



# 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

**26b**

ISOLATO N° 26  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

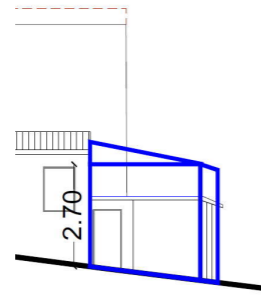
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 12,19  
 Superficie coperta mq: 12,19  
 Volumetria edificata mc: 29,26  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: cellula su fronte strada su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE

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: cortile  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: saltuario

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale in stato di Rudere

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

orditura lignea paramento murario in pietra faccia a vista

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Demolizione e ricostruzione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento totale del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali di impianto di quello preesistente e nel riutilizzo, quando possibile, dei materiali recupero.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Cellula su fronte strada su un livello

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Si dovranno rispettare i caratteri superficiali del fabbricato preesistente, senza alcun aumento. La quota di imposta di gronda dovrà essere realizzata a 2,70 m di altezza a monte dal piano di calpestio stradale così come indicato nell'elaborato grafico di progetto.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione della falda e pendenza massima del 25 %. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda con oggetto 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

Per la ricostruzione è fatto obbligo, quando possibile, di utilizzare materiale di recupero e di conservare le tecniche costruttive tradizionali per la realizzazione dei paramenti murari. Il paramento murario in pietra faccia a vista dovrà essere preservato. 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 dovrà essere 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

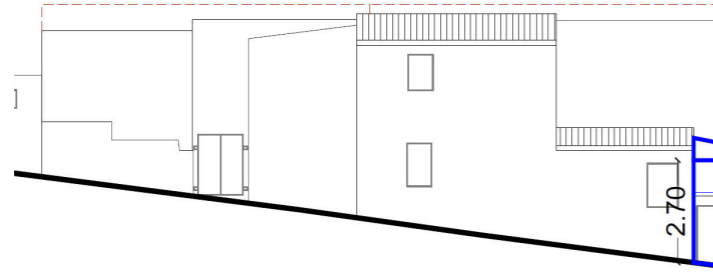
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.



PROSPETTO SU VIA BRIGATA SASSARI



FOTO SU VIA BRIGATA SASSARI

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 96,70  
 Superficie coperta mq: 71,57  
 Volumetria edificata mc: 400,17  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 Edificio conservato integralmente

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

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

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

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

Utilizzo: abitato

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

NOTE: edificio tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 gronde e pluviali in lamiera, tinteggiatura assente, persiane in alluminio anodizzato

**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**

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

La quota di imposta del filo gronda, misurata a monte, dovrà essere realizzata ad un'altezza pari a 2,70 m rispetto al livello del piano stradale.

La quota di imposta del colmo non dovrà superare quella dell'unità edilizia in aderenza "c".

**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 coloritura e tinteggiatura dovranno rispettare le indicazioni stabilite dalle N.T.A. del Piano.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Le aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo (alluminio anodizzato) 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 per la Nuova edificazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

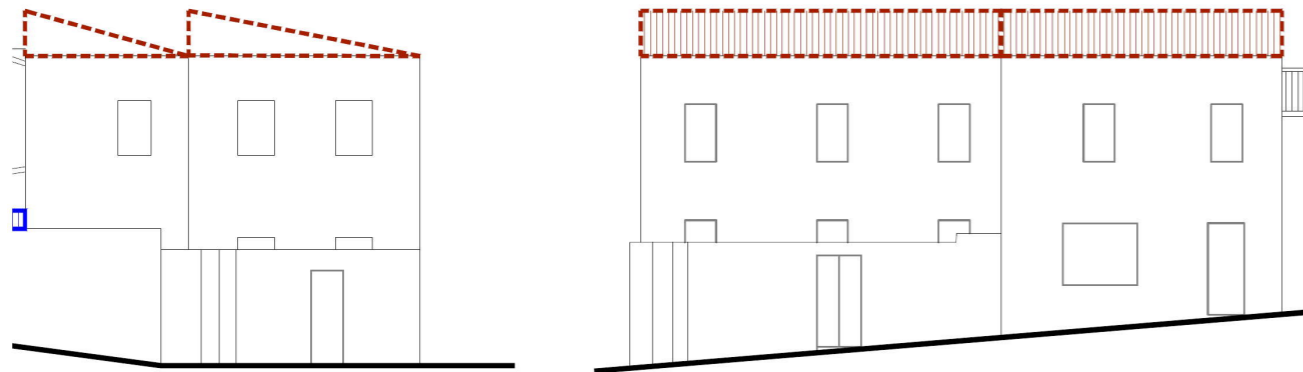
**IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

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

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la conservazione dell'area cortilizia e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano.





PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 153,48  
 Superficie coperta mq: 114,32  
 Volumetria edificata mc: 695,48  
 Data di realizzazione: post 1970  
 Tipologia edilizia: edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 Edificio sostituito incompatibile

**CARATTERI COSTRUTTIVI**  
 Strutture verticali : blocchi in pietra  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: piana/ lamiera grecata

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

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

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

Utilizzo: abitato

**SPAZI NON EDIFICATI**  
 Cortile: frontale  
 Recinzione: muratura in pietra intonacata

NOTE: edificio non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 copertura in lamiera grecata

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Ristrutturazione edilizia

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" 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**

La nuova copertura a 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 gronda dovrà essere realizzata sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI**

**DI DECORAZIONE**

**PARAMENTI ESTERNI**

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

**APERTURE E SERRAMENTI**

Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo dovrà essere sostituito 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**

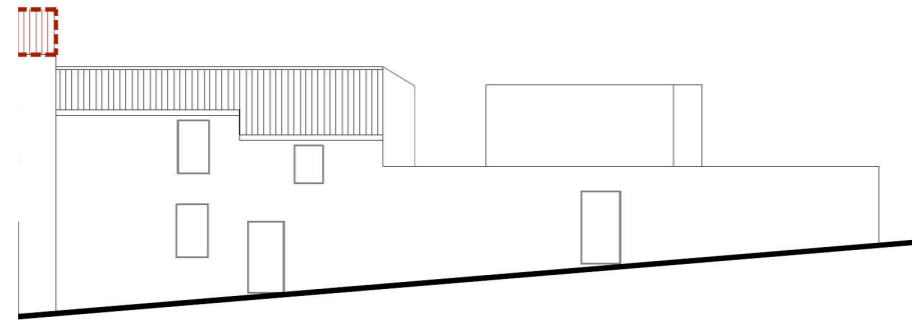
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

**IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

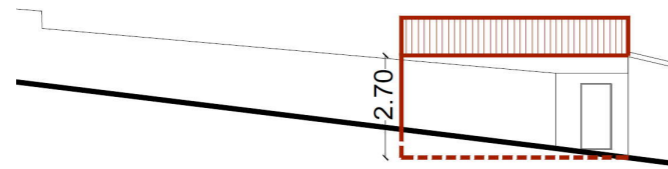
Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere come da NTA di piano.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza antistante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. La muratura di recinzione dovrà essere come da NTA di piano. La recinzione realizzata con mattoni laterizi dovrà essere uniformata sulla base delle indicazioni stabilite nelle NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA VITT. EMANUELE



PROSPETTO SU VIA BRIGATA SASSARI



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE E SU VIA BRIGATA SASSARI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 359,36  
 Superficie coperta mq: 98,41  
 Volumetria edificata mc: 359,29  
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1); dopo il 1970(vol.2)  
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada su due livelli (con corte laterale) vol.1 / locali tecnici (vol.2)

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio conservato integralmente (vol.1)/  
 sostituiti incompatibili (locali tecnici) (vol.2)

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: 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  
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: frontale  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edificio tradizionale/  
 non tradizionali (locali tecnici)

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture e serramenti lignei.

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;  
 Demolizione, 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** Gli interventi di demolizione prevedono la rimozione della tettoia in eternit esistente nel fondo del lotto così come riportato nell'elaborato grafico di progetto. È possibile realizzare una Nuova Edificazione dell'unità edilizia su via Brigata Sassari così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Cellula su un livello

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 Nuova Edificazione dovrà essere realizzata secondo un ingombro planimetrico così come indicato nell'elaborato grafico di progetto. La quota di imposta di gronda sarà realizzata ad un'altezza pari a 2,70m rispetto al livello del piano stradale così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

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

**Vol.2** - la nuova copertura a 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 gronda dovrà essere realizzata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno rispettare le indicazioni delle NTA di piano. Il paramento murario in pietra faccia a vista dovrà essere preservato.

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Gli interventi per la Nuova Edificazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

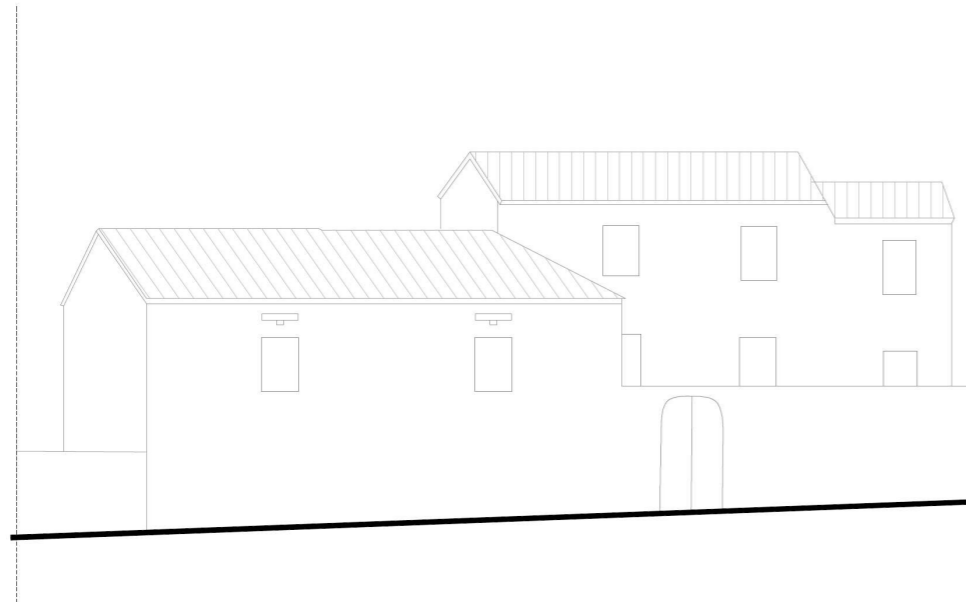
Tutte le installazioni tecnologiche private dovranno essere come da NTA di piano.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione della corte 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 VITT. EMANUELE



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 491,20  
 Superficie coperta mq: 165,73  
 Volumetria edificata mc: 893,13  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: Altre tipologie storiche. Due o più cellule su due livelli su doppia corte / cellula su un livello

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio modificato parzialmente (corpo principale su strada)/ conservato integralmente (corpi su corte interna)

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali: pietra  
 Strutture orizzontali: legno/ laterocemento  
 Copertura: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti: pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: materiale plastico  
 Scurini: legno  
 Grate: metallo  
 Gronde: alluminio  
 Pluviali: alluminio  
 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  
 Piano 2°: -

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: frontale  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE: edifici tradizionali

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture e serramenti lignei, portale con arco, muratura di recinzione in pietra.

ELEMENTI NON CONGRUI:

aggetto di copertura, mensole in facciata, avvolgibili

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. 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.

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 (aggetto di copertura, cornici marcapiano).

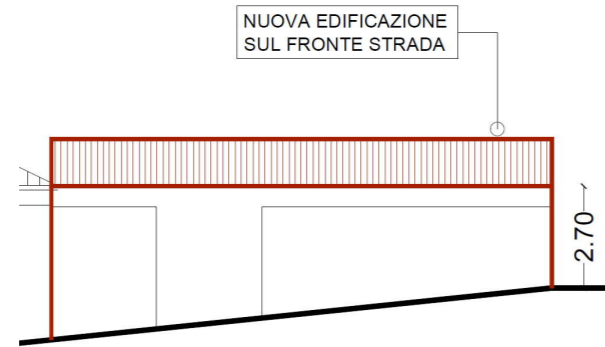
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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 di accesso alla corte con arco a tutto sesto e stipiti lapidei ammorsati alla muratura con serramento ligneo dovrà essere preservato.



PROSPETTO SU VIA DOTT. MURGIA



FOTO SU VIA DOTT. MURGIA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 156,98  
 Superficie coperta mq: 0,00  
 Volumetria edificata mc: 0,00  
 Data di realizzazione: -  
 Tipologia edilizia: -

STATO DI CONSERVAZIONE

-

CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali: blocchi in pietra  
 Strutture orizzontali: -  
 Copertura: -

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti: pietra a vista  
 Infissi: -  
 Portoni: -  
 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: cortile  
 Piano 1°: -

Utilizzo:

abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -  
 Recinzione: muratura in pietra

NOTE:

lotto ineditato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.  
 Nuova edificazione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

È possibile realizzare una Nuova Edificazione dell'unità edilizia sul fronte strada secondo un ingombro planimetrico così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

TIPOLOGIA TRADIZIONALE DI RIFERIMENTO

Bicellula sul fronte strada su un livello

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

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

La quota di imposta di gronda, misurata a monte, sarà realizzata ad un'altezza pari a 2,70m rispetto al livello del piano stradale.

CARATTERI COSTRUTTIVI

COPERTURE

Nella Nuova Edificazione, la copertura sarà realizzata ad una falda e con pendenza massima del 25%.

La quota di imposta di gronda, misurata a monte, sarà realizzata ad un'altezza pari a 2,70m rispetto al livello del piano stradale.

Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La soluzione di gronda dovrà essere realizzata sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

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

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Per le specifiche si dovranno rispettare le indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle NTA di piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Gli interventi per la Nuova Edificazione saranno eseguiti secondo i criteri costruttivi e tipologici dell'architettura tradizionale.

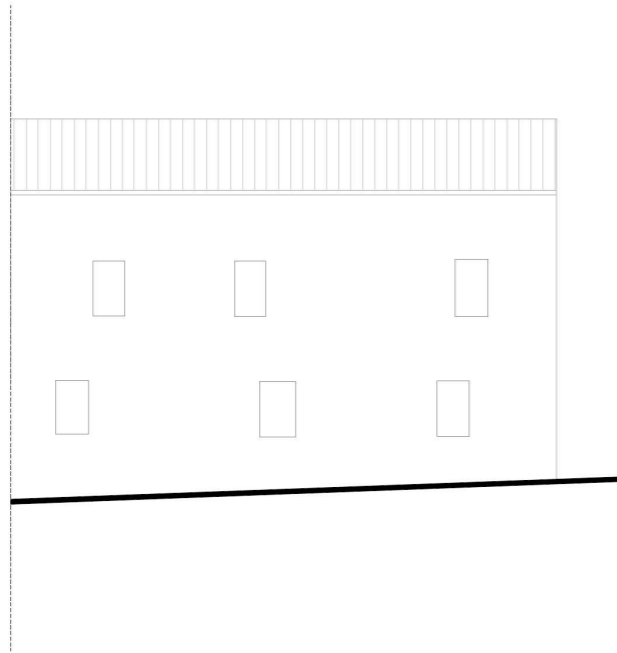
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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 la sua 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 VITT. EMANUELE



FOTO SU VIA VITT. EMANUELE

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 309,69  
 Superficie coperta mq: 294,47  
 Volumetria edificata mc: 1.499,44  
 Data di realizzazione: ante 1950 (vol.1)/ dal 1950 al 1970 (vol.2)/ post 1970 (vol.3)  
 Tipologia edilizia: Altre tipologie storiche. Due o più cellule su due livelli su corte antistante (vol.1) / Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (vol.2)/ locale tecnico (vol.3)

**STATO DI CONSERVAZIONE:**  
 Edificio conservato integralmente (vol.1)/  
 modificato prevalentemente (vol.2)/  
 sostituito incompatibile (vol.3)

**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: metallo  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: materiale plastico  
 Scurini: -  
 Grate: metallo  
 Gronde: incassate  
 Pluviali: alluminio  
 Soglie: -  
 Balconi: -  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

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

**DESTINAZIONE D'USO**

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

Utilizzo: abitato

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile: d'ingresso  
 Recinzione: muratura in pietra

**NOTE:** edificio tradizionale/  
 Tradizionale Alterato

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

**ELEMENTI NON CONGRUI:**  
 soluzione di gronda, 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 con la tradizione architettonica locale, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.  
**Vol.3** - Si richiede lo smontaggio della tettoia presente nell'area di pertinenza così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento. 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'aggetto di copertura dovrà essere uniformato sulla base delle indicazioni stabilite *nell'abaco degli elementi tipologici* e nelle NTA di piano.  
 Si richiede lo smontaggio della tettoia presente nell'area di pertinenza così come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

**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 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.



