



# 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

**14b**

ISOLATO N° 14  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

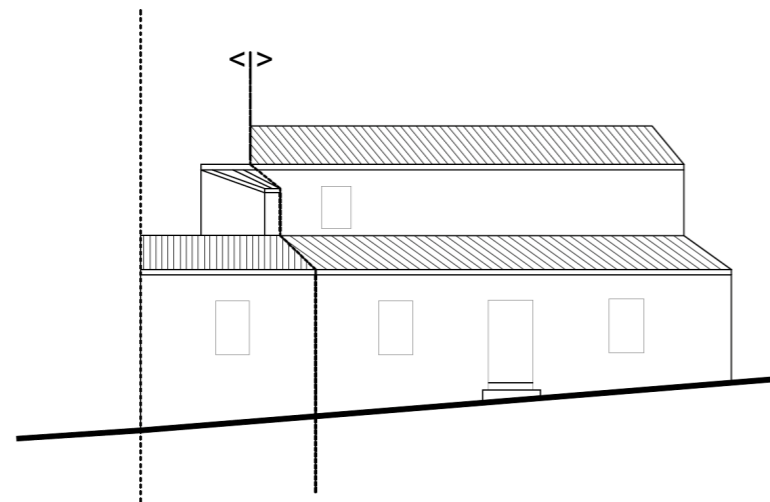
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO SU VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: pubblico  
 Superficie lotto mq: 68,63  
 Superficie coperta mq: 68,63  
 Volumetria edificata mc: 284,13  
 Data di realizzazione: dal 1950 al 1970  
 Tipologia edilizia: edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio modificato prevalentemente

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: pvc  
 Portoni: pvc  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: pvc  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: rame  
 Pluviali: rame  
 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: ambulatorio  
 Piano 1°: -  
 Utilizzo: utilizzato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 oggetto di copertura, rifiniture esterne mancanti, serramenti

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.  
 Sono consentiti altresì interventi di "Ristrutturazione edilizia" ai fini di un ripristino tipologico per ricondurre l'edificio a forme coerenti alla 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" 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 la stessa disposizione della falda. 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.

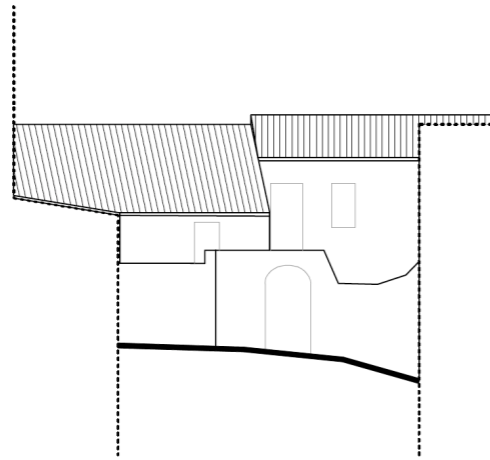
CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno rispettare le indicazioni delle NTA di piano.  
APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture ed i serramenti dovranno essere del tipo tradizionale. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo 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 NOVEMBRE



FOTO SU VIA NOVEMBRE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 181,17  
 Superficie coperta mq: 129,95  
 Volumetria edificata mc: 771,97  
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1) / post 1970 (vol.2)  
 Tipologia edilizia:  
 A tre tipologie storiche. due o più cellule su corte antistante su due livelli (vol.1) / locale tecnico (vol.2)

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio Conservato Integralmente (vol.1) / sostituito incompatibile (corpo con copertura piana) (vol.2)

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: materiale plastico  
 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

Utilizzo:

abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: frontale  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale / non tradizionale (locale tecnico)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, infissi lignei, portale di accesso alla corte

ELEMENTI NON CONGRUI:

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 alla 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

**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 in aggetto semplice dovrà essere preservata sulla base delle indicazioni stabilite nell'*abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.

**Vol.2** - 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. La soluzione di 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 N.T.A. del Piano. Non è consentito l'uso di avvolgibili.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

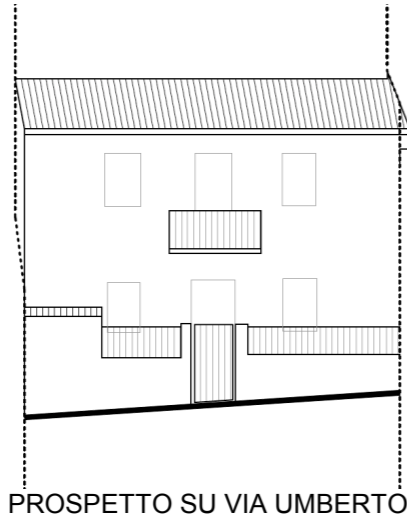
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

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 antistante 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 dovrà essere preservato



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 108,13  
 Superficie coperta mq: 81,19  
 Volumetria edificata mc: 597,53  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 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: latero-cemento  
 Copertura: falde/coppi

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

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

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

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: antistante  
 Recinzione: blocchi in cls/metallo

NOTE: edificio tradizionale alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 aggetto di copertura, serramenti, veneziane, canali di gronda e pluviali,

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.

Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" ai fini di un ripristino tipologico per ricondurre l'edificio a forme coerenti alla 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" 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 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. Non è consentito l'uso cornici marcapiano

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 veneziane.

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.

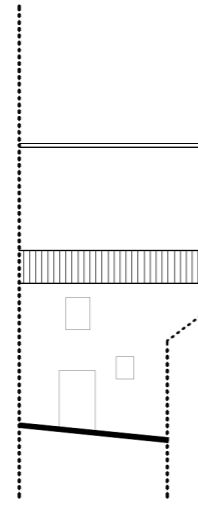
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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 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 IV NOVEMBRE



FOTO SU VIA IV NOVEMBRE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 22,82  
 Superficie coperta mq: 22,82  
 Volumetria edificata mc: 110,88  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: una cellula su fronte strada su due 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 : 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: -  
 Cornici Portone di ingresso: -  
 Altro: -

DESTINAZIONE D'USO:

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

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: laterale  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture con sistema architravato, opere in ferro (inferriate).

ELEMENTI NON CONGRUI:

infissi

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. La soluzione di gronda in aggetto semplice 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 in pietra faccia a vista dovrà essere preservato.

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

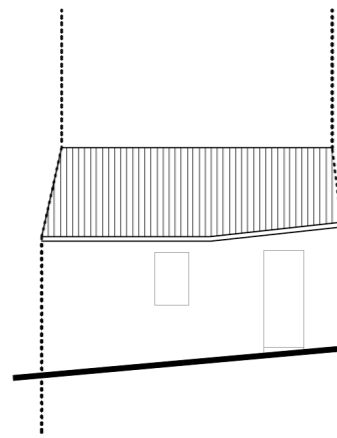
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio. Preservare le opere in ferro.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO SU VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 92,94  
 Superficie coperta mq: 52,26  
 Volumetria edificata mc: 217,16  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: due o più cellule su fronte strada su un livello (e sviluppo in profondità)

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio Conservato Integralmente

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: legno  
 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: deposito  
 Piano 1°: -

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: retrostante  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:

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. La soluzione di gronda in aggetto semplice 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 in pietra faccia a vista dovrà essere preservato.

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. Preservare le opere in ferro.

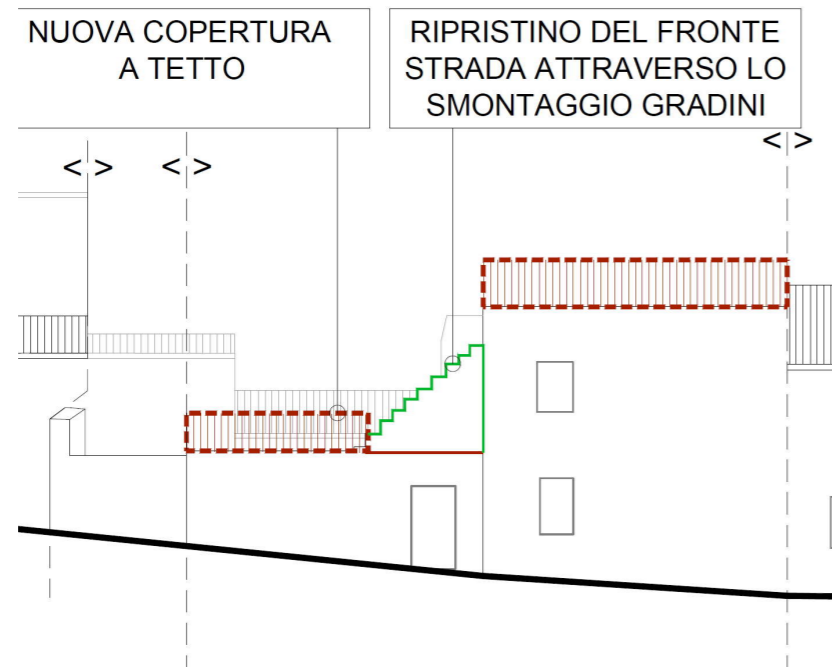
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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 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 IV NOVEMBRE



FOTO SU VIA IV NOVEMBRE

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 80,41  
 Superficie coperta mq: 72,12  
 Volumetria edificata mc: 391,30  
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1)/ post 1970 (vol.2)  
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su due livelli(vol.1)/  
 Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento,  
 sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione  
 (corpo con copertura piana) (vol.2)

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Edificio modificato parzialmente (vol.1) /  
 Edificio modificato prevalentemente (corpo con copertura  
 piana) (vol.2)

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

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

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : 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: -  
 Cornici Portone di ingresso: -  
 Altro: -

**DESTINAZIONE D'USO:**

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

Utilizzo: disabitato

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile: laterale  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale /  
 tradizionale alterato(corpo con copertura piana)

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

infissi lignei e opere in ferro, paramento murario in pietra.

**ELEMENTI NON CONGRUI:**

canale di gronda e pluviali, scale sul prospetto fronte strada,  
 copertura piana

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

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

**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.

**Vol.2** - Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" per  
 ricondurre l'edificio a forme coerenti alla 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" ai caratteri costruttivi e di impianto tradizionali deve essere  
 realizzata facendo stretto riferimento agli *abachi tipologici* del Piano.

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

**COPERTURE**

**Vol.1** Si richiede una nuova copertura a tetto ad una falda e con  
 pendenza massima del 25% del corpo su via IV novembre in  
 aderenza all'unità edilizia "E". 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, senza interporre  
 canale di gronda di alcun materiale.

**Vol.2** Si richiede il ripristino o il rifacimento del tetto rispettando i  
 caratteri costruttivi dell'architettura tradizionale di Neoneli con  
 stretto riferimento all'abaco tipologico. Il manto di copertura potrà  
 essere esclusivamente in coppi tradizionali, sostituendo le lastre di  
 eternit. la soluzione di gronda in *aggetto semplice dei coppi canale*  
 e con cornice in aggetto realizzata con più file di tegole convesse  
 dovranno essere preservate rispettando le 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 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 ed uniformato alle caratteristiche dell'architettura  
 tradizionale. Per le specifiche si dovranno rispettare le N.T.A. del  
 Piano.

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

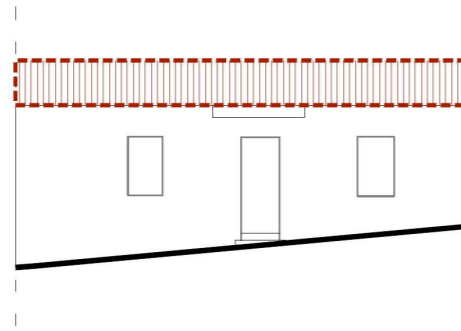
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere  
 l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in  
 contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

**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. Si richiede il ripristino del fronte strada attraverso lo  
 smontaggio dei gradini esistenti. Il portale di accesso all'area di  
 pertinenza dovrà essere ripristinato sulla base delle indicazioni  
 stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO SU VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 131,88  
 Superficie coperta mq: 53,71  
 Volumetria edificata mc: 203,03  
 Data di realizzazione: dal 1950 al 1970 (vol.1-2)/ post 1970 (vol.3)  
 Tipologia edilizia:  
 due o più cellule su fronte strada su un livello (vol.1)/  
 cellula su un livello (vol.2) / locale tecnico (vol.3)

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio modificato parzialmente (vol.1)  
 Conservato integralmente (vol.2)  
 Sostituito incompatibile (vol.3)

CARATTERI COSTRUTTIVI  
 Strutture verticali : blocchi in pietra  
 Strutture orizzontali: legno  
 Copertura: piana

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: alluminio anodizzato  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo  
 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°: -

Utilizzo: nessuno

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: retrostante  
 Recinzione: metallo

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:  
 paramento murario in pietra

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:  
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO  
**Vol.1-2** - 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.3** - si richiede lo smontaggio del locale tecnico se non provvisto di regolare autorizzazione

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

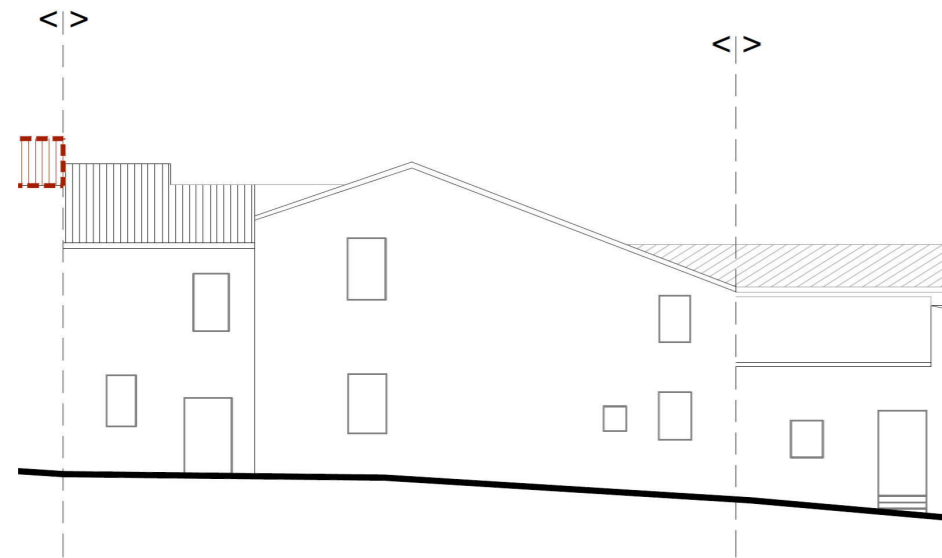
CARATTERI COSTRUTTIVI  
COPERTURE  
**Vol.1** - Si richiede una nuova copertura a tetto ad una falda e con pendenza massima del 25%. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere uniformata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.  
**Vol.2** - Il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde e dovrà essere realizzata ad una falda con pendenza massima del 25%. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere del tipo tradizionale 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 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.  
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.





PROSPETTO SU VIA IV NOVEMBRE



FOTO SU VIA IV NOVEMBRE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 100,56  
 Superficie coperta mq: 100,27  
 Volumetria edificata mc: 518,20  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su due livelli (con sviluppo in profondità)

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio Modificato parzialmente

CARATTERI COSTRUTTIVI  
 Strutture verticali : pietra  
 Strutture orizzontali: legno  
 Copertura: falde/coppi  
 Scale esterne: pietra

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 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: -  
 Cornici Portone di ingresso: -  
 Altro: -

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

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:  
 soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, infissi lignei, opere in ferro

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 pensilina in legno sulla porta di ingresso

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.  
 La Ristrutturazione Edilizia è consentita per interventi rivolti all'adeguamento funzionale della struttura esistente.

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* e con cornice in aggetto realizzata con più file di tegole convesse dovranno essere preservate sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.

Si richiede il mantenimento del piano pavimentato a terrazza. Si richiede lo smontaggio della pensilina in legno sulla porta di ingresso.

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 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. Salvaguardare:

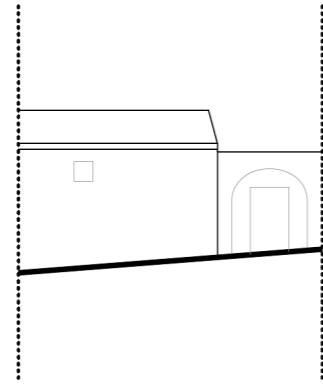
- *l'aggetto semplice dei coppi canale;*
- *l'aggetto con cornice realizzata con più file di coppi convessi;*
- *il paramento murario in pietra faccia a vista, le aperture con architravi e stipiti lapidei ammorsati alla muratura;*
- *Infissi lignei*

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO SU VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 103,12  
 Superficie coperta mq: 58,67  
 Volumetria edificata mc: 207,67  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: Altre tipologie storiche. H2 - Case a corte antistante.

STATO DI CONSERVAZIONE:  
 Edificio Conservato Integralmente

CARATTERI COSTRUTTIVI:  
 Strutture verticali : pietra  
 Strutture orizzontali: legno  
 Copertura: falde/eternit

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: -  
 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: deposito  
 Piano 1°: -

Utilizzo: nessuno

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: interno  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:  
 soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, infissi lignei, opere in ferro, portale

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 portale con arco tamponato

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. La soluzione di gronda in *aggetto semplice dei coppi canale* dovrà essere preservata sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano, senza interporre canale di gronda di alcun materiale.

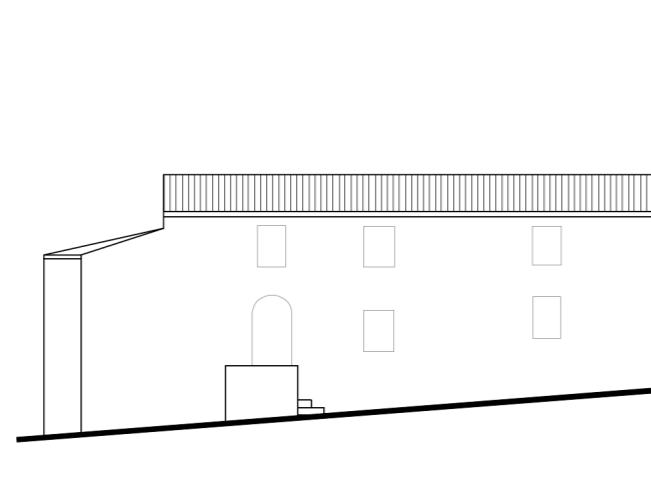
CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il paramento murario in pietra faccia a vista dovrà essere preservato. Per le specifiche rispettare le indicazioni delle NTA di piano.  
APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali 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. Salvaguardare:  
 - *l'aggetto semplice dei coppi canale;*  
 - *il paramento murario in pietra faccia a vista, le aperture con architravi e stipiti lapidei ammorsati alla muratura; Infissi lignei*

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 con arco a tutto sesto dovrà essere ripristinato uniformando il serramento sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.





PROSPETTO SU VIA UMBERTO



FOTO SU VIA UMBERTO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 92,78  
 Superficie coperta mq: 93,11  
 Volumetria edificata mc: 530,74  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: tre o più cellule su fronte strada su più livelli

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio Conservato Integralmente / modificato parzialmente

CARATTERI COSTRUTTIVI

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: legno  
 Grate: metallo  
 Gronde: -  
 Pluviali: -  
 Soglie: -  
 Balconi: terrazza  
 Parapetti: legno/cotto  
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

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

DESTINAZIONE D'USO

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

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, infissi lignei, opere in ferro , portale d'ingresso e cornici delle finestre in pietra

ELEMENTI NON CONGRUI:

aggetto di copertura latero cemento su via Umberto/ via Licheri

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.

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.

L'aggetto di copertura latero cemento 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 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 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. Salvaguardare:

- l'aggetto semplice dei coppi canale;
- il paramento murario in pietra faccia a vista, le aperture con architravi e stipiti lapidei ammorsati alla muratura; Infissi lignei

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 con arco a tutto sesto dovrà essere ripristinato uniformando il serramento sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

