



# 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

**32b**

ISOLATO N° 32  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

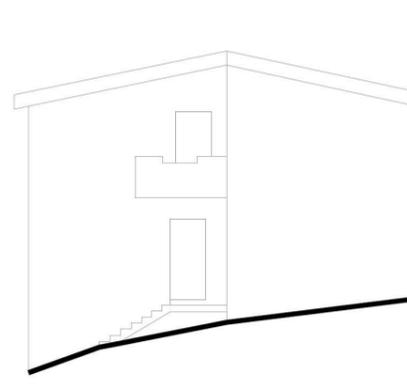
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA DOTT. MELIS



FOTO SU VIA DOTT. MELIS

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 270,87  
 Superficie coperta mq: 101,24  
 Volumetria edificata mc: 658,09  
 Data di realizzazione: dopo il 1970  
 Tipologia edilizia: edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 Edificio sostituito incompatibile

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

Strutture verticali : blocchi in cls  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: falde/coppi  
 Scale esterne: cemento

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: legno/pvc/alluminio anodizzato  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: lamiera zincata  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: materiale plastico  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: incassate  
 Soglie: -  
 Pluviali: materiale plastico/rame  
 Balconi: si  
 Parapetti: cemento  
 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: retrostante  
 Recinzione: -

NOTE: edificio non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 oggetto di copertura, rifiniture esterne mancanti, serramenti in PVC e alluminio anodizzato, serrande in lamiera zincata parapetto balcone.

**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 ripristino o il rifacimento del tetto prospiciente la pubblica via 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'oggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'*abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.

Si richiede il mantenimento della copertura piana pavimentata a terrazza.

Si richiede lo smontaggio della tettoia in eternit esistente nell'area di pertinenza retrostante.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE**

**PARAMENTI ESTERNI**

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

**APERTURE E SERRAMENTI**

Le aperture ed i serramenti dovranno essere del tipo tradizionale. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo (PVC e alluminio anodizzato lamiera zincata) 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**

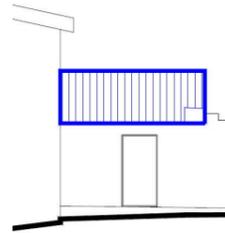
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio. Il parapetto del balcone dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'*abaco degli elementi tipologici* e nelle N.T.A. del Piano.

**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 dovrà essere come da NTA di piano.



PROSPETTO SU VICO DOTT. MELIS 2



FOTO SU VICO DOTT. MELIS 2

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 266,68  
 Superficie coperta mq: 56,07  
 Volumetria edificata mc: 242,58  
 Data di realizzazione: Tra il 1950 e il 1970  
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli;

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 Edificio conservato integralmente (Rudere)

**CARATTERI COSTRUTTIVI**  
 Strutture verticali : muratura in pietra  
 Strutture orizzontali: legno  
 Copertura: falde/coppi/ parzialmente crollata  
 Scale esterne: -

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: -  
 Portoni: -  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: -  
 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: -  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: disabitato

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

NOTE: edificio tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**  
 paramento murario, serramento in legno

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 copertura crollata

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Demolizione e ricostruzione, Nuova Edificazione

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

Sono consentiti interventi di demolizione del volume esistente, oltre ad opere di sbancamento e sgombero necessarie allo scopo. La ricostruzione consiste nel rifacimento del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali e di impianto e nel riutilizzo del materiale di recupero, quando possibile.

È possibile realizzare un nuovo volume nel prospetto posteriore ai fini dell'adeguamento igienico sanitario del fabbricato stesso.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

Planimetricamente la ricostruzione del volume si imposta sulla superficie del fabbricato preesistente.

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

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

**COPERTURE**

Si richiede il ripristino delle coperture a falde nel rispetto delle quote di imposta esistenti così come indicato negli elaborati di progetto. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. Le soluzioni di gronda dovranno essere realizzate sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

La copertura del nuovo volume dovrà essere realizzata ad una falda e pendenza massima del 25%. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. Le soluzioni di gronda dovranno essere realizzate 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 nell'abaco degli elementi tipologici e nelle 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 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 retrostante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. La muratura di recinzione in pietra a vista dovrà essere preservata e recuperata come da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA DOTT. MELIS



FOTO SU VIA DOTT. MELIS

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 299,94  
 Superficie coperta mq: 156,58  
 Volumetria edificata mc: 1.268,22  
 Data di realizzazione: dopo il 1970  
 Tipologia edilizia: edifici 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: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : non terminate/pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: materiale plastico  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: alluminio  
 Soglie: -  
 Pluviali: alluminio  
 Balconi: rientrati  
 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: interno  
 Recinzione: muratura

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 oggetto di copertura, gronde e pluviali, rifiniture esterne mancanti, aperture, avvolgibili.

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 ripristino o il rifacimento del tetto prospiciente la pubblica via 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'oggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano. i canali di gronda e pluviali dovranno essere sostituiti e uniformati con quelli in rame.  
 Si richiede lo smontaggio della tettoia in eternit esistente nell'area di pertinenza retrostante.

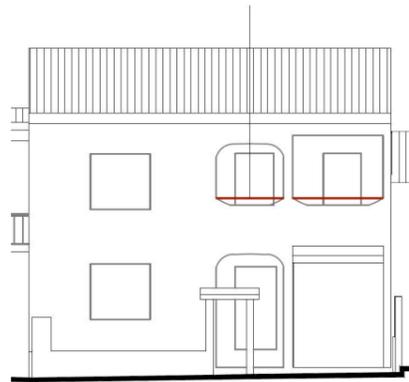
CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il completamento di facciata (con rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura) dovrà rispettare le indicazioni delle NTA di piano.  
APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva 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. Il parapetto del balcone dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

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 dovrà essere come da NTA di piano.

Allineamento



PROSPETTO SU VIA DOTT. MELIS



FOTO SU VIA DOTT. MELIS

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 507,18  
 Superficie coperta mq: 184,02  
 Volumetria edificata mc: 1.293,94  
 Data di realizzazione: dopo il 1970  
 Tipologia edilizia: edifici 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: falde/coppi

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti : non terminate/pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: lamiera zincata  
 Persiane: legno  
 Avvolgibili: materiale plastico  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: rame  
 Pluviali: rame  
 Soglie: -  
 Balconi: terrazze  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**  
 Cornici di gronda: si  
 Cornici di Marcapiano: si  
 Cornici Finestre: -  
 Cornici Portone di ingresso: -

**DESTINAZIONE D'USO**  
 Piano seminterrato: -  
 Piano terra: residenziale  
 Piano 1°: residenziale  
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

**SPAZI NON EDIFICATI**  
 Cortile: frontale; retrostante  
 Recinzione: muratura/metallo

NOTE: edificio non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 copertura in eternit, oggetto di copertura, serranda in lamiera zincata, avvolgibili, parapetto balcone.

**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 ripristino o il rifacimento del tetto prospiciente la pubblica via 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'oggetto 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 in eternit esistente nell'area di pertinenza retrostante.
- Si richiede di sostituire la copertura in eternit con una nuova copertura a tetto 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**

Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovrà 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 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**

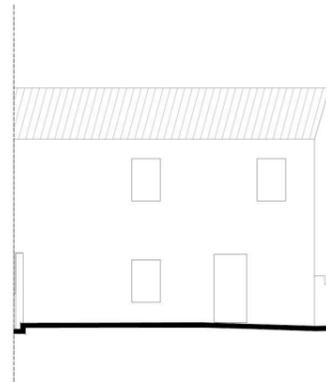
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio. Il parapetto del balcone dovrà essere allineato come da elaborato grafico di progetto e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

**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 dovrà essere come da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA DOTT. MELIS



FOTO SU VIA DOTT. MELIS

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 140,33  
 Superficie coperta mq: 127,41  
 Volumetria edificata mc: 581,71  
 Data di realizzazione: ante 1950/ post 1970  
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli (corpo principale su strada) / edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) (corpi su corte interna)

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio conservato integralmente (corpo principale su strada) / edifici sostituiti incompatibili (corpi su corte interna)

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: legno  
 Grate: ferro  
 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: interno  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale(corpo principale su strada)/  
 Non tradizionali (corpi su corte interna)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

copertura in coppi, soluzione di gronda, serramenti lignei, opere in ferro

ELEMENTI NON CONGRUI:

canali di gronda e pluviali

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 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.

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. Preservare le opere in ferro

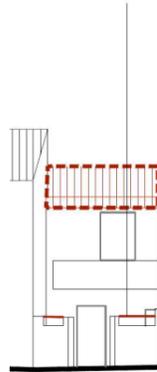
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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 dovrà essere come da NTA di piano.

Allineamento



PROSPETTO SU VIA DOTT. MELIS



FOTO SU VIA DOTT. MELIS

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 397,27  
 Superficie coperta mq: 139,88  
 Volumetria edificata mc: 539,79  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: Altre tipologie storiche. Case a corte doppia / edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio modificato parzialmente / sostituiti incompatibili (corpi su corte retrostante)

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: legno  
 Grate: -  
 Gronde: alluminio  
 Pluviali: alluminio  
 Soglie: -  
 Balconi: si  
 Parapetti: cemento  
 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; retrostante  
 Recinzione: muratura/metallo

NOTE: edificio tradizionale/  
 Non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 coperture in eternit, gronde e pluviali, balcone

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 di progetto.

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  
 Si richiede di sostituire la copertura in eternit con una nuova copertura a tetto a due falde e con pendenza massima del 25% così come indicato nell'elaborato grafico. 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 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 retrostante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. La muratura di recinzione dovrà essere uniformata secondo l'allineamento dell'elaborato grafico di progetto e sulla base delle indicazioni delle NTA di piano.

