



# 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

**31b**

ISOLATO N° 31  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

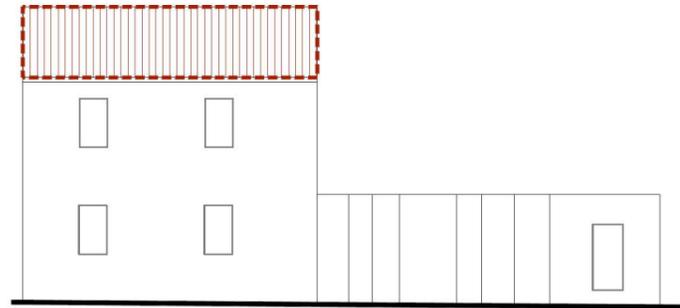
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO



PROSPETTO SU VIA BRIGATA SASSARI



FOTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 1.093,20  
 Superficie coperta mq: 270,78  
 Volumetria edificata mc: 1.787,10  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: Case a corte antistante o doppia

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 Edificio conservato integralmente/ Rudere

**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: -  
 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: disabilitato

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

NOTE: edificio tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**  
 copertura in coppi, soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture e serramenti lignei

**ELEMENTI NON CONGRUI:**

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**  
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Restauro e risanamento conservativo (tipo B);  
 Demolizione e ricostruzione

**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.  
 Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento del volume indicato nell'elaborato grafico di progetto nel rispetto dei caratteri generali e di impianto di quello preesistente e nel riutilizzo, quando possibile, dei materiali recupero.

**TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO**  
 Case a corte. Due cellule con sviluppo in profondità su un livello.  
**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**  
 Si dovranno rispettare i caratteri superficiali e volumetrici del fabbricato preesistente, senza alcun aumento.  
 In generale sui volumi esistenti nella corte non è consentita 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.

Nella ricostruzione del fabbricato indicato nell'elaborato di progetto la copertura dovrà essere realizzata a due falde e 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.

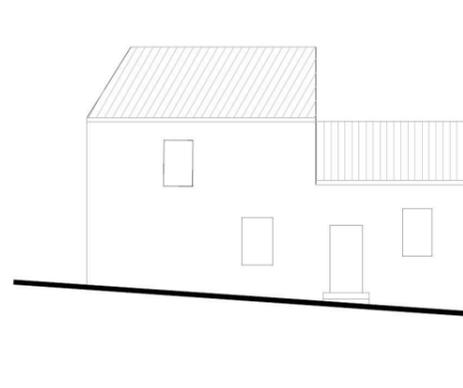
**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE**  
**PARAMENTI ESTERNI**  
 Per la ricostruzione è fatto obbligo quando possibile di utilizzare materiale di recupero e di conservare le tecniche costruttive tradizionali per la realizzazione dei paramenti murari. Il paramento murario in 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 con materiale incongruo o di nuova realizzazione 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**  
 Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza retrostante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. La muratura di recinzione in pietra a vista ed il serramento dovranno essere come da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO



FOTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 75,26  
 Superficie coperta mq: 75,26  
 Volumetria edificata mc: 353,90  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su due livelli, variante con sviluppo in larghezza parziale 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 : intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: metallo  
 Gronde: -  
 Pluviali: -  
 Soglie: pietra  
 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: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:  
 copertura in coppi, soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture e serramenti lignei, opere in ferro

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 porta in alluminio

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.

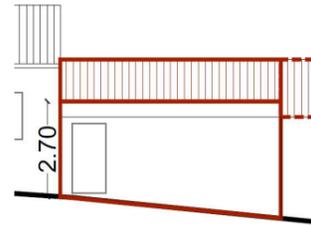
CARATTERI COSTRUTTIVI  
COPERTURE  
 Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda in aggetto semplice dei coppi canale dovrà essere uniformata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il paramento murario a faccia a vista dovrà essere preservato. Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo dovrà essere sostituito e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.  
ELEMENTI DI DECORAZIONE  
 Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI  
 Nessuno.



PROSPETTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO



FOTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 49,52  
 Superficie coperta mq: 0,00  
 Volumetria edificata mc: 0,00  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: locale tecnico

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio sostituito incompatibile

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali: pietra  
 Strutture orizzontali: legno  
 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: -  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

paramento murario in pietra faccia a vista

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Nuova edificazione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

È possibile realizzare una Nuova Edificazione dell'unità edilizia così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Cellula su fronte strada su un livello con sviluppo in profondità

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La Nuova Edificazione dovrà essere realizzata sul filo strada secondo un ingombro planimetrico che avrà larghezza coincidente con quella del lotto 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 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 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

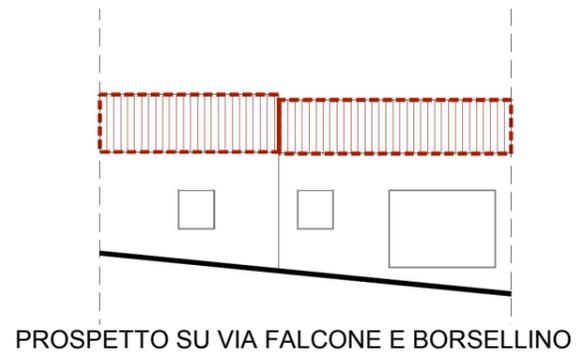
Gli interventi per la Nuova Edificazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO



FOTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 95,31  
 Superficie coperta mq: 95,31  
 Volumetria edificata mc: 516,87  
 Data di realizzazione: dopo il 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/cls  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: piana

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista/non terminate  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: metallo  
 Gronde: incassate  
 Soglie: -  
 Pluviali: -  
 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°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: saltuario

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 aggetto di copertura, manto di copertura assente rifiniture esterne mancanti, serramenti

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.

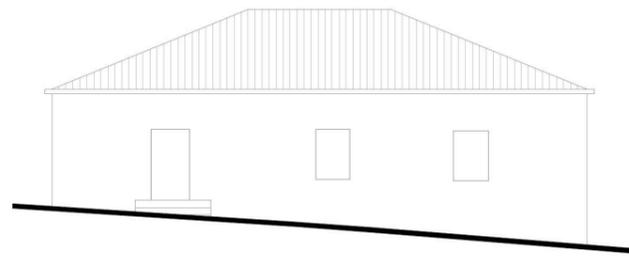
CARATTERI COSTRUTTIVI  
COPERTURE  
 La nuova copertura a tetto dovrà essere realizzata ad una falda e con pendenza massima del 25%. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. L'aggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'*abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il completamento di facciata (con rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura) dovrà 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  
 Nessuno.



PROSPETTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO



FOTO SU VIA FALCONE E BORSELLINO

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: pubblico  
 Superficie lotto mq: 210,26  
 Superficie coperta mq: 210,26  
 Volumetria edificata mc: 1.224,92  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: altre tipologie storiche. Edilizia specialistica

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Edificio modificato parzialmente /  
 sostituito incompatibile (tettoia retrostante)

**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: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: metallo  
 Gronde: incassate  
 Pluviali: rame  
 Soglie: pietra  
 Balconi: -  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

Cornici di gronda: cemento  
 Cornici di Marcapiano: -  
 Cornici Finestre: pietra  
 Cornici Portone di ingresso: pietra  
 Altro: zoccolatura

**DESTINAZIONE D'USO**

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

Utilizzo: saltuario

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale/  
 Non tradizionale (tettoia retrostante)

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**  
 soluzione di gronda, aperture e serramenti lignei, opere in ferro

**ELEMENTI NON CONGRUI:** tinteggiatura assente

**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 delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

La soluzione di gronda con cornice in aggetto modanata 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, 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 e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

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

**IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

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

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza antistante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. La muratura di recinzione in pietra a vista ed il serramento dovranno essere come da NTA di piano.

