



# 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

**27b**

ISOLATO N° 27  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

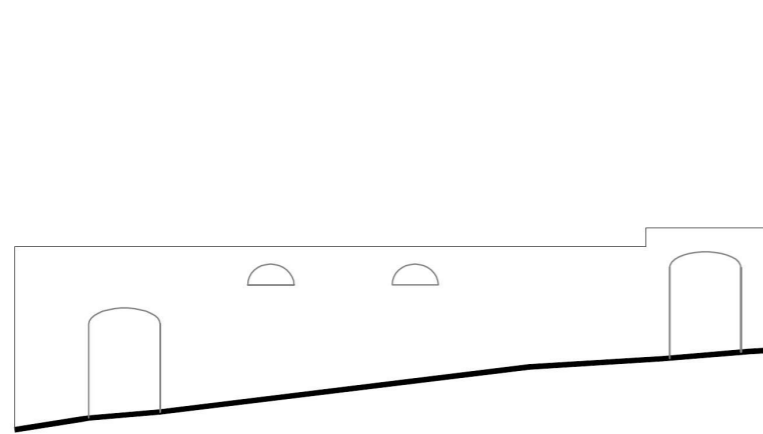
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE

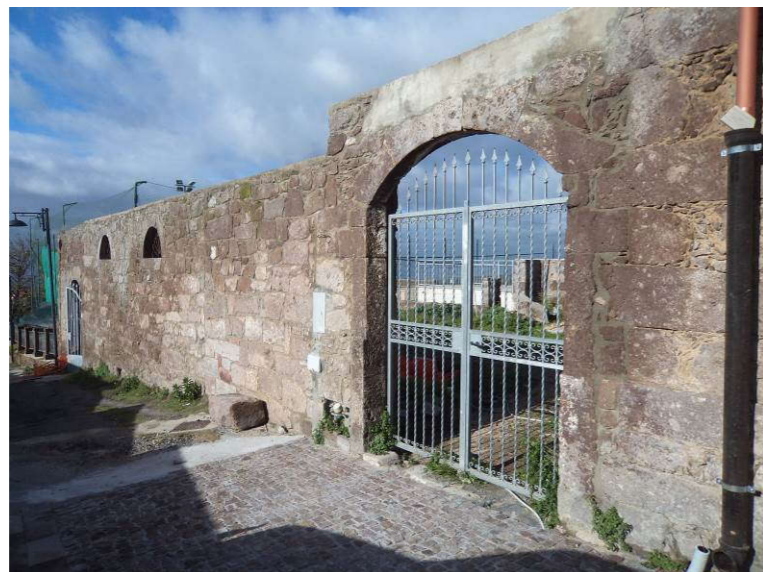


FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: pubblica  
 Superficie lotto mq: 209,51  
 Superficie coperta mq: 0,00  
 Volumetria edificata mc: 0,00  
 Data di realizzazione: -  
 Tipologia edilizia: \_

STATO DI CONSERVAZIONE

-

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali : -  
 Strutture orizzontali: -  
 Copertura: -

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : -  
 Infissi: -  
 Portoni: -  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: -  
 Pluviali: -  
 Soglie: -  
 Balconi: -  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Cornici di gronda: si  
 Cornici di Marcapiano: -  
 Cornici Finestre: pietra  
 Cornici Portone di ingresso: pietra  
 Altro: -

DESTINAZIONE D'USO

Piano seminterrato: -  
 Piano terra: -  
 Piano 1°: -

Utilizzo: -

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: Lotto ineditato

-

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

paramento murario in pietra faccia a vista, portale con arco.

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

È prescritto il mantenimento tipologico e il restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate e il consolidamento con smontaggio delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentita alcuna nuova edificazione, e dunque alcun aumento di superficie coperta e di volume.

CARATTERI COSTRUTTIVI

Ogni intervento dovrà salvaguardare le caratteristiche tradizionali esistenti. Per le specifiche rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA di piano.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

*PARAMENTI ESTERNI*

-

*APERTURE E SERRAMENTI*

-

*ELEMENTI DI DECORAZIONE*

-

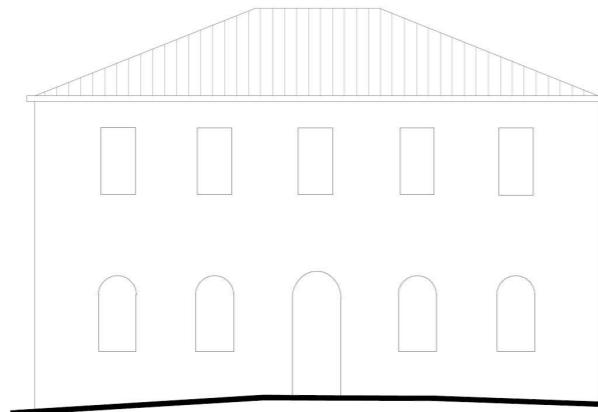
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

-

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area e la sua sistemazione a verde. È consentita la realizzazione di sole pavimentazioni drenanti, come da N.T.A. del Piano. Le murature di recinzione in pietra a faccia a vista dovranno essere preservate.

Il portale con arco ribassato e stipiti lapidei ammorsati alla muratura devono essere preservati come da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE

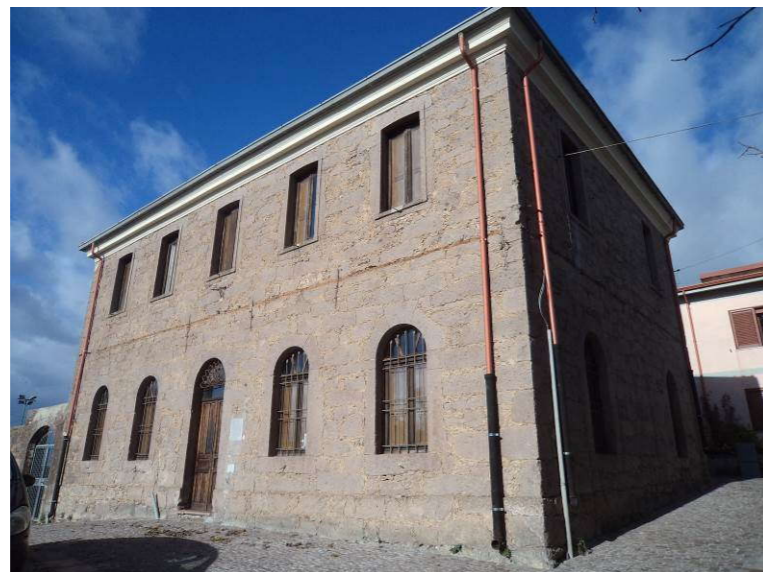


FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: pubblica  
 Superficie coperta mq: 181,81  
 Superficie lotto mq: 181,81  
 Volumetria edificata mc: 1.516,31  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: tre o più cellule su fronte strada su più livelli

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio conservato integralmente

CARATTERI COSTRUTTIVI  
 Strutture verticali : blocchi in pietra  
 Strutture orizzontali: legno  
 Copertura: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista/intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: legno  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: legno  
 Grate: metallo  
 Gronde: alluminio  
 Pluviali: materiale plastico/rame  
 Soglie: -  
 Balconi: -  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

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

DESTINAZIONE D'USO  
 Piano seminterrato: -  
 Piano terra: centro di aggregazione sociale  
 Piano 1°: centro di aggregazione sociale

Utilizzo: quotidiano

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:  
 Portali in pietra.

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO  
 È prescritto il mantenimento tipologico e il restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate e il consolidamento con smontaggio delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota degli elementi strutturali.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE  
 Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento.

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il paramento murario originario faccia a vista deve essere preservato. Ogni intervento dovrà salvaguardare le caratteristiche tradizionali esistenti. Per le specifiche rispettare le indicazioni stabilite nelle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le N.T.A. del Piano.

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

- l'aggetto con cornice modanata
- le aperture con architravi e stipiti lapidei;
- le aperture con archi e stipiti lapidei;
- Infissi lignei
- 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 della corte retrostante 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.

