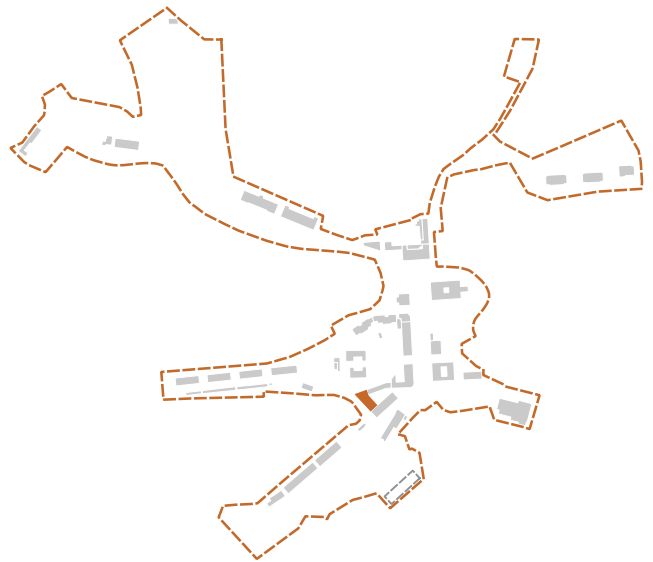
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito esclusivamente sul prospetto sud-ovest, a condizione che venga preservata o riproposta la cornice tripartita di coronamento

EDIFICIO 15

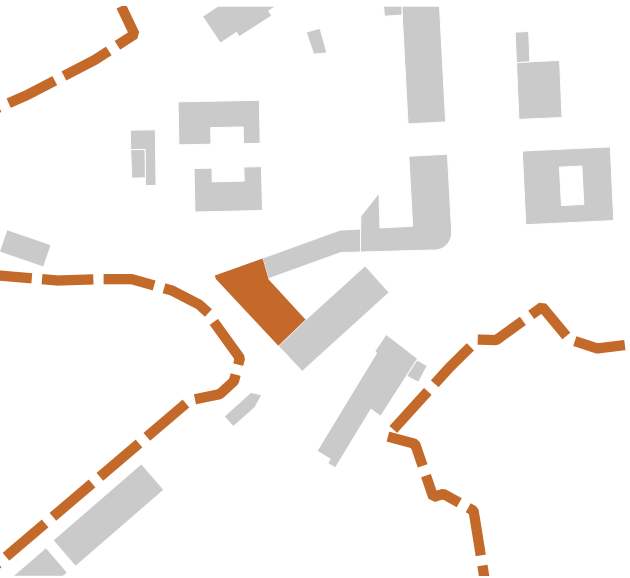
EDIFICIO 15

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



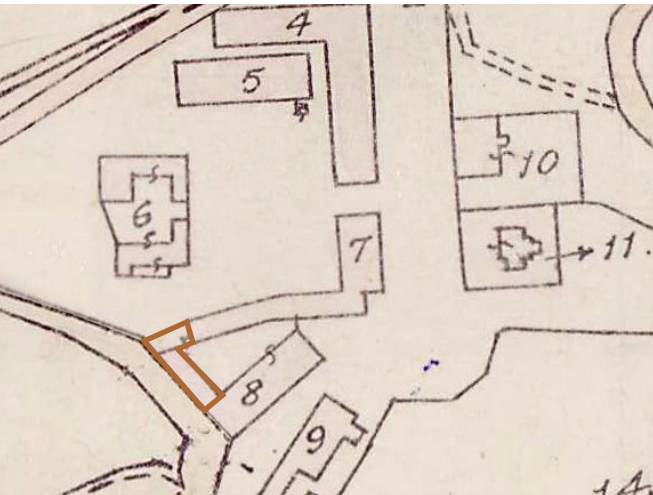
Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

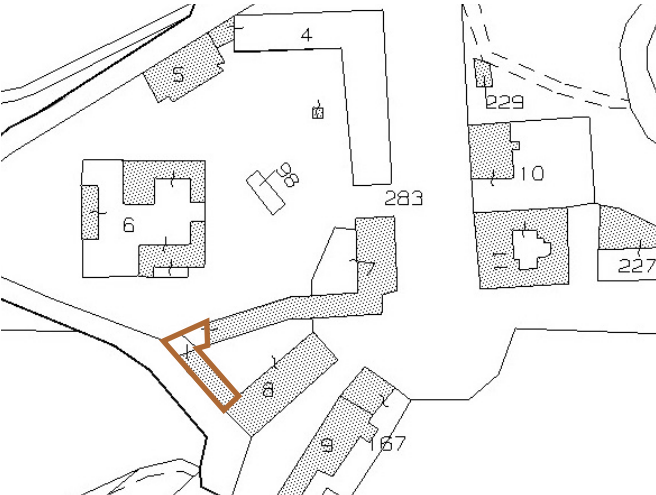
Indirizzo: Viale Vittorio Veneto n. 9 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 8
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Rivendita alimentari e manufatti, alloggi dipendenti scuola musica
Uso prevalente attuale: Disuso
Uso piano terra attuale: Disuso

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 344,66
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 7,60
Volume stimato (mc): 2.412,70



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

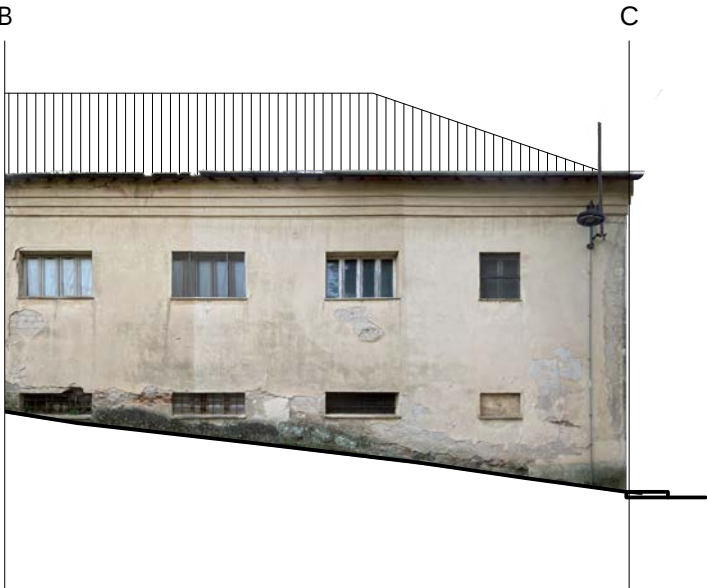
EDIFICIO 15

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



Prospetto Ovest



Prospetto Ovest

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☒ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☒ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☒ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☒ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☒ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☒ Altro: Doppio infisso ligneo; inferriate al piano terra
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☒ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☒ Altro: Padiglione raccordato a edificio accanto
- Osservazioni:

Manto di copertura:

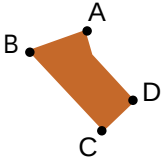
- ☐ Coppo
- ☒ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Marsigliesi

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Solaio in legno con travicelli aggettanti su gronda

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☒ Cavi / tubazioni
- ☒ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Pali della linea elettrica a muro
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 15

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Scorcio del fronte principale su viale Vittorio Veneto



Veduta del prospetto Sud-Ovest su viale Vittorio Veneto



Scorcio del prospetto Nord



Ingresso su prospetto principale



Dettaglio d'angolo



Parte del prospetto principale su viale Vittorio Veneto

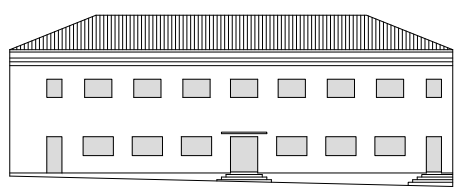
EDIFICIO 15

INTERPRETAZIONE (01)

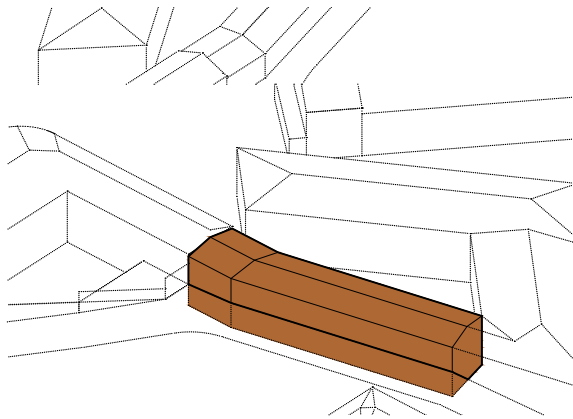
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio di non particolare pregio ma significativo in quanto si raccorda con l'edificio 14 (di pregio) in maniera particolare, in quanto rappresenta la porzione di impaginato funzionalista in continuità con parte del sopracitato edificio. Viste le sue varie destinazioni d'uso (negozio alimentare fino a 10-15 anni fa al piano terra, forse residenze al primo piano), presenta numerose superfetazioni incongrue, oltre agli apparati tecnologici infatti infissi e oscuramenti sono disomogenei. La porzione d'angolo ha caratteristiche differenti, e infatti non risulta nel foglio di mappa catastale, per cui potrebbe trattarsi di un ampliamento. Costituisce un complesso articolato con gli edifici 14, 16 e 17 per cui potrebbe essere interessante ragionare in maniera coordinata.

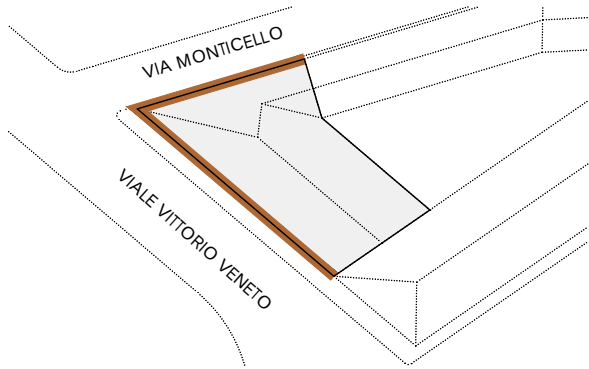
SOLUZIONI TIPO



Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico



Schema dei prospetti sensibili

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo

— Prospetti sensibili

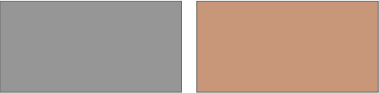
FONDO



RAL 090 90 50 RGB (250,220,130)
RAL 050 50 40 RGB (114,83,139)
RAL 085 80 10 RGB (220,200,176)

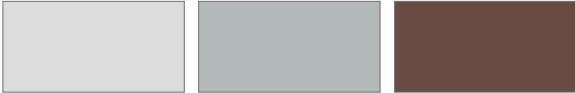
Tavolozza colori

RILIEVI



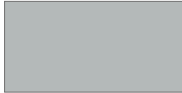
RAL 000 65 00 RGB (150,150,150)
RAL 050 50 40 RGB (114,83,139)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00 RGB (220,220,220)
RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)
RAL 040 40 10 RGB (104,75,70)

METALLI



RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)

EDIFICIO 15

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura in intonaco strollato; **2** Superficie intonacata a civile; **3** Coronamento con cornice modanata tripartita e orditura lignea aggettante; **4** Pluviale in ferro e terminale in ghisa; **5** Pensilina in c.a.; **6** Scale di accesso rivestite con lastre di graniglia; **7** Finestra in legno fissa quadripartita orizzontalmente; **8** Finestra in legno fissa quadripartita orizzontalmente; **9** Portone in legno bugnato a due ante asimmetriche; **10** Serranda metallica.



1



2



7



8



9



10



3



4



5



6



6

EDIFICIO 15

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Costituisce un complesso articolato con gli edifici 14, 16 e 17 per cui potrebbe essere opportuno un intervento coordinato.
Sarebbe necessario intervenire sui serramenti in maniera organica al fine di omogeneizzarli, in quanto caratterizzati da materiali ad oggi differenti.
Si presta a varie funzioni, sarebbe importante, anche in funzione di servizio nel contesto del Borgo, il ripristino della sua funzione commerciale.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: pensilina in calcestruzzo armato; cornice di coronamento tripartita; accesso con scale e portone bugnato; particolare di gronda con travicelli sporgenti in aggetto.

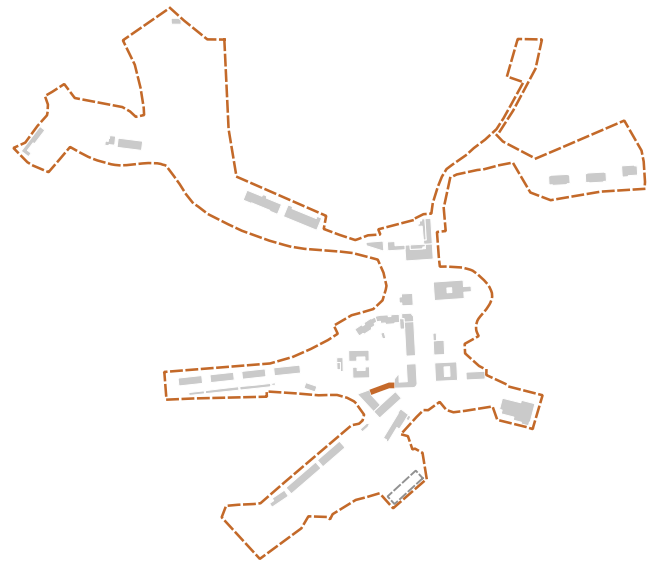
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di mantenere o riproporre la cornice di coronamento tripartita.

EDIFICIO 16

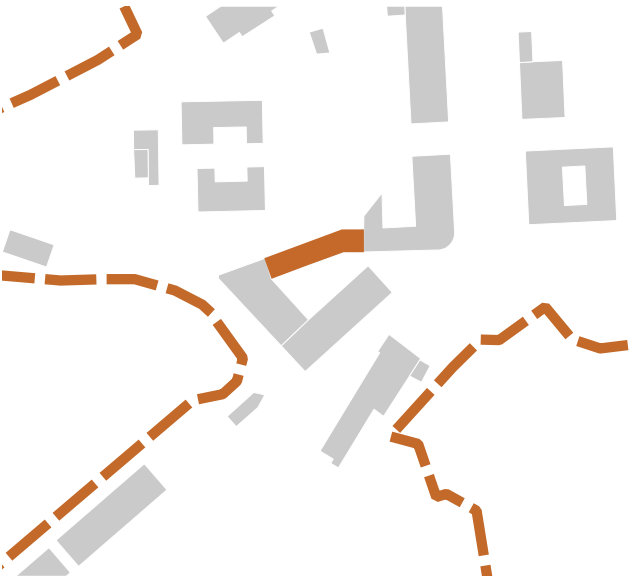
EDIFICIO 16

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

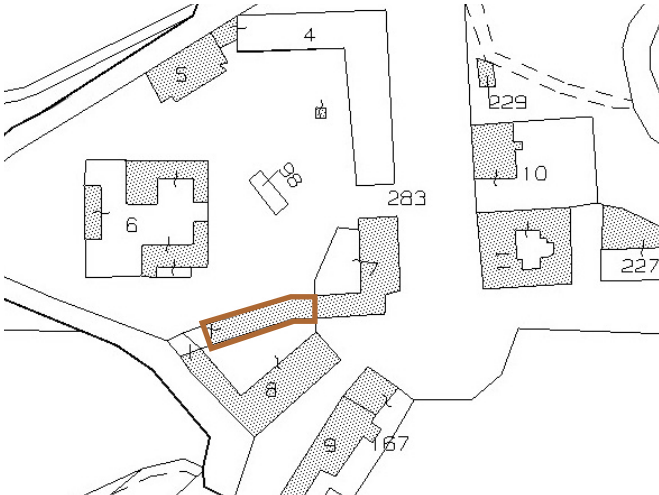
Indirizzo: Via del Monticello - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 7
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Pessimo
Valore storico-architettonico: Pregio/valore storico-testimoniale (PPR)
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Centro meccanografico
Uso prevalente attuale: Commerciale (servizi ricreativi)
Uso piano terra attuale: Commerciale (servizi ricreativi)

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 229,49
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 1 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 4,80
Volume stimato (mc): 1.147,50



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 16

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:

Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli

Ingresso monumentale

- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: Doppio infisso ligneo

Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro: PVC

Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore

Altro:

Osservazioni: Lato sinistro del prospetto Nord

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☒ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☒ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:

Osservazioni: Marsigliesi

Gronde:

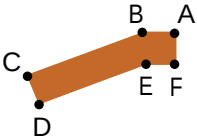
- ☐ Geometria semplice
- ☒ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro: Pensiline di ingresso

Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 16

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Scorcio da Ovest



Scorcio da Est



Dettaglio di facciata con pensilina incongrua



Dettaglio di facciata, porzione Est



Dettaglio di facciata con pensilina e zoccolatura incongrua

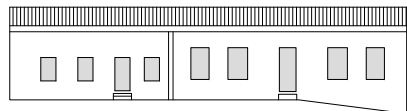
EDIFICIO 16

INTERPRETAZIONE (01)

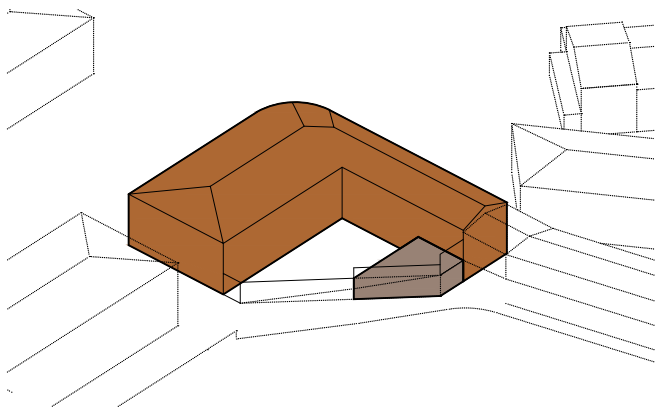
SINTESI INTERPRETATIVA

L'edificio è posto in una via secondaria ma suggestiva, di cui le facciate compongono una quinta ideale. Ad un piano, la sua copertura è alla stessa quota degli edifici 14, 15 e 17, ma è alto la metà di essi in quanto si situa sul crinale del Monticello, lungo il percorso che scollina da viale Matteotti verso viale Gramsci. Individuato come edificio unico per via della copertura condivisa, in realtà si compone di due impaginati: quella a destra caratterizzata da un apparato decorativo parziale, posto solo sulla parte sinistra di facciata, e dalla cornice di gronda modanata; quella a sinistra è in diretta relazione con la precedente con la continuità della medesima cornice modanata, ma presenta una facciata sobria con aperture dalle proporzioni tradizionali, rispetto all'impaginato del fronte di destra che ha finestre di dimensioni molto importanti

SOLUZIONI TIPO

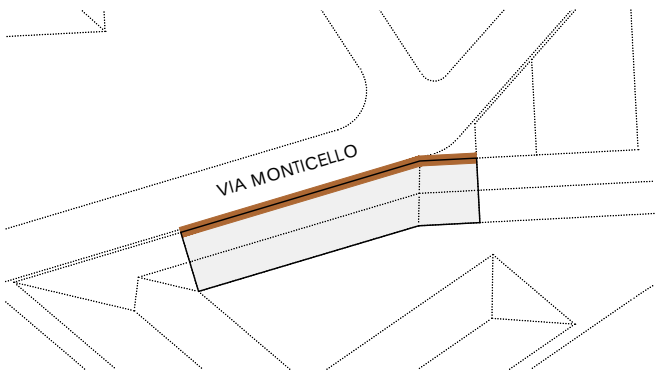


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO



RAL 085 80 10
RGB (220,200,176)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 085 80 10
RGB (220,200,176)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)



RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 040 40 10
RGB (104,75,70)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 16

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Attaccatura a terra semplice; **2** Superficie intonacata a civile; **3** Coronamento con cornice modanata e canale di gronda in lamiera di ferro in aderenza; **4** Pluviale in ferro e terminale in ghisa; **5** Scale di accesso rivestite con lastre di marmo; **6** Finestra in legno a due ante tripartite con scurino interno; **7** Portone in legno bugnato a due ante (pensilina incongrua) e sopraluce rettangolare; **8** Portone in legno a due ante.



1



2



6



7



8



3



4



5

EDIFICIO 16

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da conservare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

Costituisce un complesso articolato con l'edificio 15 per cui potrebbe essere opportuno un intervento coordinato.

Frutto della composizione di due impaginati, potrebbero essere mantenute differenti tipologie di serramento per ciascuna, eventualmente con lo stesso trattamento di finitura e/o colorazione.

L'apparato decorativo è piuttosto scarso, ma particolare, in quanto presenta una bugnatura laterale che non si specchia con un'altra della stessa tipologia, tale segno andrebbe preservato.

Infine, alcuni elementi di superfetazione in facciata, tecnologici o accessori, andrebbero razionalizzati e/o sostituiti con soluzioni congrue con l'edificio e il contesto.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:

Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11

Disciplina Classe degli Edifici da conservare di cui all'art. 18

Relative categorie di intervento agli artt. 12-14

Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22

Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: cornice di coronamento modanata; lesena bugnata.

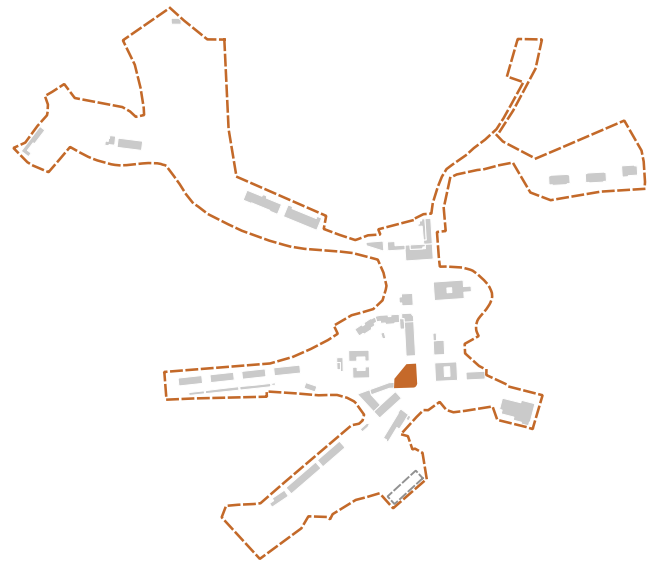
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di mantenere o riproporre l'apparato decorativo esistente.

EDIFICIO 17

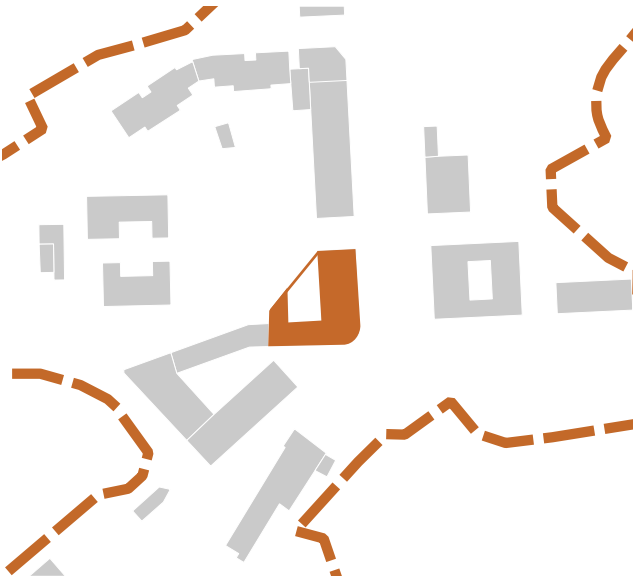
EDIFICIO 17

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

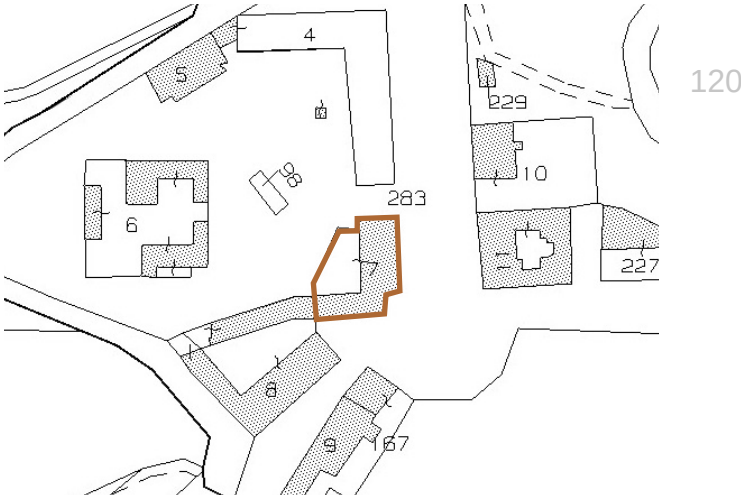
Indirizzo: Viale Matteotti 9-11-13-15-17-19, Viale Gramsci 26 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 7
Epoca di impianto: Ante 1857
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenza e servizi pubblica utilità
Uso prevalente attuale: Militare (caserma)
Uso piano terra attuale: Militare (caserma)

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 547,36
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 7,40
Volume stimato (mc): 3.388,90



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

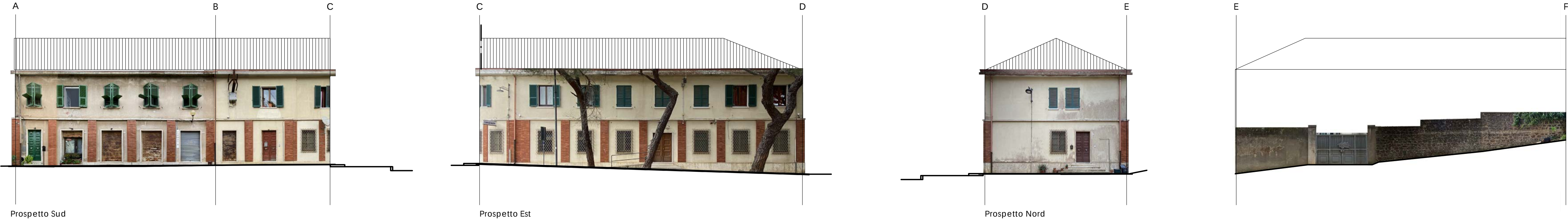


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 17

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni: non rilevabile
- #### Strutture orizzontali:
- ☐ Solaio in laterocemento
 - ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
 - ☐ Solaio in legno
 - ☐ Volte
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☒ Ingresso monumentale
- ☒ Inferriate
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: Finti pilastri al piano terra rivestiti in mattoni pieni

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☒ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☒ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☒ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☒ Altro: Rivestimento in lastre lapidee
- ☐ Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☒ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: Tipologie raccordate

Manto di copertura:

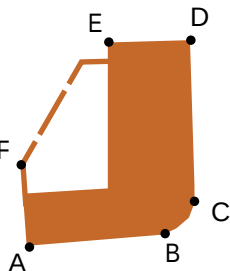
- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☒ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☒ Alluminio
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 17

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme da Sud-Est



Scorcio da viale Gramsci



Veduta del prospetto posteriore



Prospetto di testa a Nord



Veduta della recinzione del cortile



Facciata Est su viale Gramsci



Accesso carrabile su prospetto posteriore



Prospetto Sud

EDIFICIO 17

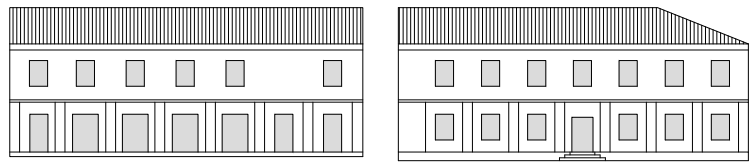
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

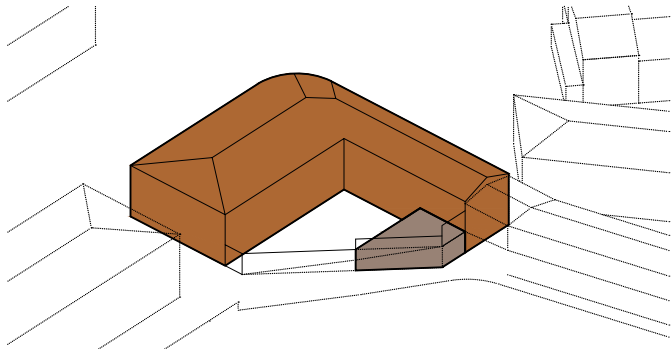
Edificio a due piani che, avendo mantenuto una funzione di servizio pubblico (fino a poco tempo fa poste, tutt'ora sede carabinieri), presenta un buon livello di conservazione. Materiali e apparati decorativi attuali potrebbero essere frutto di una manutenzione o ristrutturazione relativamente recente.

L'edificio è indubbiamente rappresentativo, in quanto è uno degli ultimi servizi superstiti nel Borgo. Tuttavia, il linguaggio di facciata non ha una qualità eccelsa (fatto salvo l'impaginato delle aperture che testimonia una probabile strutturazione d'impianto).

SOLUZIONI TIPO

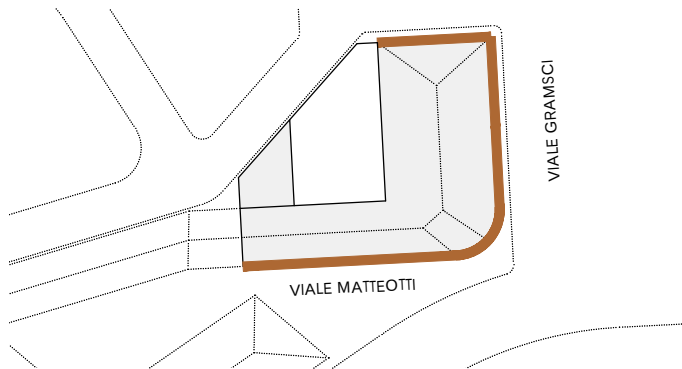


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO



RAL 085 80 10
RGB (220,200,176)

RAL 090 90 20
RGB (250,230,190)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 050 40 40
RGB (161,82,48)

RAL 110 92 05
RGB (240,240,230)

RAL 000 95 00
RGB (242,242,242)

SERRAMENTI



RAL 010 40 15
RGB (121,86,65)

RAL 210 50 15
RGB (70,115,113)

METALLI



RAL 020 30 05
RGB (70,55,55)

RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 17

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1

1 Manto di copertura in tegole tipo coppo; **2** Zoccolatura con rivestimento in pietra calcarea; **3** Zoccolatura in intonaco civile; **4** Superficie intonacata a grana grossa con paraste in mattoni laterizi; **5** Coronamento con solaio piano in aggetto e soprastante tetto a padiglione; **6** Canali di gronda e pluviali in alluminio (sostituito) e terminale in ghisa; **7** Finestra a due ante; **8** Sistema oscurante con persiana in legno a due ante bipartite; **9** Portone di ingresso in legno bugnato a due ante; **10** Portone di ingresso in legno bugnato a due ante con scalinata rivestita con lastre di pietra calcarea e marmo..



2



3



4



7



8



9



10



5



6

EDIFICIO 17

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio, anche in considerazione della sua continuità d'uso, pur mantenendo una certa unitarietà formale, è caratterizzato da numerose disomogeneità per quanto riguarda le aperture, in particolare su viale Matteotti, e di apparati tecnologici posti in facciata. Tale confusione di facciata andrebbe eliminata con la razionalizzazione degli impianti e dei serramenti. A tal proposito potrebbe essere opportuna la presenza di un regolamento condiviso tra i proprietari per la scelta di soluzioni progettuali e tecniche comuni, conformi al presente piano.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: lesene in mattoni pieni (solo piano terra); portone bugnato.

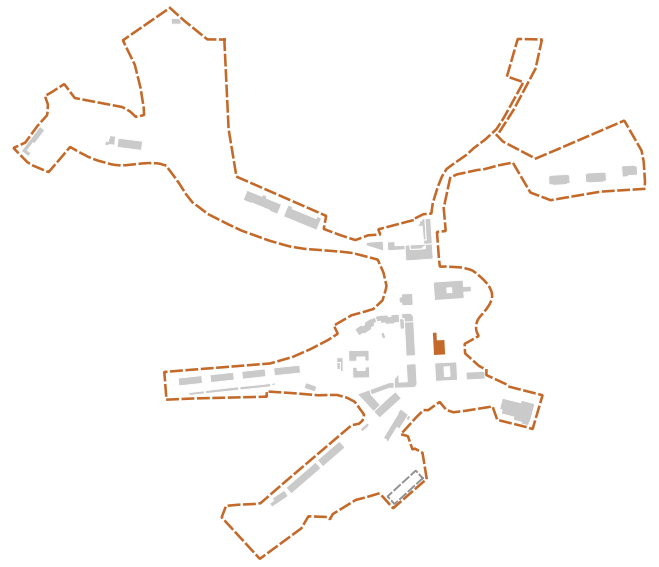
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di mantenere o riproporre sui prospetti su strada le lesene in mattoni pieni e cornici e zoccolatura.

EDIFICIO 18

EDIFICIO 18

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

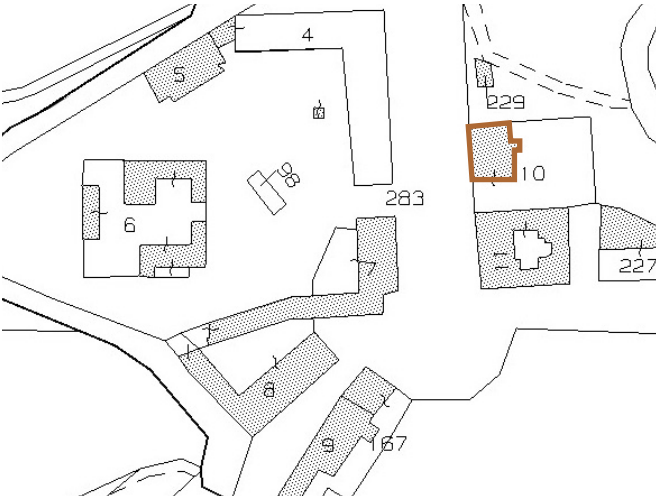
Indirizzo: Viale Gramsci 3-5 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 10
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Pregio/Valore storico-testimoniale (PPR)
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 253,11
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 3 (di cui 1 seminterrato) | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 8,40
Volume stimato (mc): 1.958,30



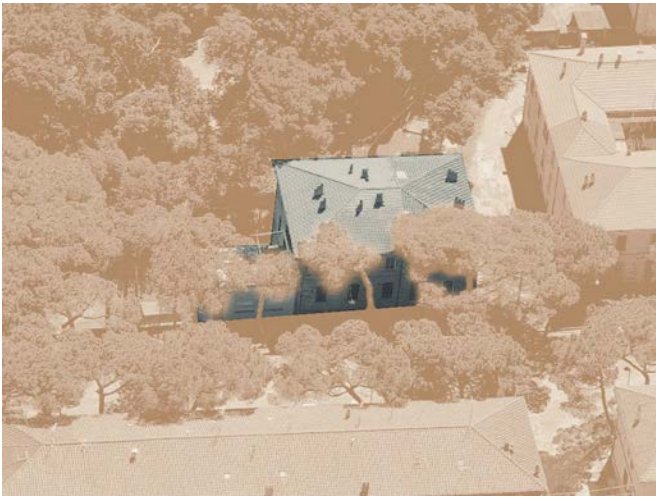
Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

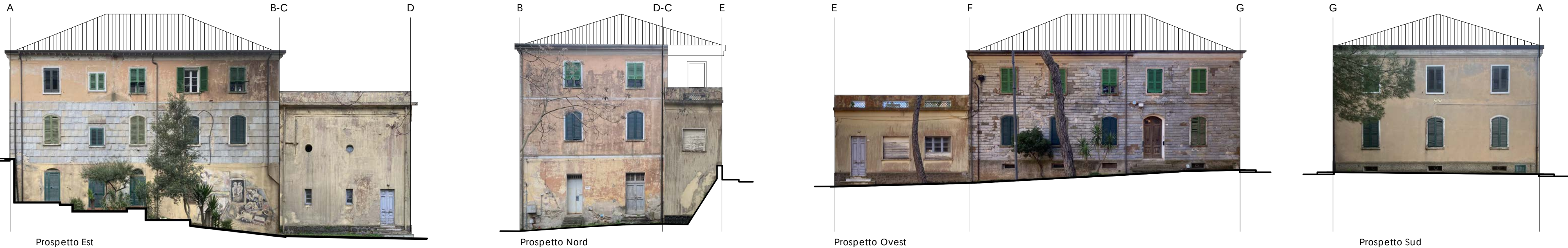


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 18

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☒ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☒ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☒ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☒ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☒ Altro: Portoni in alluminio sul retro
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: Rame
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane in legno
- ☐ Scurini
- ☒ Tapparelle
- ☒ Altro: Persiane in alluminio
- Osservazioni: Tapparelle congrue solo nel corpo aggiunto

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☒ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☒ Altro: Rivestimento lapideo
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

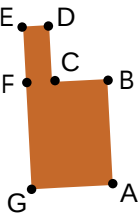
- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☒ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Rame
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☒ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Alterazioni dell'impaginato nel prospetto est
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 18

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Sud-Est su viale Gramsci



Facciata principale su viale Gramsci



Prospetto Nord



Prospetto posteriore - volume aggiunto



Veduta da Sud-Est



Facciata principale su viale Gramsci



Dettaglio di facciata Est



Veduta della facciata Est con alterazioni incongrue dell'impaginato

EDIFICIO 18

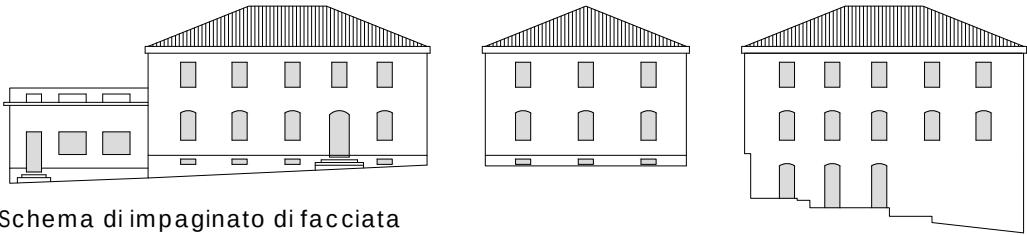
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

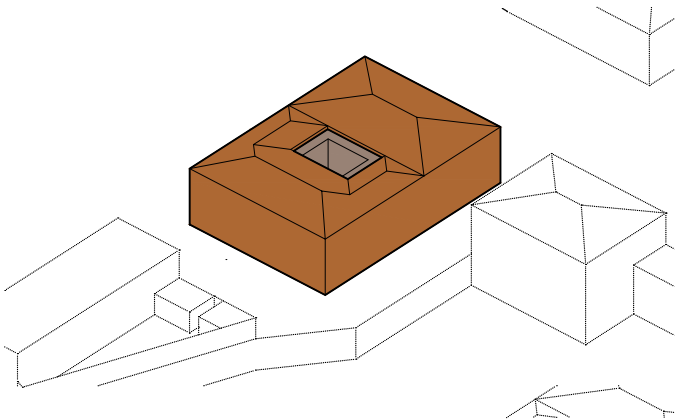
Edificio che si situa al limite del crinale, sviluppandosi su due piani sul viale Gramsci e su tre verso la vallata; il piano seminterrato si affaccia sui percorsi boschivi a valle e, più in generale, il fabbricato ha un'importante relazione con il paesaggio naturale. Caratterizzato da un ricco apparato decorativo e dal trattamento in ardesia della facciata, con l'edificio 19 definisce la quinta stradale est di viale Gramsci. Tutte le facciate, rivolte verso lo spazio pubblico, hanno un trattamento differente ma l'impaginato risulta essere sempre ordinato e razionale.

Vi si addossa un volume ad un piano, non rilevabile nel foglio di mappa catastale, la cui copertura piana fa da terrazza a un subalterno del piano primo del volume principale; il linguaggio di questo volume giustapposto è sobrio, e ne denota la probabile realizzazione in epoca successiva.

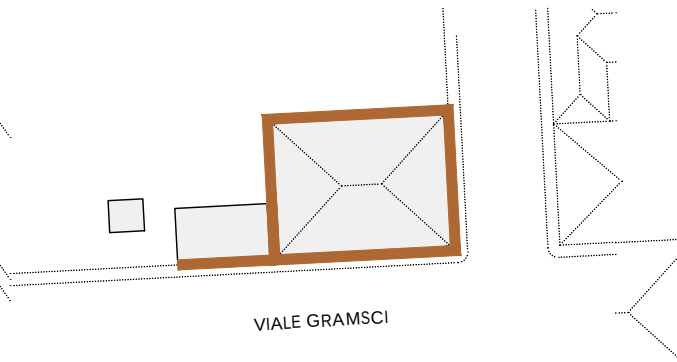
SOLUZIONI TIPO



Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico



Schema dei prospetti sensibili

FONDO
(intonaco)



RAL 075 80 30
RGB (212,177,137) **RAL 050 50 40**
RGB (114,83,139)

Tavolozza colori

FONDO
(rivestimento)



RAL 270 50 10
RGB (112,128,144)

RILIEVI



RAL 000 65 00
RGB (150,150,150) **RAL 000 95 00**
RGB (242,242,242)

SERRAMENTI



RAL 160 60 20
RGB (106,150,130) **RAL 110 92 05**
RGB (255,255,240) **RAL 290 80 15**
RGB (194,200,222)

METALLI



RAL 020 30 05
RGB (70,55,55)

EDIFICIO 18

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

LEGENDA
1 Zoccolatura in intonaco strollato; **2** Zoccolatura lapidea (volume aggiunto); **3** Superficie intonacata a civile e rivestimento in ardesia; **4** Coronamento con cornice modanata, canali di gronda e pluviali in rame; **5** Parapetto della terrazza del volume aggiunto in muratura intonacata con bucatore; **6** Scale di accesso in blocchi lapidei; **7** Scale di accesso rivestite con lastre di marmo(volume aggiunto); **8** Finestra in legno a due ante tripartite; **9** Finestra in legno a tre ante quadripartite (volume aggiunto); **10** Sistema di oscuramento a persiana in legno, a due ante bipartite, con partizione inferiore apribile singolarmente; **11** Portone in legno a due ante bugnato e ad arco ribassato; **12** Portone in legno a due ante bugnato (volume aggiunto); **13** Finestra in legno a un'anta tripartita (volume aggiunto); **14** Apertura circolare (volume aggiunto); **15** Comignolo.



1



2



4



5



6



3



7



8



9



10



11



12



13



14



15

EDIFICIO 18

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da conservare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

Si tratta di un edificio molto particolare in quanto caratterizzato da apparati decorativi e finiture diversi per ciascuna facciata, diversità accentuata ulteriormente nel tempo con la giustapposizione di un ulteriore volume con impaginato e proporzioni delle aperture più moderne e funzionali, nonché con copertura piana, a differenza della copertura a padiglione dell'edificio principale. Tale eterogeneità caratterizza il manufatto, e andrebbe conservata, potrebbe fare contrasto in maniera positiva con una omogeneità delle colorazioni, in particolare dei serramenti e dei sistemi oscuranti, ad oggi attestate sul verde delle persiane (ad eccezione del volume aggiunto, chiuso da tapparelle bianche), ma di tonalità differente per i vari proprietari. A tal proposito, sarebbe necessario regolamentare e stabilire una luminanza e una cromia comune e conforme al presente Piano, da posare in futuro, per tutte le proprietà.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da conservare di cui all'art. 18
Relative categorie di intervento agli artt. 12-14
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: apparato decorativo in lastre di ardesia sui prospetti corti; cornici modanate e semplici di coronamento, marcapiano, alle finestre; linea di gronda con travi sagomate in aggetto.

Prassi specifiche per il restauro: qualora non fosse possibile il ripristino in stile del rivestimento in ardesia, questo potrà essere integrato nelle parti ammalorate o lacunose con soluzioni integrative anche contemporanee caratterizzate da luminanza e colorazione simili alla pre-esistenza.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Rivestimento in lastre di ardesia da restaurare



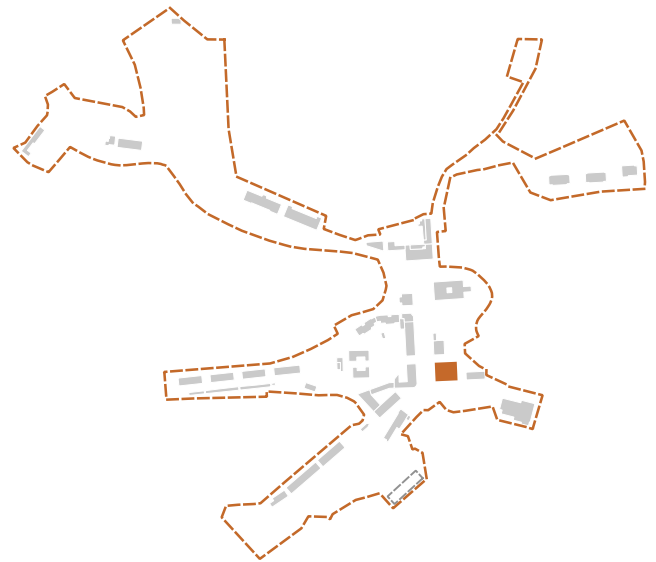
Preservare coesistenza di elementi differenti, esempio coronamenti

EDIFICIO 19

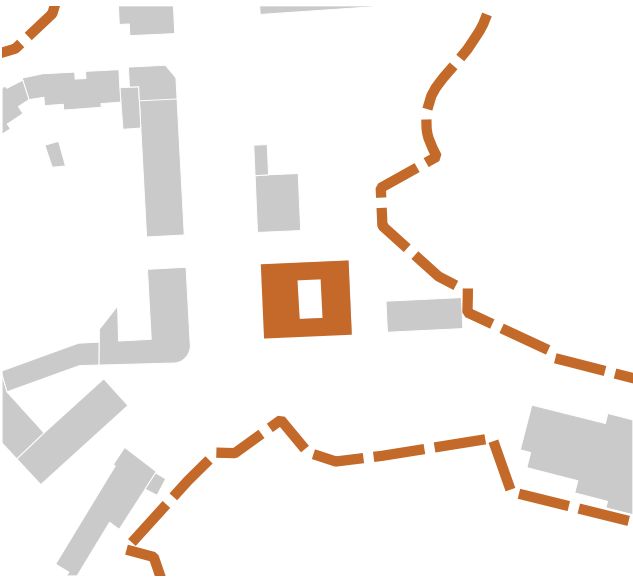
EDIFICIO 19

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

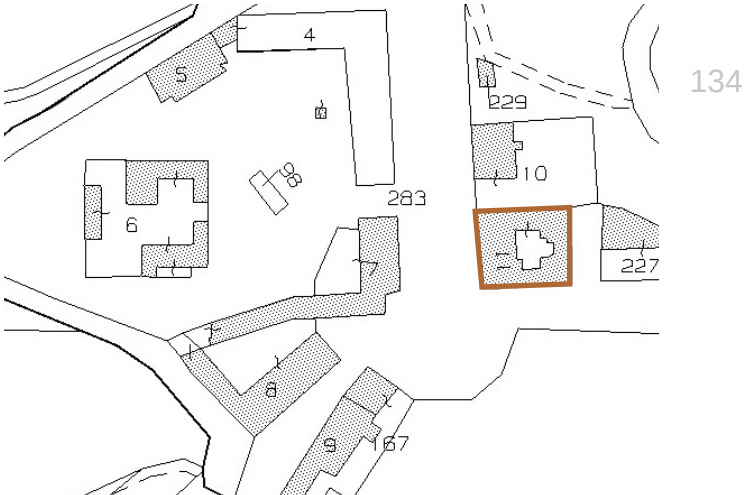
Indirizzo: Viale Gramsci n. 7, Viale Matteotti n. 25 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 11
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Pregio/Valore storico-testimoniale (PPR)
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Ufficio postale e residenze
Uso prevalente attuale: Disuso
Uso piano terra attuale: Disuso

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 568,86
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 8,40
Volume stimato (mc): 4.550,80



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

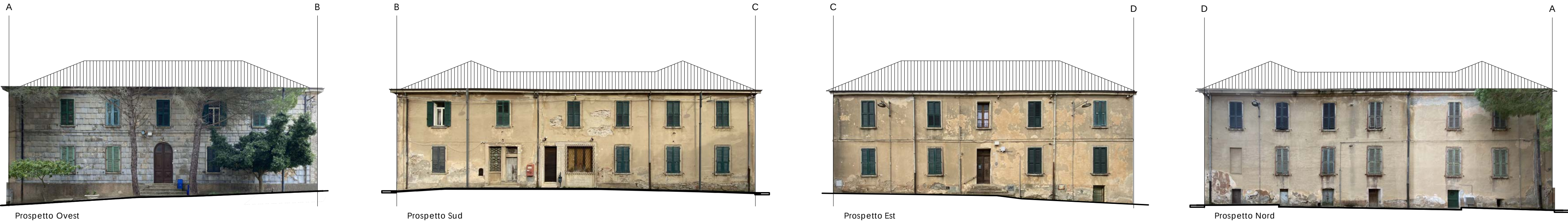


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

EDIFICIO 19

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☒ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☒ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☒ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☒ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☒ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: Alluminio
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: Rame
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☒ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☐ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☒ Altro: Rivestimento lapideo
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

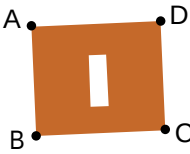
- ☐ Geometria semplice
- ☒ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Rame
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



ULTERIORI ANNOTAZIONI

Il prospetto sud presenta delle aperture incongrue rispetto al resto del fabbricato.

EDIFICIO 19

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospetto Sud su viale Matteotti



Veduta d'insieme da Sud-Ovest



Veduta d'insieme da Sud-Est



Prospetto Est



Scorcio della facciata su viale Gramsci



Spazio di passaggio tra edificio 19 e 18



Prospetto Ovest

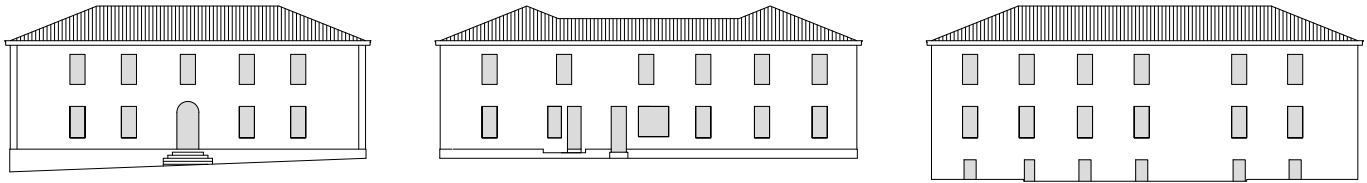
EDIFICIO 19

INTERPRETAZIONE (01)

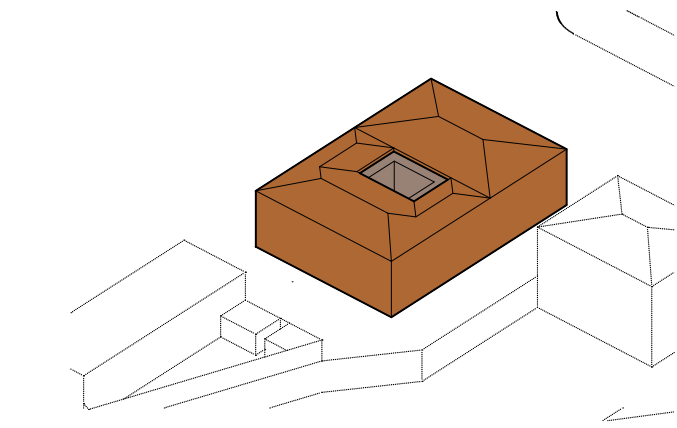
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio di grandi dimensioni, sembra costituito da due edifici in continuità per quanto riguarda orizzontamenti e coperture ma con trattamenti di facciata differenti in termini di finiture. Al centro si situa una corte interclusa. Sul viale Gramsci è caratterizzato da un ricco apparato decorativo e dal trattamento in ardesia della facciata, con l'edificio 18 definisce la quinta stradale est di viale Gramsci. Le altre facciate sono invece semplicemente intonacate, ma con cornici di gronda e delle aperture.

SOLUZIONI TIPO

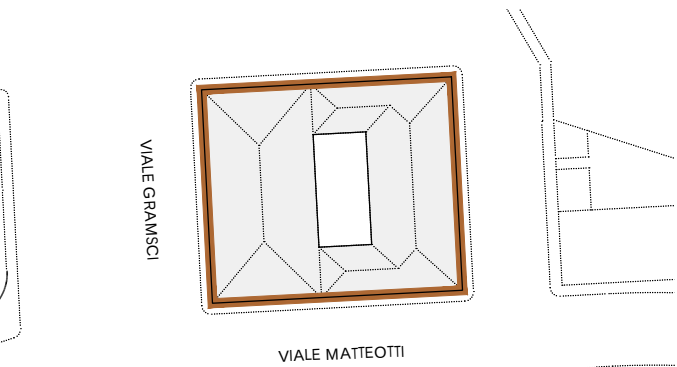


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

FONDO
(intonaco)



RAL 075 80 30
RGB (212,177,137)

RAL 050 50 40
RGB (114,83,139)

Tavolozza colori

FONDO
(rivestimento)



RAL 270 50 10
RGB (112,128,144)

RILIEVI



RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

RAL 000 95 00
RGB (242,242,242)

SERRAMENTI



RAL 160 60 20
RGB (106,150,130)

RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)

RAL 010 40 15
RGB (121,86,65)

METALLI



RAL 020 30 05
RGB (70,55,55)

EDIFICIO 19

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1



6



2



3



4



5



7



10



11



12



13



14

1 Manto di copertura in tegole tipo coppo; 2 Zoccolatura in intonaco civile; 3 Zoccolatura in intonaco stollato; 4 Superficie intonacata a civile (via V. Veneto); 5 Rivestimento in lastre di ardesia (viale Gramsci); 6 Coronamento con cornice modanata e canale di gronda in aderenza; 7 Gronda e pluviale in ferro e terminale in ghisa; 8 Scale di accesso in blocchi lapidei con basamento in calcestruzzo; 9 Scale di accesso in blocchi lapidei; 10 Persiana in legno a due ante bipartite; 11 Portone in legno a due ante bugnato con sopraluce (traversa viale Gramsci); 12 Portone in legno a due ante bugnato a arco (viale Gramsci); 13 Portelli in legno a due ante di accesso alle cantine; 14 Portone in legno a due ante con sopraluce (viale Matteotti); 15 Comignolo.



8



9



15

EDIFICIO 19

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da conservare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

Edificio di rilievo per dimensioni e apparato decorativo, presenta i due lati longitudinali funzionali alla disposizione interna e alle sue funzioni e i due lati corti con un impaginato molto ordinato e un apparato decorativo sobrio ma curato: conseguentemente, l'approccio progettuale dovrebbe essere proporzionato a tali livelli di qualità, con un restauro più conservativo sui lati corti.

Inoltre, trattandosi di un edificio frazionato in più proprietà, sarebbe opportuno che i comproprietari definissero un regolamento per gli interventi, coerente con il presente Piano, per definire le soluzioni da adottare in caso di intervento sulla propria proprietà e, dunque, omogeneizzare il linguaggio materico del fabbricato, in particolare per quanto riguarda i serramenti e gli oscuramenti.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:

Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11

Disciplina Classe degli Edifici da conservare di cui all'art. 18

Relative categorie di intervento agli artt. 12-14

Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22

Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: apparato decorativo in lastre di ardesia sui prospetti corti; cornici modanate e semplici di coronamento, marcapiano, alle finestre.

Prassi specifiche per il restauro: qualora non fosse possibile il ripristino in stile del rivestimento in ardesia, questo potrà essere integrato nelle parti ammalorate o lacunose con soluzioni integrative anche contemporanee caratterizzate da luminanza e colorazione simili alla pre-esistenza.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito su tutte le facciate ad eccezione di quella su viale Gramsci, con la prescrizione di mantenere o riproporre le cornici alle aperture, ove presenti.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



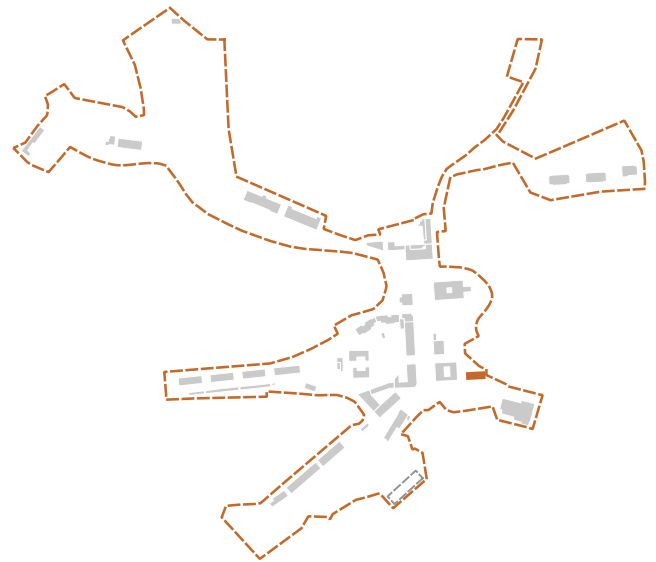
Rivestimento in ardesia, scale e serramenti da preservare

EDIFICIO 20

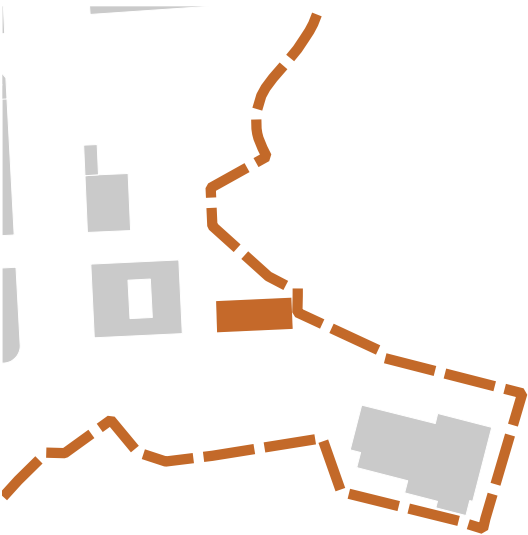
EDIFICIO 20

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



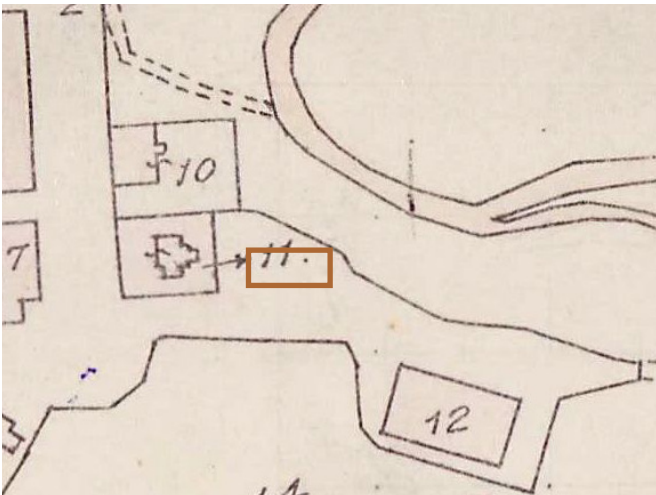
Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

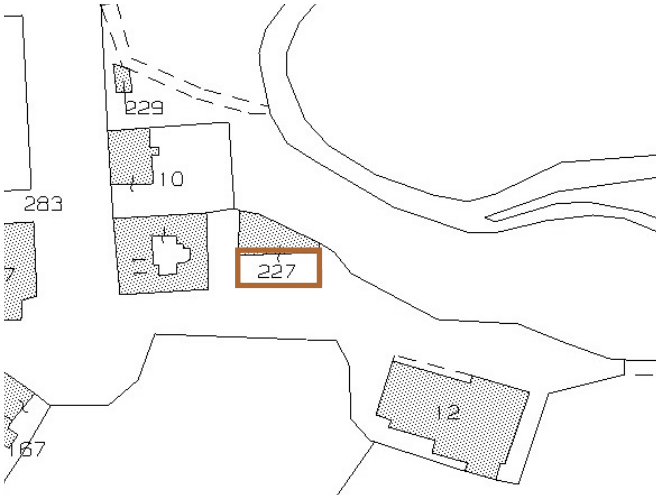
Indirizzo: Viale Matteotti n. 27 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 227
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privata
Uso prevalente: Laboratorio
Uso prevalente attuale: Disuso
Uso piano terra attuale: Disuso

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 279,936
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 9,50
Volume stimato (mc): 1.896,30



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

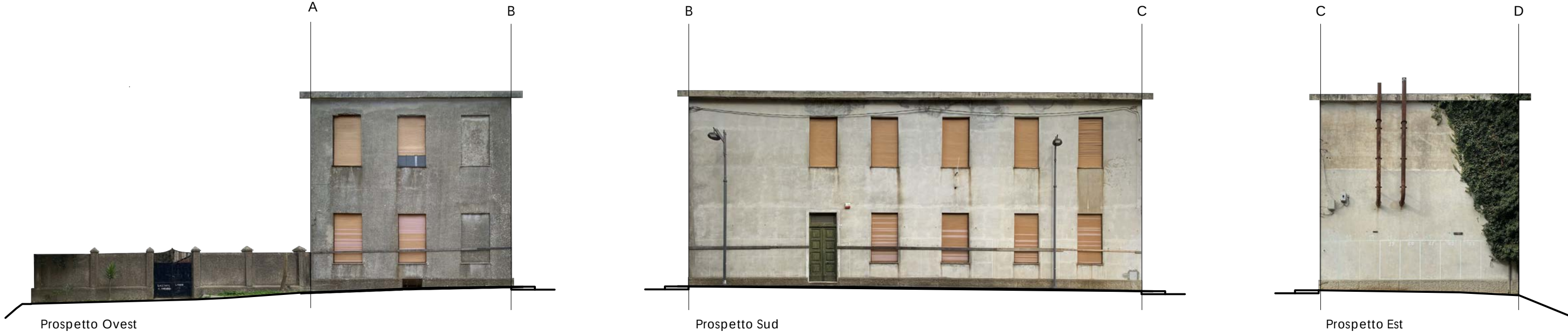


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 20

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Infissi:

- ☐ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: non rilevabile

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☐ Scurini
- ☒ Tapparelle
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☐ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Gronda sagomata su solaio
- ☐ Osservazioni: Scarico diretto ai pluviali

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Tubazioni e comignoli a servizio del laboratorio
- ☐ Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



EDIFICIO 20

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme da Sud-Ovest



Veduta e prospetto Ovest e cortile



Prospetto Sud su viale Matteotti



Prospetto Est



Recinzione su cortile retrostante

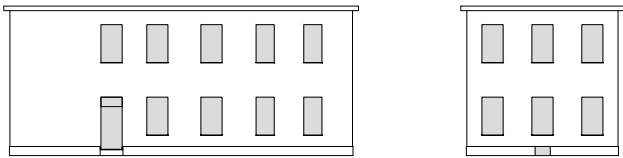
EDIFICIO 20

INTERPRETAZIONE (01)

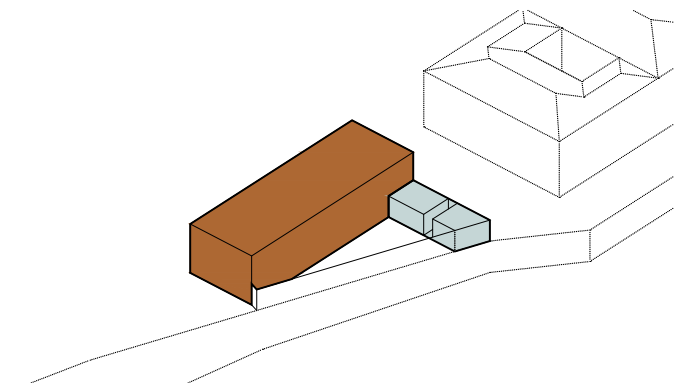
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio essenziale e funzionalista, realizzato dopo il 1930 ma prima del 1954. L'impaginato denuncia la necessità di ordine, ma non della simmetria e di un apparato decorativo. Interessante testimonianza dell'evoluzione del borgo e delle nuove funzioni dell'industria mineraria da soddisfare, la sua composizione volumetrica si inserisce coerentemente nel contesto.

SOLUZIONI TIPO

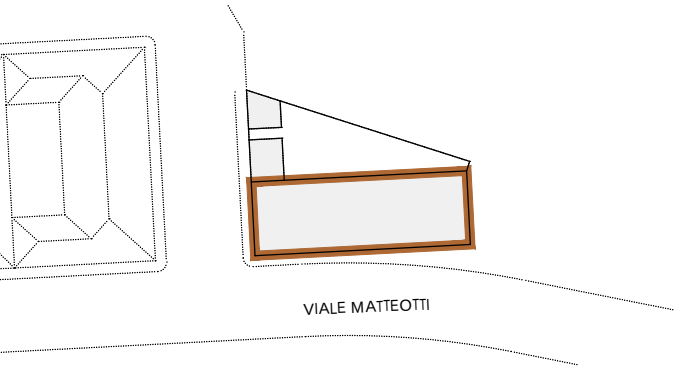


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO



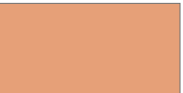
RAL 080 80 05
RGB (210,210,200)

RILIEVI



RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

SERRAMENTI



RAL 060 70 40
RGB (230,160,120)



RAL 120 50 10
RGB (125,128,110)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

EDIFICIO 20

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco strollato; **2** Superficie intonacata a civile; **3** Solaio piano in aggetto; **4** Scarico diretto da solaio a pluviale; **5** Sistema di oscuramento a tapparella avvolgibile; **6** Portone di ingresso a due ante in legno bugnato con sopraluce; **7** Cannello in ferro di accesso al cortile di pertinenza; **8** Muro di confine del cortile di pertinenza con finitura di intonaco strollato.



1



2



5



6



7



8



3



4

EDIFICIO 20

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio è relativamente recente, come dimostrano le tecniche costruttive, il linguaggio dell'impaginato e la tipologia degli oscuramenti, tuttavia trattandosi di un manufatto inseritosi coerentemente all'interno del borgo andrebbe mantenuto nella sua veste moderna, conservando ove possibile le attrezzature tecnologiche che lo caratterizzano, quali tubi di scarico dei fumi e simili, in memoria della natura originaria del fabbricato, un ex laboratorio.

La semplicità del linguaggio, tuttavia, ne consentirebbe un recupero non eccessivamente difficoltoso, in particolare per l'isolamento con sistemi a cappotto o l'integrazione di impianti tecnologici che, se opportunamente posati e integrati alle attrezzature ancora esistenti ma non funzionanti, potrebbero evidenziare il ruolo tecnico e scientifico del manufatto all'interno del Borgo, anche nell'ottica dell'insediamento di nuove e attuali funzioni.

Particolare attenzione andrebbe inoltre posta sulle sistemazioni a verde del cortile retrostane e sul muro di recinzione.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: tubazioni e canali residuo dell'attività laboratoriale

Prassi specifiche per il restauro: ammissibile la posa di impianti a vista, integrati e coerenti con la natura tecnologica del fabbricato, a fronte di progetto valutato o concordato con gli enti preposti alle autorizzazioni e alla tutela.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Apparati tecnologici del laboratorio

EDIFICIO 21

EDIFICIO 21

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

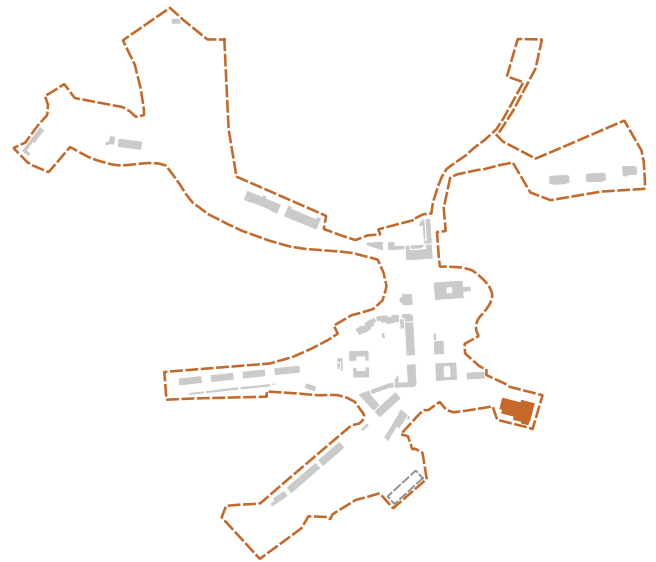
Indirizzo: Viale Matteotti n. 16 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 12
Epoca di impianto: 1933-1947
Inseirimento nel contesto: Discreto
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Pregio/Valore storico-testimoniale (PPR)
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Scuola e cinema
Uso prevalente attuale: Misto culturale/commerciale
Uso piano terra attuale: Misto culturale/commerciale

DATI URBANISTICI

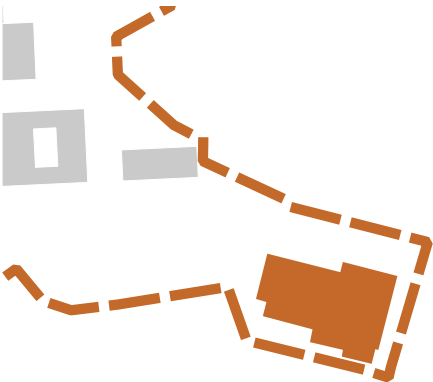
Superficie coperta CTR (mq): 1.063,11
Superfie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterra: 3 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 9,00
Volume stimato (mc): 8.679,14

Data di rilevazione: 09/11/2024

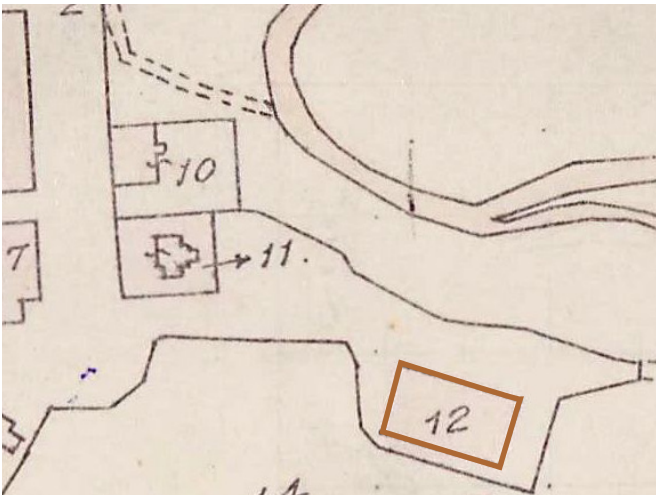
INQUADRAMENTO



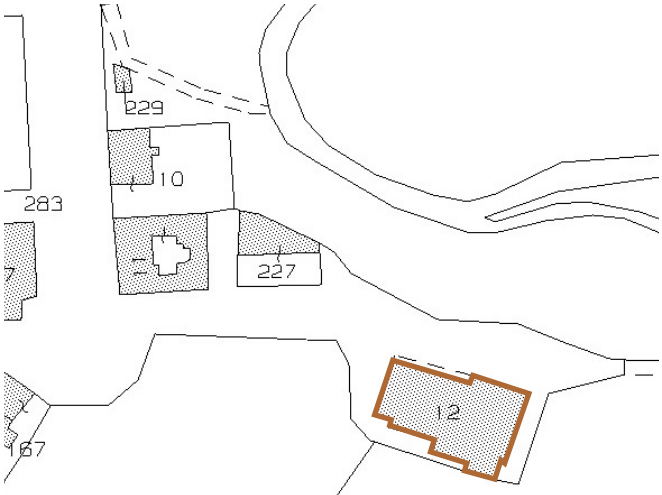
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

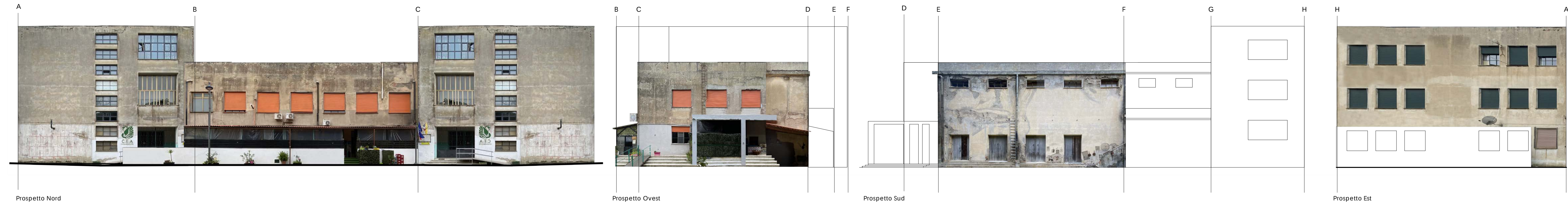


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

EDIFICIO 21

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro: Corte centrale
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☒ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☒ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro: Cancelli a chiusura della loggia
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☒ Ferrofinesstra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☐ Scurini
- ☒ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☐ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco stollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

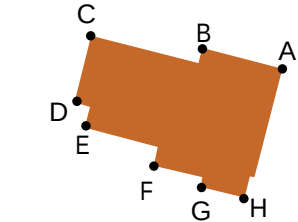
- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro: Chiusura della veranda sul fronte / chiusura della pensilina / Coperture incongrue sul retro
- Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



ULTERIORI ANNOTAZIONI

Numerose le superfetazioni e le modifiche che ne rendono difficile la lettura complessiva.

EDIFICIO 21

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme da Nord-Ovest con veranda incongrua



Dettaglio della pensilina sul prospetto Ovest



Chiusura incongrua della pensilina e copertura incongrua



Prospetto retrostante a Sud



Parte di facciata Nord



Scorcio da Nord-Est



Elemento in C.A. negli spazi posteriori

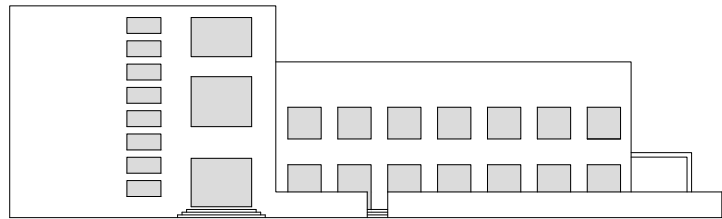
EDIFICIO 21

INTERPRETAZIONE (01)

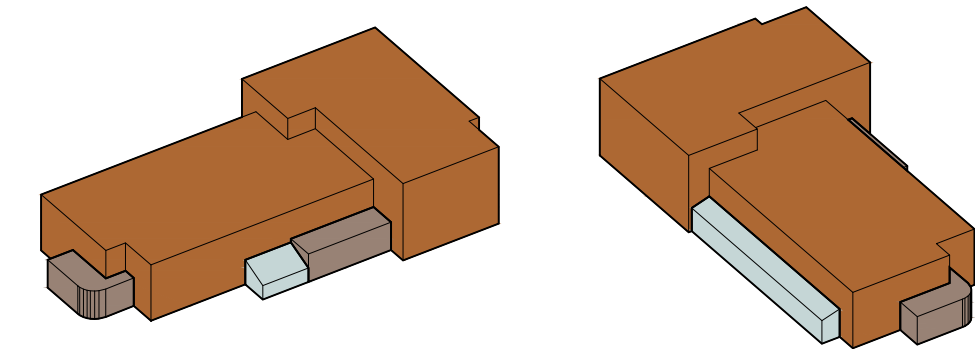
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio funzionalista di grandi dimensioni, adibito in passato a scuola e cinema e oggi sede di associazioni di vario genere e bar-ristorante. L'impianto è precedente al 1930, successivamente è stato ampliato e ristrutturato con l'inserimento di elementi modernisti e razionalisti, dalle pensiline in cemento armato alle grandi aperture in ferrofinestra. Quelle di più grandi dimensioni erano originariamente delle logge aperte. Il manufatto, liberato dalle varie superfetazioni e restaurato, rappresenterebbe un edificio emblematico, la sua articolazione caratterizzata dalla compenetrazione di volumi pure ne denuncia un ruolo distintivo e decisamente riconoscibile rispetto al resto del Borgo.

SOLUZIONI TIPO

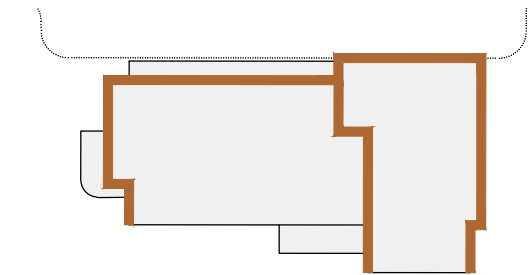


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Prospetti sensibili

Schema dei prospetti sensibili

FONDO



RAL 080 80 05
RGB (210,210,200)



RAL 000 95 00
RGB (242,242,242)

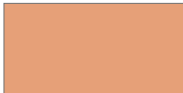
Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

SERRAMENTI



RAL 060 70 40
RGB (230,160,120)



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)



RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

EDIFICIO 21

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Attacco a terra semplice; **2** Superficie intonacata a civile; **3** Coronamento senza cornice e aggetti; **4** Gronda murata, pluviale in ferro e terminale in ghisa); **5** Particolare delle pensilina in c.a. e scalinata rivestita in lastre di marmo (chiusura sottostante incongrua); **6** Ferro-finestra; **7** Loggia chiusa con infisso ferro-finestra; **8** Loggia di accesso (cancello incongruo, rampa di accesso architettonicamente inadeguata); **9** Apertura con sistema di oscuramento a tapparella avvolgibile; **10** Portone in legno a due ante su prospetto retrostante.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

EDIFICIO 21

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da conservare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio è presumibilmente il frutto di importanti ristrutturazioni e ampliamenti che ne hanno modificato le funzioni e adeguato le forme con dei gesti modernisti che andrebbero liberati dalle superfetazioni incoerenti che si sono aggiunte nel tempo, quali coperture fatiscenti e verande giustapposte.
Anche i serramenti, vista la continuità d'uso nel tempo come scuola e come locale commerciale/ricettivo, hanno subito degli ammodernamenti con nuovi infissi non sempre congrui con le preesistenze. Sarebbe dunque necessario un intervento integrato di: demolizione delle superfetazioni; risanamento delle strutture e ripristino delle finiture; sostituzione integrale degli infissi e dei sistemi di oscuramento, anche con materiali moderni ma compatibili con la preesistenza.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da conservare di cui all'art. 18
Relative categorie di intervento agli artt. 12-14
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: logge rettangolari; volumi puri; elementi in calcestruzzo armato.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Aperture da preservare con le logge da aprire o i serramenti da omogeneizzare



Esempio di gesto modernista: pensilina di accesso

EDIFICIO 22

EDIFICIO 22

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

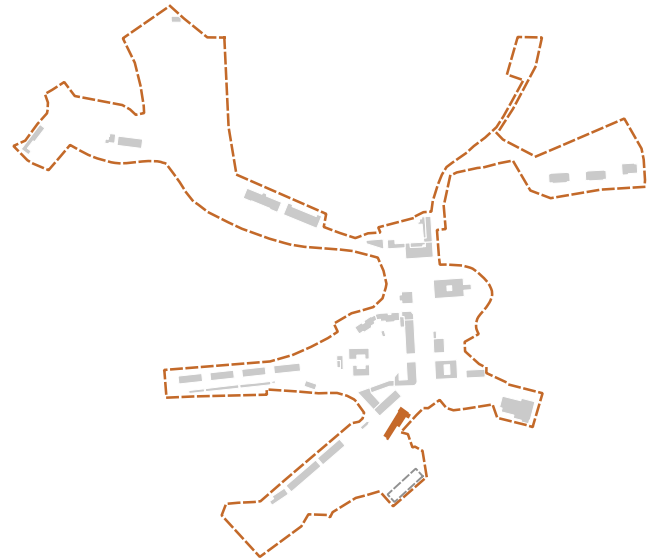
Indirizzo: Viale Matteotti n. 2-4-6-8 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 9
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Pregio/Valore storico-testimoniale (PPR)
Proprietà: Privata
Uso originario: Commerciale (accoglienza)
Uso prevalente attuale: Commerciale (accoglienza)
Uso piano terra attuale: Commerciale (accoglienza)

DATI URBANISTICI

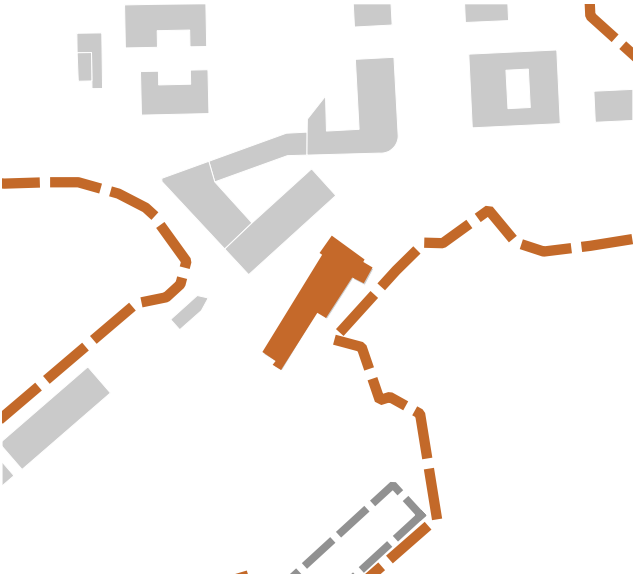
Superficie coperta CTR (mq): 471,86
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 8,30
Volume stimato (mc): 2.441,59

Data di rilevazione: 09/11/2024

INQUADRAMENTO



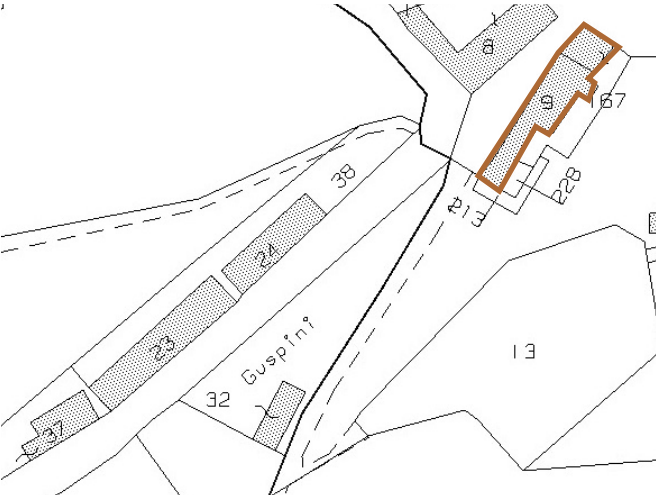
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 22

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☒ Altro: Loggia
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☒ Ingresso monumentale
- ☒ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: Rame
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☒ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☒ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

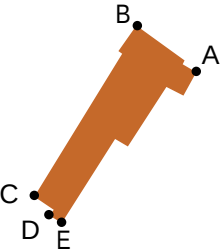
- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☒ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 22

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta del prospetto su viale Matteotti



Prospetto principale Nord-Est



Veduta del prospetto principale



Dettaglio prospetto su viale Matteotti



Dettaglio prospetto su viale Matteotti

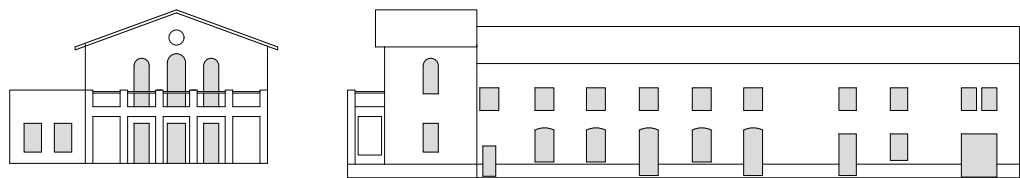
EDIFICIO 22

INTERPRETAZIONE (01)

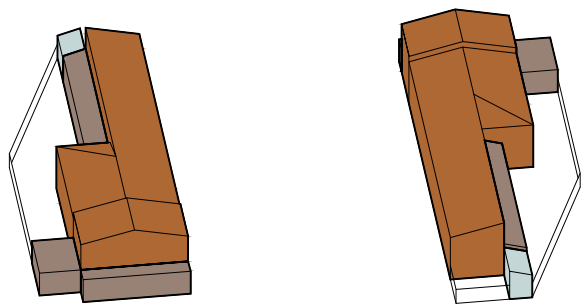
SINTESI INTERPRETATIVA

L'albergo Cinghiale è stato oggetto di restauro per una grossa parte, mentre la parte retrostante non è stata oggetto d'intervento (altra proprietà). Rappresenta un'importante testimonianza del Borgo, nel quale si distingue sia per particolarità degli elementi che lo compongono, sia per composizione planovolumetrica. L'apparato decorativo è ricco in particolare nei volumi di accesso principale, caratterizzato inoltre dall'uso di elementi continentali come le falde molto pendenti sostenute da mensole lignee. L'impaginato sul fronte principale è ordinato e simmetrico, mentre lungo la facciata laterale longitudinale tale ordine viene interrotto da aperture differenti e funzionali.

SOLUZIONI TIPO

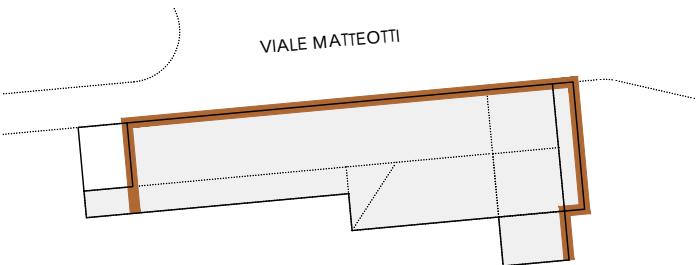


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO	RILIEVI		SERRAMENTI	METALLI	
RAL 090 90 20 RGB (250,230,190)	RAL 000 85 00 RGB (220,220,220)	RAL 090 90 20 RGB (250,230,190)	RAL 050 40 30 RGB (130,75,50)	RAL 050 40 30 RGB (140,90,70)	RAL 000 15 00 RGB (30,30,30)

Tavolozza colori

EDIFICIO 22

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Manto in tegole tipo coppo; **2** Zoccolatura di intonaco civile; **3** Zoccolatura di intonaco strollato; **4** Superficie intonacata a civile e tinteggiata; **5** Coronamento con orditura in legno in aggetto; **6** Coronamento con fascia tripartita; **7** Dettaglio di cornici modanate e paraste; **8** Gronda murata, pluviale in rame e terminale in ghisa; **9** Particolare della loggia e della terrazza con campate architravate sagomate; **10** Dettaglio del loggiato di accesso con campate architravate sagomate; **11** Finestra rettangolare in legno a due ante tripartite; **12** Finestra ad arco ribassato in legno a due ante tripartite, sopraluce fisso e griglia antintrusione; **13** Finestra ad arco a due ante tripartite e sopraluce a raggiera; **14** Porta a due ante ad arco ribassato con sopraluce; **15** Portone in legno a due ante bugnato con sopraluce; **16** Porta a vetri a un'anta; **17** Porta finestra a due ante tripartite e sopraluce a raggiera ad arco.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

EDIFICIO 22

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da conservare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio, denominato albergo “Al Cinghiale”, è un importante tassello del Borgo, e ad oggi in ottime condizioni di conservazione visto il recente restauro di cui è stato oggetto, finalizzato al ripristino della sua funzione ricettiva.

Sarebbe opportuno il recupero dell'ultima parte del fabbricato, di altra proprietà rispetto all'albergo, e attualmente in uno stato di conservazione mediocre.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da conservare di cui all'art. 18
Relative categorie di intervento agli artt. 12-14
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: Lesene e paraste lisce, cornici di cororamento tripartite; aperture ad arco; linea di grnda con travi in aggetto sostenuti da elementi lignei.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito

EDIFICIO 23

EDIFICIO 23

IDENTIFICAZIONE

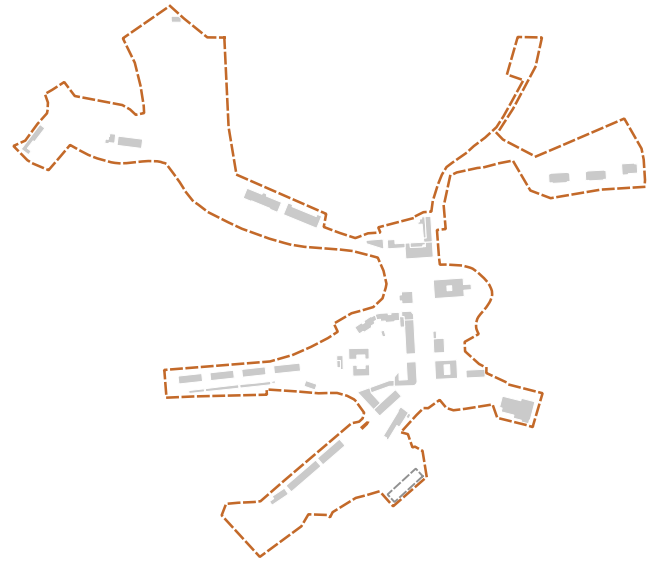
DATI GENERALI

Indirizzo: Viale Amendola n. 2 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella -
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Discreto
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Commerciale
Uso prevalente attuale: Disuso
Uso piano terra attuale: Disuso

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 47,52
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 1 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 3,00
Volume stimato (mc): 142,50

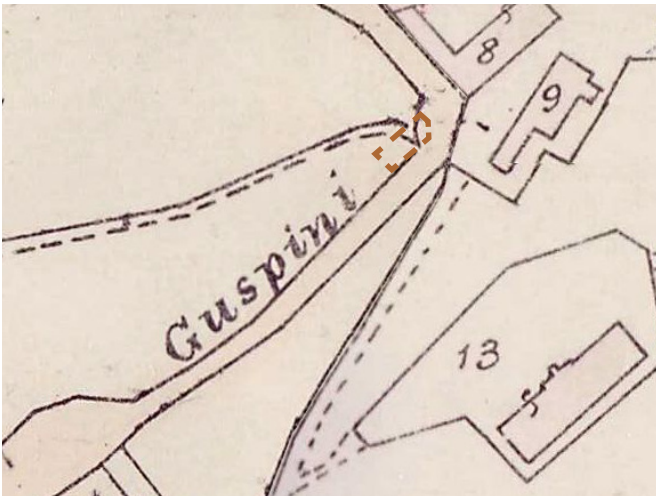
INQUADRAMENTO



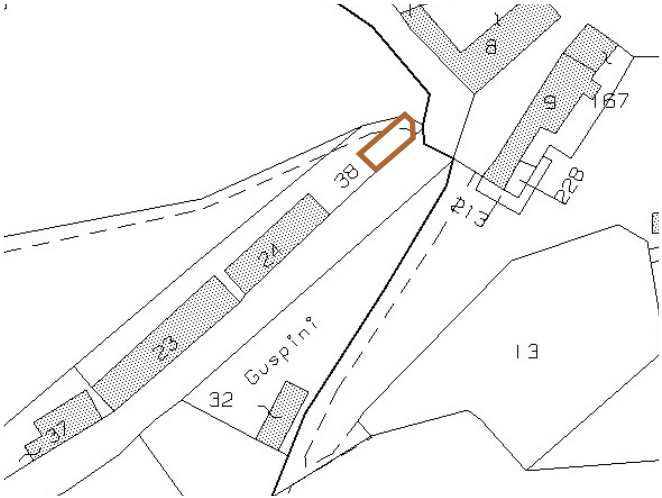
Individuazione nel perimetro di piano



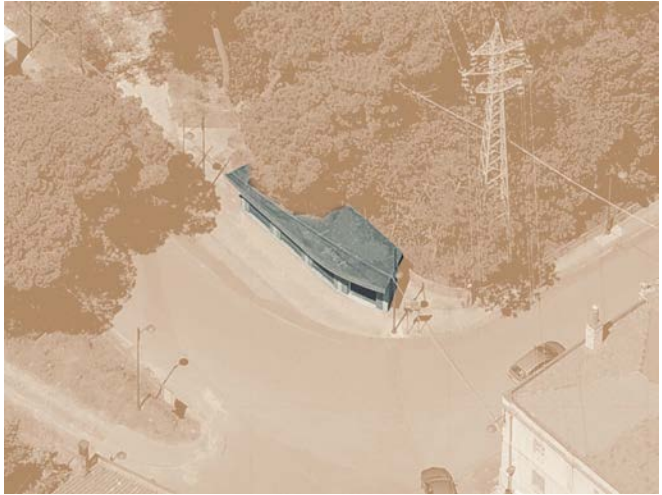
Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale

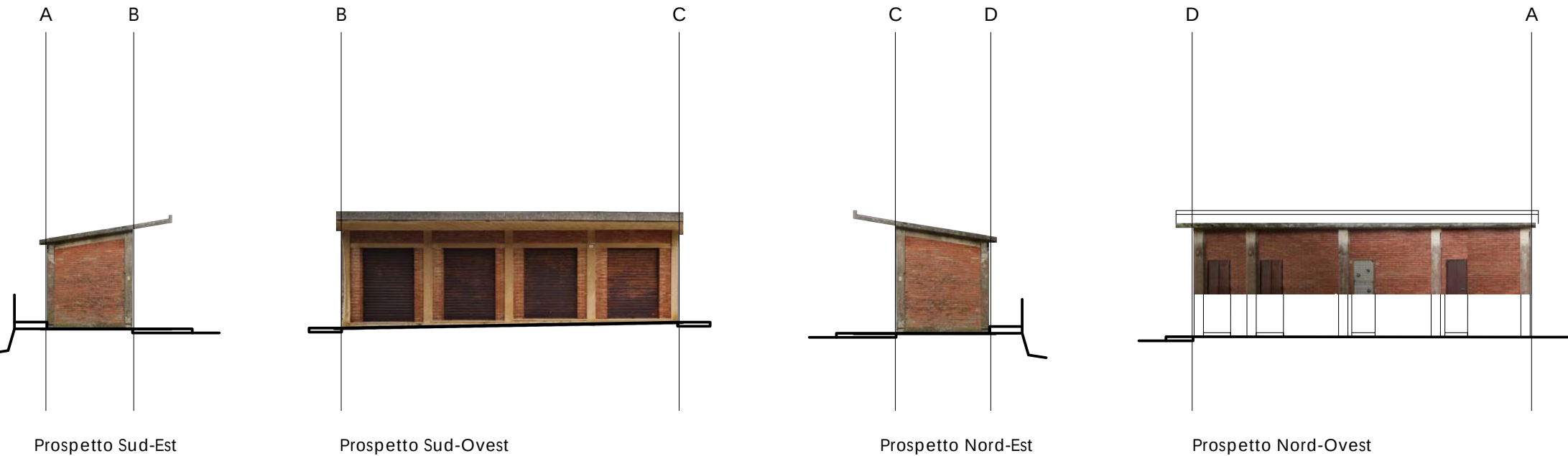


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

EDIFICIO 23

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☒ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni:
- Strutture verticali:**
- ☐ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☒ Calcestruzzo armato
- ☒ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- Solaio in laterocemento
- ☒ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Portoni
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Partitura del telaio in evidenza
- Osservazioni:

Aperture:

- ☐ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☒ Serranda metallica
- ☒ Altro: Portoni sul retro in ferro
- Osservazioni:

Infissi:

- ☐ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: Ferro
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro: Rame
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☒ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☒ Altro: Solaio inclinato
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

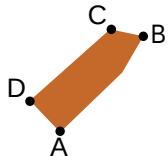
- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Gronda sagomata sul solaio di copertura
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: Grata in orsogril sul retro
- Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



EDIFICIO 23

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme dall'incrocio tra viale Matteotti e viale Amendola



Prospetto principale su via Amendola



Prospetto posteriore



Prospetto Sud-Ovest



Dettaglio percorso pedonale sul retro

EDIFICIO 23

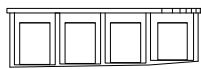
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

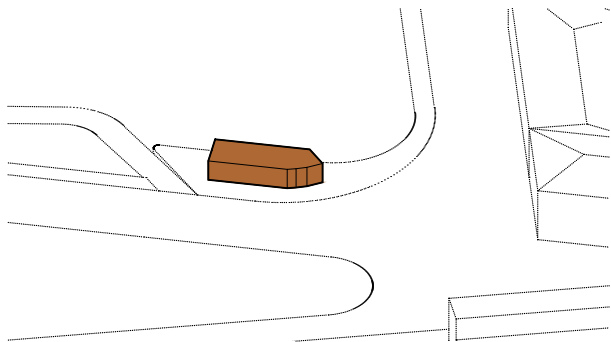
Il piccolo edificio non è accatastato, di probabile proprietà pubblica. Oggetto moderno molto interessante, il fabbricato è tanto razionale da piegarsi all'andamento della strada, definendo una curva sia sulla facciata che con la pensilina. La presenza della struttura intelaiata è forte, e prevale sulle tamponature in mattoni pieni e sulle grandi aperture dei quattro box.

Si inserisce nella viabilità pubblica del borgo al punto da costituirne parte del camminamento pedonale, con il solaio di fondazione che si prolunga sul retro fino a diventare marciapiede con parapetto di affaccio sul bosco.

SOLUZIONI TIPO

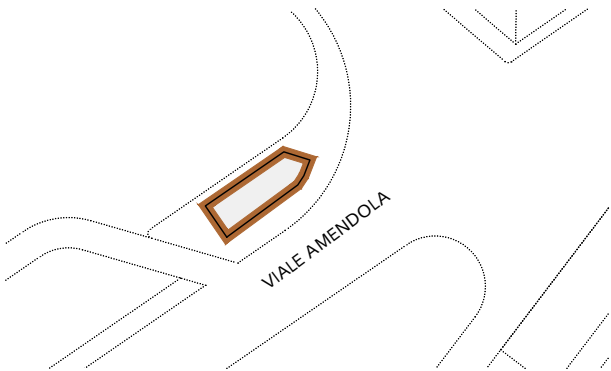


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

FONDO	RILIEVI	METALLI	
RAL 050 40 40 RGB (161,82,48)	RAL 075 80 30 RGB (212,177,137)	RAL 050 30 20 RGB (110,70,55)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)
Tavolozza colori			

EDIFICIO 23

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Attacco a terra su fondazione a platea; **2** Telaio in C.A. e tamponatura in mattoni laterizi pieni; **3** Coronamento con solaio laterocementizio pendente in aggetto a costituire la pensilina; **4** Particolare struttura intelaiata; **5** Particolare parapetto in elementi laterizi del camminamento posteriore; **6** Serranda metallica.



1



2



6



3



4



5

EDIFICIO 23

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Il piccolo manufatto in calcestruzzo armato caratterizza l'assetto insediativo di Montevercchio adattandosi alla trama viaria, in particolare con la pensilina in che curva seguendo l'andamento della strada. La struttura in c.a. andrebbe risanata, e l'edificio potrebbe ospitare nuove funzioni di tipo commerciale e turistico in modo da poter essere conservato.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: pensilina e scheletro in calcestruzzo armato; tamponatura in mattoni pieni.

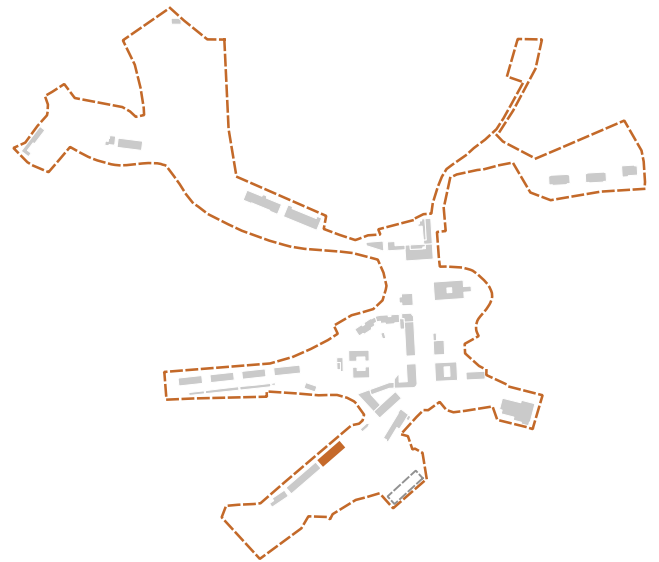
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito.

EDIFICIO 24

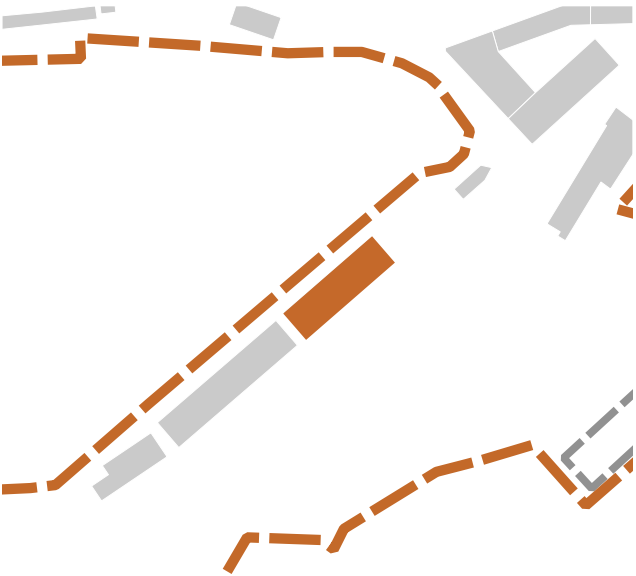
EDIFICIO 24

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



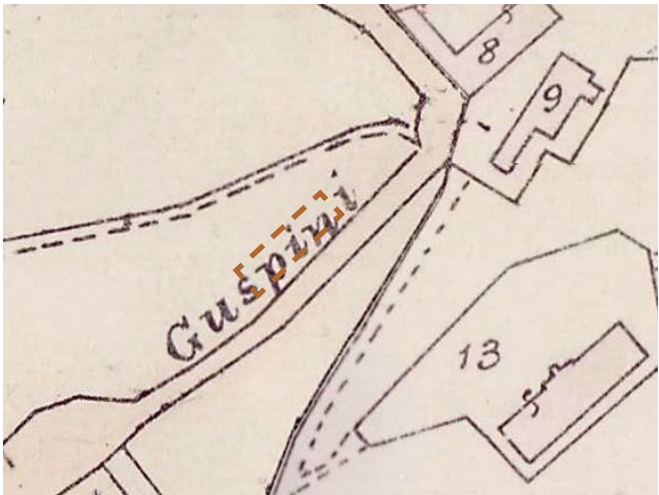
Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

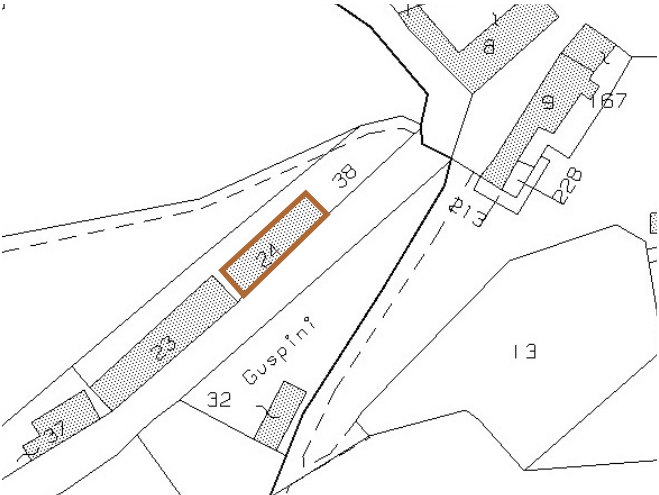
Indirizzo: Viale Amendola n. 4-6-8 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 24
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privato
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

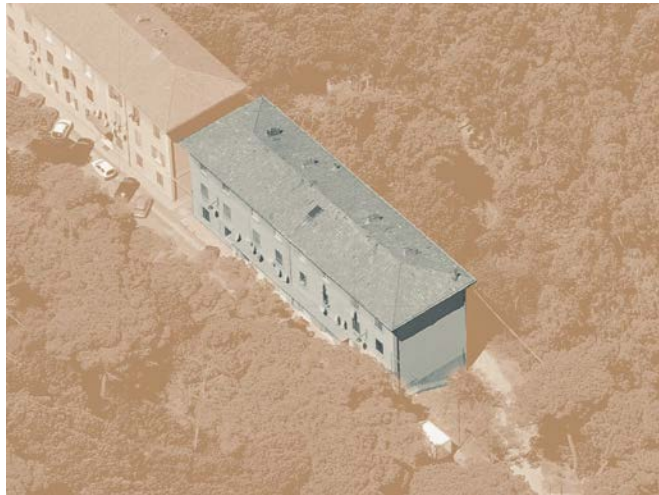
Superficie coperta CTR (mq): 396,89
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterra: 4 (di cui 1 seminterrato) | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 11,80
Volume stimato (mc): 4.167,40



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

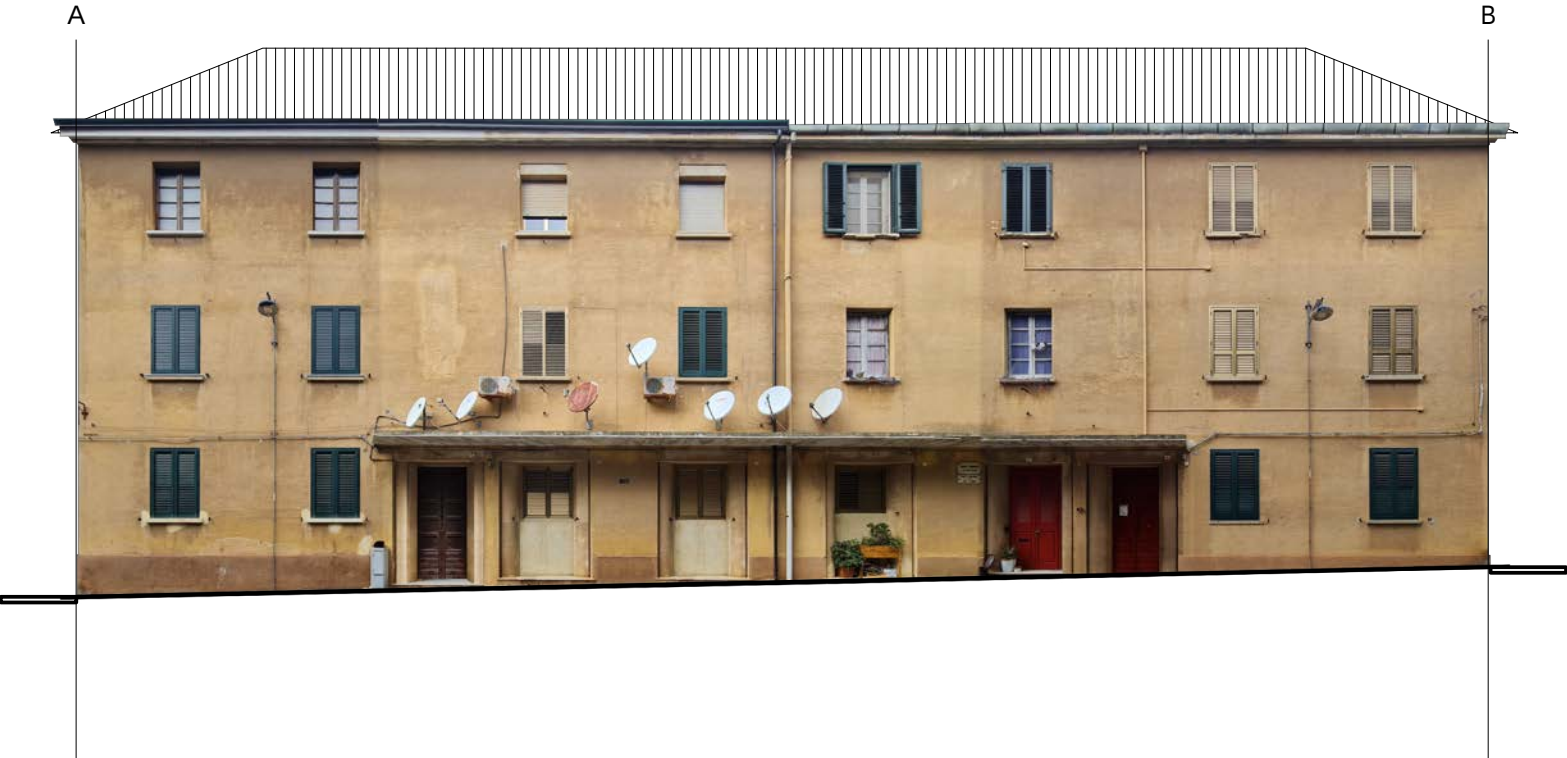


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

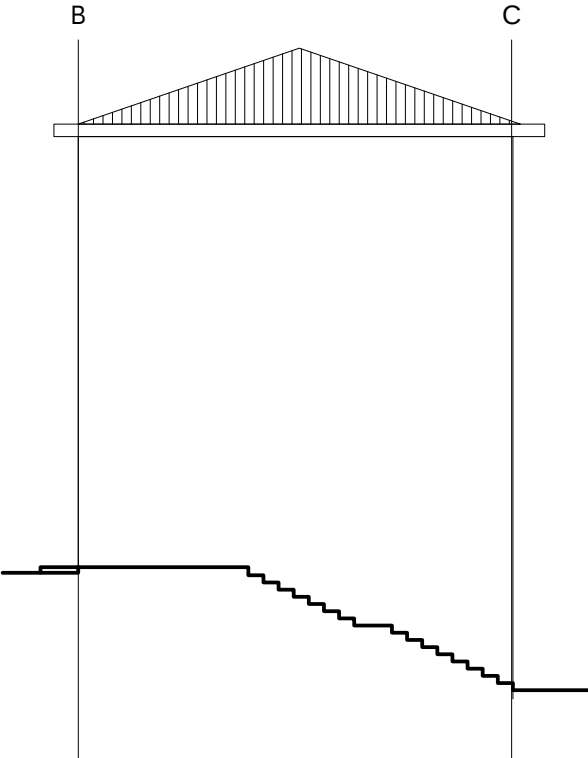
EDIFICIO 24

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



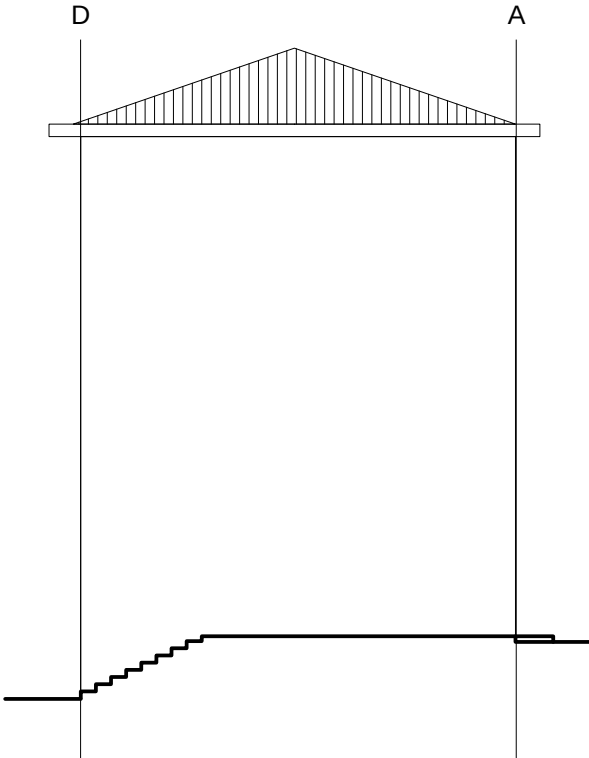
Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Est



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Sud-Ovest

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☒ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: Ferro
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro: Rame
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane in legno
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro: Persiane in alluminio anodizzato
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco stollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro: Solaio inclinato
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

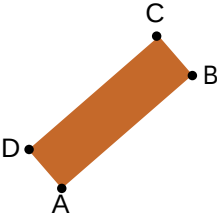
- ☒ Geometria semplice
- ☒ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☒ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



ULTERIORI ANNOTAZIONI

Il grande edificio è proprietà di numerosi condomini, i quali per singola iniziativa hanno messo mano alle proprie unità immobiliari in maniera incongrua, con un numero elevato di elementi e materiali differenti.

EDIFICIO 24

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta dei fabbricati su via Amendola



Scorcio del prospetto su via Amendola



Prospetto Est



Dettaglio del prospetto posteriore



Scorcio del prospetto posteriore



Dettaglio pensilina e portoni d'accesso su via Amendola

EDIFICIO 24

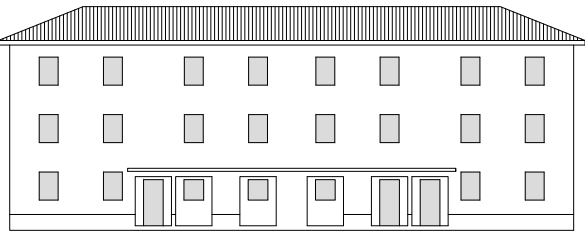
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

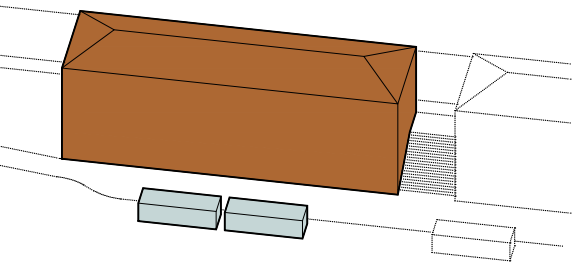
Il fabbricato ha una veste architettonica molto sobria e ordinata, che si distingue per alcuni elementi caratterizzanti, quali la pensilina a copertura degli accessi e delle aperture strombate, e il solaio di copertura orizzontale con aggetto notevole, su cui si imposta la copertura a padiglione. La pensilina e il solaio in aggetto conferiscono all'impaginato un assetto che, per le grandi dimensioni della facciata, sarebbe stato in loro assenza ridondante.

Il grande volume, con l'edificio 25, compone le propaggini espansive del Borgo verso Ponente, che caratterizzano con i blocchi di via del Mare il particolare assetto insediativo.

SOLUZIONI TIPO

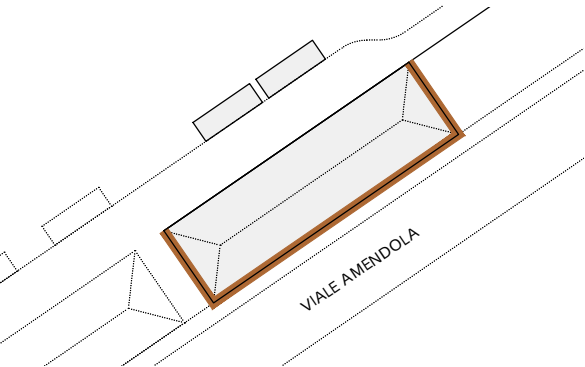


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO



RAL 085 80 40
RGB (229,194,121)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 050 50 40
RGB (114,83,139)



RAL 000 95 00
RGB (242,242,242)

SERRAMENTI



RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 010 40 15
RGB (121,86,65)



RAL 210 50 15
RGB (70,115,113)



RAL 040 50 50
RGB (180,85,65)

METALLI



RAL 020 30 05
RGB (70,55,55)



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 24

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco a grana grossa; **2** Superficie intonacata a grana grossa; **3** Coronamento con solaio piano in aggetto, cornice modanata e soprastante tetto a padiglione, e canale di gronda in lamiera di ferro ; **4** Gronda e pluviale in lamiera di alluminio (sostituzione); **5** Dettaglio davanzale in cemento; **6** Dettaglio pensiline di protezione degli ingressi; **7** Finestra in legno a due ante quadripartite; **8** Oscuramento con persiana in legno a due ante; **9** Portone in legno a due ante con spallette sagomate e sopraluce; **10** Porta in legno di accesso al piano seminterrato (retro).



1



2



7



8



9



10



3



4



5



6

EDIFICIO 24

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio è un volume puro di dimensioni importanti, con un solaio aggettante su cui si sovrappone un tetto a padiglione che ne accentua la monoliticità. Al fine di una sua riqualificazione sarebbe necessario un intervento di omogeneizzazione delle finiture e dei materiali, a tale scopo sarebbe opportuno che il condominio si dotasse di un regolamento per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in cui vengano riportate le caratteristiche dei serramenti e delle chiusure da posare in sostituzione di quelle esistenti, univoche per tutti e conformi al presente Piano. Risulta inoltre necessaria un'opera di razionalizzazione degli impianti tecnologici, che al momento affollano la facciata principale.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: pensilina e aperture con stipiti sagomati.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, ad eccezione della parte sottostante la pensilina di accesso.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



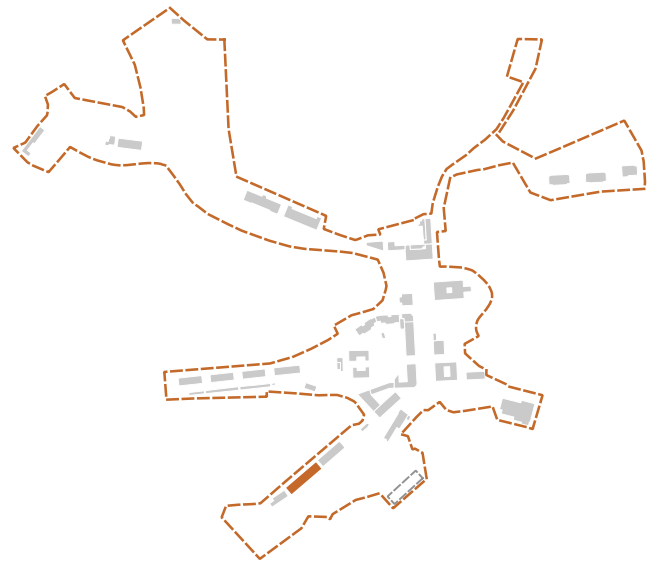
Pensilina e sistema di aperture con stipiti sagomati da preservare e ripristinare

EDIFICIO 25

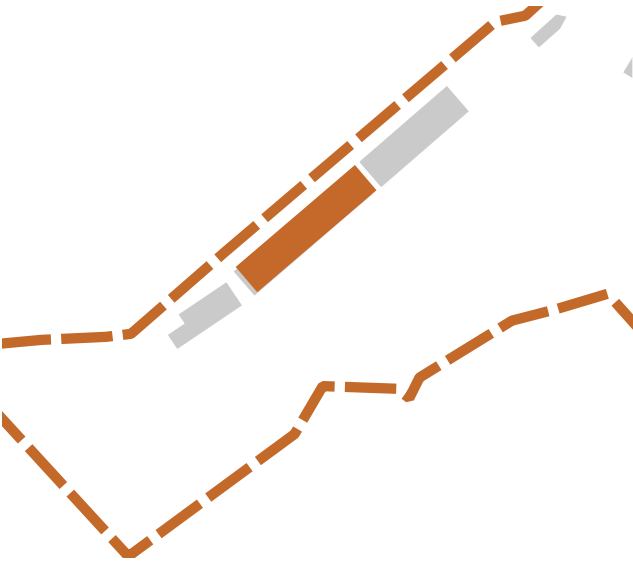
EDIFICIO 25

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



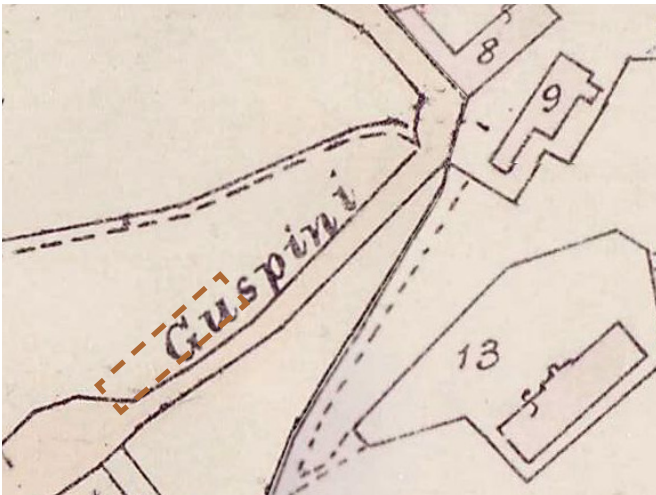
Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

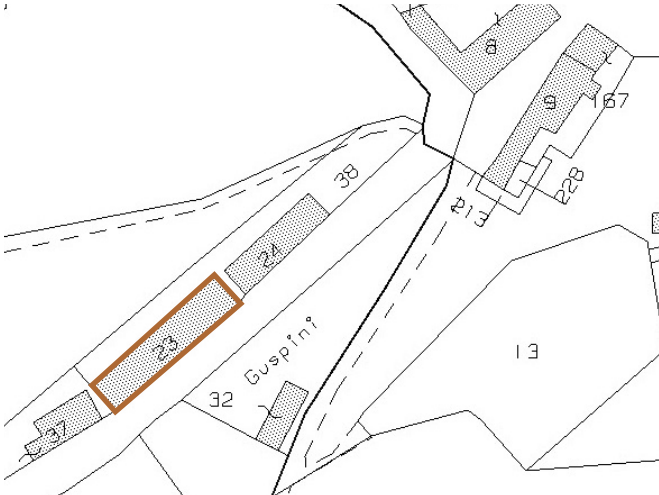
Indirizzo: Viale Amendola n. 10-12 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 25
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 542,33
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterra: 4 (di cui 1 seminterrato) | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 11,80
Volume stimato (mc): 5.694,20



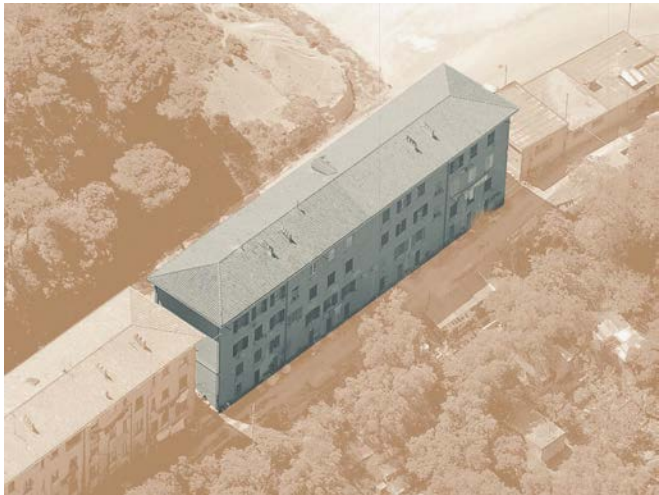
Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

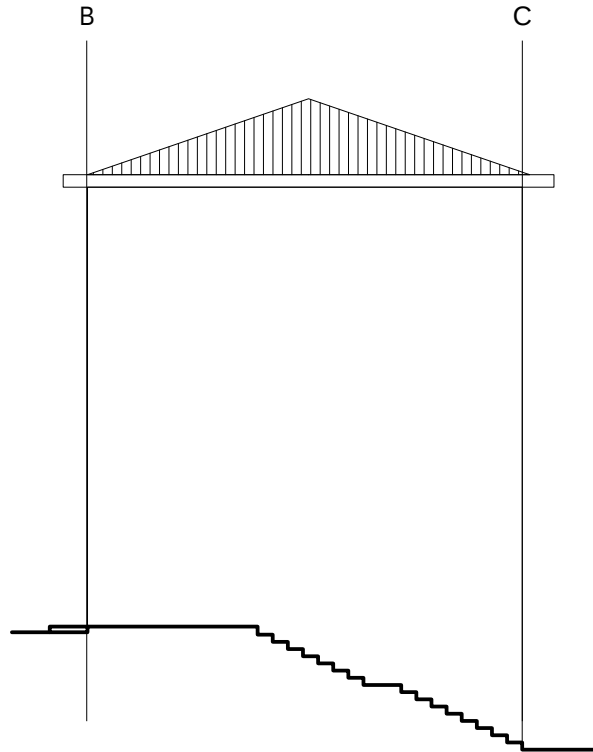
EDIFICIO 25

ANALISI DESCRITTIVA (01)

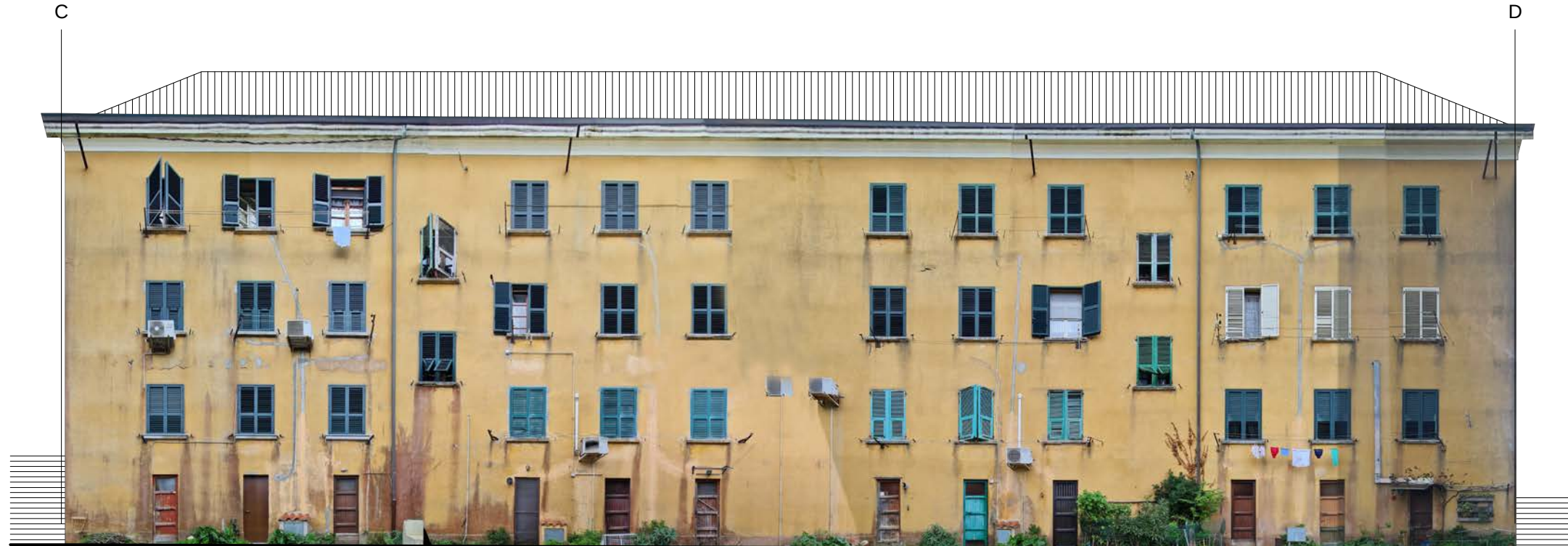
PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



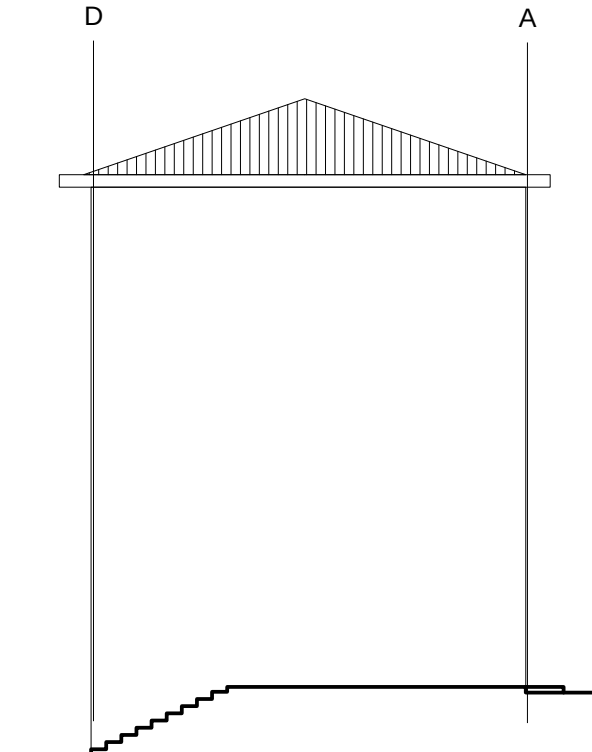
Prospecto Sud-Est



Prospecto Nord-Est



Prospecto Nord-Ovest



Prospecto Sud-Ovest

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☒ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☐ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:

Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:

Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☒ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinesira
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: Legno con inglesina

Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: Rame

Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro: Persiane in pvc e alluminio

Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco stollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro: Solaio inclinato

Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Rame

Osservazioni:

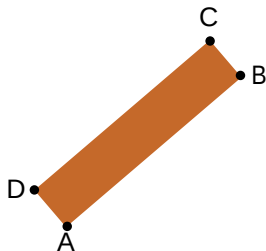
Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:

Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile



EDIFICIO 25

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta del prospetto su via Amendola



Scorcio su via Amendola



Veduta d'insieme su via Amendola



Distacco ta edificio 24 e 25



Dettaglio pensilina di ingresso



Dettaglio del prospetto posteriore



Scorcio del prospetto posteriore

EDIFICIO 25

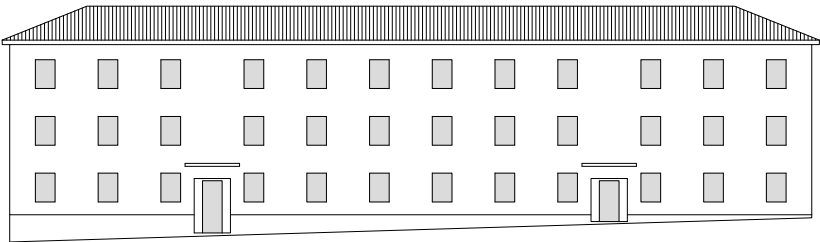
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

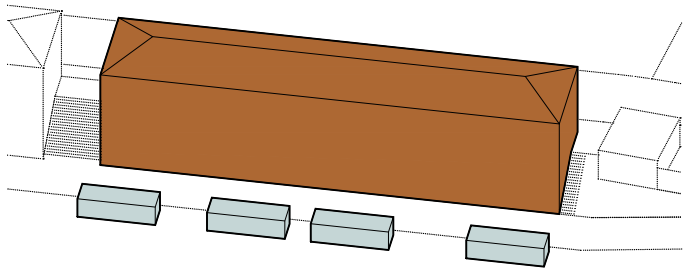
Il fabbricato ha una veste architettonica molto sobria e ordinata, che si distingue per alcuni elementi caratterizzanti, quali le pensiline di copertura degli accessi e delle aperture strombate, e il solaio di copertura orizzontale con aggetto notevole, su cui si imposta la copertura a padiglione. Rispetto all'edificio 24, con cui si allinea, l'edificio in oggetto si presenta di dimensioni maggiori e, nonostante un apparato decorativo più articolato, costituito da fasce marcapiano e lesene, privo però di pensilina a tutta facciata, non è attenua l'effetto di un impaginato di grande pesantezza compositiva.

Il grande volume, con l'edificio 25, compone le propaggini espansive del Borgo verso Ponente, che caratterizzano con i blocchi di via del Mare il particolare assetto insediativo.

SOLUZIONI TIPO

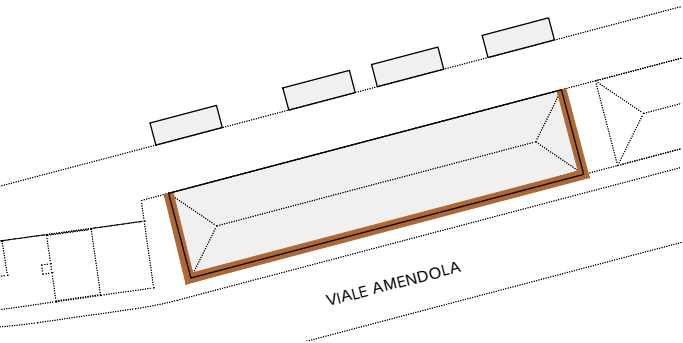


Schema di impaginato di facciata



- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo

Schema volumetrico



Prospetti sensibili

Schema dei prospetti sensibili

FONDO	RILIEVI		SERRAMENTI				METALLI	
RAL 085 80 40 RGB (229,194,121)	RAL 050 50 40 RGB (114,83,139)	RAL 000 95 00 RGB (242,242,242)	RAL 110 92 05 RGB (255,255,240)	RAL 010 40 15 RGB (121,86,65)	RAL 210 50 15 RGB (70,115,113)	RAL 040 50 50 RGB (180,85,65)	RAL 020 30 05 RGB (70,55,55)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)
Tavolozza colori								

EDIFICIO 25

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco a grana grossa; **2** Superficie intonacata a grana grossa; **3** Fasce marcapiano e lesene lisce in rilievo; **4** Coronamento con solaio piano in aggetto e soprastante tetto a padiglione, e canale di gronda in appoggio (retro); **5** Cornice modanata sotto solaio piano; **6** Pluviale in rame e terminale in ghisa; **7** Dettaglio davanzali in cemento; **8** Dettaglio pensiline in c.a. di protezione degli ingressi, con frontalino sagomato; **9** Finestra in legno a due ante quadripartite; **10** Oscuramento con persiana in legno a due ante bipartite; **11** Portone in legno a due ante bugnato con spallette sagomate; **12** Porta in legno di accesso al piano seminterrato (retro).



1



4



5



2



3



6



7



8



9



10



11



12

EDIFICIO 25

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio è un volume puro di dimensioni importanti, con un solaio aggettante su cui si sovrappone un tetto a padiglione che ne accentua la monoliticità. Al fine di una sua riqualificazione sarebbe necessario un intervento di omogeneizzazione delle finiture e dei materiali, a tale scopo sarebbe opportuno che il condominio si dotasse di un regolamento per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in cui vengano riportate le caratteristiche dei serramenti e delle chiusure da posare in sostituzione di quelle esistenti, univoche per tutti e conformi al presente Piano. Risulta inoltre necessaria un'opera di razionalizzazione degli impianti tecnologici, che al momento affollano la facciata principale.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: pensilina di accesso con portone bugnato e stipiti sagomati; fasce di ripartizione della facciata.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, ad eccezione della parte sottostante la pensilina di accesso, e con la prescrizione di mantenere o riproporre le fasce di ripartizione della facciata sul r prospetto principale.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



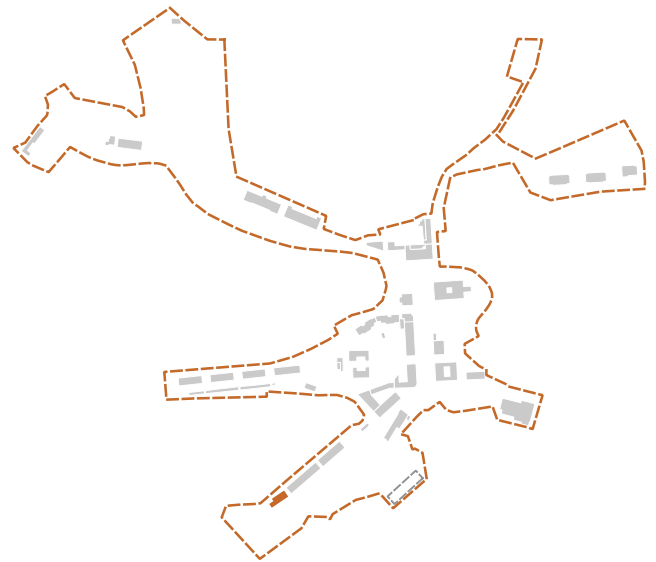
Pensilina di accesso con portone bugnato e stipiti sagomati, e fasce di ripartizione

EDIFICIO 26

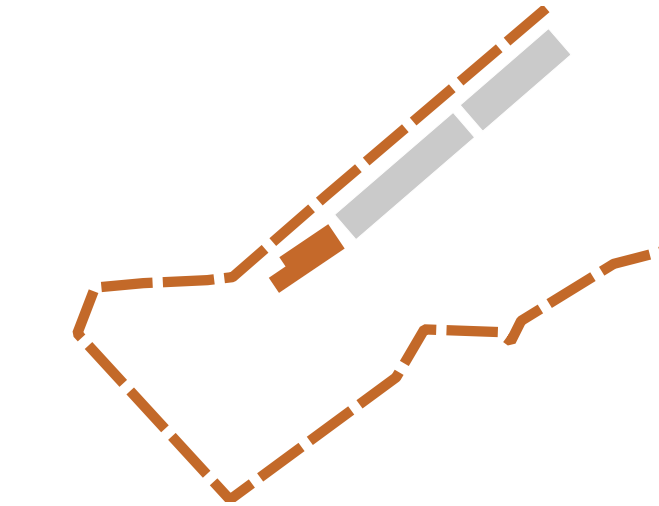
EDIFICIO 26

IDENTIFICAZIONE

INQUADRAMENTO



Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità

DATI GENERALI

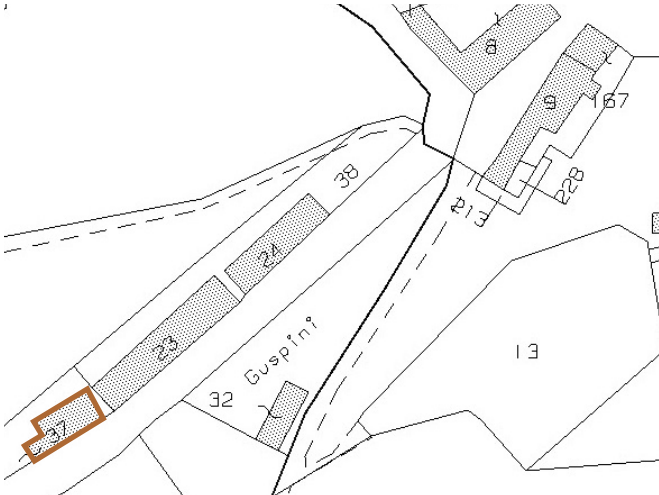
Indirizzo: Viale Amendola n. 14 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 37
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Discreto
Grado di conservazione: Pessimo
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Potabilizzatore
Uso prevalente attuale: Disuso
Uso piano terra attuale: Disuso

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 193,68
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 1 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 3,00
Volume stimato (mc): 0,00



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

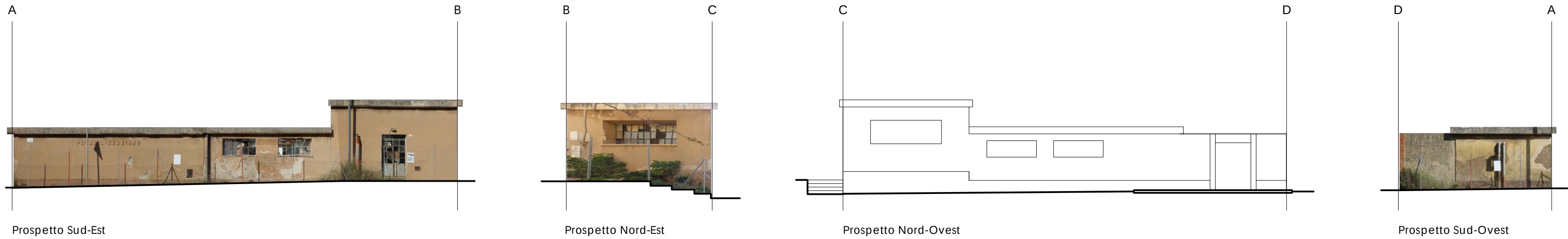


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 26

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐Scala
- ☐Rampa
- ☐Pensilina
- ☐Abbaini
- ☐Altro:

Osservazioni:

Strutture verticali:

☐Muratura portante in pietra

☐Muratura portante in laterizio

☐Calcestruzzo armato

☐Tamponature in laterizio

☐Tamponature in blocchi di cemento

☐Altro:

Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☒Solaio in laterocemento
- ☐Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐Solaio in legno
- ☐Volte
- ☐Altro: Crollo

Osservazioni: solaio crollato

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐Cornici di gronda
- ☐Cornici alle finestre
- ☐Cornici marcapiano
- ☐Paraste o lesene
- ☐Comignoli
- ☐Portoni
- ☐Inferriate
- ☐Altro:

Osservazioni:

Aperture:

- ☐Portone in legno rettangolare
- ☐Portone in legno ad arco
- ☐Serranda metallica
- ☒Altro: cancello in ferro / porta in ferro e vetro

Osservazioni:

Infissi:

- ☐Legno
- ☒Ferrofinestra
- ☐Alluminio anodizzato
- ☐Altro:

Osservazioni:

Pluviali:

- ☐Ferro
- ☐Alluminio
- ☒Eternit
- ☐Terminale in ghisa
- ☐Altro:

Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐Persiane
- ☐Scurini
- ☐Tapparelle
- ☐Altro:

Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒Intonaco grana fine
- ☐Intonaco grana grossa
- ☐Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐Rivestimento in cotto
- ☒Tinteggiatura
- ☐Altro:

Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐Intonaco grana fine
- ☒Intonaco strollato
- ☐Pietra a vista
- ☐Tinteggiatura e colore
- ☐Altro:

Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐A padiglione
- ☐Doppia falda
- ☒Piana
- ☐Altro:

Osservazioni: copertura crollata

Manto di copertura:

- ☐Coppo
- ☐Tegola
- ☒Massetto e impermeabilizzante
- ☐Altro:

Osservazioni: copertura crollata

Gronde:

- ☐Geometria semplice
- ☐Geometria con modanature
- ☐Ferro
- ☐Alluminio
- ☒Altro:

Osservazioni: Canale di gronda sagomato sul solaio

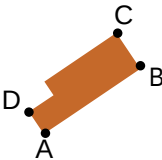
Alterazioni / elementi incongrui:

- ☒Cavi / tubazioni
- ☐Elementi tecnologici
- ☐Altro:

Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒Elemento originale da conservare
- ☒Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐Elemento non presente/non rilevabile



ULTERIORI ANNOTAZIONI

Non è stato possibile rilevare l'edificio a causa delle condizioni di sicurezza precaria.

EDIFICIO 26

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Sud-Ovest



Prospetto posteriore a Nord-Ovest



Scorcio del prospetto su viale Amendola



Scorcio del prospetto su viale Amendola



Scorcio del prospetto su viale Amendola

EDIFICIO 26

INTERPRETAZIONE (01)

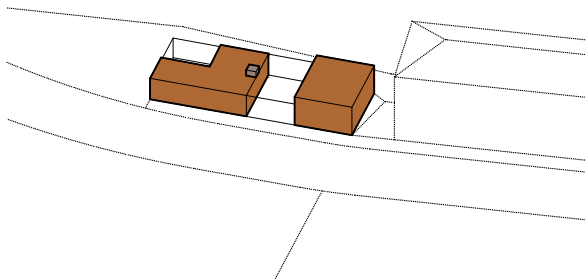
SINTESI INTERPRETATIVA

Edificio caratterizzato da un assetto estremamente funzionale, con aperture di dimensione e proporzioni finalizzate a soddisfarne la destinazione d'uso. La semplicità compositiva è strettamente legata alla funzione, e il volume si configura in altezza e in pianta con uno sviluppo appena sufficiente a soddisfare la sua funzione.

SOLUZIONI TIPO

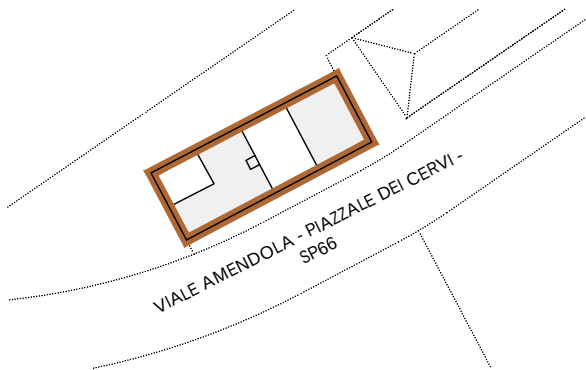
prospetti non rilevati

Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

FONDO



RAL 075 80 30
RGB (212,177,137)

RILIEVI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 26

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco strollato; **2** Superficie intonacata a civile; **3** Coronamento con solaio piano con aggetto e gocciolatoio e canale di gronda murato; **4** Pluviale in eternit (originario ma non congruo); **5** Dettaglio scritta di intonaco in bassorilievo; **6** Ferrofinestra; **7** Porta in ferro e vetro; **8** Cancelli retrostante in ferro.



1



2



3



4



5



6



7



8

EDIFICIO 26

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'ex potabilizzatore del Borgo ha subito gravi danni con il crollo delle coperture latero-cementizie. Sarebbe opportuno il suo recupero con la ricostruzione delle parti crollate e il rispetto della sua sagoma planovolumetrica, allo scopo di una sua rifunzionalizzazione.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: scritta in facciata.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di riproporre la scritta di facciata.

EDIFICIO 27

EDIFICIO 27

IDENTIFICAZIONE

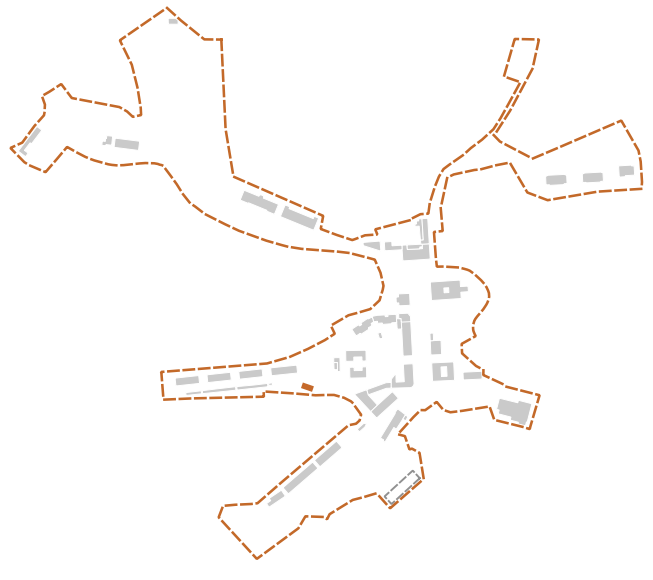
DATI GENERALI

Indirizzo: Viale Vittorio Veneto n. 2 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 21
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privata
Uso originario: Ufficio paghe
Uso prevalente attuale: Disuso
Uso piano terra attuale: Disuso

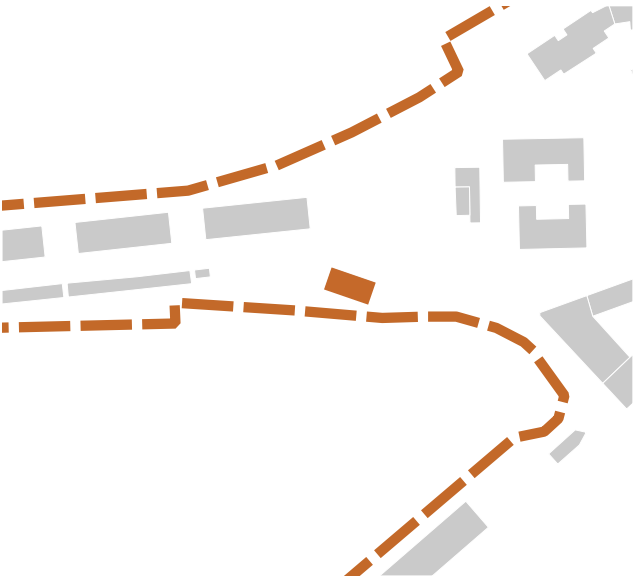
DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 123,41
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 1 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 4,90
Volume stimato (mc): 604,71

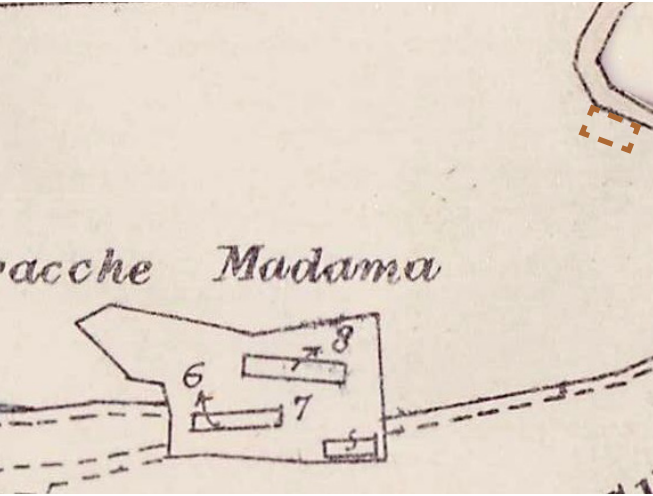
INQUADRAMENTO



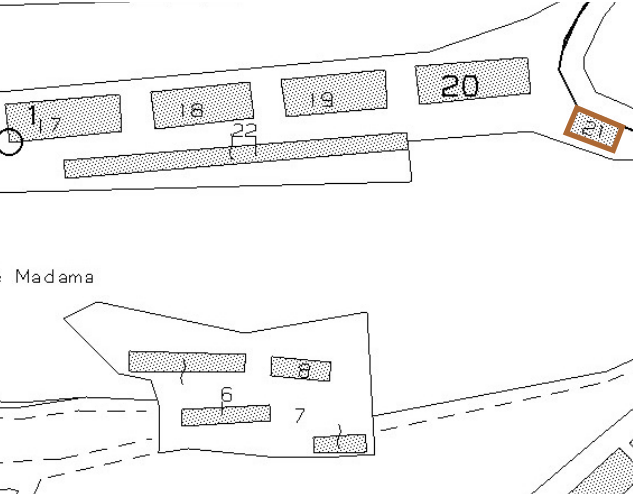
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

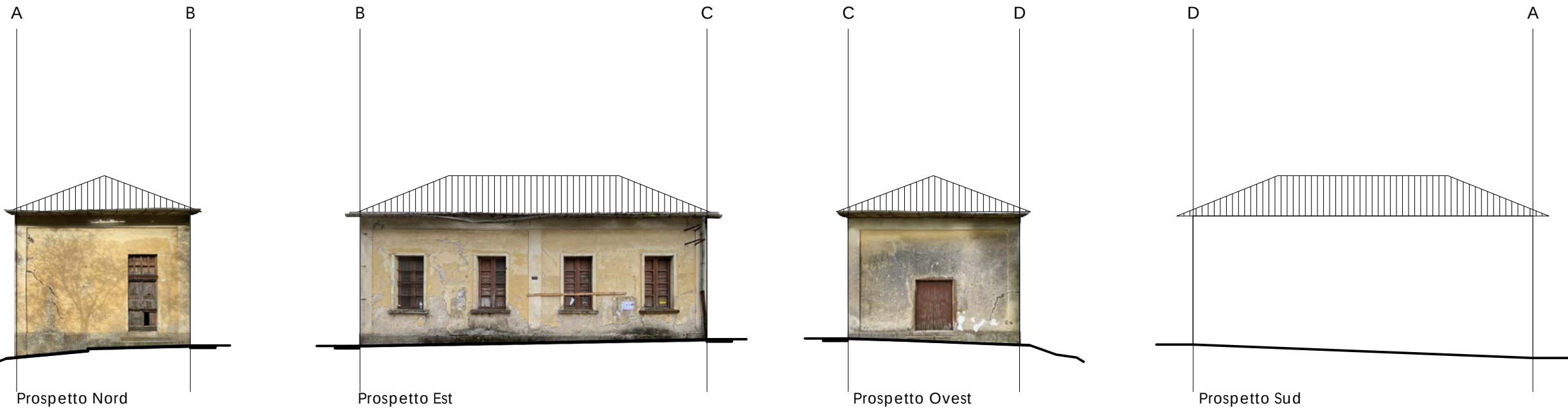


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

EDIFICIO 27

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☒ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Prospetto retrostante

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- Ingresso monumentale
- ☒ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

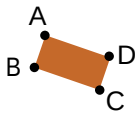
- Coppo
- ☒ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Marsegliesi

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 27

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospetto su viale Vittorio a Nord-Est



Veduta da Est



Prospetto Nord-Ovest



Dettaglio scala su prospetto posteriore

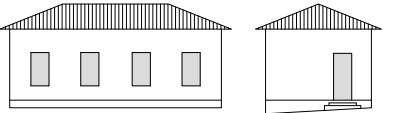
EDIFICIO 27

INTERPRETAZIONE (01)

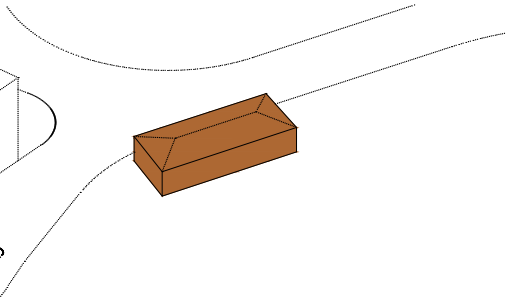
SINTESI INTERPRETATIVA

Piccolo edificio accatastato dopo il 1930, caratterizzato però da un linguaggio da primo ‘900, sia per elementi che per apparato decorativo. L’impaginato è ordinato ed essenziale, caratterizzato da quattro aperture verso la strada e una porta di accesso per ciascun lato corto.

SOLUZIONI TIPO

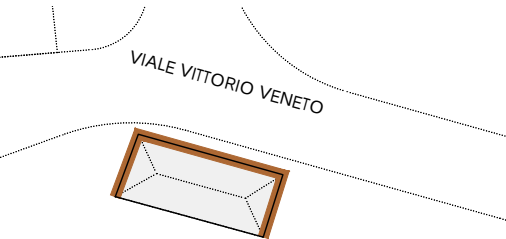


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO



RAL 075 80 30
RGB (212,177,137)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 000 95 00
RGB (242,242,242)



RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

SERRAMENTI



RAL 010 40 15
RGB (121,86,65)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

EDIFICIO 27

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco strollato e bugnato; **2** Superficie intonacata a civile con cornici e lesene in rilievo; **3** Coronamento con orditura lignea in aggetto semplice e canale di gronda in lamiera di ferro; **4** Pluviale in ferro e terminale in ghisa; **5** Dettaglio gradini di accesso in blocchi di granito; **6** Finestra in legno a due ante quadripartite con scuri interni; **7** Portone di ingresso a un'anta in legno con sopraluce; **8** Porta in legno a due ante, accesso secondario; **9** Scala di accesso a ingresso murato i c.a.



3



1



2



4



5



6



7



8



9

EDIFICIO 27

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manuten-
zione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'ex ufficio paghe è un piccolo manufatto ad oggi in gravi condizioni di degrado, in particolare per quanto riguarda gli aspetti strutturali, per cui sarebbe necessario un intervento di restauro nel breve periodo. Visto il suo linguaggio sobrio ma che richiama chiaramente gli stili della prima metà del XIX secolo, andrebbe recuperato con l'impiego di materiali tradizio-
nali, con la riproposizione dell'apparato decorativo e dei suoi dettagli costruttivi quali il tetto in legno con struttura aggettante gli accessi con scale in granito.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: lesene angolari e cor-
nici di coronamento e alle aperture lisce; tetto con struttura lignea agget-
tante; accessi con portone ligneo e scale lapidee.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la pre-
scrizione di mantenere e riproporre l'attuale apparato decorativo e mate-
rico.

EDIFICIO 28

EDIFICIO 28

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

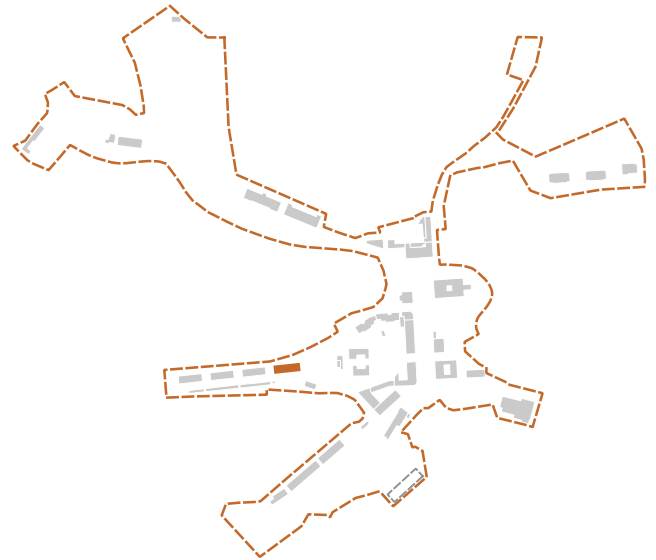
Indirizzo: Viale del Mare n. 2-4 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 20
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

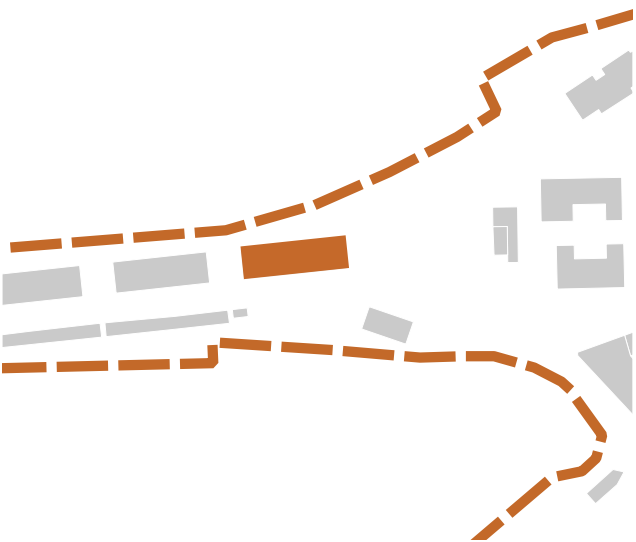
Superficie coperta CTR (mq): 335,64
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 3 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 11,40
Volume stimato (mc): 3.826,30

Data di rilevazione: 09/11/2024

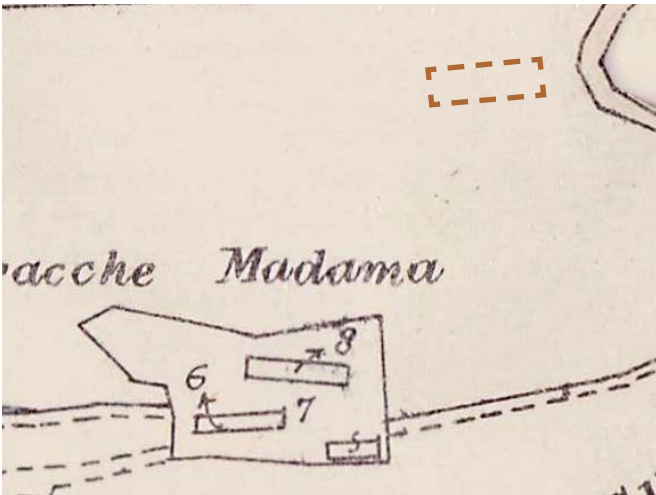
INQUADRAMENTO



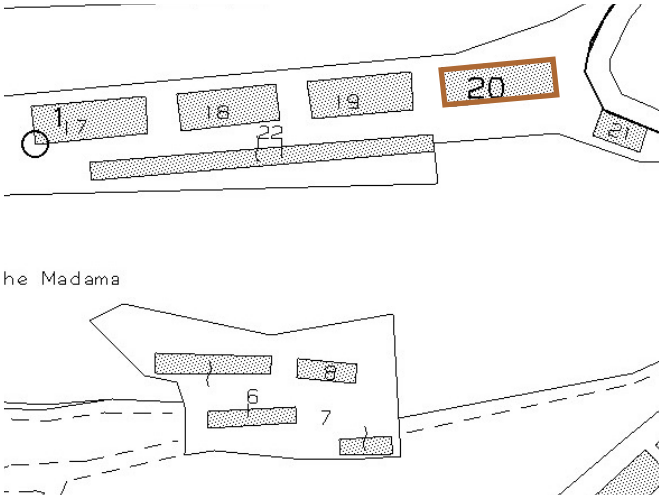
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

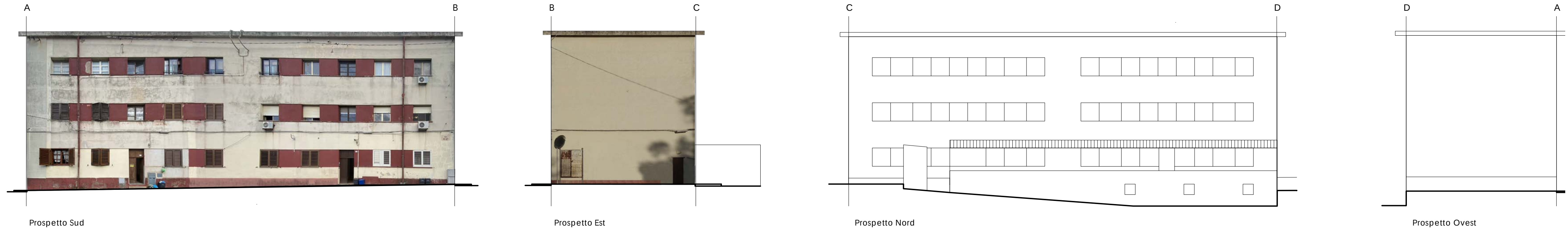


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 28

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni: Non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☒ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: davanzale continuo lungo le fasce in bassorilievo
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: PVC; Alluminio
- Osservazioni: Vario assortimento di infissi sostituiti incongrui

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Gronda sagomata sul solaio di copertura
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

ULTERIORI ANNOTAZIONI

I numerosi proprietari delle singole unità immobiliari che compongono il blocco hanno provveduto autonomamente alla sostituzione di serramenti e alle dotazioni tecnologiche, creando uno stato di degrado determinato da interventi incoerenti e incongrui.

EDIFICIO 28

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Ovest



Veduta del prospetto posteriore da Nord-Est



Veduta del prospetto principale



Spazio di pertinenza tra edificio 28 e 29



Scorcio del cortile posteriore

EDIFICIO 28

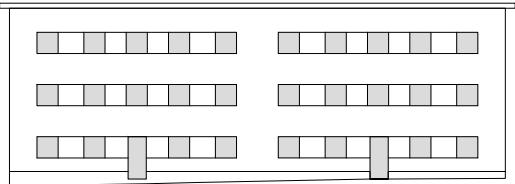
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

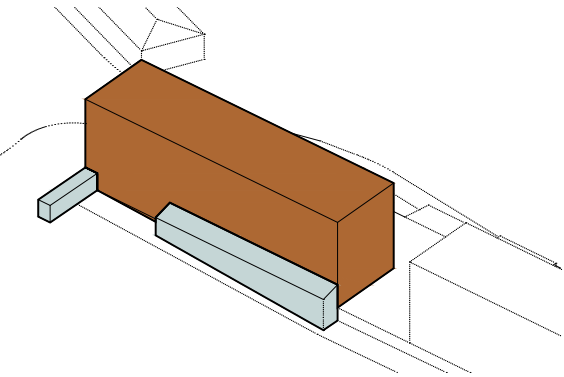
Uno dei quattro grandi blocchi residenziali che costituiscono via del Mare. Edificio modernista e funzionalista, nel tempo (anche perché tra quelli che mantengono tutt’ora una certa continuità d’uso) ha subito numerose modificazini, in particolare per ciò che riguarda la sostituzione degli infissi e dei sistemi di oscuramento: conseguenza è la perdita del rapporto pieno/vuoto originariamente previsto tra corpo principale, fascia di colore rosso e aperture.

I quattro blocchi di cui è parte definiscono una delle due propaggini di espansione (l’altra è via Amendola) del Borgo, inoltre l’imponenza dei quattro fabbricati e la loro posizione su un poggio sopra la vallata di Ponente determina una dominante rispetto al paesaggio circostante, più percepibile dallo spazio naturale che dal Borgo stesso.

SOLUZIONI TIPO

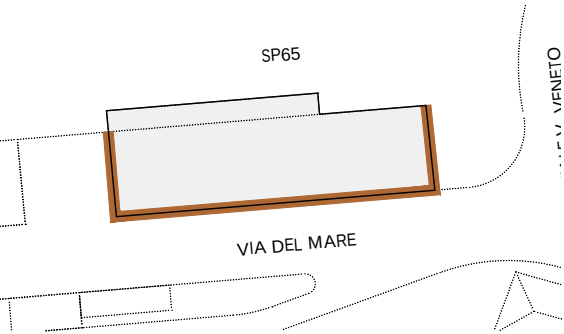


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

FONDO



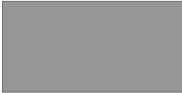
RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 040 40 50
RGB (150,60,35)

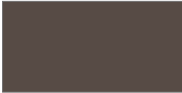


RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

SERRAMENTI

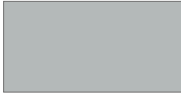


RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 330 30 15
RGB (87,65,79)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 040 40 50
RGB (150,60,35)

EDIFICIO 28

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco strollato; **2** Superficie intonacata a civile con tinteggiatura bicroma; **3** Coronamento con solaio piano in aggetto e canale di gronda murato; **4** Pluviale in ferro e terminale in ghisa; **5** Dettaglio della fascia che inquadra le aperture; **6** Finestra in legno a due ante tripartite con scuri interni; **7** Portone di ingresso in legno a due ante con portello superiore.



1



2



6



7



3



4



5

EDIFICIO 28

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio ha delle interessanti qualità architettoniche, dettate anche dalla composizione con gli altri tre edifici gemelli, per le quali sarebbe necessario ricostituire l'unità formale corrotta da una posa disomogenea degli elementi di chiusura quali serramenti e oscuramenti o da, seppur lievi, modifiche dell'impaginato.
L'articolazione volumetrica si è sostanzialmente preservata, e la chiarezza compositiva dei prospetti è stata degradata dalle sopracitate chiusure e dall'affollarsi di elementi tecnologici sulle facciate, per i quali andrebbe prevista una razionalizzazione, anche con elementi accessori dal linguaggio contemporaneo da installare sulle pertinenze laterali o posteriori.
Per tali scopi, vista la natura condominiale del fabbricato, potrebbe essere opportuno che il condominio si doti di un regolamento condominiale utile alla definizione di materiali e tipologie di elementi conformi al presente Piano e univoche per tutti.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: fascia orizzontale con colore a contrasto con la facciata principale, che inquadra le aperture; rapporto di luminanza e cromia tra fondo e fascia.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di riproporre la fascia orizzontale che inquadra le aperture.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Elemento da preservare, per colorazioni e per rapporto pieni/vuoti.

EDIFICIO 29

EDIFICIO 29

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

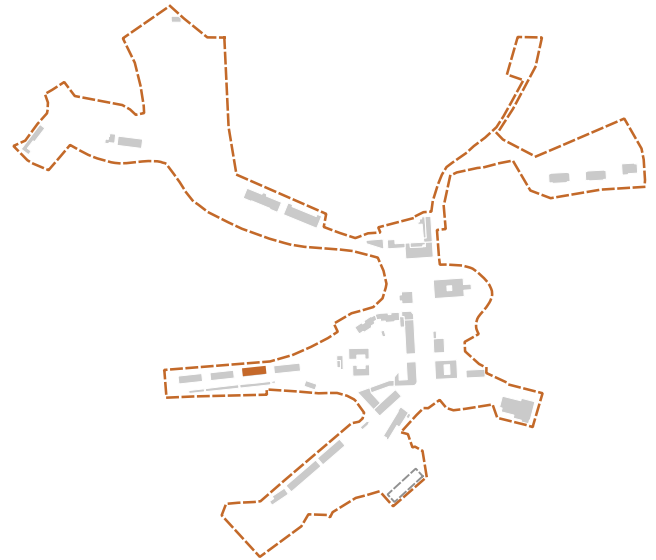
Indirizzo: Viale del Mare n. 6-8 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 19
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

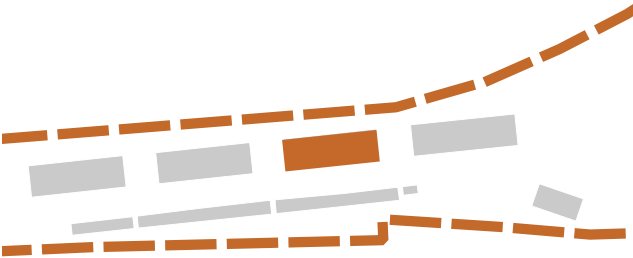
Superficie coperta CTR (mq): 357,05
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 3 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 11,40
Volume stimato (mc): 3.826,30

Data di rilevazione: 09/11/2024

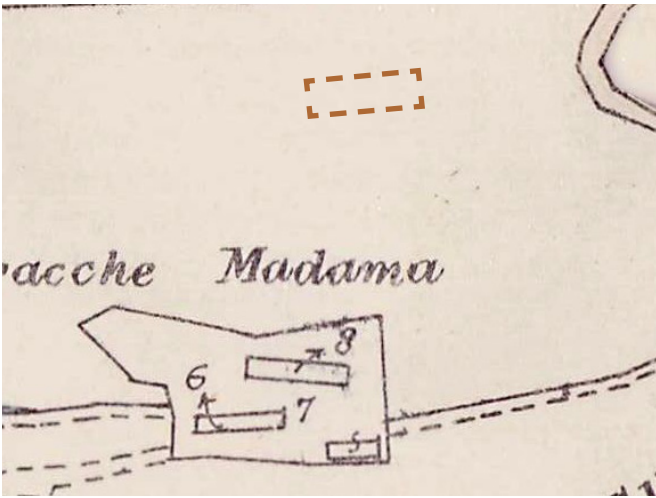
INQUADRAMENTO



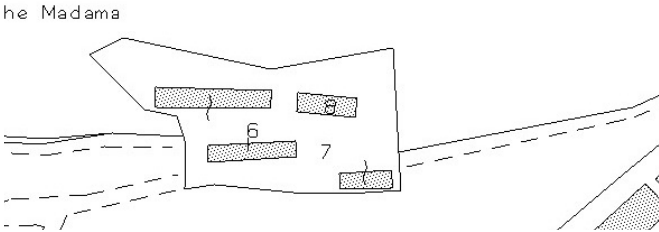
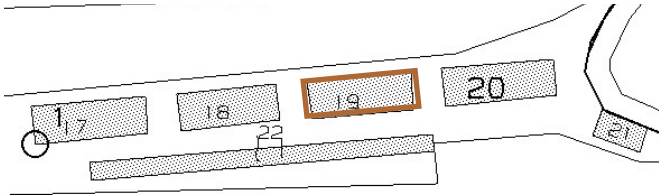
Individuazione nel perimetro di piano



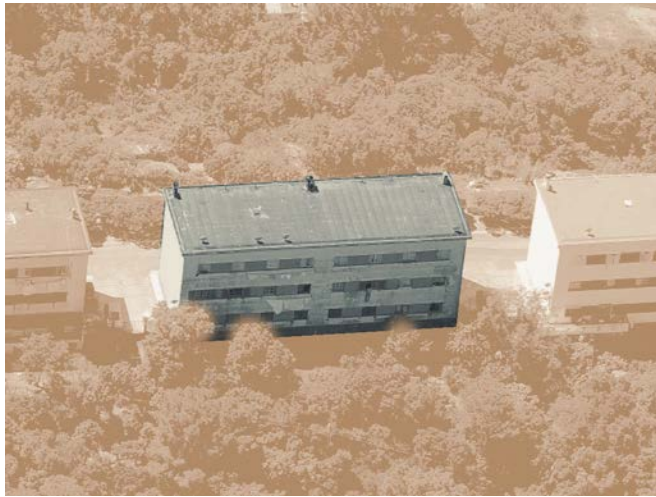
Individuazione nelle sue prossimità



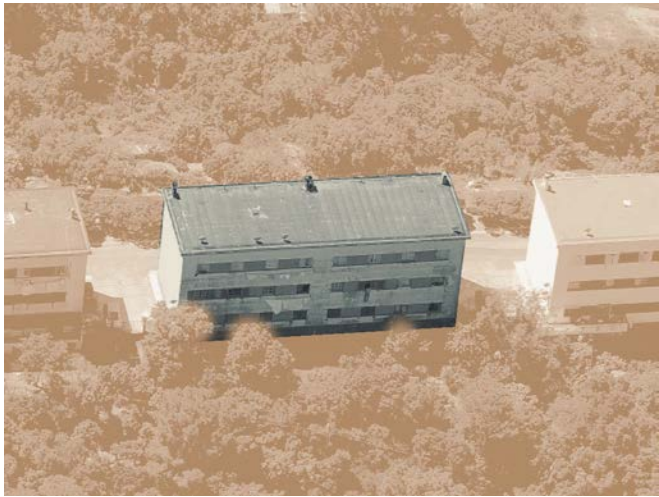
Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

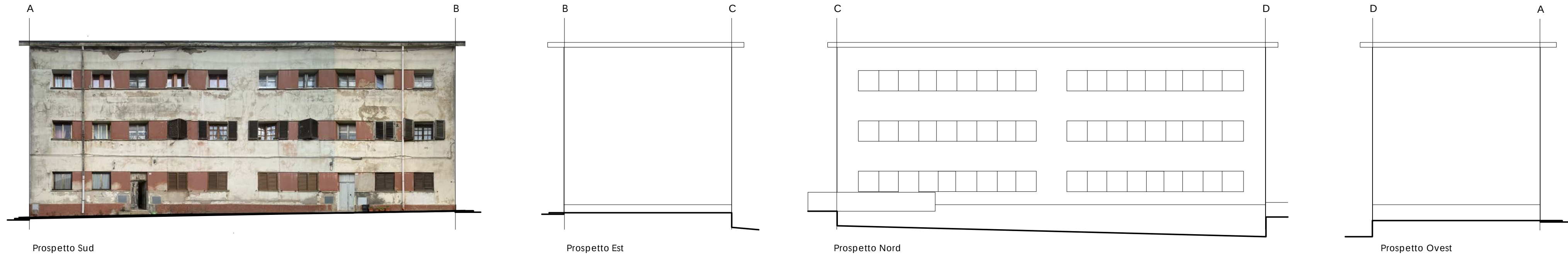


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 29

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- Strutture verticali:**
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni: Non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☒ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: davanzale continuo lungo le fasce in bassorilievo
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: PVC; Alluminio
- Osservazioni: Vario assortimento di infissi sostituiti incongrui

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Gronda sagomata sul solaio di copertura
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

ULTERIORI ANNOTAZIONI

I numerosi proprietari delle singole unità immobiliari che compongono il blocco hanno provveduto autonomamente alla sostituzione di serramenti e alle dotazioni tecnologiche, creando uno stato di degrado determinato da interventi incoerenti e incongrui.

EDIFICIO 29

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Ovest



Scorcio del prospetto posteriore da Est



Dettaglio facciata principale su via del Mare



Dettaglio della facciata principale a Est



Spazio di pertinenza tra edificio 28 e 29

EDIFICIO 29

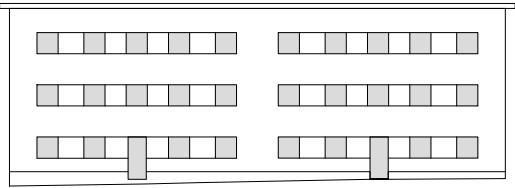
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

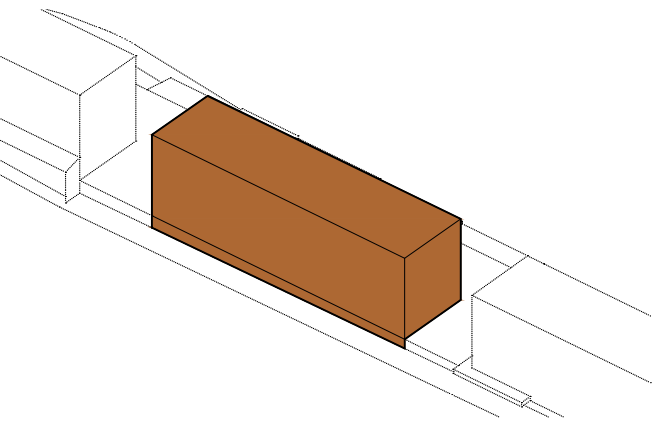
Uno dei quattro grandi blocchi residenziali che costituiscono via del Mare. Edificio modernista e funzionalista, nel tempo (anche perché tra quelli che mantengono tutt’ora una certa continuità d’uso) ha subito numerose modificazini, in particolare per ciò che riguarda la sostituzione degli infissi e dei sistemi di oscuramento: conseguenza è la perdita del rapporto pieno/vuoto originariamente previsto tra corpo principale, fascia di colore rosso e aperture.

I quattro blocchi di cui è parte definiscono una delle due propaggini di espansione (l’altra è via Amendola) del Borgo, inoltre l’imponenza dei quattro fabbricati e la loro posizione su un poggio sopra la vallata di Ponente determina una dominante rispetto al paesaggio circostante, più percepibile dallo spazio naturale che dal Borgo stesso.

SOLUZIONI TIPO

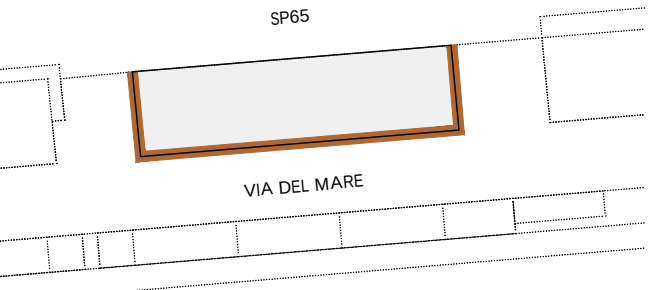


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

FONDO



RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 040 40 50
RGB (150,60,35)



RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

SERRAMENTI



RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 330 30 15
RGB (87,65,79)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 040 40 50
RGB (150,60,35)

EDIFICIO 29

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco strollato; **2** Superficie intonacata a civile con tinteggiatura bicroma; **3** Coronamento con solaio piano in aggetto e canale di gronda murato; **4** Pluviale in ferro e terminale in ghisa; **5** Dettaglio della fascia che inquadra le aperture; **6** Finestra in legno a due ante tripartite con scuri interni; **7** Portone di ingresso in legno a due ante con portello superiore.



1



2



6



7



3



4



5

EDIFICIO 29

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio ha delle interessanti qualità architettoniche, dettate anche dalla composizione con gli altri tre edifici gemelli, per le quali sarebbe necessario ricostituire l'unità formale corrotta da una posa disomogenea degli elementi di chiusura quali serramenti e oscuramenti o da, seppur lievi, modifiche dell'impaginato.

L'articolazione volumetrica si è sostanzialmente preservata, e la chiarezza compositiva dei prospetti è stata degradata dalle sopracitate chiusure e dall'affollarsi di elementi tecnologici sulle facciate, per i quali andrebbe prevista una razionalizzazione, anche con elementi accessori dal linguaggio contemporaneo da installare sulle pertinenze laterali o posteriori.

Per tali scopi, vista la natura condominiale del fabbricato, potrebbe essere opportuno che il condominio si doti di un regolamento condominiale utile alla definizione di materiali e tipologie di elementi conformi al presente Piano e univoche per tutti.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: fascia orizzontale con colore a contrasto con la facciata principale, che inquadra le aperture; rapporto di luminanza e cromia tra fondo e fascia.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di riproporre la fascia orizzontale che inquadra le aperture.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Elemento da preservare, per colorazioni e per rapporto pieni/vuoti.

EDIFICIO 30

EDIFICIO 30

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

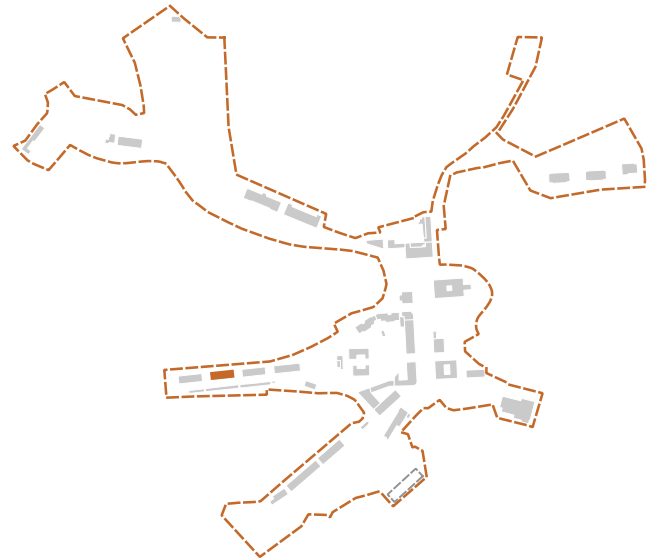
Indirizzo: Viale del Mare n. 10-12 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 18
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

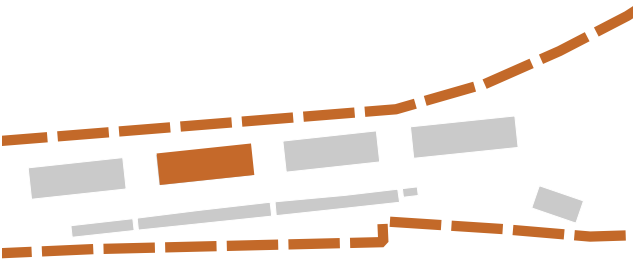
Superficie coperta CTR (mq): 335,64
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 3 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 11,40
Volume stimato (mc): 3.826,30

Data di rilevazione: 09/11/2024

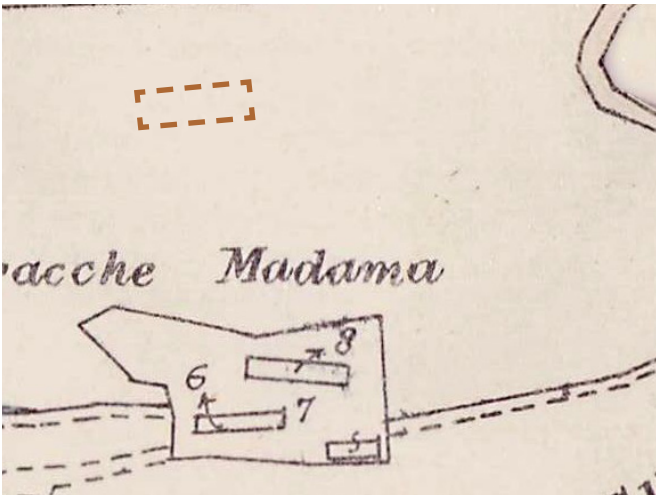
INQUADRAMENTO



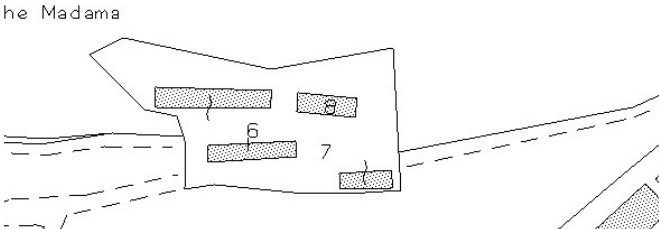
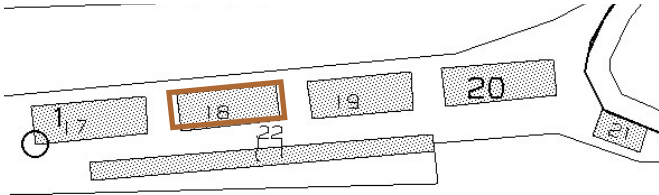
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

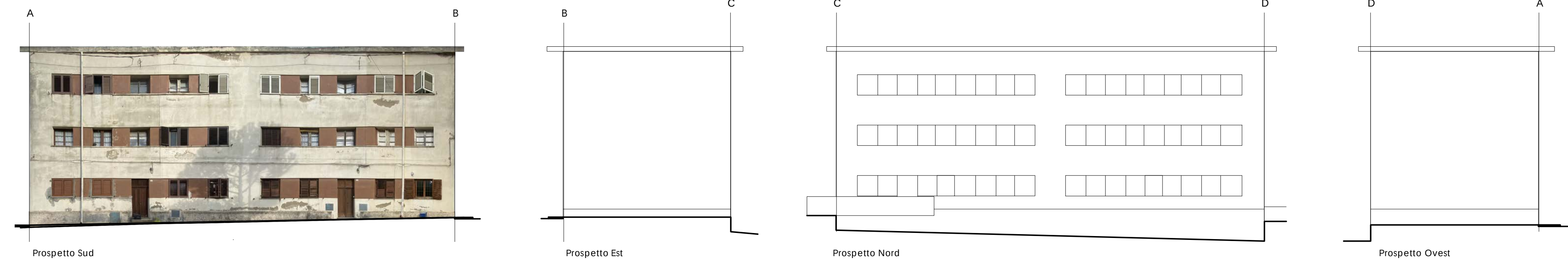


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 30

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☒ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: davanzale continuo lungo le fasce in bassorilievo
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: PVC; Alluminio
- Osservazioni: Vario assortimento di infissi sostituiti incongrui

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☐ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni: Colore fasce incongruo

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Gronda sagomata sul solaio di copertura
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



ULTERIORI ANNOTAZIONI

I numerosi proprietari delle singole unità immobiliari che compongono il blocco hanno provveduto autonomamente alla sostituzione di serramenti e alle dotazioni tecnologiche, creando uno stato di degrado determinato da interventi incoerenti e incongrui.

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 30

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Ovest



Lato Ovest del prospetto principale a Sud



Lato Est del prospetto principale a Sud



Spazio perinenziale tra i blocchi



Scorcio del prospetto posteriore



Veduta del prospetto posteriore a Nord

EDIFICIO 30

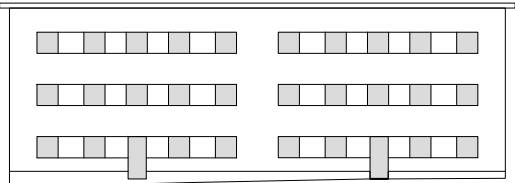
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

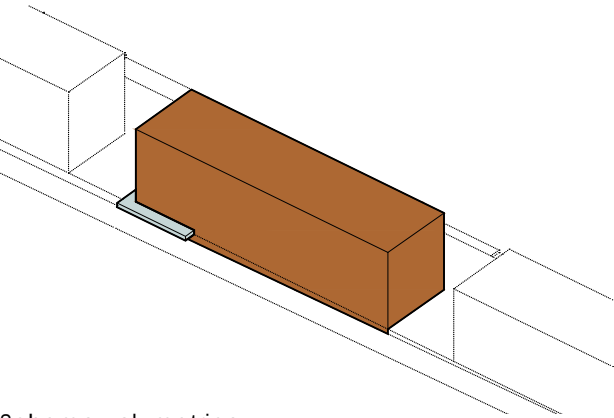
Uno dei quattro grandi blocchi residenziali che costituiscono via del Mare. Edificio modernista e funzionalista, nel tempo (anche perché tra quelli che mantengono tutt’ora una certa continuità d’uso) ha subito numerose modificazini, in particolare per ciò che riguarda la sostituzione degli infissi e dei sistemi di oscuramento: conseguenza è la perdita del rapporto pieno/vuoto originariamente previsto tra corpo principale, fascia di colore rosso e aperture.

I quattro blocchi di cui è parte definiscono una delle due propaggini di espansione (l’altra è via Amendola) del Borgo, inoltre l’imponenza dei quattro fabbricati e la loro posizione su un poggio sopra la vallata di Ponente determina una dominante rispetto al paesaggio circostante, più percepibile dallo spazio naturale che dal Borgo stesso.

SOLUZIONI TIPO

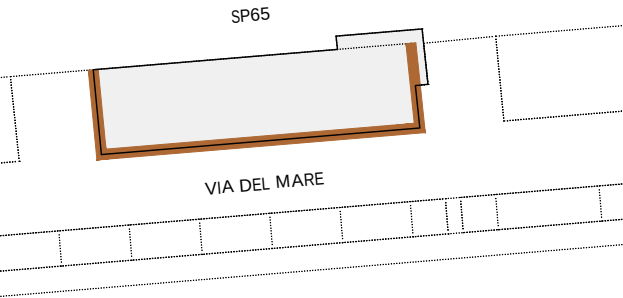


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO



RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 040 40 50
RGB (150,60,35)

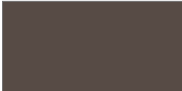


RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

SERRAMENTI

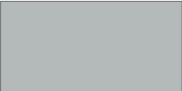


RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 330 30 15
RGB (87,65,79)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 040 40 50
RGB (150,60,35)

EDIFICIO 30

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco strollato; **2** Attacco al suolo sul prospetto retrostante; **3** Superficie intonacata a civile con tinteggiatura bicroma; **4** Coronamento con solaio piano in aggetto e canale di gronda murato; **5** Pluviale in ferro; **6** Dettaglio della fascia che inquadra le aperture (colorazione fascia incongrua); **7** Finestra in legno a due ante tripartite con scuri interni; **8** Portone di ingresso in legno a due ante;



1



2



3



7



8



4



5



6

EDIFICIO 30

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio ha delle interessanti qualità architettoniche, dettate anche dalla composizione con gli altri tre edifici gemelli, per le quali sarebbe necessario ricostituire l'unità formale corrotta da una posa disomogenea degli elementi di chiusura quali serramenti e oscuramenti o da, seppur lievi, modifiche dell'impaginato.

L'articolazione volumetrica si è sostanzialmente preservata, e la chiarezza compositiva dei prospetti è stata degradata dalle sopracitate chiusure e dall'affollarsi di elementi tecnologici sulle facciate, per i quali andrebbe prevista una razionalizzazione, anche con elementi accessori dal linguaggio contemporaneo da installare sulle pertinenze laterali o posteriori.

Per tali scopi, vista la natura condominiale del fabbricato, potrebbe essere opportuno che il condominio si doti di un regolamento condominiale utile alla definizione di materiali e tipologie di elementi conformi al presente Piano e univoche per tutti.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: fascia orizzontale con colore a contrasto con la facciata principale, che inquadra le aperture; rapporto di luminanza e cromia tra fondo e fascia.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di riproporre la fascia orizzontale che inquadra le aperture.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



Elemento da preservare, per colorazioni e per rapporto pieni/vuoti.

EDIFICIO 31

EDIFICIO 31

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

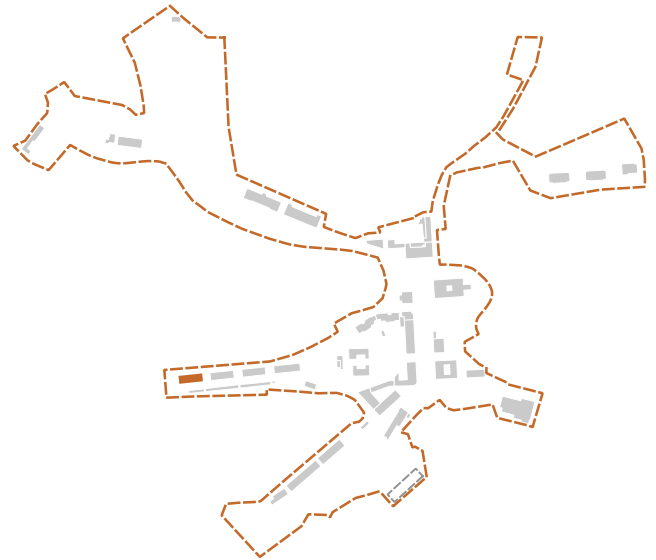
Indirizzo: Viale del Mare n. 14-16 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 17
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Buono
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

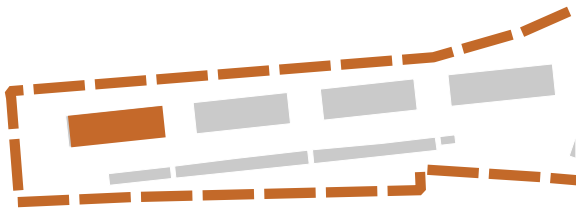
Superficie coperta CTR (mq): 335,64
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 3 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 11,40
Volume stimato (mc): 3.826,30

Data di rilevazione: 09/11/2024

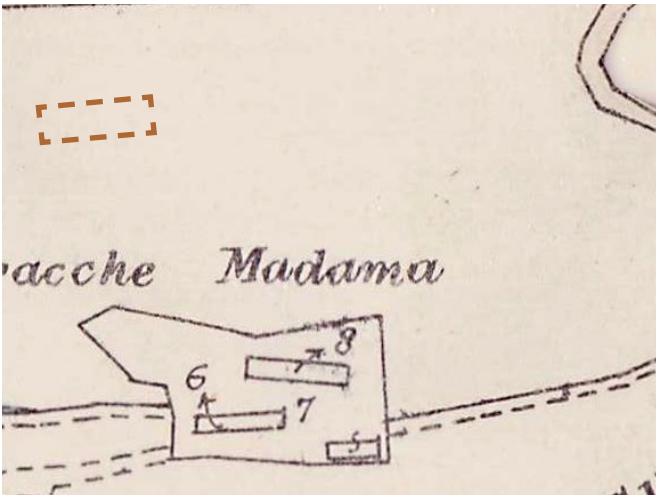
INQUADRAMENTO



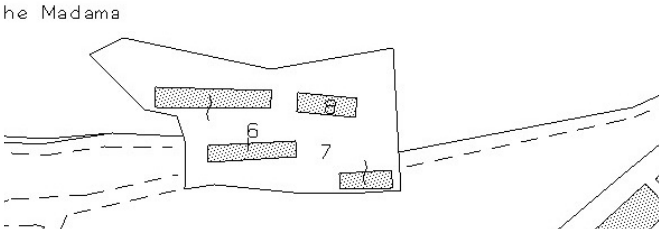
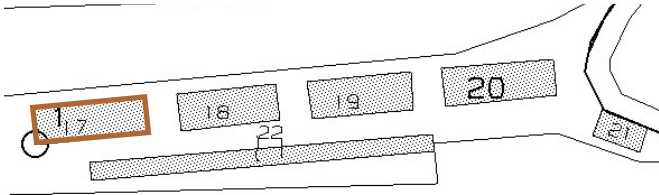
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

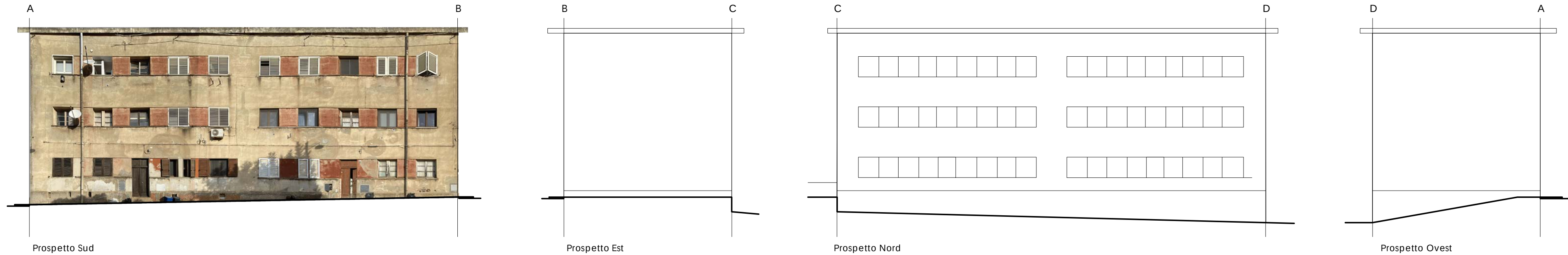


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 31

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni: Non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☒ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: davanzale continuo lungo le fasce in bassorilievo
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: PVC; Alluminio
- Osservazioni: Vario assortimento di infissi sostituiti incongrui

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Gronda sagomata sul solaio di copertura
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro: modifica dell'impaginato di facciata per suddivisione apertura
- Osservazioni:



ULTERIORI ANNOTAZIONI

I numerosi proprietari delle singole unità immobiliari che compongono il blocco hanno provveduto autonomamente alla sostituzione di serramenti e alle dotazioni tecnologiche, creando uno stato di degrado determinato da interventi incoerenti e incongrui.

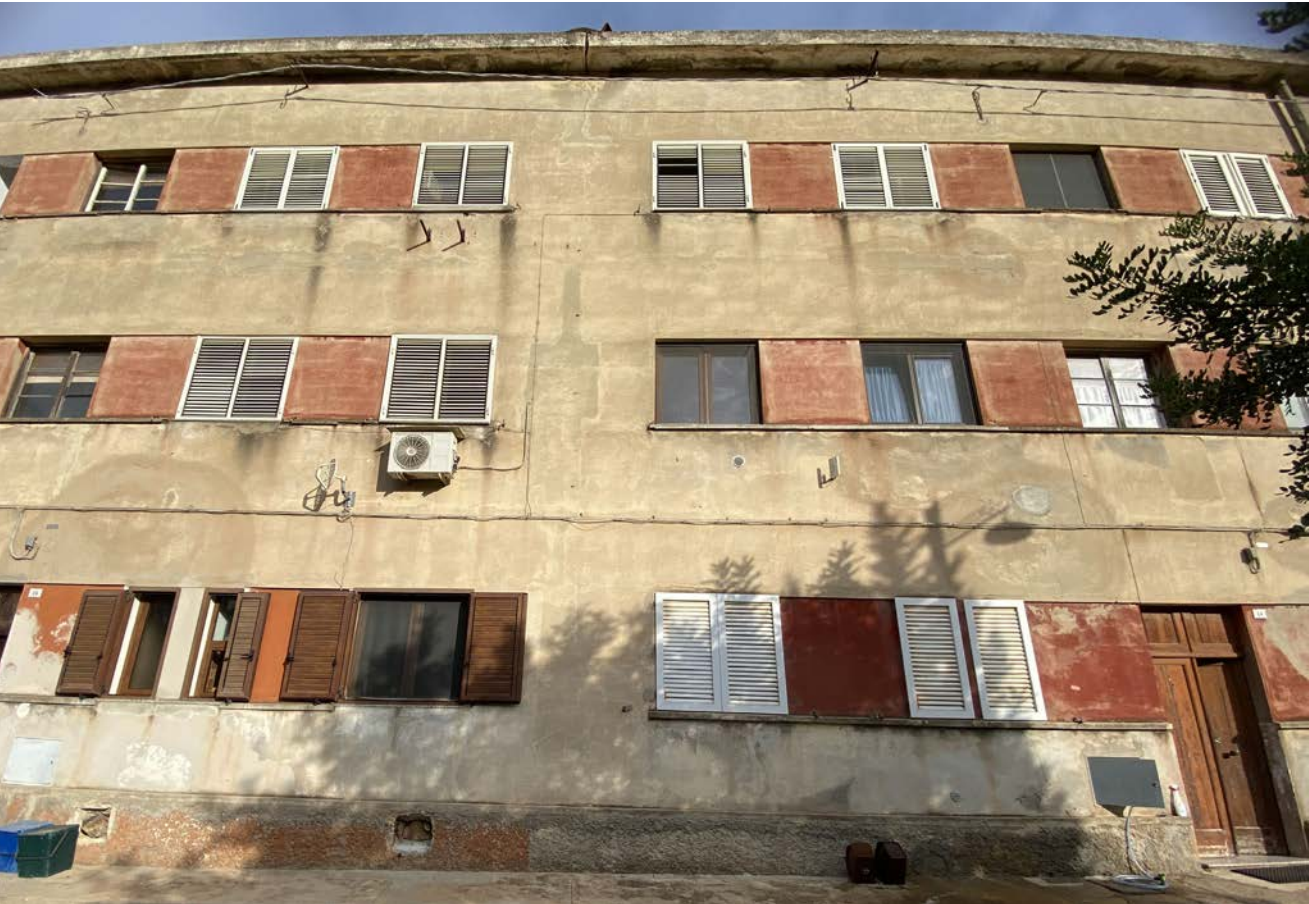
LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 31

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Dettaglio della facciata principale a Sud



Veduta del prospetto posteriore a Nord



Dettaglio lato Est del prospetto Sud



Spazio pertinenziale tra i blocchi



Dettaglio scala di accesso alle cantine



Scorcio del prospetto posteriore

EDIFICIO 31

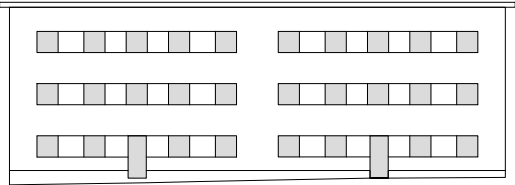
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

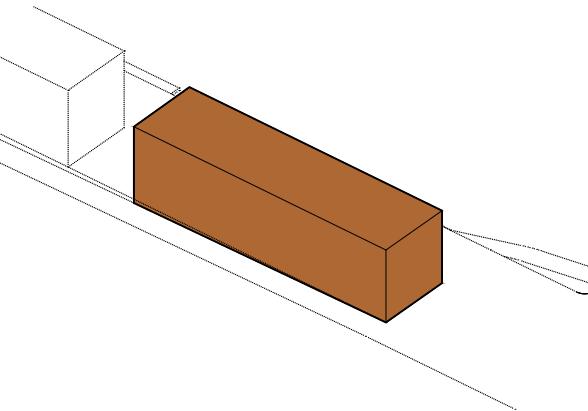
Uno dei quattro grandi blocchi residenziali che costituiscono via del Mare. Edificio modernista e funzionalista, nel tempo (anche perché tra quelli che mantengono tutt’ora una certa continuità d’uso) ha subito numerose modificazini, in particolare per ciò che riguarda la sostituzione degli infissi e dei sistemi di oscuramento: conseguenza è la perdita del rapporto pieno/vuoto originariamente previsto tra corpo principale, fascia di colore rosso e aperture.

I quattro blocchi di cui è parte definiscono una delle due propaggini di espansione (l’altra è via Amendola) del Borgo, inoltre l’imponenza dei quattro fabbricati e la loro posizione su un poggio sopra la vallata di Ponente determina una dominante rispetto al paesaggio circostante, più percepibile dallo spazio naturale che dal Borgo stesso.

SOLUZIONI TIPO

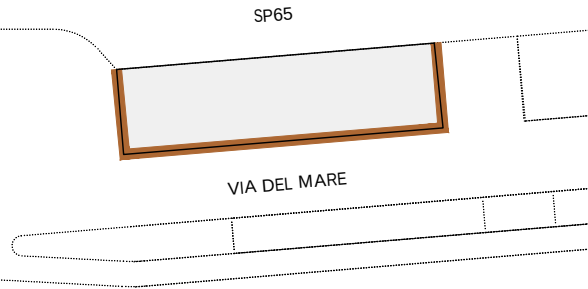


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

FONDO



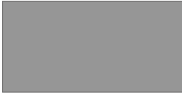
RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 040 40 50
RGB (150,60,35)

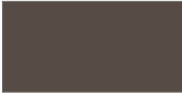


RAL 000 65 00
RGB (150,150,150)

SERRAMENTI

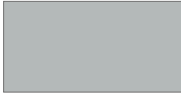


RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 330 30 15
RGB (87,65,79)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 040 40 50
RGB (150,60,35)

EDIFICIO 31

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura con intonaco strollato; **2** Attacco al suolo sul prospetto retrostante; **3** Superficie intonacata con tinteggiatura bicroma; **4** Coronamento con solaio piano in aggetto e canale di gronda murato; **5** Pluviale in ferro con terminale in ghisa; **6** Dettaglio della fascia che inquadra le aperture; **7** Finestra in legno a due ante tripartite con scuri interni; **8** Portone di ingresso in legno a due ante con soprastante portello;



1



2



3



7



8



4



5



6

EDIFICIO 31

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio ha delle interessanti qualità architettoniche, dettate anche dalla composizione con gli altri tre edifici gemelli, per le quali sarebbe necessario ricostituire l'unità formale corrotta da una posa disomogenea degli elementi di chiusura quali serramenti e oscuramenti o da, seppur lievi, modifiche dell'impaginato.
L'articolazione volumetrica si è sostanzialmente preservata, e la chiarezza compositiva dei prospetti è stata degradata dalle sopracitate chiusure e dall'affollarsi di elementi tecnologici sulle facciate, per i quali andrebbe prevista una razionalizzazione, anche con elementi accessori dal linguaggio contemporaneo da installare sulle pertinenze laterali o posteriori.
Per tali scopi, vista la natura condominiale del fabbricato, potrebbe essere opportuno che il condominio si doti di un regolamento condominiale utile alla definizione di materiali e tipologie di elementi conformi al presente Piano e univoche per tutti.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: fascia orizzontale con colore a contrasto con la facciata principale, che inquadra le aperture; rapporto di luminanza e cromia tra fondo e fascia.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: consentito, con la prescrizione di riproporre la fascia orizzontale che inquadra le aperture.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



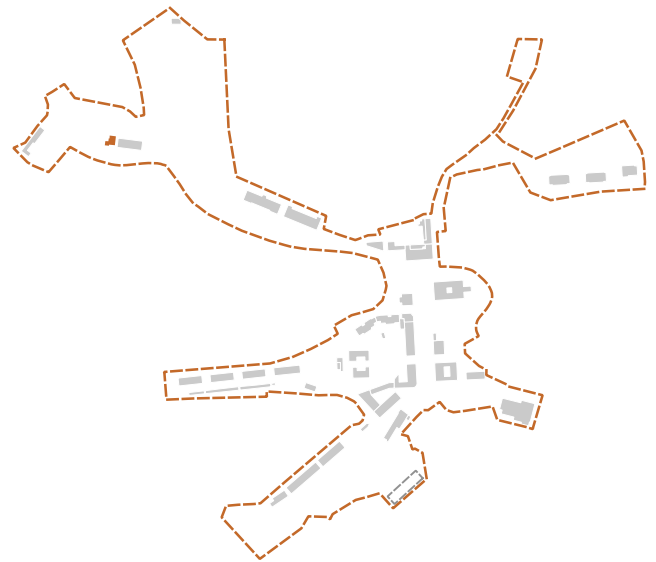
Elemento da preservare, per colorazioni e per rapporto pieni/vuoti.

EDIFICIO 32

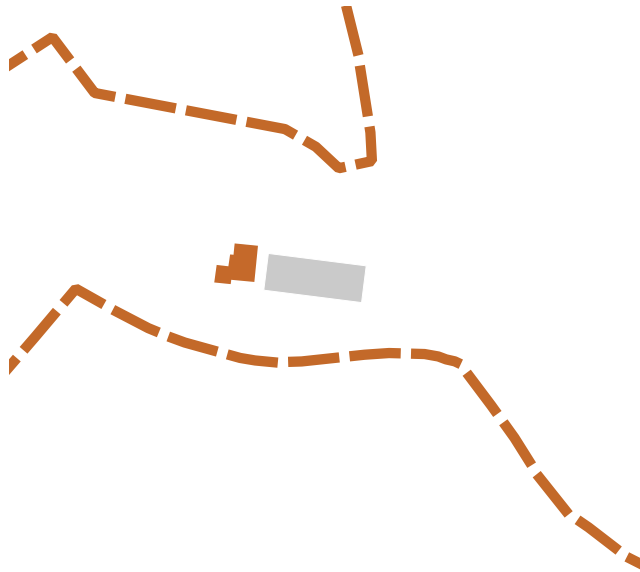
EDIFICIO 32

IDENTIFICAZIONE

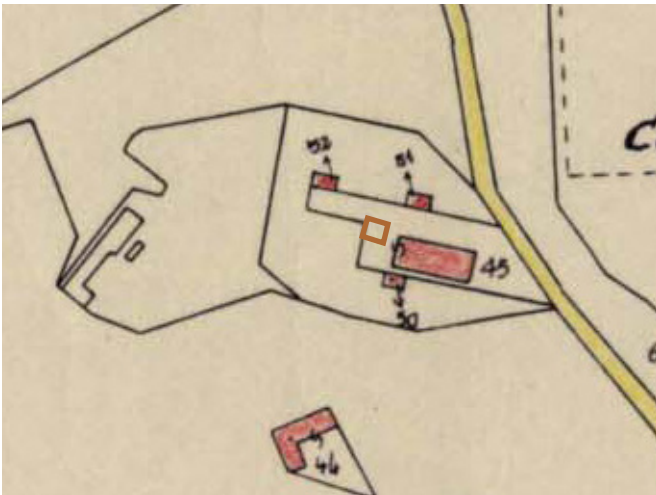
INQUADRAMENTO



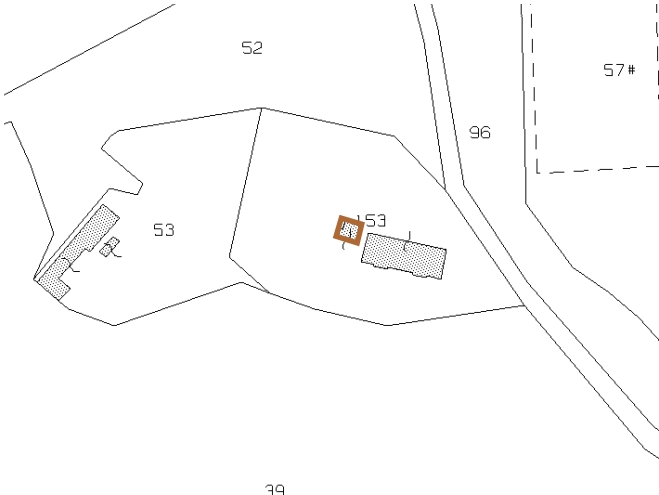
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno ca. 1950)



Individuazione su catasto attuale

DATI GENERALI

Indirizzo: Strada Provinciale 65, Arbus
ID catasto attuale: Foglio 307, Particella 153 sub 31
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Discreto
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privata
Uso originario: Non rilevabile
Uso prevalente attuale: Rimessaggio/magazzino
Uso piano terra attuale: Rimessaggio/magazzino

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 112,57
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 1 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 3,5
Volume stimato (mc): 394



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 32

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)
non rilevabili

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☒ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:
- Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☒ Calcestruzzo armato
 - ☒ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☒ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☒ Portoni
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☒ Alluminio anodizzato
- ☒ Altro: Rete metallica; inferriata
- Osservazioni: Finestre e bucatore aggiunte su alcune rimesse

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☐ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☐ Tinteggiatura
- ☒ Altro: Muratura in mattoni pieni a vista
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco stollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☒ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☐ Tegola
- ☒ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Gronda sagomata sul solaio di copertura
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☒ Elementi tecnologici
- ☒ Altro: modifica dell'impaginato di facciata con modifica aperture, aggiunta di bucatore, sostituzione delle porte con altre tipologie
- Osservazioni:

ULTERIORI ANNOTAZIONI

I numerosi interventi realizzati dai singoli proprietari rendono difficile il rilievo di tutti i differenti elementi costruttivi, in particolare i differenti serramenti.

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 32

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Nord-Est

EDIFICIO 32

INTERPRETAZIONE (01)

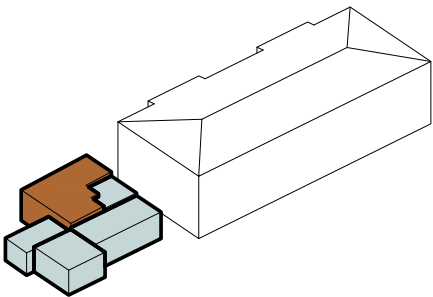
SINTESI INTERPRETATIVA

Il fabbricato risulta essere un volume accessorio dell'edificio 7, catastalmente associato ad un'unità immobiliare di quest'ultimo. La composizione volumetrica è incompatibile con il contesto, in quanto si situa casualmente all'interno del terrapieno su cui sorge l'edificio 7. Anche i materiali e le finiture che lo caratterizzano, di origine post-moderna, non risultano essere congrui con l'edificato del Borgo.

SOLUZIONI TIPO

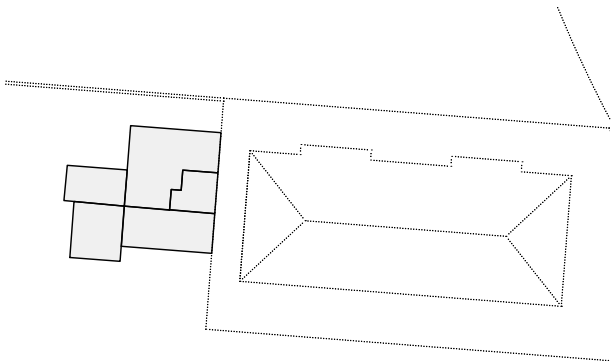
prospetti non rilevabili

Schema di impaginato di facciata



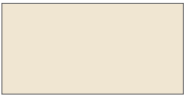
Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

FONDO



RAL 085 90 10
RGB (240,230,210)

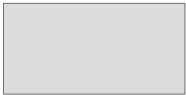
Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 060 80 10
RGB (210,190,175)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

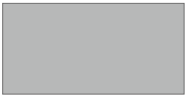


RAL 210 30 15
RGB (42,82,85)



RAL 040 40 10
RGB (104,75,70)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

EDIFICIO 32

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO
non rilevabili

EDIFICIO 32

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manuten-
zione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio, al fine di un miglior inserimento, dovrebbe essere almeno reso
coerente all'edificio 7 con cui si relaziona, in termini di finiture e materiali.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

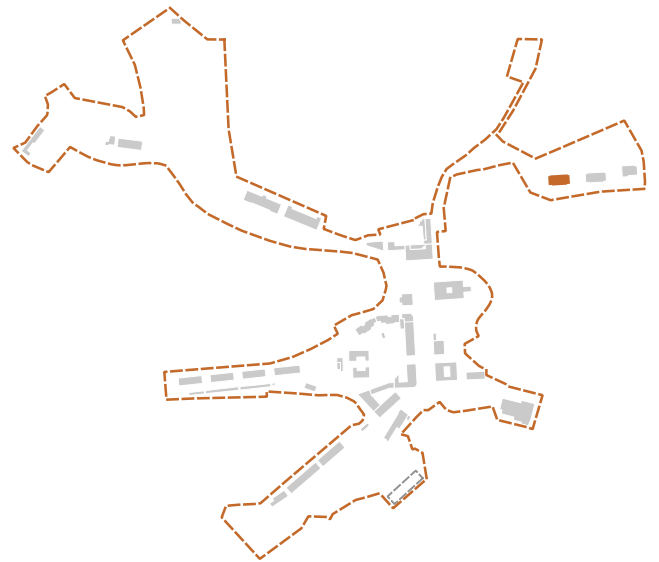
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: sì

EDIFICIO 33

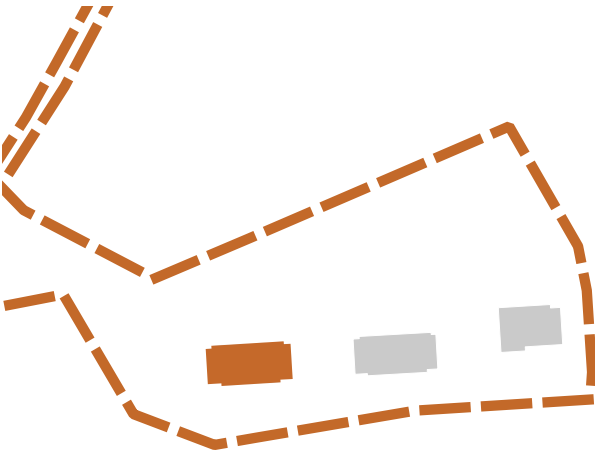
EDIFICIO 33

IDENTIFICAZIONE

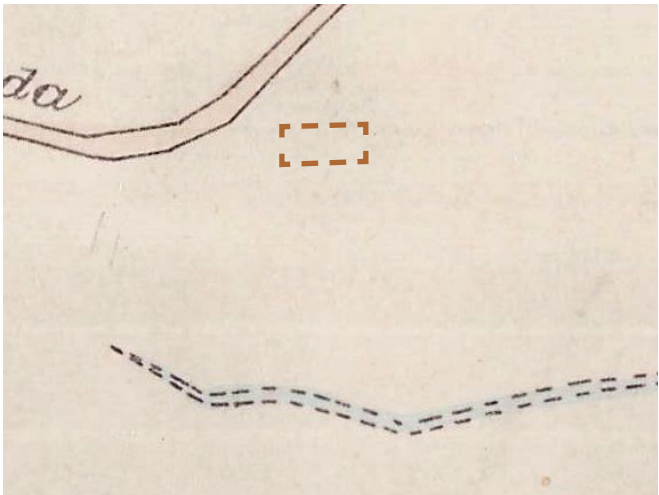
INQUADRAMENTO



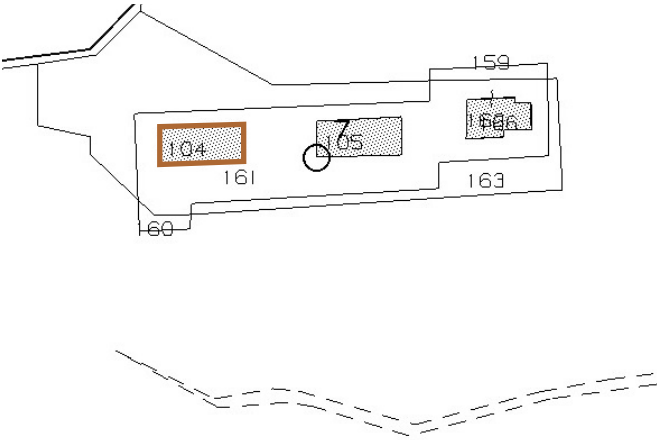
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale

DATI GENERALI

Indirizzo: Villaggio Rolandi n. 1-3 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 104
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 338,81
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 6,50
Volume stimato (mc): 2.202,20



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

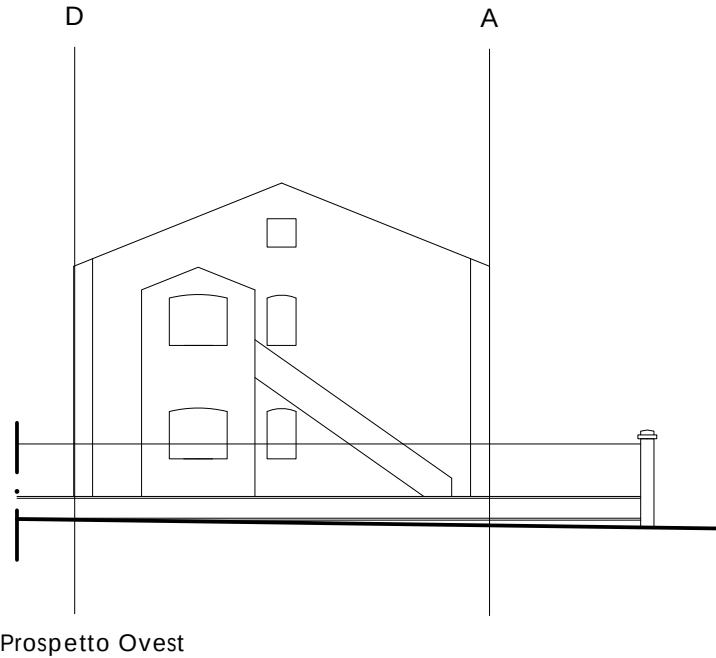
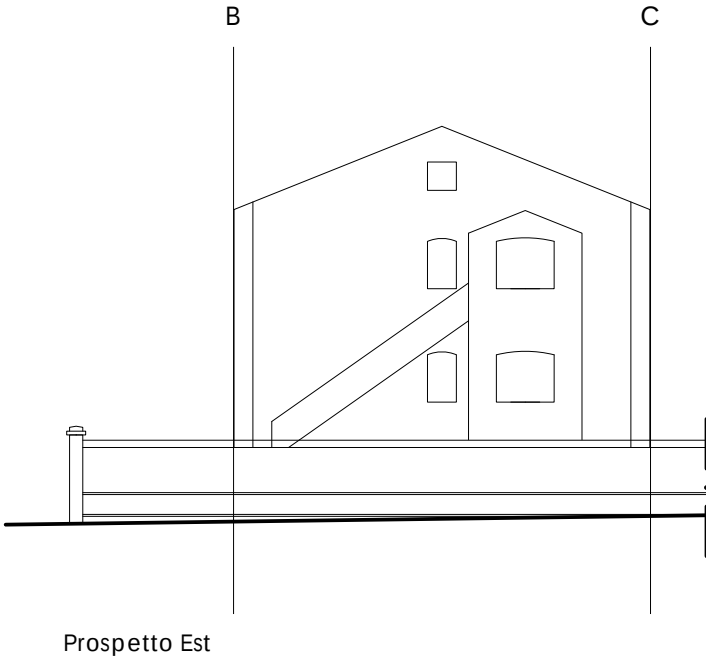
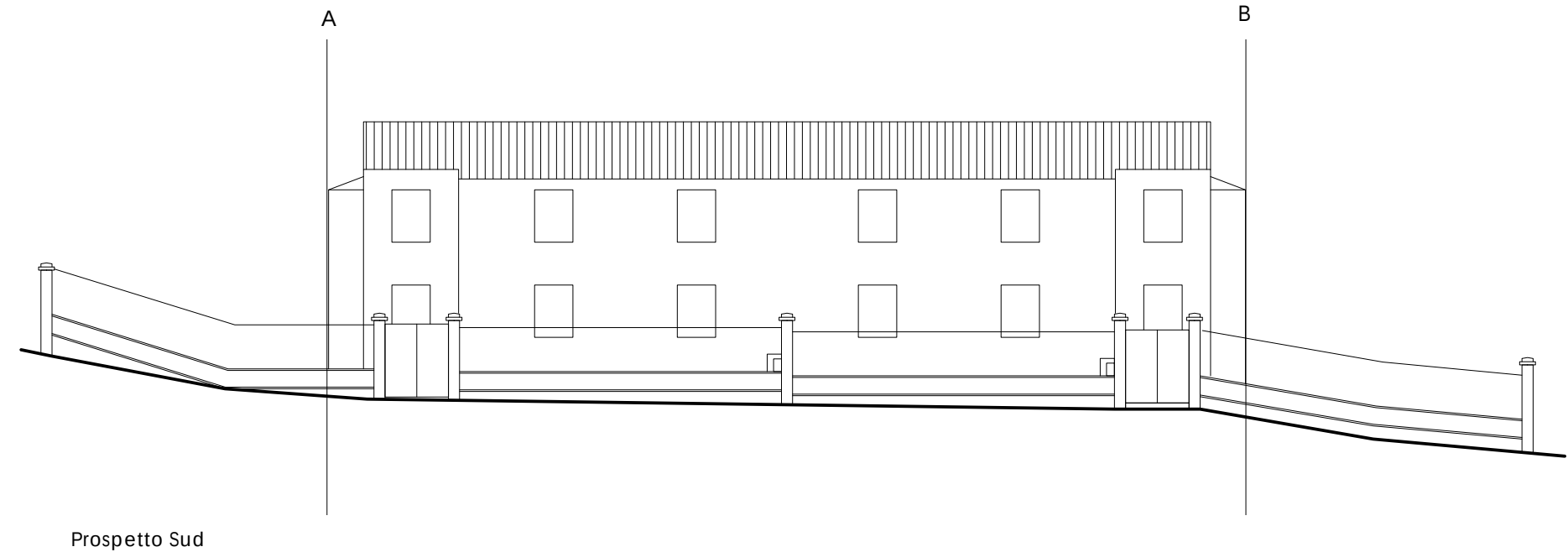


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 33

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☒ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☒ Altro: Torrino d'arrivo delle scale addossato a corpo principale
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
 - ☒ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
 - ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
 - ☒ Solaio in legno
 - ☐ Volte
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
 - ☐ Cornici alle finestre
 - ☐ Cornici marcapiano
 - ☐ Paraste o lesene
 - ☐ Comignoli
 - ☐ Ingresso monumentale
 - ☐ Inferriate
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☐ Portone in legno rettangolare
 - ☐ Portone in legno ad arco
 - ☐ Serranda metallica
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
 - ☒ Ferrofinestra
 - ☐ Alluminio anodizzato
 - ☐ Altro: Rete metallica; inferriata
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
 - ☒ Alluminio
 - ☐ Eternit
 - ☐ Terminale in ghisa
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
 - ☐ Scurini
 - ☐ Tapparelle
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
 - ☐ Intonaco grana grossa
 - ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
 - ☐ Rivestimento in cotto
 - ☐ Tinteggiatura
 - ☒ Altro: Muratura a vista
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
 - ☐ Intonaco strollato
 - ☐ Pietra a vista
 - ☐ Tinteggiatura e colore
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
 - ☒ Doppia falda
 - ☐ Piana
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
 - ☐ Tegola
 - ☐ Massetto e impermeabilizzante
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
 - ☐ Geometria con modanature
 - ☐ Ferro
 - ☒ Alluminio
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
 - ☐ Elementi tecnologici
 - ☐ Altro:
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

ULTERIORI ANNOTAZIONI

Fabbricati posti a centro lotto e non rilevabili su strada.

EDIFICIO 33

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Scorcio del prospetto Sud



Veduta d'insieme da Est



Spazio interstiziale tra edificio 33 e 34



Prospetto Ovest



Scorcio della testata a Ovest

EDIFICIO 33

INTERPRETAZIONE (01)

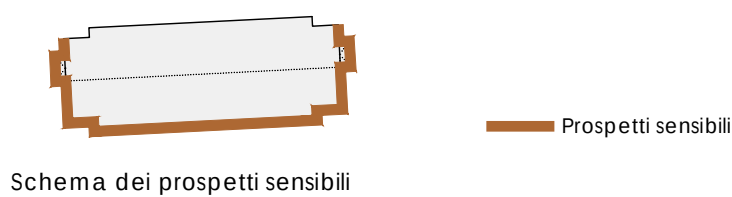
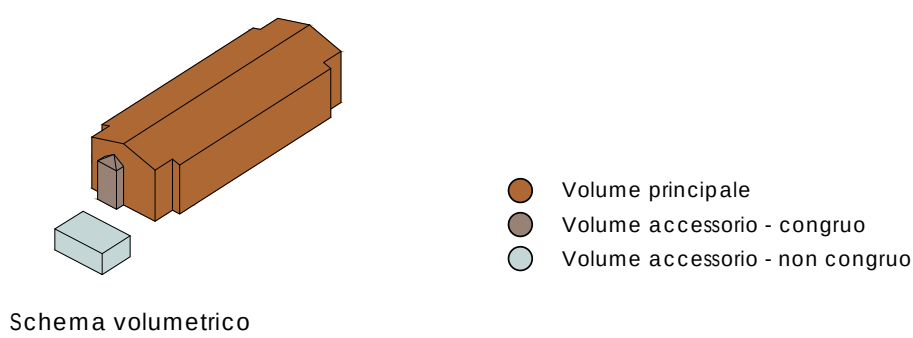
SINTESI INTERPRETATIVA

Blocchi residenziali composti da quattro unità che richiamano un'architettura tradizionale continentale, come la scala esterna con torrino d'arrivo, le falde molto pendenti e i mattoni cotti a vista. L'impaginato è ordinato ed essenziale, finalizzato a soddisfare le esigenze residenziali, così come anche l'assetto volumetrico costituito da un semplice parallelepipedo. Rispetto al Borgo, queste case poste a centro lotto limitano la relazione diretta con lo spazio pubblico.

SOLUZIONI TIPO

prospetti non rilevabili

Schema di impaginato di facciata



FONDO		RILIEVI	SERRAMENTI		METALLI	
RAL 050 40 40 RGB (161,82,48)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)	RAL 110 92 05 RGB (255,255,240)	RAL 160 60 20 RGB (106,150,130)	RAL 050 40 30 RGB (140,90,70)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)
Tavolozza colori						

EDIFICIO 33

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1 Manto di copertura in tegole tipo coppo; **2** Muratura lapidea in blocchi sbazzati di granito; **3** Muratura in mattoni pieni con inserti lapidei; **4** Coronamento con orditura lignea in aggetto su gronda in alluminio finto rame (elemento sostituito); **5** Scala con parapetto in muratura laterizia a vista e volume d'arrivo esterno in blocchi di granito e copertura a semi-padiglione; **6** Dettaglio recinzione a verde con basamento in blocchi di granito, alzata di circa cm 50 in mattoni laterizi a vista e rete metallica; **7** Finestra con infisso a due ante tripartite in legno; **8** Sistema oscurante a persiana in legno a due ante bipartite con partizione apribile a ribalta; **9** Cancelli in ferro di accesso al giardino.



4



2



3



7



8



9



5



6

EDIFICIO 33

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Gli edifici che costituiscono il complesso di villaggio Rolandi sono in discrete condizioni di conservazione. L'aspetto esteriore determinato dalla pietra e dal mattone faccia a vista è consolidato e va conservato, per mantenere e valorizzare il contesto paesaggistico determinato dalle tre costruzioni andrebbe posta particolare attenzione agli spazi verdi pertinenti. Inoltre, trattandosi di edificio plurifamiliari, la presenza di un regolamento condominiale per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria potrebbe garantire il mantenimento delle qualità architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: muratura in pietra e mattoni laterizi faccia a vista.

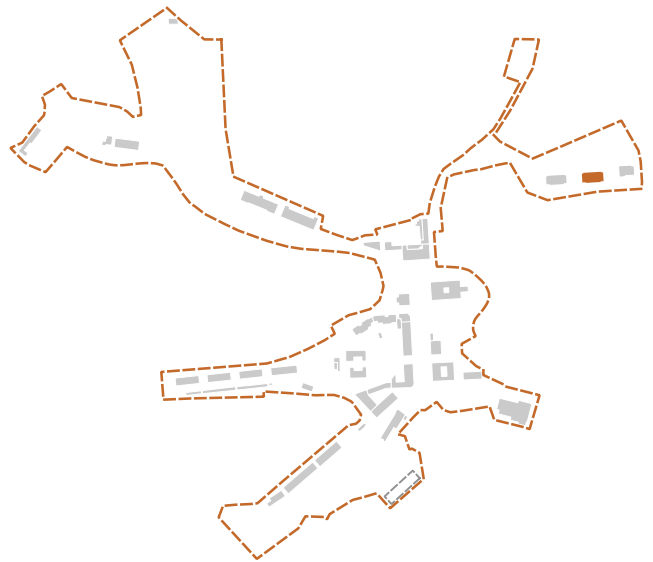
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito.

EDIFICIO 34

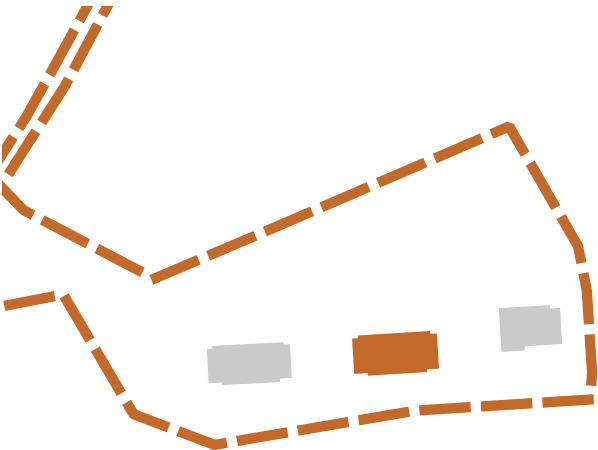
EDIFICIO 34

IDENTIFICAZIONE

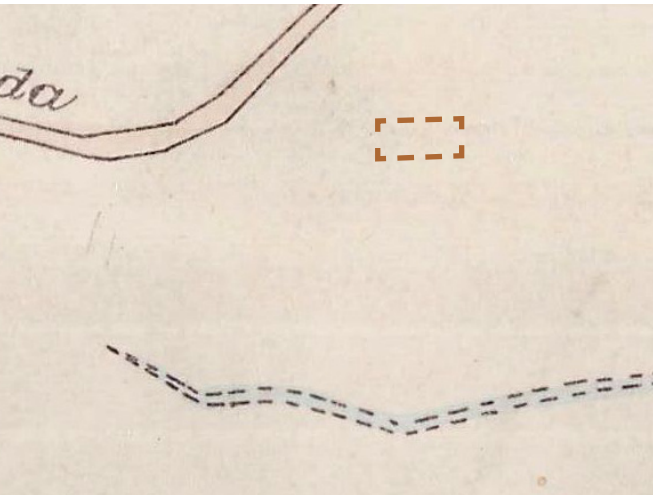
INQUADRAMENTO



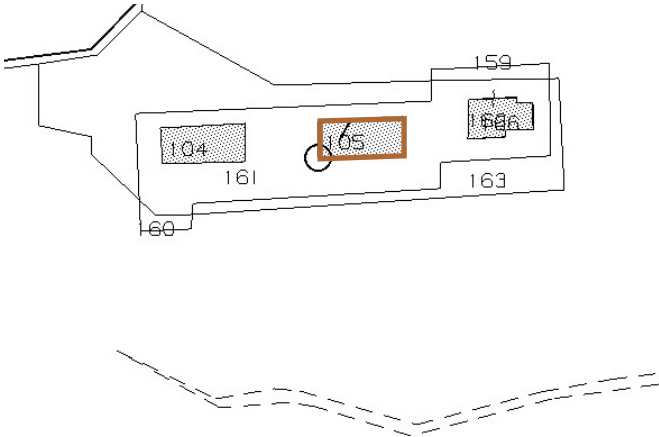
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale

DATI GENERALI

Indirizzo: Villaggio Rolandi - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 105
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Misto pubblica/privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 338,81
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 6,50
Volume stimato (mc): 2.202,20



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

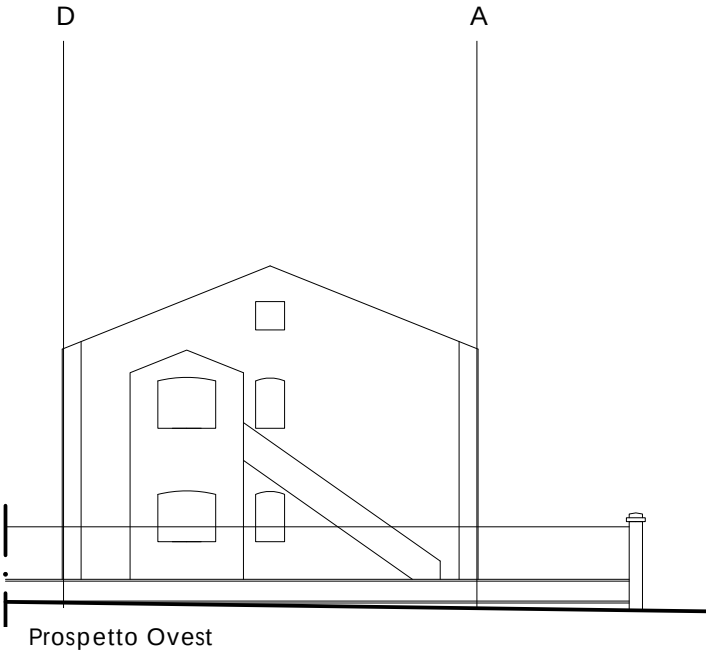
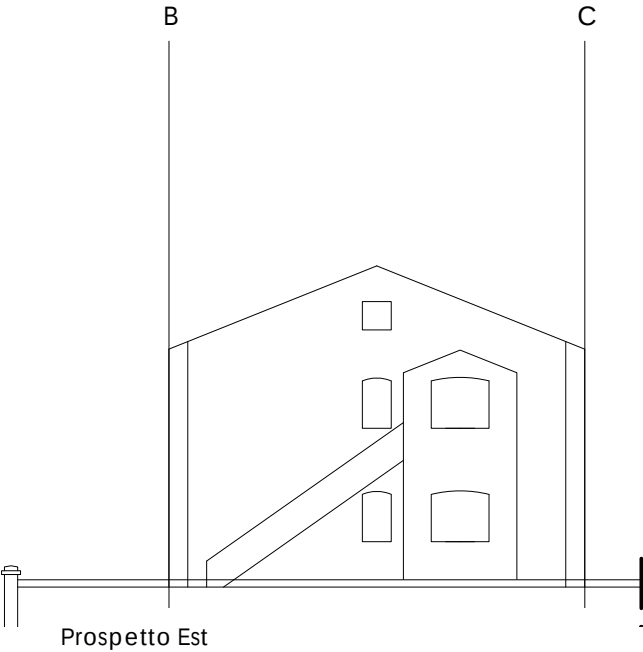
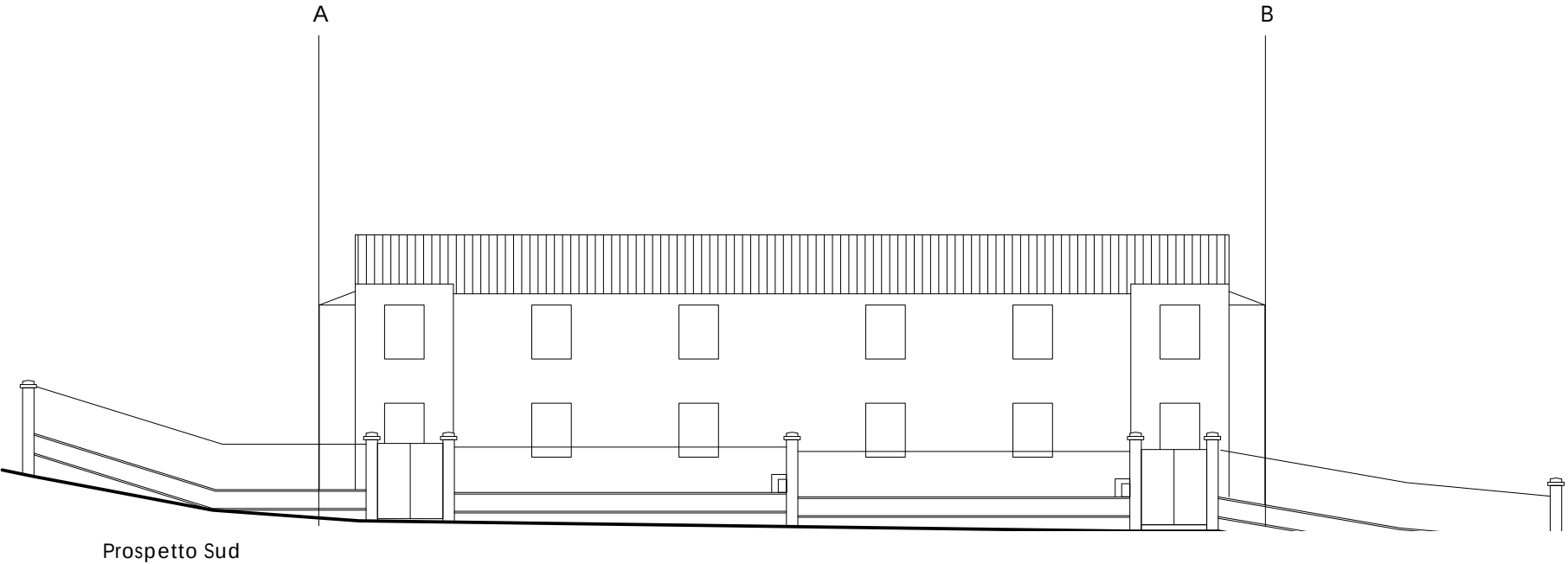


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 34

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☒ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☒ Altro: Torrino d'arrivo delle scale addossato a corpo principale
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☒ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Aperture:

- ☐ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☒ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro: Rete metallica; inferriata
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☐ Tinteggiatura
- ☒ Altro: Muratura a vista
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☒ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

ULTERIORI ANNOTAZIONI

Fabbricati posti a centro lotto e non rilevabili su strada.

EDIFICIO 34

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta del prospetto principale Sud



Veduta d'insieme da Sud-Ovest



Spazio interstiziale tra edificio 33 e 34



Spazio interstiziale tra edificio 34 e 35



Veduta del prospetto Sud



Dettaglio del lato Ovest del prospetto

EDIFICIO 34

INTERPRETAZIONE (01)

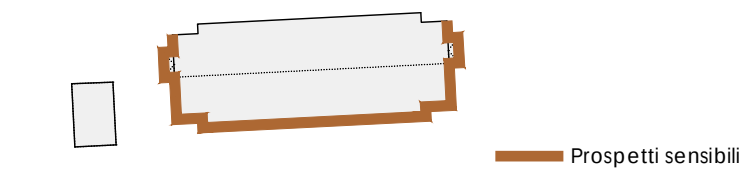
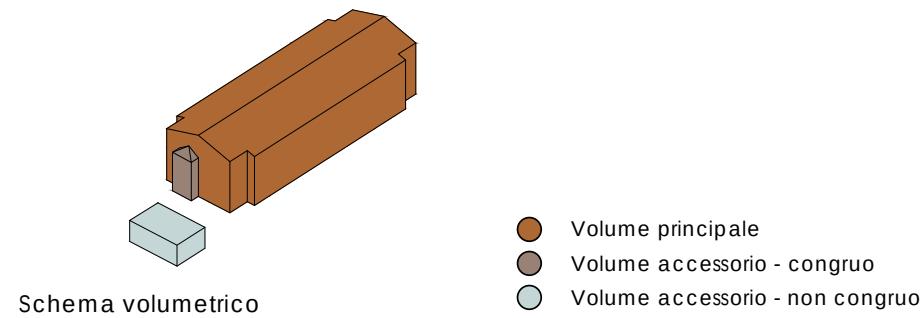
SINTESI INTERPRETATIVA

Blocchi residenziali composti da quattro unità che richiamano un'architettura tradizionale continentale, come la scala esterna con torrino d'arrivo, le falde molto pendenti e i mattoni cotti a vista. L'impaginato è ordinato ed essenziale, finalizzato a soddisfare le esigenze residenziali, così come anche l'assetto volumetrico costituito da un semplice parallelepipedo. Rispetto al Borgo, queste case poste a centro lotto limitano la relazione diretta con lo spazio pubblico.

SOLUZIONI TIPO

prospetti non rilevabili

Schema di impaginato di facciata



Schema dei prospetti sensibili

FONDO



RAL 050 40 40
RGB (161,82,48)



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

SERRAMENTI



RAL 110 92 05
RGB (255,255,240)



RAL 160 60 20
RGB (106,150,130)

METALLI



RAL 050 40 30
RGB (140,90,70)



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)

EDIFICIO 34

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1

1 Manto di copertura in tegole tipo coppo; **2** Muratura lapidea in blocchi sbazzati di granito e muratura in mattoni pieni con inserti lapidei; **3** Coronamento con orditura lignea in aggetto su gronda in lamiera di ferro; **4** Scala con parapetto in muratura laterizia a vista e volume d'arrivo esterno in blocchi di granito e copertura a semi-padiglione; **5** Dettaglio recinzione a verde con basamento in blocchi di granito, alzata di circa cm 50 in mattoni laterizi a vista e rete metallica; **6** Finestra con infisso a due ante tripartite in legno; **7** Sistema oscurante a persiana in legno a due ante bipartite con partizione apribile a ribalta; **8** Finestra a due ante con sistema di oscuramento con scuri interni e persiana (rimossa); **9** Cancellino in ferro di accesso al giardino.



3



2



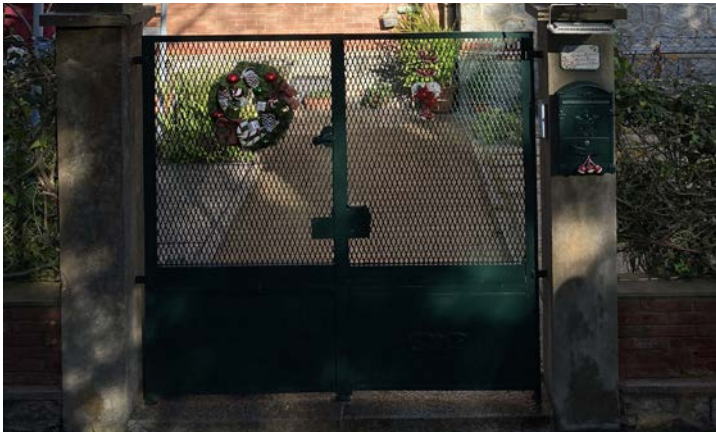
6



7



8



9



4



5

EDIFICIO 34

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Gli edifici che costituiscono il complesso di villaggio Rolandi sono in discrete condizioni di conservazione. L'aspetto esteriore determinato dalla pietra e dal mattone faccia a vista è consolidato e va conservato, per mantenere e valorizzare il contesto paesaggistico determinato dalle tre costruzioni andrebbe posta particolare attenzione agli spazi verdi pertinenti.

Inoltre, trattandosi di edificio plurifamiliari, la presenza di un regolamento condominiale per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria potrebbe garantire il mantenimento delle qualità architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: muratura in pietra e mattoni laterizi faccia a vista.

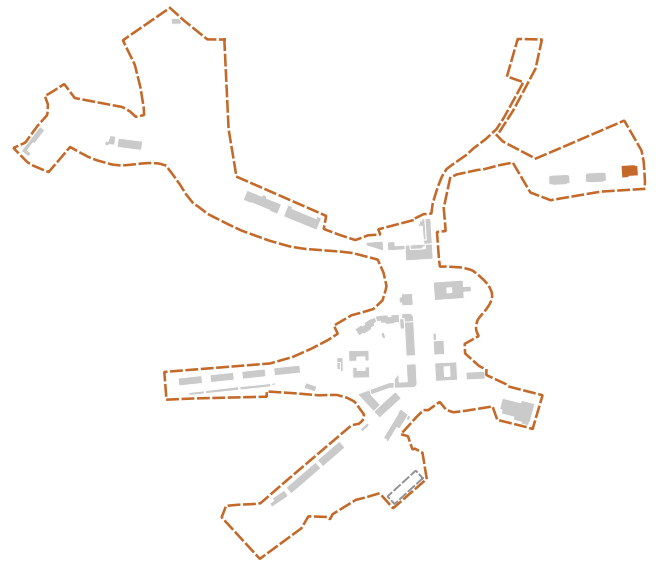
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito.

EDIFICIO 35

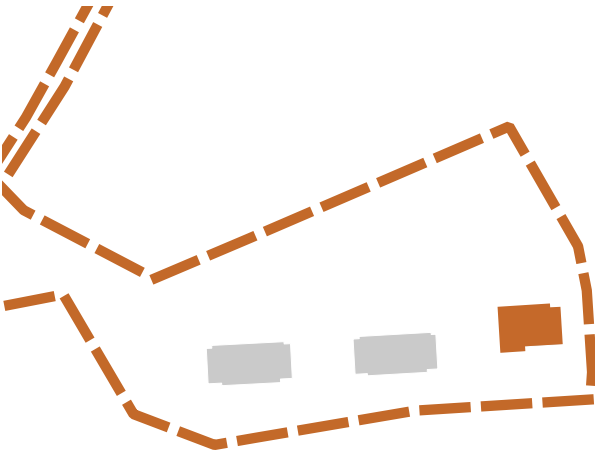
EDIFICIO 35

IDENTIFICAZIONE

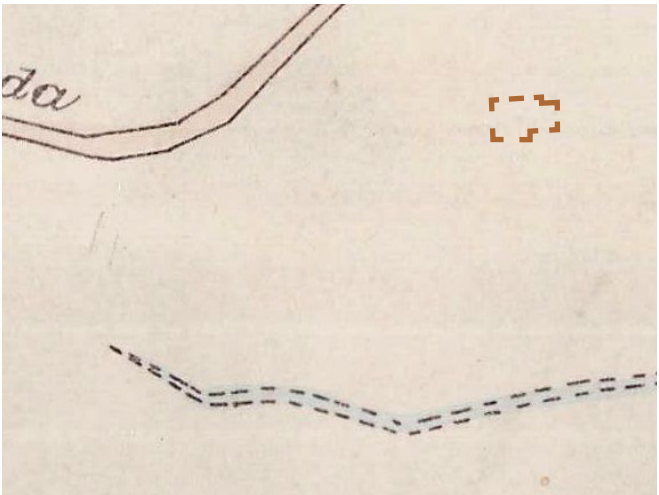
INQUADRAMENTO



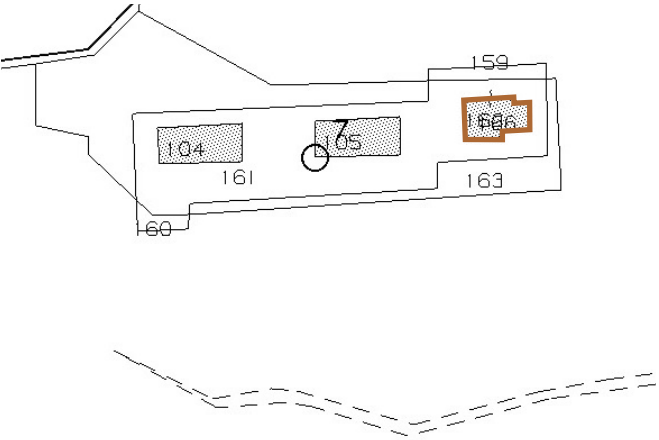
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale

DATI GENERALI

Indirizzo: Villaggio Rolandi n. 2 - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 404, Particella 106
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 236,28
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterra: 3 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 9,00
Volume stimato (mc): 2.126,52



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

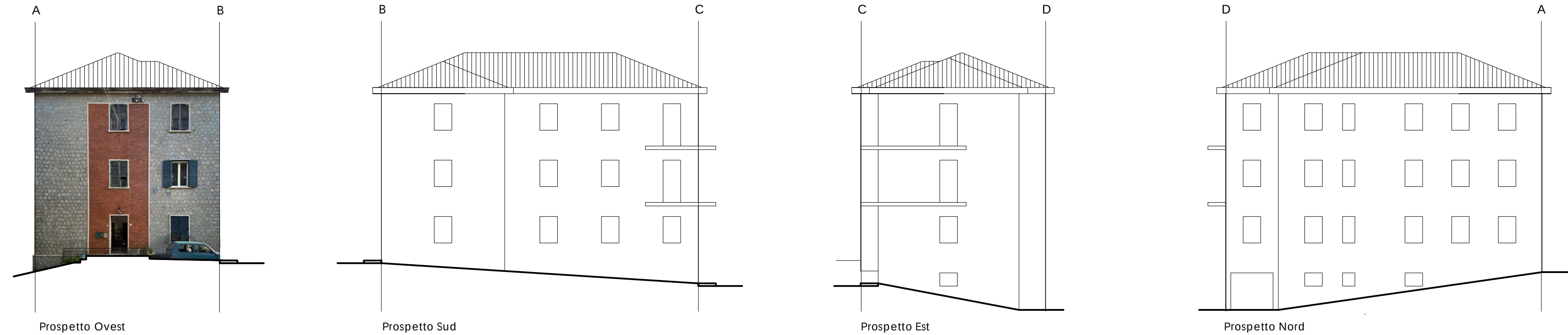


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 35

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☒ Altro: Balconi ad angolo
- Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☒ Muratura portante in pietra
- ☒ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Fascioni verticali in mattoni a vista
- Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☒ Altro: non rilevabile
- Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☐ Tinteggiatura
- ☒ Altro: Muratura a vista
- Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco stollato
- ☒ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:
- Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☒ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:
- Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 35

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Vista da Sud-Ovest



Veduta panoramica da Sud-Ovest



Prospetto Ovest



Scorcio del cortile pertinenziale



Scorcio del prospetto Sud

EDIFICIO 35

INTERPRETAZIONE (01)

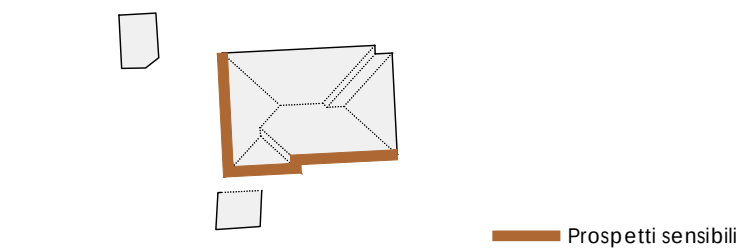
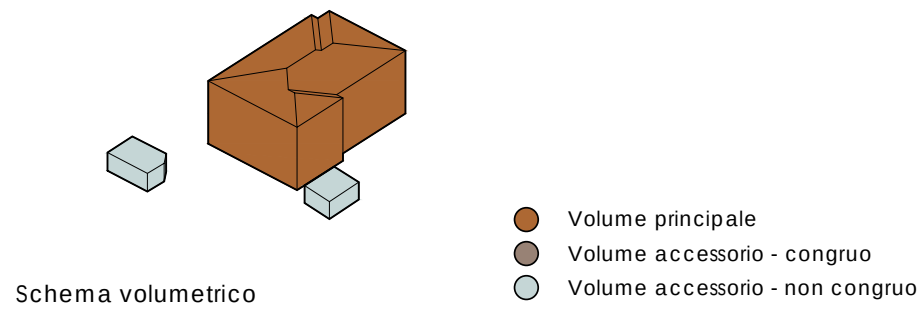
SINTESI INTERPRETATIVA

L'edificio è un blocco di residenze poste al centro di un lotto privato. Gli unici elementi che distinguono il manufatto, molto essenziale, sono i balconi ad angolo che si affacciano verso la vallata di Levante.

SOLUZIONI TIPO

prospetti non rilevabili

Schema di impaginato di facciata



Schema dei prospetti sensibili

FONDO		RILIEVI		SERRAMENTI		METALLI	
RAL 050 40 40 RGB (161,82,48)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)	RAL 110 92 05 RGB (240,240,230)	RAL 110 92 05 RGB (255,255,240)	RAL 160 60 20 RGB (106,150,130)	RAL 050 40 30 RGB (140,90,70)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)
Tavolozza colori							

EDIFICIO 35

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura lapidea in blocchi sbozzati di granito; **2** Muratura lapidea in blocchi sbozzati di granito e muratura in mattoni pieni con inserti lapidei; **3** Solaio piano con soprastante copertura a padiglione; **4** Gronda in lamiera di ferro integrata sul frontale del solaio piano; **5** Pluviale e terminale in ghisa; **6** Balcone d'angolo; **7** Sistema oscurante a persiana in legno a due ante bipartite con partizione apribile a ribalta.



1



2



7



3



4



5



6

EDIFICIO 35

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manuten-
zione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

Gli edifici che costituiscono il complesso di villaggio Rolandi sono in di-
screte condizioni di conservazione. L'aspetto esteriore determinato dalla
pietra e dal mattone faccia a vista è consolidato e va conservato, per
mantenere e valorizzare il contesto paesaggistico determinato dalle tre
costruzioni andrebbe posta particolare attenzione agli spazi verdi perti-
nenziali.
Inoltre, trattandosi di edificio plurifamiliari, la presenza di un regolamento
condominiale per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria
e straordinaria potrebbe garantire il mantenimento delle qualità architet-
toniche e paesaggistiche dei fabbricati.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: muratura in pietra e
mattoni laterizi faccia a vista.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito.

EDIFICIO 36

EDIFICIO 36

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

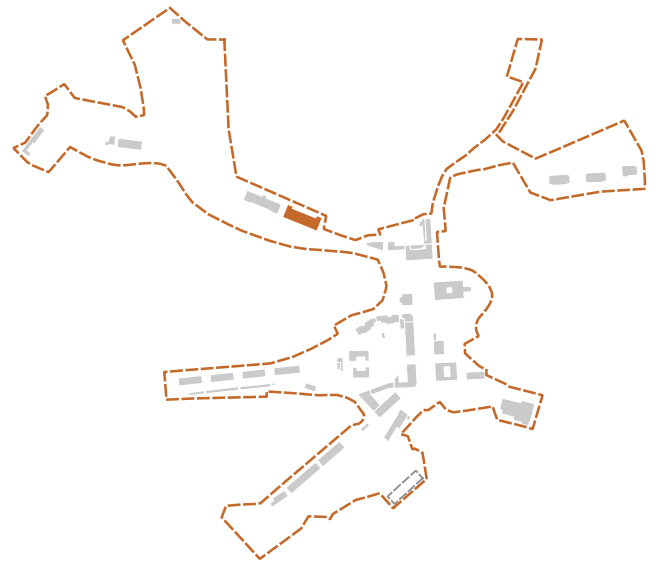
Indirizzo: Arbus
ID catasto attuale: Foglio 307, Particella 59
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Pregio elevato (eccellenza)
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Culturale (museo)
Uso piano terra attuale: Culturale (museo)

DATI URBANISTICI

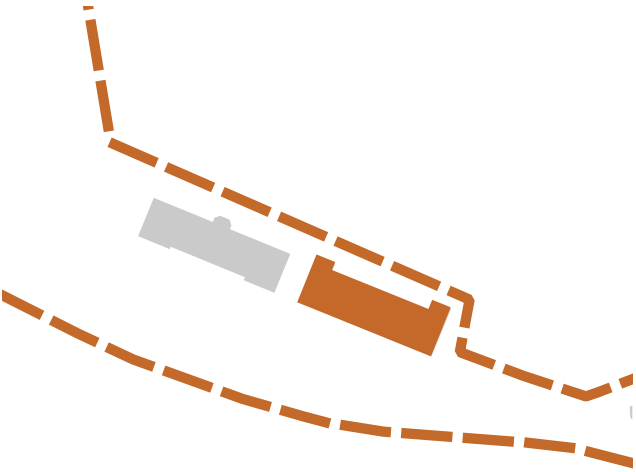
Superficie coperta CTR (mq): 764,96
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterza: 3 | N° piani interrati: 1
Altezza media (m): 8,90
Volume stimato (mc): 6.808,14

Data di rilevazione: 17/12/2024

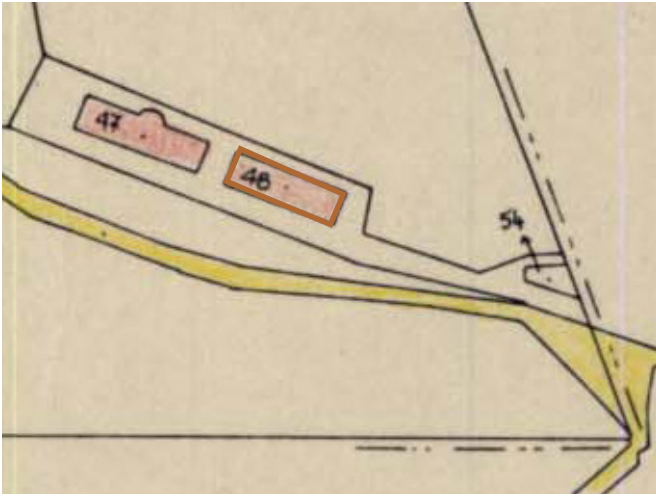
INQUADRAMENTO



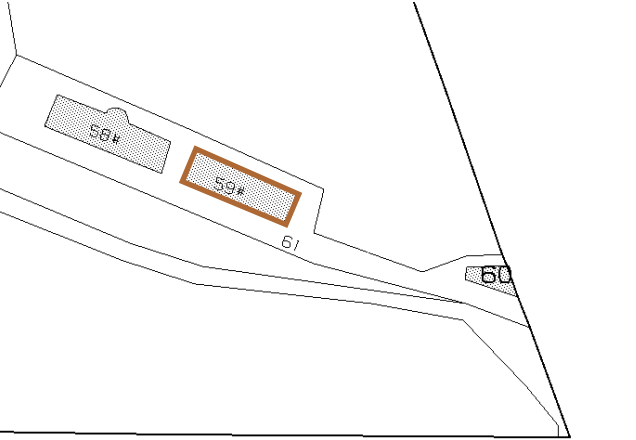
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1902)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

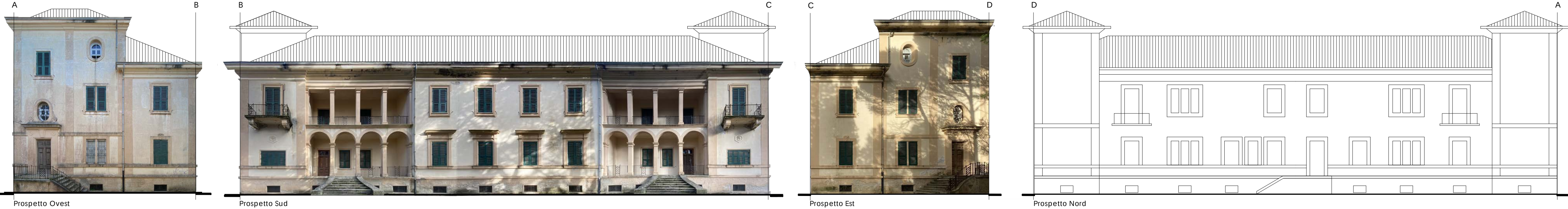


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 36

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☒ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☒ Altro: Balconi / Logge a doppia altezza

Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☐ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☒ Cornici di gronda
- ☒ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☒ Paraste o lesene
- ☒ Comignoli
- ☒ Ingresso monumentale
- ☒ Inferriate
- ☒ Altro: Modanature e capitelli classici

Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☒ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro: non rilevabile

Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☒ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☒ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro: Muratura a vista

Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco stollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☒ Altro: Intonaco bugnato

Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☒ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☐ Coppo
- ☒ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:

Osservazioni: Marsigliesi

Gronde:

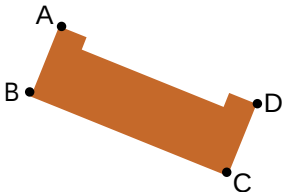
- ☐ Geometria semplice
- ☒ Geometria con modanature
- ☒ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:

Osservazioni:



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 36

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme da Sud-Ovest



Scorcio da Est



Veduta del prospetto Est



Scorcio sul prospetto Ovest



Prospetto retrostante a Nord



Dettaglio delle logge sul lato Est



Dettaglio lato Est

EDIFICIO 36

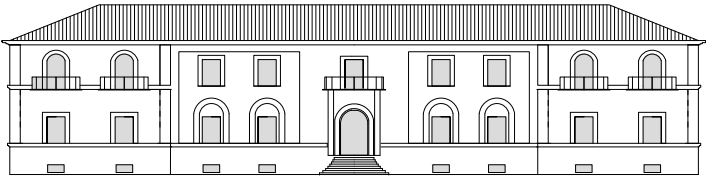
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

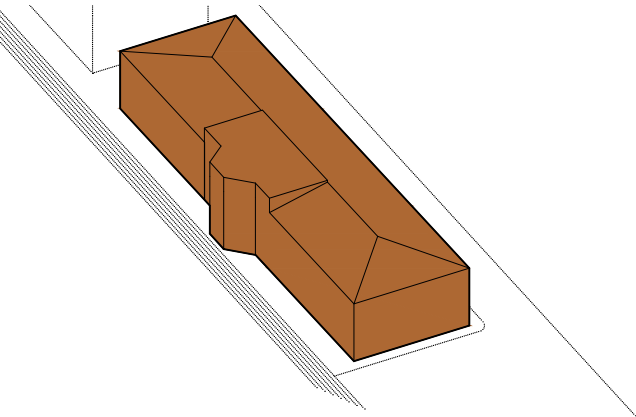
Edificio di grande valore testimoniale, nato come alloggio per i dirigenti e poi tramutato in albergo. Si presenta come un manufatto di grande solennità, con l'apparato decorativo e ornamentale più ricco del Borgo. Lo stile è neoclassico, con elementi di decoro come le trabeazioni quasi sproporzionate, e alcuni richiami barocchi, come le finestre a doppio cerchio composto e le cornici inquadranti i portoni delle facciate laterali. Le doppie logge su due livelli dominano il fronte principale, ponendosi al centro delle due semi-facciate.

L'assetto volumetrico è poi reso complesso dalla presenza di due torrini con copertura a padiglione posti sui due angoli retrostanti del fabbricato, poco percepibili sullo spazio pubblico della strada che porta al campo sportivo, ma caratterizzanti i fronti laterali, anch'essi degni di nota.

SOLUZIONI TIPO

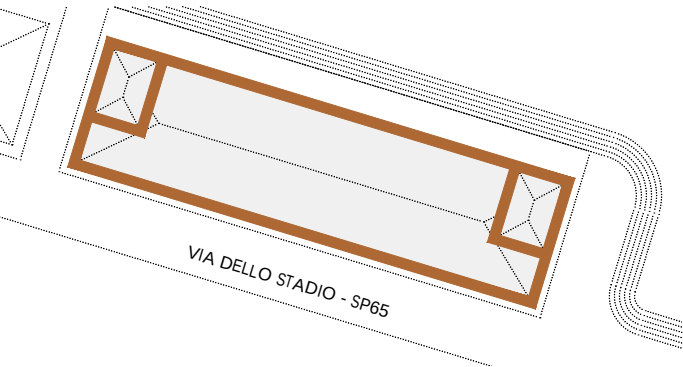


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

FONDO	RILIEVI	SERRAMENTI			METALLI	
RAL 085 90 10 RGB (240,230,210)	RAL 060 80 10 RGB (210,190,175)	RAL 000 85 00 RGB (220,220,220)	RAL 210 30 15 RGB (42,82,85)	RAL 040 40 10 RGB (104,75,70)	RAL 000 75 00 RGB (185,185,185)	RAL 000 15 00 RGB (30,30,30)
Tavolozza colori						

EDIFICIO 36

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

1 Zoccolatura rifinita con intonaco finto bugnato; **2** Intonaco civile liscio con decori in bassorilievo; **3** Cornice modanata con canale di gronda in ferro in aderenza; **4** Pluviale in lamiera di ferro e terminale in ghisa; **5** Dettaglio apparato decorativo neoclassico delle logge, con cornici modanate e capitelli quadrangolari in stile pseudo-tuscanico; **6** Balcone con ringhiera in ferro battuto e doppia mensola madanata; **7** Scalinata di accesso principale in blocchi di granito; **8** Scalinata di accesso laterale con terrapieno intonacato finto bugnato; **9** Dettaglio ringhiere in ferro battuto; **10** Apertura di finestre rettangolare con cornice e trabeazione e persiana in legno a due ante bipartite; **11** Finestra rettangolare con cornice modanata e oscurante a persiana in legno a quattro ante bipartite; **12** Finestra a piano terra rettangolare con oscurante a persiana in legno a quattro ante bipartite; **13** Doppia apertura con infisso in legno a fdue ante a inglesina e inferriata antintrusione; **14** Portone laterale a due ante bugnato con sopraluce a due cerchi composti e apparato decorativo barocco con modanature e volute; **15** Apertura a due cerchi composti con infisso in legno (prospetto retrostante); **16** Dettaglio decorativo in bassorilievo.



1



2



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



5



3



4

EDIFICIO 36

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da valorizzare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio ha un alto valore testimoniale, e risulta sostanzialmente privo sulla facciate di particolari elementi di superfetazione tali da averne compromesso l'impaginato. L'attuale *status* di bene di interesse culturale ne vincolano le trasformazioni future, le quali risulteranno essere guidate e controllate anche dagli enti preposti alla tutela dei beni culturali. In ogni caso, gli interventi che interesseranno il fabbricato dovrebbero essere rispettosi del manufatto e delle sue relazioni con il contesto. Eventuali implementazioni tecnologiche e impiantistiche dovrebbero essere tali da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da valorizzare di cui all'art. 17
Relative categorie di intervento agli artt. 12-14
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: apparato decorativo in stile neoclassico ed eclettico, costituito da cornici di coronamento, marcapiano, lesene, finto bugnato; loggiati; simboli sulle facciate; scaloni di accesso.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito

EDIFICIO 37

EDIFICIO 37

IDENTIFICAZIONE

DATI GENERALI

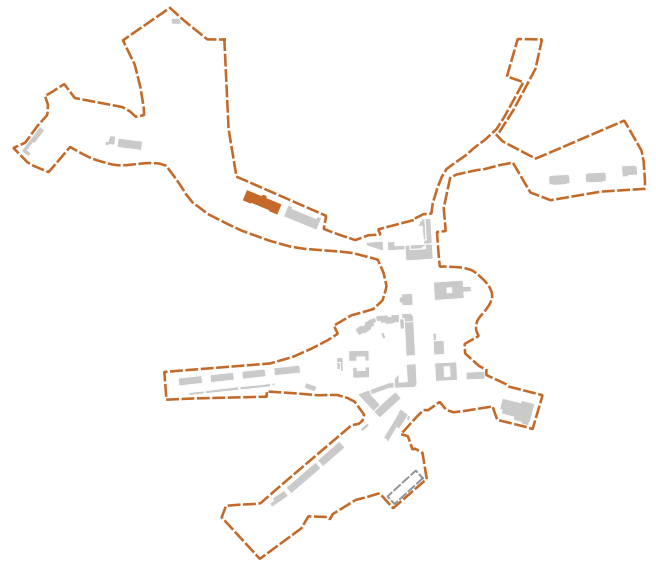
Indirizzo: Arbus
ID catasto attuale: Foglio 307, Particella 58
Epoca di impianto: 1878-1932
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Pregio elevato (eccellenza)
Proprietà: Pubblica
Uso originario: Residenziale (foresteria)
Uso prevalente attuale: Culturale (museo)
Uso piano terra attuale: Culturale (museo)

DATI URBANISTICI

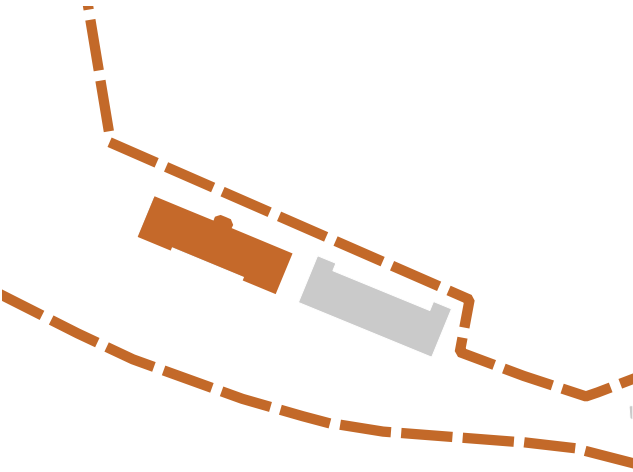
Superficie coperta CTR (mq): 662,67
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 3 | N° piani interrati: 1
Altezza media (m): 8,90
Volume stimato (mc): 5.897,76

Data di rilevazione: 17/12/2024

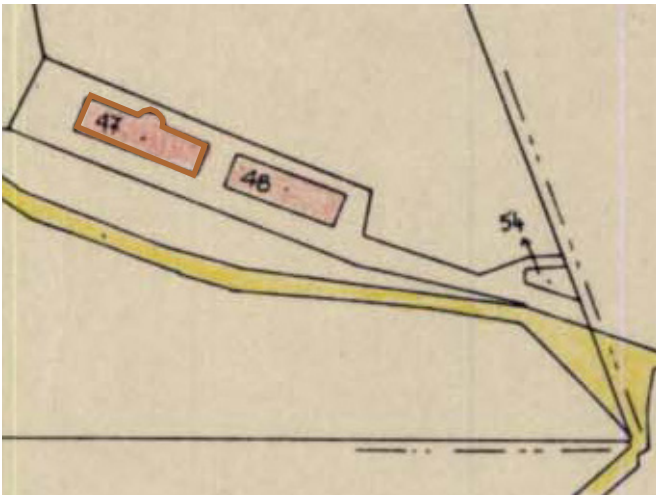
INQUADRAMENTO



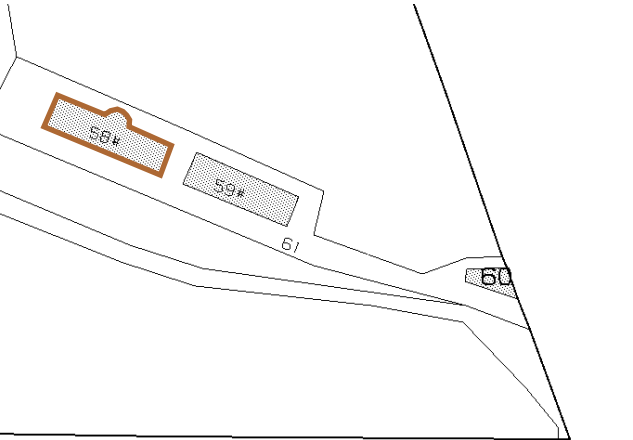
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1902)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista nord

EDIFICIO 37

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- Scala
- Rampa
- Pensilina
- Abbaini
- Altro: Balconi

Osservazioni:

Strutture verticali:

- Muratura portante in pietra
- Muratura portante in laterizio
- Calcestruzzo armato
- Tamponature in laterizio
- Tamponature in blocchi di cemento
- Altro:

Osservazioni:

Strutture orizzontali:

- Solaio in laterocemento
- Solaio pieno in calcestruzzo
- Solaio in legno
- Volte
- Altro:

Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- Cornici di gronda
- Cornici alle finestre
- Cornici marcapiano
- Paraste o lesene
- Comignoli
- Ingresso monumentale
- Inferriate
- Altro: Modanature e capitelli classici

Osservazioni:

Aperture:

- Portone in legno rettangolare
- Portone in legno ad arco
- Serranda metallica
- Altro:

Osservazioni:

Infissi:

- Legno
- Ferrofinestra
- Alluminio anodizzato
- Altro:

Osservazioni: Non rilevabile

Pluviali:

- Ferro
- Alluminio
- Eternit
- Terminale in ghisa
- Altro: non rilevabile

Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- Persiane
- Scurini
- Tapparelle
- Altro:

Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- Intonaco grana fine
- Intonaco grana grossa
- Rivestimento in lastre di ardesia
- Rivestimento in cotto
- Tinteggiatura
- Altro: Muratura a vista

Osservazioni:

Zoccolatura:

- Intonaco grana fine
- Intonaco strollato
- Pietra a vista
- Tinteggiatura e colore
- Altro: Intonaco bugnato

Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- A padiglione
- Doppia falda
- Piana
- Altro:

Osservazioni:

Manto di copertura:

- Coppo
- Tegola
- Massetto e impermeabilizzante
- Altro:

Osservazioni: Marsigliesi

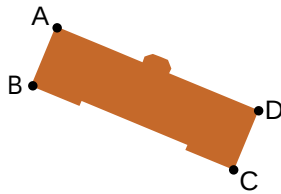
Gronde:

- Geometria semplice
- Geometria con modanature
- Ferro
- Alluminio
- Altro:

Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- Cavi / tubazioni
 - Elementi tecnologici
 - Altro:
- Osservazioni: Unità esterne climatizzazione poste incongruamente sul retro



LEGENDA:

- Elemento originale da conservare
- Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 37

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Sud-Est



Veduta con in primo piano il prospetto Ovest



Prospetto Est



Veduta sul retro da Est



Dettaglio del fronte posteriore



Accesso sul retro (installazione macchina climatizzazione incongrua)



Ingresso monumentale sul prospetto Sud

EDIFICIO 37

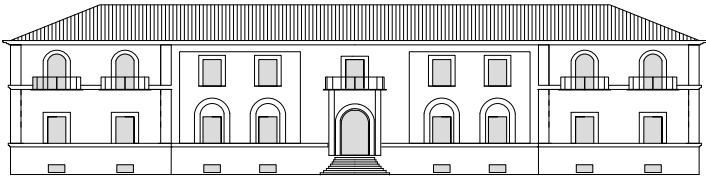
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

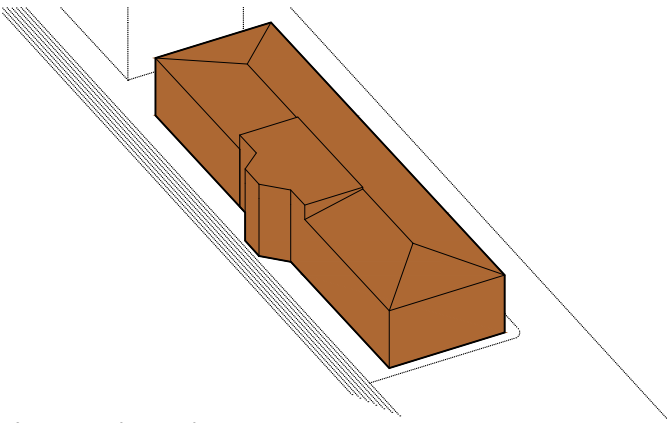
Edificio di grande valore testimoniale, si presenta come un manufatto di grande solennità, con uno degli apparati decorativi e ornamentali più ricchi del Borgo. Il linguaggio è neoclassico, con fasce marcapiano, cornicioni modanati, cornici alle finestre e zoccolatura in intonaco finto bugnato a rendere un impaginato ricco e completo.

L'asse di simmetria è dominato dalla grande scala di accesso, il portone riccamente inquadrato e il balcone di affaccio soprastante, a cui si contrappongono i volumi di testata leggermente avanzati rispetto al filo di facciata della parte centrale.

SOLUZIONI TIPO

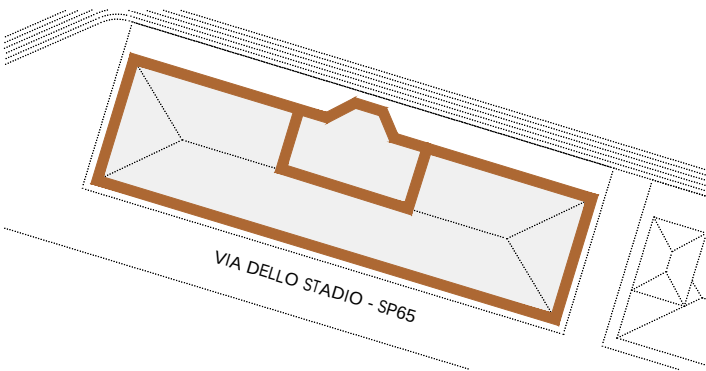


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

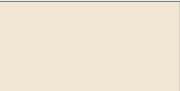
- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

— Prospetti sensibili

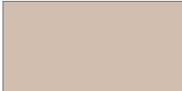
FONDO



RAL 085 90 10
RGB (240,230,210)

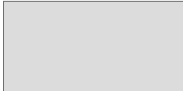
Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 060 80 10
RGB (210,190,175)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

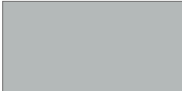


RAL 210 30 15
RGB (42,82,85)



RAL 040 40 10
RGB (104,75,70)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

EDIFICIO 37

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO

LEGENDA
1 Zoccolatura rifinita con intonaco finto bugnato; **2** Superficie intonacata a civile e tinteggiata; **3** Coronamento con cornice modanata; **4** Canale di gronda e pluviale in lamiera di ferro; **5** Terminale in ghisa; **6** Dettaglio ringhiere in ferro battuto; **7** Balcone su due mensole a gola rovescia in continuità con sottostante apparato decorativo d'ingresso; **8** Scalinata di accesso principale in blocchi di granito con andamento curvilineo; **9** Scala di accesso sul retro in blocchi di granito con semiarco a tutto sesto rampante (installazione macchina climatizzazione incongrua); **10** Apertura di finestre rettangolare con cornice e finta chiave di piattabanda in bassorilievo e persiana in legno a due ante bipartite; **11** Finestra ad arco con cornice e finta chiave in basso rilievo e oscurante a persiana in legno a due ante bipartite; **12** Porta finestra ad arco con cornice finta chiave in bassorilievo e oscurante a persiana in legno a due ante tripartite; **13** Portone di ingresso principale a due ante ad arco con bugne romboidali; **14** Portone laterale in legno a due ante bugnato con sopra lucce; **15** Apertura a due cerchi composti con infisso in legno (prospetto retrostante).



1



2



10



11



12

13



4



3



5



6



7



8



9



14



15

EDIFICIO 37

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da valorizzare

CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio ha un alto valore testimoniale, e risulta sostanzialmente privo sulla facciate di particolari elementi di superfetazione tali da averne compromesso l'impaginato. L'attuale *status* di bene di interesse culturale ne vincolano le trasformazioni future, le quali risulteranno essere guidate e controllate anche dagli enti preposti alla tutela dei beni culturali. In ogni caso, gli interventi che interesseranno il fabbricato dovrebbero essere rispettosi del manufatto e delle sue relazioni con il contesto. Eventuali implementazioni tecnologiche e impiantistiche dovrebbero essere tali da non risultare visibili dallo spazio pubblico.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da valorizzare di cui all'art. 17
Relative categorie di intervento agli artt. 12-14
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: apparato decorativo in stile neoclassico ed eclettico, costituito da cornici di coronamento, marcapiano, lesene, finto bugnato; simboli sulle facciate; scaloni di accesso.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito

EDIFICI 38-39-40

EDIFICI 38-39-40

IDENTIFICAZIONE

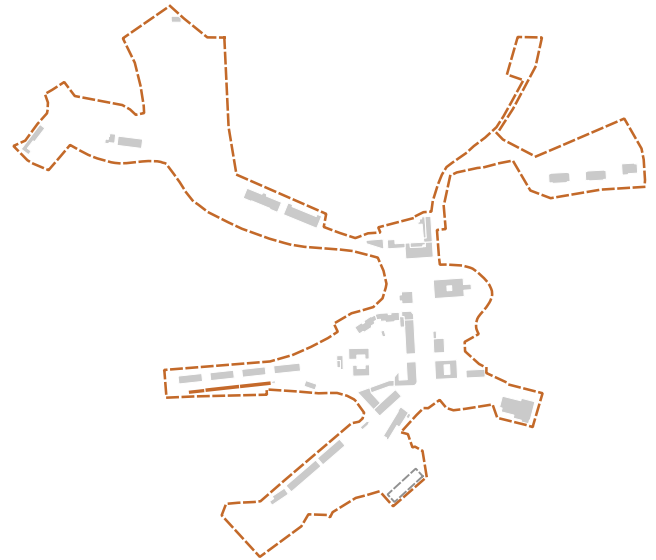
DATI GENERALI

Indirizzo: Viale del Mare snc - Guspini
ID catasto attuale: Foglio 402, Particella 22
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Ottimo
Grado di conservazione: Medio
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privato
Uso originario: Rimessaggio
Uso prevalente attuale: Rimessaggio/magazzino
Uso piano terra attuale: Rimessaggio/magazzino

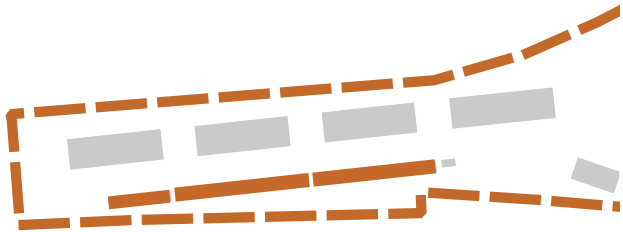
DATI URBANISTICI (complessiva)

Superficie coperta CTR (mq): 403,00
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuori terra: 1 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 3
Volume stimato (mc): 1.209,00

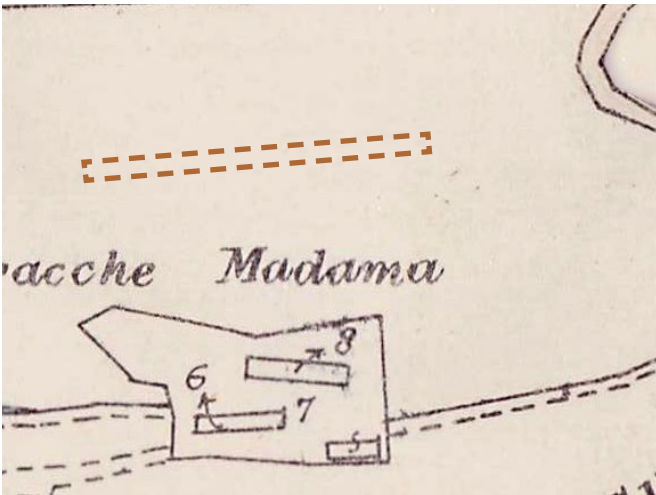
INQUADRAMENTO



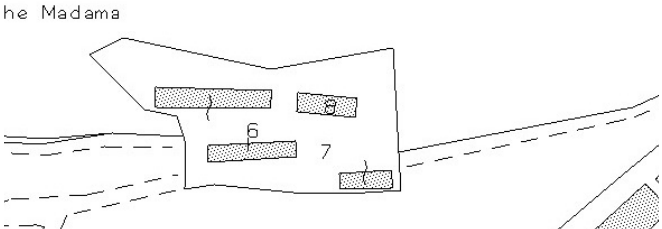
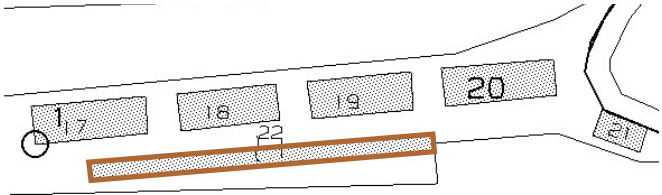
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno 1930)



Individuazione su catasto attuale



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

EDIFICI 38-39-40

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



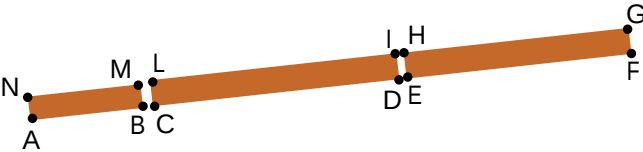
EDIFICIO 38 - Prospetto Sud



EDIFICIO 39 - Prospetto Sud



EDIFICIO 40 - Prospetto Sud



EDIFICI 38-39-40

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Dettaglio di accessi alle cantine



Scorcio d'insieme da Est



Veduta della testata a Est



Scala di collegamento alla strada



Scorcio d'insieme da Est

EDIFICI 38-39-40

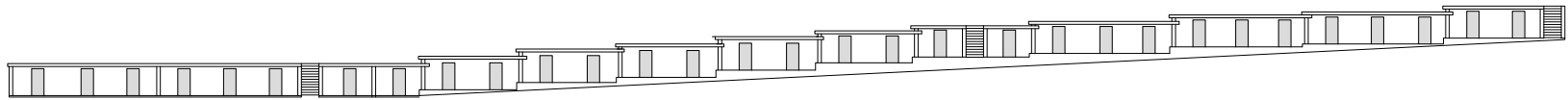
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

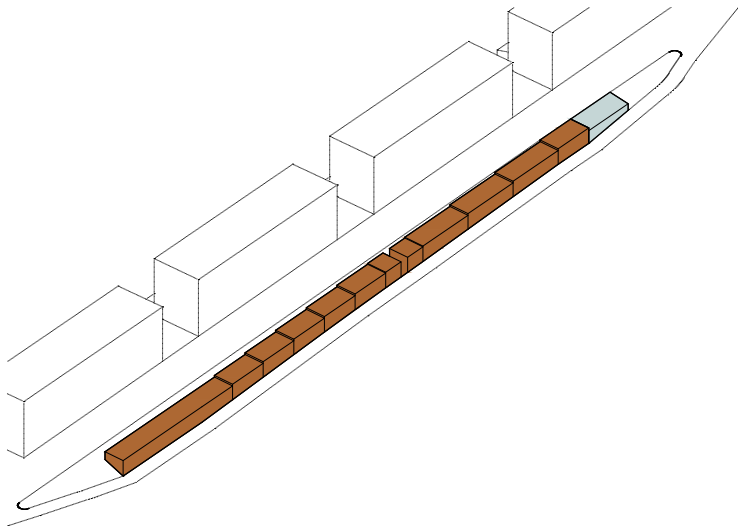
Il blocco delle cantine lineare è forse a servizio dei quattro blocchi residenziali di via del Mare. La particella catastale di riferimento risulta soppressa. Il manufatto è molto particolare, in quanto costituisce una serie di terrazze su diversi livelli rivolte a sud (inizio della vallata che segue il filone minerario verso Ingurtosu), al di sotto delle quali si situano le cantine, e a cui si arriva attraverso delle scale che spezzano questa lunga serie di terrazze. L'impaginato è molto chiaro, caratterizzato dalla succezione di porte lignee con foro circolare inquadrate dall'intelaiatura in C.A., anche se attualmente tale successione è deteriorata dall'apertura di numerose finestre.

La copertura delle cantine è pressoché in continuità con lo spazio pubblico della strada, ma il volume non si rileva in quanto poggiato sul crinale e visibile solo a valle.

SOLUZIONI TIPO

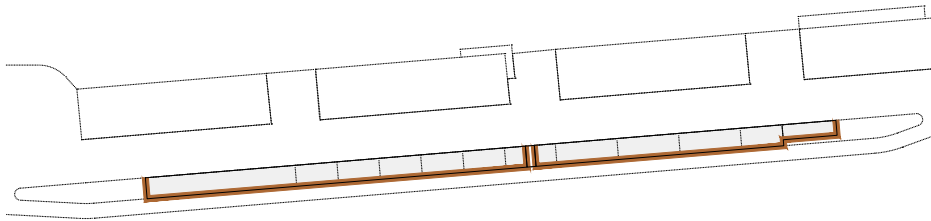


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Prospetti sensibili

Schema dei prospetti sensibili

FONDO	RILIEVI	SERRAMENTI	
RAL 050 40 40 RGB (161,82,48)	RAL 000 65 00 RGB (150,150,150)	RAL 110 92 05 RGB (255,255,240)	RAL 330 30 15 RGB (87,65,79)
Tavolozza colori			

EDIFICI 38-39-40

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1



2



3



7



4



5



6

1 Tetto piano; **2** Attacco a terra su fondazione a platea; **3** Telaio in C.A. con tamponatura in mattoni pieni; **4** Coronamento con solaio piano in aggetto; **5** Dettaglio scala rivestita in lastre di graniglia di cemento; **6** Dettaglio muro della scala con parapetto in muratura intonacata e corrimano in mattoni pieni; **7** Porta in legno con presa d'aria e di luce.

EDIFICI 38-39-40

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

La lunga serie di cantine si situa in un'area al limite tra l'edificato di via del Mare e la vallata che discende verso Ponente. Tale posizione, sfruttando l'orografia del luogo, fa sì che la lunga copertura terrazzata delle cantine configuri una passeggiata e un potenziale spazio di relazione che andrebbe mantenuto e riqualificato. Anche la serie di accessi, caratterizzati da un serramento ligneo con un foro di areazione e illuminazione naturale, definisce un impaginato caratteristico che andrebbe tutelato e ripristinato.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi: struttura in calcestruzzo armato con tamponatura in mattoni pieni; serramenti con foro di areazione.

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: non consentito.

RIFERIMENTI PER L'INTERVENTO O ELEMENTI DA PRESERVARE



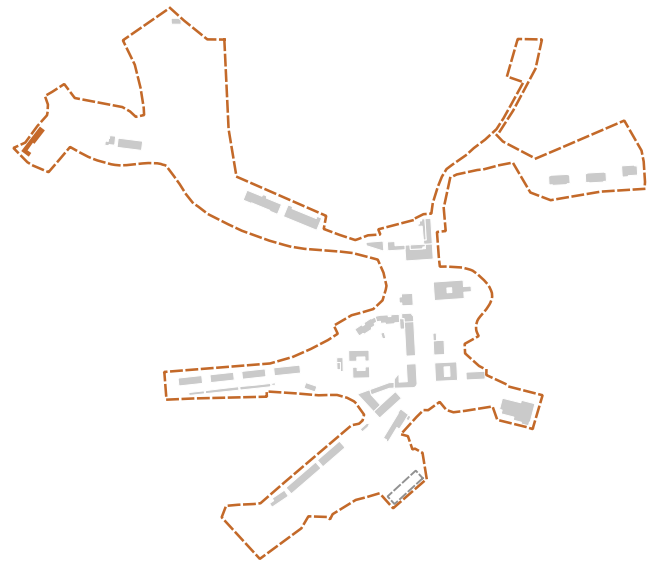
Elemento da preservare, per colorazioni e per rapporto pieni/vuoti.

EDIFICIO 41

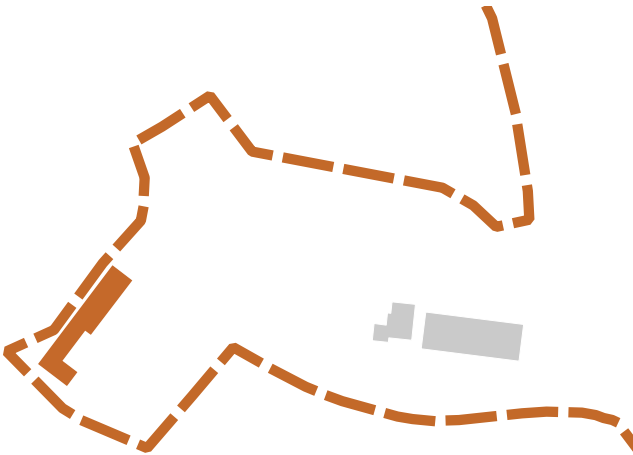
EDIFICIO 41

IDENTIFICAZIONE

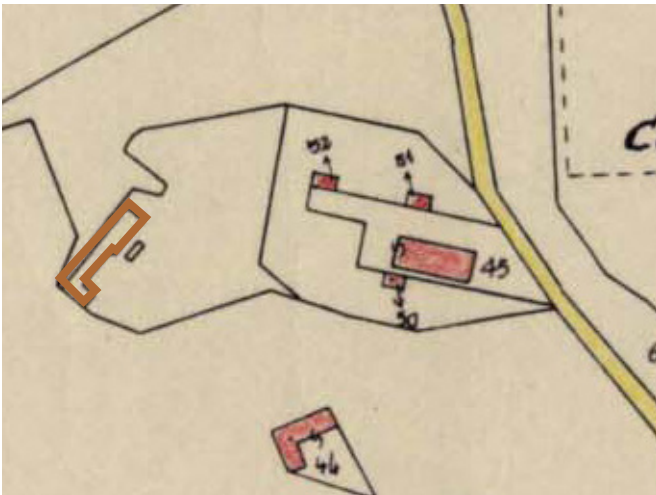
INQUADRAMENTO



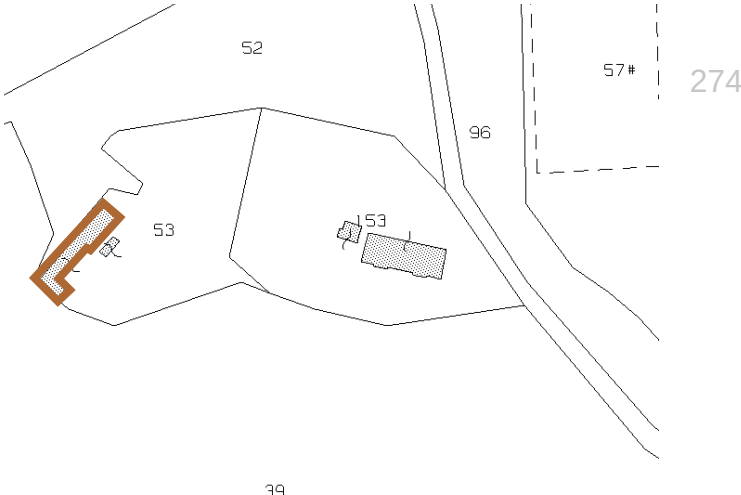
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno ca. 1950)



Individuazione su catasto attuale

DATI GENERALI

Indirizzo: Arbus
ID catasto attuale: Foglio 307, Particella 53
Epoca di impianto: 1933-1947
Inserimento nel contesto: Discreto
Grado di conservazione: Pessimo
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privata
Uso originario: non rilevabile
Uso prevalente attuale: non rilevabile
Uso piano terra attuale: non rilevabile

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 290,81
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 0
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 0
N° piani fuoriterra: 1 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 3
Volume stimato (mc): 872,43



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista ovest

EDIFICIO 41

DESCRIZIONE (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)
non rilevabili

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
- ☐ Rampa
- ☐ Pensilina
- ☐ Abbaini
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Strutture verticali:

- ☐ Muratura portante in pietra
- ☐ Muratura portante in laterizio
- ☐ Calcestruzzo armato
- ☐ Tamponature in laterizio
- ☐ Tamponature in blocchi di cemento
- ☒ Altro: Blocchi in cls pieno

Osservazioni: presenza di ulteriori volumi in blocchi di cls

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☒ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☐ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Aperture:

- ☐ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☐ Serranda metallica
- ☒ Altro: Portone di magazzino

Osservazioni:

Infissi:

- ☐ Legno
- ☐ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☐ Terminale in ghisa
- ☐ Altro: non rilevabile

Osservazioni:

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☐ Tinteggiatura
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☒ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☐ Altro: a una falda inclinata

Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☒ Altro: lastre di cemento amianto

Osservazioni:

Gronde:

- ☐ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Altro:

Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro:

Osservazioni:

LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 41

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta da Est

EDIFICIO 41

INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

Fabbricato rurale di difficile interpretazione, anche alla luce del fatto che catastalmente risulta in accertamento.
Sito all'interno di una proprietà privata non accessibile, si desume dall'esterno che sia adibito a magazzino, ampliatosi nel tempo con delle giustapposizione matericamente non congrue.



SOLUZIONI TIPO

prospetti non rilevabili

Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico



Schema dei prospetti sensibili

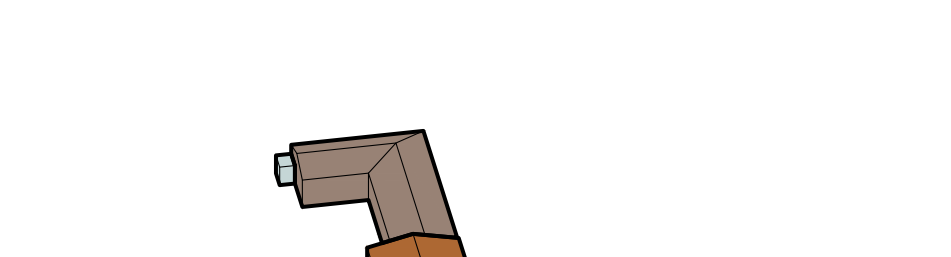
Prospetti sensibili

Prospetti sensibili

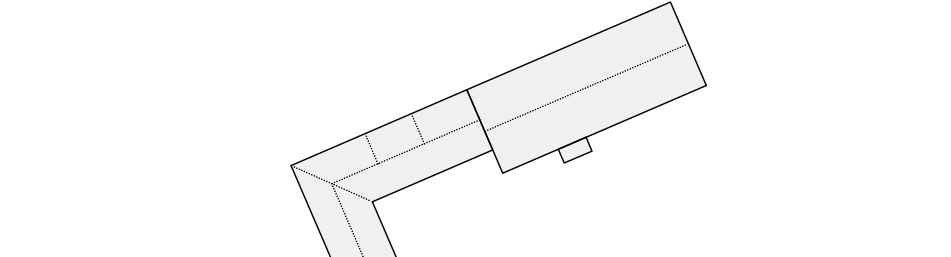
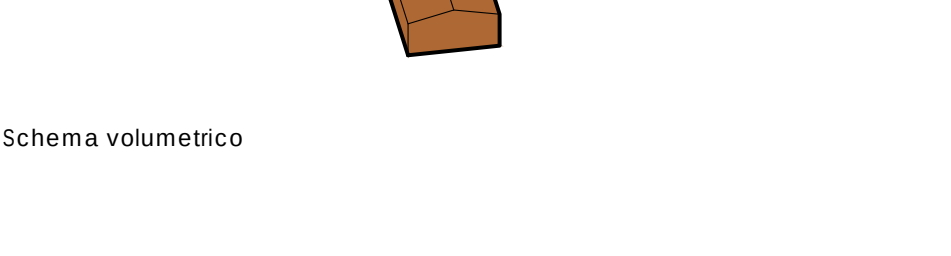
SOLUZIONI TIPO

prospetti non rilevabili

Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

Prospetti sensibili

Prospetti sensibili

Prospetti sensibili

Prospetti sensibili

Prospetti sensibili

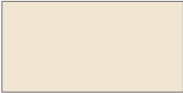
Prospetti sensibili

Prospetti sensibili

- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo

Prospetti sensibili

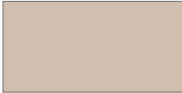
FONDO



RAL 085 90 10
RGB (240,230,210)

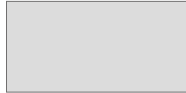
Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 060 80 10
RGB (210,190,175)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

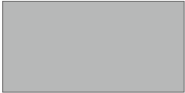


RAL 210 30 15
RGB (42,82,85)



RAL 040 40 10
RGB (104,75,70)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

EDIFICIO 41

INTERPRETAZIONE (02)

ELEMENTI-MODELLO



1 Tetto a due falde su solaio ligno
con manto di copertura in tegole
tipo coppo

1

EDIFICIO 41

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manuten-
zione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio è coerentemente inserito nello spazio rurale immediatamente esterno al borgo. Le giustapposizioni volumetriche sono matericamente incompatibili ma compositivamente coerenti, per cui sarebbe necessario un intervento sulle finiture per contestualizzare positivamente il fabbricato nel paesaggio.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

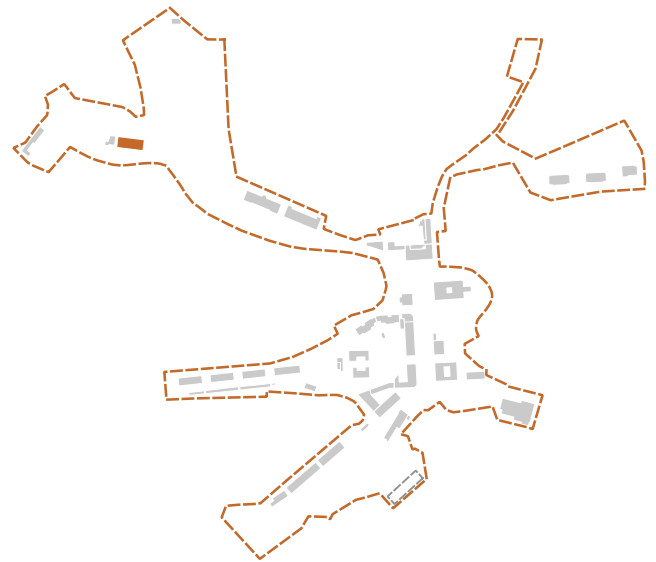
Isolamento esterno delle strutture opache verticali: sì

EDIFICIO 42

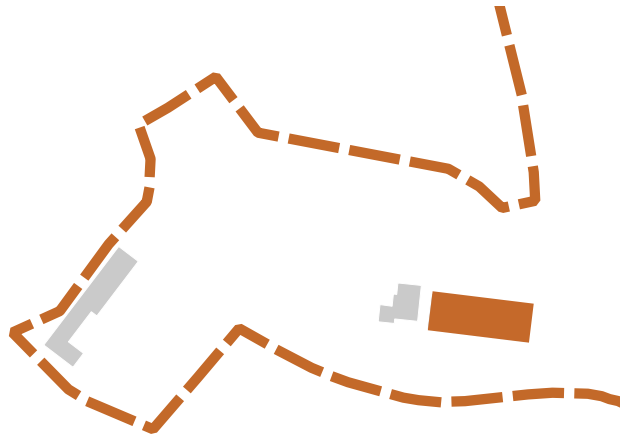
EDIFICIO 42

IDENTIFICAZIONE

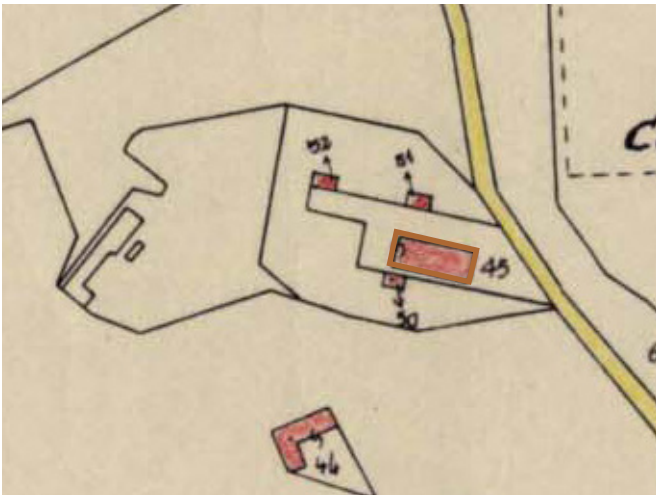
INQUADRAMENTO



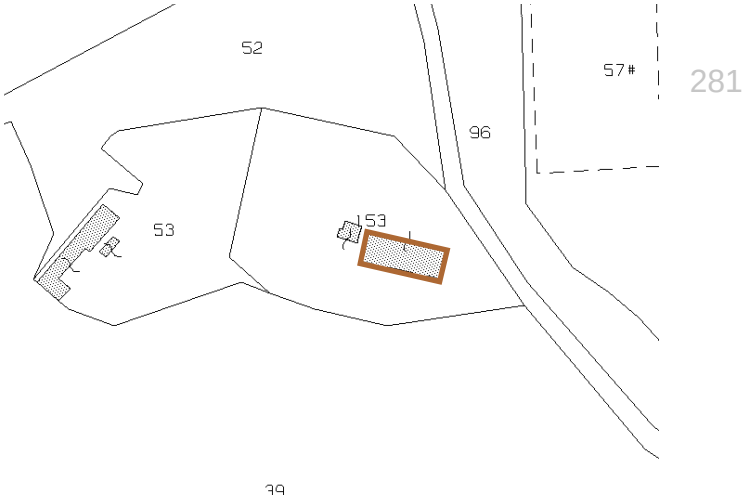
Individuazione nel perimetro di piano



Individuazione nelle sue prossimità



Individuazione su catasto storico (anno ca. 1950)



Individuazione su catasto attuale

DATI GENERALI

Indirizzo: Strada Provinciale 65, Arbus
ID catasto attuale: Foglio 307, Particella 153
Epoca di impianto: Post 1947
Inserimento nel contesto: Discreto
Grado di conservazione: Buono
Valore storico-architettonico: Valore storico-documentale
Proprietà: Privata
Uso originario: Residenziale
Uso prevalente attuale: Residenziale
Uso piano terra attuale: Residenziale

DATI URBANISTICI

Superficie coperta CTR (mq): 354,28
Superficie coperta edifici minori CTR (mq): 16
Superficie pertinenze esterne CTR (mq): 650
N° piani fuoriterza: 2 | N° piani interrati: 0
Altezza media (m): 6
Volume stimato (mc): 2125,68



Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista sud

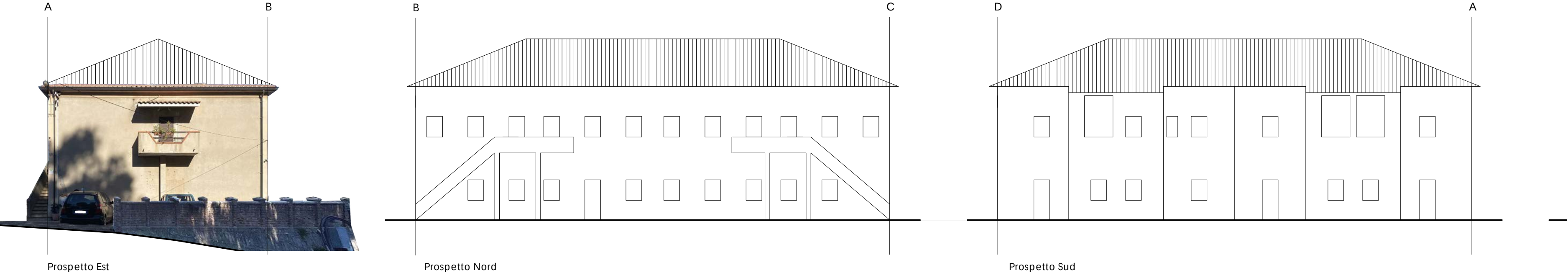


Individuazione su foto obliqua (anno 2009) - Vista est

EDIFICIO 42

ANALISI DESCRITTIVA (01)

PROSPETTI SULLO SPAZIO PUBBLICO (1:200)



CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICI

Elementi di articolazione volumetrica:

- ☐ Scala
 - ☐ Rampa
 - ☐ Pensilina
 - ☐ Abbaini
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni:
- #### Strutture verticali:
- ☐ Muratura portante in pietra
 - ☐ Muratura portante in laterizio
 - ☐ Calcestruzzo armato
 - ☐ Tamponature in laterizio
 - ☐ Tamponature in blocchi di cemento
 - ☐ Altro:
 - ☐ Osservazioni: non rilevabile

Strutture orizzontali:

- ☐ Solaio in laterocemento
- ☐ Solaio pieno in calcestruzzo
- ☐ Solaio in legno
- ☐ Volte
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: non rilevabile

Elementi architettonici caratterizzanti e/o decorativi:

- ☐ Cornici di gronda
- ☐ Cornici alle finestre
- ☒ Cornici marcapiano
- ☐ Paraste o lesene
- ☐ Comignoli
- ☐ Ingresso monumentale
- ☐ Inferriate
- ☒ Altro: Finestra verticale su vano scala
- ☐ Osservazioni:

Aperture:

- ☒ Portone in legno rettangolare
- ☐ Portone in legno ad arco
- ☒ Serranda metallica
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Infissi:

- ☒ Legno
- ☒ Ferrofinestra
- ☐ Alluminio anodizzato
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Pluviali:

- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☐ Eternit
- ☒ Terminale in ghisa
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni: Curva sommitale in rame passante attraverso cornicione di gronda

Elementi di oscuramento:

- ☒ Persiane
- ☐ Scurini
- ☐ Tapparelle
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Superfici murarie esterne:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☒ Intonaco grana grossa
- ☐ Rivestimento in lastre di ardesia
- ☐ Rivestimento in cotto
- ☒ Tinteggiatura
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Zoccolatura:

- ☐ Intonaco grana fine
- ☐ Intonaco strollato
- ☐ Pietra a vista
- ☐ Tinteggiatura e colore
- ☒ Altro: Basamento realizzato con lo stesso intonaco dei paramenti murari

Tipologia di copertura:

- ☐ A padiglione
- ☐ Doppia falda
- ☐ Piana
- ☒ Altro: semi-padiglione
- ☐ Osservazioni:

Manto di copertura:

- ☒ Coppo
- ☐ Tegola
- ☐ Massetto e impermeabilizzante
- ☐ Altro:
- ☐ Osservazioni:

Gronde:

- ☒ Geometria semplice
- ☐ Geometria con modanature
- ☐ Ferro
- ☐ Alluminio
- ☒ Altro: Canale di gronda in rame in appoggio al cornicione
- ☐ Osservazioni:

Alterazioni / elementi incongrui:

- ☐ Cavi / tubazioni
- ☐ Elementi tecnologici
- ☐ Altro: Copertura incongrua nel terrazzo posteriore
- ☐ Osservazioni



LEGENDA:

- ☒ Elemento originale da conservare
- ☒ Elemento sostituito/aggiunto compatibile
- ☐ Elemento sostituito/aggiunto incompatibile
- ☐ Elemento non presente/non rilevabile

EDIFICIO 42

DESCRIZIONE (02)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Veduta d'insieme da Nord-Est



Veduta da Sud-Est



Scorcio prospetto Sud



Veduta del prospetto Est

EDIFICIO 42

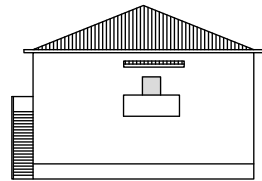
INTERPRETAZIONE (01)

SINTESI INTERPRETATIVA

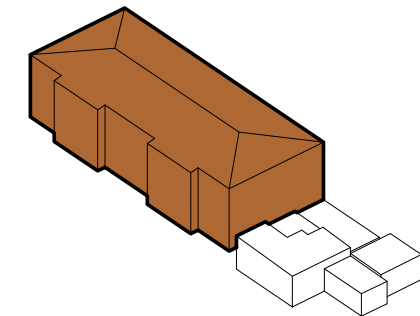
Il manufatto nasce per ospitare quattro unità residenziale, una per piano. Caratterizzato da una estrema razionalità funzionale, testimoniata dalla forma parallelepipedica regolare interrotta da pochi elementi, quali le scale simmetriche sul prospetto sud e i due volumi sporgenti sul prospetto nord. Sono assenti elementi di decoro, ed è stata oggetto di numerosi manutenzioni ordinarie e straordinarie che non ne hanno modificato l'assetto volumetrico, ma tuttavia ne hanno reso caotico il linguaggio materico.

Inoltre, il lotto pertinenziale è caratterizzato dalla presenza di numerosi locali accessori che ne hanno fortemente modificato lo schema volumetrico.

SOLUZIONI TIPO

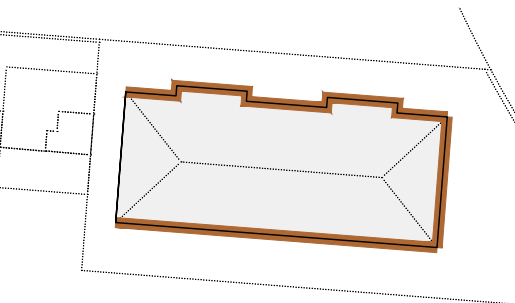


Schema di impaginato di facciata



Schema volumetrico

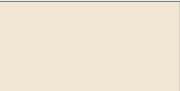
- Volume principale
- Volume accessorio - congruo
- Volume accessorio - non congruo



Schema dei prospetti sensibili

Prospetti sensibili

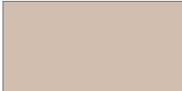
FONDO



RAL 085 90 10
RGB (240,230,210)

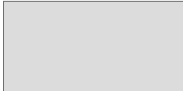
Tavolozza colori

RILIEVI



RAL 060 80 10
RGB (210,190,175)

SERRAMENTI



RAL 000 85 00
RGB (220,220,220)

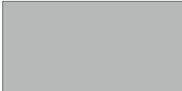


RAL 210 30 15
RGB (42,82,85)



RAL 040 40 10
RGB (104,75,70)

METALLI



RAL 000 75 00
RGB (185,185,185)



RAL 000 15 00
RGB (30,30,30)

EDIFICIO 42

INTERPRETAZIONE (02)

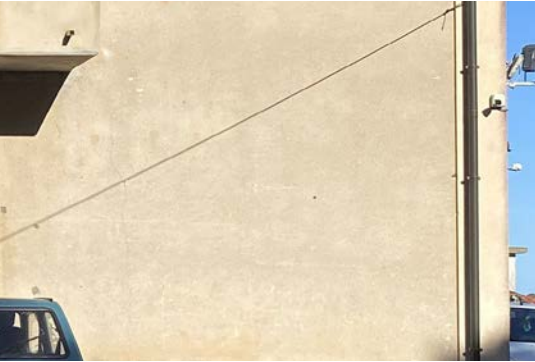
ELEMENTI-MODELLO



1



2



3



5



6



4



7



8

1 Manto di copertura in tegole laterizie; **2** Zoccolatura rifinita con intonaco civile; **3** Intonaco civile liscio privo di tinteggiatura; **4** Solaio in aggetto con canale di gronda (di sostituzione) in alluminio in aderenza; **5** Apertura di finestra rettangolare con sistema oscurante a persiana (di sostituzione) in alluminio; **6** Balcone con parapetto in muratura e pensilina di copertura in c.a.; **7** Scala di accesso al piano superiore con rampa e balconata e parapetto in muratura; **8** Dettaglio delle scale

EDIFICIO 42

PROGETTO

CLASSE DI AZIONE: Edifici da riqualificare
CATEGORIA DI INTERVENTO AMMESSA: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia

INDIRIZZI GENERALI

L'edificio, seppur largamente manomesso per quanto riguarda materiali e apparati tecnologici in facciata, mantiene una sua unità formale rappresentativa dell'architettura residenziale mineraria.
Richiede degli interventi generali di riqualificazione, utili anche ad adeguarne gli standard abitativi, i quali sarebbe opportuno fossero guidati da un regolamento condominiale finalizzato all'impiego di materiali e soluzioni univoche per tutti i proprietari.

PRESCRIZIONI

Riferimenti di ordine generale

In particolare vedasi articoli delle Norme Tecniche del Piano:
Disposizioni generali di cui agli artt. 7-11
Disciplina Classe degli Edifici da riqualificare di cui all'art. 19
Relative categorie di intervento agli artt. 12, 13 e 15
Disciplina Edificato e pertinenze, artt. 21-22
Attuazione di cui al Titolo V

Riferimenti speciali

Isolamento esterno delle strutture opache verticali: sì

l'uso del colore

I valori cromatici costituiscono un elemento fondamentale dell'identità dei centri antichi, compreso il borgo minerario di Monteverchio.

Il PPBM individua i colori, attraverso una tavolozza per ogni edificio, utili a fornire gli indirizzi cromatici a partire da quanto rilevato.

Le colorazioni proposte utilizzano un riferimento cromatico universale RAL Design. Sistema sviluppato per la progettazione professionale del colore, il RAL Design contiene 1688 tinte identificate da codici a 7 cifre ed organizzate in modo sistematico, ogni codice indica i valori di tonalità, luminosità e saturazione o cromaticità che identificano univocamente la tinta.

Per esempio, la Ral 060 90 05 è una tinta caratterizzata da tonalità 060, luminosità 90 e cromaticità 05, mentre il Ral 060 95 05, risulta esserne una variante più chiara, in quanto, a fronte dei medesimi valori di tonalità e cromaticità, possiede un valore di luminosità più alto.

Tramite questo sistema combinare i colori in modo armonioso diventa molto più facile e risulta anche più semplice proporre varianti di colore.

Il PPBM infatti consente di sottoporre a variazione i valori indicati nella Tavolozza per ogni edificio a patto che quanto porposto presenti una flessione in aumento o dimuzioni di ± 05 per ognuno dei tre canali.

Ciò significa che tornando all'esempio del Ral 060 90 05, risultano ammissibili anche valori compresi tra Ral 065 95 10 e Ral 055 85 00. Infatti, il sistema RAL Design risulta particolarmente orientato alla prospettiva umana in quanto i tre gruppi di cifre corrispondono alle coordinate HLC ossia Tonalità (H), Luminosità (L) e Cromaticità (C), secondo lo schema che segue per il colore d'esempio:

R A L

Tonalità (H)

060

Luminosità (L)

95

Croma (C)

05

Oltre alla codifica RAL Design, per ogni colore, viene indicato anche il valore RGB per permettere di identificare a monitor il colore prescelto (occorre tener conto che ogni monitor ha una taratura differente quindi il riferimento univoco per la scelta del colore da cartella è esclusivamente il sistema RAL Design).

Come procedere?

FASE 1

Identifico l'edificio su cui sto intervenendo in questo fascicolo e ricerco, nella sua Tavolozza, il colore indicato per gli elementi costitutivi su cui ho necessità di apportare modifiche.

FASE 2

Caso 1) Il colore da Tavolozza è disponibile sul mercato e congruo rispetto alle scelte di progetto.

Allora indico chiaramente la corrispondenza tra colore di Tavolozza e colore di progetto; in seguito alle procedure autorizzative, verificate, le indicazioni per la loro posa e manutenzione, le impiego nell'intervento.

Caso 2) Il colore da Tavolozza non è disponibile sul mercato o congruo rispetto alle scelte di progetto.

Se voglio invece modificare una o più tinte posso sottoporre a valutazione un colore alternativo prossimo, muovendomi tra valore HLC superiori o inferiori a ± 5 rispetto a quelli prescritti.

In questo caso corrodo la proposta di progetto con un confronto tra colori da Piano e colori di progetto, impiegando i valori RAL Design che come detto riportano in forma sintetica e univoca le coordinate HLC, dimostrandone l'ammissibilità.

Ad esempio:

Colore da Piano (da Tavolozza colori edificio)

	RAL	060	95	05
--	-----	-----	----	----

Colore di progetto

	RAL	060	90	10
--	-----	-----	----	----

Variazione di progetto	0	-5	+5
------------------------	---	----	----

Caso 3) Posso dimostrare che il colore attestato originario è significativamente differente da quanto indicato in Tavolozza colori e voglio utilizzare quel colore.

Se ho le prove che il colore attestato o originario è molto diverso da quello prescritto dal Piano, tanto diverso da avere un differenziale coordinate HLC fuori dai range di ± 5 per i valori del RAL Design indicato, posso sottoporre l'alternativa in fase di autorizzazione. Sarà mio onere addurre le prove attraverso la documentazione allegata al progetto, al fine di attestarne l'ammissibilità.