



# 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](http://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

**PP1.A**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data: SETTEMBRE 2015

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: APRILE 2016

Agg.: 1 del:

## **INDICE**

- 1. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- 2. PREMESSA**
- 3. INTRODUZIONE**
- 4. INDAGINE CONOSCITIVA**
  - 4.1 *Area del Piano Particolareggiato – ambito urbano*
  - 4.2 *Inquadramento geografico*
  - 4.3 *Edificato urbano (art.63 N.T.A. PPR)*
  - 4.4 *Uso del suolo urbano*
  - 4.5 *Tipologie delle coperture*
  - 4.6 *Altezza degli edifici*
  - 4.7 *Caratteri dell'edificato –tessuti e tipologie tradizionali*
  - 4.8 *Edifici in contrasto con l'architettura tradizionale*
  - 4.9 *Evoluzione diacronica dei caratteri costruttivi del patrimonio edilizio (datazione)*
  - 4.10 *Stato di conservazione del patrimonio edilizio*
  - 4.11 *Gli spazi aperti*
  - 4.12 *Dati riassuntivi sulla situazione attuale degli isolati*
  - 4.13 *Dati riassuntivi generali sulla situazione attuale*
- 5. PIANO PARTICOLAREGGIATO**
  - 5.1 *Il progetto e la tipologia degli interventi*
  - 5.2 *Dati riassuntivi sullo stato di progetto degli isolati*
  - 5.3 *Indicazioni sul colore*
  - 5.4 *Lo spazio pubblico aperto*
- 6. BIBLIOGRAFIA**



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*“Tutti hanno bisogno della città e di tutti i servizi pubblici che ne fanno parte. (...) se la ragione e lo scopo dell’esistenza della città stanno in ciò, che i suoi abitanti possano vivere in tranquillità e nel modo più comodo possibile (...), occorre meditare più e più volte in che luogo la si debba costruire, in quale posizione, con quale perimetro, e come debba crescere”.*

*(L.B. Alberti, De re Aedificatoria)*



Veduta aerea del centro di Neoneli

## 1. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è costituito complessivamente dagli elaborati di analisi, qui di seguito elencati:

PP1.A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
PP1.B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
PP2.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	scala 1: 20000
PP3.	PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANO	scala 1: 5000
PP4.	CARTE STORICHE E SINTESI DELLA STRUTTURA URBANA	
PP5.	EDIFICATO URBANO - art.63 NTA PPR	scala 1: 2000
PP6.	STRALCIO DEL P.d.F.	scala 1: 2000
PP7.	PLANIMETRIA CATASTALE	scala 1: 500
PP8.	AREA DEL CENTRO STORICO E ISOLATI E UNITÀ EDILIZIE	scala 1: 500
PP9.	USO DEL SUOLO URBANO	scala 1: 1000
PP10.	TIPOLOGIE DELLE COPERTURE	scala 1: 500
PP11.	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	scala 1: 1000
PP12.	CARATTERI DELL'EDIFICATO - tipologie tradizionali	scala 1: 1000
PP13.	EDIFICI IN CONTRASTO CON L'ARCHITETTURA TRADIZIONALE	scala 1: 1000
PP14.	EVOLUZIONE DIACRONICA DEI CARATTERI COSTRUTTIVI (DATAZIONE)	scala 1: 1000
PP15.	STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	scala 1: 1000
PP16.	ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE	
PP17.	ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI	
PP18.	ABACO DEGLI EDIFICI DI PREGIO	
PP19.	PLANIMETRIA DI PROGETTO	scala 1: 500
PP20.	RELAZIONE DI PROGETTO DEGLI SPAZI APERTI	
PP21.	PLANIMETRIA DEGLI SPAZI APERTI (stato di progetto)	scala 1: 500
	<b>ISOLATO N° 1</b>	
1a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
1b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia
<b>ISOLATO N° 2</b>		
2a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
2b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia
<b>ISOLATO N° 3</b>		
3a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
3b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia
<b>ISOLATO N° 4</b>		
4a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
4b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia
<b>ISOLATO N° 5</b>		
5a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
5b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia
<b>ISOLATO N° 6</b>		
6a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
6b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia
<b>ISOLATO N° 7</b>		
7a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
7b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia
<b>ISOLATO N° 8</b>		
8a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
8b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia
<b>ISOLATO N° 9</b>		
9a	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Unità edilizie e profili stradali	scala 1: 500/200
9b	ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE	Norme Tecniche per unità edilizia



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- ISOLATO N° 27**
- 27a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE  
Unità edilizie e profili stradali scala 1: 500/200
- 27b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Norme Tecniche per unità edilizia
- ISOLATO N° 28**
- 28a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE  
Unità edilizie e profili stradali scala 1: 500/200
- 28b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Norme Tecniche per unità edilizia
- ISOLATO N° 29**
- 29a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE  
Unità edilizie e profili stradali scala 1: 500/200
- 29b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Norme Tecniche per unità edilizia
- ISOLATO N° 30**
- 30a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE  
Unità edilizie e profili stradali scala 1: 500/200
- 30b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Norme Tecniche per unità edilizia
- ISOLATO N° 31**
- 31a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE  
Unità edilizie e profili stradali scala 1: 500/200
- 31b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Norme Tecniche per unità edilizia
- ISOLATO N° 32**
- 32a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE  
Unità edilizie e profili stradali scala 1: 500/200
- 32b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Norme Tecniche per unità edilizia
- ISOLATO N° 33**
- 33a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE  
Unità edilizie e profili stradali scala 1: 500/200
- 33b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Norme Tecniche per unità edilizia
- ISOLATO N° 34**
- 34a ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE  
Unità edilizie e profili stradali scala 1: 500/200
- 34b ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE: PROPOSTA PROGETTUALE Norme Tecniche per unità edilizia
- 35 AMBITO ZONA "A" (P.d.F) DEL SANTUARIO "S'ANGELU"
- 36 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. – RAPPORTO PRELIMINARE
- All. A ISTRUTTORIA TECNICA ISTRUTTORIA TECNICA DELLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO TUTELA PAESAGGISTICA  
PER LE PROVINCE ORISTANO - MEDIO CAMPIDANO Prot. N. 1884/XIV.12.2 del 18/01/2016

## 2. PREMESSA

La seguente relazione illustra il lavoro svolto sulla valorizzazione del patrimonio costruito storico del comune di Neoneli attraverso la 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 approvato con delibera n°36/7 del 05/09/2006.

La redazione del piano particolareggiato è avvenuta su due aree distinte del territorio:

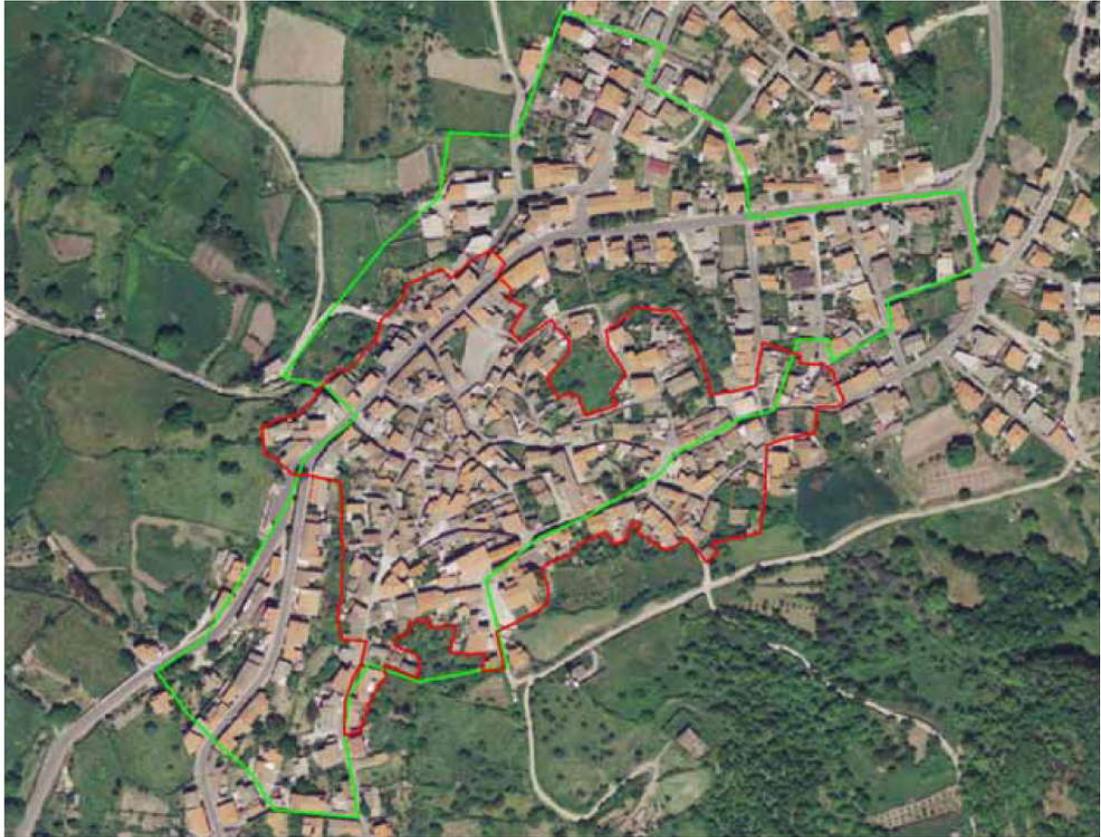
- l'ambito urbano di Neoneli;
- l'ambito extraurbano del Santuario campestre denominato "S'Angelu".

Per quanto riguarda l'area urbana, il perimetro delimitato dal Centro Matrice, approvato con determinazione N. 1309/DG del 16/06/2008, comprende il perimetro della zona "A" centro storico e parte delle zone "B" del Piano urbanistico vigente.

Per quanto concerne l'ambito del santuario "S'Angelu", l'area ricade in zona "A" del centro storico (P.d.F.), ma esterna e non compresa all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione (vedi *Elaborato 35 del Piano*).

Quando si parla di *Centro di antica e prima formazione* s'intende quell'area caratterizzata da insediamento storico, con cui s'identificano tutte le aree costituite dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica e comprensivi dei centri di fondazione moderni e contemporanei", e in quanto tale viene riconosciuto come bene culturale ed economico che la società contemporanea deve preservare, tutelare, conservare e tramandare a quella futura, in quanto rappresentante la storia di una società locale.

Su queste considerazioni, è stato fondamentale costruire un quadro conoscitivo dell'ambito considerato, per cui l'attività di piano è stata avviata e condotta secondo un'indagine diretta e mirata alla ricerca, alla schedatura ed analisi di tutti gli elementi e caratteristiche del patrimonio edilizio esistente.



Estratto della cartografia presente nell'allegato della determinazione N. 1309/DG del 16/06/2008. È riportata in rosso la perimetrazione del centro di antica e prima formazione di Neoneli verificata in sede di copianificazione tra Comune e Regione.

Nella redazione del Piano Particolareggiato è stato importante affrontare diverse tematiche e con particolare riferimento all'art.52 delle N.T.A. del PPR analizzare, all'interno del Centro Matrice i seguenti fattori:

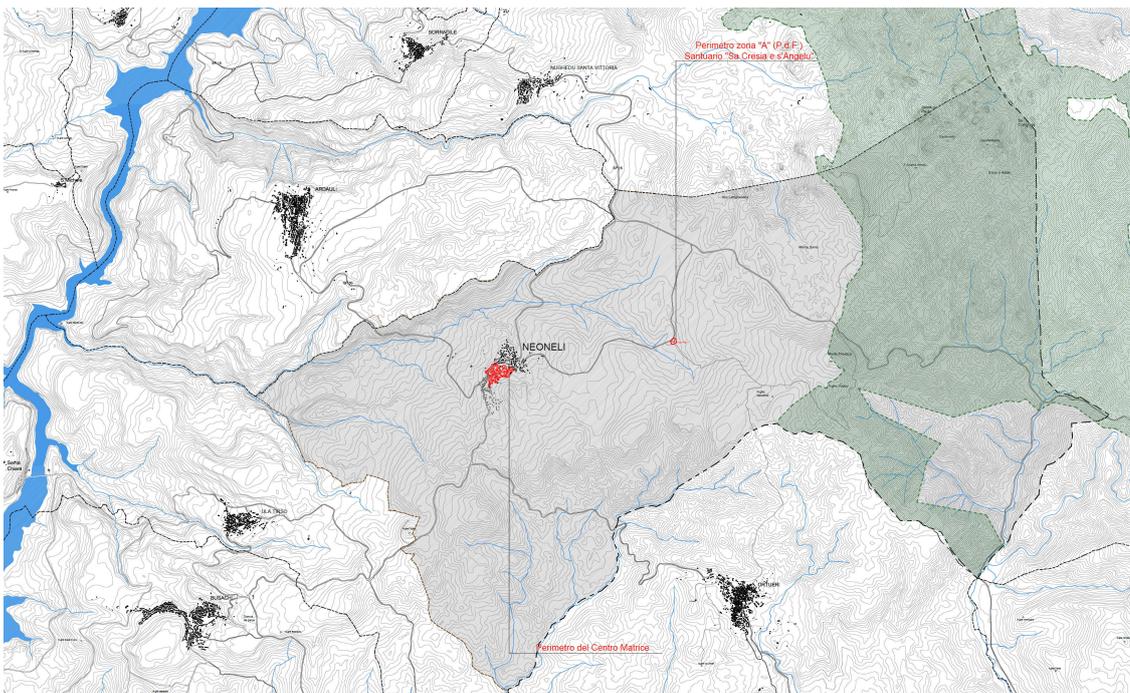
- a) *Quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
- b) *Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- c) *Margini, eventualmente fortificati;*
- d) *Assi e poli urbani;*
- e) *Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie tradizionali, e quindi anche il loro processo evolutivo di formazione.*
- f) *Presenza di complessi e di manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- g) *Presenza di verde storico, parchi e giardini e ville, slarghi e piazze;*
- h) *Caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
- i) *Stato di conservazione del patrimonio storico;*
- j) *Criticità in atto problemi di recupero e riuso emergenti.*
- k) *Caratteri e fruibilità dello spazio pubblico e delle sue superfici.*

All'indagine conoscitiva, il Piano si completa con una susseguente fase progettuale, che prevede la definizione, qualificazione e destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente e da edificare, orientando gli interventi verso una più elevata qualità paesaggistica e qualità urbanistico- architettonica.

### 3. INTRODUZIONE

Neoneli è un piccolo comune della regione denominata “*Barigadu e susu*”, a circa 554 m sul livello del mare, adagiato sul costone di un’alta collina che scende verso il lago Omodeo.

Il territorio, esteso per 48 km, fa parte della provincia di Oristano e confina a nord con i comuni di Ardauli e Nughedu S. Vittoria, ad ovest con Ula Tirso, a sud ancora con Ula Tirso e Ortueri, e ad est con Austis ( facente parte della provincia di Nuoro).



Stralcio della planimetria di inquadramento territoriale di Neoneli

Le prime testimonianze storiche sull’insediamento di Neoneli risalgono al periodo Neolitico. Con il ritrovamento delle necropoli di Puleu (la più vasta di questo territorio), e di Sa Tanca de sa Marchesa si attesta la prima fondazione dell’abitato.

Sono presenti anche testimonianze dell’epoca romana, ma al contempo il quadro storico risulta carente di informazioni.

Neoneli fece parte della curatoria delle Parti Barigadu del Giudicato di Arborea e poi del monastero di Santa Maria di Bonarcado.

*“il capitano dell’Isola di Sardegna Berengario Carròs dà in pegno a Leonardo Cubello, per un prestito di 3350 fiorini d’oro concessi alla Corona d’Aragona «i villaggi di Neoneli, Nughedu, Ula , Allai, e Busachi in Parti Barigadu insieme alla torre di Monte Santo e ad un villaggio distrutto della regione del Campidano».”<sup>1</sup>*

Successivamente concessa in feudo ai De jana fino al 1462, passò ai Fabra (nel 1481), e agli Alagòn (nel 1519); nel 1537 il feudo è trasformato in *Contea*, e nel 1594 in *Marchesato*. Nel 1703 il Marchesato di Villasor con Neoneli passa ai de Silva.

<sup>1</sup> Zucca R. (2003), “*Neoneli – Leunelli. Dalla Civitas Barbariae all’età contemporanea*”, Grafiche editoriali Solinas, Nuoro – Bolotana, pag. 132.

Nel 1849, così Vittorio Angius descrive Neoneli “*Villaggio della Sardegna nella provincia di Busachi, capoluogo di mandamento della prefettura di Oristano con giurisdizione sopra Ardaùle, Bidonì, Nugeddu, Serradile. Era nel medioevo capoluogo del dipartimento di Barigadu – Susu, e finchè durò il sistema feudale era ordinaria residenza d’un delegato consultore, che dipendeva immediatamente dal supremo magistrato della regia udienza.*”<sup>2</sup>

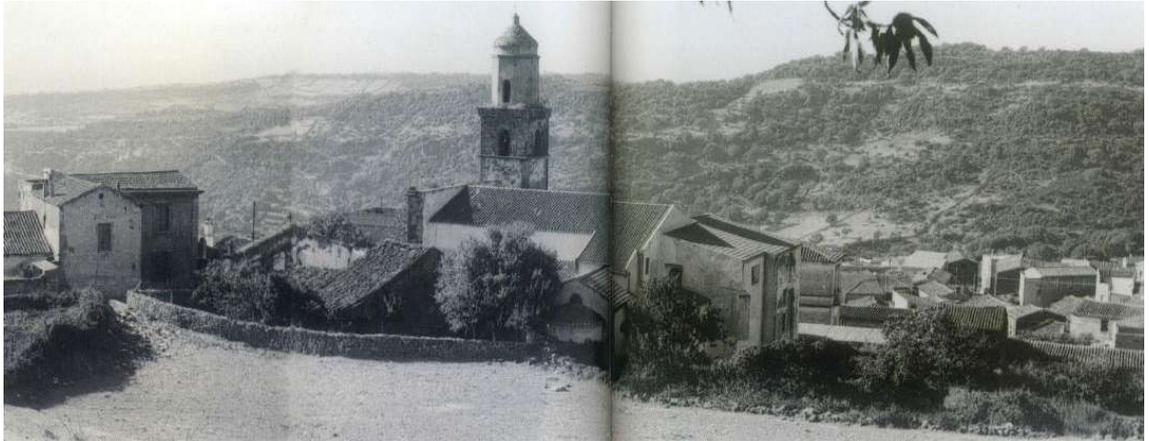


Foto di Neoneli degli anni '60 del Novecento<sup>3</sup>

Dal punto di vista insediativo, Neoneli si è sviluppato a partire da un tessuto edilizio spontaneo con un’architettura semplice priva di elementi decorativi e basata su tecniche costruttive elementari. La linearità delle forme riflette la storia culturale ed economica di questo paese e permea, di fatto gli edifici di maggior pregio rappresentati da volumi semplici privi, o quasi, di decorazioni.

Il tessuto urbano, compreso all’interno del perimetro del centro matrice, che si è costruito a partire dal primo elemento emergente , la chiesa – parrocchiale di San Pietro Apostolo, è attraversato da tre percorsi principali, gli assi strutturanti dell’abitato, e da un sistema di vicoli che complessivamente hanno contribuito al consolidamento della forma attuale della cittadina:

- Via Roma verso Nughedu e verso Busachi
- Funtana Eccia – via San Pietro
- Via Fontana – via Forraghe
- Sistema dei vicoli

<sup>2</sup>Da Dizionario Angius/Casalis (2004), *La Sardegna paese per paese*, Società editrice L’Unione Sarda S.p.a., Cagliari, Vol. IX.

<sup>3</sup> Zucca R. (2003), op.cit. pag. 268.



L'attuale chiesa di San Pietro Apostolo

La parte di città interessata dal Piano Particolareggiato è caratterizzata da un'edilizia di notevole interesse in rapporto all'impianto, ed il tessuto urbano si sviluppa attraverso un successione di isolati che disegnano spazi aperti di grande qualità spaziale. All'interno del perimetro del Centro matrice, gli edifici di recente costituzione spesso si trovano in condizioni di conservazione approssimative dove il "non finito" dà quel senso di degrado ormai diffuso in molti centri della Sardegna. Complessivamente le unità edilizie si alternano in minima parte con episodi di scarso interesse architettonico ad emergenze. L'obiettivo primario del Piano Particolareggiato è riuscire dare qualità urbana a questo centro.

## 4. INDAGINE CONOSCITIVA

### 4.1. Area del Piano Particolareggiato – Ambito urbano.

Il Piano Particolareggiato di Neoneli, qui illustrato, interessa l'area del Piano in ambito urbano (perimetro di colore nero) che ingloba l'area del Centro Matrice del PPR (colore rosso) e della zona "A" - Centro storico - del Piano urbanistico vigente (colore blu), i perimetri delle quali non sono coincidenti.

L'area dell'abitato analizzata comprende quella parte delimitata dagli isolanti prospicienti via Roma e via Foscolo (a Nord- Ovest), via Sant'Anna, via Dante, via B. Sassari e via Melis (a Nord); via Moro, via Satta e via dei giudicati (isolati a Est); e via Uselli, via San Pietro, via Marconi e via Umberto (a Sud); per una superficie complessiva di Piano di mq 68.905,30.



Planimetria di inquadramento del centro di Neoneli - Isolati e unità edilizie  
(Elaborato PP8)

<b>Area del perimetro del Piano Particolareggiato (colore verde)</b>	<b>mq 69.410,86</b>
<b>Area del perimetro Centro matrice (colore rosso)</b>	<b>mq 61.211,03</b>
<b>Area del perimetro della zona "A" (P.d.F.) (colore blu)</b>	<b>mq 36.888,62</b>

L'esigenza per il Piano di comprendere a fondo le caratteristiche del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico esistenti ha imposto un'accurata indagine diretta sulla totalità del patrimonio edilizio esistente, con il rilievo di tutte le unità edilizie e con la ricostruzione cartografica, nella scala 1:200, delle piante e dei prospetti, aggregando le unità edilizie in 34 isolati.

Gli elaborati grafici di rilievo delle singole unità edilizie sono stati realizzati mediante la misurazione diretta dei diversi livelli delle unità edilizie medesime, per le quali è stata inoltre elaborata una scheda informativa, contenente dettagliate informazioni su: consistenza (superficie, volume, etc.), caratteristiche costruttive, dotazioni tecnologiche, elementi architettonici, stato di conservazione, destinazione e grado d'uso, nonché proprietà pubblica e privata.

La documentazione conoscitiva sulle singole unità edilizie è stata raccolta nell'elenco elaborati sugli isolati. La schedatura delle unità edilizie è completata da una documentazione fotografica di supporto, relativa ad ogni singola unità edilizia e supportata dalle viste azimutale, prospettica da nord e prospettica da sud (tali viste sono state fornite dalla R.A.S.).

L'imponente documentazione conoscitiva è stata successivamente aggregata in carte tematiche generali, nelle scale 1:20000/ 1:5000/ 1:2000/ 1:1000/ 1:500, da cui è possibile ricavare una lettura unitaria complessiva delle caratteristiche del tessuto urbanistico edilizio.

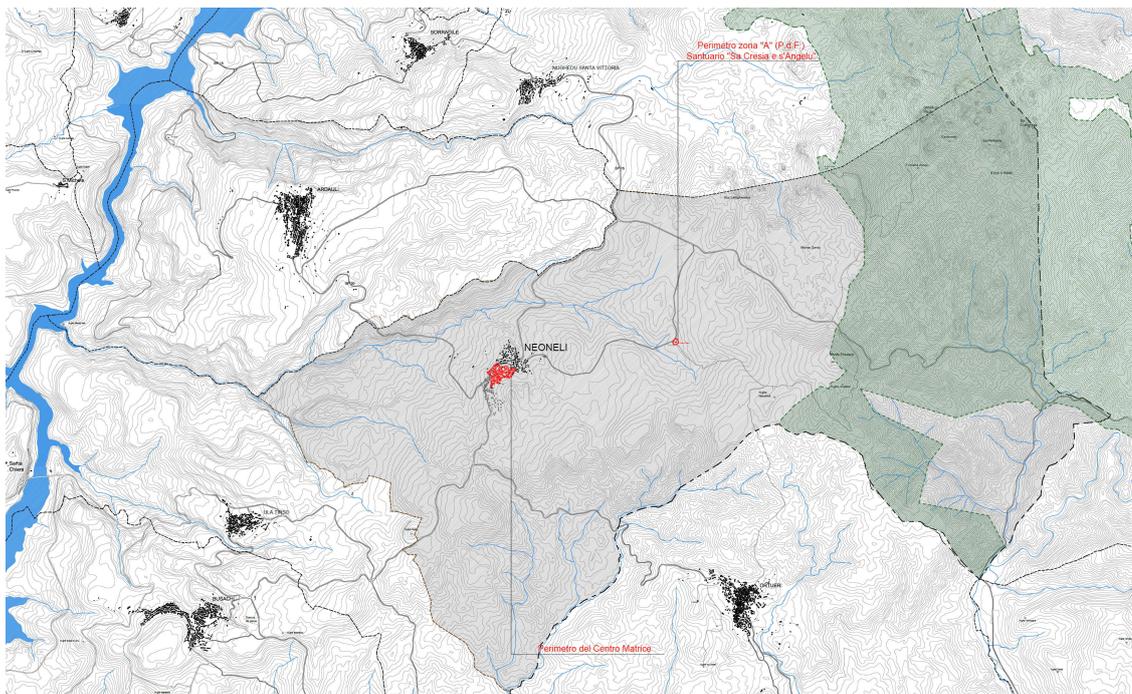
Le carte tematiche allegate al progetto di P.P. riguardano:

PP2.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	scala 1: 20000
PP3.	PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANO	scala 1: 5000
PP4.	CARTE STORICHE E SINTESI DELLA STRUTTURA URBANA	
PP5.	EDIFICATO URBANO - art.63 NTA PPR	scala 1: 1000
PP6.	STRALCIO DEL PUC.	scala 1: 1000
PP7.	PLANIMETRIA CATASTALE	scala 1: 1000
PP8.	AREA DEL CENTRO STORICO E ISOLATI E UNITÀ EDILIZIE	scala 1: 500
PP9.	USO DEL SUOLO URBANO	scala 1: 500
PP10.	TIPOLOGIE DELLE COPERTURE	scala 1: 500
PP11.	ALTEZZA DEGLI EDIFICI	scala 1: 500
PP12.	CARATTERI DELL'EDIFICATO - tipologie tradizionali	scala 1: 500
PP13.	EDIFICI IN CONTRASTO CON L'ARCHITETTURA TRADIZIONALE	scala 1: 500
PP14.	EVOLUZIONE DIACRONICA DEI CARATTERI COSTRUTTIVI (DATAZIONE)	scala 1: 500
PP15.	STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	scala 1: 500
PP16.	ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE	
PP17.	ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI	
PP18.	ABACO DEGLI EDIFICI DI PREGIO	
PP19.	PLANIMETRIA DI PROGETTO	scala 1: 500
PP20.	RELAZIONE DI PROGETTO DEGLI SPAZI APERTI	
PP21.	PLANIMETRIA DEGLI SPAZI APERTI (stato di progetto)	scala 1: 500

## 4.2. Inquadramento geografico

Il territorio comunale di Neoneli è caratterizzato da una superficie di 48 kmq e si sviluppa in direzione Sud- ovest - Est. e risulta ripartito sul piano geologico in due macroaree, quella orientale granitica e l'altra occidentale ignimbratica (trachitica).

Il centro urbano si colloca sull'altipiano terrazzato, dove la morfologia del territorio prima collinare diviene montana, dominato dal pianoro di Monte *Santu* e Monte *Olisezzo*. Le monumentali terrazze trachitiche attingono le quote più elevate di questo territorio.



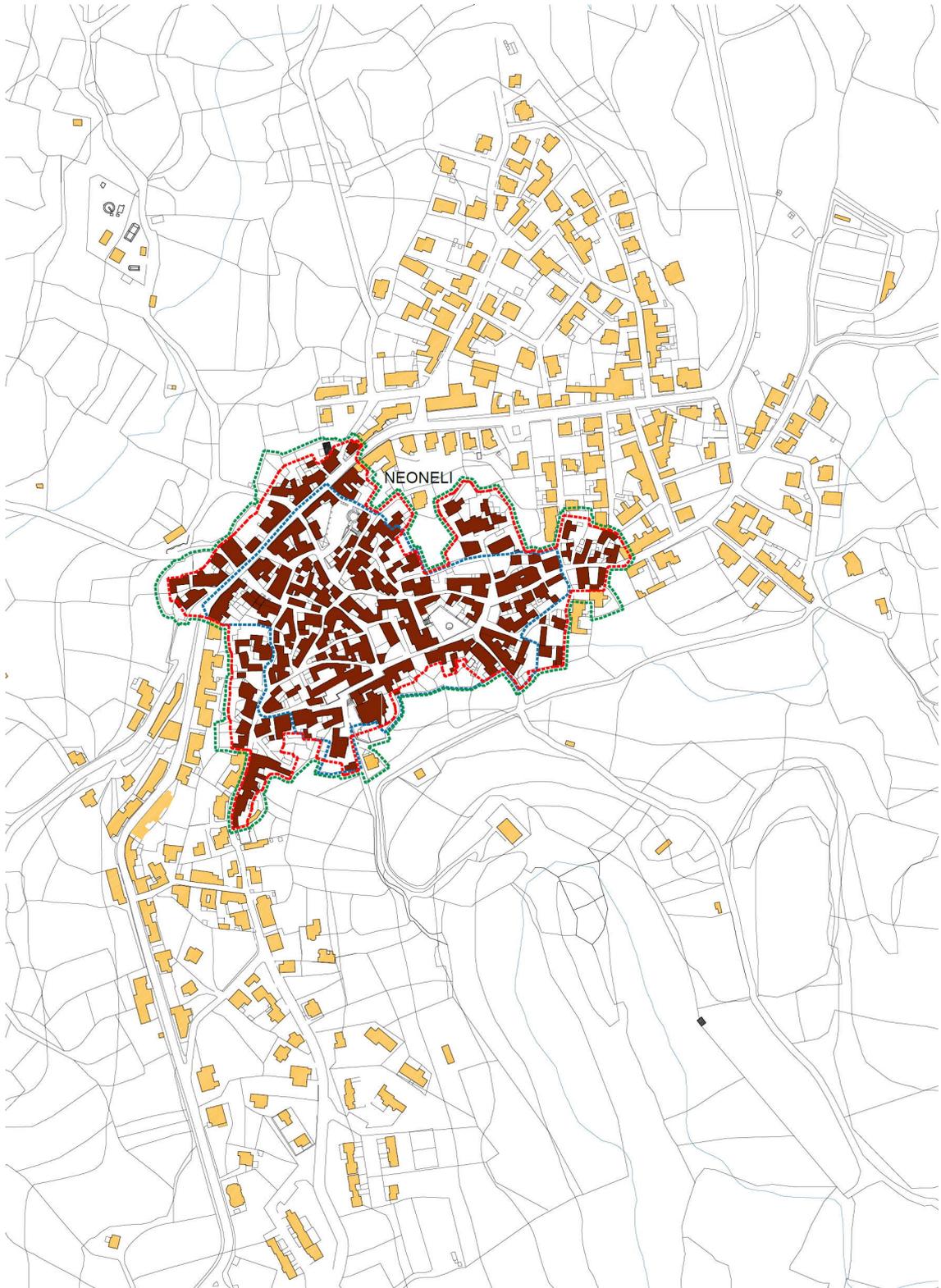
Inquadramento territoriale di Neoneli

Dal punto di vista idrografico il territorio è interessato dal fiume Tirso e dal suo bacino idrografico costituito dagli affluenti di sinistra. Il corso d'acqua principale è il *Riu de s'Angelu* che scorre ad occidente dell'abitato di Neoneli determinando la fertile piana di su Pardu, e unificandosi prima con il Riu Ollai affluisce al Tirso (oggi nel Lago Omodeo), in territorio di Ula Tirso. Di estremo interesse naturalistico è il *parco di Assai*, presso il Monte Santa Vittoria.

Le parole contenute nel Dizionario Geografico Angius/ Casalis ben descrivono le caratteristiche del territorio neonelese *“La montagna, al cui piede orientale sta Neoneli, presenta nella sua cima piana una parte dell’antico immenso pianoro centrale, del quale vedonsi altri avanzi nei monti di Ortueri, di Busachi, di Serradile, di Samugheo ecc. alla sinistra del Tirso; nell’altipiano del Marghine alla destra. Le altre eminenze più notevoli sono: il Montessanto- Jossu, sul quale si innalza in figura di cono tronco un colle terminato in ampia e deliziosa pianura, dove esistono le rovine della chiesa di s. Vittoria, e vedonsi i ruderi d’un antico sontuoso castello.[...] L’osservatore può dominare il corso del Tirso dalla valle del Goceano per le falde del Marghine sino al golfo di Oristano, e insieme il Marghine, i Campidani ecc.”*

### 4.3. Edificato urbano (art. 63 N.T.A. PPR)

Dal punto di vista dell'assetto insediativo, il Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato individua l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento umano e delle attività.



Edificato urbano di Neoneli (Elaborato PP5)

In particolare riferimento agli art. 61 e 62 NTA PPR, al fine di assicurare il miglior decoro urbano ed il rispetto dei principi generali il Piano Particolareggiato si conforma alle sue prescrizioni, per le quali si pone come obiettivi:

- *Orientare la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle sue matrici storico- ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa;*
- *Conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.*

Inoltre ne recepisce gli indirizzi come linee guida:

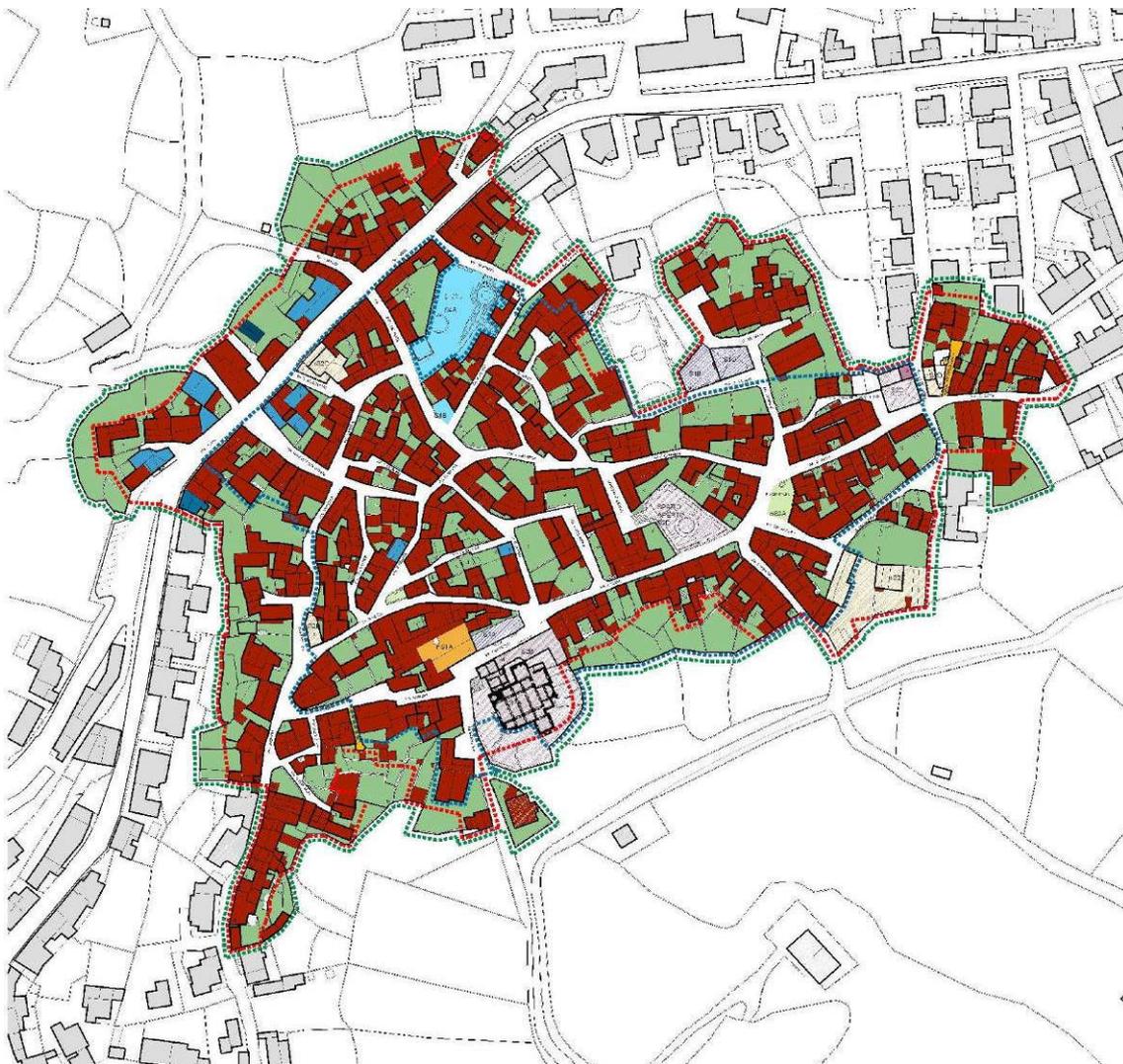
- *Le azioni di trasformazione irreversibili al principio di minimo consumo del territorio;*
- *L'applicazione del criterio conservativo nei confronti dell'impianto urbanistico di antica e prima formazione ed alle espansioni urbane fino agli anni'50;*
- *L'applicazione del criterio trasformativo alle forme insediative strutturalmente incoerenti per le quali deve essere ridefinita la spazialità urbana dalle matrici ambientali;*
- *L'applicazione dei criteri di recupero a tutti gli elementi del sistema insediativo in grado di caratterizzarne la qualità insediativa e paesaggistica;*
- *L'applicazione dei criteri rivolti al rispetto della destinazione d'uso, con particolare attenzione alla salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità irripetibilità ed elevata rilevanza culturale ambientale*

Ai sensi dell'art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, l'insediamento di Neoneli ricade nella categoria d'area di Edificato urbano, all'interno della quale è possibile distinguere:

- *Centro di prima e antica formazione*, ossia l'area caratterizzante l'insediamento storico di Neoneli, ottenuta dalla lettura della cartografia storica, e che si identifica con il nucleo di primo impianto e di antica formazione (colore rosso);
- *Espansioni fino agli anni cinquanta*, ossia la porzione di edificato urbano, originatasi dall'ampliamento della città, in addizione al centro di antica formazione, e che ne conserva i caratteri di città compatta (colore azzurro);
- *Espansioni recenti*, ossia le espansioni residenziali avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, e che possono essere definite come periferie (colore giallo).

Il P.P., dunque, ricerca la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle sue matrici ambientali e storiche che ne determinano la sua configurazione attuale.

#### 4.4. Uso del suolo urbano



Planimetria dell'Uso del suolo Urbano (Elaborato PP9)

La destinazione d'uso della zona riguardante il Centro Matrice del Piano Particolareggiato (vedi Elaborato PP9), è prevalentemente residenziale; l'uso commerciale della superficie coperta è ripartito in poche unità edilizie differenti, localizzate in particolare lungo la via Roma.

In riferimento al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983, all'interno del Centro Matrice di Neoneli si individuano le seguenti aree destinate a servizi pubblici:

- S1, ovvero aree destinate all'istruzione (asili nido scuole materne, e scuole d'obbligo),

<b>S1A – Sede della Biblioteca</b>	(mq 134,09)
<b>S1B – Area Campo sportivo</b>	(mq 209,51)
<b>S1C – Centro di aggregazione</b>	(mq 181,81)
<b>S1D – Area Campo</b>	(mq 47,00)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- S2, ovvero *aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per servizi pubblici ed in particolare,*

<b>S2A – Chiesa di San Pietro Apostolo</b>	(mq 1.533,15)
<b>S2b – Parrocchiale di San Pietro Apostolo</b>	(mq 406,16)
<b>S2C– Spazio polivalente</b>	(mq 10,26)
<b>S2D – Largo Margherita/ via Uselli</b>	(mq 599,62)

- S4, ovvero *le aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L.765 (S4).*

<b>S4A - Spazio Aperto- Piazza Mercato</b>	(mq 1.126,34)
<b>S4B - Spazio Aperto- Piazza Vitt. Emanuele</b>	(mq 59,32)

Aree destinate a servizi e ricadenti all'interno del perimetro del Centro Matrice, ma assenti all'interno del P.d.F. in quanto di recente acquisizione:

<b>nS1A - Scuola Materna – suore diocesane</b>	(mq 276,54)
<b>nS2B - Ambulatorio</b>	(mq 68,63)
<b>nS2C – Poste</b>	(mq 226,08)
<b>nS2D – Proprietà comunale</b>	(mq 119,65)
<b>nS2E – Proprietà comunale</b>	(mq 1.076,31)
<b>nS3A – Piazza Italia</b>	(mq 149,50)
<b>nS3B via Uselli/ via Eleonora</b>	(mq 38,95)

In generale è riscontrabile che le unità edilizie sono prevalentemente abitate dagli stessi proprietari. Un numero ridotto di unità edilizie è utilizzato per i servizi alle residenze (come autorimessa, deposito o magazzino), soprattutto al livello dei piani terreni, in misura parziale o totale di essi.

Esistono inoltre tutta una serie di aree di penetrazione agli isolati che sono classificabili come "aree di pertinenza comune" utilizzate per l'accesso alle unità edilizie più interne.

Nella zona del Piano Particolareggiato sono presenti:

- **lotti non edificati** n° 8
- **lotti edificati** n° 273

---

**Numero totale delle unità edilizie** n° 281

#### 4.5. Tipologia delle coperture



Planimetria delle tipologie delle Coperture (Elaborato PP10)

I manti di copertura nell'area di piano, com'è facilmente riscontrabile dall'elaborato PP10, sono sostanzialmente omogenei nei materiali e per la maggior parte risultano in tegole laterizie. Si rileva un diffuso uso di manti di copertura costituiti da lastre in cemento-amianto (Eternit) ed un certo numero di coperture piane.

Le diverse categorie di copertura sono classificate, in rapporto alla tipologia e ai materiali, come:

- **Coperture a tetto (tegole) con relative pendenze**
- **Coperture a tetto in *Eternit* (elementi ondulati prefabbricati)**
- **Coperture piane a terrazza**
- **Edifici privi di copertura/ Ruderì**

#### 4.6. Altezza degli edifici

A causa del notevole dislivello tra i fronti opposti di uno stesso isolato, la valutazione delle altezze non risulta immediatamente rilevabile; inoltre, spesso, differenti livelli di edificazione a riguardo di una stessa unità edilizia contribuiscono a rendere più difficile un'univoca stima delle quote.

Per poter effettuare quest'analisi si è quindi considerato come riferimento il numero dei piani di ogni edificio (a valle nel caso in cui questo presenti un doppio fronte stradale), in modo da contenere il più possibile, la variabilità dei dati.



Planimetria dell'Altezza Edifici (Elaborato PP11)

Nell'elaborato n°PP11, si sono quindi distinti gli edifici in tre principali livelli di altezza:

- edifici ad 1 piano (colore rosso)
- edifici a 2 piani (colore azzurro)
- edifici con oltre 2 piani (colore giallo)

Una chiara delucidazione sulla situazione altimetrica attuale è riscontrabile dai profili stradali presenti negli "elaborati di rilievo", dove è possibile rilevare notevoli differenze di altezza anche tra edifici prossimi o addirittura adiacenti.

#### 4.7. Caratteri dell'edificato – tessuti e tipologie tradizionali

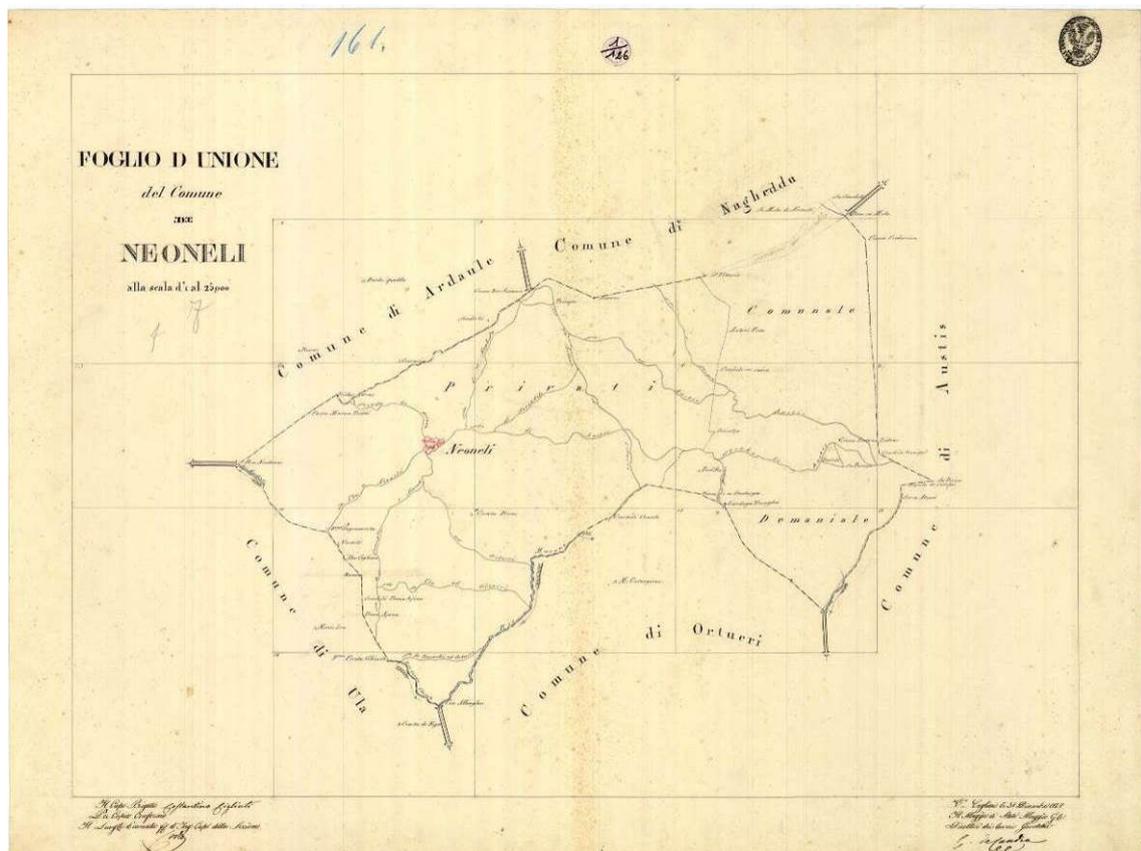
##### *Processo evolutivo di formazione del tessuto urbano*

Chiunque oggi percorra la Sardegna, non può non leggere la compresenza di paesaggi contemporanei ed arcaici, attraverso cui è possibile recuperare quegli elementi caratteristici che consentono di ricostruire il complesso mondo di relazioni sociali ed insediative di questo luogo.

Le forme dell'abitazione si configurano a partire da quelle del territorio costituendone un aspetto correlato alla struttura sociale: dai modi della proprietà ai modi di trasmissione dei beni a quelle della struttura fondiaria, dai sistemi di parentela alla mentalità. Ci si trova davanti a una società ancorata alla terra e allo spazio insediativo che essa stessa si è costruita nel tempo. Si rivela fondamentale dunque l'analisi e lo studio del luogo e della sua storia.

L'avvicinarsi delle storie salienti della società insediata ed il suo legame con il territorio costituiscono i fattori che nel tempo hanno guidato il processo evolutivo dell'architettura territoriale ed urbana, le cui fasi sono leggibili e documentate dalle tracce tangibili dei caratteri costruttivi e tipologici dell'edificato nelle varie epoche.

##### *Le carte storiche e la struttura urbana.*



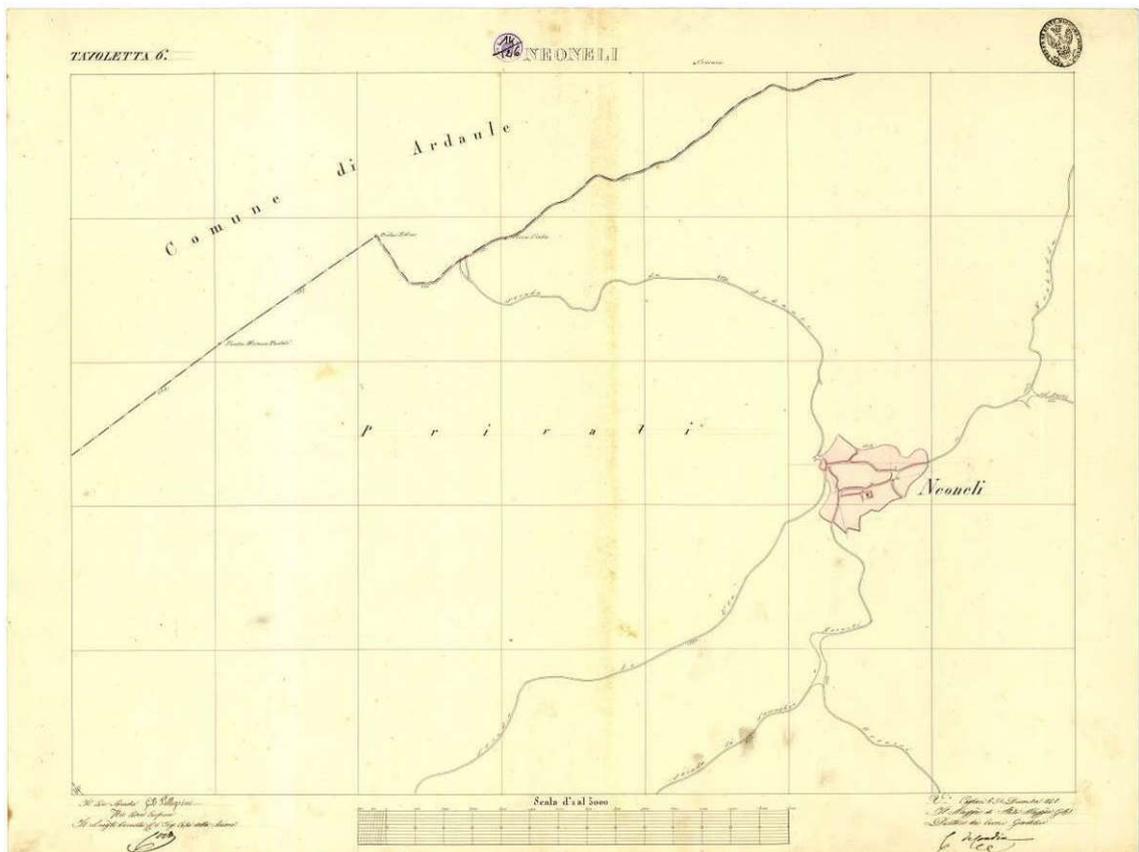
Stralcio Catasto Decandia, Foglio d'Unione, 1847 (Elaborato Carte storiche)

Analizzando il caso specifico di Neoneli, è proprio nel centro di antica e prima formazione (Centro Matrice) che si concentrano tutti quegli elementi identitari tramite cui la comunità locale ha fondato le radici della propria memoria storica, in cui essa stessa si riconosce e si identifica.

In questo senso, la lettura dei documenti storici è stata basilare affinché si potesse ricostruire il processo guida della formazione del tessuto urbano attuale.

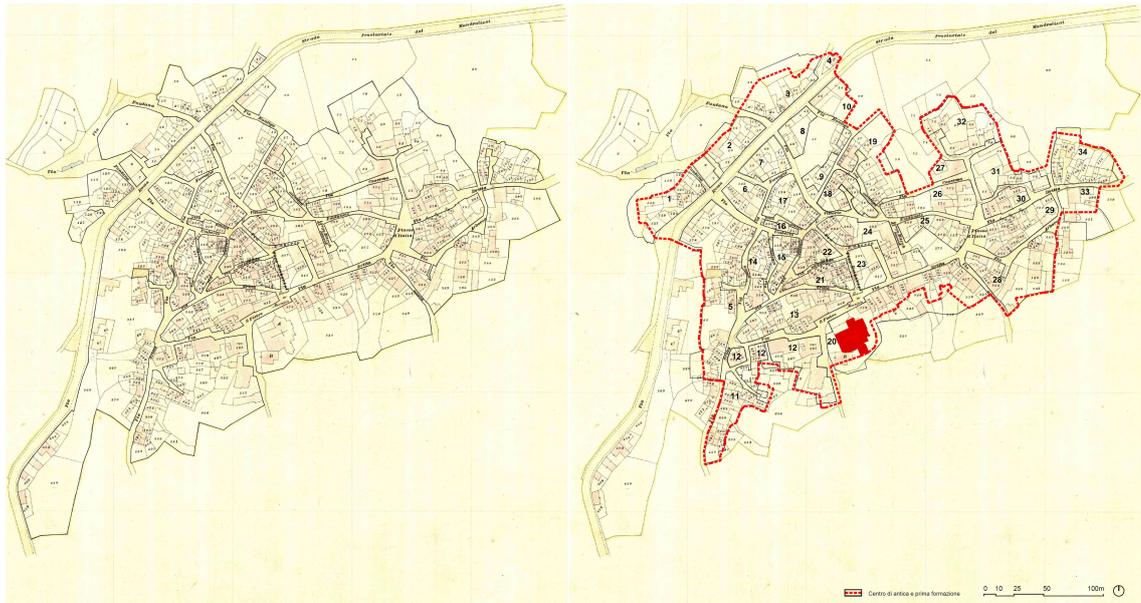
Per ottenere un quadro attendibile dell'assetto territoriale ed edilizio, la ricerca si è concentrata sulle variazioni o mutamenti intercorsi nel periodo documentato dai catasti e dunque riscontrabili dal loro confronto. Si sono osservate persistenze, mutazioni, che nel loro divenire processuale consentono di acquisire *elementi di datazione*.

Il primo abbozzo di mappa urbana risale alla metà dell'800 (vedi Elaborato Carte storiche – tav.1 e 2), e documenta l'impianto originario di Neoneli secondo gli assi viari principali.

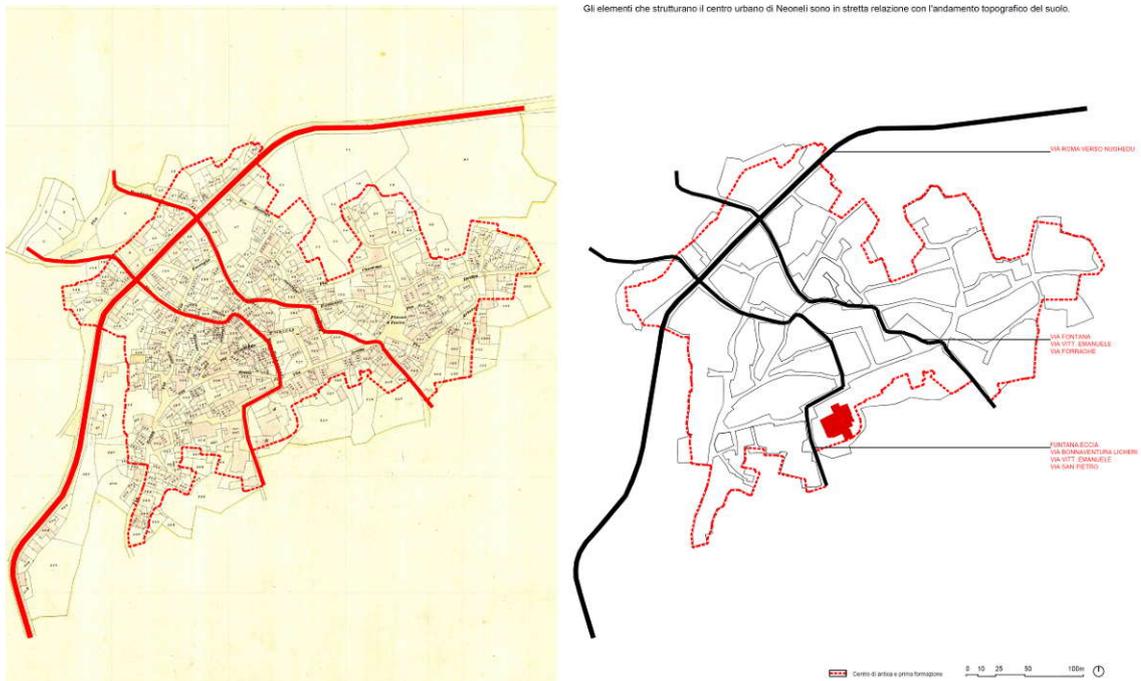


Stralcio Catasto Decandia, Tavoletta 6, 1847 (Elaborato Carte storiche)

L'operazione di comparazione tra le mappe catastali è stata significativa ed ha permesso di individuare gli elementi che caratterizzano fortemente questo luogo, determinando le relazioni esistenti tra il territorio e l'orografia, nonché il rapporto di connessione tra il luogo e il nucleo urbano storico. In questo senso la mappa catastale di primo impianto della prima metà del Novecento è stata di notevole aiuto per studiare gli elementi conoscitivi emergenti di Neoneli.



Gli elementi che strutturano il centro urbano di Neoneli sono in stretta relazione con l'andamento topografico del suolo.



Sintesi cartografia storica. Riconoscimento degli isolati storici degli isolati attuali con la relativa numerazione e Struttura urbana del centro di antica e prima formazione (Elaborato Carte storiche e struttura urbana)

Si è evidenziato come la struttura del Centro di antica e prima formazione di Neoneli 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. Nelle tavola di Analisi dell'edificato urbano si evince che il processo insediativo dell'abitato è legato alla morfologia del territorio.

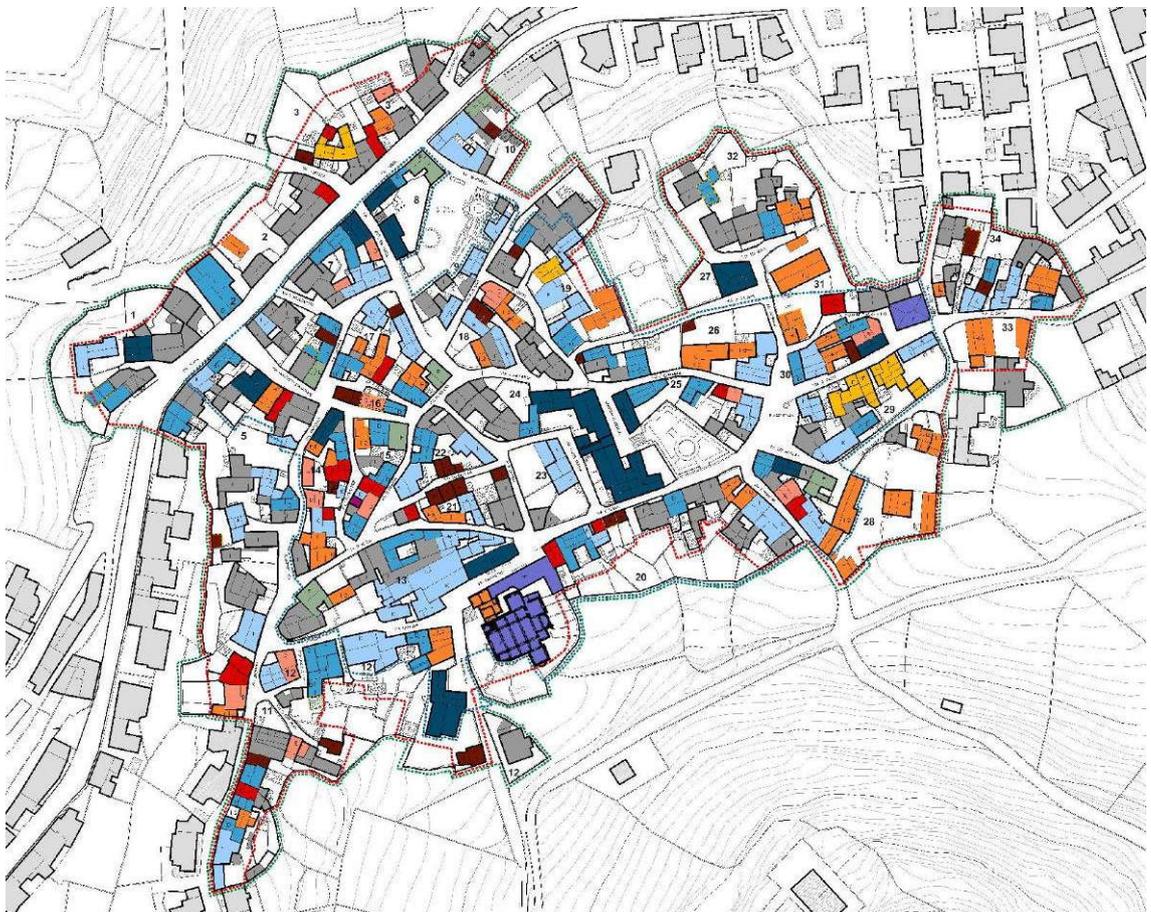
Dai catastali d'impianto e dall'analisi del patrimonio edilizio esistente emerge come la struttura urbana si costruisca su tre percorsi - matrice riconosciuti nelle attuali:

- Via Roma;
- Via Fontana, via Vitt. Emanuele, via Forraghe
- Funtana Eccia, via B. Licheri, via Vitt. Emanuele e via San Pietro,

dai quali si dipartono i percorsi d'impianto edilizio (che hanno dato forma al tessuto urbano) ed i percorsi di collegamento tra i diversi isolati. Tali informazioni del centro matrice sono state riassunte secondo lo schema della struttura urbana.

Le caratteristiche topografiche hanno avuto certamente grande influenza nella determinazione degli aspetti tipologici originari, che, evolutisi nel tempo, hanno dato luogo a numerose varianti e a trasformazioni dei tipi edilizi.

### *Le Tipologie edilizie*



Planimetria sui caratteri dell'edificato- tessuti e tipologie tradizionali (Elaborato PP12)

L'edificato di Neoneli si presenta caratterizzato da notevole omogeneità tipologica, ricca di qualità architettonica e di riferimenti tipologici propri della regione storica del *Ba-rigadu*. Nell'area oggetto d'indagine conoscitiva sono state classificate otto tipologie edilizie principali seguite talvolta da sottotipi varianti della principale tipologia di riferimento (meglio descritte nell'elaborato PP16). Inoltre, sono presenti nell'area del centro di antica e prima formazione (centro matrice) una serie di fabbricati di varia natura e non classificabili in alcuna tipologia storica precedentemente individuata (classificati

nella tipologia degli edifici in contrasto con le tipologie storiche – non congrui e in locali accessori).

Le tipologie classificate sono le seguenti:

### 1. **CASE A CELLULE ELEMENTARI**

La cellula- base elementare costituisce la matrice fondamentale dei tessuti urbani. Tali cellule, che possono essere singole raddoppiate sul fronte strada o in profondità, o accorpate con altre cellule rappresentano le diverse tipologie storiche individuate nel centro di antica e prima formazione di Neoneli e costituiscono la sopravvivenza della casa più elementare ed arcaica. La cellula manifesta la sua disponibilità al mutamento attraverso il processo di addizione per giustapposizione lineare e/o in profondità e lo sviluppo in altezza secondo un approccio diacronico legato alle mutevoli necessità di differenziazione e specializzazione degli ambienti e degli spazi. La casa mantiene un rapporto diretto con la strada attraverso la disposizione prevalentemente sul suo filo, e l'abitato assume una connotazione più urbana.

#### **A. Cellula su fronte strada su un livello**

Sono edifici costituiti da una abitazione monovano, nella variante con o senza area cortilizia di pertinenza, dove sono svolte tutte le attività domestiche. Attualmente tali costruzioni sono disabitate o utilizzate come deposito.

Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

**A1** monocellula su un livello

**A2** monocellula con corte laterale



Varianti Tipologia A – **A1** Isolato 17 Unità i / **A2** Isolato 17 unità

#### **B. Due o più cellule su fronte strada su un livello**

La Bicellula si compone di due cellule di base disposte su fronte strada sviluppate su un livello. L'abitazione si affaccia su un solo asse viario, con o senza area cortilizia. Nelle forme più semplici, attualmente, tali costruzioni sono disabitate o utilizzate come deposito. Le abitazioni più articolate, invece, sono generalmente soggette a recenti ristrutturazioni.

Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

**B1\_** bicellula su un livello (con o senza corte retrostante)

**B2\_** bicellula su un livello con sviluppo in profondità (con o senza corte retrostante)

**B3\_** bicellula su un livello con raddoppio laterale su fronte strada

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



Varianti Tipologia **B - B1** – Isolato 14 Unità j / **B2** - isolato 28 unità d / **B3** - isolato 14 unità j

**C. cellula su fronte strada su due livelli**

Tale tipologia consta di una cellula – base disposta su fronte strada e sviluppata in altezza, con o senza raddoppio in profondità.

Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

**C1**\_cellula su fronte strada su due livelli

**C2**\_ cellula su fronte strada su due livelli con sviluppo laterale su un livello o.



Tipologie **C1** – Isolato 20 Unità d / **C2** - isolato 28 unità f

**D. Due cellule su fronte strada su due livelli**

Tale tipologia consta di due cellule – base disposte su fronte strada e sviluppatasi in altezza, con o senza raddoppio in profondità. Attualmente tali abitazioni sono oggetto di ristrutturazioni e abitate stabilmente.

Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

**D1**\_ due cellule su fronte strada su due livelli

**D2**\_ due cellule su fronte strada su due livelli con sviluppo parziale in profondità.

**D3**\_ due cellule su fronte strada con raddoppio in profondità e con sviluppo in altezza solo sul fronte strada.



Varianti Tipologie **D – D2** Isolato 25 Unità e / **D3** - isolato 32 unità e

**E. Due cellule su fronte strada su due livelli**

Tale tipologia consta di due cellule – base disposte su fronte strada e sviluppatasi su due livelli con ingresso centrale. Attualmente tali abitazioni sono abitate stabilmente.

Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

**E1**\_ due cellule su fronte strada con ingresso centrale su due livelli

**E2**\_ due cellule su fronte strada su due livelli con sviluppo parziale in profondità.



Varianti Tipologia E - E1 – Isolato 17 Unità i/ E2 - isolato 17 unità e

### F. Edificio con più cellule in profondità su livelli crescenti

Tale tipologia consta di più cellule – base disposte su un lotto stretto e lungo e che si accorpano con celle adiacenti su livelli crescenti in altezza. Le aperture in genere si presentano sul lato stretto o lungo a seconda della posizione della corte.

Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

**F1\_** edificio con più cellule con ingresso centrale da corte laterale di pertinenza

**F2\_** edificio con più cellule con ingresso centrale da corte antistante di pertinenza



Varianti Tipologia G - G1 – Isolato 18 Unità b / G2 - isolato 12 unità a

## 2. IL PALAZZETTO - "PALATTU"

Il Palazzetto si diffonde in Sardegna in modo uniforme a partire dalla seconda metà dell'Ottocento e presentando qualche variante di carattere costruttivo. Si sviluppa secondo un processo di addizione dei tipi edilizi di base e viene concepito come impianto sincronico. Il palazzetto però rappresenta anche l'affermazione di una residenza cittadina, introducendo un connotato urbano fortemente standardizzato, costituito da tre o più cellule e sviluppo in altezza, e andando a costituire l'affaccio privilegiato sul fronte stradale.

### G. Tre o più cellule su fronte strada su più livelli

Tale tipologia consta di tre o più cellule – base disposte su fronte strada e sviluppatasi su due o più livelli con ingresso centrale. Le cellule possono raddoppiarsi in profondità per giustapposizione o lungo l'asse trasversale.

Appartengono a questa tipologia le seguenti varianti:

**G1\_** tre o più cellule su fronte strada con ingresso centrale su più livelli

**G2\_** tre o più cellule su fronte strada su più livelli con corte retrostante.

**G3\_** tre o più cellule su fronte strada su più livelli con accrescimento laterale coerente



Varianti Tipologia G - G1 – Isolato 8 Unità c / G2 - isolato 25 unità a / G3 - isolato 13 unità g

### **3. ALTRE TIPOLOGIE STORICHE**

Rientrano in questa tipologia tutti gli edifici che si sono sviluppati secondo processo di accrescimento per giustapposizione lungo il perimetro di una corte, che può essere antistante o retrostante le cellule. L'accesso può avvenire direttamente dalla strada tramite un portale o essere presente un doppio accesso dalla strada e dalla corte.

Rientrano sempre in questa tipologia, anche se in casi sporadici, tutti gli edifici costruiti in epoca storica legati alla vita religiosa e amministrativa del paese (chiese palazzi comunali, casa parrocchiale).

**H1\_ Edilizia specialistica**

**H2\_ Case a corte antistante o doppia.**



1\_isolato 5 Unità f / isolato 3 unità g / H1\_Chiesa San Pietro Apostolo

### **4. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE TIPOLOGIE STORICHE (NON CONGRUI)**

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 esplicitato 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

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

**Locali tecnici**

**Edifici incompiuti**



Tipologia I – alcuni esempi

### I caratteri costruttivi

La **ricognizione storico tipologica** del Centro di antica e prima formazione di Neoneli passa oltreché attraverso lo studio delle tipologie edilizie storiche, anche attraverso l'analisi **delle soluzioni costruttive** adottate. Le categorie utilizzate si riferiscono alle indicazioni di base definite negli anni dal lavoro accademico e riassunte ne "I manuali del recupero della Sardegna" a cura della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S).

Gli edifici venivano costruiti secondo consuetudini e tradizioni proprie delle maestranze locali, senza il supporto del 'progettista' (come è inteso oggi). Ogni comunità possedeva una specifica cultura edilizia del luogo, spontanea ed ereditata dal passato. Forma, dimensione, tecniche e materiali costruttivi rispecchiavano tale cultura.

Analizzando il caso specifico di Neoneli, l'evoluzione dell'edificato è avvenuta di pari passo a quella del linguaggio costruttivo. Tale percorso evolutivo lo si può definire attraverso il **riconoscimento** e la **definizione degli elementi costruttivi**, quali le **aperture** in facciata (porte, finestre, balconi, e relativi infissi), i **tetti** (manti di copertura, solai, attacco tetto- muratura, cornicioni e gronde) ed i materiali e le **tessiture murarie**. Tali sono gli elementi strutturanti che connotano esteticamente la muratura e il prospetto della casa.

### Le aperture



### PORTE



### FINESTRE

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



**PORTALI**

Le proporzioni delle aperture sono abbastanza ricorrenti e possono essere ricondotte a modelli quadrati e rettangolari. Nella casistica delle aperture di Neoneli riportata negli abachi che seguono(\*) è possibile distinguere due principali sistemi strutturali: **architratvato** e **spingente**. In entrambi è possibile individuare vari sistemi di supporto all'architrave o all'arco: stipiti in trovanti o blocchi lapidei e stipiti monolitici con o senza elementi di ammorsamento alla muratura.

Le aperture inoltre venivano disposte secondo canoni e consuetudini ormai consolidate e dettate dalla frequente riposizione.

Nelle **case a cellule elementari**, le bucaure sono collocate in modo eccentrico rispetto al vano in cui sono posizionate, con modulo più vicino al quadrato. Invece nelle **case alte** o nei **palazzetti** le bucaure si addensano simmetricamente secondo l'asse verticale secondo un modulo rettangolare.

(\*) All'interno degli abachi sono state riportate tipologie facilmente riconoscibili, rilevate su filo strada. Non sono state riportate le tipologie intonacate di difficile individuazione.

**Tetti e Soluzioni di gronda**



Per quanto riguarda le strutture di copertura, si presentano diverse casistiche in relazione ai tipi edilizi. Il caso- base è rappresentato dalla cellula elementare con copertura ad una falda; nella casa alta o strutture più complesse possono presentarsi coperture a doppia falda inclinata. Lo smaltimento delle acque meteoriche dei manti di copertura è affidato a molteplici soluzioni di gronda. Queste possono essere ricondotte a due grandi famiglie: quelle munite di canale di raccolta delle acque e quelle sprovviste di tale sistema, per cui allontanano l'acqua dalla facciata mediante l'aggetto dei coppi canale direttamente dalla muratura o mediante il loro aggetto da cornici realizzate con gli stessi coppi.

## Le murature



La configurazione tipicamente adottata per la realizzazione delle murature consiste nella costruzione simultanea di due paramenti lapidei paralleli collegati tra loro mediante elementi passanti (diatoni) disposti di testa e con, interposta tra i due paramenti, un'intercapedine colmata con terra, pietrame di piccola pezzatura e cocci di laterizio. Il materiale lapideo più utilizzato è la trachite.

Le tipologie dei caratteri costruttivi individuate sono meglio descritte all'interno degli abachi nell'elaborato PP17 *Abaco degli elementi tipologici*.

#### 4.8. Edifici in contrasto con l'architettura tradizionale



Planimetria degli Edifici in contrasto con l'architettura tradizionale (Elaborato PP13)

In questa categoria rientrano tutti quegli edifici incongrui che rappresentano una delle principali fonti di degrado dei centri storici e dell'abbassamento della qualità culturale. Come in altri centri storici della Sardegna, anche per Neoneli esiste un vero e proprio campionario di edifici e/o elementi non congrui e comunque di superfetazioni più o meno permanenti o provvisorie, che si sono sviluppate recentemente, tra i quali si annovera l'apposizione in facciata di volumi tecnici, realizzazione di terrazze o coperture in sostituzione delle coperture a falde inclinate di tipo storico, pensiline più o meno leggere in corrispondenza di ingressi, pianerottoli, verande, etc. Per questo motivo è stata fatta un'ulteriore distinzione di questi edifici, tra quelli che vanno in netto contrasto con le tipologie storiche (colore rosso), e quelli non tradizionali con elementi di contrasto con le tipologie storiche (colore giallo). La tavola contiene le seguenti classificazioni:

- **EDIFICI TRADIZIONALI CONSERVATI INTEGRALMENTE O CON MODIFICHE NON SOSTANZIALI** (colore verde)  
Edifici di valore storico che hanno conservato la propria tipologia o che presentano qualche elemento di non coerenza con l'architettura tradizionale per cui non necessitano di interventi di riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico.
- **EDIFICI TRADIZIONALI ALTERATI / NON TRADIZIONALI CON ELEMENTI DI COERENZA CON L'ARCHITETTURA TRADIZIONALE** (colore giallo)  
Edifici tradizionali alterati o di recente/nuova edificazione che presentano elementi di coerenza con l'architettura tradizionale (edificazione su vecchio impianto, utilizzo di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale, edificazione secondo logiche insediative coerenti con il contesto storico).
- **EDIFICI IN NETTO CONTRASTO CON L'ARCHITETTURA TRADIZIONALE** (colore rosso)  
Edifici di recente/nuova edificazione che presentano caratteri in netto contrasto con l'architettura tradizionale.

#### 4.9. Evoluzione diacronica dei caratteri costruttivi (datazione)



Planimetria dell'evoluzione diacronica dei caratteri costruttivi (Elaborato PP14)

Nell'ambito dell'edilizia di base, gli edifici venivano costruiti secondo consuetudini e tradizioni proprie delle maestranze locali, senza il supporto del 'progettista' come è inteso oggi. Ogni comunità possedeva una specifica cultura edilizia del luogo, spontanea ed ereditata dal passato. Forma, dimensione, tecniche e materiali costruttivi sono la manifestazione di tale cultura. Rinvenire l'evoluzione diacronica del patrimonio edilizio esistente è un'azione che può essere fatta a posteriori attraverso una lettura tipologica dell'edificato, accompagnata da un'operazione di comparazione tra le mappe catastali che consentono l'acquisizione degli elementi di datazione dell'edificato. Sono così stati individuate tre categorie temporali durante le quali un edificio è stato costruito:

1. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo successivo al 1970 (colore blu)
2. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo compreso tra il 1950 e 1970 (colore azzurro)
3. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo antecedente al 1950 (colore grigio)

#### 4.10. Stato di conservazione del patrimonio edilizio



Planimetria dello stato di conservazione del patrimonio edilizio (Elaborato PP15)

La valutazione dello stato di conservazione degli edifici (Elaborato PP15) è basata sui dati dell'indagine conoscitiva diretta, e seguendo le indicazioni contenute nel protocollo d'intesa tra MIBAC e Regione Sardegna datato 12 novembre 2007. Le informazioni desunte dall'analisi sono state conseguentemente organizzate in singole schede per ogni unità edilizia e per singolo corpo di fabbrica; in queste, insieme ai dati planivolumetrici e alle caratteristiche tipologiche e tecnologiche, si sono indicati dei parametri distinti per caratteristiche costruttive (murature, solai, coperture), e per elementi di facciata (finitura pareti, zoccolatura, infissi).

Gli edifici poi sono stati così classificati:

- **EDIFICI CONSERVATI INTEGRALMENTE** (colore grigio)

Edifici di valore storico che si sono conservati integralmente nell'impianto, nei corpi di fabbrica e negli elementi costruttivi, che possono presentare sostituzioni minime. Per essi sono ammessi esclusivamente Interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristruttura-

zione interna, Modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico.

- **EDIFICI ALTERATI CON MODIFICHE REVERSIBILI (MODIFICATI PARZIALMENTE)**  
(colore azzurro)

Edifici da riqualificare che hanno subito trasformazioni reversibili, compatibili e non, e che con pochi interventi sono riconducibili a organismi coerenti con l'edificio storico. per essi sono ammessi Interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazioni degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale.

- **EDIFICI ALTERATI CON MODIFICHE IRREVERSIBILI O DI RECENTE NUOVA EDIFICAZIONE SU IMPIANTO ORIGINARIO O SECONDO LE REGOLE COERENTI CON IL CONTESTO STORICO (MODIFICATI PREVALENTEMENTE)**  
(colore ciano)

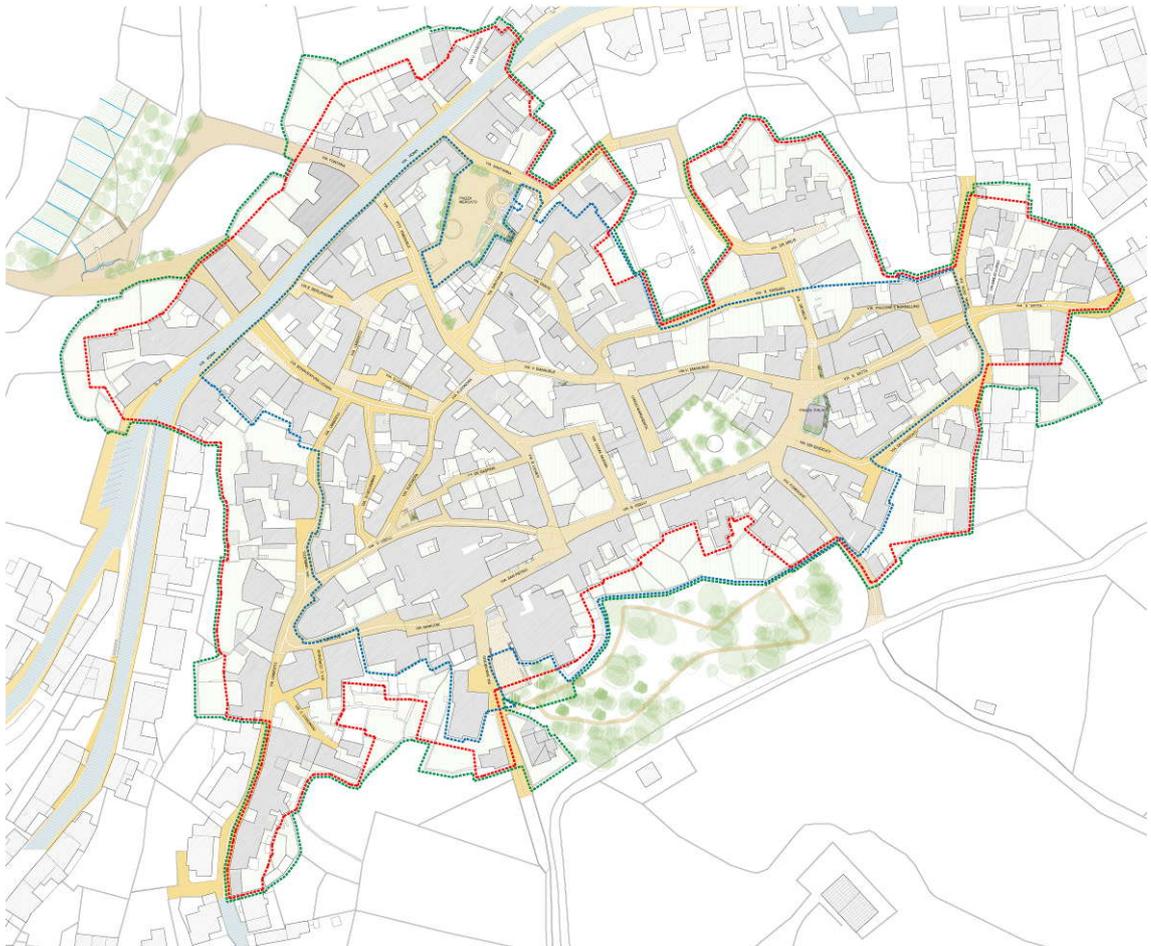
Edifici alterati che hanno subito trasformazioni irreversibili coerenti con il contesto o con elementi di non coerenza. Per essi sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia ai fini di un ripristino tipologico, l'Eliminazione degli eventuali elementi incongrui con il contesto, Ampliamenti, Sopraelevazioni, Demolizioni o Nuove Edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico.

- **EDIFICI DI RECENTE/ NUOVA EDIFICAZIONE SU NUOVO IMPIANTO (SOSTITUITI INCOMPATIBILI)** (colore rosso)

Edifici sostituiti o di nuova costruzione incoerenti nell'impianto e nei materiali con l'edilizia tradizionale. Per essi sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia ai fini di un ripristino tipologico, l'Eliminazione degli eventuali elementi incongrui con il contesto, Ampliamenti, Sopraelevazioni, Demolizioni o Nuove Edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico.

All'interno dell'area del centro matrice, il livello di conservazione del patrimonio edilizio esistente risulta quindi generalmente trasformato rispetto agli aspetti originari dell'edilizia, in modo particolare per alcuni isolati dove sono rilevabili anche alcuni casi di recente e completa ristrutturazione, o totale ricostruzione dei fabbricati.

#### 4.11. Gli spazi aperti



Planimetria degli spazi aperti (Elaborato PP21)

La struttura spaziale degli spazi aperti si modella completamente alla morfologia topografica attraverso una trama di percorsi principali e secondari, che convogliano e smaltiscono le acque. Tali percorsi confluiscono in punti singolari che costituiscono piccole e contenute piazzette.

La sezione viaria risulta di un'ampiezza contenuta rispetto a quelle di recente realizzazione, concentrate in particolare fuori dal centro di antica e prima formazione.

Una parte della superficie stradale risulta pavimentata in bitume o cls mentre nel sistema dei vicoli più interni al centro matrice risulta pavimentata come da tradizione in materiale lapideo, più precisamente secondo la tecnica dell' "Imperdau" a spacco e ad opera incerta.

Per quanto riguarda le aree di verde pubblico (S3), esse sono localizzate all'interno dell'abitato nella piazza Mercato, il sagrato della chiesa di San Pietro Apostolo e l'area compresa tra Largo Margherita e via Uselli e risultano lastricate.

#### 4.12. Dati riassuntivi sulla situazione attuale degli isolati

ISOLATO	NUMERO UNITA' EDILIZIE	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. COPERTA (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)	VOLUME complessivo (mc)
1	6	2.240,97	886,21	-	5.648,58	-	<b>5.648,58</b>
2	8	1.535,72	840,05	-	5.818,82	-	<b>5.818,82</b>
3	11	2582,43	870,6	-	5.284,67	-	<b>5.284,67</b>
4	1	131,96	85,28	-	531,4	-	<b>531,4</b>
5	26	4.813,78	2.252,62	-	13.166,92	-	<b>13.166,92</b>
6	8	833,87	581,37	-	3.462,23	-	<b>3.462,23</b>
7	7	1072,45	702,22	183,53 (nS2C)	3.855,67	734,12	4.589,79
8	3	700,09	337,44	-	2.311,39	-	<b>2.311,39</b>
9	4	450,78	349,07	-	1.907,10	-	<b>1.907,10</b>
10	4	899,45	669,4	-	4.767,31	-	<b>4.767,31</b>
11	12	1.751,01	1.157,49	-	5.167,66	-	<b>5.167,66</b>
12	13	3.933,25	1.479,53	-	8.012,01	-	<b>8.012,01</b>
13	11	2.337,54	1.708,02	410,63 S1A+nS2A	7.765,83	3.533,16	<b>11.298,99</b>
14	10	985,44	732,32	68,63 (nS2B)	3.548,48	284,13	<b>3.832,61</b>
15	8	699,84	566,67	-	2.442,45	-	<b>2.442,45</b>
16	4	176,67	115,95	-	486,72	-	<b>486,72</b>
17	12	11.161,81	777,99	-	3.967,62	-	<b>3.967,62</b>
18	9	1046,29	714,88	-	3.968,77	-	<b>3.968,77</b>
19	11	2.085,80	1.067,46	-	6.302,49	-	<b>6.302,49</b>
20	17	5.118,10	2.185,80	1.939,31 (S2A+S2B)	7.093,36	7.515,80	<b>14.609,16</b>
21	10	774,69	468,61	-	2.759,30	-	<b>2.759,30</b>
22	6	738,28	546,2	-	3.163,55	-	<b>3.163,55</b>
23	3	777,16	263,11	-	1.317,68	-	<b>1.317,68</b>
24	6	1.879,97	1.192,38	-	7.308,29	-	<b>7.308,29</b>
25	7	972,51	540,29	-	3.261,81	-	<b>3.261,81</b>
26	7	1.601,31	756,69	-	3.876,77	-	<b>3.876,77</b>
27	2	391,32	181,81	181,81 (S1B+S1C)	0	1.516,31	<b>1.516,31</b>
28	12	2.557,07	1169,21	466,67 (nS2E)	3.943,72	2.654,91	<b>6.598,63</b>
29	10	1.635,83	1.001,27	-	5.337,19	-	<b>5.337,19</b>
30	6	582,73	520,23	-	2.740,44	-	<b>2.740,44</b>
31	5	1.523,35	651,41	305,57 (S2C)	2.141,00	1.741,79	<b>3.882,79</b>
32	6	1.888,27	817,94	-	4.809,05	-	<b>4.809,05</b>
33	2	798,1	260,66	-	910,16	-	<b>910,16</b>
34	14	1.849,17	1.010,52	119,65 (nS2D)	3.949,76	85,37	<b>4.035,13</b>

ISOLATO	NUMERO UNITA' EDILIZIE	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. COPERTA (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)	VOLUME complessi- vo (mc)
P.zza Mercato (S4A)	-		-	1126,34	-	-	-
P.zza V. Emanuele (S4B)	-		-	59,32	-	-	-
Spazio aperto (S2D)	-	-	-	599,62	-	-	-
Piazza Italia (nS3A)	-	-	-	149,5	-	-	-
v. Uselli/ v. Eleonora (nS3B)	-		-	38,95	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>281</b>	<b>62.527,01</b>	<b>27.460,70</b>	<b>3.068,80</b>	<b>141.028,20</b>	<b>18.065,59</b>	<b>159.093,79</b>

**4.13. Dati riassuntivi generali sulla situazione attuale.**

<b>Superficie totale (*)</b>	(100,00% )	mq. <b>69.410,86</b>
Superficie per residenza e servizi alla residenza	( 90,08%)	mq. 62.527,01
Superficie per servizi pubblici (S1+S2+S3)	( 04,42%)	mq. 3.068,80
Superficie per viabilità	( 05,50%)	mq. 3.815,05
<b>Volumetria totale (fuori terra)</b>	(100,00%)	mc. <b>159.093,79</b>
Volumetria per residenze e servizi alla residenza	(88,64%)	mc. 141.028,20
Volume per servizi pubblici	(11,36%)	mc. 18.065,59
<b>Numero unità edilizie</b>	n°	281
<b>Abitanti residenti</b>	n°	-
<b>Parametro medio - Volume /abitanti</b>	mc/ab	-
<b>Dotazione servizi pubblici</b>	mq/ab	-
<b>Densità residenziale media</b>	ab/ha	-
<b>Indice volumetrico territoriale</b>	mc/mq	-

(\*)**N.B.:** Per Superficie totale si intende l'area del perimetro del Piano Particolareggiato (Colore Nero), che comprende l'area del centro Matrice (perimetro rosso) e l'area della Zona "A" P.d.F (perimetro blu).

## 5. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione e della zona “A” (P.d.F.) del Santuario “S’Angelu” del comune di Neoneli si configura come lo strumento necessario per l’adeguamento del Piano Particolareggiato vigente agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale ed allo stesso tempo ad estenderne la disciplina edilizia ed urbanistica particolareggiata al centro matrice, ambito di salvaguardia paesaggistica identificato dal PPR.

*I Centri Matrice, come Ambiti di tutela paesaggistica, si configurano come il luogo depositario della memoria e della storia di un paese in cui ogni comunità locale si identifica e riconosce i propri elementi identitari. La Tutela del territorio passa anche attraverso la valorizzazione del patrimonio costruito storico dei Centri matrice, identificati come bene da tutelare, preservare, conservare e tramandare per le future generazioni.*

La redazione del piano particolareggiato è avvenuta su due aree distinte del territorio:

- l’ambito urbano di Neoneli;
- l’ambito extraurbano del Santuario campestre denominato “S’Angelu”.

Per quanto riguarda l’area urbana, il perimetro delimitato dal Centro Matrice, approvato con determinazione N. 1309/DG del 16/06/2008, comprende il perimetro della zona “A” centro storico e parte delle zone “B” del Piano urbanistico vigente. Sono presenti aree ricadenti in zona S2 (Chiesa - Parrocchiale di San Pietro Apostolo) zona S3 e in zona S4 (spazio di Piazza Mercato).

Per quanto concerne l’ambito del santuario “S’Angelu”, l’area ricade in zona “A” del centro storico (P.d.F.), ma esterna e non compresa all’interno del perimetro del centro di antica e prima formazione.

Nello specifico il Piano analizza e norma le trasformazioni possibili di 34 isolati comprendenti 281 unità edilizie totali e dell’ambito zona “A” del Santuario “S’Angelu”, esterno e non compreso all’interno del centro matrice.

### Obiettivi e Contenuti

Come strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo, il Piano Particolareggiato è teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

Finalità del Piano è rispondere all’esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell’abitato di Neoneli e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all’interno del centro abitato, oltreché che di promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

Gli obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione sono così i seguenti:

- *Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Neoneli che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati;*
- *Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio.*

Relativamente agli obiettivi specifici il Piano dell'insediamento storico è volto a:

- *Recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Neoneli, come matrice di riqualificazione dell'abitato;*
- *Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Neoneli;*
- *Garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;*
- *Favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso dispositivi normativi di semplice interpretazione e meccanismi incentivanti;*
- *Orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;*
- *Migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.*

### **Metodologia operativa**

Nell'ottica di incidere positivamente nel miglioramento della qualità urbana ed ambientale, il Piano predispone tutta una serie di azioni che possano assicurare una pianificazione funzionale alle peculiarità del territorio, accessibile, di immediata e naturale interpretazione e di realistica attuazione.

La redazione del piano ha presupposto una *prima fase conoscitiva di indagine del territorio*, tesa alla conoscenza, comprensione dei processi, delle relazioni e trasformazioni avvenute nel sistema territoriale (*progetto di massima*).

Tramite questo processo metodologico che riconosce le valenze storiche, culturali fisiche e ambientali di tale territorio, *in fase progettuale (progetto definitivo)* è stato possibile intervenire con nuove azioni coerentemente e funzionalmente con il contesto preesistente, tutelando l'identità locale di Neoneli.

Durante l'iter di formazione del piano è stato importante attivare un *processo partecipativo di dialogo* con la comunità e le professionalità locali permettendo un affinamento dello stesso per una sua migliore applicazione, in quanto il Piano è tanto più efficace

quanto più coloro che lo devono applicare ne colgono l'impostazione, il funzionamento condividendone obiettivi e regole.

### 5.1. Il progetto e la tipologia degli interventi

Comprendere le regole morfologiche, architettoniche ed urbanistiche che hanno orientato nel tempo la produzione dello spazio pubblico e dell'edificato e le tecnologie tradizionali e materiali locali, che nell'insieme hanno contribuito a dare, attraverso il tempo, forma e carattere unitario al paesaggio, riconfigurando l'identità del centro *Matrice*, è stato fondamentale per delineare un quadro conoscitivo dello stato attuale globale che fornisce una base per il progetto e la tipologia degli interventi.

Il Piano Particolareggiato indica gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e la possibilità di realizzare nuove volumetrie e le quantità eventualmente ammesse (sia per nuova costruzione che per ampliamento e sopraelevazione), conformemente alla struttura urbanistica originaria e ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico del centro matrice.



Planimetria dello stato di progetto (Elaborato PP19)

La legittimazione del piano si fonda, dunque, non soltanto nella capacità di far corrispondere alle necessità reali del nostro tempo la permanenza delle vecchie strutture fisiche, ma anche "nella conservazione della grammatica e sintassi morfologica ancora riconoscibili in ciascuna realtà, reinterpretandole nella riproposizione innovativa degli

*usi per la città contemporanea. Recuperare quindi nel senso di compiere interventi non soltanto atti a rivalutare, con innovative proposizioni di riuso, il patrimonio edilizio ma soprattutto mirati a ricomporre storie degli abitanti e funzioni urbane interrotte dall'affermarsi di interessi che, rivolti in modo esclusivo alla città nuova, hanno finito per spegnere i processi vitali del centro storico.”<sup>4</sup>*

Il Progetto del Piano Particolareggiato assume come linee guida di base gli indirizzi del PPR, art.53 delle NTA, ed in particolare:

- *Conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;*
- *Conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;*
- *Riconoscere e valorizzare i margini, che si possono identificare con recinti e percorsi;*
- *Promuovere l'intervento integrato fra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali;*
- *Favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e dell'aspetto urbano, con l'eliminazione di superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;*
- *Individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.*
- *attuare programmi di gestione degli interventi di ambito urbano storico, incentivando politiche di qualità con particolare riferimento:*
- *all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie;*
- *all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico del centro matrice.*

Sulla tipologia degli interventi sul patrimonio edilizio, il progetto per il Piano Particolareggiato prevede di:

- *Definire l'assetto territoriale originario attraverso la mappatura e il recupero della trama definita da recinzioni storiche, che esse siano muri a secco o siepi, colture specializzate e ricoveri rurali;*
- *Identificare l'assetto urbanistico originario attraverso la relazione con la rete infrastrutturale storica di accesso e comunicazione all'abitato, le rotte commerciali, religiose e della transumanza anticamente utilizzate e che hanno disegnato il territorio,*
- *Conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali, completamenti tipologici ed allineamenti in genere. Consentire comunque, in presenza di adeguati spazi liberi, qualora vi fosse l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni;*

---

<sup>4</sup> Regione autonoma della Sardegna, Insediamenti storici della Sardegna , ed Electa, Milano 2001, pag.23

- *Salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale;*
- *Incentivare il recupero, la valorizzazione e la cura dei cortili, corti comuni e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;*
- *Facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili;*
- *Favorire una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese, di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.*
- *Agevolare oltre la destinazione d'uso residenziale anche le attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con i caratteri della zona e che possano rivitalizzare il nucleo antico attraverso funzioni originarie o quantomeno con esse compatibili;*
- *Promuovere lo sviluppo sostenibile per le aree e per i beni storici nonché per le aree di interesse ambientale attraverso la qualità edilizia, la rivitalizzazione dell'area del centro matrice, una maggiore attenzione e cura delle aree verdi, l'incoraggiamento all'utilizzo di materiali ecologicamente compatibili, con un ridotto carico ambientale, e possibilmente prodotti localmente, l'utilizzo di energie rinnovabili e la promozione di azioni rivolte al risparmio delle risorse non rinnovabili sia in ambito pubblico sia nel privato. La scelta di materiali e delle finiture naturali o riciclabili da impiegarsi dovrà essere fatta secondo i criteri individuati dalla normativa vigente di ecologicità, riciclabilità, igienicità sicurezza e traspirabilità.*

Gli interventi di recupero e di modificazione devono tenere conto del carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale del centro matrice secondo principi di coerenza col paesaggio.

## 5.2. Dati riassuntivi sullo stato di progetto degli isolati

ISOLATO	NUMERO UNITA' EDILIZIE	SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)	SUPERF. COPERT A (mq)	SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)	VOLUME TOTALE fuori terra (mc)	VOLUME PER SERV. PUBBLICI (mc)	VOLUME complessivo (mc)
1	6	2.240,97	886,21	-	5.648,58	-	5.648,58
2	8	1.535,72	778,48	-	5.510,47	-	5.510,47
3	11	2582,43	870,60	-	5.284,67	-	5.284,67
4	1	131,96	85,28	-	531,40	-	531,40
5	26	4.813,78	2.279,14	-	13.541,30	-	13.541,30
6	8	833,87	577,55	-	3.477,53	-	3.477,53
7	7	1072,45	702,22	183,53 (nS2C)	3.855,67	734,12	4.589,79
8	3	700,09	343,84	-	2.343,39	-	2.343,39
9	4	450,78	349,07	-	1.918,40	-	1.918,40
10	4	899,45	687,26	-	4.931,18	-	4.931,18
11	12	1.751,01	840,02	-	4.062,29	-	4.062,29
12	13	3.933,25	1.394,45	-	8.029,95	-	8.029,95
13	11	2.337,54	1708,02	410,63 S1A+nS2A	7.918,76	3.533,16	11.451,92
14	10	985,44	732,32	68,63 (nS2B)	3.548,48	284,13	3.832,61
15	8	699,84	566,67	-	2.562,40	-	2.562,40
16	4	176,67	115,95	-	486,72	-	486,72
17	12	11.161,81	769,08	-	3.967,62	-	3.967,62
18	9	1046,29	714,88	-	3.996,93	-	3.996,93
19	11	2.085,80	1.067,46	-	6.302,49	-	6.302,49
20	17	5.118,10	2.185,80	1.939,31 (S2A+S2B)	7.093,36	7.515,80	14.609,16
21	10	774,69	527,25	-	3.027,99	-	3.027,99
22	6	738,28	566,90	-	3.730,45	-	3.730,45
23	3	777,16	263,11	-	1.339,60	-	1.339,60
24	6	1.879,97	1.192,38	-	7.308,29	-	7.308,29
25	7	972,51	540,29	-	3.580,57	-	3.580,57
26	7	1.601,31	809,69	-	4.242,89	-	4.242,89
27	2	391,32	181,81	181,81 (S1B+S1C)	0	1.516,31	1.516,31
28	12	2.557,07	1.1218,18	466,67 (nS2E)	3.952,56	2.793,27	6.745,83
29	10	1.635,83	894,04	-	4.910,90	-	4.910,90
30	6	582,73	520,23	-	2.740,44	-	2.740,44
31	5	1.523,35	697,36	305,57 (S2C)	2.363,18	1.741,79	4.104,97
32	6	1.888,27	817,94	-	4.809,05	-	4.809,05
33	2	798,1	260,66	-	910,16	-	910,16
34	14	1.849,17	1.059,85	119,65 (nS2D)	4.260,60	284,51	4.545,11
P.zza Mercato (S4A)	-	-	-	1126,34	-	-	-
P.zza V. Emanuele (S4B)	-	-	-	59,32	-	-	-

<b>ISOLATO</b>	<b>NUMERO UNITA' EDILIZIE</b>	<b>SUPERF. TOTALE ISOLATO (mq)</b>	<b>SUPERF. COPERT A (mq)</b>	<b>SUPERF. PER SERV. PUBBLICI (mq)</b>	<b>VOLUME TOTALE fuori terra (mc)</b>	<b>VOLUME PER SERV. PUBBLI CI (mc)</b>	<b>VOLUME comples- sivo (mc)</b>
Spazio aperto (S2D)	-		-	248,00	-	-	-
Piazza Italia(nS3A)				599,62			
v. Uselli/ v. Eleono- ra (nS3B)	-		-	149,50	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>281</b>	<b>62.527,00</b>	<b>27.218,63</b>	<b>5017,85</b>	<b>142.156,27</b>	<b>18.403,10</b>	<b>160.559,73</b>

### 5.3. Indicazioni sul colore

È proprio della nostra epoca lasciare in eredità alle generazioni future un patrimonio storico edilizio esistente distinto, sempre più, da una maggiore irreversibilità degli interventi, in particolare quando si tratta di recupero di vecchi edifici e della loro percezione cromatica.

Per attuare un cambiamento occorrerebbe “*riappropriarsi delle conoscenze e delle tecniche artigianali locali*”<sup>5</sup> che sin dall’inizio del secolo scorso venivano applicate con estrema disinvoltura, in quanto tramandate a voce o attraverso la manualistica specializzata.

È su queste considerazioni che sono stati concepiti sperimentalmente i cosiddetti “*Piani colore*”, con lo scopo di ripristinare il volto dei centri storici, oberati da molti problemi, e di recuperare quella patina superficiale urbana originaria. Ad oggi tali strumenti appaiono non utilizzati nella loro potenzialità.

È da considerare un aspetto fondamentale, anticamente le scelte cromatiche dipendevano essenzialmente dalla disponibilità in loco dei materiali (pietre, pigmenti), oltreché in alcuni casi essere frutto di una volontà politica che voleva rafforzare percettivamente ed in modo tangibile l’appartenenza ad un determinato contesto sociale.

Ma il colore era considerato soprattutto una scelta economica, che permetteva di simulare ciò che era costoso e di difficile trasporto. In tante località, come per Neoneli, la mappa cromatica urbana seguiva in modo spontaneo la morfologia del sottosuolo o le gamme dei materiali lapidei le cui cave non dovevano essere troppo distanti dal centro storico.

Da qui il concetto di povertà da intendersi secondo un punto di vista più ampio e relativo. Ogni singolo edificio, all’interno di un tessuto storico consolidato, è paragonabile al tessuto di un mosaico, che assume pieno significato e valore nel disegno complessivo della città; *di conseguenza, all’interno delle possibili gamme generabili mediante l’uso delle pietre locali, la scelta cromatica dovrebbe forse essere vincolata soprattutto dall’apparente naturalezza del colore stesso, e quindi la sua tonalità dovrebbe essere scelta tra quelle producibili con l’utilizzo delle terre naturali.*<sup>6</sup>

Nel Centro Matrice di Neoneli l’intervento cromatico odierno dovrebbe costituire l’espressione contemporanea della nostra cultura, attenta nel riproporre antiche gamme di fronte ad un tessuto urbano che richiede punti di riferimento e di riconoscibilità non casuali.

La scelta metodologica del colore dipende sostanzialmente dalle caratteristiche specifiche del contesto. Non essendo possibile prevedere la combinazione dei colori per ogni singolo edificio, in quanto non esiste una legge di presenza cromatica rilevabile, la scelta farà riferimento all’elenco delle cromie presenti, alla situazione preesistente (in quanto leggibile o presente) compatibile con il contesto urbano.

<sup>5</sup> De Ferrari, Jacomussi, Germak, Lautini (1994), *Il Piano arredo urbano. problematiche e aspetti metodologici*, La Nuova Italia Scientifica, Roma, pag. 231.

<sup>6</sup> Ibidem.

Vengono proposti qui di seguito alcuni accostamenti cromatici, ispirati al contesto di rilievo più ricorrente e tali accostamenti sono rivolti agli operatori ai vari livelli quale schema esemplificativo di procedura di scelta cromatica.



Via Sant'Anna



Vico Fontana



Via Roma



Via Vittorio Emanuele



Via Roma

Gamme di colore dell'edificato del centro matrice di Neoneli

#### **5.4. Lo Spazio Pubblico Aperto**

Per realtà di modeste dimensioni come può essere per Neoneli, si può dimostrare che progetti alle diverse scale sono in grado di dare nuova vitalità ad una comunità “in difficoltà” e al contempo ad un territorio destinato a quel processo di desertificazione sociale attualmente in atto.

Neoneli si configura fra quelle comunità isolate in cui il graduale abbandono del centro urbano storico, in favore di città più grandi o semplicemente delle vicine aree di espansione, ha comportato la perdita di vitalità di tali centri, fenomeno strettamente connesso al degrado dei centri urbani di cui spesso ne rappresenta sia la causa sia l'effetto.

Pensare un progetto dello spazio pubblico significa scandagliare le origini della società stessa, la sua storia, la sua cultura, le sue tradizioni, aumentando di conseguenza la consapevolezza e l'“orgoglio” di appartenervi e di costituirne la parte vitale.

Il progetto degli spazi aperti diventa parte integrante di un processo più ampio di rivitalizzazione della comunità dove la tutela del patrimonio storico, architettonico e sociale del passato diventa una tutela del background del singolo cittadino e la cura, la conservazione, il vivere stesso all'interno del centro storico, che equivale a dire tutela dell'identità urbana e sociale.

In una città storica il recupero degli spazi aperti comporta un'operazione minima, dove gran parte del suo significato e della sua qualità deriva dall'essere ubicato all'interno di una rete chiaramente definita e configurata di altri spazi aperti e di relazioni.

Riqualificare attraverso gesti minimi e piccoli spostamenti di senso secondo una logica di metamorfosi dello spazio aperto, nell'intento di suscitare una sensazione di familiarità e di civiltà a chi lo percorre diviene la modalità d'intervento su questi spazi per recuperare, trasformare o produrre questa identità.

Uno dei principali strumenti per il controllo della scena urbana è costituito dalla pluralità di elementi che convenzionalmente sono definiti come attrezzature di arredo urbano. Attraverso l'utilizzo consapevole ed equilibrato di esse può essere perseguito l'obiettivo di innescare relazioni fra le differenti parti dell'agglomerato urbano.

Neoneli è un paese dal tessuto spontaneo con una architettura semplice in rapporto all'impianto. Infatti anche gli edifici di maggior pregio derivano la propria “monumentalità” dalle proporzioni e dalla loro collocazione e si presentano sostanzialmente come volumi semplici privi, o quasi, di elementi decorativi.

Tuttavia, è la semplicità delle forme ad essere espressione della storia economica e culturale del paese. Sembra necessario rinforzare tale peculiarità ponendola come uno dei possibili caratteri dell'identità architettonica del paese.

Per questo motivo nella scelta degli elementi di arredo si dovranno preferire quelli realizzati con tecnologie semplici, basati su materiale lapideo in blocchi massivi (finiture a spacco o lavorato) o su elementi di metallo resistente a gli agenti esterni (corten o trattato e tinteggiato in tonalità simili) privi di motivi decorativi e con forme geometriche elementari.

## Bibliografia

- Dizionario Angius/Casalis (2004), *“La Sardegna paese per paese”*, Società editrice L’Unione Sarda S.p.a., Cagliari, Vol. IX.
- Zucca R. (2003), *“Neoneli – Leunelli. Dalla Civitas Barbariae all’età contemporanea”*, Grafiche editoriali Solinas, Nuoro – Bolotana.
- Atzeni C. (a cura di) (2009), *Manuale del Recupero dei centri storici della Sardegna. Architetture delle colline e degli altipiani centro- meridionali*, DEI 2009.
- Ortu G., Sanna A. (a cura di) (2009), *Manuale del Recupero dei centri storici della Sardegna. Le geografie dell’abitare*, DEI 2009.