



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

6b

ISOLATO N° 6
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

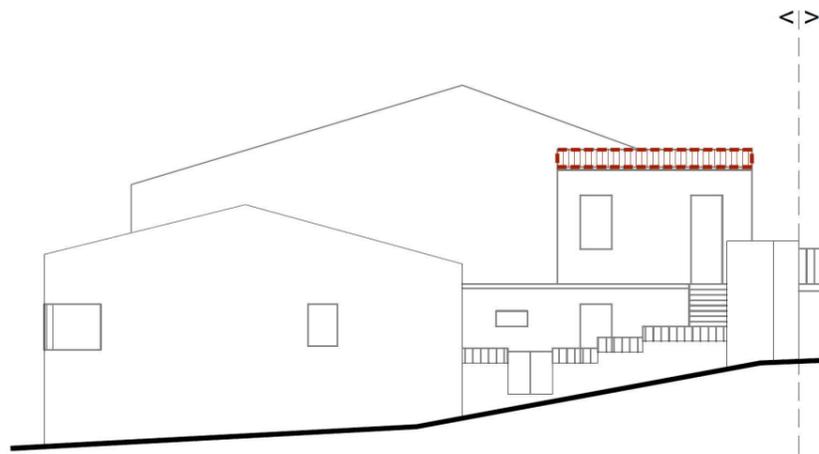
File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:

via Roma



PROSPETTO SU VIA B.LICHERI



FOTO VIA B.LICHERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 142,69
 Superficie coperta mq: 99,24
 Volumetria edificata mc: 508,01
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

STATO DI CONSERVAZIONE:
 Edificio sostituito incompatibile

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: falde /coppi/ piana

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : intonaco
 Infissi: legno/metallo
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: legno
 Persiane: legno
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 Grate: -
 Gronde: rame
 Pluviali: rame
 Soglie: marmo
 Balconi: -
 Parapetti: -
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Cornici di gronda: si
 Cornici di Marcapiano: -
 Cornici Finestre: -
 Cornici Portone di ingresso: -

DESTINAZIONE D'USO:

Piano seminterrato: deposito
 Piano terra: commerciale
 Piano 1°: commerciale

Utilizzo: utilizzato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -
 Recinzione: muro e staccionata in legno

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:

copertura in lastre di eternit, oggetto di copertura, tenda commerciale.

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione;
 Nuova Edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio.
 Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione e/o di "demolizione e ricostruzione" per ricondurre l'edificio a forme coerenti con la tradizione architettonica locale, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento. La specifica conformità tipologica degli interventi di "Ristrutturazione edilizia", Nuova Edificazione o di "demolizione e ricostruzione" ai caratteri costruttivi e di impianto tradizionali deve essere realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali sostituendo le lastre di eternit. L'oggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.
 Si richiede il mantenimento del piano pavimentato a terrazza.

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 dovrà essere sostituito e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

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.

APPARATI COMMERCIALI

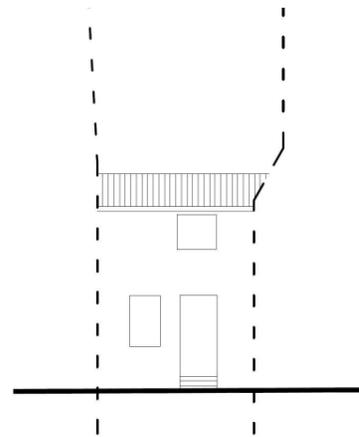
Gli interventi di sistemazione degli elementi legati a funzioni commerciali devono tenere conto del quadro globale l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, rispettando le caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile. L'apposizione di insegne, Dehors, tenda commerciale dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA di piano.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione della corte retrostante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione dovranno essere come da N.T.A del Piano.



PROSPETTO SU VIA ROMA



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 58,68
 Superficie coperta mq: 48,99
 Volumetria edificata mc: 266,72
 Data di realizzazione: dal 1950 al 1970
 Tipologia edilizia: Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione

STATO DI CONSERVAZIONE:
 Edificio modificato prevalentemente

CARATTERI COSTRUTTIVI:
 Strutture verticali : pietra/blocchi cls
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: falde/coppi/ piana
 Scale esterne: si

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI
 Finitura pareti : non finito
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: -
 Grate: -
 Gronde: metallo
 Pluviali: metallo/materiali plastici
 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: -
 Piano terra: residenziale
 Piano 1°: residenziale
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: -
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 oggetto di copertura, rifiniture facciata mancanti

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione;
 Nuova Edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio.

Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione e/o di "demolizione e ricostruzione" per ricondurre l'edificio a forme coerenti con la tradizione architettonica locale, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento. La specifica conformità tipologica degli interventi di "Ristrutturazione edilizia", Nuova Edificazione o di "demolizione e ricostruzione" ai caratteri costruttivi e di impianto tradizionali deve essere realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. L'aggetto di copertura dovrà essere 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 dovrà essere sostituito e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

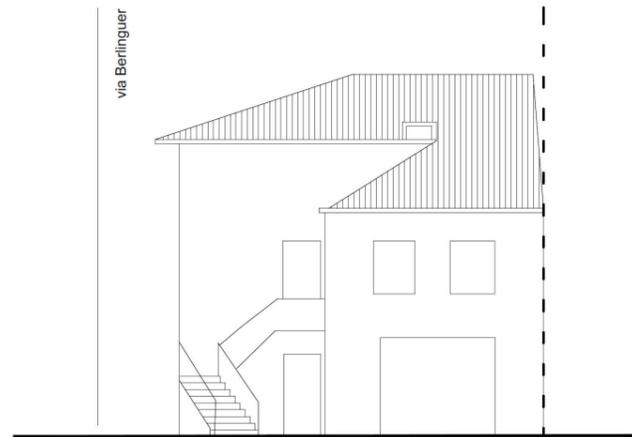
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione della corte retrostante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione dovranno essere come da N.T.A del Piano.



PROSPETTO SU VIA ROMA



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 233,31
 Superficie coperta mq: 171,38
 Volumetria edificata mc: 1057,16
 Data di realizzazione: dopo il 1970
 Tipologia edilizia: edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

STATO DI CONSERVAZIONE:
 Edificio sostituito incompatibile

CARATTERI COSTRUTTIVI:
 Strutture verticali : blocchi in pietra
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: padiglione/marsigliesi/ pannelli
 Scale esterne: cemento

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

ELEMENTI DI DECORAZIONE
 Cornici di gronda: -
 Cornici di Marcapiano: -
 Cornici Finestre: marmo
 Cornici Portone di ingresso: marmo
 Altro: piattabanda su finestre

DESTINAZIONE D'USO:
 Piano seminterrato: commerciale/deposito
 Piano terra: residenziale
 Piano 1°: residenziale
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: laterale/frontale
 Recinzione: metallo/siepe

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 tegole marsigliesi, pannelli coibentati , aggetto di copertura, cornici marcapiano in cls a vista, avvolgibili, serramenti in alluminio anodizzato.

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione;
 Nuova Edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO
 Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio.
 Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione e/o di "demolizione e ricostruzione" per ricondurre l'edificio a forme coerenti con la tradizione architettonica locale, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.

ALTEZZE, SUPERFICIE E VOLUMETRIE
 Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento. La specifica conformità tipologica degli interventi di "Ristrutturazione edilizia", Nuova Edificazione o di "demolizione e ricostruzione" ai caratteri costruttivi e di impianto tradizionali deve essere realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano.

CARATTERI COSTRUTTIVI
COPERTURE
 Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali, sostituendo le tegole marsigliesi e pannelli coibentati.. L'aggetto di copertura dovrà essere 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. Non è consentito lasciare a vista le cornici marcapiano in cls.

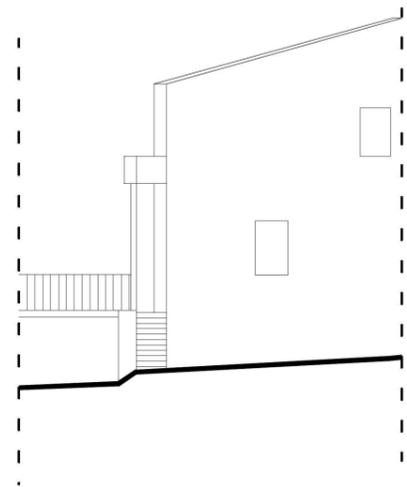
APERTURE E SERRAMENTI
 Le aperture ed i serramenti dovranno essere del tipo tradizionale. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo (alluminio anodizzato) dovrà essere sostituito e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano. 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.

APPARATI COMMERCIALI
 Gli interventi di sistemazione degli elementi legati a funzioni commerciali devono tenere conto del quadro globale l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, rispettando le caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile. L'apposizione di insegne, dehors dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA di piano.

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI
 Si richiede la conservazione della corte retrostante sistemata a verde e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione dovranno essere come da N.T.A del Piano.



PROSPETTO SU VIA B. LICHERI



FOTO VIA B.LICHERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 110,46
 Superficie coperta mq: 69,98
 Volumetria edificata mc: 515,75
 Data di realizzazione: dopo il 1970
 Tipologia edilizia: edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

STATO DI CONSERVAZIONE:
 edificio sostituito incompatibile

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: falde/coppi / piana

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : intonaco
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: -
 Avvolgibili: materiale plastico
 Scurini: -
 Grate: -
 Gronde: metallo/materiale plastico
 Pluviali: metallo/materiale plastico
 Soglie: marmo
 Balconi: si
 Parapetti: muratura/metallo
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Cornici di gronda: -
 Cornici di Marcapiano: -
 Cornici Finestre: -
 Cornici Portone di ingresso: -
 Altro: zoccolatura

DESTINAZIONE D'USO:

Piano seminterrato: deposito
 Piano terra: residenziale
 Piano 1°: residenziale
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: laterale
 Recinzione: metallo

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 oggetto di copertura, avvolgibili

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione; Nuova Edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio.

Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione e/o di "demolizione e ricostruzione" per ricondurre l'edificio a forme coerenti con la tradizione architettonica locale, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento. La specifica conformità tipologica degli interventi di "Ristrutturazione edilizia", Nuova Edificazione o di "demolizione e ricostruzione" ai caratteri costruttivi e di impianto tradizionali deve essere realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. L'oggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano. Si richiede il mantenimento della copertura piana esistente.

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 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

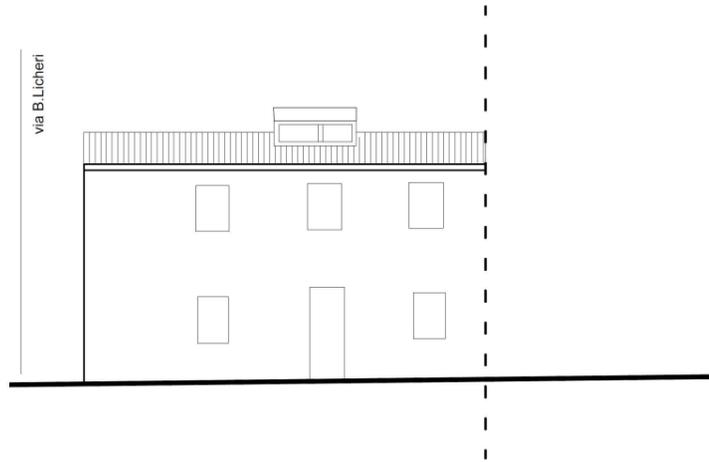
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione della corte antistante sistemata a verde e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione dovranno essere come da N.T.A del Piano.



PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 58.79
 Superficie coperta mq: 58.79
 Volumetria edificata mc: 375,13
 Data di realizzazione: dal 1950 al 1970
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli con ingresso centrale

STATO DI CONSERVAZIONE:
 Edificio modificato parzialmente
 ù

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali: pietra
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti: intonaco
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: legno
 Avvolgibili: -
 Scurini: -
 Grate: metallo
 Gronde: rame/materiale plastico
 Pluviali: rame
 Soglie: granito
 Balconi: -
 Parapetti: -
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Cornici di gronda: -
 Cornici di Marcapiano: -
 Cornici Finestre: -
 Cornici Portone di ingresso: -
 Altro: zoccolatura

DESTINAZIONE D'USO

Piano seminterrato: -
 Piano terra: residenziale
 Piano 1°: residenziale
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 oggetto di copertura

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio. Le opere non possono dunque comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione della falda. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. L'aggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano. Si richiede il mantenimento della copertura piana esistente.

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 realizzati in legno dovranno essere mantenuti invariati nelle forme e materiali proprie della tradizione costruttiva locale. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le N.T.A. del Piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

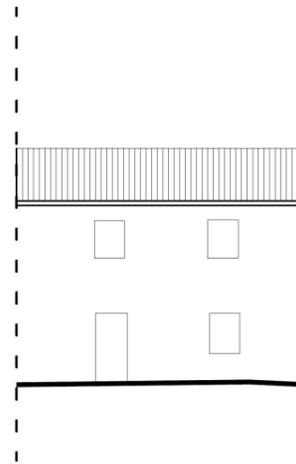
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio (aggetto di copertura).

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

Non è consentita l'installazione di gruppi refrigeratori in facciata prospiciente la pubblica via. Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere come da NTA di piano.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 108,03
 Superficie coperta mq: 42,3
 Volumetria edificata mq: 246,40
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli
(Vol.1)/ Rudere (Vol.2)/ Locale tecnico (corpo su corte interna) (Vol.3)

STATO DI CONSERVAZIONE:

Edificio conservato integralmente **Vol.1**
 Rudere (corpo su corte interna **Vol.2**)
 Sostituito incompatibile (Locale tecnico **Vol.3**)

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali : blocchi in pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: falde/laterizio
 Scale esterne:

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi:
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 Grate: metallo
 Gronde: -
 Pluviali: -
 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: -
 Piano terra: residenza
 Piano 1°: residenza
 Piano 2°: -

Utilizzo:

disabitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: interno
 Recinzione: -

NOTE:

edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE: copertura e soluzione di gronda, paramento murario, aperture e serramenti, opere in ferro
ELEMENTI NON CONGRUI: copertura eternit del vol.3

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Restauro e risanamento conservativo (tipo B)

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Vol.1 - È prescritto il mantenimento tipologico e il restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate e il consolidamento con smontaggio delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali nel volume prospiciente la pubblica via Umberto.
Vol.2 - Si prevede la ricostruzione del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali e di impianto preesistenti e nel riutilizzo del materiale di recupero, quando possibile. È prescritto il mantenimento tipologico e il restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate e il consolidamento con smontaggio delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali.
Vol.3 - Si prevede invece una nuova copertura a tetto del fabbricato in aderenza all'unità edilizia "F".

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Due cellule su fronte strada su due livelli con sviluppo in profondità.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Vol.1 Il ripristino o rifacimento della copertura dovrà rispettare la stessa posizione della falda. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda con cornice in aggetto realizzata con più file di tegole convesse dovrà essere preservata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.
Vol.2 - la nuova copertura dovrà essere realizzata ad una falda e con pendenza massima del 25%. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata come da abaco degli elementi tipologici e da NTA di piano.
Vol.3 - Il ripristino o il rifacimento del tetto del fabbricato in aderenza all'unità edilizia "F" dovrà rispettare la stessa disposizione della falda. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere come da abaco degli elementi tipologici e da NTA di piano

Vol.2 - la nuova copertura dovrà essere realizzata ad una falda e con pendenza massima del 25%. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata come da abaco degli elementi tipologici e da NTA di piano.

Vol.3 - Il ripristino o il rifacimento del tetto del fabbricato in aderenza all'unità edilizia "F" dovrà rispettare la stessa disposizione della falda. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere come da abaco degli elementi tipologici e da NTA di piano

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Il paramento murario originario faccia a vista deve essere preservato. Ogni intervento dovrà salvaguardare le caratteristiche tradizionali esistenti. Per le specifiche rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le N.T.A. del Piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

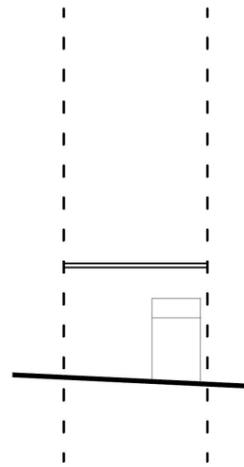
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio. Salvaguardare l'aggetto con cornice con più file di coppi convessi; Cornice delle aperture Infissi lignei Opera in ferro (inferriata)

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area con relativa sistemazione a verde e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 61,82
 Superficie coperta mq: 37,81
 Volumetria edificata mc: 185,25
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: una cellula su fronte strada su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE:
 Edificio conservato integralmente

CARATTERI COSTRUTTIVI:
 Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: falda/coppi- lastre eternit

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: -
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: -
 Grate: metallo
 Gronde: -
 Pluviali: -
 Soglie: -
 Balconi: -
 Parapetti: -
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Cornici di gronda: -
 Cornici di Marcapiano: -
 Cornici Finestre: -
 Cornici Portone di ingresso: -
 Altro: -

DESTINAZIONE D'USO:

Piano seminterrato: -
 Piano terra: -
 Piano 1°: -
 Piano 2°: -

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: interno
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

Architrave in pietra

ELEMENTI NON CONGRUI:

soluzione di gronda, il portone in legno

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio. Le opere non possono dunque comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione della falda. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. la soluzione di gronda dovrà essere uniformata 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 paramento murario in pietra faccia a vista dovrà essere preservato. Per le specifiche rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture ed i serramenti dovranno essere del tipo tradizionale. Il portone in legno dovrà essere sostituito e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle N.T.A. del Piano.

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.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA E.BERLINGUER



FOTO VIA E.BERLINGUER

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 60,09
 Superficie coperta mq: 52,42
 Volumetria edificata mc: 254,44
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli

STATO DI CONSERVAZIONE:
 Edificio conservato integralmente

CARATTERI COSTRUTTIVI:
 Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI
 Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: -
 Grate: metallo
 Gronde: -
 Pluviali: -
 Soglie: -
 Balconi: -
 Parapetti: -
 Mensole: -

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

DESTINAZIONE D'USO:
 Piano seminterrato: -
 Piano terra: -
 Piano 1°: -
 Piano 2°: -

Utilizzo: -

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: frontale
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:
 soluzione di gronda, paramento murario, aperture e serramenti in legno, opera in ferro.

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO
 Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio. Le opere non possono dunque comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE
 Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento.

CARATTERI COSTRUTTIVI
COPERTURE
 Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione della falda. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. la soluzione di gronda con cornice in aggetto realizzata con più file di tegole convesse dovrà essere preservata 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 paramento murario in pietra faccia a vista dovrà essere preservato. Per le specifiche rispettare le indicazioni delle NTA di piano.
APERTURE E SERRAMENTI
 Le aperture con architravi e stipiti lapidei ed i serramenti realizzati in legno dovranno essere mantenuti invariati nelle forme e materiali proprie della tradizione costruttiva locale. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le N.T.A. del Piano.

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. Si richiede di preservare le opere in ferro esistenti (inferriata su via Umberto)

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI
 Nessuno.

