



# 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

**10b**

ISOLATO N° 10  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

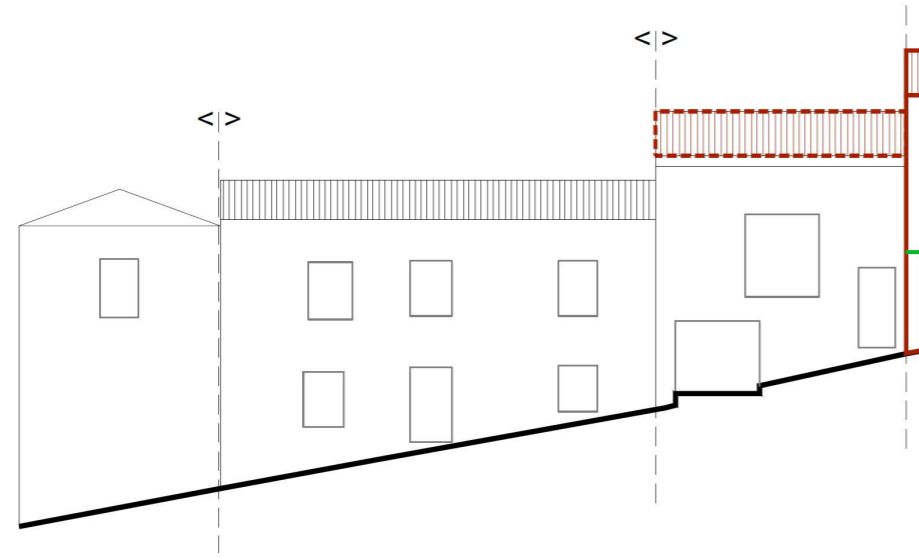
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA SANT'ANNA



FOTO SU VIA SANT'ANNA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 203,87  
 Superficie coperta mq: 193,02  
 Volumetria edificata mc: 1319,66  
 Data di realizzazione: ante 1950

Tipologia edilizia:  
 Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione/ Locali tecnici.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**  
 edificio modificato prevalentemente/  
 sostituiti incompatibili (locali tecnici)

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**  
 Strutture verticali : pietra  
 Strutture orizzontali: legno/latero-cemento  
 Copertura: falde /coppi/ eternit

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti : pietra a vista/intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo/alluminio  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: materiali plastici  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: rame  
 Pluviali: rame  
 Soglie: trachite  
 Balconi: -  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

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

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

Utilizzo: abitato

**SPAZI NON EDIFICATI**  
 Cortile: retrostante  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale alterato

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**  
 paramento murario

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 copertura in eternit, serrande in lamiera zincata, avvolgibili, gruppi refrigeratori

**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.

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

**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.

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

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

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

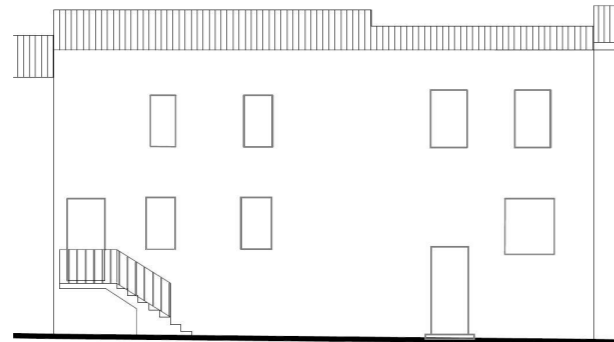
**IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

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 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 SU VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 159,50  
 Superficie coperta mq: 132,36  
 Volumetria edificata mc: 1058,44  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione/ Locali tecnici.

STATO DI CONSERVAZIONE:  
 edificio modificato prevalentemente/  
 sostituiti incompatibili (locali tecnici)

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali : pietra  
 Strutture orizzontali: legno/latero-cemento  
 Copertura: falde /eternit  
 Scale esterne: si

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo  
 Persiane: materiale plastico  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: incassate  
 Pluviali: rame  
 Soglie: -  
 Balconi: -  
 Parapetti: metallo  
 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: deposito  
 Piano 1°: residenziale  
 Piano 2°: residenziale

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 copertura in eternit, avvolgibili, gruppi refrigeratori

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.

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

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.

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 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

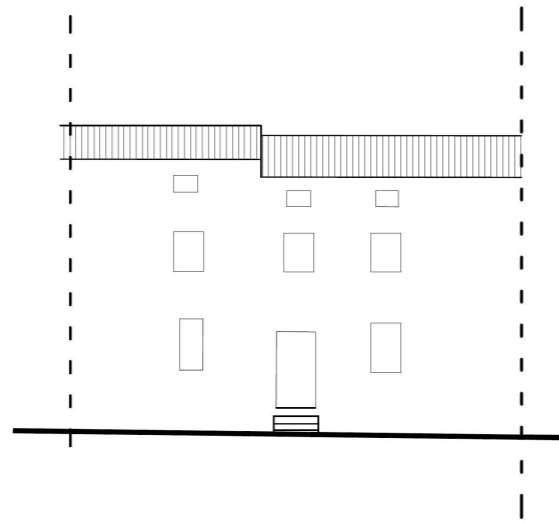
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

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 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 SU VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie coperta mq: 316,20  
 Superficie lotto mq: 209,71  
 Volumetria edificata mc: 2.264,68  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada con ingresso centrale su due livelli/ cellula su un livello su corte (vol.1)/ edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) (vol.2 corpi su corte interna).

STATO DI CONSERVAZIONE:  
 edificio conservato integralmente (vol.1)/  
 sostituito incompatibile (vol. 2- 3 corpi su corte interna)

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: legno  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: legno  
 Grate: -  
 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: zoccolatura

DESTINAZIONE D'USO:

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

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale/  
 Edificio non tradizionale (corpi su corte interna)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:  
 soluzione di gronda, paramento murario, aperture, infissi.  
ELEMENTI NON CONGRUI:

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.

**Vol.2-3** Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio.

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

**Vol. 1** - 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.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, sostituendo le lastre di eternit, così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. 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 originario 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 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;
- Infissi lignei

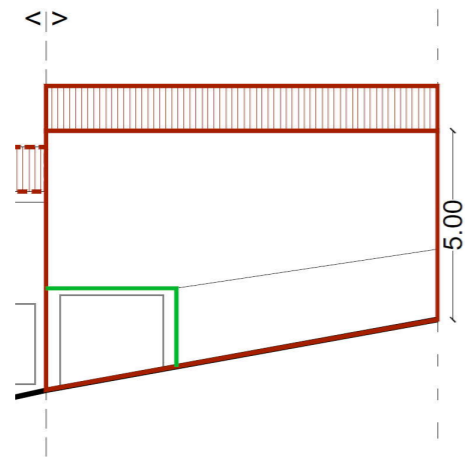
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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 SANT'ANNA



FOTO SU VIA SANT'ANNA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 219,88  
 Superficie coperta mq: 27,82  
 Volumetria edificata mc: 64,53  
 Data di realizzazione: dopo 1970  
 Tipologia edilizia: edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 Edifici sostituiti incompatibili

**CARATTERI COSTRUTTIVI**  
 Strutture verticali : pietra/cls  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: piana/eternit  
 Scale esterne: no

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti : -  
 Infissi: -  
 Portoni: -  
 Altri Ingressi: metallo  
 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: -  
 Piano terra: deposito  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: deposito

**SPAZI NON EDIFICATI**  
 Cortile: retrostante  
 Recinzione: pietra

NOTE: edificio non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 tettoie in eternit

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Demolizione, Nuova edificazione

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

Gli interventi di demolizione così come riportato nell'elaborato grafico di progetto prevedono:  
 \_ la rimozione delle tettoie in eternit esistenti nel fondo del lotto;  
 \_ la demolizione del locale deposito con copertura piana in aderenza all'unità edilizia "a".  
 È possibile realizzare una Nuova Edificazione dell'unità edilizia così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

**TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO**

Due cellule su fronte strada su due livelli

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

La Nuova Edificazione dovrà essere realizzata sul fronte strada via Sant'Anna secondo un ingombro planimetrico così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. La profondità massima del volume sarà pari a 5,50 m dal filo strada.  
 La quota di imposta di gronda, misurata a monte, sarà realizzata ad un'altezza pari a 5,00m rispetto alla quota del piano stradale.

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

**COPERTURE**

Nella Nuova Edificazione, la copertura sarà realizzata a due falde e con pendenza massima del 25%.  
 La quota di imposta di gronda, misurata a monte, sarà realizzata ad un'altezza pari a 5,00m, rispetto al livello del piano stradale.  
 Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata 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 e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

Gli interventi per la Nuova Edificazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

**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.

