



# COMUNE DI NEONELI

Provincia di Oristano



## PROGETTO DEFINITIVO

**VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO STORICO E  
REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E  
DELLA ZONA "A" (P.d.F.) DEL SANTUARIO "S'ANGELU"  
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**



**STUDIO GAIAS**  
architettura e ingegneria  
www.studiogaias.com

**MACOMER**, Via Giovanni XXIII, n°9  
T +39 0785 72124 F +39 0785 602641

**CAGLIARI**, via Roma, n° 231  
T +39 070 7513273

**Arch. Sebastiano GAIAS**  
(progettista incaricato)

*Gruppo di lavoro:*  
Ing. Giuseppe GAIAS  
Geom. Mauro CASU  
Arch. Gianluca CARIA  
Arch. Antonio RAGNEDDA  
Arch. Debora SOLINAS  
Arch. Andrea SABA

Il Sindaco:  
Geom. Salvatore CAU

Responsabile del procedimento:  
Geom. Gianfranco URRU

**4b**

ISOLATO N° 4  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

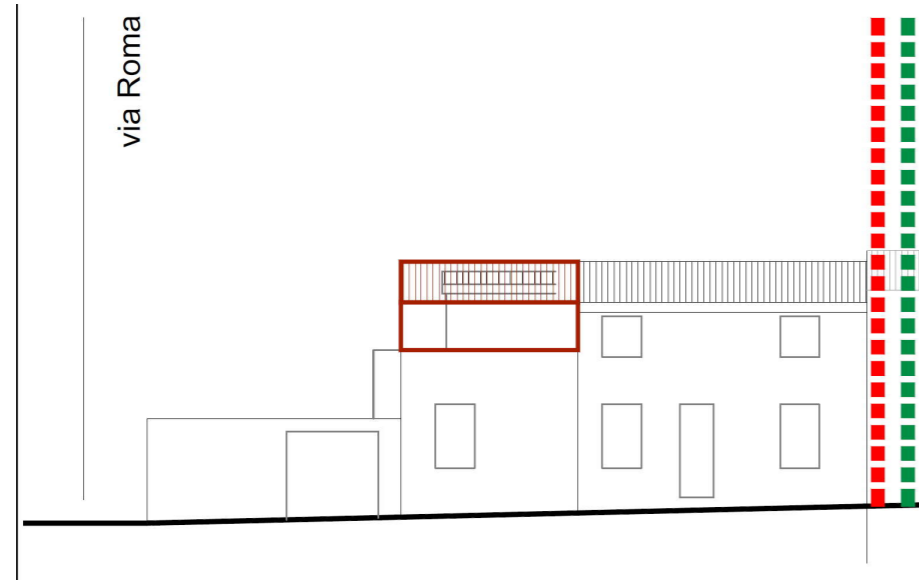
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA ROMA



FOTO VIA ROMA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 131,96  
 Superficie coperta mq: 85,28  
 Volumetria edificata mc: 531,40  
 Data di realizzazione: dopo il 1970  
 Tipologia edilizia: edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) / locali tecnici

**STATO DI CONSERVAZIONE:**  
 Edifici sostituiti incompatibili (corpo principale e locali tecnici)

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**  
 Strutture verticali : blocchi pietra/cotto  
 Strutture orizzontali: legno  
 Copertura: falde/coppi- lastre eternit

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI:**  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: lamiera zincata  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: materiale plastico  
 Scurini: -  
 Grate: metallo  
 Gronde: metallo  
 Pluviali: metallo/materiale plastico  
 Soglie: marmo  
 Balconi: -  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

**ELEMENTI DI DECORAZIONE:**  
 Cornici di gronda: -  
 Cornici di Marcapiano: -  
 Cornici Finestre: -  
 Cornici Portone di ingresso: -  
 Altro: -

**DESTINAZIONE D'USO:**  
 Piano seminterrato: residenziale  
 Piano terra: residenziale  
 Piano 1°: residenziale  
 Piano 2°: residenziale

Utilizzo: abitato

**SPAZI NON EDIFICATI:**  
 Cortile: laterale  
 Recinzione: muratura in pietra

**NOTE:** Edificio non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 copertura in eternit, oggetto di copertura, rifiniture esterne mancanti, avvolgibili, serranda in lamiera, portale corte.

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Ristrutturazione Edilizia; Nuova Edificazione.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

È possibile realizzare una Nuova Edificazione, articolata nella sopraelevazione dell'unità edilizia esistente su via Roma così come riportato nell'elaborato grafico di progetto. La Ristrutturazione Edilizia è consentita per interventi rivolti all'adeguamento funzionale della struttura esistente alla nuova situazione di fatto. Le opere e gli interventi di modifica che non comportano aumenti di volume sono limitati alla nuova copertura a tetto del volume entro l'area di pertinenza così come indicato nell'elaborato grafico.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

La sopraelevazione dovrà essere realizzata secondo un ingombro planimetrico che va in continuità volume principale così come indicato nell'elaborato grafico. La quota di imposta del filo gronda della sopraelevazione dovrà essere realizzata in continuità a quella del volume principale.

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

**COPERTURE**

Si prevede una nuova copertura piana pavimentata a terrazza in sostituzione della copertura in eternit esistente nella corte.

La copertura della sopraelevazione dovrà essere realizzata ad una falda in continuità a quella del volume principale su via Roma e con pendenza massima del 25%. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. L'aggetto di copertura dovrà essere del tipo tradizionale e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE**

**PARAMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Le aperture ed i serramenti dovranno essere del tipo tradizionale. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo (serranda in lamiera zincata) dovrà essere sostituito e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano. Non è consentito l'uso di avvolgibili.

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio (canali di gronda e pluviali oggetto di copertura in latero cemento).

**IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere come da NTA di piano.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede l'utilizzo di pavimentazioni drenanti nella corte come da NTA di piano. Il portale di ingresso alla corte dovrà essere uniformato alle soluzioni tipologiche tradizionali così come indicate nell'abaco degli elementi tipologici.

