

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

19b

Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.12
Norme tecniche per Unità Edilizia

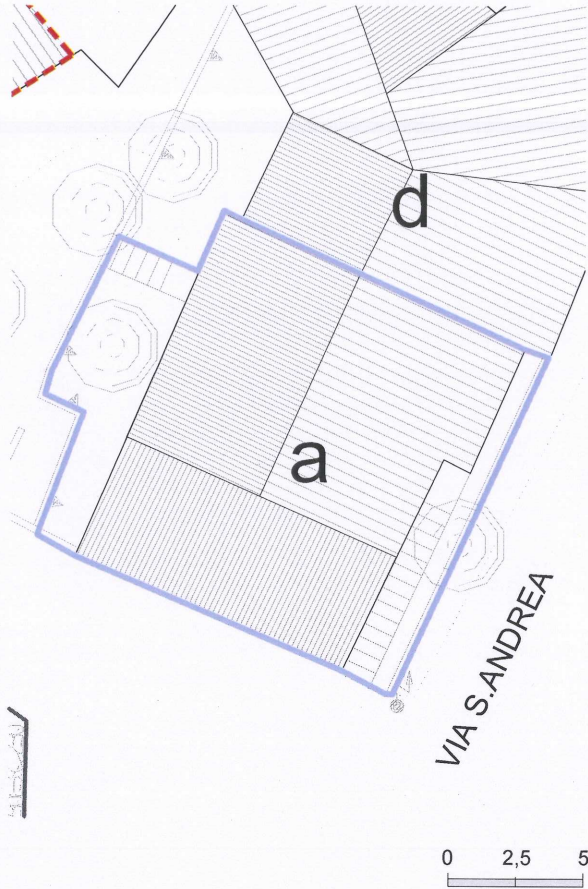
Scala: varie



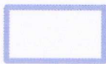
Mura & Tomasello Associati
architettura ingegneria urbanistica



Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	A. Betterelli/D. Caddeo
File:	DE19_iso12	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev. 1 del:		Agg. 2 del:	



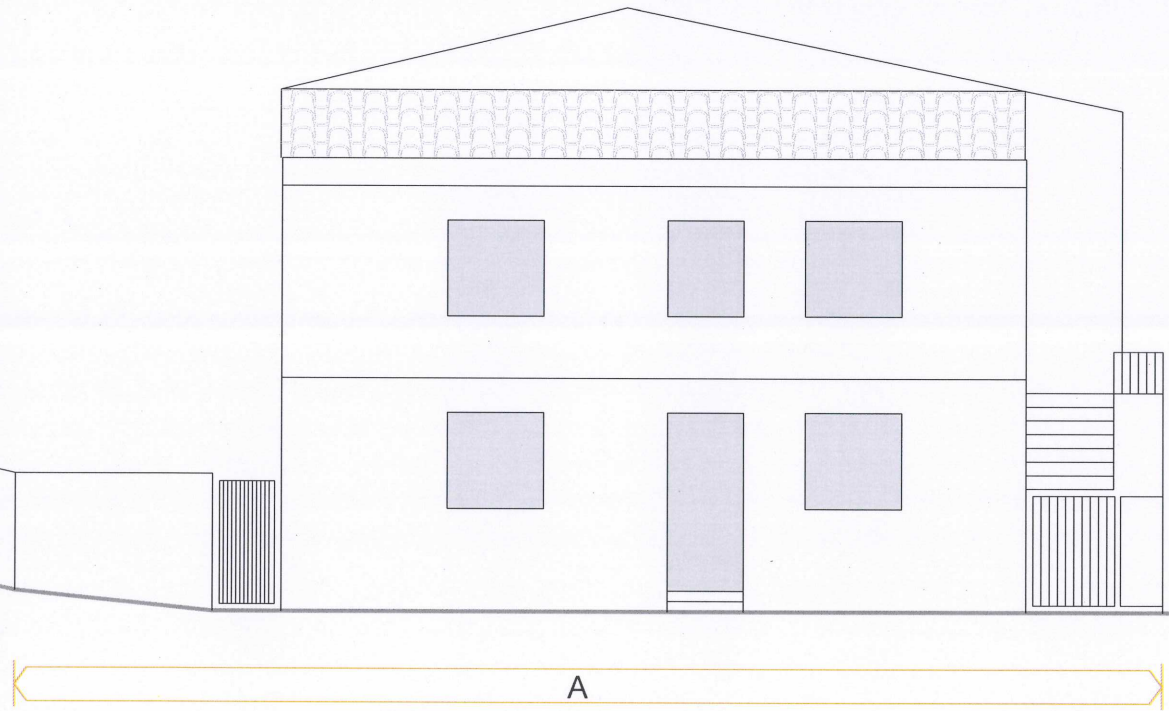
Via S.Andrea



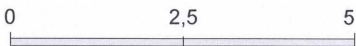
Perimetro unità edilizia A

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



Via S.Andrea



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	208,82	mq
Superficie coperta	166.55	mq
Volumetria edificata	999.30	mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO non riconducibili ai tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	discreto
finiture esterne:	discreto

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
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica;persiane in P.V.C.
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

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

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	laterale
recinzione	pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
Manutenzione ordinaria e straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere non possono comunque comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche originarie.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun incremento di volumetria e di superficie coperta.

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

In caso di sostituzione, gli infissi, i serramenti e i sistemi di oscuramento, dovranno rispettare i caratteri tipologici propri della tradizione locale, secondo quanto indicato nelle N.T.A.G.

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

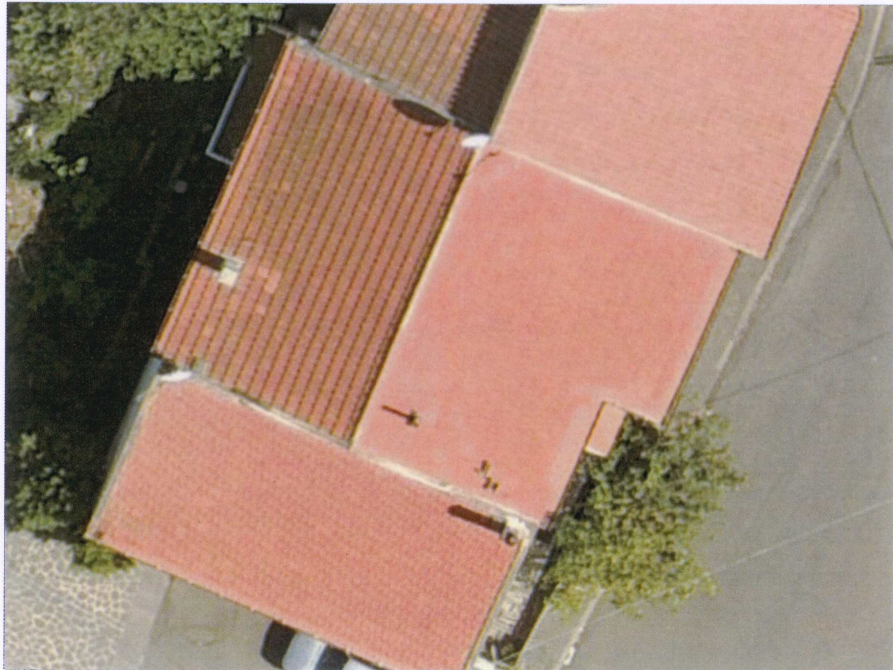
La conservazione, il ripristino e rifacimento del tetto dovrà rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

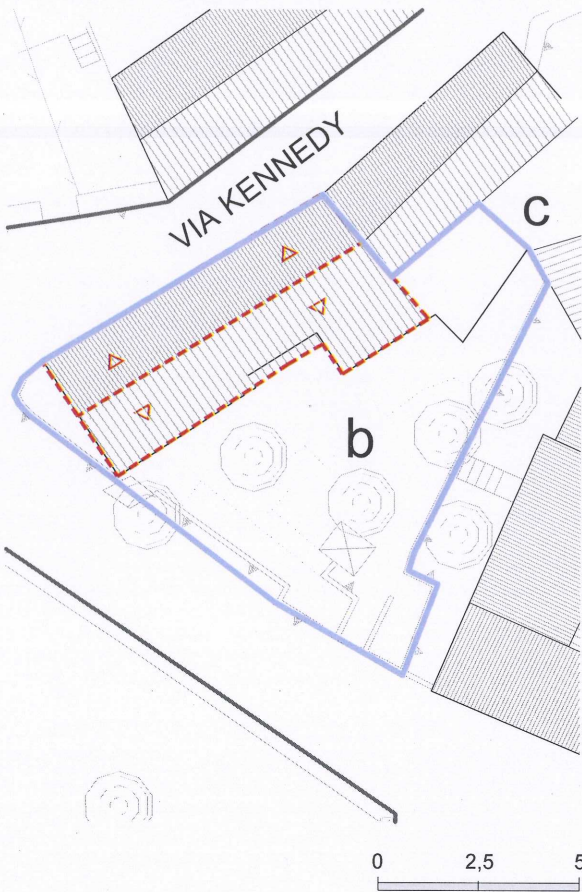


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

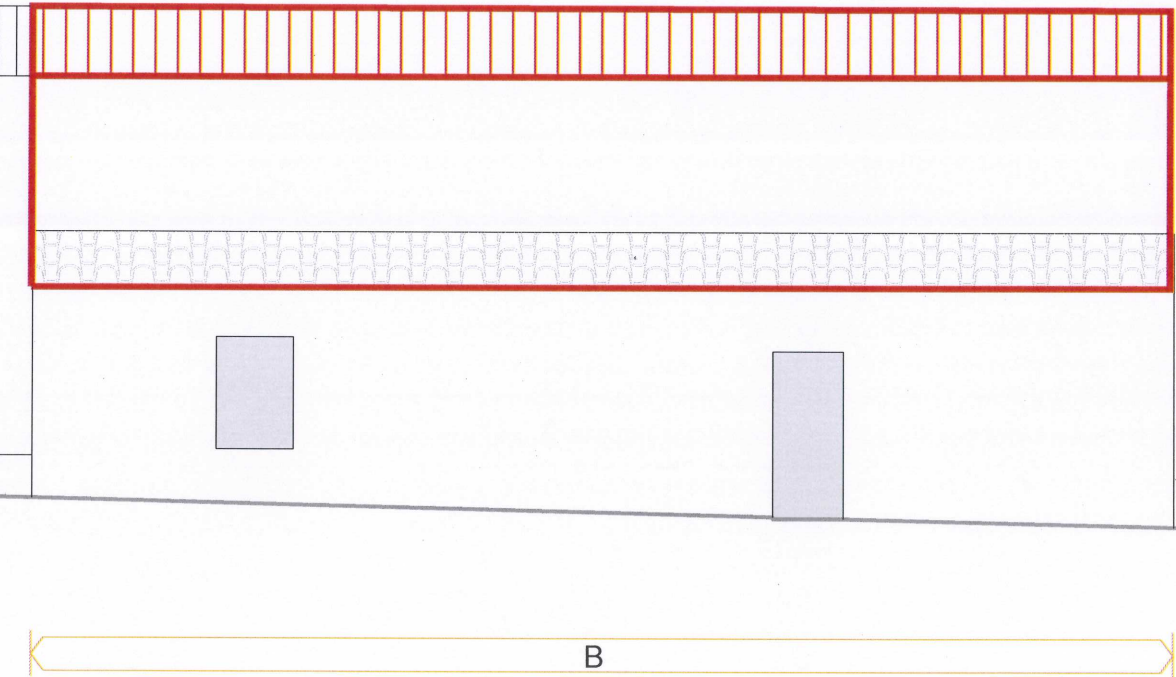




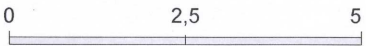
Perimetro unità edilizia B

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



Via Kennedy



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	mq
Superficie lotto	334,95	mq
Superficie coperta	138,82	mc
Volumetria edificata	423,40	mq/mq

DATAZIONE periodo compreso tra il 1900 e il 1950

TIPO EDILIZIO tipo "A"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	
finiture esterne:	mediocre
	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco parziale
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensele:	-----

Soluzione di gronda: aggetto su cornice realizzata con una fila di tegole convesse e 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	retrostante
recinzione	pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile effettuare una sopraelevazione in aderenza all'Unità Edilizia C così come riportato negli elaborati 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 s'imposterà su tutta la superficie coperta prospiciente alla Via Kennedy. La quota d'imposta della nuova copertura seguirà il filo della gronda dell'Unità edilizia C.

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 a due falde a gronda costante realizzata in aggetto, il manto di rivestimento così come riportato negli elaborati grafici di progetto, potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali e la pendenza sarà del 35%.

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

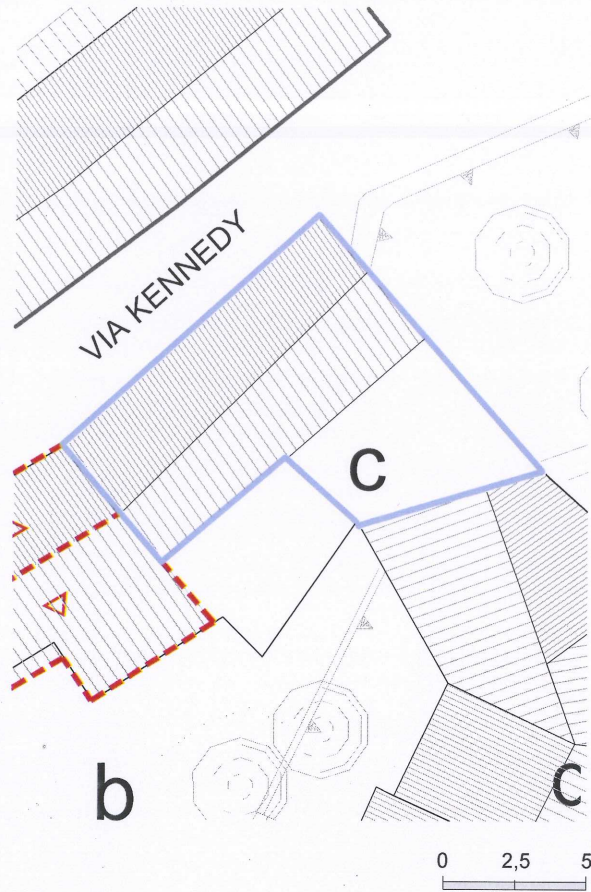


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

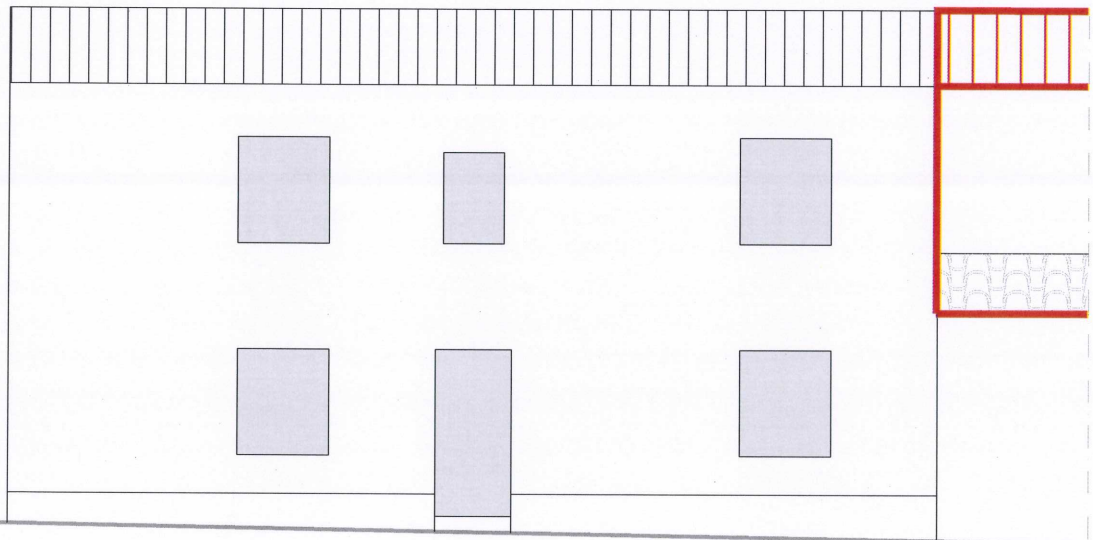




Perimetro unità edilizia C

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



Via Kennedy

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	96,90	mq
Superficie coperta	94,91	mq
Volumetria edificata	530,78	mc

DATAZIONE periodo compreso tra il 1900 e il 1950

TIPO EDILIZIO tipo "B"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	discreto

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica
Grate:	-----
Soglie:	marmo
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
piano 1°:	residenza
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante
recinzione	pietra

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
Manutenzione ordinaria e straordinaria;

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono consentiti interventi ed opere necessarie alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio. Le opere non possono comunque comportare modifiche delle caratteristiche tipologiche originarie.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun incremento di volumetria e di superficie coperta.

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 conservazione, il ripristino e rifacimento del tetto dovrà rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

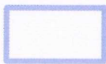
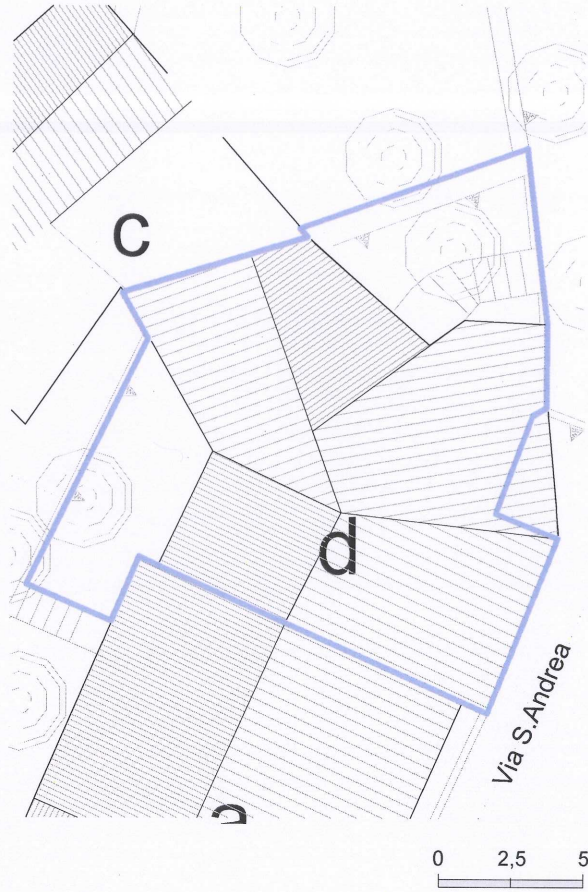


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

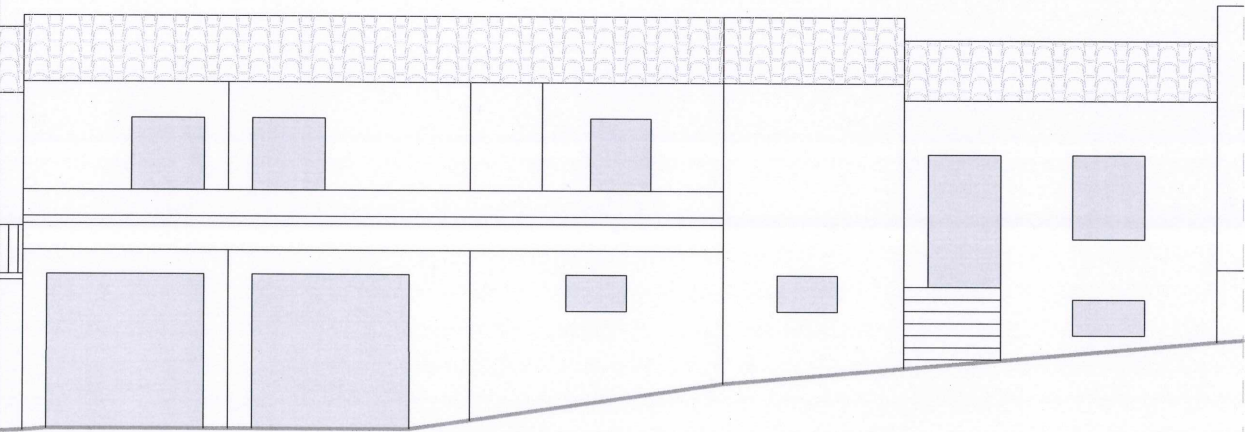




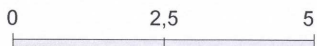
Perimetro unità edilizia D

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



D



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	221,38	mq
Superficie coperta	173,12	mq
Volumetria edificata	926,19	mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO non riconducibili ai tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	discreto

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	alluminio
Finestre:	alluminio
Passi carrai:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica
Grate:	ferro
Soglie:	marmo
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
piano 1°:	residenza
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante
recinzione	muratura

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

La ristrutturazione edilizia è consentita per rendere funzionale la distribuzione interna nel rispetto delle prescrizioni della Normativa Generale.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun incremento di volumetria e di superficie coperta.

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

In caso di sostituzione, gli infissi, i serramenti e i sistemi di oscuramento, dovranno rispettare i caratteri tipologici propri della tradizione locale, secondo quanto indicato nelle N.T.A.G.

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

Nel caso di rifacimento del sistema di copertura si dovrà rispettare l'orientamento attuale delle falde. Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale .

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

ELEMENTI INCONGRUI

Spostamento dell'unità esterna delle pompe di calore in posizione non visibile dalla pubblica via.

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

