



# 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

**PP16**

ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:



## PREMESSA

La **ricognizione storico-tipologica** è un tema particolarmente importante per le conseguenze culturali e operative che induce sul tema del recupero del patrimonio edilizio, specialmente nei centri storici.

L'evoluzione del tessuto urbano è derivata dalla sua morfologia e dalle sue relazioni economiche e sociali. Le caratteristiche topografiche hanno avuto certamente grande influenza nella determinazione degli aspetti tipologici originari che hanno dato luogo a numerose varianti e a trasformazioni dei tipi edilizi. Il centro matrice di Neoneli sorge su un sito racchiuso e protetto fra colline, e fra porzioni in piano e alcune con acclività.

Lo studio delle tipologie edilizie storiche dell'abitato di Neoneli è stato svolto identificando alcune caratteristiche ricorrenti.

Le categorie utilizzate si riferiscono agli abachi dei tipi edilizi storico-tradizionali riportati nei manuali del recupero della R.A.S., ed in particolare al volume relativo alle *"Architetture delle colline e degli altipiani centro-meridionali"*, (a cura di Atzeni C., DEI editore, 2009).

Il processo di crescita delle abitazioni segue la regola dell'addensamento o meno di corpi di fabbrica elementari in profondità o in altezza sul filo strada.

Dai catastali d'impianto e dall'analisi del patrimonio edilizio storico esistente emerge come la struttura urbana sia costituita da isolati di varie dimensioni e conformazioni, dove la densità dell'abitato risulta elevata.

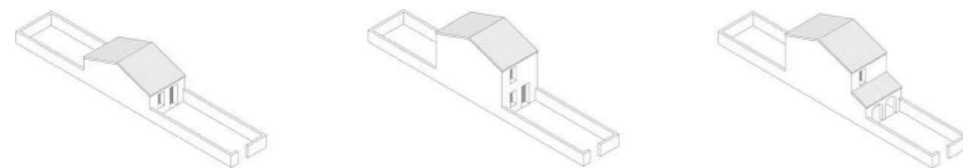
Le forme del tessuto urbano in particolare rispondono alle logiche tipiche dell'insediamento che sorge su suolo declive, e dove le strade seguono le curve di livello.

Le **Tipologie storiche tradizionali** principali individuate con le loro varianti all'interno dell'abitato di Neoneli sono le seguenti:

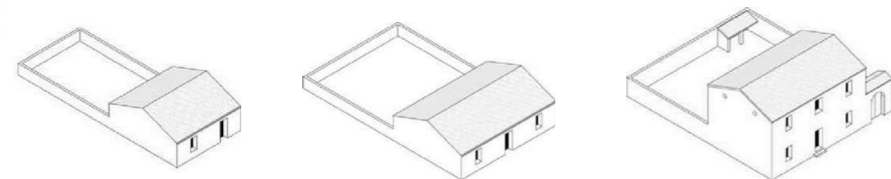
- A Cellula su fronte strada su un livello**
  - B Due o più cellule su fronte strada su un livello**
  - C Cellula su fronte strada su due livelli**
  - D Due cellule su fronte strada su due livelli.**
  - E Due cellule su fronte strada con ingresso centrale, su due livelli**
  - F Edifici con più cellule in profondità su più livelli crescenti**
  - G Edificio a tre o più cellule sul fronte strada su due o più livelli (Palazzetto)**
  - H Edificio derivato da altre tipologie Storiche**
    - H1 Edilizia specialistica**
    - H2 Case a corte antistante o doppia**
- Le strategie attraverso cui i corpi edilizi si sono sommati, definendo l'attuale conformazione delle unità edilizie, seguono quelle già osservate e definite dai manuali del recupero.
- Casi specifici nascono invece da eventuali demolizioni e ricostruzioni o profonde revisioni/ trasformazioni delle tipologie storiche sopra indicate, tali da stravolgere l'aspetto stesso del corpo edilizio storico. Di conseguenza vengono classificati come edifici non congrui (in parte o totalmente) con l'architettura tradizionale e nello specifico si individuano:
- K Edifici di impianto tradizionale alterati con ampliamenti, sopraelevazioni e/o modifiche di recente realizzazione**
  - I Edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)**
- Locali tecnici edifici non riconducibili a tipologie storiche tradizionali**  
**Edifici incompiuti**



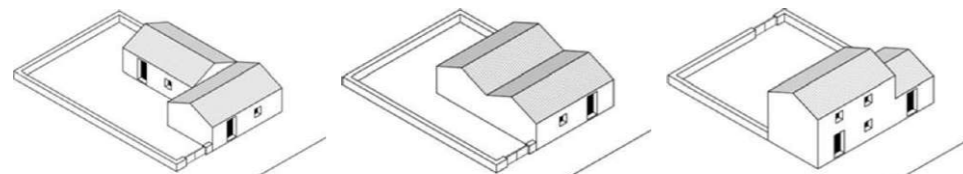
**L'EVOLUZIONE DELLA CELLULA MINIMA**



Bicellula in profondità su un livello, su due livelli e su due livelli con loggiato



Sviluppi e accrescimenti elementari edilizia a filo strada



Secondo l'asse trasversale

Per giustapposizione

In altezza

Disegni tratti dai *Manuali del Recupero dei centri storici della Sardegna* a cura della Regione Autonoma della Sardegna, DEI editore.

In un universo contadino ancora immerso nella scarsità, come quello che poteva disporre di solo uno o due ambienti abitativi per quasi i due terzi delle famiglie, si può capire come la **cellula-base elementare** abbia potuto costituire la matrice fondamentale dei tessuti urbani. Nelle porzioni dell'agglomerato che poggiano su terreni particolarmente acclivi, nei quali il reticolo stradale è disegnato a tornanti stretti, la cellula può essere anzitutto una sostruzione disposta a reggere la spinta delle terre, con la quota terrena sulla strada a valle e parzialmente o totalmente interrata nel lato a monte. Queste cellule monoaffaccio, singole o raddoppiate sul fronte strada, sono ancora presenti nel tessuto urbano di Neoneli, e costituiscono la sopravvivenza della casa più elementare e arcaica, che poteva ampliarsi in altezza, in profondità oppure farsi inglobare in sistemi edilizi più complessi.

**La cellula manifesta la sua disponibilità al mutamento attraverso il procedimento dell'addizione. La crescita del numero di cellule che compongono la casa segna anche un corrispondente processo di differenziazione e specializzazione degli ambienti e degli spazi.**

In conseguenza del lievitare dei valori fondiari all'interno di tessuto urbano, divenne economicamente vantaggioso un utilizzo più intensivo dello spazio abitato urbano; si modificano sensibilmente i rapporti tra la sfera pubblica e quella privata, al punto che la prossimità agli spazi centrali del villaggio ed ai suoi servizi diventa un valore a cui sacrificare maggiori disponibilità del fondo privato. L'economia dell'abitare si fa più stretta ed esigente, e la casa è progressivamente costretta ad eliminare quasi senza eccezioni lo spazio sul retro, riducendosi ad una sola corte, sempre collocata sul fronte a sud. La cellula-base dispone di un piccolo spazio-corte, retrostante, che ha consentito nel tempo sia una minima disponibilità di spazi per gli attrezzi o alcune derrate, sia la possibilità di ampliamenti planimetrici. La duttilità della cellula-abitazione è dunque molto grande. Nelle sue manifestazioni elementari e arcaiche, come già visto, nel suo sviluppo in profondità e in altezza assume invece come riferimento-limite la tipologia della schiera, ovvero la casa "urbana" per eccellenza. Gli assi di queste case elementari, diversi per giacitura, sono comunque progettati per permettere tutte le combinazioni possibili tra le tre funzioni fondamentali della cellula edilizia a cucina-focolare, la zona-riposo, il magazzino-deposito.

La morfologia urbana di Neoneli, i caratteri del luogo (acclività, presenza e ruolo del fattore-acqua), la densità abitativa e la disponibilità di spazio hanno così condizionato gli "assi" lungo i quali si realizza lo sviluppo della casa. Così la casa monocellulare su lotto a fronte stretto crescerà per sovrapposizione di ambienti, secondo il modello già descritto per l'habitat della montagna, oppure svilupperà una cellula giustapposta in profondità sull'asse del lotto a seconda che lo spazio sia più o meno compatto o che l'isolato sia più o meno stretto e allungato per meglio smaltire l'acqua meteorica. Il sito più o meno acclive è quindi disponibile per ricavarvi spazi-corte significativi.

Poiché il sito su cui sorge Neoneli è un piano stretto fra le colline, presentando porzioni in piano e alcune con acclività, l'addensamento delle cellule risulta meno forzato verso la crescita in altezza; così l'asse che collega le cellule incrocia o si sovrappone alla direzione della corte/orto retrostante, per lo più piccola o minima ma solo raramente assente, e che spesso ospita piccoli fabbricati per il ricovero degli attrezzi o delle bestie da cortile e da soma, e comunque il forno. In questa tipologia di casa la cucina è più radicata al piano terra, cosicché in genere la crescita in altezza fa traslare verso il piano superiore la zona letto.



**L'ACCRESIMENTO E IL PALAZZETTO – Su Palattu-**

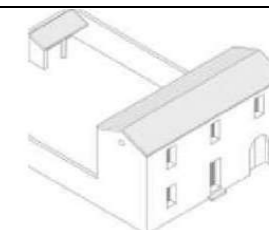
Dalla seconda metà dell'Ottocento, si afferma nell'isola e anche ad Neoneli il palazzetto - "**su palattu**" – derivato o dall'evoluzione del tipo edilizio su due livelli o da un atto progettuale unico come affermazione del nuovo ceto medio borghese che, attraverso questo modello abitativo, intende mostrare il proprio status acquisito.

Il Palazzetto sorge in prevalenza lungo i percorsi principali del paese, dotato in più di una corte retrostante ed annesso ad esso vi sono dei locali rustici o le dimore della servitù.

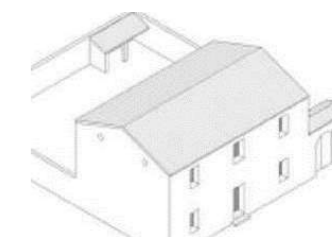
La sua originalità sta nella logica distributiva basata sulla sala d'ingresso centrale da dove parte la scala di accesso al livello superiore e alla quale si affacciano i vani adiacenti. La facciata è governata da una rigorosa griglia geometrica all'interno della quale si inseriscono gli apparati decorativi creando un disegno armonico.

A partire da metà Novecento si diffonde il cosiddetto palazzetto moderno che riprende la tipologia del "palattu" reinterpretandola con tecniche e caratteri del periodo.

Lo schema distributivo si rifà a quello del palazzetto, con vano d'accesso centrale più stretto, al quale si affacciano le altre camere.



Due celle su fronte strada raddoppiate in profondità su un livello



Tre cellule sul fronte strada raddoppiate in profondità su un livello



Tre cellule sul fronte strada raddoppiate in profondità su due livelli







INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

**Cellula su fronte strada su un livello.** Tale tipologia di abitazione, di impianto monocellulare con o senza area cortilizia, rappresenta il modulo base da cui nascono i tipi edilizi più evoluti. All'interno del Centro Matrice di Neoneli si riscontrano esempi della monocellula base e alcuni esempi in cui essa si raddoppia in profondità per la conformazione del lotto di appartenenza. Attualmente tali costruzioni sono disabitate o utilizzate come deposito.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Il corpo di fabbrica è realizzato sul filo strada e può avere una corte retrostante o laterale. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via e in alcuni casi dalla corte laterale. Il *prospetto di facciata* si caratterizza per la presenza della sola apertura della porta di ingresso o in rari casi al massimo di due aperture (porta e finestra). Le dimensioni del prospetto risultano contenute tra i 2,40 - 3,00 m in altezza, misurate dalla quota di imposta di gronda al piano stradale. Si riscontra una *copertura* ad una o doppia falda con orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La *soluzione di gronda* comunemente adottata in questo tipo edilizio prevede l'aggetto semplice dei coppi canale (vedi *soluzioni di gronda dell'Abaco degli elementi tipologici*). La muratura perimetrale, realizzata prevalentemente in blocchi squadriati o sbozzati di trachite o basalto, può essere esternamente lasciata in pietra faccia a vista o intonacata.

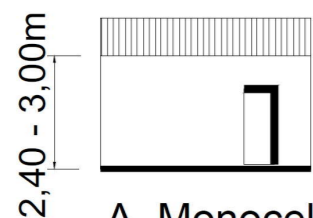
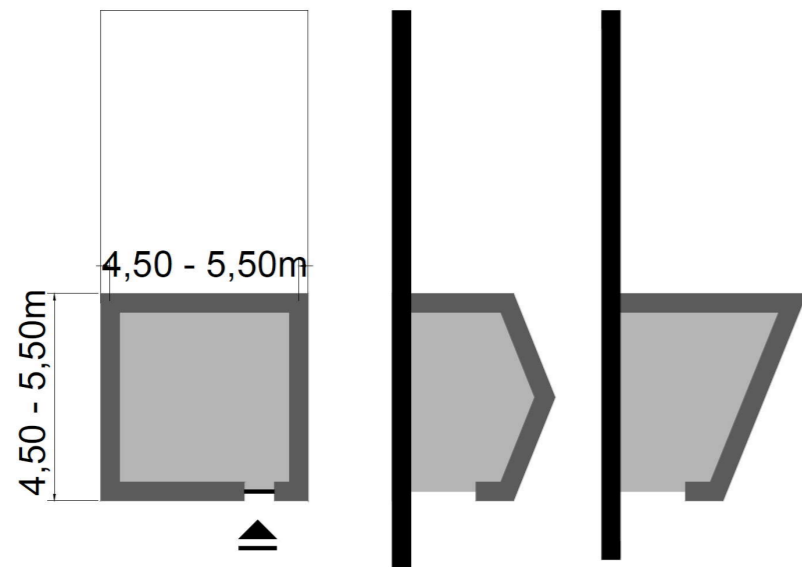
**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	pietra a vista/intonaco
Infissi:	legno
Portoni:	legno
Scurini:	legno
Grate:	ferro

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

L'apertura frontale presenta una struttura trilitica in pietra di basalto o trachite faccia a vista.

**NOTE**  
L'area cortilizia, nelle abitazioni che ne erano dotate, aveva in genere superficie ridotta dove poteva essere presente una tettoia con funzioni di legnaia e postazione forno.

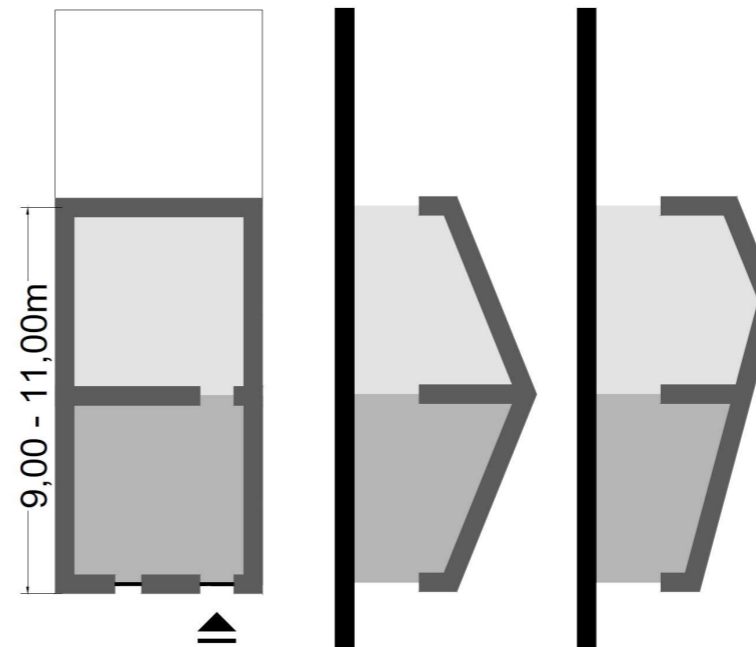


**A. Monocellula**

Schema distributivo e Alzato

Tipologia A1

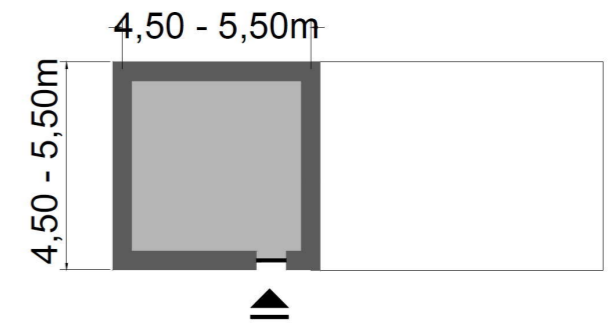
**Monocellula su unico livello con raddoppio in profondità**  
Esempio Via Satta, Isolato 17 Unità i



Schema distributivo e Alzato

Tipologia A2

**Monocellula su un livello con corte laterale**  
Esempio Via Vittorio Emanuele, Isolato 17 Unità i.



Schema distributivo

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**Due o più cellule su fronte strada su un livello.** Tale tipologia di abitazione è costituita da una doppia cellula su fronte strada sviluppatasi diacronicamente dal tipo edilizio monocellulare. All'interno del Centro Matrice di Neoneli si riscontrano diversi esempi di questa tipologia. Le varianti rilevate possono dunque disporsi sul filo strada con corte retrostante, allungarsi o raddoppiarsi in profondità (parzialmente o totalmente) secondo un accrescimento per giustapposizione nel retro del corpo di fabbrica. La Bicellula può svilupparsi in larghezza secondo un processo di addizione per giustapposizione laterale di nuove cellule. Attualmente tali costruzioni sono in gran parte disabitate o utilizzate come deposito.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Il corpo di fabbrica è realizzato sul filo strada e può avere una corte retrostante. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via. Il *prospetto di facciata* si caratterizza per la presenza di due aperture (porta e finestra), non sempre allineate armonicamente per la conformazione del terreno in lieve pendio. Le dimensioni del prospetto risultano contenute tra i 2,40 - 3,00 m in altezza, misurate dalla quota di imposta di gronda al piano stradale. Si riscontra una *copertura* ad una o doppia falda con orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La *soluzione di gronda* comunemente adottata in questo tipo edilizio prevede l'aggetto semplice dei coppi canale (vedi *soluzioni di gronda dell'Abaco degli elementi tipologici*). La muratura perimetrale, realizzata prevalentemente in blocchi squadrati o sbozzati di trachite o basalto con cucitura dei conci in malta, può essere esternamente lasciata con faccia a vista o intonacata.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : pietra a vista/intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Scurini: legno  
 Grate: ferro

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

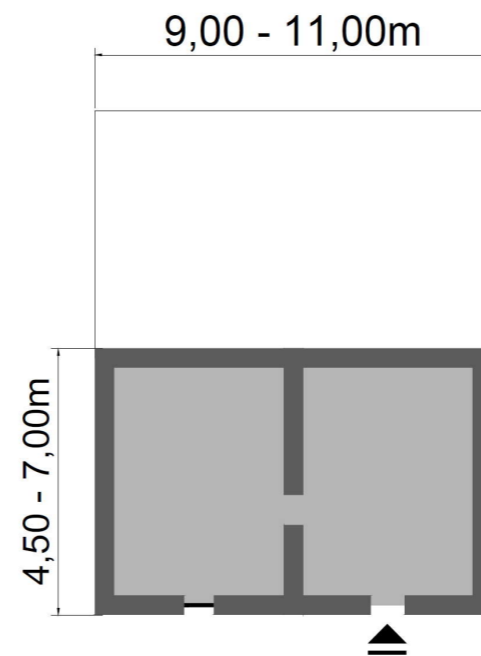
L'apertura frontale presenta una struttura trilitica lapidea. Nelle finestre spesso sono presenti le inferriate secondo le soluzioni tipologiche indicate nell'elaborato "Abaco degli elementi tipologici- opere in ferro"

**NOTE**

L'area cortilizia, nelle abitazioni che ne erano dotate, aveva in genere superficie ridotta dove poteva essere presente una tettoia con funzioni di legnaia e postazione forno.

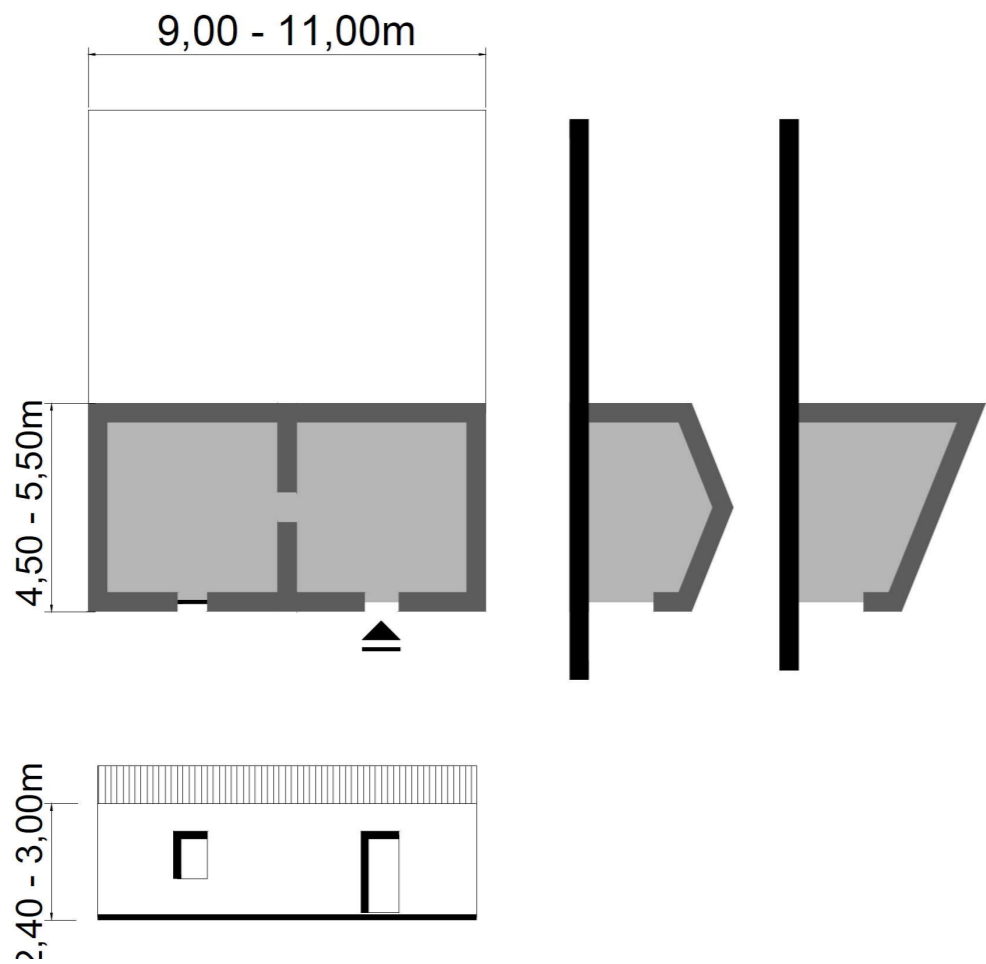
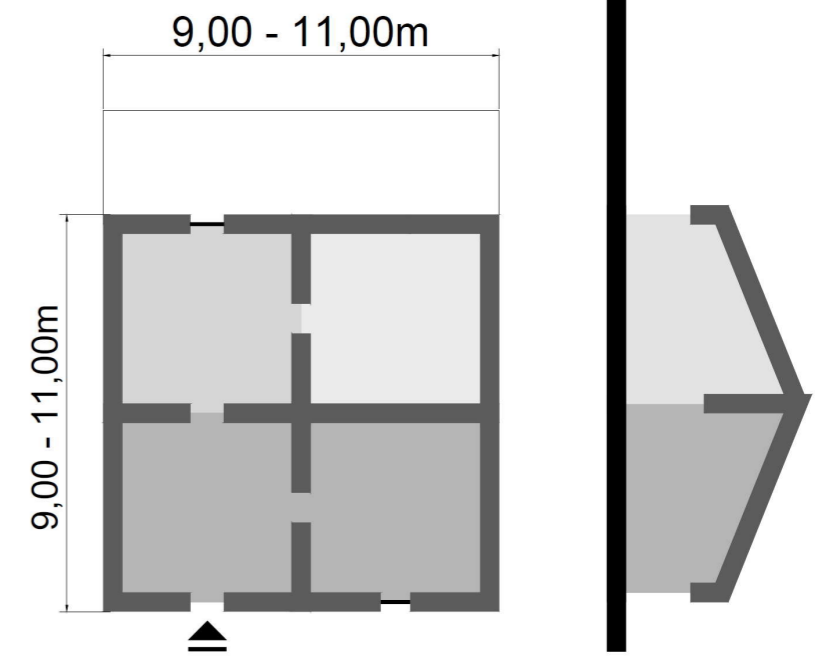
**Tipologia B1**

**Bicellula allungata in profondità**  
 Esempio Via Umberto, Isolato 11 Unità g



**Tipologia B2**

**Bicellula con sviluppo totale o parziale in profondità**  
 Esempio Via Forraghe, Isolato 28 Unità d

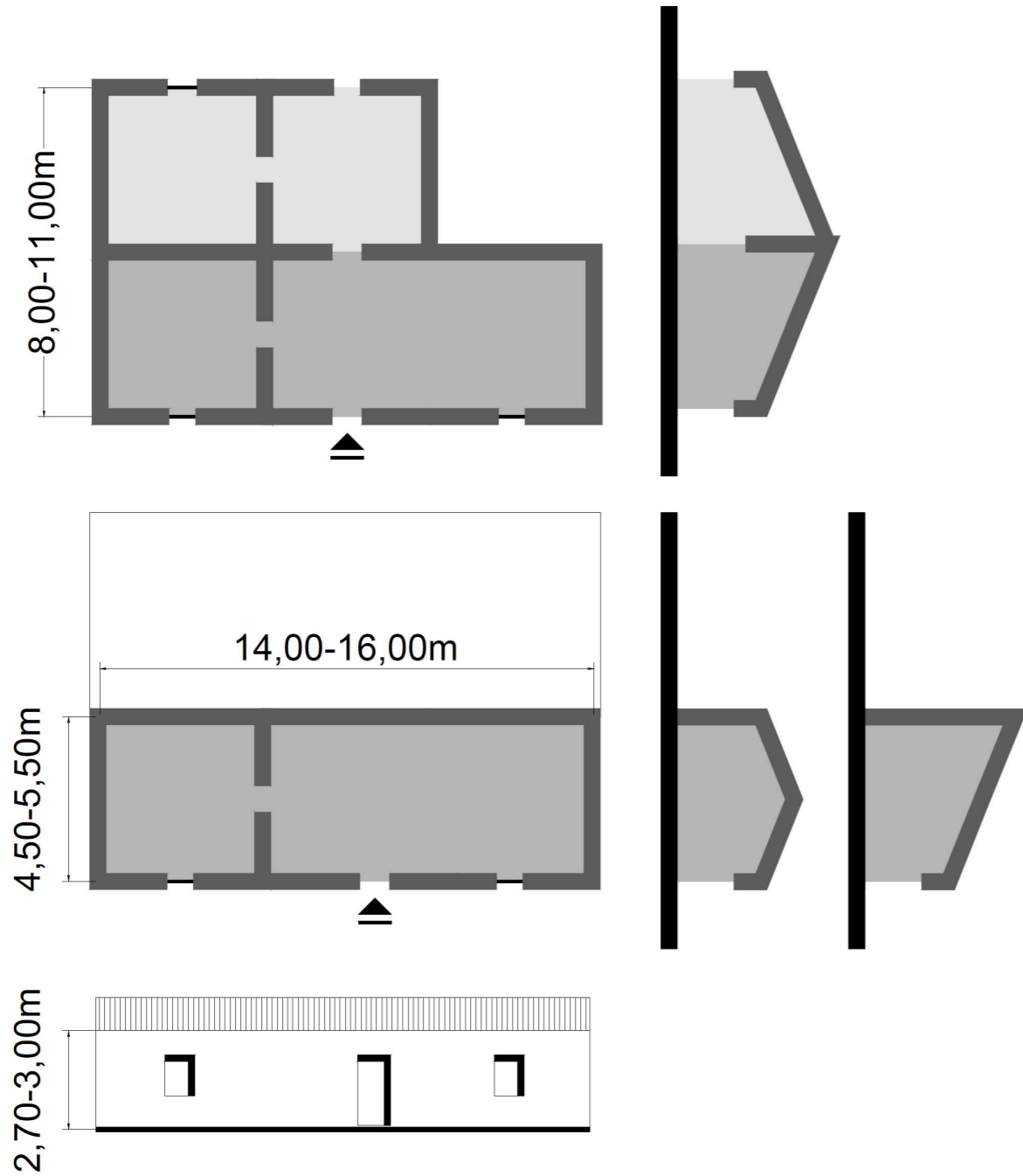


Schema distributivo e Alzato

**Tipologia B3**

**Bicellula sviluppata in larghezza e sviluppo totale o parziale in profondità**

Esempio Via Umberto, Isolato 12 Unità j



Schema distributivo e Alzato con la variante sul filo strada e sviluppo in profondità



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

**Una cellula su fronte strada su due livelli.** Abitazione costituita dall'evoluzione dell'unità minima monovano in altezza, con o senza il raddoppio in profondità, e dunque con la realizzazione del vano superiore. Attualmente tali costruzioni sono abitate o utilizzate come deposito.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Il corpo di fabbrica è realizzato sul filo strada con lo sviluppo in altezza del Tipo A con l'aggiunta di una cellula. Può avere una corte retrostante. L'edificio può svilupparsi anche in profondità con la giustapposizione sul retro. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via. Il prospetto di facciata si caratterizza per la presenza di due aperture disposte verticalmente in asse (porta e finestra). Le dimensioni del prospetto risultano contenute tra i 5,00 - 6,00 m in altezza, misurate dalla quota di imposta di gronda al piano stradale. Si riscontra una copertura ad una o doppia falda con orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La soluzione di gronda comunemente adottata in questo tipo edilizio prevede l'aggetto semplice dei coppi canale o l'aggetto con cornice realizzata con una o più file di tegole convesse (vedi soluzioni di gronda dell'Abaco degli elementi tipologici). La muratura perimetrale, realizzata in blocchi squadrate di trachite e/o basalto con cucitura dei conci in malta e piccole pietre per riempire gli interstizi, è lasciata in pietra faccia a vista o intonacata.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

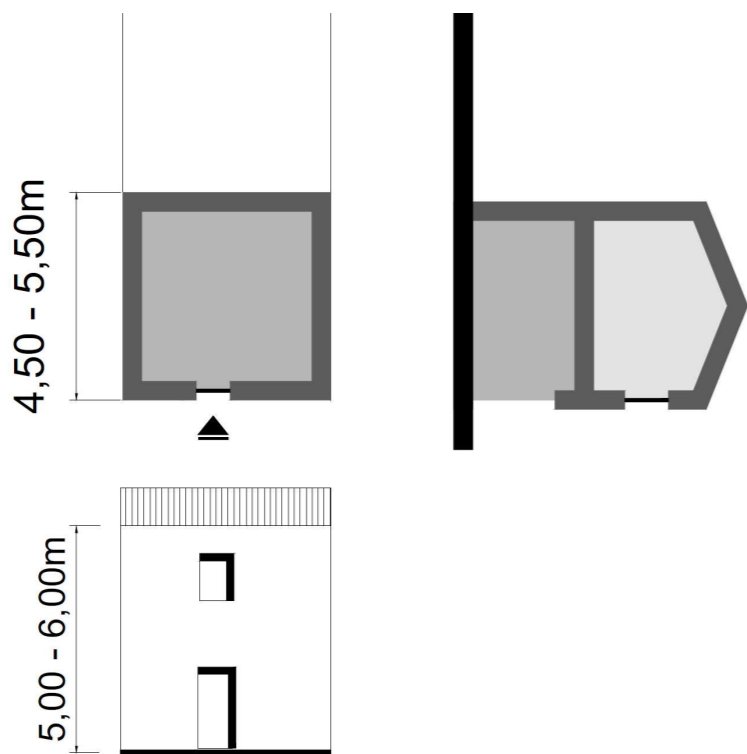
Finitura pareti :	pietra a vista/intonaco
Infissi:	legno
Portoni:	legno
Scurini:	legno
Grate:	ferro

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

Aperture frontali presentano una cornice trilitica in pietra basaltica. Nelle finestre spesso sono presenti le inferriate secondo le soluzioni tipologiche indicate nell'elaborato "Abaco degli elementi tipologici- opere in ferro"

**NOTE**

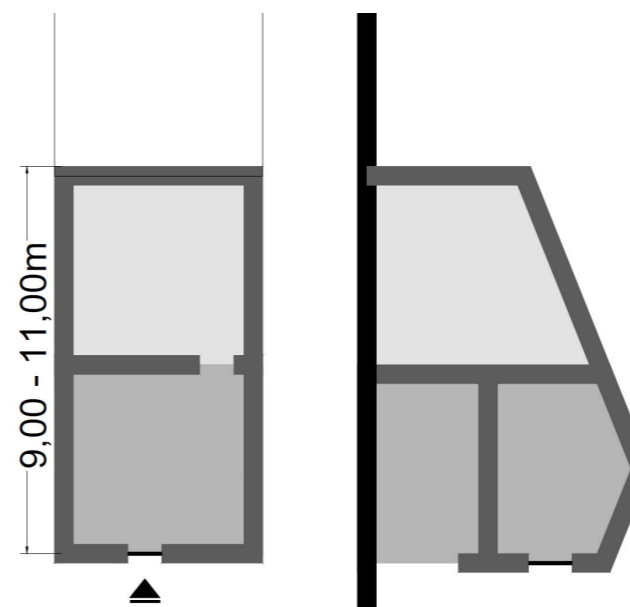
Il cortile, nelle abitazioni che ne erano dotate, aveva in genere superficie ridotta dove poteva essere presente una tetteria con funzioni di legnaia e postazione forno.



Schema distributivo e Alzato

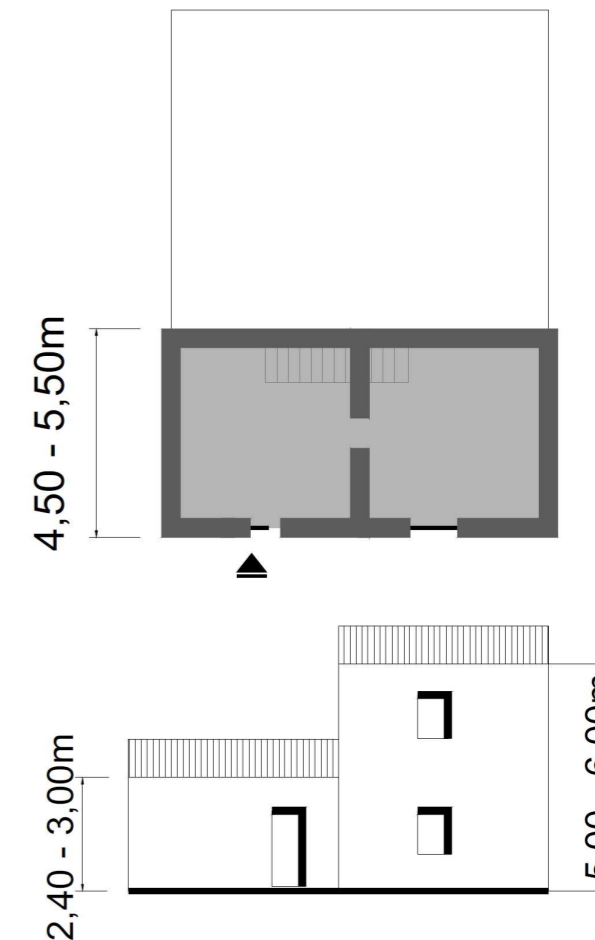
**Tipologia C1**

Esempio Via C. Uselli, Isolato 20 Unità d  
**Raddoppio in profondità**



**Tipologia C2**

Esempio Via Forraghe, Isolato 28 Unità f  
**Sviluppo parziale in larghezza della cellula al piano terra.**



**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**Edificio con due cellule su fronte strada su due livelli.** Si tratta del tipo edilizio derivato dallo sviluppo in altezza del tipo "B" su due livelli. All'interno del Centro Matrice di Neoneli si riscontrano diversi esempi di questa tipologia di base e nelle sue varianti in cui le due cellule raddoppiano in profondità. Attualmente tali costruzioni sono abitate.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Il corpo di fabbrica è realizzato sul filo strada con lo sviluppo in altezza del Tipo B con l'aggiunta di due cellule in altezza. Può avere una corte retrostante. L'edificio può svilupparsi anche in profondità con la giustapposizione di nuove cellule sul retro dell'edificio. L'accesso può avvenire direttamente dalla pubblica via, in particolare attraverso una cellula adibita a sosta e rappresentanza che conduce alle altre celle o al cortile oppure lateralmente dalla corte quando presente. L'accesso al livello superiore può avvenire anche mediante scale esterne. Attualmente tali abitazioni sono abitate stabilmente. Il *prospetto di facciata* si caratterizza per la presenza di aperture disposte in allineamento orizzontale e verticale (porta e finestra al piano terra e due finestre al primo piano). La disposizione delle aperture nel prospetto rende leggibile la disposizione planimetrica interna dei vani. Le dimensioni del prospetto risultano contenute tra i 5,00 - 6,00 m in altezza, misurate dalla quota di imposta di gronda al piano stradale. Si riscontra una *copertura* ad una o doppia falda con orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La *soluzione di gronda* comunemente adottata in questo tipo edilizio prevede l'aggetto con cornice realizzata con una o più file di tegole convesse, l'aggetto semplice dei coppi canale con tavolato o incannucciato su travicelli lignei o ancora l'aggetto realizzato con cornice in laterizi e modanature (vedi *soluzioni di gronda* dell'Abaco degli elementi tipologici). La *muratura* perimetrale, realizzata in blocchi squadrati di trachite e/o basalto disposti prevalentemente secondo corsi sub-orizzontali o muratura pseudo isodoma sbazzata, è generalmente intonacata.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

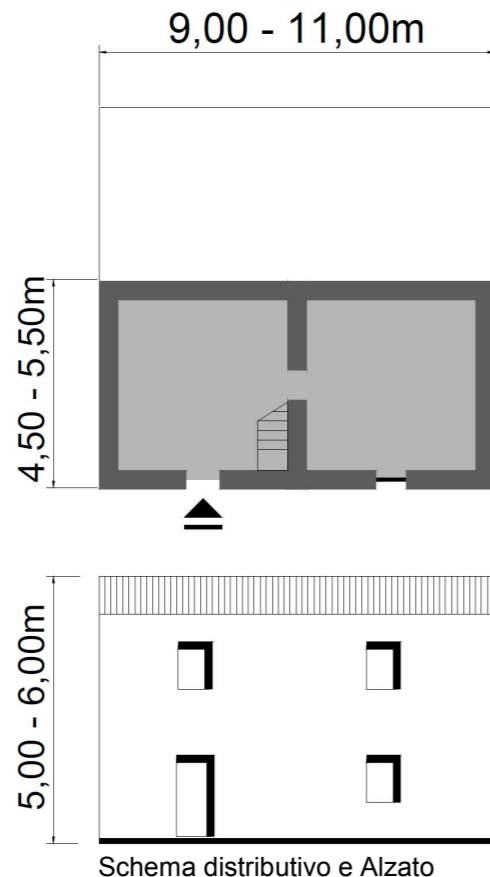
Finitura pareti :	pietra a vista/intonaco
Infissi:	legno
Portoni:	legno
Scurini:	legno
Grate:	ferro

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

Le bucaie presentano una cornice decorativa. Nelle finestre spesso sono presenti le inferriate secondo le soluzioni tipologiche indicate nell'elaborato "Abaco degli elementi tipologici- opere in ferro"

**NOTE**

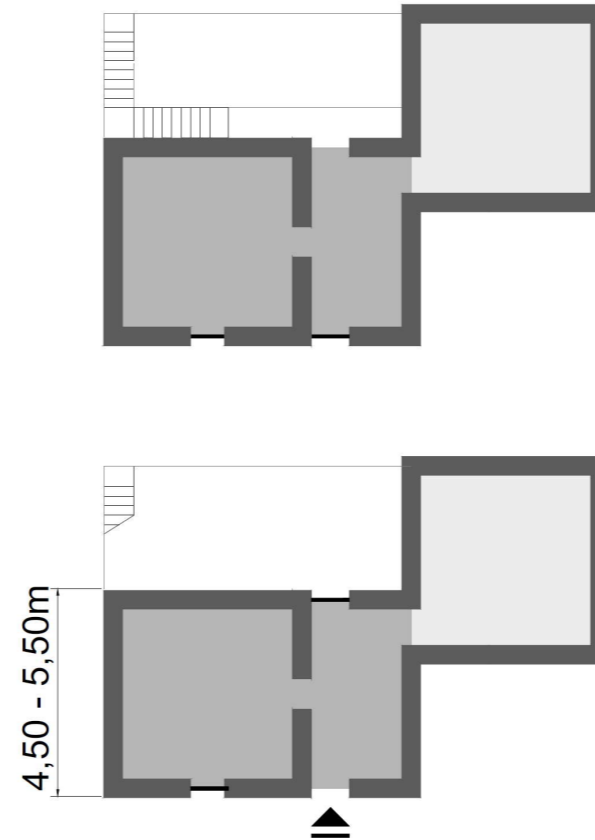
L'area cortilizia, nelle abitazioni che ne erano dotate, aveva in genere superficie ridotta dove poteva essere presente una tettoia con funzioni di legnaia e postazione forno.



**Tipologia D2**

Esempio Piazza Italia, Isolato 25 Unità e

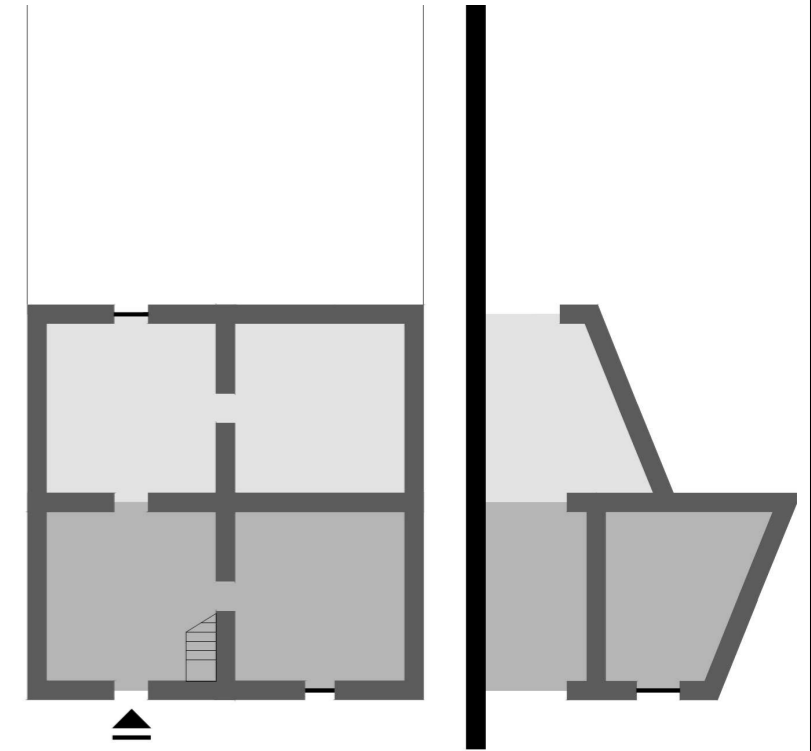
Volume retrostante, non sul fronte strada con funzioni di servizio spesso derivante dalla crescita della tettoia del cortile.



**Tipologia D3**

**Raddoppio in profondità con sviluppo parziale su un livello**

Esempio Via Dr Melis, Isolato 32 Unità e





**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**Edificio con due cellule su fronte strada, con ingresso centrale, su due livelli.** Evoluzione tipologica del tipo edilizio "B" nella variante "B3" secondo un processo di accrescimento in altezza di nuove cellule. Successivamente può avvenire il raddoppio delle cellule originarie in profondità. L'accesso avviene da un ambiente centrale caratterizzato dalla presenza della scala adibito a sosta e rappresentanza che conduce alle altre celle e al cortile se presente. Attualmente tali abitazioni sono abitate stabilmente.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

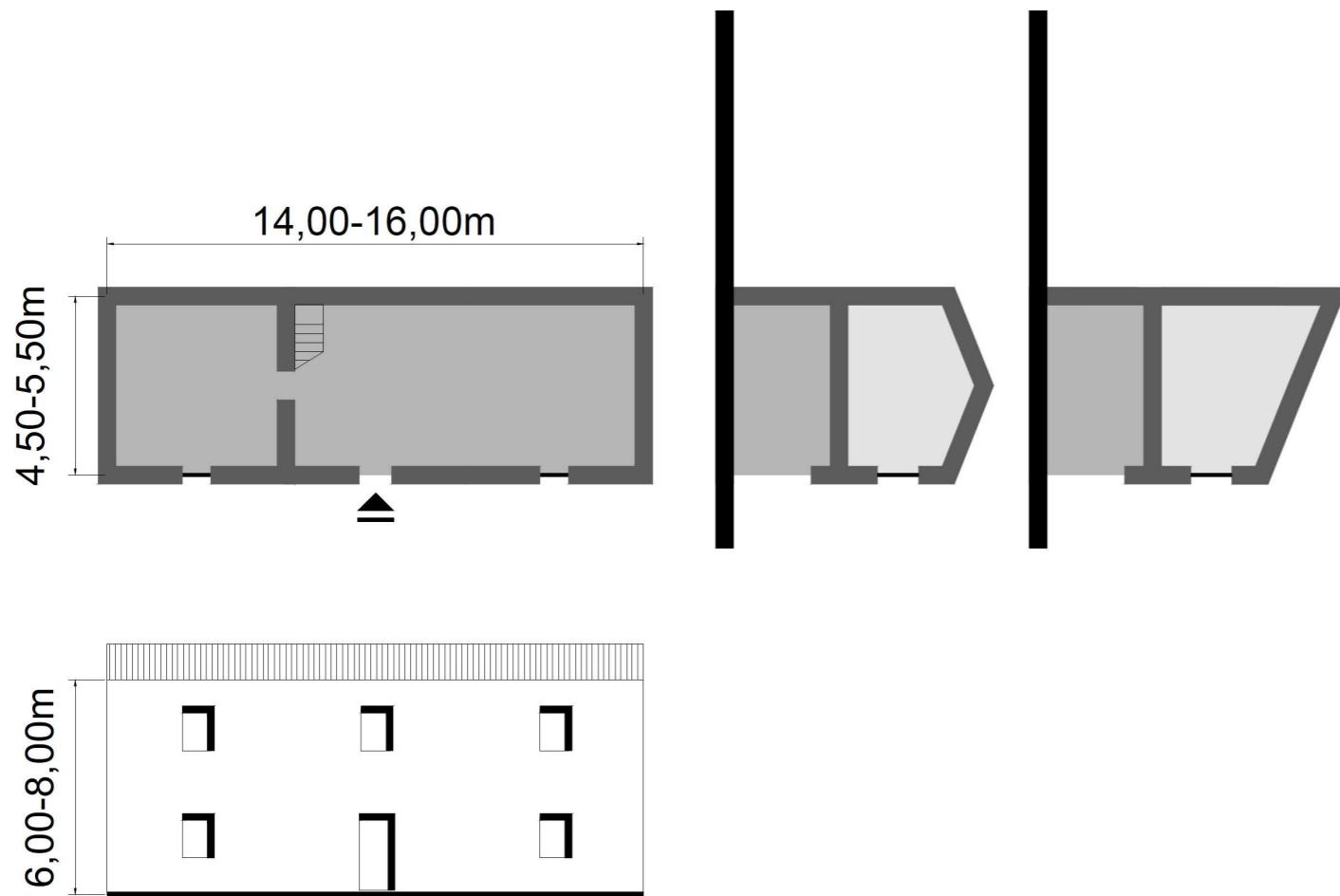
Il *corpo di fabbrica* è realizzato sul filo strada e può avere una corte retrostante. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via. Il *prospetto di facciata* si caratterizza per la simmetria delle aperture, che si allineano orizzontalmente e verticalmente (al piano terra: finestra- porta centrale- finestra; al primo piano tre finestre o nella variante due finestre e portafinestra centrale con balcone). Le aperture sono sempre incorniciate da un sistema trilitico in blocchi di pietra basaltica o di trachite. Le dimensioni del prospetto risultano generalmente contenute tra i 6,00 - 8,00 m in altezza, misurate dalla quota di imposta di gronda al piano stradale. Si riscontra una copertura a una o doppia falda simmetrica con orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La *soluzione di gronda* comunemente adottata in questo tipo edilizio prevede l'aggetto con cornice realizzata con una o più file di tegole convesse, l'aggetto semplice dei coppi canale con tavolato o incannucciato su travicelli lignei o ancora l'aggetto realizzato con cornice in laterizi e modanature (vedi *soluzioni di gronda* dell'*Abaco degli elementi tipologici*). La *muratura perimetrale* realizzata in blocchi sbozzati di trachite e/o basalto, viene comunemente intonacata. La *muratura* perimetrale, realizzata in blocchi squadri di trachite e/o basalto disposti prevalentemente secondo corsi sub-orizzontali o muratura pseudo isodoma sbozzata, è generalmente intonacata.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : pietra a vista/intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Scurini: legno  
 Gate: ferro

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

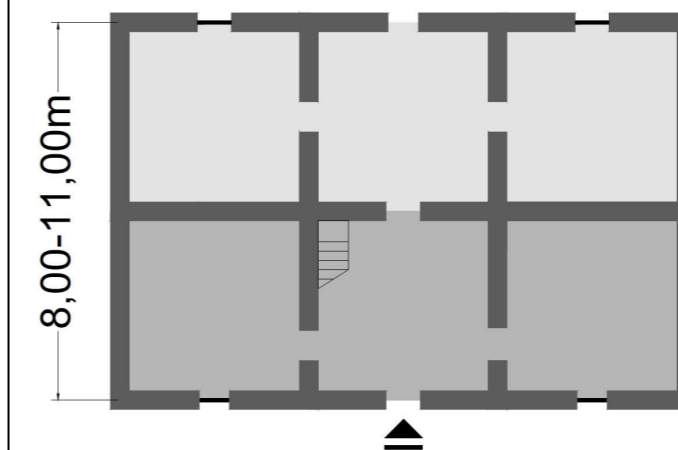
Composizione delle aperture con ingresso centrale e finestre simmetriche e sovrapposte. Le bucatore presentano una cornice decorativa. Questa tipologia può presentare elementi di decoro in corrispondenza della soluzione di gronda, nelle finiture di facciata e nelle cornici delle aperture. Nelle finestre spesso sono presenti le inferriate secondo le soluzioni tipologiche indicate nell'elaborato "*Abaco degli elementi tipologici- opere in ferro*"



Schema distributivo e Alzato

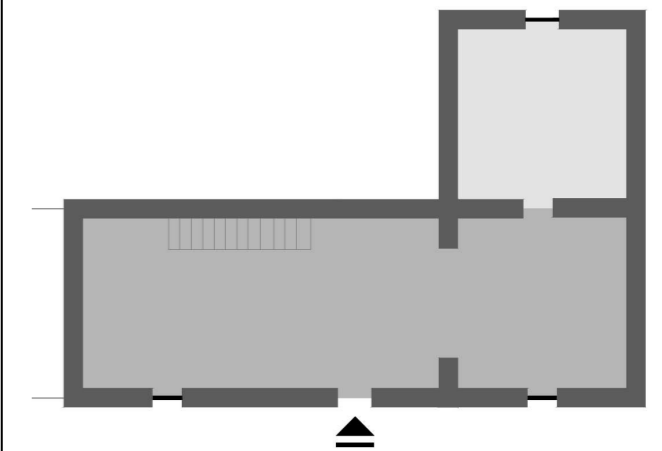
**Tipologia E1**

**Raddoppio in profondità**  
 Esempio Via Vittorio Emanuele 17 Unità i



**Tipologia E2**

**Sviluppo parziale in profondità per giustapposizione**  
 Esempio Via Umberto I, Isolato 17 Unità



**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**Edificio di testa d'isolato con più cellule in profondità e livelli crescenti.** In questa tipologia, assimilabile alla schiera, il corpo di fabbrica occupa un lotto stretto e lungo in cui le celle si accorpano crescendo in altezza.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Il *corpo di fabbrica* si colloca spesso in testa ad un isolato per cui può essere realizzato sul filo strada o avere una corte antistante. Le dimensioni del prospetto possono dunque variare in base alla collocazione del corpo, ma in genere risultano contenute tra i 2,40 - 3,00 m in altezza, misurate dalla quota di imposta di gronda al piano stradale. La quota di imposta di colmo può risultare contenuta tra i 6,00 e 8,00m di altezza. Questa tipologia si può presentare con le aperture sul lato stretto o sul lato lungo in funzione della collocazione della corte. Si riscontra una *copertura* a doppia falda con orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La *soluzione di gronda* comunemente adottata in questo tipo edilizio prevede l'aggetto semplice dei coppi canale (vedi *soluzioni di gronda* dell'*Abaco degli elementi tipologici*). La muratura perimetrale, realizzata prevalentemente in blocchi squadrati o sbozzati di trachite o basalto con cucitura dei conci in malta, può essere esternamente lasciata faccia a vista o intonacata.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :

Infissi:

Portoni:

Scurini:

Grate:

pietra a vista/intonaco

legno

legno

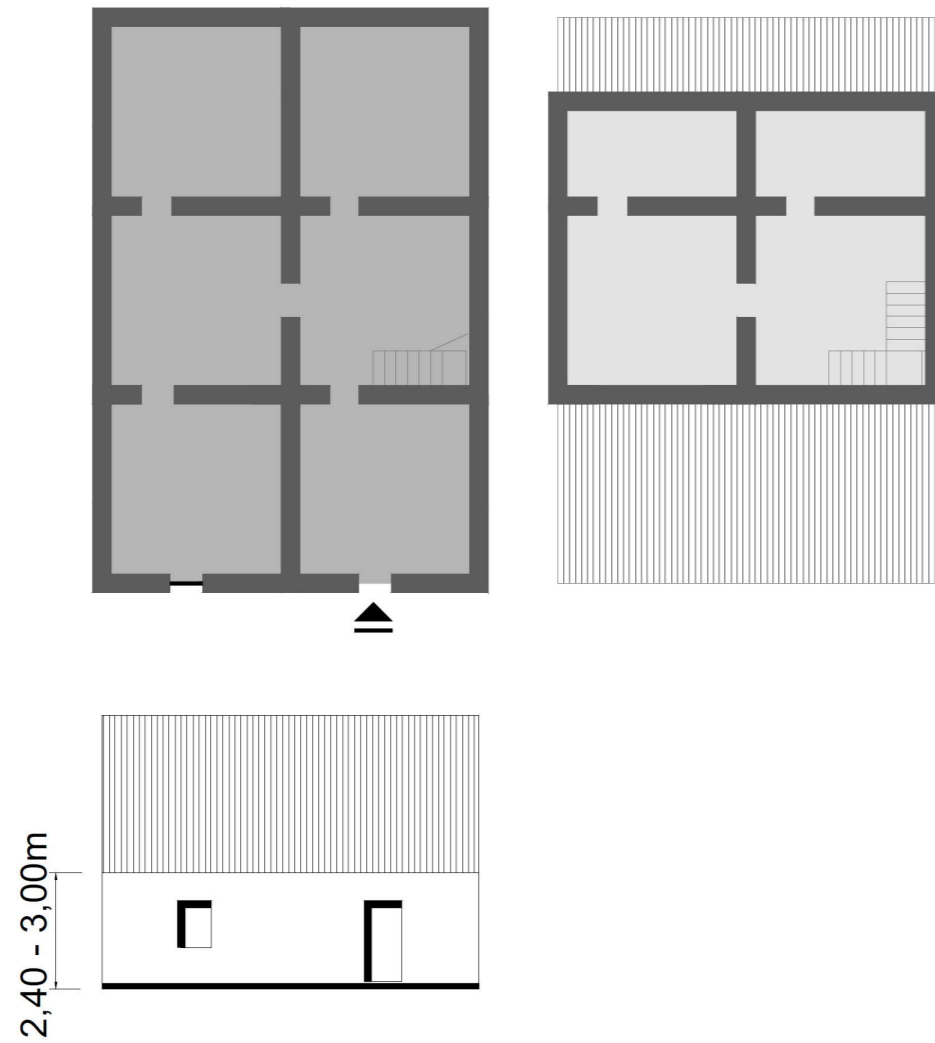
legno

ferro

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

**NOTE**

L'area cortilizia, nelle abitazioni che ne erano dotate, aveva in genere superficie ridotta.

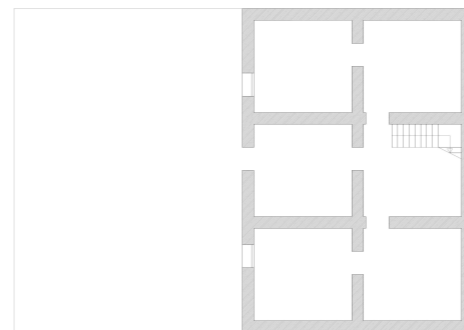
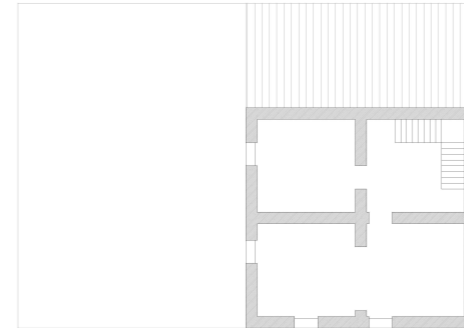


Schema distributivo e alzato

**Tipologia F1**

Esempio Via Vittorio Emanuele, Isolato 18 Unità b

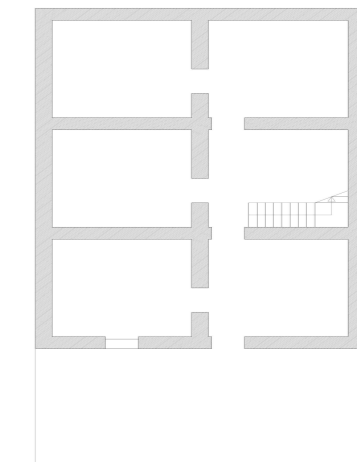
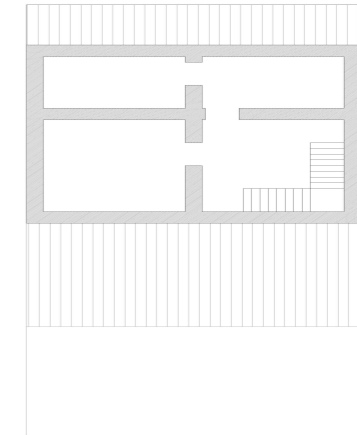
Ingresso da corte laterale di pertinenza



**Tipologia F2**

Esempio Via Marconi, Isolato 12 Unità a

Ingresso da corte antistante di pertinenza





**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**Edificio a tre o più cellule sul fronte strada su due o più livelli.** Questa tipologia è detta anche a palazzetto. Rappresenta una tipologia più evoluta del tipo edilizio "E" per la presenza di una più regolare simmetria. Come negli altri tipi edilizi, le cellule possono raddoppiarsi per giustapposizione in profondità o lungo l'asse trasversale. Nella zona d'ingresso è presente una scala ( spesso lignea) dalla quale si accede ai piani superiori. Dalla stessa zona di ingresso che funge da disimpegno, si accede a due ambienti laterali ed uno frontale che rappresenta il locale cucina sufficientemente grande da poter essere suddiviso. La distribuzione del piano superiore è simile al piano terra, la zona mansardata invece può essere un unico ambiente.

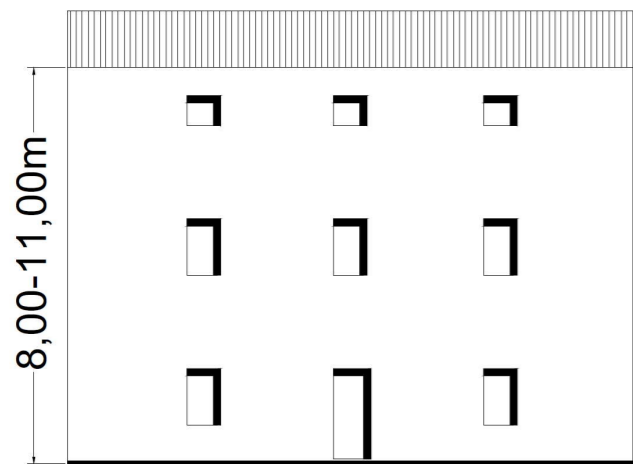
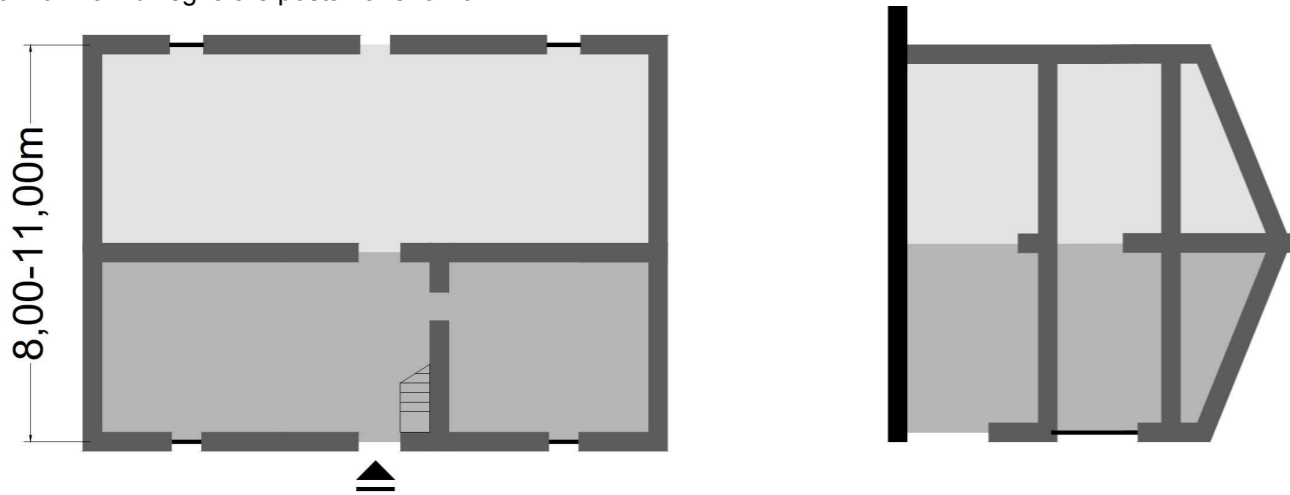
**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Il *corpo di fabbrica* è realizzato sul filo strada ed ha una corte retrostante. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via. Può essere presente un secondo accesso che attraverso un portale, talvolta monumentale, conduce alla corte. Il *prospetto di facciata* si caratterizza per la regolare simmetria delle aperture, che si allineano orizzontalmente e verticalmente (al piano terra: finestra- porta centrale- finestra; al primo piano finestra- portafinestra con balcone- finestra ). Le dimensioni del prospetto risultano generalmente contenute tra i 8,00 - 11,00 m in altezza, misurate dalla quota di imposta di gronda al piano stradale. Si riscontra una copertura ad una o doppia falda simmetrica con orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La soluzione di gronda comunemente adottata prevede l'aggetto con cornice realizzata con una o più file di tegole convesse oppure l'aggetto realizzato con cornice in laterizi e modanature (vedi *soluzioni di gronda dell'Abaco degli elementi tipologici*). La *muratura perimetrale*, realizzata in blocchi squadrati o sbazzati di trachite e/o basalto, viene comunemente lasciata faccia a vista o intonacata.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : pietra a vista/intonaco  
 Infissi: legno  
 Portoni: legno  
 Scurini: legno  
 Grate: ferro

NOTE: L'area cortilizia, nelle abitazioni che ne erano dotate, aveva in genere superficie ridotta dove poteva essere presente una tettoia con funzioni di legnaia e postazione forno.



Schema distributivo e Alzato



Esempio Via Vittorio Emanuele, Isolato 8 Unità c



Esempio Largo Margherita, Isolato 25 Unità a



Esempio Via San Pietro, Isolato 13 Unità g

**G1\_Tre o più cellule su fronte strada su due livelli**

**G2\_Ingresso carrabile laterale con portale su corte retrostante**

**G3\_Accrescimento in larghezza coerente**

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**Edificio derivato da altre tipologie Storiche.** Rientrano in questa tipologia l'**edilizia specialistica** ovvero tutti quegli **edifici legati alla vita religiosa e amministrativa del paese** e tutti quegli edifici catalogati come **case a corte antistante o doppia** nati da sviluppi e accrescimenti successivi per giustapposizione delle cellule edilizie sul fondo del lotto.

**H1 – Edilizia specialistica** Rientrano in questa tipologia tutti quegli edifici legati alla vita religiosa e amministrativa del paese, come chiese, case parrocchiali ed eventuali palazzi comunali.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Si riscontra una copertura con orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La muratura perimetrale realizzata in blocchi squadrate di trachite e basalto è generalmente intonacata.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	pietra a vista/ intonaco
Infissi:	legno
Portoni:	legno
Scurini:	legno
Grate:	ferro

**ELEMENTI DI DECORAZIONE**

Questa tipologia presenta elementi di decoro in corrispondenza della soluzione di gronda, nelle finiture di facciata e nelle cornici delle aperture.

**H2 - Case a corte antistante o doppia.** Questa tipologia nasce da sviluppi ed accrescimenti successivi, che consistono nella giustapposizione delle cellule edilizie sul fondo del lotto, o lungo il perimetro della corte o entro la corte, che può essere antistante le cellule o doppia. L'accesso alla corte avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un portale (nella maggior parte dei casi pedonale) presente nel muro di cinta.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Il *corpo di fabbrica principale* presenta un impianto planimetrico su uno o due livelli caratterizzato dall'accostamento di due o più cellule elementari disposte sul fondo lotto o rivolte verso la corte. Altri vani pluriuso (deposito, ricovero animali, legnaia) o loggiati possono localizzarsi sui lati della corte. Le dimensioni dell'impianto e del prospetto rispecchiano quelle delle tipologie di base precedentemente descritte.

Si riscontra una *copertura* ad una o più falde con un'orditura in materiale ligneo e manto di copertura in coppi tradizionali. La *soluzione di gronda* comunemente adottata può prevedere l'uso delle *soluzioni di gronda* indicate nell'*Abaco degli elementi tipologici*.

La *muratura perimetrale* realizzata in blocchi sbazzati di trachite e/o basalto, viene generalmente intonacata, ma può essere esternamente lasciata a vista.

Può essere presente il loggiato giustapposto al corpo di fabbrica residenziale per tutta la sua lunghezza. La copertura del loggiato può essere un semplice prolungamento della falda frontale del corpo di fabbrica residenziale oppure una falda indipendente leggermente ribassata rispetto a quella della residenza.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	pietra a vista/intonaco
Infissi:	legno
Portoni:	legno
Scurini:	legno
Grate:	ferro

**NOTE**

L'area cortilizia, è uno dei parametri di differenza su cui riconoscere le tipologie edilizie storiche. Sono presenti nel tessuto urbano edifici con corte antistante o con doppia corte.

**Esempi**



Esempio Via San Pietro, Isolato 20 Unità a



Esempio Via B. Licheri, Isolato 5 Unità fi



Esempio Via Roma, Isolato 3 Unità g

**Edilizia specialistica religiosa.**  
*Tipologia H1:* Chiesa San Pietro Apostolo

**Edificio storico di notevole interesse e pregio,**  
*Tipologia H2:* recentemente restaurato con doppia corte e loggiato sorretto da colonne circolari in trachite rosa di chiara influenza stilistica aragonese e architravi lignei. Accesso con scale collocate longitudinalmente alla facciata. La copertura a una falda in coppi e struttura lignea.

**Edificio storico non allineato sul fronte strada,**  
*Tipologia H2:* doppia corte



**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Si tratta di edifici in parte o totalmente non congrui con le tipologie storiche. In questa categoria rientrano tutti quegli edifici incongrui che presentano elementi di non coerenza, più o meno rilevanti, con le tipologie storiche individuate caratterizzanti il contesto storico del centro matrice di Neoneli. Il livello di non coerenza dei corpi di fabbrica con le tipologie storiche viene esplicito meglio nelle tavole PP13 "Edifici in contrasto con l'architettura tradizionale" e PP15 "Stato di conservazione del patrimonio edilizio" e nelle singole schede di analisi e progetto dei singoli corpi di fabbrica.

**K - edifici di impianto tradizionale alterati con ampliamenti, sopraelevazioni e/o modifiche di recente realizzazione**

Edifici di impianto tradizionale con ampliamento, sopraelevazione e/o rilevanti modifiche di recente realizzazione.

Si tratta di edifici alterati che conservano solo residualmente l'impianto tradizionale e che nel tempo sono state oggetto di modifiche architettoniche rilevanti, perdendo quel rapporto stretto che invece le tipologie tradizionali stabilivano con il contesto storico circostante.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Il *prospetto di facciata generalmente* conserva talvolta gli elementi identitari ancora leggibili o superstiti della tradizione. Spesso le aperture forniscono un importante riferimento per il riconoscimento dell'impianto planimetrico di tipo tradizionale. I serramenti se realizzati in materiali incongrui (alluminio e/o materiale plastico) dovranno essere sostituiti da serramenti lignei (per tipologia di Aperture di Porte, Finestre, e portali vedi Abaco degli elementi tipologici).

Si riscontrano coperture sostituite da falde con solai laterocementizi o rivestiti da lastre di eternit. Dovranno essere sostituiti da manto di copertura in coppi tradizionali e le soluzioni di gronda dovranno rifarsi ai caratteri dell'architettura tradizionale indicati nell'abaco degli elementi tipologici. La muratura perimetrale risulta esternamente intonacata.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI DI RIFERIMENTO:**

Finitura pareti :	intonaco
Infissi:	legno
Portoni:	legno
Scurini:	legno
Grate:	ferro

NOTE Si tratta di edifici che è possibile riqualificare grazie al ricorso ai caratteri costruttivi e architettonici esterni delle tipologie tradizionali, attraverso l'utilizzo degli schemi distributivi e negli alzati indicati nelle schede delle singole tipologie.

**I - edifici in contrasto con le tipologie storiche (non congrui)**

Edificio in contrasto con le tipologie storiche (non congrui). In questa tipologia, rientrano tutti quegli edifici incongrui che rappresentano una delle principali fonti di degrado qualitativo dei centri storici e dell'abbassamento della qualità culturale e della vivibilità.

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Si riscontrano coperture a falde con solai laterocementizi. Il manto di rivestimento della copertura deve essere in coppi di laterizio. La muratura perimetrale in blocchi in blocchi di cls risulta esternamente intonacato.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	intonaco
Infissi:	alluminio/materiale plastico
Portoni:	alluminio/materiale plastico
Scurini:	legno
Grate:	ferro

NOTE Per la realizzazione di nuove architetture, lo studio dei caratteri geometrici e distributivi di proporzione, di allineamento e simmetria appartenenti delle tipologie edilizie tradizionali risulta fondamentale per mantenere una coerenza compositiva al contesto storico esistente. Per questo si dovranno utilizzare gli schemi planimetrici e compositivi di facciata indicati nelle schede precedenti quale riferimento progettuale di nuove edificazioni. Le dimensioni dei prospetti in altezza, misurate dalla quota di imposta di gronda al piano stradale dovranno mantenere il più possibile caratteri di allineamento con i prospetti esistenti di unità in aderenza. Le coperture da realizzarsi a falda/e dovranno avere una manto di rivestimento in coppi. Le *soluzioni di gronda* dovranno rifarsi ai caratteri tradizionali secondo indicazioni stabilite nelle schede e come da *soluzioni di gronda dell'Abaco degli elementi tipologici*. La muratura dovrà essere esternamente intonacata e tinteggiata.



Esempio, Isolato 1 Unità f - Isolato 5 Unità h