

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

23b

Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.16
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**
architettura ingegneria urbanistica



Data: Settembre 2013

Resp. Progetto: G. Mura

Archivio: MT1052_BIRORI

Elaborazione: D.Caddeo/A.Betterelli

File: DE23_iso16

Verifica: G. Mura

Modello: FS01

Approvazione: G. Mura

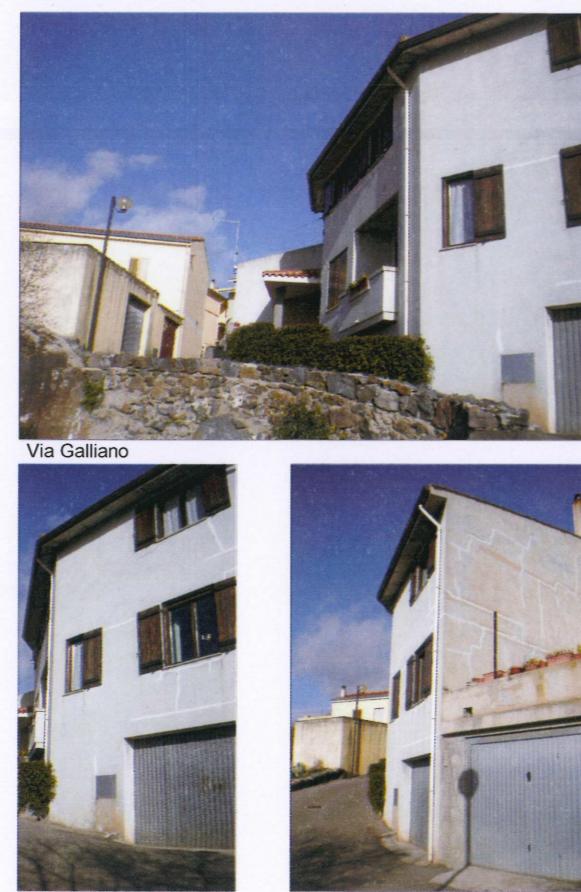
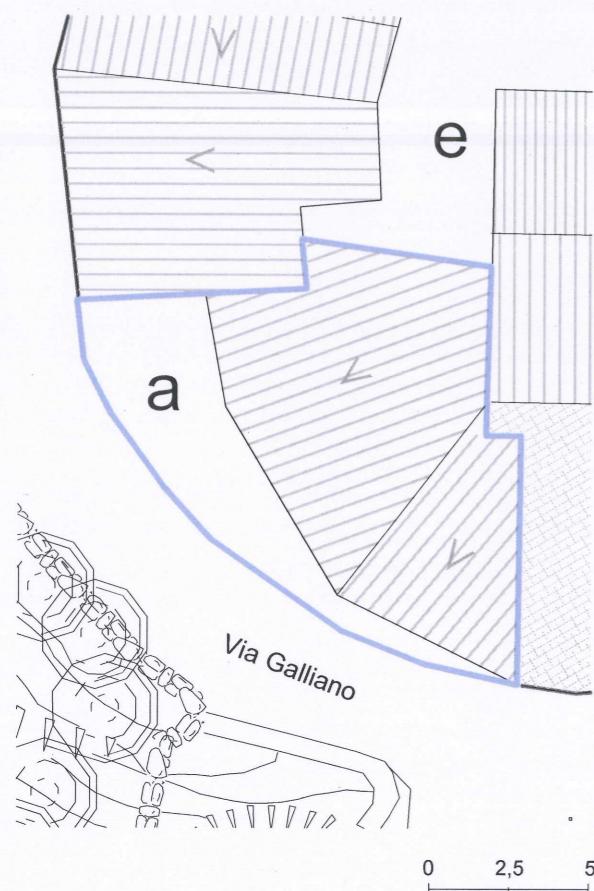
Elaborato:

Agg. 1 del:

Rev.: 1 del:

Agg. 2 del:

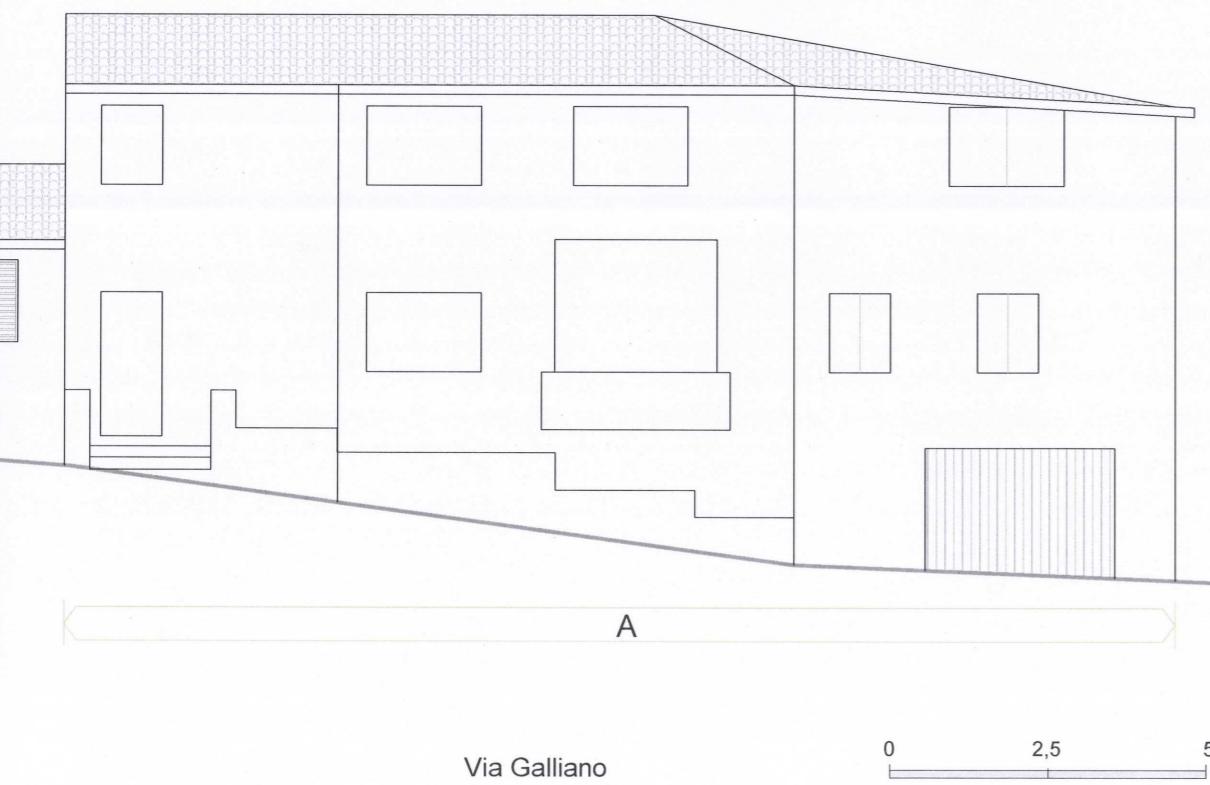
Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia A

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

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	127,00 mq
Superficie coperta	90,00 mq
Volumetria edificata	540,00 mc

DATAZIONE	periodo successivo al 1970
TIPO EDILIZIO	non riconducibile a tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	discreto
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:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	persiane in legno
Grate:	-----
Soglie:	pietra
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:	autorimessa,cantina
piano 1°:	abitazione
piano 2°:	abitazione
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	-----
recinzione	-----

Via Galliano

UNITA' EDILIZIA

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

L'edificio, costruito recentemente senza elementi di coerenza con l'architettura locale, non presenta la possibilità, senza interventi radicali, di essere adattato alle tipologie tradizionali.

Sono consentiti tutti gli interventi finalizzati a ricondurre l'edificio a forme tipologiche tradizionali compresa la demolizione con nuova costruzione.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non sono consentiti interventi di sopraelevazione, di volumetria e/o di superficie coperta.

RIVESTIMENTI ESTERNI

In caso di integrazione o rifacimento, il rivestimento ad intonaco, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A.G.. Non sono ammessi rivestimenti murari esterni diversi dall'intonaco.

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

Nel caso di interventi sulle facciate si dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

COPERTURE

Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale e nel rispetto di quanto indicato nelle N.T.A.G..

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale

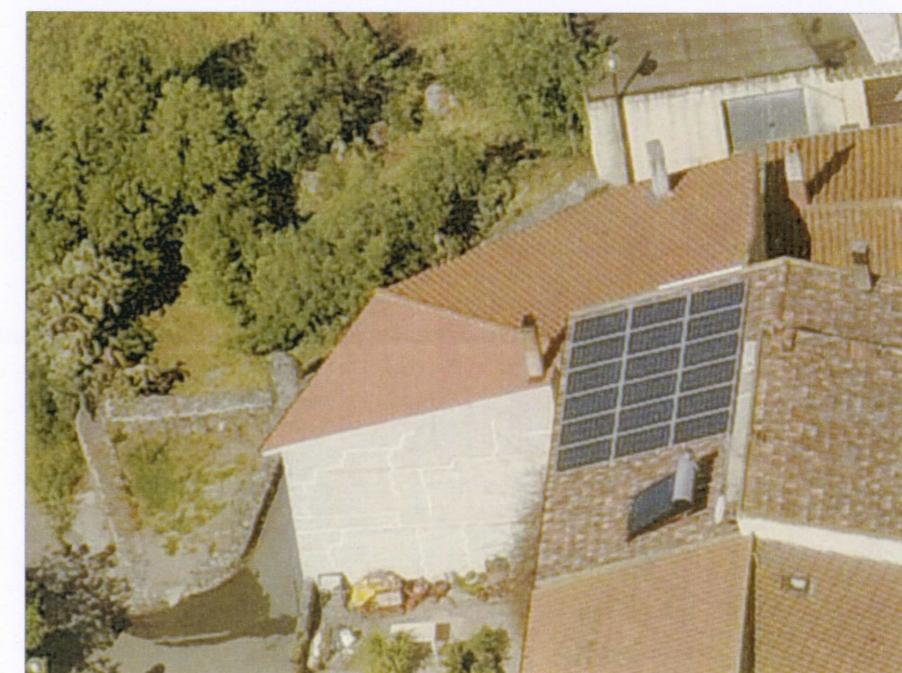


Vista aerea a 45°

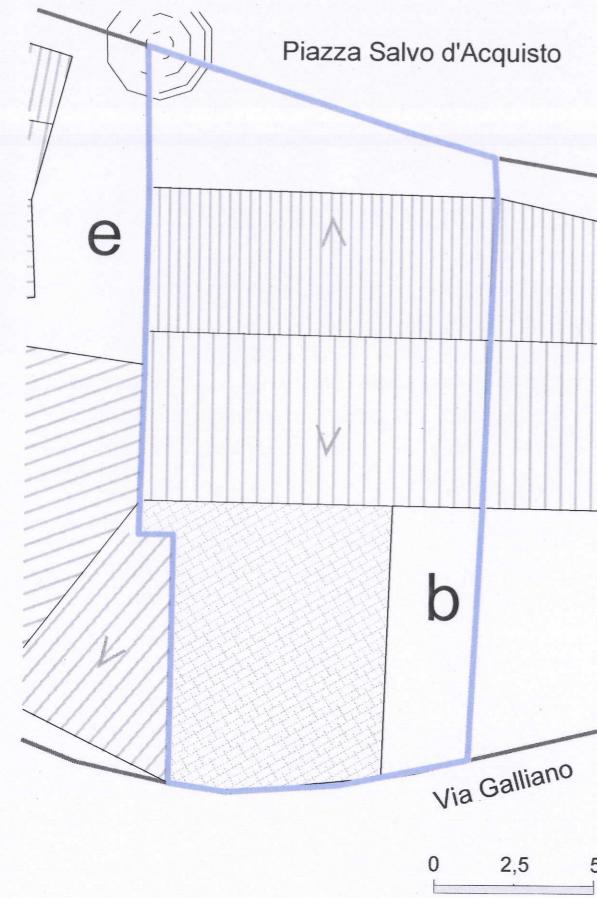


Vista aerea a 45°

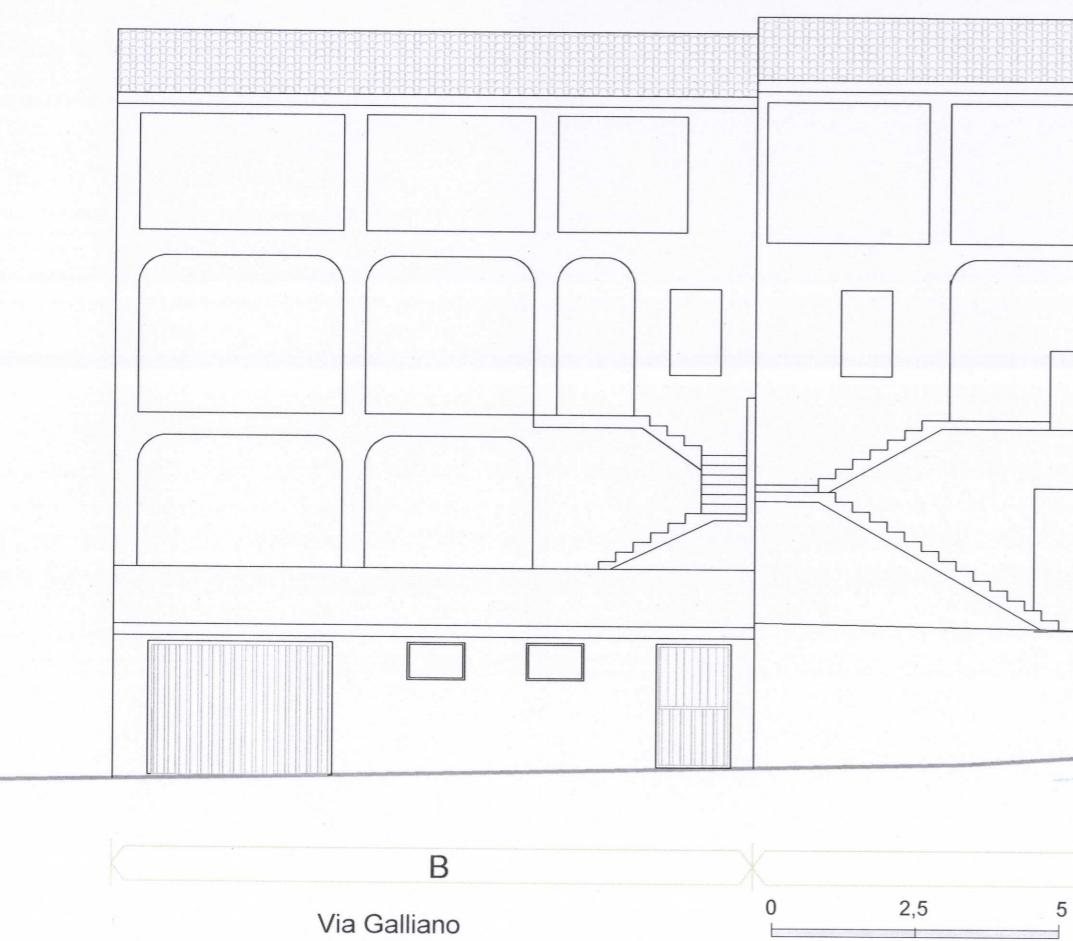
Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	221,00 mq
Superficie coperta	166,00 mq
Volumetria edificata	1134,00 mc

DATAZIONE	periodo successivo al 1970
TIPO EDILIZIO	non riconducibile a tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	discreto
finiture esterne:	buono

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	P.V.C.
Finestre:	P.V.C.
Passi carrai:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento:	tapparelle in plastica
Grate:	-----
Soglie:	marmo
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:	autorimessa,cantina
piano 1°:	abitazione
piano 2°:	abitazione
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	-----
recinzione	-----

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria,ristrutturazione edilizia,demolizione con nuova costruzione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

L'edificio, costruito recentemente senza elementi di coerenza con l'architettura locale, non presenta la possibilità, senza interventi radicali, di essere adattato alle tipologie tradizionali.

Sono consentiti tutti gli interventi finalizzati a ricondurre l'edificio a forme tipologiche tradizionali compresa la demolizione con nuova costruzione.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non sono consentiti interventi di sopraelevazione, di volumetria e/o di superficie coperta.

RIVESTIMENTI ESTERNI

In caso di integrazione o rifacimento, il rivestimento ad intonaco, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A.G.. Non sono ammessi rivestimenti murari esterni diversi dall'intonaco.

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

Nel caso di interventi sulle facciate si dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

COPERTURE

Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale e nel rispetto di quanto indicato nelle N.T.A.G..

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

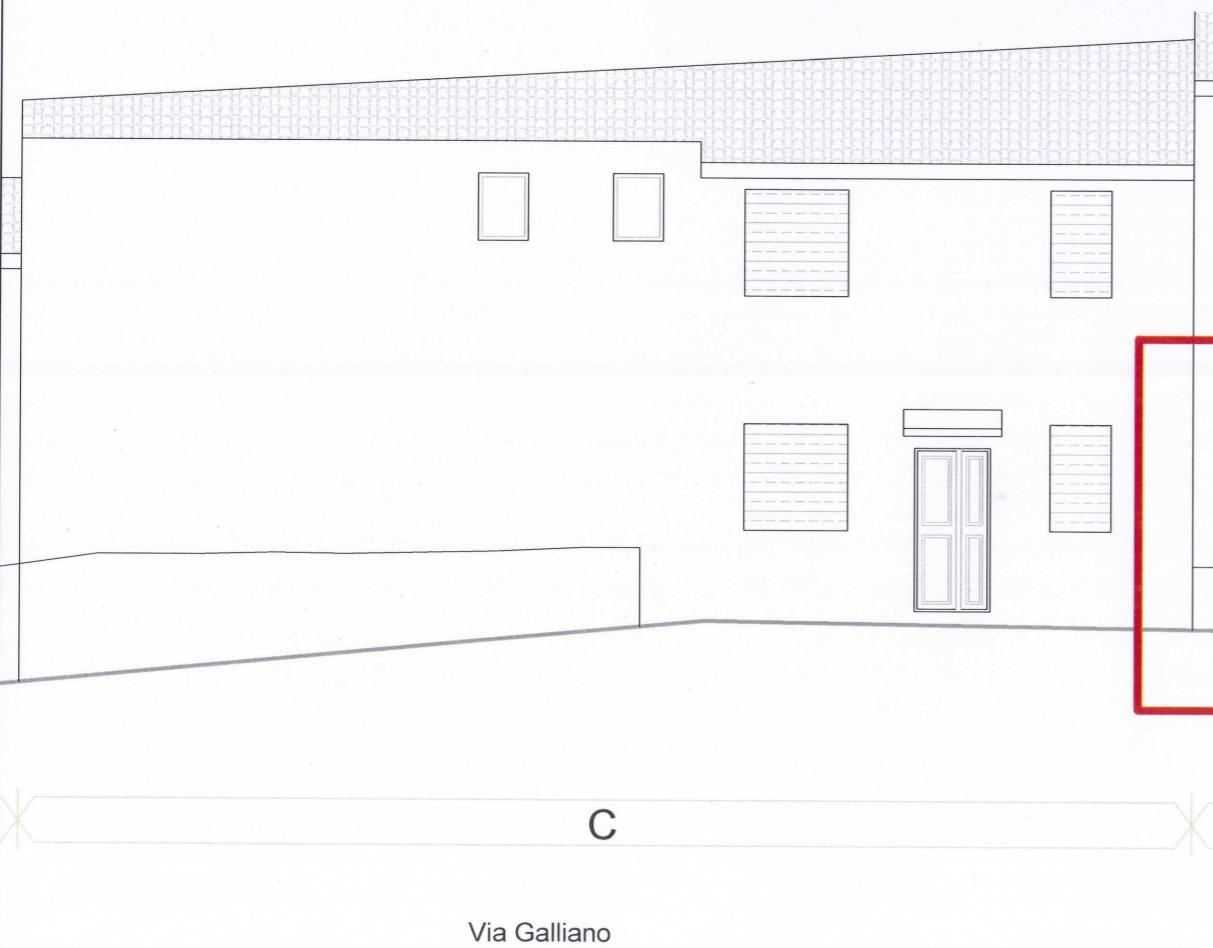
Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala 1:100



Indicazioni di intervento

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	241,00 mq
Superficie coperta	120,00 mq
Volumetria edificata	1080,00 mc

DATAZIONE	periodo successivo al 1970
TIPO EDILIZIO	non riconducibile a tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	discreto

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	blocchi cls
Strutti orizzontali intermedi:	c.a.
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	P.V.C.
Finestre:	P.V.C.
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 lamiera

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante
recinzione	blocchi cls

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con nuova costruzione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

L'edificio, costruito recentemente senza elementi di coerenza con l'architettura locale, non presenta la possibilità, senza interventi radicali, di essere adattato alle tipologie tradizionali.

Sono consentiti tutti gli interventi finalizzati a ricondurre l'edificio a forme tipologiche tradizionali compresa la demolizione con nuova costruzione.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non sono consentiti interventi di sopraelevazione, di volumetria e/o di superficie coperta.

RIVESTIMENTI ESTERNI

In caso di integrazione o rifacimento, il rivestimento ad intonaco, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A.G.. Non sono ammessi rivestimenti murari esterni diversi dall'intonaco. Si richiede l'intonacatura di tutte le superfici esterne non finite.

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

Nel caso di interventi sulle facciate si dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

COPERTURE

Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale e nel rispetto di quanto indicato nelle N.T.A.G..

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

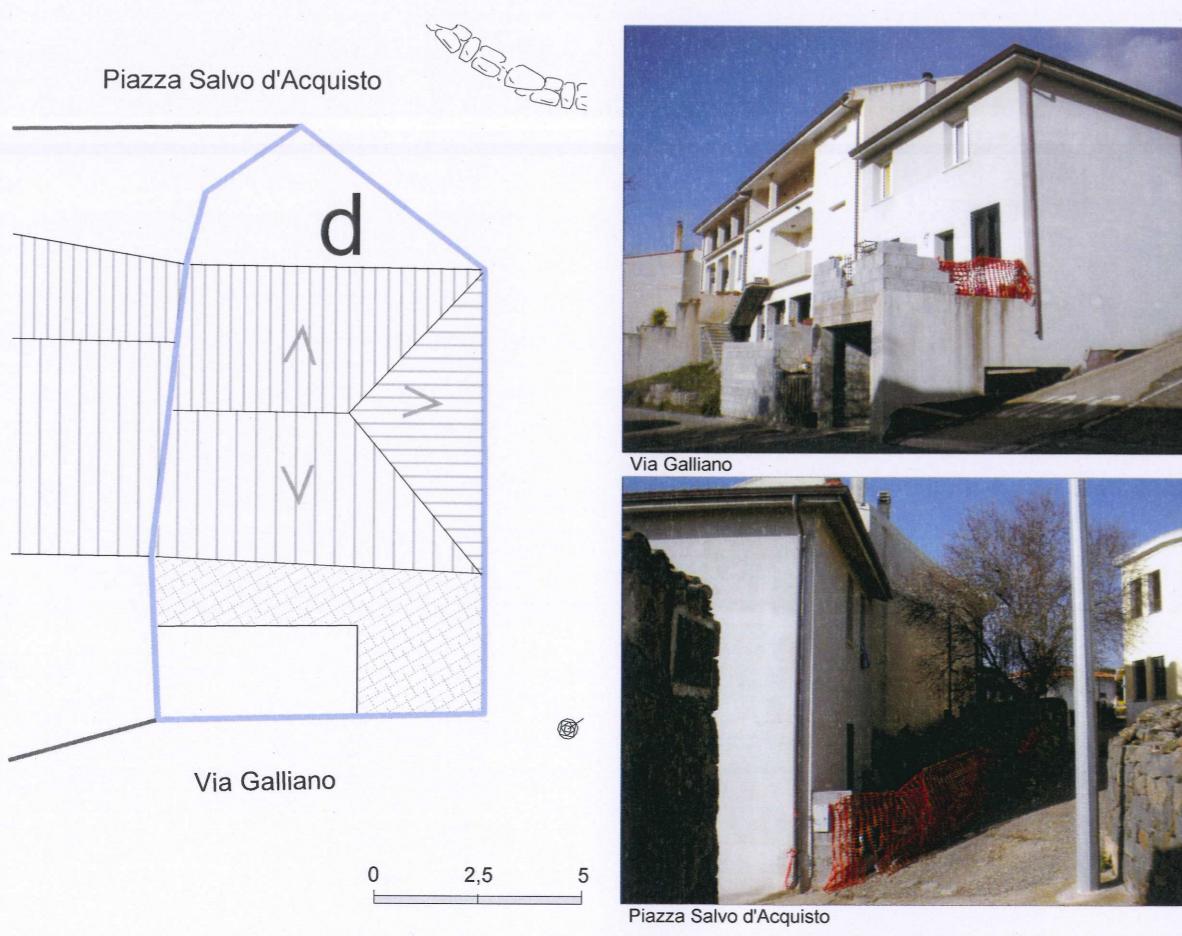


Vista aerea a 45°

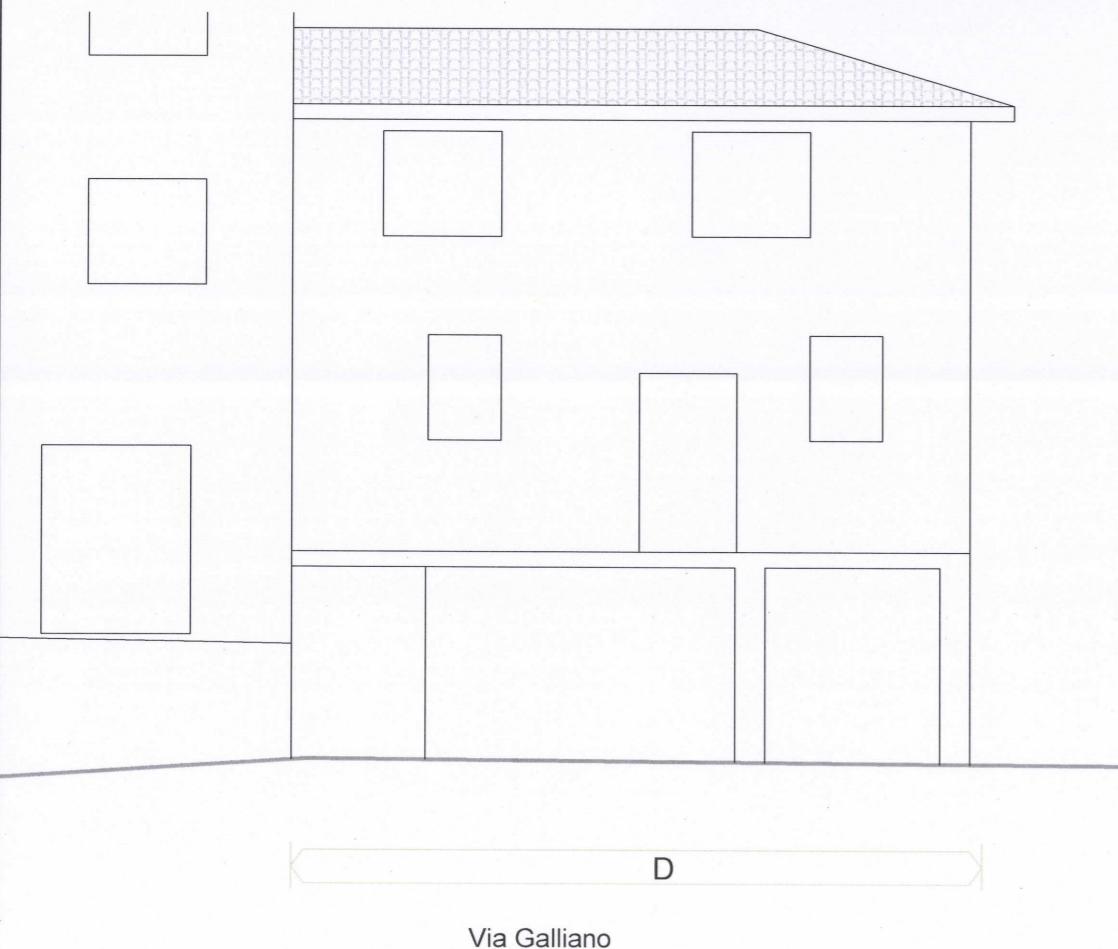


Vista aerea a 45°

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	98,00 mq
Superficie coperta	81,00 mq
Volumetria edificata	628,00 mc

DATAZIONE	periodo successivo al 1970
TIPO EDILIZIO	non riconducibile a tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	sufficiente

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

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

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

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

piano terra:	autorimessa
piano 1°:	abitazione
piano 2°:	abitazione
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	-----
recinzione	-----

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

L'obiettivo è il completamento degli elementi architettonici secondo i canoni dell'architettura tradizionale. Sono consentiti gli interventi necessari alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun incremento di volumetria e di superficie coperta rispetto alla situazione esistente.

RIVESTIMENTI ESTERNI

In caso di integrazione o rifacimento, il rivestimento ad intonaco, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A.G.. Non sono ammessi rivestimenti murari esterni diversi dall'intonaco. Si richiede la finitura ad intonaco della parte di edificio adibita ad autorimessa.

APERTURE E SERRAMENTI

Le aperture, 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

Nel caso di interventi sulle facciate si dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

COPERTURE

Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

E' richiesta l'intonacatura del muro di cinta e la realizzazione di un'apertura carrabile con elementi di finitura del tipo tradizionale.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale

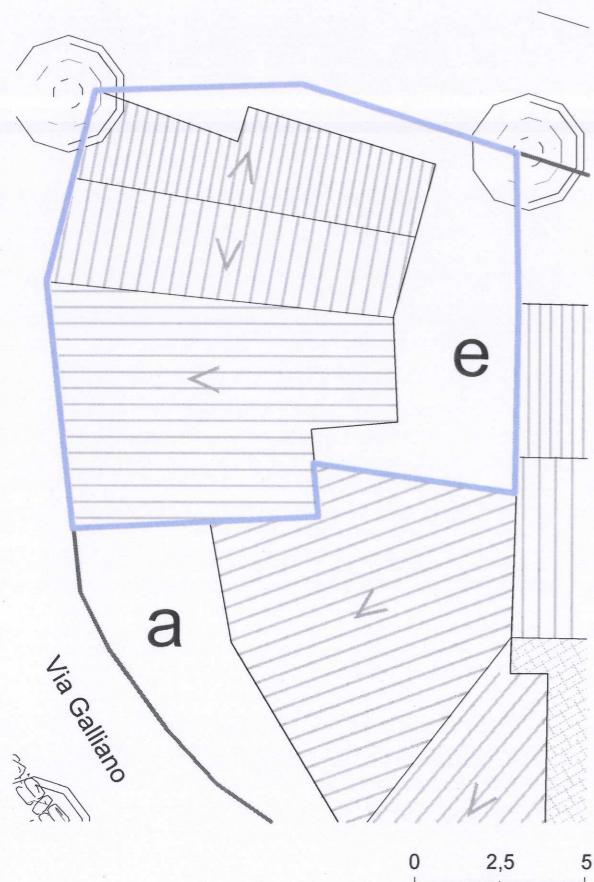
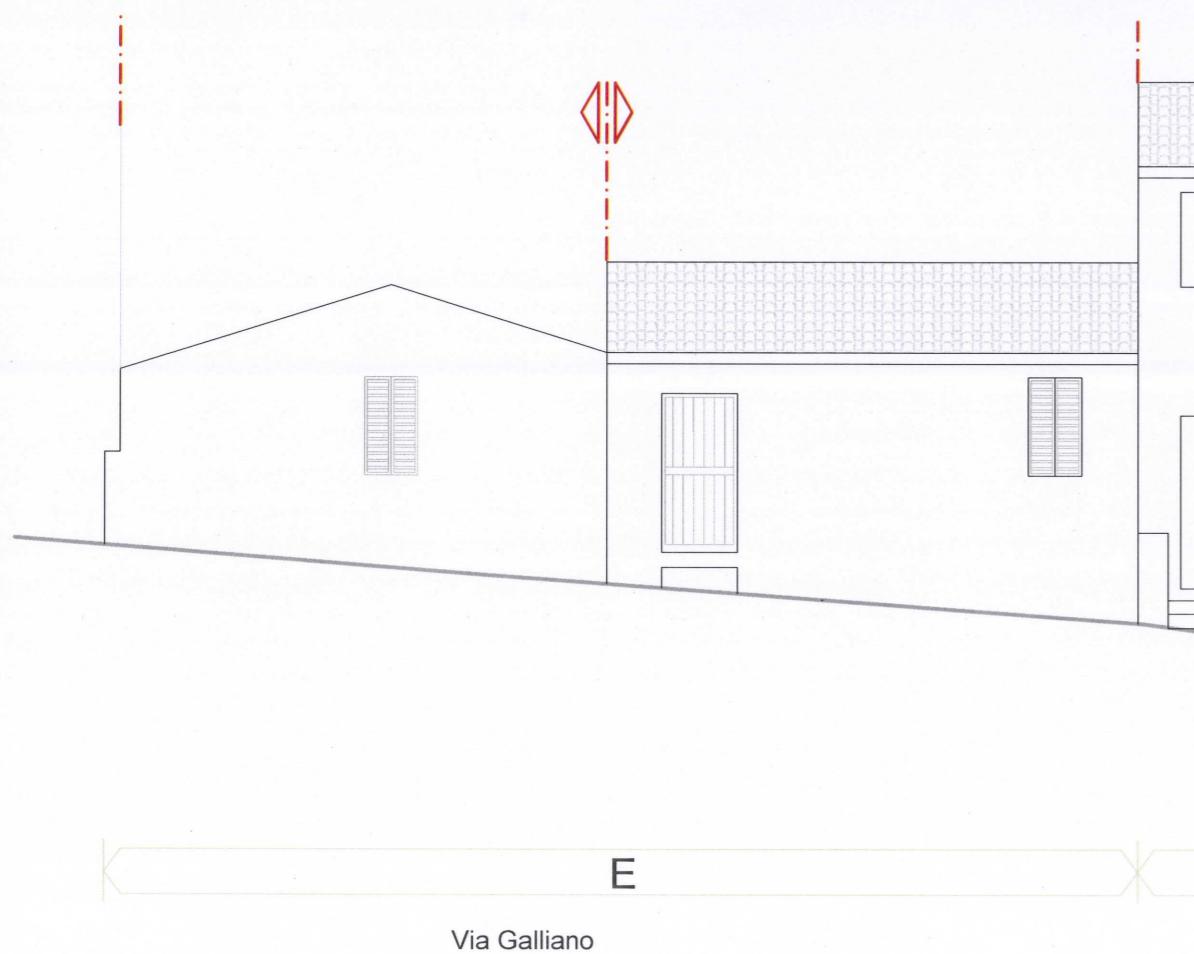


Vista aerea a 45°



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	157,00 mq
Superficie coperta	110,00 mq
Volumetria edificata	330,00 mc

DATAZIONE	periodo successivo al 1970
TIPO EDILIZIO	nn riconducibile a tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	buono

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	alluminio
Finestre:	alluminio
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	persiane in alluminio
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:	-----
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante
recinzione	muratura in pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia interna.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Recupero e riqualificazione architettonica dell'edificio esistente mediante interventi mirati alla sostituzione degli elementi di finitura incongrui e al completamento degli elementi architettonici secondo i canoni dell'architettura tradizionale.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio e la ristrutturazione edilizia per rendere funzionale la distribuzione interna.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito alcun incremento di volumetria e di superficie coperta rispetto alla situazione esistente.

RIVESTIMENTI ESTERNI

In caso di integrazione o rifacimento, il rivestimento ad intonaco, dovrà rispettare le indicazioni stabilite nelle N.T.A.G.. Non sono ammessi rivestimenti murari esterni diversi dall'intonaco.

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. Si richiede la sostituzione degli infissi in alluminio.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Nel caso di interventi sulle facciate si dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture 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

E' richiesta la salvaguardia della muratura in pietra.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°

