



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

7b

ISOLATO N° 7
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12_364

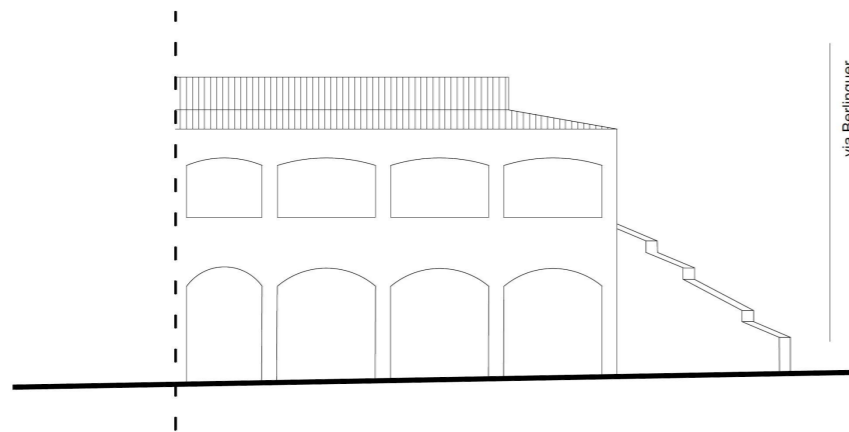
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA ROMA



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata/pubblico
 Superficie lotto mq: 226,08
 Superficie coperta mq: 183,53
 Volumetria edificata mc: 1.498,39
 Data di realizzazione: post 1970
 Tipologia edilizia: edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

STATO DI CONSERVAZIONE:
 edificio sostituito incompatibile

CARATTERI COSTRUTTIVI:
 Strutture verticali : blocchi in cls
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: padiglione/coppi

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

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

DESTINAZIONE D'USO:
 Piano seminterrato: deposito
 Piano terra: servizio privato
 Piano 1°: residenziale

Utilizzo: utilizzato /abitato

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: laterale
 Recinzione: muratura

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 oggetto di copertura, archi nel prospetto di facciata

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.

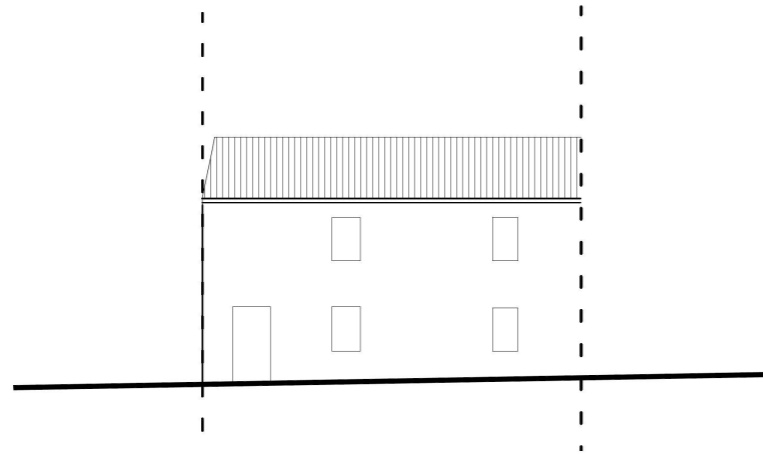
CARATTERI COSTRUTTIVI COPERTURE
 Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare i caratteri dell'architettura tradizionale locale come da abaco tipologico. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. L'oggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle 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 e i serramenti devono avere i caratteri di simmetria allineamento ed uniformità dell'architettura locale. 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 (oggetto di copertura, archi loggiato).

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
 Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza 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 ROMA



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 95,84
 Superficie coperta mq: 56,55
 Volumetria edificata mc: 333,64
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli

STATO DI CONSERVAZIONE
 Edificio modificato parzialmente

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: Falda/ marsigliesi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

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

ELEMENTI DI DECORAZIONE

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

architravi e stipiti lapidei delle aperture, serramenti lignei di porte e finestre, inferriate.

ELEMENTI NON CONGRUI:

copertura in tegole marsigliesi, 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, sostituendo le tegole marsigliesi. L'oggetto 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 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 (inferriate)

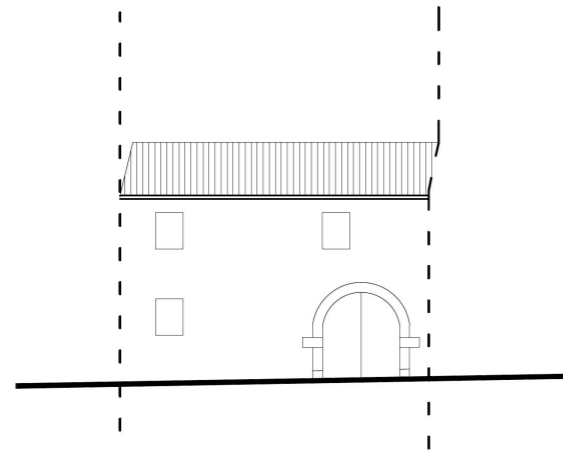
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza retrostante sistemata a verde e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano.

La muratura di recinzione dovrà essere come da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA ROMA



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 184,50
 Superficie coperta mq: 111,02
 Volumetria edificata mc: 622,66
 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: falda/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: legno
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 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: residenziale
 Piano 1°: residenziale

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: intorno
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE

Soluzione di gronda, aperture, finestre e portale d'ingresso in pietra.

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

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.

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 delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda con cornice in aggetto realizzata con una fila 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 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:

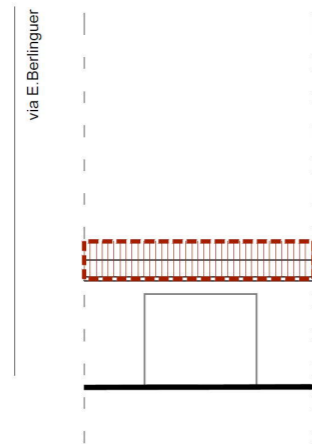
- l'aggetto con cornice realizzata con una fila di coppi convessi;
- architravi e stipiti delle aperture;
- portale con arco a tutto sesto inserito nel corpo di fabbrica
- Infissi lignei
- Opera in ferro (inferriata)

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione della corte retrostante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione in pietra 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: 214,93
 Superficie coperta mq: 55,20
 Volumetria edificata mc: 169,91
 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 : blocchi in pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: falde/eternit

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI
 Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: —
 Portoni: metallo/alluminio
 Altri Ingressi: lamiera zincata
 Persiane: —
 Avvolgibili: —
 Scurini: —
 Grate: —
 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: deposito
 Piano terra: —
 Piano 1°: —

Utilizzo: saltuario

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: —
 Recinzione: —

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 copertura in eternit, serranda in lamiera zincata

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 e la pendenza massima del 25%. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali, sostituendo le lastre di eternit. 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 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.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

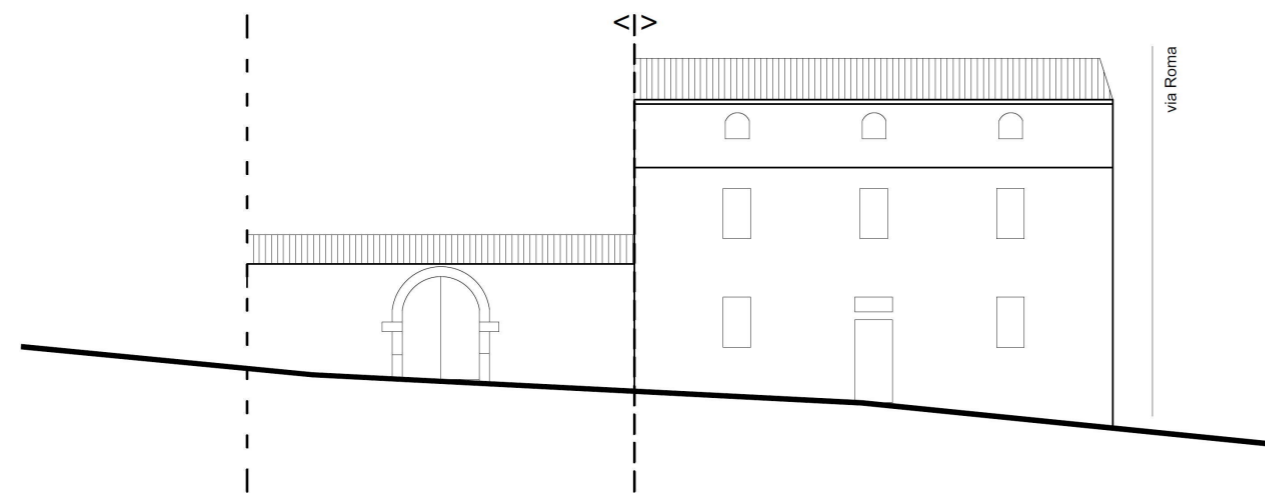
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA ROMA



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 169,39
 Superficie coperta mq: 139,95
 Volumetria edificata mc: 962,88
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: tre o più cellule su fronte strada su più livelli

STATO DI CONSERVAZIONE
 Edificio conservato integralmente

CARATTERI COSTRUTTIVI
 Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: falda/coppi
 Scale esterne: si

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

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

DESTINAZIONE D'USO:
 Piano seminterrato: residenza/deposito
 Piano terra: residenziale
 Piano 1°: residenziale

Utilizzo: sporadico

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: interno
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE Soluzione di gronda, aperture, finestre e portale d'ingresso in pietra.
 Sistema di deflusso delle acque

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

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.

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 delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

La soluzione di gronda con cornice in aggetto realizzata con una fila 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 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:

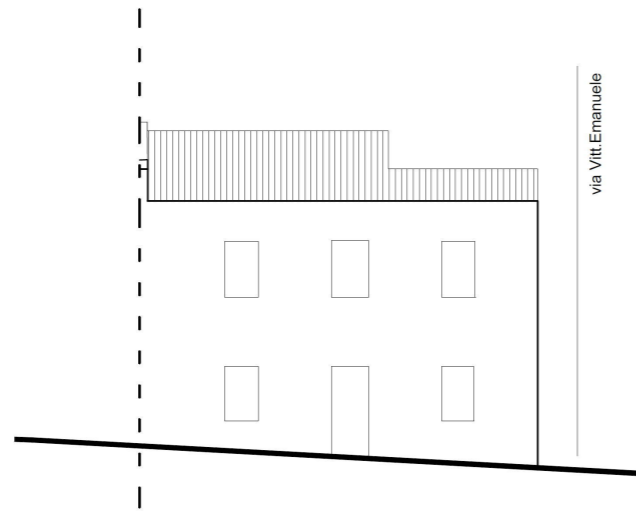
- l'aggetto con cornice realizzata con una fila di coppi convessi;
- architravi e stipiti delle aperture;
- Infissi lignei
- Opera in ferro (inferriata)
- portale con arco a tutto sesto inserito nel corpo di fabbrica

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 in pietra dovranno essere come da N.T.A del Piano.



PROSPETTO SU VIA VITT.EMANUELE



FOTO VIA VITT.EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 103,34
 Superficie coperta mq: 89,36
 Volumetria edificata mc: 748,05
 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
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: falda/coppi
 Scale esterne: si

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

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

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Cornici di gronda: -
 Cornici di Marcapiano: -
 Cornici Finestre: -
 Cornici Portone di ingresso: -
 Altro: porzioni di muro in pietra a vista

DESTINAZIONE D'USO:

Piano seminterrato: residenziale
 Piano terra: residenziale
 Piano 1°: residenziale

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: interno
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 aggetto di copertura, intonaco, 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, 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 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.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED

ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Il rivestimento ad intonaco dovrà essere realizzato in modo omogeneo. La tinteggiatura e 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 (alluminio anodizzato) 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.

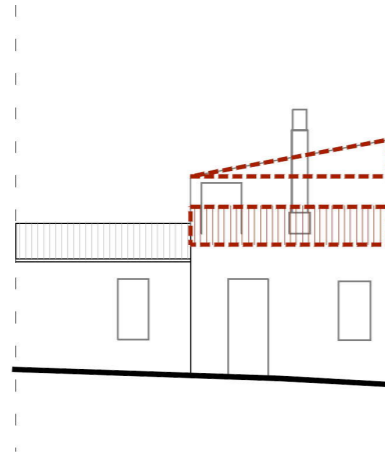
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza retrostante sistemata a verde e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano.

La muratura di recinzione dovrà essere come da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 78,38
 Superficie coperta mq: 66,59
 Volumetria edificata mc: 269,65
 Data di realizzazione: ante 1950
 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
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: falda/ coppi /eternit
 Scale esterne: -

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI
 Finitura pareti: intonaco
 Infissi: -
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 Grate: ferro
 Gronde: metallo/alluminio
 Pluviali: 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: -
 Piano terra: residenziale
 Piano 1°: -

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: interno
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 copertura in eternit,

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 e gli interventi di modifica che non comportano aumenti di volume sono limitati alla nuova copertura a tetto del volume così come indicato nell'elaborato grafico.

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, sostituendo le lastre di eternit. 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 (alluminio anodizzato) 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. Uniformare le inferriate sulla base delle 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 dell'area di pertinenza retrostante sistemata a verde e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano.

La muratura di recinzione dovrà essere come da NTA di piano.

