



# 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

**21b**

ISOLATO N° 21  
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:



FOTO SU VIA DE GASPERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 57,32  
 Superficie coperta mq: 57,32  
 Volumetria edificata mc: 270,40  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su due livelli (vol.1) / edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) (vol.2)

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio conservato integralmente (vol.1)/  
 Edificio sostituito incompatibile (vol.2)

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti: pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: -  
 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: deposito  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale/ non tradizionale

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

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 copertura in eternit, serranda in lamiera zincata

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

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO  
 cellula su fronte strada su due livelli

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE  
**Vol.1** - Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento.  
**Vol.2** - La sopraelevazione dovrà essere realizzata così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. La quota di imposta del filo gronda e di colmo della sopraelevazione dovranno essere realizzate in continuità con quella del vol.1 così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

CARATTERI COSTRUTTIVI  
COPERTURE  
**Vol.1** - 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.  
**Vol.2** - La copertura della sopraelevazione sarà a due falde. Il manto di rivestimento sarà esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata in continuità con quella tradizionale esistente con cornice in aggetto realizzata con più file di tegole convesse. Per le specifiche rispettare le indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

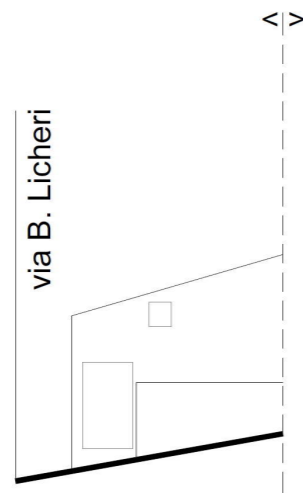
CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il paramento murario originario in pietra faccia a vista dovrà essere preservato.  
 Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo dovrà essere sostituito 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 serrande in lamiera zincata  
ELEMENTI DI DECORAZIONE  
 Gli interventi sulle facciate dovranno essere eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI  
 Nessuno.





PROSPETTO SU VIA DE GASPERI



FOTO SU VIA DE GASPERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 50,32  
 Superficie coperta mq: 34,18  
 Volumetria edificata mc: 175,68  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio conservato integralmente

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti: 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: -  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: laterale  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale

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

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:  
 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO  
 Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio.  
 Le opere non possono dunque comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

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

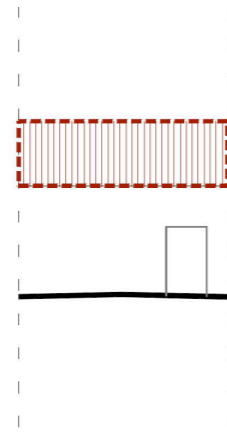
CARATTERI COSTRUTTIVI  
COPERTURE  
 Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde.  
 Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda in aggetto semplice dei coppi canale dovrà essere preservata sulla base 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 in pietra faccia a vista deve essere preservato. Ogni intervento dovrà preservare 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. Preservare:  
 - *l'aggetto* 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 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 DE GASPERI



FOTO SU VIA DE GASPERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 35,45  
 Superficie coperta mq: 0,00  
 Volumetria edificata mc: 0,00  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio conservato integralmente Rudere

CARATTERI COSTRUTTIVI  
 Strutture verticali : pietra  
 Strutture orizzontali: -  
 Copertura: -

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: -  
 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: -  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale

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

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 copertura crollata

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 nel volume

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 di falda e con pendenza massima del 25%. 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.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI

DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Il paramento murario originario in pietra faccia a vista deve essere preservato. Ogni intervento dovrà preservare 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.

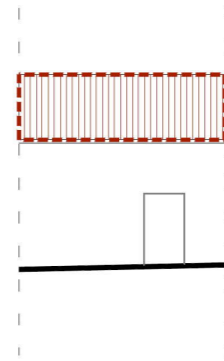
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.





PROSPETTO SU VIA DE GASPERI



FOTO SU VIA DE GASPERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 35,28  
 Superficie coperta mq: 0,00  
 Volumetria edificata mc: 0,00  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio conservato integralmente Rudere

CARATTERI COSTRUTTIVI  
 Strutture verticali : pietra  
 Strutture orizzontali: -  
 Copertura: -

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: -  
 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: -  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale

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

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 copertura crollata

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 nel volume

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 di falda e con pendenza massima del 25%. 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.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Il paramento murario originario in pietra faccia a vista deve essere preservato. Ogni intervento dovrà preservare 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.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA DE GASPERI



FOTO SU VIA DE GASPERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 125,06  
 Superficie coperta mq: 0,00  
 Volumetria edificata mc: 0,00  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: locale tecnico non riconducibile a tipologia

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio sostituito incompatibile

CARATTERI COSTRUTTIVI  
 Strutture verticali : pietra  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: piana

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: -  
 Portoni: lamiera zincata  
 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°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: antistante  
 Recinzione: -

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 copertura in eternit, serranda in lamiera zincata, muratura di recinzione non intonacata

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;  
 Nuova Edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Bicellula su fondo lotto su due livelli

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La Nuova Edificazione dovrà essere realizzata così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

La quota di imposta del colmo della Nuova Edificazione dovrà essere realizzata alla stessa altezza del colmo dell'unità edilizia in aderenza "G" così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

La copertura della Nuova Edificazione sarà ad una falda e con pendenza massima del 25%. La quota di imposta del colmo della Nuova Edificazione dovrà essere realizzata alla stessa altezza del colmo dell'unità edilizia in aderenza "G"

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.

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 dovranno avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Per le specifiche si dovranno rispettare le N.T.A. del Piano. Non è consentito l'uso di serrande in lamiera zincata

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Gli interventi sulle facciate dovranno essere eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

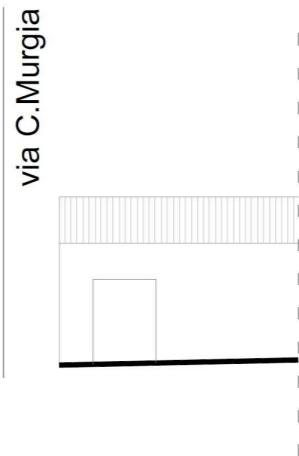
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione dovranno essere intonacate ed i serramenti dovranno essere come da N.T.A del Piano.





PROSPETTO SU VIA DE GASPERI



FOTO SU VIA DE GASPERI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 30,45  
 Superficie coperta mq: 30,45  
 Volumetria edificata mc: 109,62  
 Data di realizzazione: dal 1950 al 1970  
 Tipologia edilizia: una cellula su fronte strada su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio modificato parzialmente

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: -  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: materiale plastico  
 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: commerciale  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: utilizzato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 soluzione di gronda serranda in lamiera zincata

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED

ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

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

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture ed i serramenti dovranno essere del tipo tradizionale. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo (serranda in 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

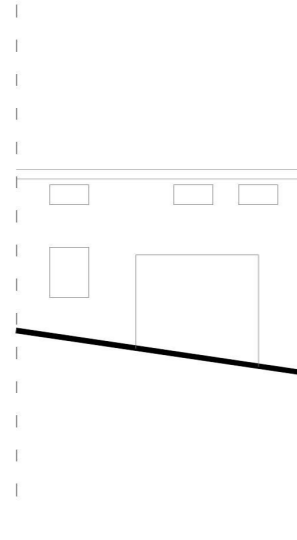
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA COM. MURGIA



FOTO SU VIA COM. MURGIA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 46,34  
 Superficie coperta mq: 46,34  
 Volumetria edificata mc: 237,27  
 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 cls  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: legno  
 Grate: -  
 Gronde: metallo  
 Pluviali: metallo  
 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: disabitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 oggetto di copertura

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 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.

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.

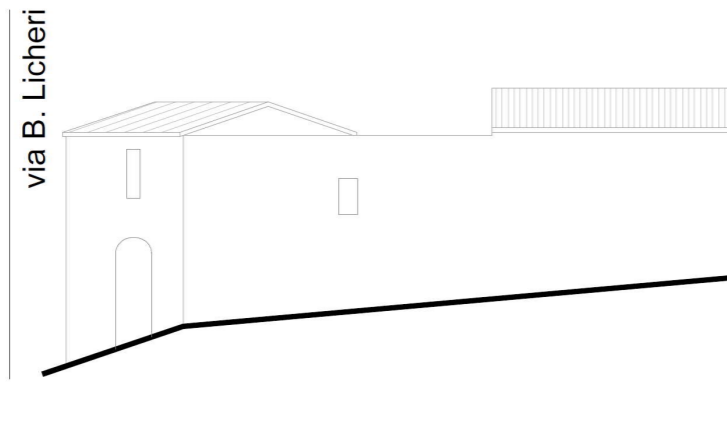
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.





PROSPETTO SU VIA G. USELLI



FOTO SU VIA G. USELLI

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 174,49  
 Superficie coperta mq: 135,53  
 Volumetria edificata mc: 854,40  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: Altre tipologie storiche. due cellule su corte retrostante su due livelli (vol.1)/  
 Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (vol.2)

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Edificio conservato integralmente (vol.1 corpi principali su strada)/ modificati prevalentemente (vol.2 corpi su corte interna)

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

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

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : pietra a vista/intonaco  
 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: zoccolatura

**DESTINAZIONE D'USO**

Piano seminterrato: -  
 Piano terra: residenziale  
 Piano 1°: residenziale  
 Piano 2°: -  
 Utilizzo: abitato

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile: interno  
 Recinzione: -

**NOTE:**

edificio tradizionale / Tradizionale Alterato (corpi su corte interna)  
 Edificio con pietra faccia a vista e in parte intonacato  
**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**  
 soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, Portale di ingresso in pietra con portone in legno; aperture e serramenti lignei e opere in ferro.

**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 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**

**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 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.

**Vol.2 -** 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'aggetto di copertura non tradizionale dovrà essere realizzato 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.

Il paramento murario originario in pietra faccia a vista e gli elementi architettonici lapidei faccia a vista devono essere preservati.

**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**

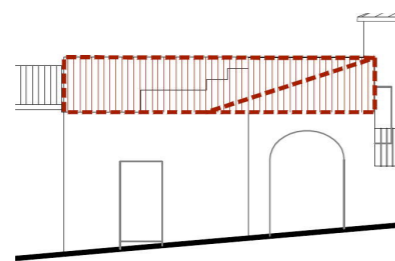
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio. Preservare *l'aggetto con cornice realizzata con più file di coppi convessi; il paramento murario in pietra faccia a vista, le aperture con architravi e stipiti lapidei ammorsati alla muratura; Infissi lignei ed opere in ferro; portale con arco a tutto sesto inserito nel corpo di fabbrica con serramento ligneo.*

**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 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



PROSPETTO SU VIA G. USELLI



FOTO SU VIA G. USELLI

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 41,05  
 Superficie coperta mq: 25,18  
 Volumetria edificata mc: 81,58  
 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 pietra  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: falde/coppi

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**  
 Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: —  
 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: —  
 Piano 1°: —  
 Piano 2°: —

Utilizzo: disabitato

**SPAZI NON EDIFICATI**  
 Cortile: —  
 Recinzione: —

NOTE: edificio tradizionale alterato

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**  
 Portale con arco in pietra attualmente chiuso

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 blocchi di cls faccia a vista, rifiniture esterne mancanti, arco tamponato..

**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. 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.

**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 una nuova copertura a tetto a due falde e con pendenza massima del 25%. La quota di imposta del filo di gronda sarà realizzata così come riportato nell'elaborato grafico di progetto. 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 rispettare le indicazioni delle NTA di piano.  
 Gli elementi architettonici in pietra a faccia a vista devono preservati.

**APERTURE E SERRAMENTI**  
 Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Il portale inserito può essere ripristinato come da abaco degli elementi tipologici e da NTA di piano  
 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.

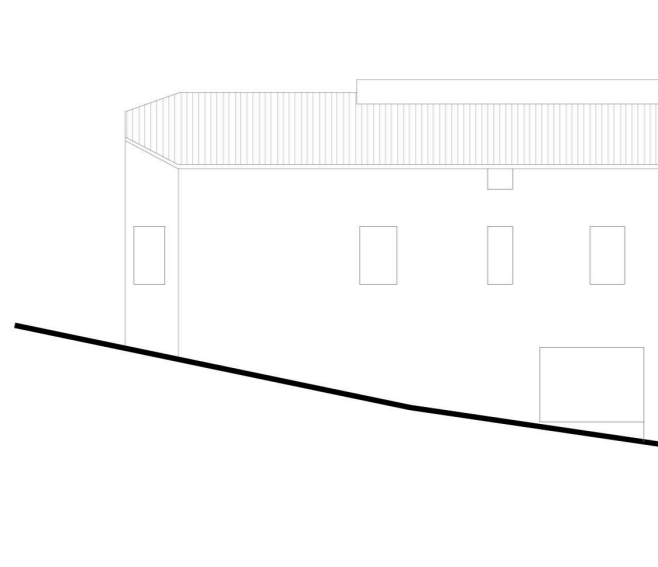
**ELEMENTI DI DECORAZIONE**  
 Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

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

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

—





PROSPETTO SU VIA G. USELLI



FOTO SU VIA G. USELLI

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 178,93  
 Superficie coperta mq: 139,61  
 Volumetria edificata mc: 1.030,35  
 Data di realizzazione: dopo il 1970  
 Tipologia edilizia: edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) / locali tecnici

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 Edifici sostituiti incompatibili

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

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

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

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

Utilizzo: disabitato

**SPAZI NON EDIFICATI**  
 Cortile: laterale  
 Recinzione: muratura

NOTE: edifici non tradizionali

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 oggetto di copertura, blocchi di cls faccia a vista, rifiniture esterne mancanti.

**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 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.

**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 dovranno avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano. Non è consentito l'uso di avvolgibili.

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**  
 Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno essere eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale. Il balcone dovrà essere realizzato rispettando le indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.

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

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**  
 Nessuno.

