



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

9b

ISOLATO N° 9
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12_364

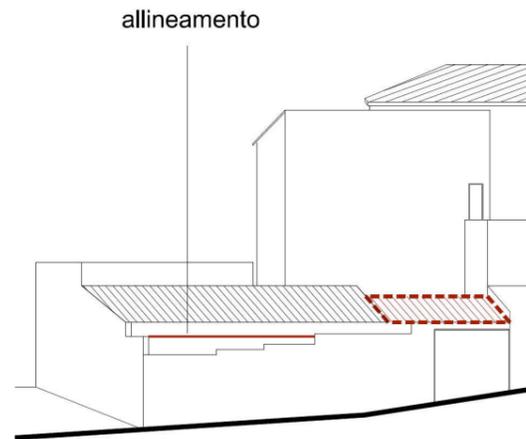
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA VITT.EMANUELE



FOTO VIA VITT.EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 85,15
 Superficie coperta mq: 37,27
 Volumetria edificata mc: 130,44
 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 : pietra
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: falde /coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : non terminate
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: metallo
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 Grate: ferro
 Gronde: metallo/alluminio
 Pluviali: materiale plastico
 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°: -

Utilizzo: saltuario

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: antistante
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: Edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 copertura in eternit (locale deposito), aggetto di copertura, e 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. 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 (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

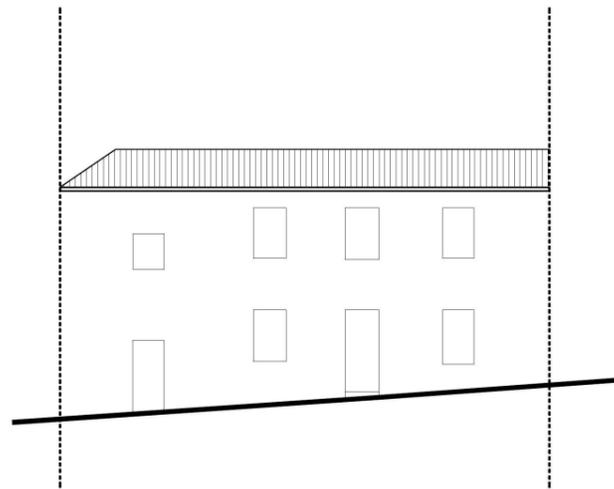
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza antistante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Si richiede l'allineamento della muratura di recinzione come da elaborato grafico di progetto



PROSPETTO SU VIA SANT'ANNA



FOTO SU VIA SANT'ANNA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 178,76
 Superficie coperta mq: 140,94
 Volumetria edificata mc: 762,88
 Data di realizzazione: dal 1950 al 1970
 Tipologia edilizia:

Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (Vol.1 corpo principale su strada) / edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) (Vol.2 -3 corpi su corte interna)

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio modificato prevalentemente (Vol.1 corpo principale su strada)/ sostituiti incompatibili (Vol.2 -3 corpi su corte interna)

CARATTERI COSTRUTTIVI

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti: intonaco
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: metallo
 Persiane: materiale plastico
 Avvolgibili: -
 Scurini: -
 Grate: -
 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: zoccolatura

DESTINAZIONE D'USO

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

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: interno

Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale alterato(corpo principale su strada) / non tradizionale(corpi su corte interna)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE

ELEMENTI NON CONGRUI

Aggetto di copertura, persiane, copertura in eternit locali tecnici accessori.

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.

Si richiede lo smontaggio dei locali tecnici accessori presenti nella corte.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare i caratteri costruttivi dell'architettura tradizionale di Neoneli con stretto riferimento all'abaco tipologico. 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.

Si richiede lo smontaggio dei locali tecnici accessori/ tettoie presenti nella corte se non provvisti di regolare autorizzazione edilizia.

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

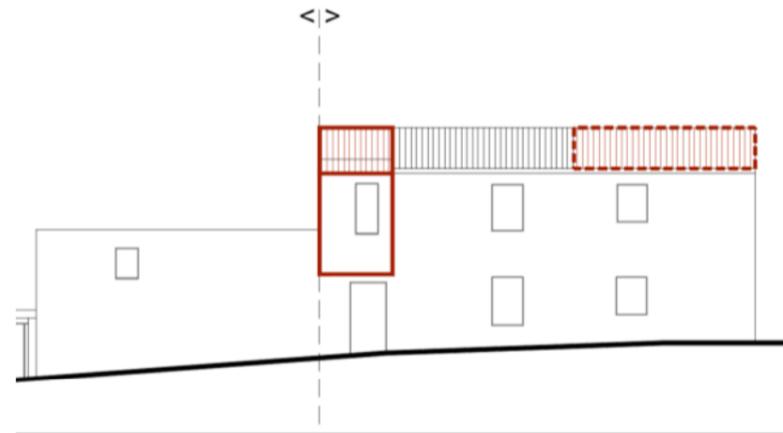
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza antistante 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 SANT'ANNA



FOTO SU VIA SANT'ANNA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie coperta mq: 72,32
 Superficie lotto mq: 126,43
 Volumetria edificata mc: 427,59
 Data di realizzazione: ante 1950

Tipologia edilizia: Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (corpo principale su strada)/ edificio in contrasto con l'architettura tradizionale (non congrui) (corpo su corte interna)

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio modificato prevalentemente (corpo principale su strada) vol.1 / edificio sostituito incompatibile (corpo su corte interna - vol.2)/ locale tecnico vol.3

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: metallo
 Gronde: -
 Pluviali: -
 Soglie: marmo
 Balconi: -
 Parapetti: -
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Cornici di gronda: -
 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 alterato (corpo principale su strada) / non tradizionale (corpo su corte interna)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra, aperture, infissi lignei, opere in ferro.

ELEMENTI NON CONGRUI:

copertura in eternit, avvolgibili.

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 Ristrutturazione Edilizia; Nuova Edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Vol.1 - È possibile realizzare una Nuova Edificazione, articolata nella sopraelevazione dell'unità edilizia esistente 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.

Vol.2 - le opere e gli interventi di modifica che non comportano aumenti di volume sono limitati alla nuova copertura a tetto del corpo.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Vol.1 - La sopraelevazione dovrà essere realizzata secondo un ingombro planimetrico così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. La quota di imposta del filo gronda della sopraelevazione dovrà essere realizzata in continuità a quella esistente del fabbricato storico adiacente.

Vol.2 - Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento. La specifica conformità tipologica degli interventi ai caratteri costruttivi e di impianto tradizionali deve essere realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Vol.1 - La copertura della sopraelevazione sarà a due falde e in continuità con quella del fabbricato storico esistente. Il manto di rivestimento sarà esclusivamente in coppi tradizionali. La quota di imposta del filo gronda della sopraelevazione dovrà essere realizzata in continuità a quella esistente del fabbricato storico adiacente. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata in continuità con la tipologia tradizionale realizzata con cornice in oggetto formata da più file di tegole convesse.

Nel fabbricato storico, in caso di ripristino o rifacimento del tetto si dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali, sostituendo le lastre di eternit. La soluzione di gronda dovrà essere preservata. sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

Vol.2 - È possibile realizzare una nuova copertura a tetto ad una falda del fabbricato in aderenza all'unità edilizia "b". Il manto di rivestimento sarà esclusivamente in coppi tradizionali.

Vol.3 - si richiede lo smontaggio della copertura in eternit del locale accessorio

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Il paramento murario in pietra a faccia a vista dovrà essere preservato.

Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno 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 indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

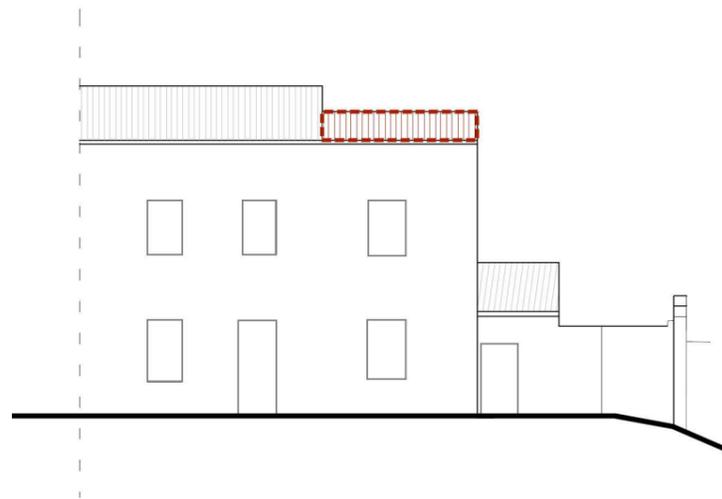
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

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 antistante 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 SANT'ANNA



FOTO SU VIA SANT'ANNA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 72,99
 Superficie coperta mq: 72,99
 Volumetria edificata mc: 524,36
 Data di realizzazione: dal 1950 al 1970/ post 1970
 Tipologia edilizia: Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (vol.1 corpo principale su strada)/ edificio in contrasto con l'architettura tradizionale (non congrui) (vol.2 corpo su corte interna)

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio modificato prevalentemente (corpo principale su strada) / edificio sostituito incompatibile (corpo su corte interna)

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : intonaco
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: legno
 Persiane: —
 Avvolgibili: materiali plastici
 Scurini: legno
 Grate: —
 Gronde: metallo
 Pluviali: rame
 Soglie: granito
 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:

abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: —
 Recinzione: —

NOTE:edificio tradizionale alterato (corpo principale su strada)/ non tradizionale (corpo su corte interna)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI ON CONGRUI:

copertura in eternit, soluzione di gronda, 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.
 Si richiede lo smontaggio dei locali tecnici accessori presenti nella corte.

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'aggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'*abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.

Nel piano pavimentato a terrazza del fabbricato è possibile realizzare una nuova copertura a tetto ad una falda e con pendenza massima del 25%, così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. 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 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 dell'area di pertinenza antistante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione dovranno essere come da N.T.A del Piano

