



REGIONE AUTONOMA DI SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

# COMUNE DI BIRORI

Provincia di NUORO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

---

PROGETTO

STUDIO MURA-TOMASELLO

Dott. Ing. Giovanni MURA

COLLABORATORI

Geom. Davide CADDEO

Arch. Francesco SANNA

Geom. Alberto BETTERELLI

---

IL SINDACO

Sig. Romano BENEVOLE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Fabrizio PINTORI

---

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

21b

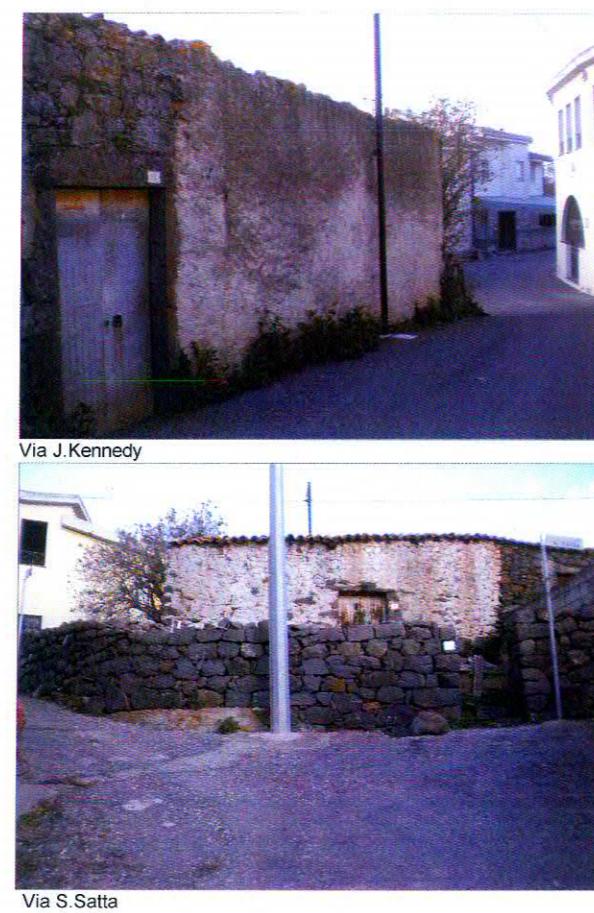
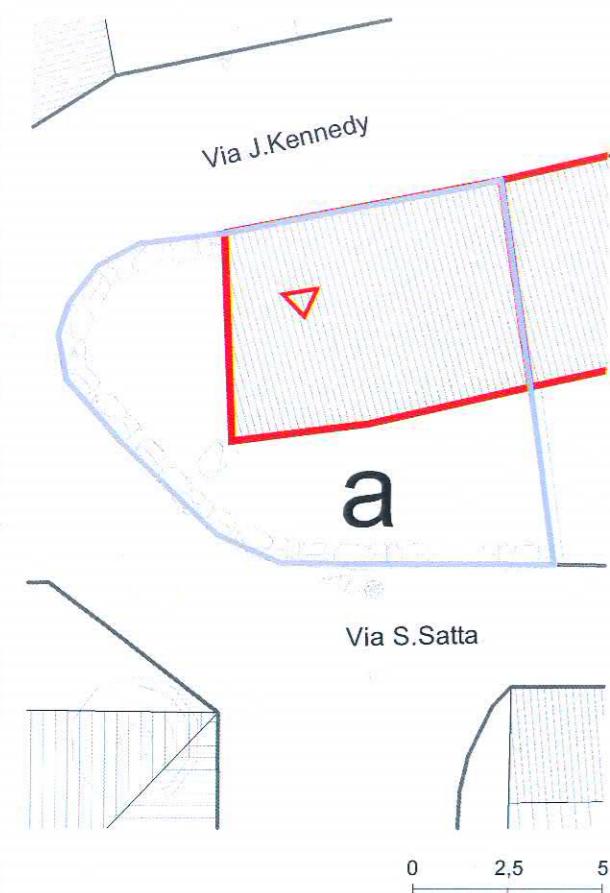
Analisi del tessuto edilizio esistente  
Proposta progettuale  
ISOLATO N.14  
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

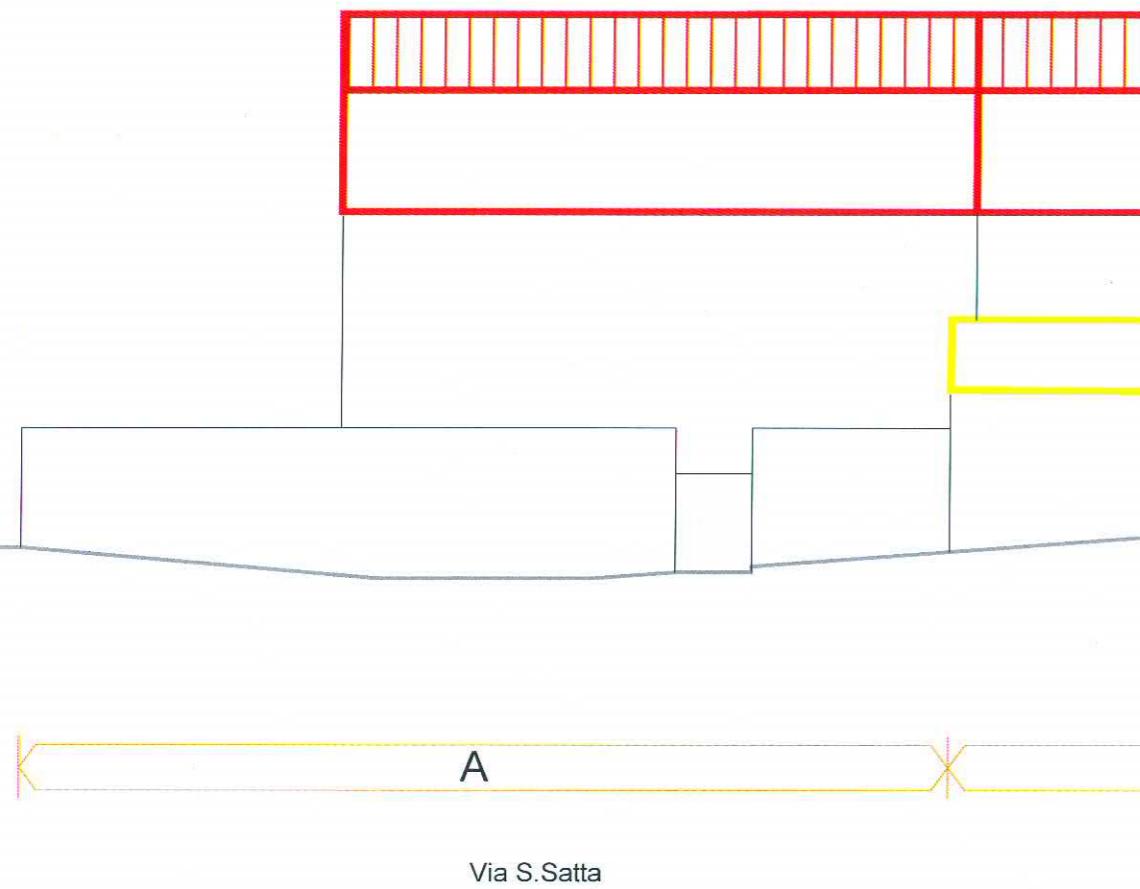
 **Mura & Tomasello Associati**  
architettura | ingegneria | urbanistica



Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	F. Sanna
File:	DE21_iso14	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.: 1 del:		Agg. 2 del:	

**Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica**

corpo di fabbrica compreso in zona A  
corpo di fabbrica compreso in zona B

**Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100****Indicazioni sullo stato attuale****INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata
Superficie lotto	98,76 mq
Superficie coperta	42,84 mq
Volumetria edificata	119,84 mc

DATAZIONE	precedente al 1900
TIPO EDILIZIO	tipo A

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	mediocre
finiture esterne:	mediocre

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali :	pietra
Strutt.orizzontali intermedie:	-----
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	intonaco parziale
Porte:	legno

Finestre:	-----
Passi carrai:	-----

Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----

Soglie:	pietra
Balconi:	-----

Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:	aggetto semplice con coppi e canale con smaltimento diretto delle acque
----------------------	---

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----

Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	magazzino
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	antistante
recinzione	pietra

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

E' possibile effettuare una sopraelevazione così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

La nuova sopraelevazione sarà sul filo di Via Kennedy ed in aderenza all'Unità Edilizia B. La quota d'imposta del colmo di copertura sarà uguale alla quota della gronda dell'Unità Edilizia D così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

**RIVESTIMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, in caso di integrazione, rifacimento o nuova stesura dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

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

**COPERTURE**

La nuova copertura sarà ad una falda con pendenza del 35% e manto di rivestimento in coppi.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la conservazione dell'attuale assetto dell'area di pertinenza ove non è consentito l'inserimento di volumi che ne possano ridurre lo spazio libero. Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

**ELEMENTI INCONGRUI**

Vista fotografica zenitale



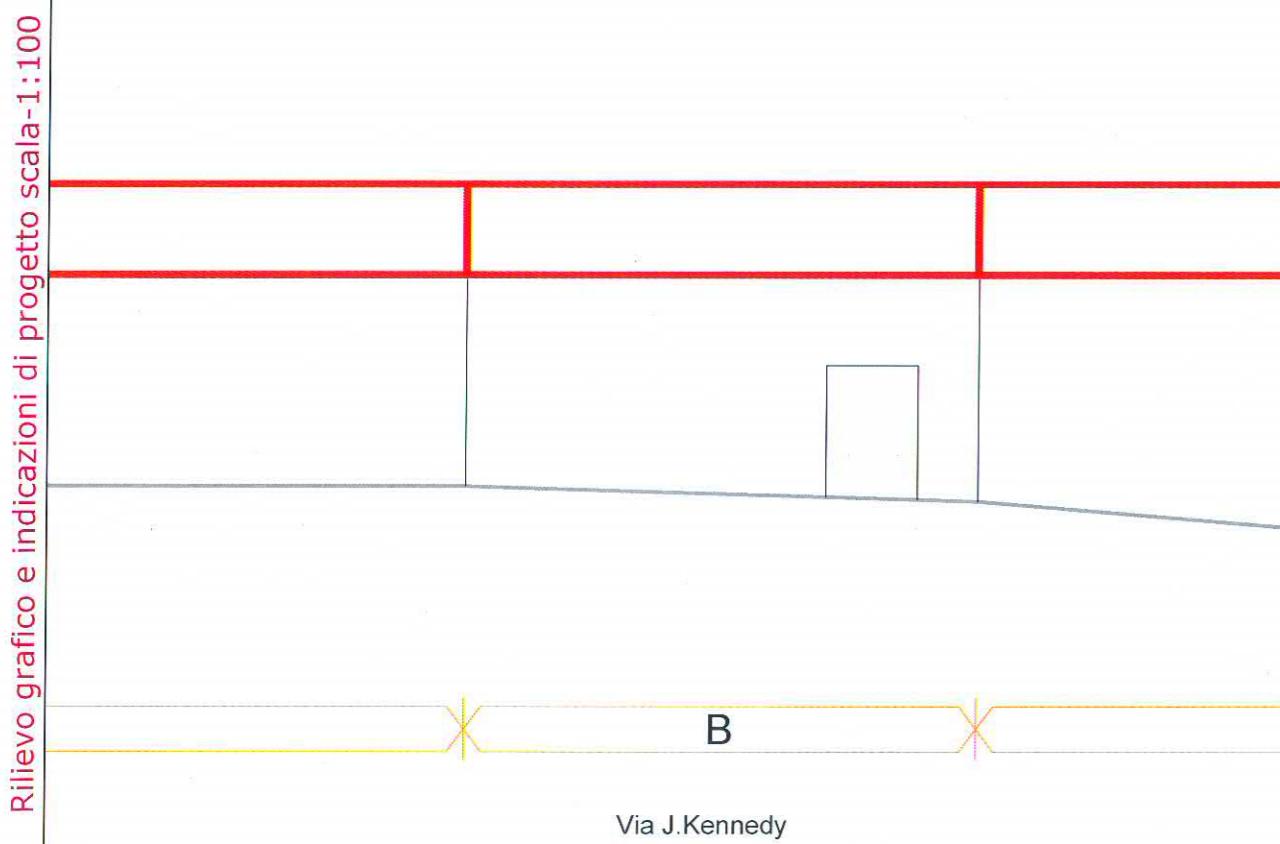
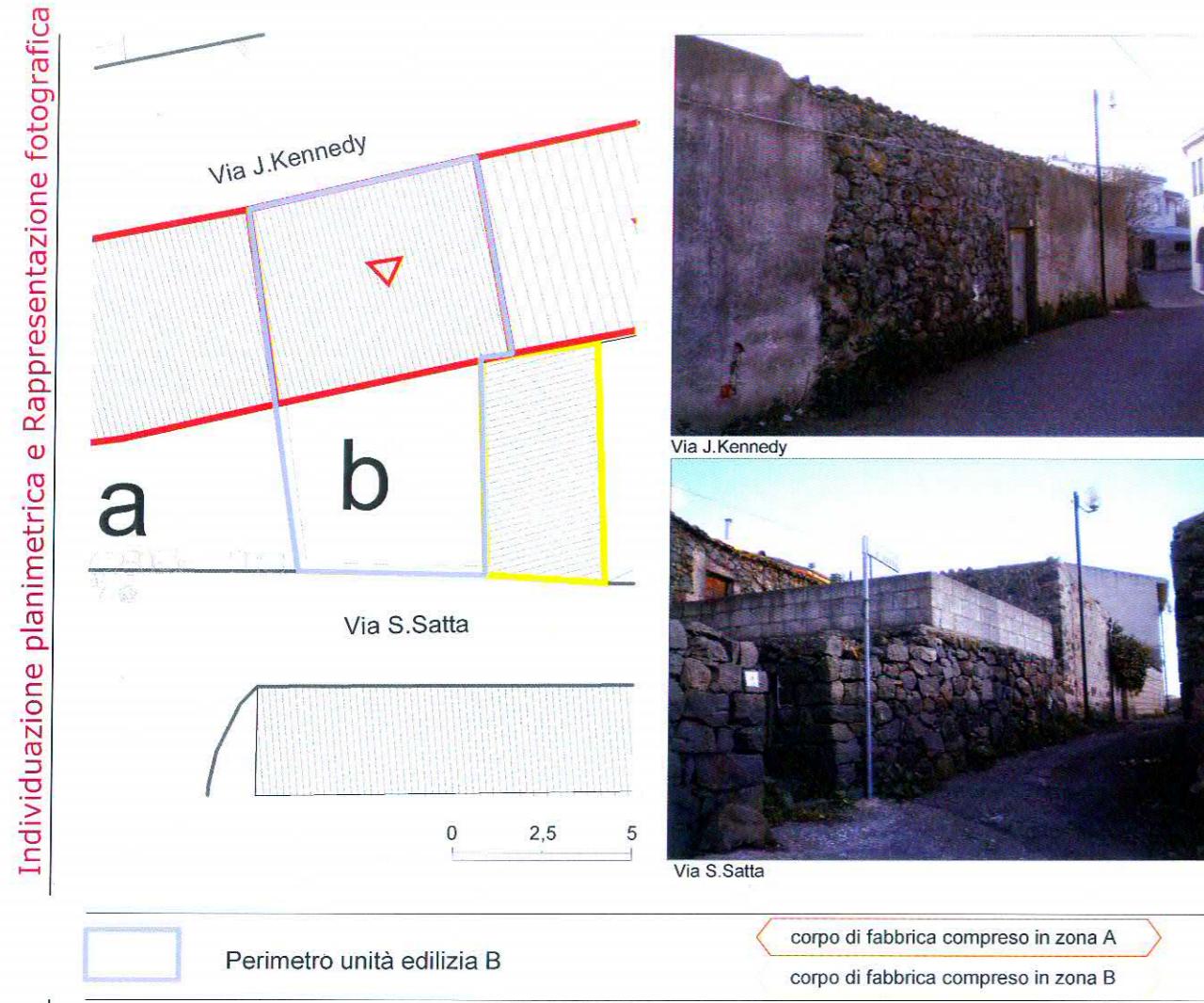
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata
Superficie lotto	66,29 mq
Superficie coperta	39,73 mq
Volumetria edificata	107,27 mc

**DATAZIONE**  
**TIPO EDILIZIO**

compreso tra il 1900 e il 1950  
tipo A

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture:	mediocre
finiture esterne:	mediocre

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali :	pietra
Strutt.orizzontali intermedie:	-----
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti :	pietra a vista
Porte:	legno rivestito in lamiera
Finestre:	-----
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	pietra
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	aggetto semplice con coppi canale con smaltimento diretto delle acque

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra:	magazzino
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile	retrostante
recinzione	pietra;blocchi cls

Indicazioni di intervento

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

E' possibile effettuare una sopraelevazione così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

La nuova sopraelevazione sarà sul filo di Via Kennedy ed in aderenza alle Unità Edilizie A e C. La quota d'imposta del colmo di copertura sarà uguale alla quota della gronda dell'Unità Edilizia D così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

**RIVESTIMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, in caso di integrazione, rifacimento o nuova stesura dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Si richiede la sostituzione degli infissi realizzati in materiali incongrui.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

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

**COPERTURE**

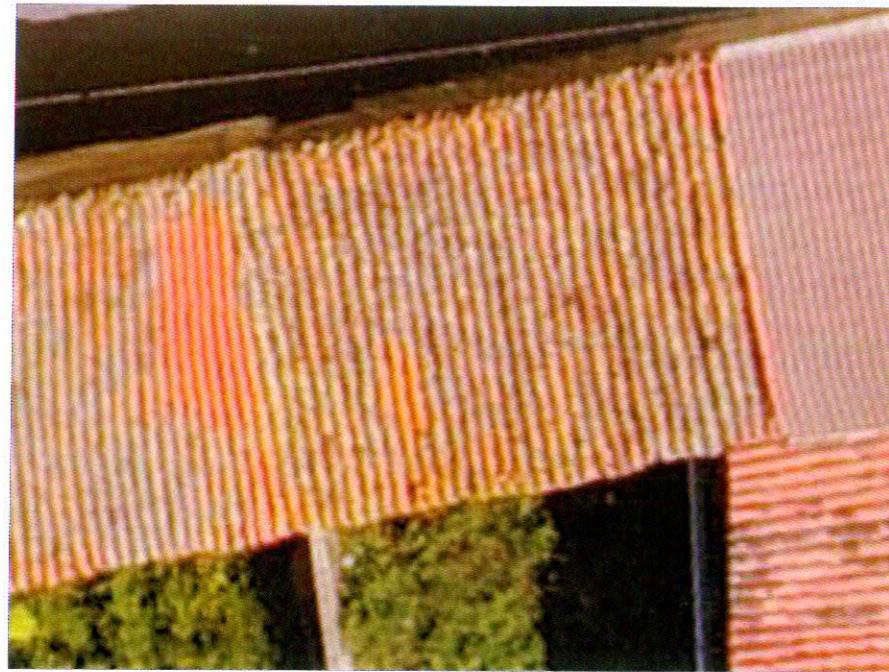
La nuova copertura sarà ad una falda con pendenza del 35% e manto di rivestimento in coppi.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la demolizione della parte in blocchi di cls nel muro di recinzione, nonché la sua ricostruzione secondo le modalità della Normativa Generale. Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

**ELEMENTI INCONGRUI**

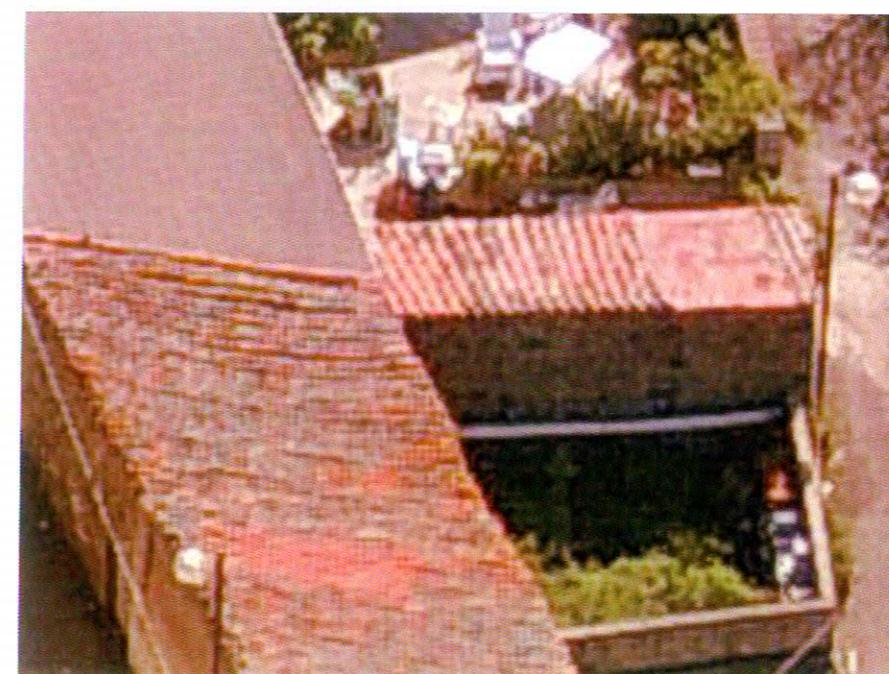
Vista fotografica zenitale

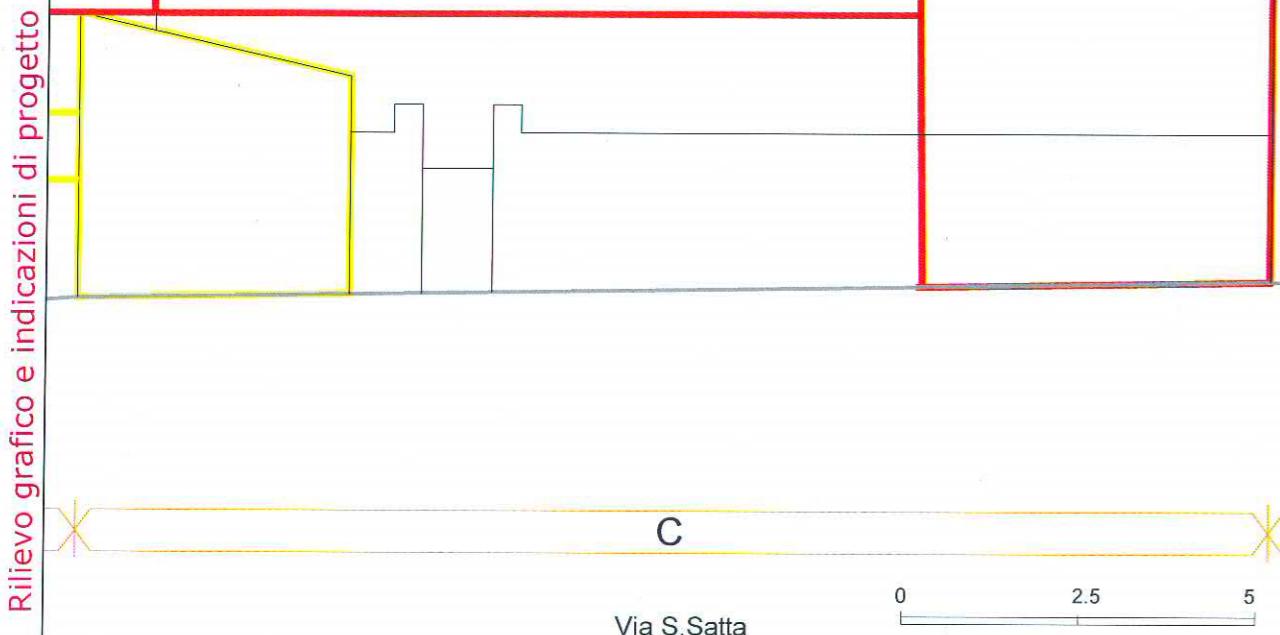
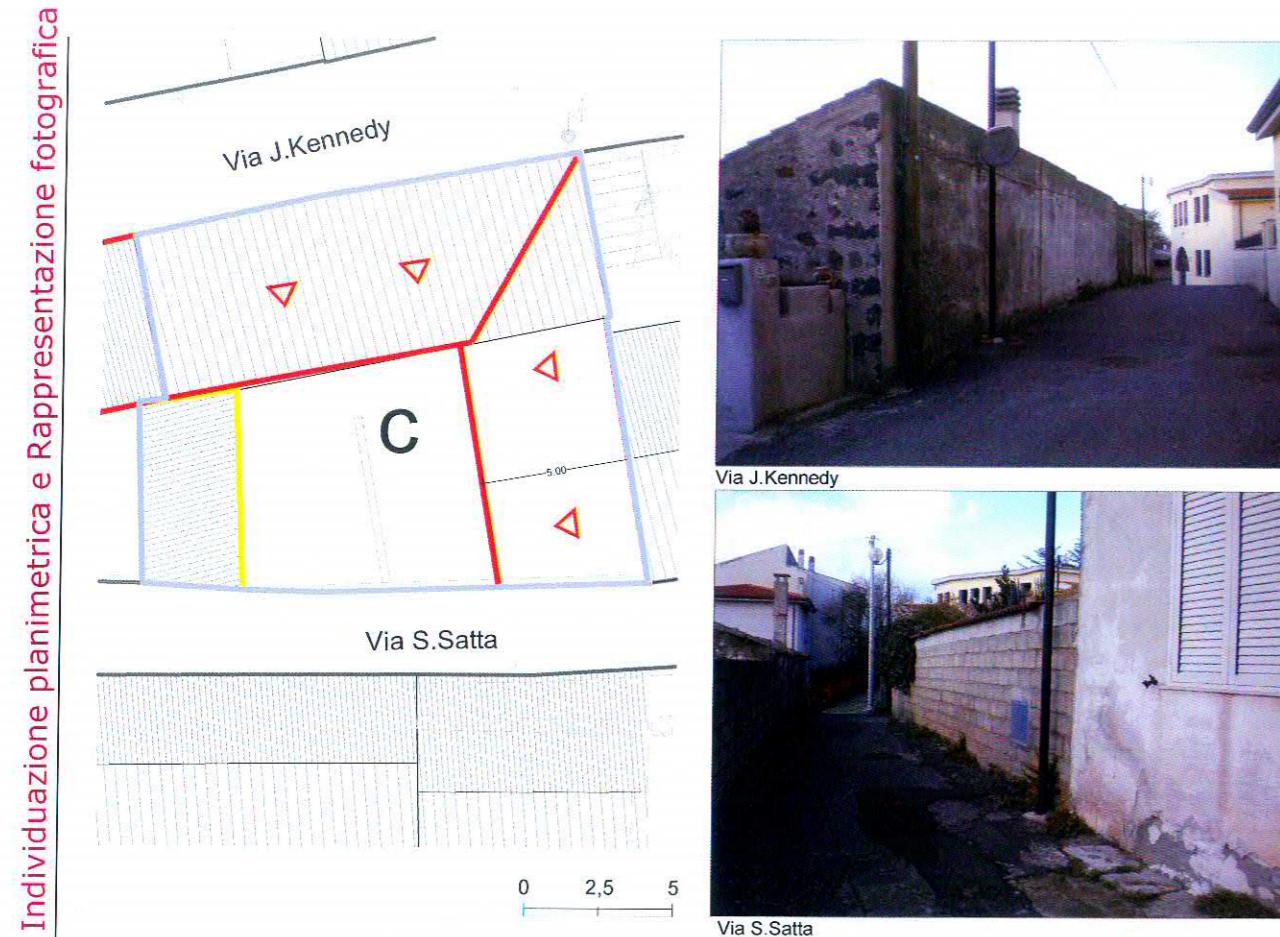


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata
Superficie lotto	213,08 mq
Superficie coperta	42,84 mq
Volumetria edificata	119,84 mc

**DATAZIONE**  
**TIPO EDILIZIO** compreso tra il 1950 e il 1970  
tipo A

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture: sufficiente  
finiture esterne: mediocre

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali : pietra  
Strutt.orizzontali intermedie: -----  
Copertura: coppi laterizi  
Scale esterne: -----

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : intonaco parziale  
Porte: alluminio  
Finestre: alluminio  
Passi carrai: -----  
Sistemi di oscuramento: -----  
Grate: -----  
Soglie: marmo  
Balconi: -----  
Parapetti: -----  
Mensole: -----

Soluzione di gronda: aggetto semplice con coppi canale con smaltimento diretto delle acque

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda: -----  
Cornici marcapiano: -----  
Cornici finestre: -----  
Altro: -----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra: residenza  
piano 1°: -----  
piano 2°: -----  
piano 3°: -----  
corpi accessori: -----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile recinzione antistante blocchi cls

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Demolizione; Nuova edificazione.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

E' prevista la demolizione del corpo edilizio sul filo di Via Satta ed in aderenza al lotto dell'Unità Edilizia B. E' possibile effettuare una sopraelevazione sul filo di Via Kennedy ed un ampliamento di superficie in aderenza all'Unità Edilizia D così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

La nuova edificazione in aderenza all'Unità Edilizia D avrà una profondità di m. 5,00. La quota d'imposta del colmo della copertura sarà uguale alla quota della gronda dell'Unità Edilizia D così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

**RIVESTIMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, in caso di integrazione, rifacimento o nuova stesura dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Si richiede la sostituzione degli infissi realizzati in materiali incongrui.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

Il nuovo edificio dovrà rispondere a caratteri architettonici dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionali. Non è consentita la realizzazione di alcun manufatto in aggetto.

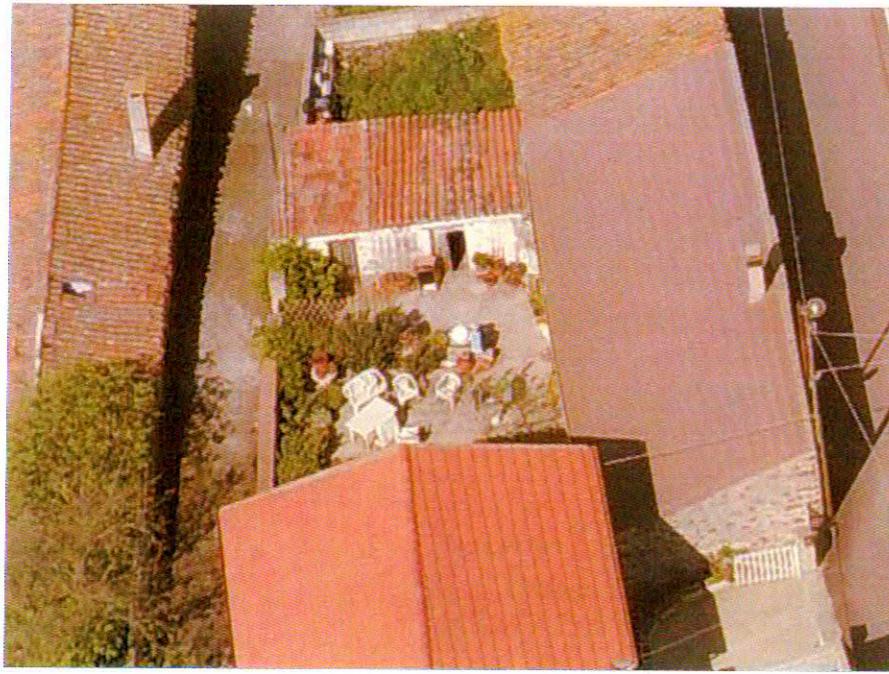
**COPERTURE**

La nuova copertura sarà ad una falda così come riportato negli elaborati grafici di progetto con pendenza del 35% e manto di rivestimento in coppi.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

**ELEMENTI INCONGRUI**

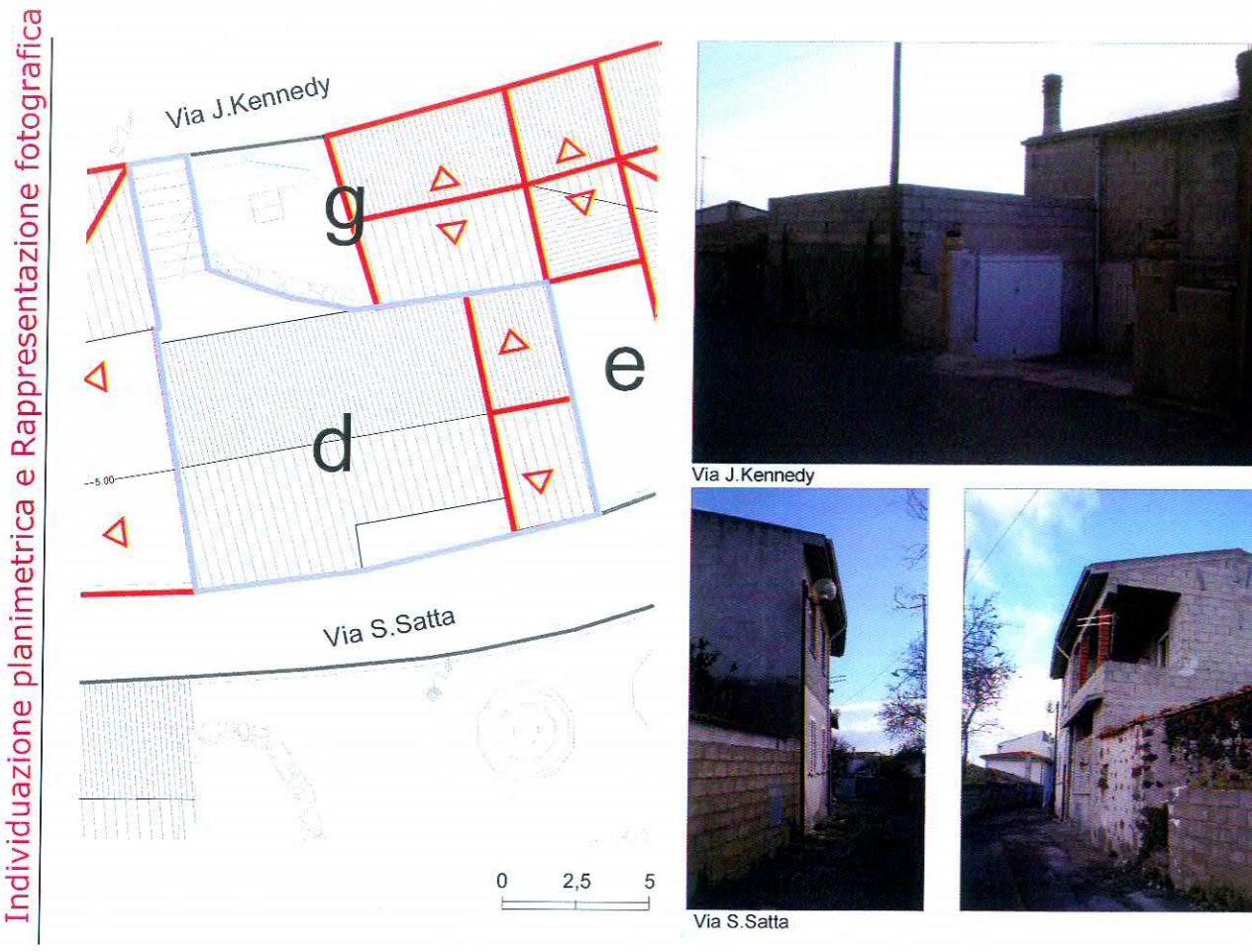


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata
Superficie lotto	133,51 mq
Superficie coperta	115,51 mq
Volumetria edificata	582,89 mc

**DATAZIONE**  
**TIPO EDILIZIO** periodo successivo al 1970  
non riconducibile ai tipi tradizionali

**STATO DI CONSERVAZIONE**

strutture: buono  
finiture esterne: mediocre

**CARATTERI COSTRUTTIVI:**

Strutture verticali : pietra,blocchi cls  
Strutt.orizzontali intermedie: c.a.  
Copertura: coppi laterizi  
Scale esterne: c.a.

**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**

Finitura pareti : intonaco parziale  
Porte: P.V.C.  
Finestre: P.V.C.  
Passi carrai:  
Sistemi di oscuramento  
Grate:  
Soglie:  
Balconi:  
Parapetti:  
Mensole:  
-----

Soluzione di gronda: smaltimento delle acque tramite canale di raccolta e discendenti frontali in plastica

**ELEMENTI DECORATIVI**

Cornici di gronda:  
Cornici marcapiano:  
Cornici finestre:  
Altro:  
-----

**DESTINAZIONE D'USO:**

piano terra: residenza,magazzino  
piano 1°: residenza  
piano 2°:  
piano 3°:  
corpi accessori:  
-----

**SPAZI NON EDIFICATI**

Cortile retrostante  
recinzione blocchi cls

**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

**INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO**

E' possibile effettuare una sopraelevazione sul fronte prospiciente la Via Satta ed in aderenza all'abitazione stessa e all'Unità Edilizia E così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto.

**ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE**

La nuova edificazione seguirà il filo del corpo edilizio principale e di quest'ultima ne seguirà anche la profondità così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La quota d'imposta e la pendenza della copertura saranno uguali a quella del corpo di fabbrica principale.

**RIVESTIMENTI ESTERNI**

Il rivestimento ad intonaco, in caso di integrazione, rifacimento o nuova stesura dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plasticci di qualsiasi genere.

**APERTURE E SERRAMENTI**

Gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva. Si richiede la sostituzione degli infissi realizzati in materiali incongrui.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI**

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

**COPERTURE**

La conservazione, il ripristino e rifacimento del tetto dovrà rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. La nuova copertura avrà la stessa pendenza di quella del corpo edilizio principale e il manto di rivestimento potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

**SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI**

Si richiede la conservazione dell'attuale assetto del cortile. Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile.

**ELEMENTI INCONGRUI**

-----

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

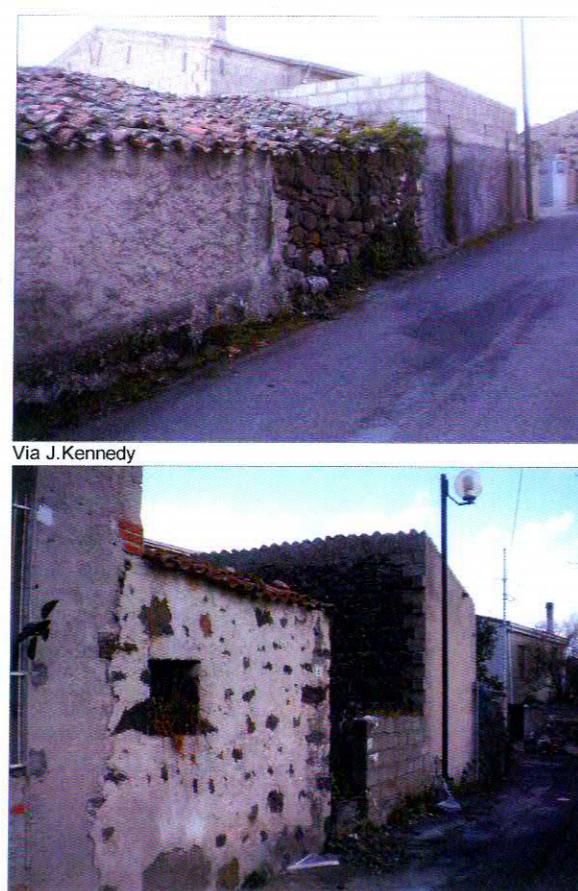
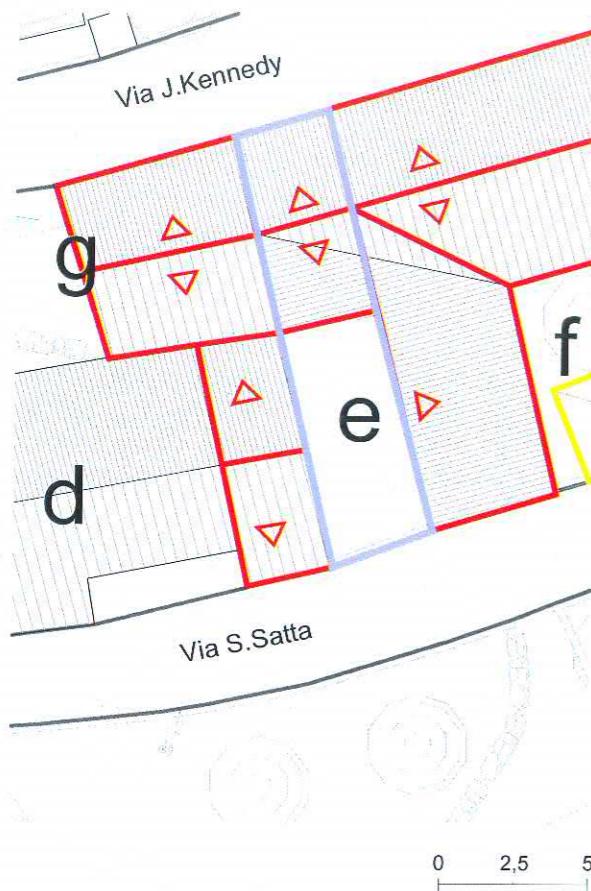


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

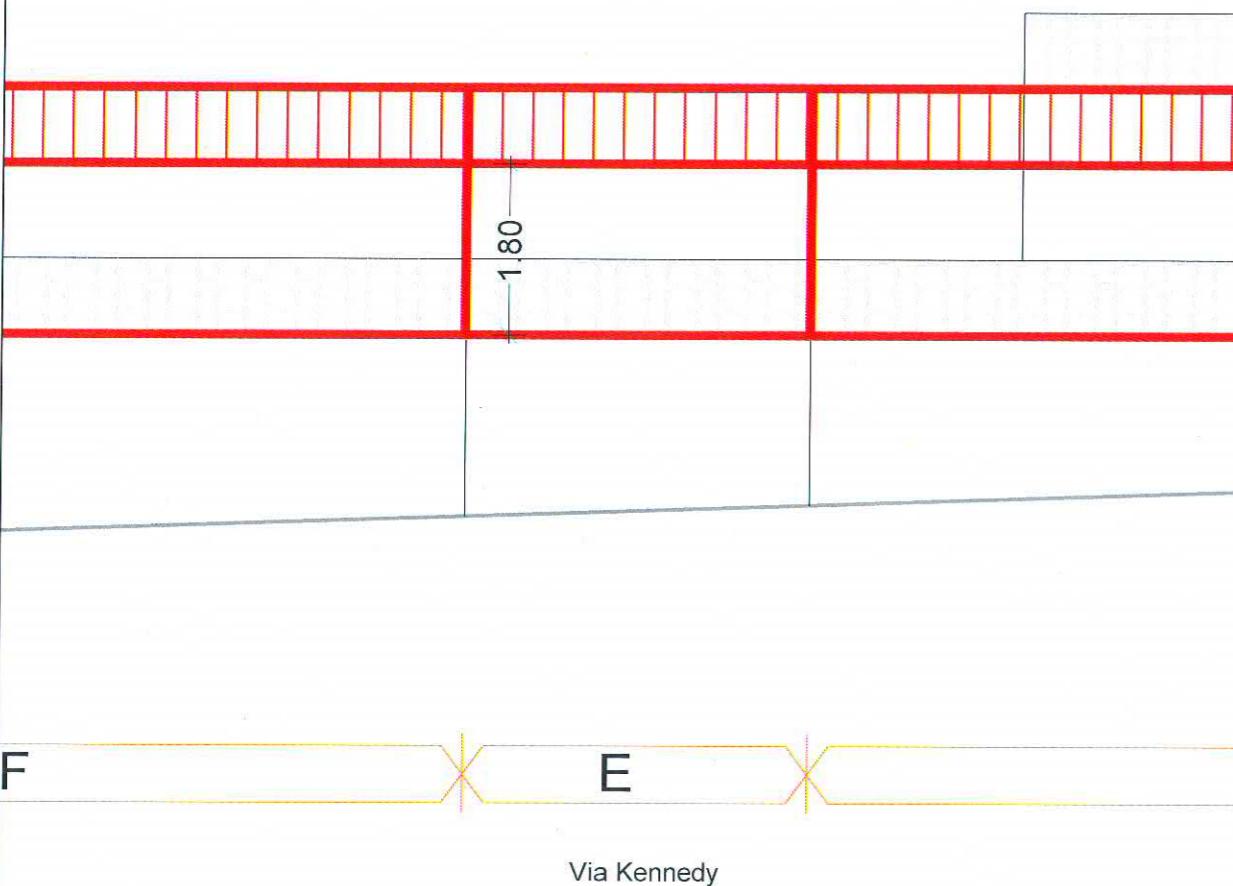
## Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia E

corpo di fabbrica compreso in zona A  
corpo di fabbrica compreso in zona B

## Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



## Indicazioni sullo stato attuale

## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	49,37 mq
Superficie coperta	24,50 mq
Volumetria edificata	67,37 mc

DATAZIONE	compreso tra il 1900 e il 1950
TIPO EDILIZIO	tipo A

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	mediocre
finiture esterne:	mediocre

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	pietra
Strutt.orizzontali intermedie:	-----
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	c.a.

## CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	pietra a vista
Porte:	legno
Finestre:	-----
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	pietra
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:  
aggetto semplice dei coppi canale con smaltimento diretto delle acque

## ELEMENTI DECORATIVI

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

## DESTINAZIONE D'USO:

piano terra:	magazzino
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

## SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	antistante
recinzione	blocchi cls

## Indicazioni di intervento

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile effettuare una sopraelevazione sul fronte prospiciente la Via Kennedy così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto.

## ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota d'imposta del colmo della nuova copertura sarà di mt. 1.80 misurati dal colmo attualmente esistente così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

## RIVESTIMENTI ESTERNI

Il rivestimento ad intonaco, in caso di integrazione, rifacimento o nuova stesura dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

## APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva.

## ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

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

## COPERTURE

La nuova copertura sarà ad una falda con colmo e gronda costante così come riportato negli elaborati grafici di progetto e manto di rivestimento in coppi.

## SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

-----
-----

## ELEMENTI INCONGRUI

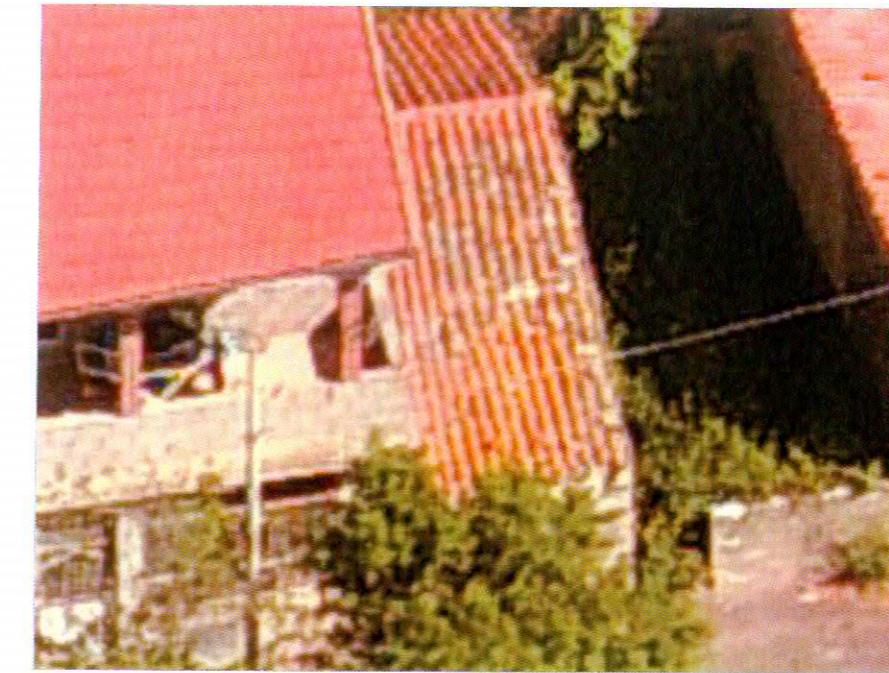
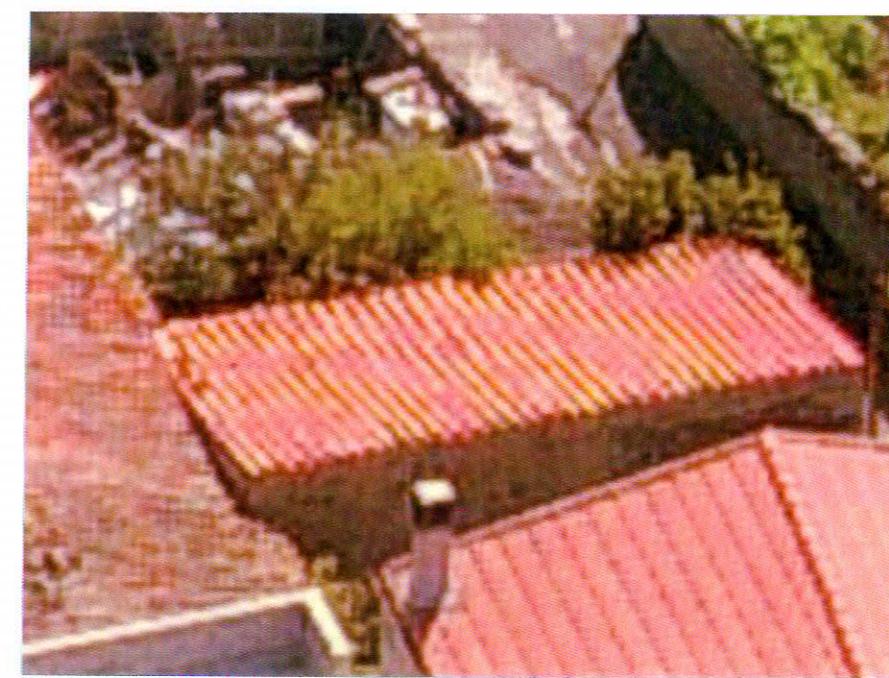
-----
-----



Vista aerea a 45°

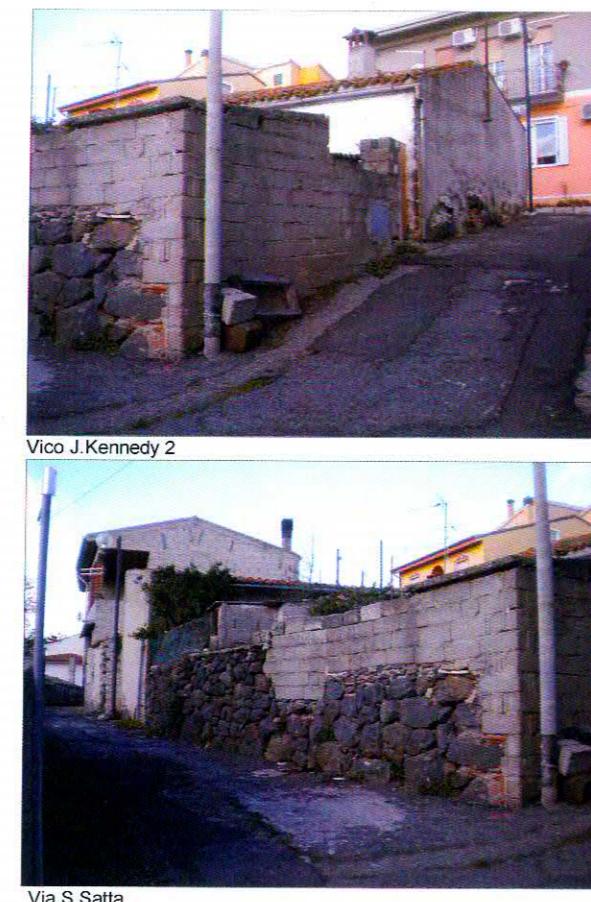
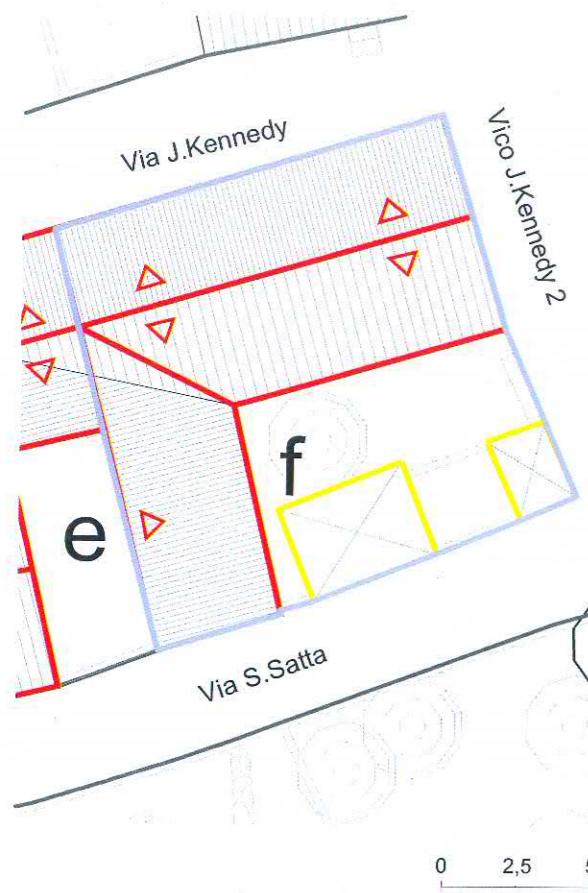


Vista aerea a 45°

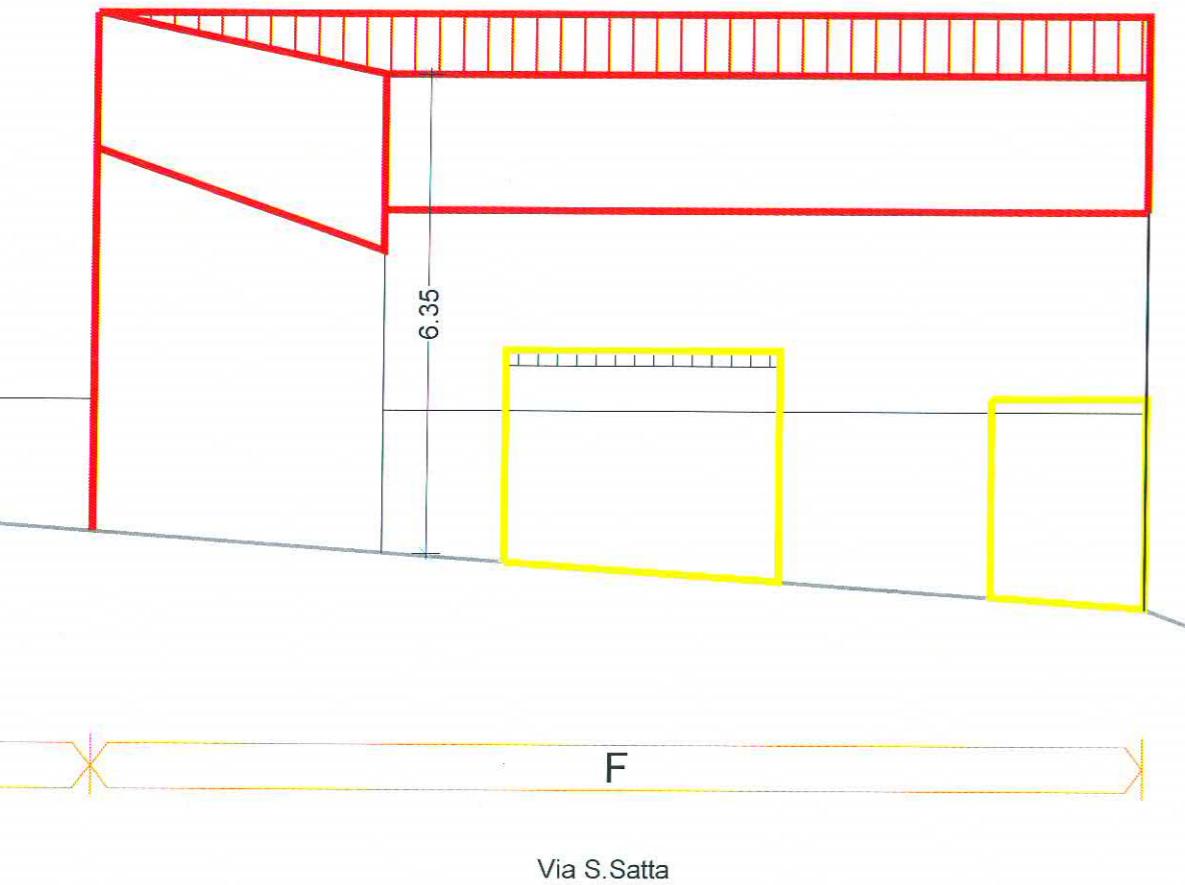


Vista aerea a 45°

## Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



## Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



## Indicazioni sullo stato attuale

## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	202,08 mq
Superficie coperta	134,30 mq
Volumetria edificata	359,83 mc

DATAZIONE	compreso tra il 1900 e il 1950
TIPO EDILIZIO	tipo A

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	mediocre
finiture esterne:	mediocre

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	pietra
Strutt.orizzontali intermedie:	-----
Copertura:	coppo laterizi
Scale esterne:	-----

## CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco parziale
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	pietra
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:	smaltimento delle acque tramite canale di raccolta e discendenti frontalini in lamiera
----------------------	--

## ELEMENTI DECORATIVI

Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	-----
Altro:	-----

## DESTINAZIONE D'USO:

piano terra:	residenza
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

## SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	antistante
recinzione	pietra,blocchi cls

## Indicazioni di intervento

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Demolizione senza ricostruzione; Nuova edificazione.

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile effettuare una sopraelevazione sul fronte prospiciente la Via Kennedy così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto. E' prevista la demolizione dei box all'interno della pertinenza.

## ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota di gronda della nuova copertura sarà a mt 6.35 misurati a monte di via S. Satta dell'unità edilizia così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

## RIVESTIMENTI ESTERNI

Il rivestimento ad intonaco, in caso di integrazione, rifacimento o nuova stesura dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

## APERTURE E SERRAMENTI

Gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva.

## ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale. Si prevede la salvaguardia del vecchio forno.

## COPERTURE

La nuova copertura sarà a due falde con colmo e gronda costante e manto di rivestimento in coppo.

## SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.