



# 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

**1b**

ISOLATO N° 1  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

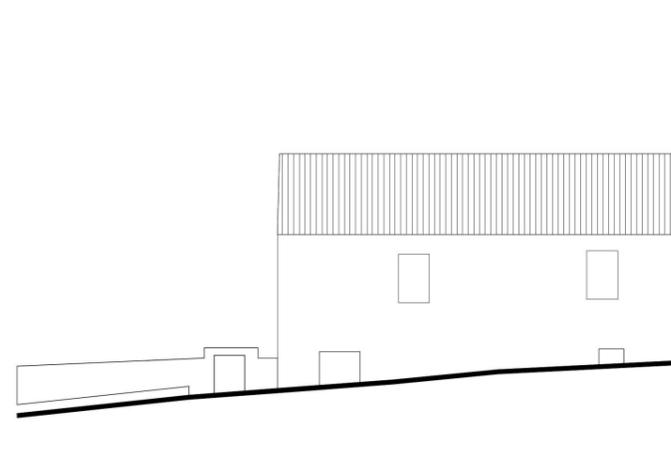
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA ROMA



FOTO VIA ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 462,15  
 Superficie coperta mq: 138,58  
 Volumetria edificata mc: 524,73  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli con sviluppo in profondità.

STATO DI CONSERVAZIONE:  
 Edificio conservato integralmente (vol.1)/  
 Rudere (corpo retrostante) (vol.2)

CARATTERI COSTRUTTIVI:  
 Strutture verticali: pietra  
 Strutture orizzontali: legno/latero-cemento  
 Copertura: falde/ marsigliesi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti: pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: metallo  
 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: residenza  
 Piano 1°: residenza

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: laterale  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:  
 tessitura muraria, architravi e stipiti lapidei delle aperture.  
 opere in ferro.

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 tegole marsigliesi, soluzione di gronda

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:  
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;  
 Restauro e risanamento conservativo (tipo B)  
INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO  
**Vol.1** - 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 nel volume prospiciente la pubblica via Roma.

**Vol.2** - Si prevede la ricostruzione del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali e di impianto preesistenti e nel riutilizzo del materiale di recupero, quando possibile. 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.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO  
 Due cellule su fronte strada su due livelli (variante D3 con sviluppo in profondità dell'abaco delle tipologie edilizie).

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE  
**Vol.1** - Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento del corpo principale.

**Vol.2** - Planimetricamente la ricostruzione del corpo retrostante si imposta sulla superficie del fabbricato preesistente. L'altezza, misurata sotto gronda e a valle, dovrà essere pari a 2,70 m dal piano di calpestio.

CARATTERI COSTRUTTIVI  
COPERTURE

**Vol.1** - Il ripristino o il rifacimento del tetto prospiciente la pubblica via Roma dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali, sostituendo le tegole marsigliesi. La soluzione di gronda dovrà essere uniformata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

**Vol.2** - La 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. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano e in continuità tipologica a quella del volume principale sulla via Roma.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

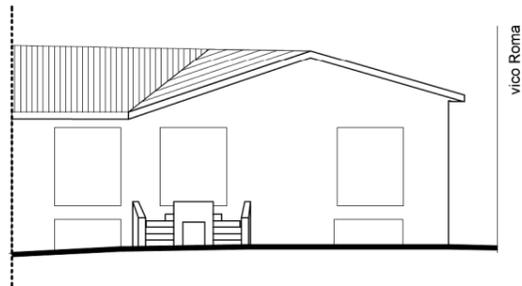
PARAMENTI ESTERNI  
 Il paramento murario in pietra faccia a vista dovrà essere preservato. Per le specifiche rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture ed i serramenti realizzati in legno dovranno essere mantenuti invariati nelle forme e materiali proprie della tradizione costruttiva locale. I portoni, le persiane e qualsiasi altro serramento realizzato con materiale incongruo o di nuova realizzazione dovrà essere 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 cortilizia con relativa sistemazione a verde e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione in pietra esistenti dovranno essere conservate come da N.T.A del Piano, essendo una specifica caratterizzazione del contesto locale.



PROSPETTO SU VIA ROMA



FOTO VIA ROMA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 156,62  
 Superficie coperta mq: 114,04  
 Volumetria edificata mc: 517,74  
 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: latero-cemento  
 Copertura: falde/ coppi  
 Scale esterne: blocchi cls e cotto

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti : intonacato  
 Infissi: legno/alluminio anodizzato/lamiera zincata  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: legno  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: metallo  
 Gronde: alluminio/materiale plastico  
 Pluviali: alluminio/materiale plastico  
 Soglie: marmo  
 Balconi: -  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

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

**DESTINAZIONE D'USO:**  
 Piano seminterrato: altro  
 Piano terra: commerciale  
 Piano 1°: -

Utilizzo: commerciale

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

NOTE: edificio non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 infissi in alluminio; serramenti in lamiera; inferriate; scale esterne.

**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 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. La soluzione di gronda dovrà essere uniformata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

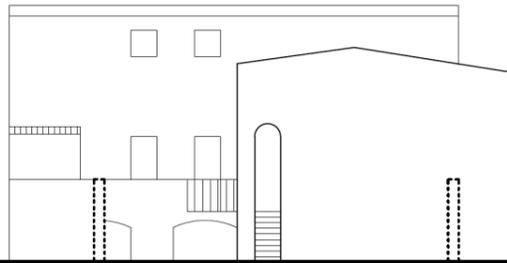
**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE**  
**PARAMENTI ESTERNI**  
 Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno essere rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

**APERTURE E SERRAMENTI**  
 Le aperture ed i serramenti realizzati in legno dovranno essere mantenuti invariati nelle forme e materiali proprie della tradizione costruttiva locale.  
 Qualsiasi serramento realizzato con materiale incongruo (alluminio e lamiera zincata) dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni dell'abaco degli elementi tipologici e 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 cortilizia con relativa 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 VICO ROMA



FOTO VICO ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 760,62  
 Superficie coperta mq: 149,07  
 Volumetria edificata mc: 879,88  
 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 : blocchi in cls  
 Strutture orizzontali: legno  
 Copertura: falde/coppi/ eternit  
 Scale esterne: blocchi cls e cotto

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: materiali plastici/legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: legno  
 Persiane: materiale plastico  
 Avvolgibili: materiale plastico  
 Scurini: legno  
 Grate: metallo  
 Gronde: rame  
 Pluviali: rame  
 Soglie: marmo  
 Balconi: si  
 Parapetti: metallo  
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

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

DESTINAZIONE D'USO:

Piano seminterrato: altro  
 Piano terra: residenziale  
 Piano 1°: residenziale

Utilizzo: saltuario

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: retrostante  
 Recinzione: -

NOTE: edificio Tradizionale alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE: infissi in legno; inferriate.

ELEMENTI NON CONGRUI: copertura in lastre di eternit, oggetto di copertura.

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. Le opere e gli interventi di modifica che non comportano aumenti di volume sono limitati alla copertura del volume esistente come indicato nell'elaborato grafico.

Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" del fabbricato per ricondurre l'edificio alle tipologie tradizionali, 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.

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. l'oggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

Si richiede di sostituire la copertura in lastre di eternit esclusivamente con copertura 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, tinteggiatura coloritura dovranno essere rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture ed i serramenti realizzati in legno dovranno essere mantenuti invariati nelle forme e materiali proprie della tradizione costruttiva locale.

Qualsiasi serramento realizzato con materiale incongruo (alluminio e lamiera zincata) dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni dell'abaco degli elementi tipologici e 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.

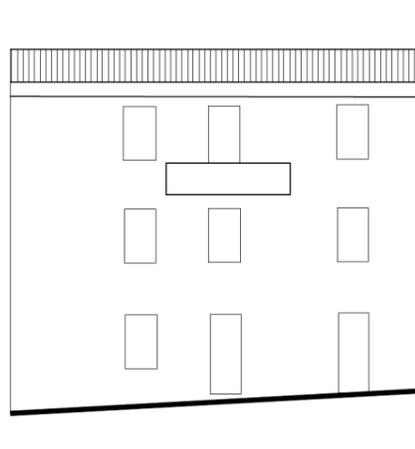
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area cortilizia con relativa 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 VICO ROMA



FOTO VICO ROMA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 375,91  
 Superficie coperta mq: 136,88  
 Volumetria edificata mc: 1052,59  
 Data di realizzazione dal 1950 al 1970 (**vol. 1**) / post 1970 (**vol. 2**)

Tipologia edilizia: tre o più cellule sul fronte strada più livelli (palazzetto) (**vol. 1** - corpo principale su strada) / Edificio non congruo con le tipologie storiche (non congrui) (**vol. 2** - corpo con copertura piana su corte retrostante)

**STATO DI CONSERVAZIONE:**  
 Edificio modificato parzialmente (**vol. 1**) /  
 Edificio sostituito incompatibile (**vol. 2**)

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

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: materiale plastico  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: legno  
 Persiane: materiale plastico  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: legno  
 Grate: ferro  
 Gronde: materiale plastico  
 Pluviali: materiale plastico  
 Soglie: marmo  
 Balconi: si  
 Parapetti: muratura  
 Mensole: -

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**  
 Cornici di gronda: si  
 Cornici di Marcapiano: si  
 Cornici Finestre: si  
 Cornici Portone di ingresso: si  
 Altro: zoccolatura di base

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

Utilizzo: abitato

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

NOTE: edificio tradizionale/ non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:** aperture con cornici modanate, infissi lignei, inferriate

**ELEMENTI NON CONGRUI:** oggetto di copertura, cornici marcapiano

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**  
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Demolizione e ricostruzione

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**  
**Vol.1** - 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.  
**Vol. 2** - Sono consentiti interventi di "demolizione e ricostruzione" del fabbricato per ricondurre l'edificio alle tipologie tradizionali, 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 "demolizione e ricostruzione" ai caratteri costruttivi e di impianto è realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano.

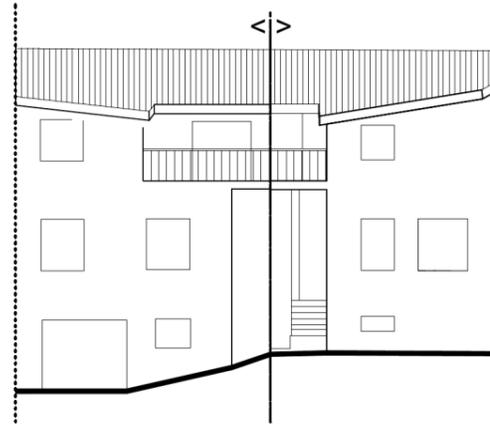
**CARATTERI COSTRUTTIVI**  
**COPERTURE**  
 Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. l'oggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.  
 Si richiede di sostituire la copertura in lastre di eternit esclusivamente con copertura 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.  
 Si richiede il mantenimento del piano pavimentato a terrazza.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE**  
**PARAMENTI ESTERNI**  
 Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno essere rispettare le indicazioni delle NTA di piano.  
**APERTURE E SERRAMENTI**  
 Le aperture ed i serramenti realizzati in legno dovranno essere mantenuti invariati nelle forme e materiali proprie della tradizione costruttiva locale.  
 Qualsiasi serramento realizzato con materiale incongruo (alluminio e lamiera zincata) dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni dell'abaco degli elementi tipologici e 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 cortilizia retrostante con relativa 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 VICO ROMA



FOTO VICO ROMA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 194,48  
 Superficie coperta mq: 131,69  
 Volumetria edificata mc: 948,17  
 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: blocchi in pietra  
 Strutture orizzontali: legno  
 Copertura: falde/coppi

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

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

DESTINAZIONE D'USO  
 Piano seminterrato: altro  
 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:  
 copertura in tegole marsigliesi, oggetto di copertura, serramenti in alluminio e lamiera, avvolgibili, grate.

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 o di "demolizione e ricostruzione" ai caratteri costruttivi e di impianto tradizionali deve essere realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano.

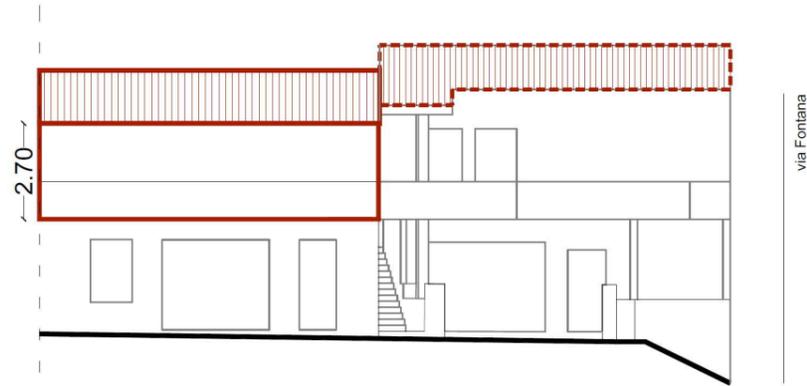
CARATTERI COSTRUTTIVI  
COPERTURE  
 Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare dovrà rispettare i caratteri costruttivi dell'architettura tradizionale di Neoneli con stretto riferimento all'abaco tipologico. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. l'oggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.  
 Si richiede il mantenimento del piano pavimentato a terrazza.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno essere rispettare le indicazioni delle NTA di piano.  
APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture ed i serramenti realizzati in legno dovranno essere mantenuti invariati nelle forme e materiali proprie della tradizione costruttiva locale.  
 Qualsiasi serramento realizzato con materiale incongruo (alluminio e lamiera zincata) dovrà essere sostituito ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura tradizionale. Non è consentito l'uso di avvolgibili. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni dell'abaco degli elementi tipologici e 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 cortilizia retrostante con relativa 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 ROMA



FOTO VIA ROMA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 291,40  
 Superficie coperta mq: 215,95  
 Volumetria edificata mc: 1725,48  
 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: piana/ eternit

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti: intonaco  
 Infissi: materiale plastico  
 Portoni: materiale plastico  
 Altri Ingressi: materiale plastico  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: metallo  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: -  
 Pluviali: materiale plastico  
 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: commerciale  
 Piano 1°: -

Utilizzo: abitato

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

NOTE: edificio non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:** copertura in eternit nei locali tecnici retrostanti

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**  
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;  
 Ristrutturazione Edilizia; Nuova Edificazione.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**  
**Vol. 1** - È possibile realizzare una Nuova Edificazione, articolata nella sopraelevazione dell'unità edilizia esistente 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" per ricondurre l'edificio alle tipologie tradizionali, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.

**TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO**  
 Due cellule su fronte strada su due livelli.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**  
**Vol. 1** - La sopraelevazione dovrà essere realizzata secondo un ingombro planimetrico che va in aderenza all'u.e. "e". La quota di imposta del filo gronda della sopraelevazione dovrà essere realizzata ad un'altezza di 2,70m rispetto al solaio del piano a terrazza esistente.  
**Vol. 3** - Si richiede lo smontaggio dei locali tecnici retrostanti se non provvisti di regolare autorizzazione edilizia.

**CARATTERI COSTRUTTIVI**  
**COPERTURE**  
**Vol. 1** - La copertura della sopraelevazione sarà ad una falda e con pendenza massima del 25%. Il manto di rivestimento sarà esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.  
**Vol. 2** - il ripristino o il rifacimento dovranno rispettare i caratteri costruttivi dell'architettura tradizionale di Neoneli con stretto riferimento all'abaco tipologico. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A. del 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. Non sono consentite le cornici marcapiano.  
**APERTURE E SERRAMENTI**  
 Le aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. gli infissi, le persiane e qualsiasi altro 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 per la sopraelevazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale. Si 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 cortilizia laterale con relativa sistemazione a verde.

**RECINZIONI**  
 La muratura di recinzione dovrà essere intonacata e tinteggiata in modo omogeneo rispetto alla facciata ed al contesto locale sempre sulla base delle indicazioni stabilite nelle N.T.A. del Piano.

