



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

26b

ISOLATO N° 26
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12_364

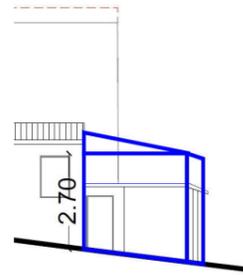
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 12,19
 Superficie coperta mq: 12,19
 Volumetria edificata mc: 29,26
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE

Rudere

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali: pietra
 Strutture orizzontali: -
 Copertura: -

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: cortile
 Piano 1°: -
 Piano 2°: -

Utilizzo: saltuario

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale in stato di Rudere

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

orditura lignea paramento murario in pietra faccia a vista

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Demolizione e ricostruzione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento totale del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali di impianto di quello preesistente e nel riutilizzo, quando possibile, dei materiali recupero.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Cellula su fronte strada su un livello

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Si dovranno rispettare i caratteri superficiali del fabbricato preesistente, senza alcun aumento. La quota di imposta di gronda dovrà essere realizzata a 2,70 m di altezza a monte dal piano di calpestio stradale così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione della falda e pendenza massima del 25 %. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda con oggetto semplice dei coppi canale 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

Per la ricostruzione è fatto obbligo, quando possibile, di utilizzare materiale di recupero e di conservare le tecniche costruttive tradizionali per la realizzazione dei paramenti murari. Il paramento murario in pietra faccia a vista dovrà essere preservato. 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 dovrà essere 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

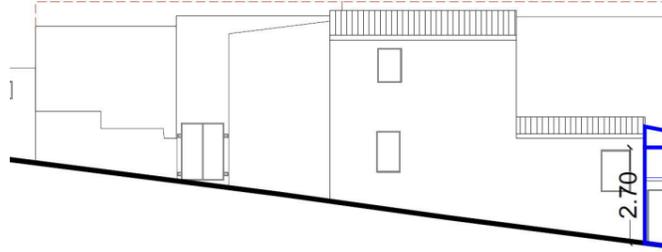
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA BRIGATA SASSARI



FOTO SU VIA BRIGATA SASSARI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 96,70
 Superficie coperta mq: 71,57
 Volumetria edificata mc: 400,17
 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: blocchi in pietra
 Strutture orizzontali: laterocemento
 Copertura: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti: intonaco
 Infissi: alluminio anodizzato/legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: alluminio anodizzato
 Avvolgibili: -
 Scurini: -
 Grate: -
 Gronde: alluminio
 Pluviali: alluminio
 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
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: laterale
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 gronde e pluviali in lamiera, tinteggiatura assente, persiane in alluminio anodizzato

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

La Nuova Edificazione dovrà essere realizzata secondo un ingombro planimetrico così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

La quota di imposta del filo gronda, misurata a monte, dovrà essere realizzata ad un'altezza pari a 2,70 m rispetto al livello del piano stradale.

La quota di imposta del colmo non dovrà superare quella dell'unità edilizia in aderenza "c".

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 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 rivestimento ad intonaco coloritura e tinteggiatura dovranno rispettare le indicazioni stabilite dalle N.T.A. del Piano.

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. 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

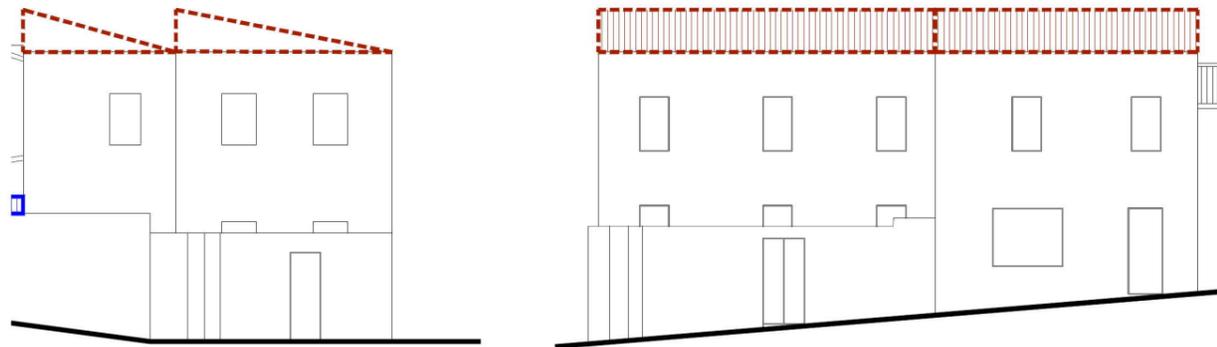
Gli interventi per la Nuova edificazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 153,48
 Superficie coperta mq: 114,32
 Volumetria edificata mc: 695,48
 Data di realizzazione: post 1970
 Tipologia edilizia: edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

STATO DI CONSERVAZIONE
 Edificio sostituito incompatibile

CARATTERI COSTRUTTIVI
 Strutture verticali : blocchi in pietra
 Strutture orizzontali: latero-cemento
 Copertura: piana/ lamiera grecata

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI
 Finitura pareti : pietra a vista/intonaco
 Infissi: pvc/legno
 Portoni: pvc/legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: -
 Avvolgibili: materiale plastico
 Scurini: legno
 Grate: -
 Gronde: incassate
 Pluviali: alluminio
 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
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI
 Cortile: frontale
 Recinzione: muratura in pietra intonacata

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 copertura in lamiera grecata

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Ristrutturazione edilizia

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" 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

La nuova copertura a 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.

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

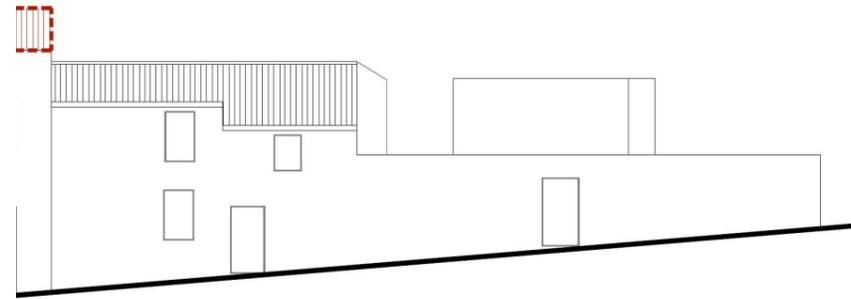
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

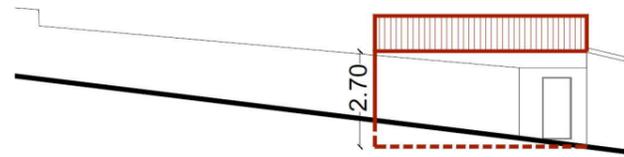
Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere come da NTA di piano.

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. La muratura di recinzione dovrà essere come da NTA di piano. La recinzione realizzata con mattoni laterizi dovrà essere uniformata sulla base delle indicazioni stabilite nelle NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE



PROSPETTO SU VIA BRIGATA SASSARI



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE E SU VIA BRIGATA SASSARI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 359,36
 Superficie coperta mq: 98,41
 Volumetria edificata mc: 359,29
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1); dopo il 1970(vol.2)
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli (con corte laterale) vol.1 / locali tecnici (vol.2)

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio conservato integralmente (vol.1)/
 sostituiti incompatibili (locali tecnici) (vol.2)

CARATTERI COSTRUTTIVI

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista/intonaco
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: -
 Avvolgibili: -
 Scurini: legno
 Grate: metallo
 Gronde: -
 Pluviali: -
 Soglie: -
 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
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: frontale
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale/
 non tradizionali (locali tecnici)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture e serramenti lignei.

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 Demolizione, Nuova edificazione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Vol.1 - 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.2 Gli interventi di demolizione prevedono la rimozione della tettoia in eternit esistente nel fondo del lotto così come riportato nell'elaborato grafico di progetto. È possibile realizzare una Nuova Edificazione dell'unità edilizia su via Brigata Sassari così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Cellula su un livello

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 La Nuova Edificazione dovrà essere realizzata secondo un ingombro planimetrico così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. La quota di imposta di gronda sarà realizzata ad un'altezza pari a 2,70m rispetto al livello del piano stradale così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

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

Vol.2 - la nuova copertura a 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 in pietra faccia a vista dovrà essere preservato.

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.

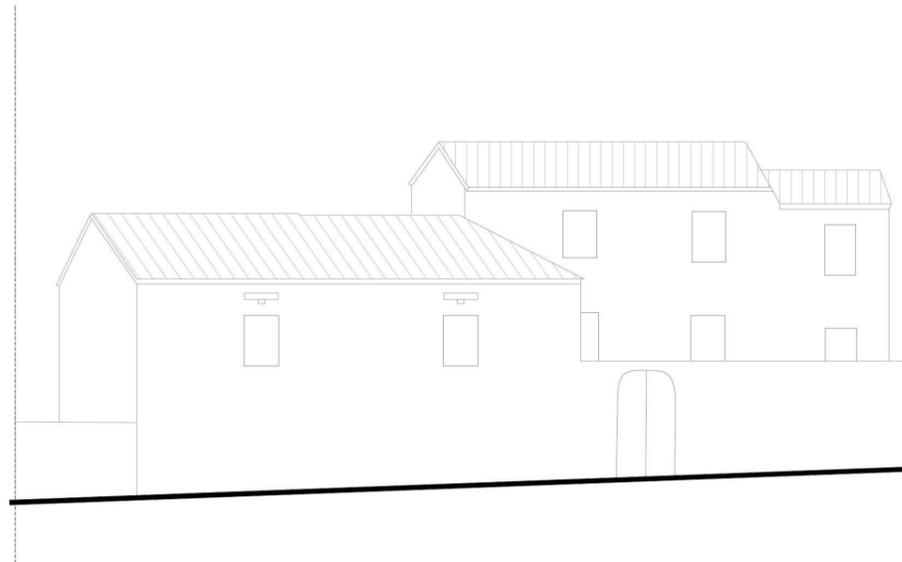
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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.



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 491,20
 Superficie coperta mq: 165,73
 Volumetria edificata mc: 893,13
 Data di realizzazione: ante 1950
 Tipologia edilizia: Altre tipologie storiche. Due o più cellule su due livelli su doppia corte / cellula su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio modificato parzialmente (corpo principale su strada)/ conservato integralmente (corpi su corte interna)

CARATTERI COSTRUTTIVI

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti: pietra a vista
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: -
 Persiane: -
 Avvolgibili: materiale plastico
 Scurini: legno
 Grate: metallo
 Gronde: alluminio
 Pluviali: alluminio
 Soglie: -
 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
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: frontale
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edifici tradizionali

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture e serramenti lignei, portale con arco, muratura di recinzione in pietra.

ELEMENTI NON CONGRUI:

aggetto di copertura, mensole in facciata, avvolgibili

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'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 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. 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 (aggetto di copertura, cornici marcapiano).

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 dovranno essere come da N.T.A del Piano. Il portale di accesso alla corte con arco a tutto sesto e stipiti lapidei ammorsati alla muratura con serramento ligneo dovrà essere preservato.



PROSPETTO SU VIA DOTT. MURGIA



FOTO SU VIA DOTT. MURGIA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 156,98
 Superficie coperta mq: 0,00
 Volumetria edificata mc: 0,00
 Data di realizzazione: -
 Tipologia edilizia: -

STATO DI CONSERVAZIONE

-

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali: blocchi in pietra
 Strutture orizzontali: -
 Copertura: -

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti: pietra a vista
 Infissi: -
 Portoni: -
 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: cortile
 Piano 1°: -

Utilizzo:

abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE:

lotto ineditato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.
 Nuova edificazione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

È possibile realizzare una Nuova Edificazione dell'unità edilizia sul fronte strada secondo un ingombro planimetrico così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Bicellula sul fronte strada su un livello

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La Nuova Edificazione dovrà essere realizzata secondo un ingombro planimetrico così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

La quota di imposta di gronda, misurata a monte, sarà realizzata ad un'altezza pari a 2,70m rispetto al livello del piano stradale.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

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

La quota di imposta di gronda, misurata a monte, sarà realizzata ad un'altezza pari a 2,70m 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

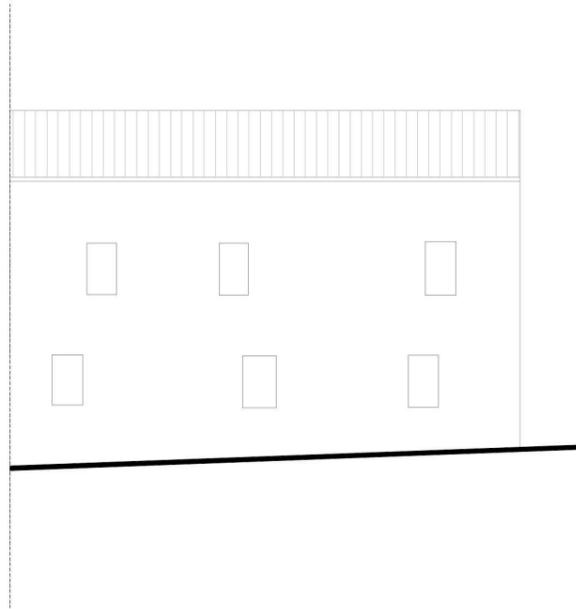
Gli interventi per la Nuova Edificazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza e la sua sistemazione 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.



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata
 Superficie lotto mq: 309,69
 Superficie coperta mq: 294,47
 Volumetria edificata mc: 1.499,44
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1)/ dal 1950 al 1970 (vol.2)/ post 1970 (vol.3)
 Tipologia edilizia: Altre tipologie storiche. Due o più cellule su due livelli su corte antistante (vol.1) / Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (vol.2)/ locale tecnico (vol.3)

STATO DI CONSERVAZIONE:
 Edificio conservato integralmente (vol.1)/
 modificato prevalentemente (vol.2)/
 sostituito incompatibile (vol.3)

CARATTERI COSTRUTTIVI

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : intonaco
 Infissi: legno
 Portoni: legno
 Altri Ingressi: metallo
 Persiane: -
 Avvolgibili: materiale plastico
 Scurini: -
 Grate: metallo
 Gronde: incassate
 Pluviali: alluminio
 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: d'ingresso
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale/
 Tradizionale Alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:
 soluzione di gronda, avvolgibili

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Vol.1 - 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.2 - 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.
Vol.3 - Si richiede lo smontaggio della tettoia presente nell'area di pertinenza così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

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 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 dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.
 Si richiede lo smontaggio della tettoia presente nell'area di pertinenza così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

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 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 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 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.

