



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

8b

ISOLATO N° 8
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12_364

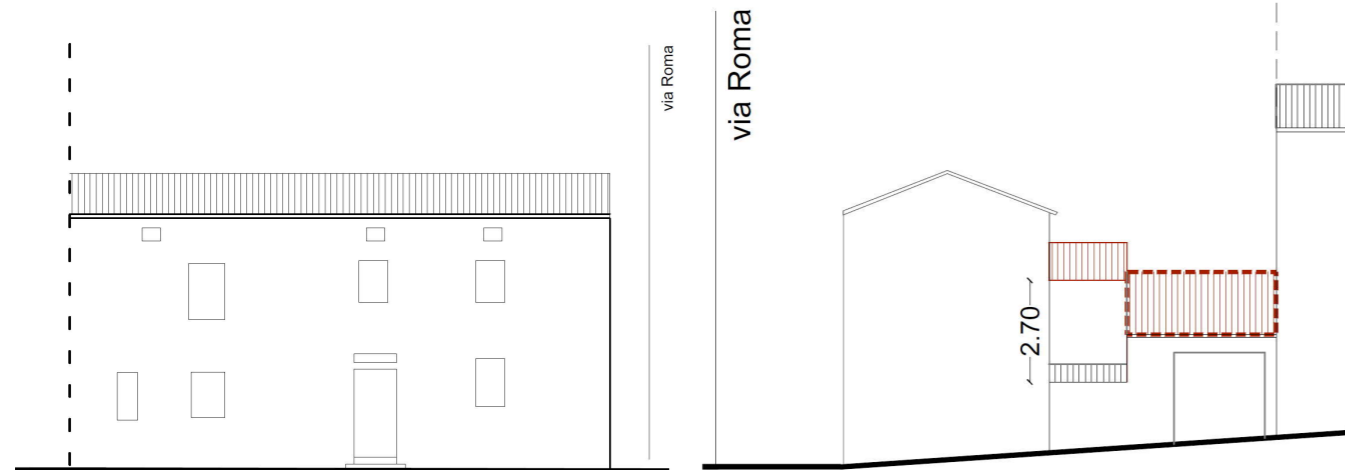
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA ROMA E SU VIA VITT. EMANUELE



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 113,95
 Superficie coperta mq: 92,27
 Volumetria edificata mc: 632,06
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: tre o più cellule su fronte strada su più livelli/ Locale tecnico non riconducibile a tipologie storiche

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio conservato integralmente (corpo principale)/
 sostituito incompatibile (Locale tecnico)

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

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

ELEMENTI DI DECORAZIONE

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: laterale
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture con sistema strutturale architravato, serramenti lignei.

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Restauro e risanamento conservativo (tipo B)
 Ristrutturazione edilizia; Nuova Edificazione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Vol.1 e Vol.2- 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 Sono consentiti interventi di nuova edificazione entro la corte retrostante così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. La Ristrutturazione Edilizia è consentita per interventi rivolti all'adeguamento funzionale della struttura esistente alla nuova situazione di fatto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Vol.1 e Vol.2- Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento.

Vol.3 - La Nuova edificazione dovrà essere realizzata secondo un ingombro planimetrico entro la corte retrostante così come riportato nell'elaborato grafico di progetto. La quota del solaio dovrà essere realizzata in continuità a quella del vol.1 e la quota di imposta di gronda ad un'altezza di 2,70m rispetto alla quota di imposta del solaio.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Vol.1 e Vol.2- 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 più file di tegole convesse dovrà essere preservata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

Vol.3 - nella N.E., la copertura sarà ad una falda e con pendenza massima del 25%. Il manto di rivestimento sarà esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del 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. Il rivestimento ad intonaco coloritura e tinteggiatura della sopraelevazione dovranno rispettare le indicazioni stabilite dalle N.T.A. del Piano. Per le specifiche rispettare le indicazioni stabilite nelle 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:

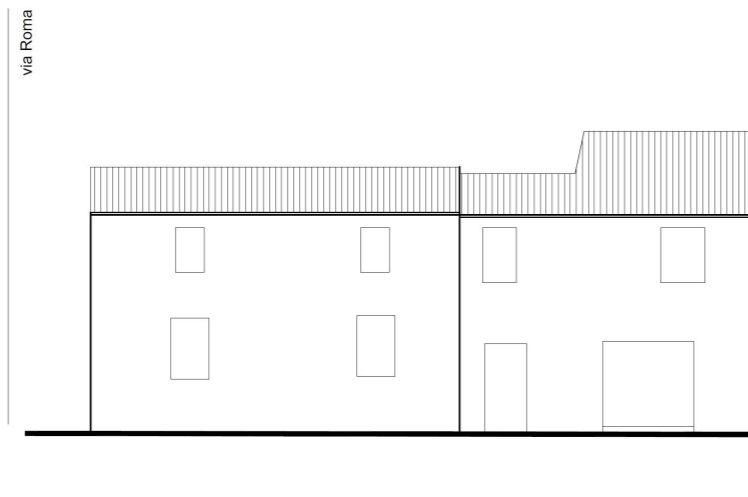
- l'aggetto con cornice realizzata con più file di coppi convessi;
- le aperture con architravi e stipiti lapidei ammorsati alla muratura;
- portale con arco a tutto sesto inserito nel corpo di fabbrica
- Infissi lignei

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 ROMA



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 160,47
 Superficie coperta mq: 138,42
 Volumetria edificata mc: 887,20
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada con ingresso centrale su due livelli/ due cellule su fronte strada su due livelli

STATO DI CONSERVAZIONE:
 edificio modificato parzialmente

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

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

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

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:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 oggetto di copertura, persiane, gruppi refrigeratori in facciata.

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'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. Si richiede di preservare il paramento murario originario a faccia a vista.

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 indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di 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.

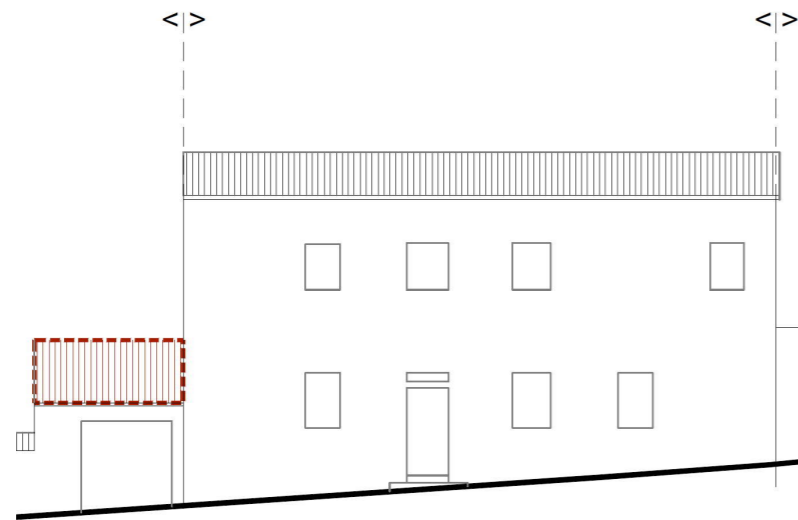
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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 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 VITT.EMANUELE



FOTO VIA VITT.EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 425,67
 Superficie coperta mq: 106,75
 Volumetria edificata mc: 792,13
 Data di realizzazione: ante 1950/ post 1970
 Tipologia edilizia:
 tre o più cellule su fronte strada su più livelli /
 edificio non congruo con le tipologie storiche (corpo a lato)

STATO DI CONSERVAZIONE:
 edificio conservato integralmente/
 sostituito incompatibile (corpo a lato)

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: falde /coppi/eternit (locale deposito)

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: metallo
 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: residenza/ deposito
 Piano 1°: residenza

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: retrostante
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale/
 non tradizionale (corpo a lato)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture con sistema strutturale architravato, serramenti lignei, opere in ferro.

ELEMENTI NON CONGRUI:

eternit (locale deposito) e serranda in lamiera zincata

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 più file di tegole convesse dovrà essere preservata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

Si richiede una nuova copertura a tetto ad una falda del locale deposito su via Vitt. Emanuele, con manto di copertura esclusivamente in coppi tradizionali, sostituendo le lastre di eternit.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI

DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Il paramento murario originario a faccia a vista deve essere preservato. Ogni intervento dovrà salvaguardare le caratteristiche tradizionali esistenti. Per le specifiche rispettare le indicazioni stabilite nelle 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 (serranda in lamiera zincata del locale deposito) dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di 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 più file di coppi convessi;
- le aperture con architravi e stipiti lapidei ammorsati alla muratura;
- Infissi lignei e opere in ferro

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.

