



# 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

**29b**

ISOLATO N° 29  
ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:  
PROPOSTA PROGETTUALE Norme tecniche per unità edilizia

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

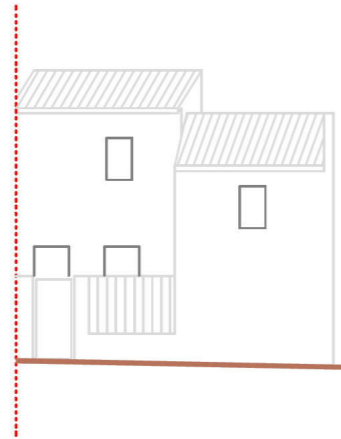
Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



PROSPETTO SU VIA SATTA



FOTO SU VIA SATTA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 121,38  
 Superficie coperta mq: 90,54  
 Volumetria edificata mc: 484,69  
 Data di realizzazione: ante 1950 / post 1970  
 Tipologia edilizia: Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio modificato prevalentemente

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno/metallo  
 Altri Ingressi: -  
 Persiane: -  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: legno  
 Grate: metallo  
 Gronde: incassate/rame  
 Soglie: -  
 Pluviali: rame  
 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: frontale  
 Recinzione: muratura; metallo

NOTE: edificio tradizionale alterato

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 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'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. Il paramento murario a faccia a vista dovrà essere preservato.

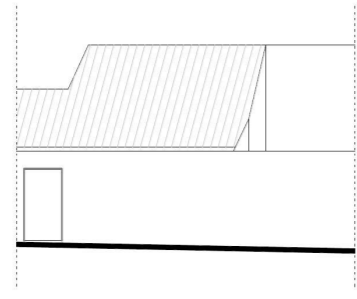
APERTURE E SERRAMENTI  
 Le aperture e serramenti con caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva devono essere preservati. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo dovrà essere sostituito e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi 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  
 Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza retrostante 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 SATTA



FOTO SU VIA SATTA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 160,40  
 Superficie coperta mq: 98,21  
 Volumetria edificata mc: 437,57  
 Data di realizzazione: ante 1950 (corpo principale) / post 1970 (vol.2)

Tipologia edilizia: Edifici con più cellule in profondità su livelli crescenti (vol.1) / locali tecnici (vol.2)

STATO DI CONSERVAZIONE

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

CARATTERI COSTRUTTIVI

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : pietra a vista  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno/metallo  
 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: -  
 Piano 1°: -  
 Piano 2°: -

Utilizzo: saltuario

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: laterale frontale  
 Recinzione: muratura

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

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

ELEMENTI NON CONGRUI:

coperture in eternit

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

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 - Si richiede lo smontaggio delle coperture in eternit presenti nella corte laterale.

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

Vol.2 - Si richiede lo smontaggio delle coperture in eternit presenti nella corte laterale.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE

PARAMENTI ESTERNI

Il paramento murario a 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 e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

ELEMENTI DI DECORAZIONE

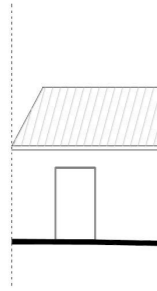
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza antistante e laterale e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione in pietra faccia vista dovranno essere preservate come da N.T.A del Piano. Il portale con struttura architravata lapidea e stipiti ammorsati alla muratura devono essere preservati così come da abaco e da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA SATTA



FOTO SU VIA SATTA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 64,80  
 Superficie coperta mq: 48,64  
 Volumetria edificata mc: 215,12  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: Edifici con più cellule in profondità su livelli crescenti

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edificio conservato integralmente

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: muratura

NOTE: edificio tradizionale

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

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.

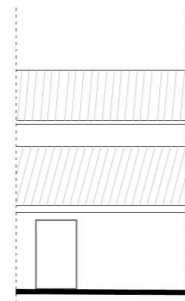
ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE  
 Non è consentito alcun aumento di superficie coperta e di volume, ed in generale nessuna sopraelevazione o ampliamento.

CARATTERI COSTRUTTIVI  
COPERTURE  
 Il ripristino o il rifacimento del tetto dovrà rispettare la stessa disposizione delle falde. 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 a 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 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  
 Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza antistante e laterale e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano. Le murature di recinzione in pietra faccia a vista dovranno essere preservate come da N.T.A del Piano.  
 Il portale con struttura architravata lapidea e stipiti ammassati alla muratura devono essere preservati così come da abaco e da NTA di piano.



PROSPETTO SU VIA SATTA



FOTO SU VIA SATTA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 20,54  
 Superficie coperta mq: 20,54  
 Volumetria edificata mc: 60,79  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: edifici con più cellule in profondità su livelli crescenti

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: legno  
 Grate: -  
 Gronde: -  
 Pluviali: -  
 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: saltuario

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

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

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 delle falde. 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 a 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 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.

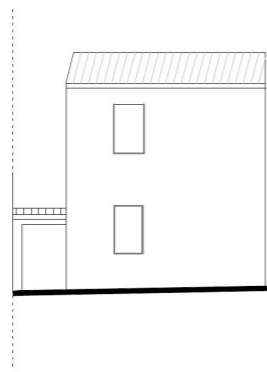
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Nessuno.





PROSPETTO SU VIA SATTA



FOTO SU VIA SATTA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 131,43  
 Superficie coperta mq: 84,74  
 Volumetria edificata mc: 400,32  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: edifici con più cellule in profondità su livelli crescenti

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: legno  
 Grate: -  
 Gronde: -  
 Pluviali: -  
 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: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:  
 soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, aperture e serramenti, opere in ferro.

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 coperture in eternit

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. Si richiede lo smontaggio delle coperture in eternit presenti nella corte se non provviste di regolare autorizzazione 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 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. Si richiede lo smontaggio delle coperture presenti nella corte se non provviste di regolare autorizzazione edilizia.

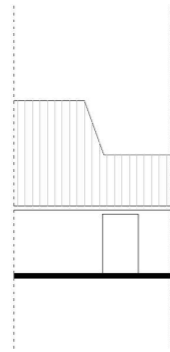
CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE  
PARAMENTI ESTERNI  
 Il paramento murario a faccia a vista dovrà essere preservato. Per le specifiche rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

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 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  
 Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza retrostante 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 SATTA



FOTO SU VIA SATTA

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 18,09  
 Superficie coperta mq: 18,09  
 Volumetria edificata mc: 64,76  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: edifici con più cellule in profondità su livelli crescenti

**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: legno  
 Grate: -  
 Gronde: -  
 Soglie: -  
 Pluviali: -  
 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: saltuario

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

NOTE: edificio tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**  
 soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a vista, apertura e serramento.

**ELEMENTI NON CONGRUI:**

**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 nei volumi.

**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 a 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 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.

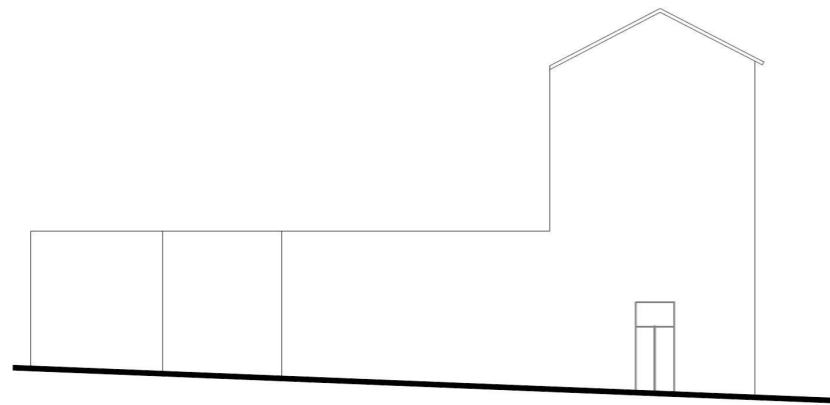
**IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

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

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Nessuno.





PROSPETTO SU VIA ALDO MORO



FOTO SU VIA ALDO MORO

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 588,91  
 Superficie coperta mq: 240,18  
 Volumetria edificata mc: 1.254,74  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia:

edifici con più cellule in profondità su livelli crescenti/  
 Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento,  
 sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione

STATO DI CONSERVAZIONE  
 Edifici conservati integralmente/  
 modificato prevalentemente

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: -  
 Scurini: legno  
 Grate: metallo  
 Gronde: incassate  
 Soglie: -  
 Pluviali: alluminio  
 Balconi: -  
 Parapetti: -  
 Mensole: -

ELEMENTI DI DECORAZIONE

Cornici di gronda: si  
 Cornici di Marcapiano: -  
 Cornici Finestre: -  
 Cornici Portone di ingresso: -  
 Altro: zoccolatura; spigoli

DESTINAZIONE D'USO

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

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile: -  
 Recinzione: -

NOTE: edificio tradizionale/ edificio tradizionale alterato

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

soluzione di gronda, paramento murario in pietra faccia a  
 vista, apertura e serramento.

ELEMENTI NON CONGRUI:

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 nei volumi storici.

**Vol.2** - Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" ai fini di un ripristino tipologico del fabbricato e ricondurlo 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" 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 delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. Le soluzioni 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.

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

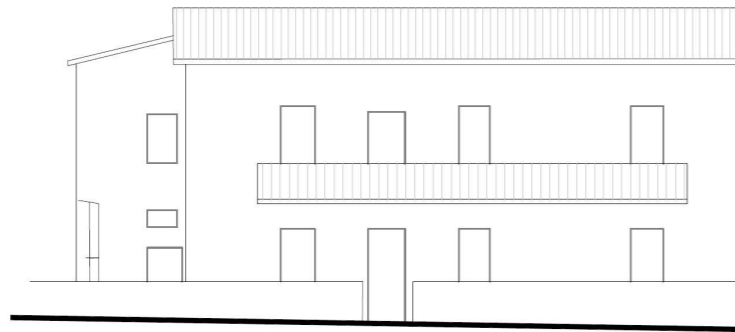
IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza retrostante 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 con arco a tutto sesto inserito nel muro di cinta deve essere preservato come da N.T.A del Piano.





PROSPETTO SU VIA DEI GIUDICATI



FOTO SU VIA DEI GIUDICATI

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 254,34  
 Superficie coperta mq: 199,58  
 Volumetria edificata mc: 1.231,09  
 Data di realizzazione: tra il 1950 e il 1970

Tipologia edilizia:  
 Edificio di impianto tradizionale alterato da ampliamento, sopraelevazione e/o modifiche di recente realizzazione (vol.1 edificio fronte strada) / edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui) (vol.2 retrostanti)

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Edificio modificato prevalentemente (vol.1 edificio fronte strada) /  
 Edificio sostituito incompatibile (vol.2 retrostanti)

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

Strutture verticali : blocchi in cls  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: falde/coppi/ piana  
 Scale esterne: interne alla corte

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : intonaco / blocchi in cls  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo  
 Persiane: legno  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: metallo  
 Gronde: metallo  
 Pluviali: metallo  
 Soglie: -  
 Balconi: si  
 Parapetti: metallo  
 Mensole: -

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

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

**DESTINAZIONE D'USO**

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

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile: antistante e retrostante  
 Recinzione: muratura; metallo pietra

NOTE: edificio non tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

ELEMENTI NON CONGRUI: oggetto di copertura, gruppi refrigeratori, gronde e pluviali.

**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. Gli interventi di "Ristrutturazione edilizia" sono consentiti per ricondurre la tipologia di copertura a forme coerenti con la tradizione architettonica locale, senza compromettere le condizioni igienico-sanitarie e senza aumento della volumetria complessiva preesistente.

**Vol.2** - Sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia" Nuova Edificazione e/o di "demolizione e ricostruzione" per ricondurre i diversi volumi ad un edificio con 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 prospiciente la pubblica via dovrà rispettare i caratteri costruttivi dell'architettura tradizionale di Neoneli con stretto riferimento all'abaco tipologico. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

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

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI ED ELEMENTI DI DECORAZIONE**

**PARAMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, tinteggiatura coloritura dovranno rispettare le indicazioni delle NTA di piano. 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 e uniformato sulla base delle indicazioni stabilite nell'abaco degli elementi tipologici e nelle N.T.A. del Piano.

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

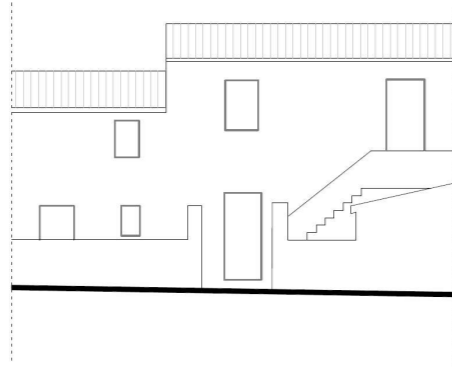
Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edificio.

**IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

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

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza retrostante 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 DEI GIUDICATI



FOTO SU VIA DEI GIUDICATI

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 92,82  
 Superficie coperta mq: 61,83  
 Volumetria edificata mc: 363,26  
 Data di realizzazione: ante 1950  
 Tipologia edilizia: due cellule su fronte strada con ingresso centrale su due livelli

**STATO DI CONSERVAZIONE**  
 Edificio modificato parzialmente

**CARATTERI COSTRUTTIVI**

Strutture verticali : blocchi in pietra  
 Strutture orizzontali: latero-cemento  
 Copertura: falde/coppi  
 Scale esterne: ingresso al piano superiore

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: metallo  
 Persiane: legno  
 Avvolgibili: -  
 Scurini: -  
 Grate: -  
 Gronde: materiale plastico  
 Pluviali: alluminio  
 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

NOTE: edificio tradizionale

**ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:**

ELEMENTI NON CONGRUI: gronde e pluviali

**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 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. 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 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.

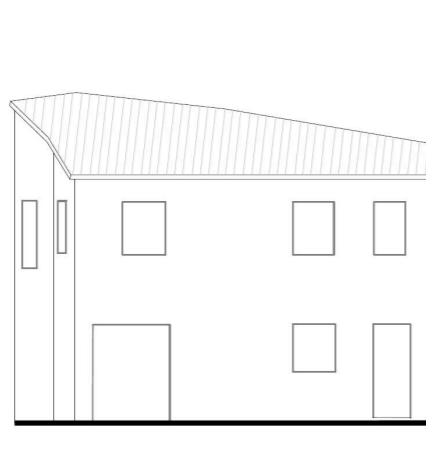
**IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

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

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la conservazione dell'area di pertinenza retrostante 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 DEI GIUDICATI



FOTO SU VIA DEI GIUDICATI

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà: privata  
 Superficie lotto mq: 183,13  
 Superficie coperta mq: 138,92  
 Volumetria edificata mc: 824,84  
 Data di realizzazione: dopo il 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: falde/coppi

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI  
 Finitura pareti : intonaco  
 Infissi: alluminio anodizzato  
 Portoni: legno  
 Altri Ingressi: lamiera zincata  
 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: residenziale  
 Piano 1°: residenziale

Utilizzo: abitato

SPAZI NON EDIFICATI  
 Cortile: interno  
 Recinzione: -

NOTE: edificio non tradizionale

ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE:

ELEMENTI NON CONGRUI:  
 oggetto di copertura, avvolgibili Infissi in alluminio anodizzato, serranda in lamiera zincata, coloritura e tinteggiatura assenti

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 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'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. Per le specifiche rispettare le indicazioni delle NTA di piano.

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Ogni serramento realizzato con materiale incongruo (Infissi in alluminio anodizzato, 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. Non è consentito l'uso di avvolgibili, ne di persiane.

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 retrostante e l'utilizzo di pavimentazioni drenanti come da NTA di piano.

