



# 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

**23b**

ISOLATO N° 23  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

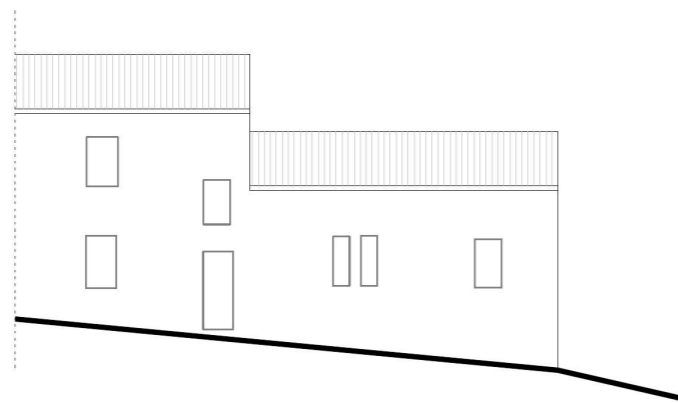
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA C. MURGIA



FOTO SU VIA C. MURGIA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 535,35  
 Superficie coperta mq: 211,23  
 Volumetria edificata mc: 1.067,62  
 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: falde/coppi

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti : intonaco/ pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo/legno  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: materiale plastico  
 Scurini: legno  
 Grate: metallo  
 Gronde: incassate  
 Pluviali: incassati  
 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

Utilizzo: sporadico/disabitato

**SPAZI NON EDIFICATI**  
 Cortile: si  
 Recinzione: muratura in pietra

**NOTE:** edificio tradizionale alterato

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**  
 paramento murario originario in pietra faccia a vista,  
 serramenti lignei, muratura di recinzione

**ELEMENTI NON CONGRUI**  
 Aggetto di copertura su via Murgia

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**  
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Ristrutturazione edilizia

**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" del fabbricato 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" ai caratteri costruttivi e di impianto è realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano

**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. 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.

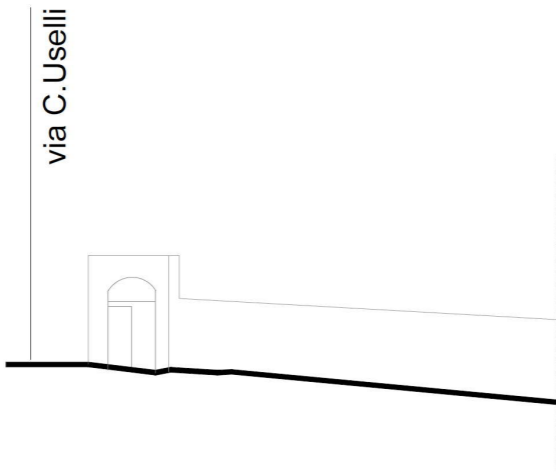
**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE**  
**PARAMENTI ESTERNI**  
 Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno rispettare le indicazioni delle NTA di piano.  
 Il paramento murario originario in pietra faccia a vista deve essere preservato. Ogni intervento dovrà preservare 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. Preservare gli elementi architettonici tradizionali faccia a vista.

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



PROSPETTO SU VIA C. MURGIA



FOTO SU VIA C. MURGIA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 189,93  
 Superficie coperta mq: 23,60  
 Volumetria edificata mc: 63,72  
 Data di realizzazione: dal 1950 al 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: pietra  
 Copertura: -

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: -  
 Portoni: metallo  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: -  
 Pluviali: -  
 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: -  
 Piano 1°: -

Utilizzo: cortile

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: si  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

Portale in pietra, muratura di recinzione

ELEMENTI NON CONGRUI:

copertura mancante

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 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

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. 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.  
 Il paramento murario originario in pietra faccia a vista deve essere preservato. Ogni intervento dovrà preservare le caratteristiche tradizionali esistenti. Per le specifiche rispettare le indicazioni stabilite nelle 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 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

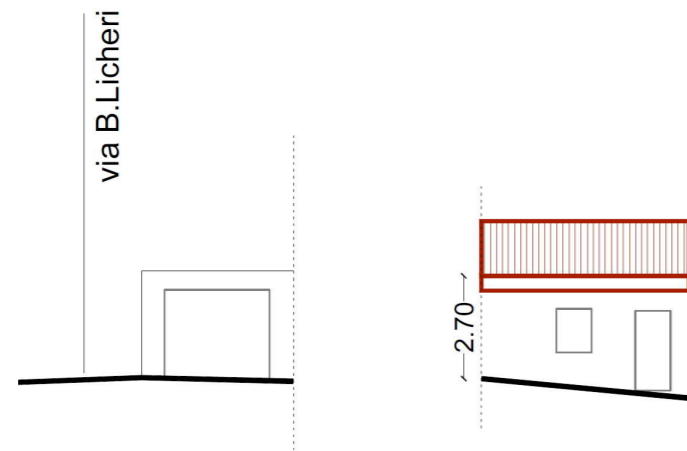
Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere come da NTA di piano.

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

Il portale con arco a tutto sesto in pietra dovrà essere preservato come da N.T.A del Piano.





PROSPETTO SU VIA USELLI E SU VIA MURGIA



FOTO SU VIA USELLI E SU VIA MURGIA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 51,88  
 Superficie coperta mq: 51,88  
 Volumetria edificata mc: 250,06  
 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)/ edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)(vol.2)

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Edificio modificato prevalentemente(vol.1)/ sostituito incompatibile (vol.2)

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

Strutture verticali : pietra  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: piana

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : intonaco/pietra  
 Infissi: -  
 Portoni: -  
 Altri Ingressi: metallo/legno  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: -  
 Pluviali: -  
 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: deposito  
 Piano 1°: -

Utilizzo: deposito

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale alterato/ non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI**

Copertura assente su via Murgia, serranda in lamiera zincata

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;  
 Ristrutturazione Edilizia; Demolizione e Ricostruzione Nuova Edificazione.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

**Vol.1** - È possibile realizzare una sopraelevazione dell'unità edilizia esistente su via Murgia 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** - Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione e/o di "demolizione e ricostruzione" per ricondurre il fabbricato a forme coerenti con la tradizione architettonica locale, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.

**TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO**

Cellula su fronte strada su un livello

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

**Vol.1** - La sopraelevazione su via Murgia dovrà essere realizzata così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. La quota di imposta del filo gronda della sopraelevazione, misurata a monte, dovrà essere realizzata ad un'altezza pari a 2,70 m rispetto al piano stradale così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

**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 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**

La copertura della sopraelevazione sarà realizzata a due falde e con pendenza massima del 25%. Il manto di rivestimento sarà esclusivamente in coppi tradizionali. La quota di imposta del filo gronda della sopraelevazione, misurata a monte, dovrà essere realizzata ad un'altezza pari a 2,70 m rispetto al piano stradale così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. 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 paramento murario originario in pietra 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 (Serranda in lamiera zincata) dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le N.T.A. del Piano. Non è consentito l'uso di serrande in lamiera zincata

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

Gli interventi sulle facciate dovranno essere 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 dell'area di pertinenza 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. Serranda in lamiera zincata dovrà essere sostituita ed uniformata alle caratteristiche dell'architettura tradizionale.

