



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

15b

ISOLATO N° 15
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12_364

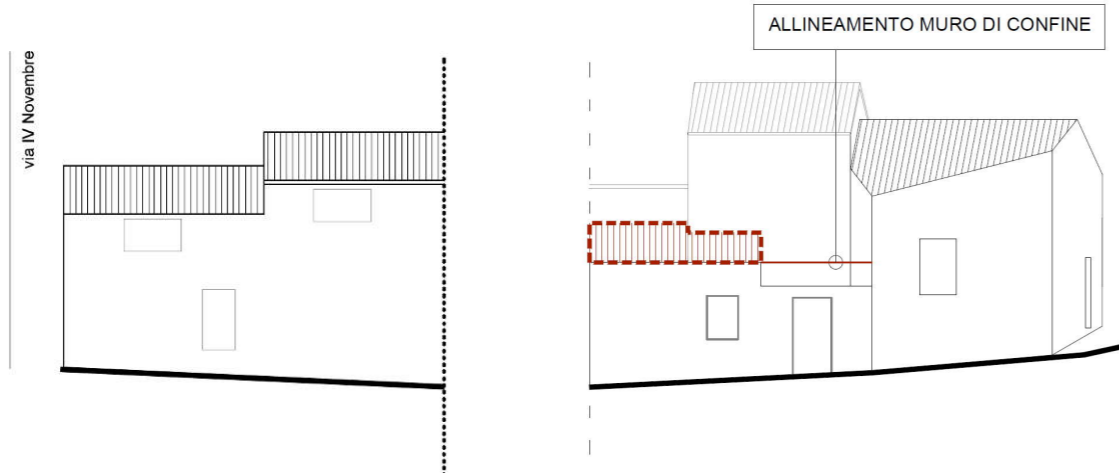
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA ELEONORA E SU VIA IV NOVEMBRE



FOTO SU VIA ELEONORA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 91,40
 Superficie coperta mq: 83,89
 Volumetria edificata mc: 337,23
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1)/ dopo il 1970 (vol.2)
 Tipologia edilizia:

Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (vol.1 corpo principale)/
 Edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) (vol.2 locale retrostante)

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio modificato prevalentemente (vol.1)/
 Sostituito incompatibile (vol.2 locale retrostante)

CARATTERI COSTRUTTIVI

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: lamiera zincata
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 Grate: -
 Gronde: rame
 Pluviali: rame
 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: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: retrostante
 Recinzione: muratura

NOTE: edificio tradizionale alterato/
 Non tradizionale (locale retrostante)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:

aggetto di copertura su via Eleonora, rifiniture esterne mancanti, serramenti in lamiera zincata

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Vol.1 - Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" per ricondurre l'edificio alle tipologie tradizionali, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente. Le opere e gli interventi di modifica che non comportano aumenti di volume sono limitati alla nuova copertura a tetto del volume retrostante così come indicato nell'elaborato grafico.

Vol.2 - Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione e/o di "demolizione e ricostruzione" per ricondurre l'edificio a forme coerenti alla 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 e/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

Vol.1 - Il ripristino o il rifacimento del tetto del volume principale dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

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

Vol.2 - La nuova copertura a tetto 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 sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Si richiede il completamento di facciata (rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura) che dovrà 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 (serrande in lamiera) dovrà essere sostituito e uniformato sulla base delle 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

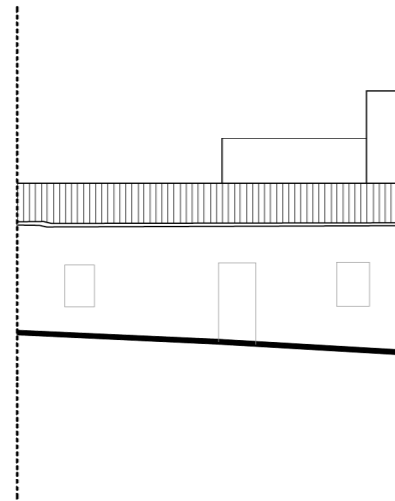
Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere come da NTA di piano.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

Le murature di recinzione dovranno essere come da N.T.A del Piano.

Si richiede l'allineamento del muro di cinta su via IV novembre così come indicato nell'elaborato grafico, e di uniformare il serramento di accesso alla corte sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano..



PROSPETTO SU VIA ELEONORA



FOTO SU VIA IV ELEONORA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 55,69
 Superficie coperta mq: 55,69
 Volumetria edificata mc: 212,72
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: Due o più cellule su fronte strada su un livello

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: residenziale
 Piano 1°: -

Utilizzo: sporadico

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

paramento murario in pietra faccia a vista, aperture infissi lignei, opere 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 in aggetto semplice 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 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

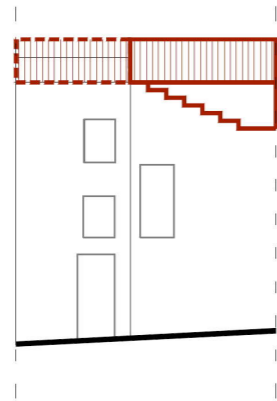
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU IV NOVEMBRE



FOTO SU VIA IV NOVEMBRE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 31,32
 Superficie coperta mq: 22,82
 Volumetria edificata mc: 110,88
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1) / post 1970 (vol.2)
 Tipologia edilizia:

Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (vol.1)/ edificio incompiuto (vol.2)

STATO DI CONSERVAZIONE:
 edificio modificato prevalentemente (vol.1)/
 sostituito incompatibile (vol.2)

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

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

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 oggetto di copertura latero cemento, rifiniture esterne (intonaco, coloritura e tinteggiatura) assenti, prospetto di facciata parziale.

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Ristrutturazione edilizia, Nuova edificazione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Vol.1 - sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ai fini di un ripristino tipologico del fabbricato. La riqualificazione dovrà avvenire secondo i caratteri essenziali dell'architettura tradizionale di Neoneli e sulla base delle indicazioni stabilite negli abachi tipologici.

Vol.2 - Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione" per il completamento strutturale e architettonico dell'edificio in modo da ricondurlo alle tipologie tradizionali, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Cellula su fronte strada su due livelli

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

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

Vol.2 - L'intervento di completamento del fabbricato dovrà essere realizzato secondo un ingombro planimetrico così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. La quota di imposta di gronda sarà realizzata in continuità con la quota di imposta del vol.1 così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Vol.1 - Si prevede una nuova copertura a tetto ad una falda e con pendenza massima del 25%. La quota di imposta di gronda sarà realizzata in continuità con la quota di imposta esistente così come riportato nell'elaborato grafico di progetto. 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.

Vol.2 - La copertura dovrà essere realizzata ad una falda e con pendenza massima del 25%. La quota di imposta di gronda sarà realizzata in continuità con la quota di imposta esistente del vol.1 così come riportato nell'elaborato grafico di progetto. 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.

Le coperture dei vol.1 e vol. 2 dovranno essere realizzate con la stessa tipologia.

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.

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

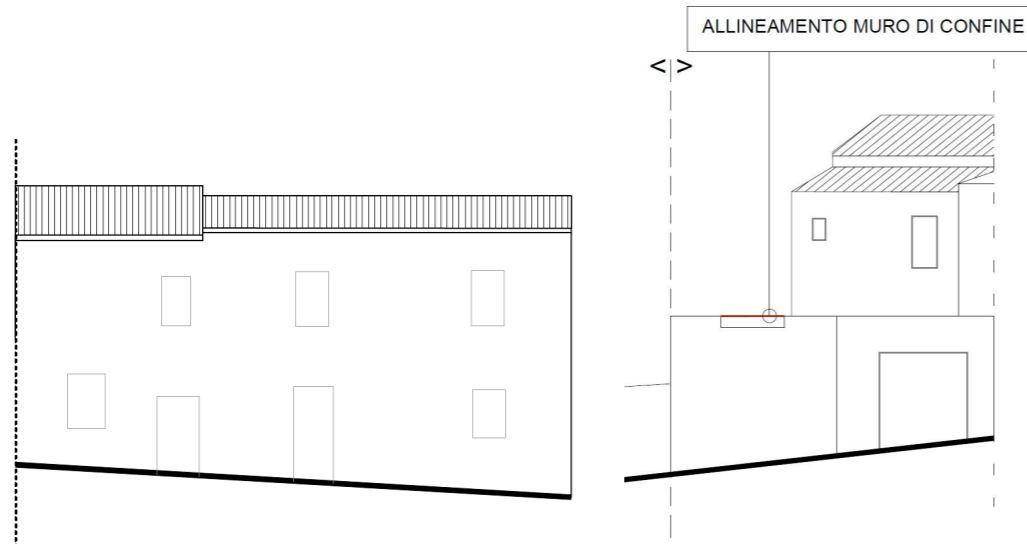
Gli interventi di sopraelevazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA ELEONORA



FOTO SU VIA IV ELEONORA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 185,59
 Superficie coperta mq: 131,52
 Volumetria edificata mc: 857,11
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1-2)/post 1970 (vol.3)
 Tipologia edilizia:
 Cellula su fronte strada su due livelli (vol.1) / Due cellule su fronte strada su due livelli (vol.2)/ edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) (vol.3)

STATO DI CONSERVAZIONE
 Edificio conservato integralmente (vol. 1-2)/
 sostituito incompatibile (vol.3 corpo su corte interna)

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI
 Finitura pareti : intonaco
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: alluminio anodizzato
 Persiane: legno
 Avvolgibili: -
 Scurini: -
 Grate: metallo
 Gronde: metallo/materiale plastico
 Pluviali: metallo/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: commerciale
 Piano 1°: residenza

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: interno
 Recinzione: muratura

NOTE: edificio tradizionale alterato/
 Non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:
 soluzione di gronda, serramenti lignei, opere in ferro (inferriate), portale di accesso alla corte.

ELEMENTI NON CONGRUI:
 aggetto di copertura latero cemento, serramenti in alluminio anodizzato,

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO
Vol.1-2 - 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.
Vol.3 - Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione e/o di "demolizione e ricostruzione" per ricondurre l'edificio a forme coerenti alla 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 e/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

Vol.1-2 - 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, senza interporre canale di gronda di alcun materiale.
Vol.3 - 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. L'aggetto di copertura latero cemento 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

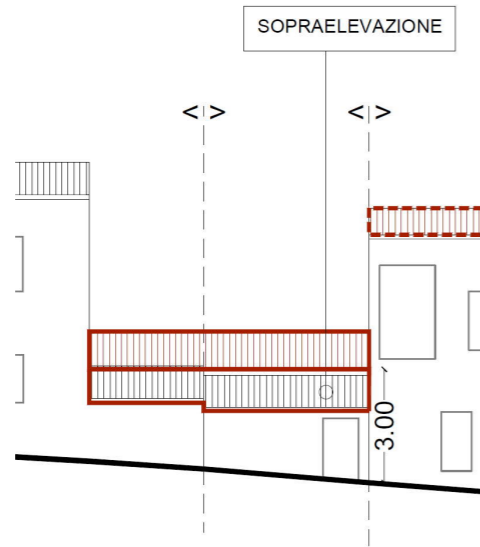
PARAMENTI ESTERNI
 Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI
 Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo (alluminio anodizzato) 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.

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 preservate come da N.T.A del Piano. Preservare il portale di accesso alla corte con sistema strutturale architravato e serramento ligneo. Si richiede l'allineamento del muro di cinta così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.



PROSPETTO SU VIA ELEONORA



FOTO SU VIA ELEONORA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 73,30
 Superficie coperta mq: 50,29
 Volumetria edificata mc: 0,00
 Data di realizzazione: post 1970
 (impianto originario è ante 1950)

Tipologia edilizia: Locali tecnici

STATO DI CONSERVAZIONE
 Edificio sostituiti incompatibili

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: lastre eternit

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: —
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: —
 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: —
 Piano 1°: —

Utilizzo: nessuno

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: interno
 Recinzione: muratura

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:
 paramento murario in pietra a vista, apertura con sistema strutturale architravato

ELEMENTI NON CONGRUI: copertura in eternit

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Ristrutturazione edilizia, Nuova edificazione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

È possibile realizzare una Nuova Edificazione, articolata nella sopraelevazione dell'unità edilizia esistente per un adeguamento altimetrico del fabbricato 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.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Bicellula Su Fronte Strada Su Un Livello

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La sopraelevazione dovrà essere realizzata sul fronte strada secondo un ingombro planimetrico così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

La quota di imposta del filo di gronda della sopraelevazione, misurata a valle, dovrà essere realizzata ad un'altezza pari a 3,00m rispetto al livello del piano stradale.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Nella sopraelevazione, la copertura sarà realizzata ad una falda e con pendenza massima del 25%.

La quota di imposta di gronda, misurata a valle, sarà realizzata ad un'altezza pari a 3,00m 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 con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati.

Ogni nuovo serramento dovrà essere realizzato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Gli interventi di sopraelevazione 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 e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano.



FOTO SU VIA IV ARBOREA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 99,25
 Superficie coperta mq: (Rudere 42,00)
 Volumetria edificata mc: (Rudere 122,20)
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: Case a corte antistante o doppia. Due cellule su un livello.

STATO DI CONSERVAZIONE
 Edificio Rudere

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali : pietra
 Strutture orizzontali: legno
 Copertura: lastre eternit/ falda in coppi crollata

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista
 Infissi: —
 Portoni: —
 Altri Ingressi: ferro
 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: —
 Piano 1°: —

Utilizzo: nessuno

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: antistante e retrostante
 Recinzione: pietra a vista

NOTE: edificio tradizionale / rudere

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

paramento murario in pietra faccia a vista

ELEMENTI NON CONGRUI:

copertura in eternit

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

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.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Case a corte antistante o doppia. Due cellule su un livello.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

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

Planimetricamente la ricostruzione del volume si imposta sulla superficie del fabbricato preesistente. L'altezza, misurata sotto gronda e a valle, dovrà essere pari a 2,70 m dal piano di calpestio.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino e il rifacimento del tetto dovrà rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione a due falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. L'altezza, misurata sotto gronda e a valle, dovrà essere pari a 2,70 m dal piano di calpestio. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata ripristinando la soluzione tipologica tradizionale e 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 e gli elementi architettonici lapidei faccia a vista devono essere preservati. Per le specifiche rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Ogni serramento dovrà essere realizzato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

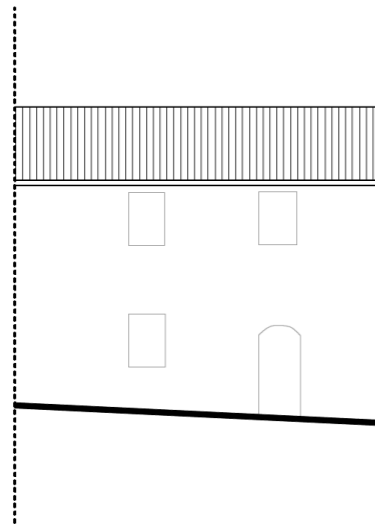
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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 in pietra faccia a vista dovranno essere come da N.T.A del Piano. Si richiede di uniformare il serramento di accesso alla corte antistante.



PROSPETTO SU VIA B.LICHERI



FOTO SU VIA IV B.LICHERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 80,51
 Superficie coperta mq: 80,51
 Volumetria edificata mc: 452,59
 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: metallo
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 Grate: -
 Gronde: -
 Pluviali: -
 Soglie: -
 Balconi: -
 Parapetti: -
 Mensole: -

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

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

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: -
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:
 soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture con struttura architravata e spingente; infissi lignei e opere in ferro

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 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 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;
- il paramento murario in pietra faccia a vista,
- le aperture con architravi e stipiti lapidei ammorsati alla muratura; apertura della porta con arco ribassato;
- 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

Nessuno.



FOTO SU VIA IV ELEONORA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 82,78
 Superficie coperta mq: 82,78
 Volumetria edificata mc: 582,80
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: Due cellule su fronte strada con ingresso centrale su due livelli

STATO DI CONSERVAZIONE
 Edificio modificato parzialmente

CARATTERI COSTRUTTIVI
 Strutture verticali : blocchi in pietra
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI
 Finitura pareti : intonaco
 Infissi: pvc
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: metallo
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 Grate: -
 Gronde: rame
 Pluviali: rame
 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: abitato

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: -
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 copertura in eternit, soluzione di gronda, serramenti in alluminio pvc e lamiera zincata, gruppo refrigeratore.

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 rifacimento del tetto in eternit dovrà rispettare la stessa disposizione di falda e stessa pendenza. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata ripristinando la soluzione tipologica tradizionale 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 con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati.

Ogni serramento realizzato con materiale incongruo (alluminio, pvc lamiera zincata) 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.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.

