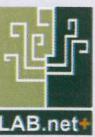




REGIONE AUTONOMA DI SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



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

25b

Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.21
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie



Mura & Tomasello Associati
architettura ingegneria urbanistica



UNI EN ISO 9001:2008

Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	F. Sanna
File:	DE12_iso05	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.:	1 del:	Agg. 2 del:	

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

Proprietà	privata
Superficie lotto	235,59 mq
Superficie coperta	142.84 mq
Volumetria edificata	663.18 mc

DATAZIONE	Successivo al 1970
TIPO EDILIZIO	non riconducibile ai tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	buono

**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:	lamiera
Sistemi di oscuramento	persiane in P.V.C.
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	c.a.
Parapetti:	ferro
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:

smaltimento delle acque tramite
canale di raccolta 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	antistante
recinzione	pietra,ferro

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Demolizione del tetto del box-garage su Via Toselli per costruire un tetto ad una falda. E' possibile inoltre effettuare una sopraelevazione della parte in aderenza all'Unità Edilizia B 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 linea di gronda della nuova copertura del box avrà la stessa altezza di quella del box dell'Unità Edilizia B. La sopraelevazione avrà la stessa imposta della gronda e del colmo del corpo edilizio 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

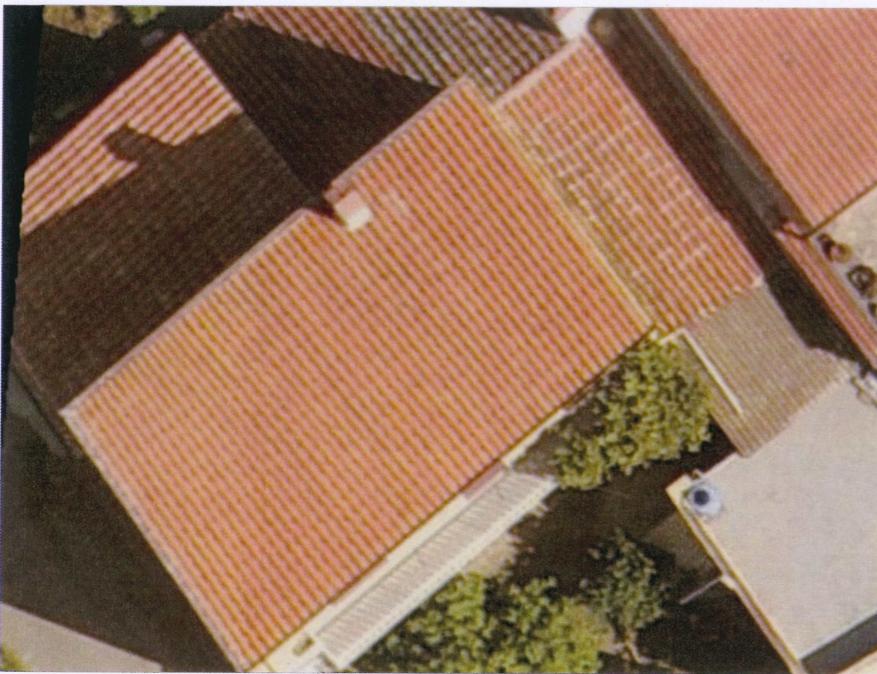
Le due nuove coperture dovranno essere realizzate così come indicate negli elaborati grafici di progetto. Dovranno avere il manto di rivestimento in coppi .

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Conservazione dell'attuale assetto del cortile e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurne lo spazio. Sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale

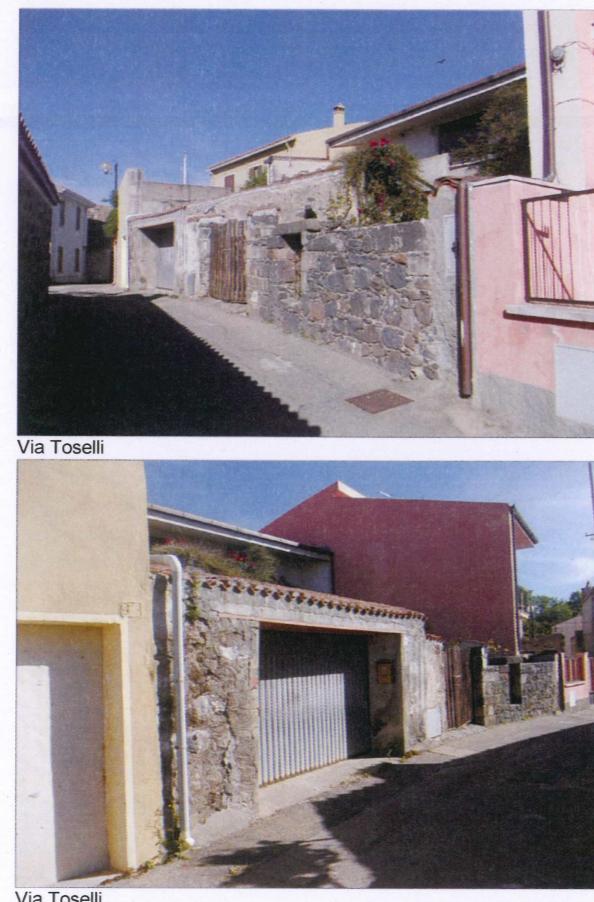
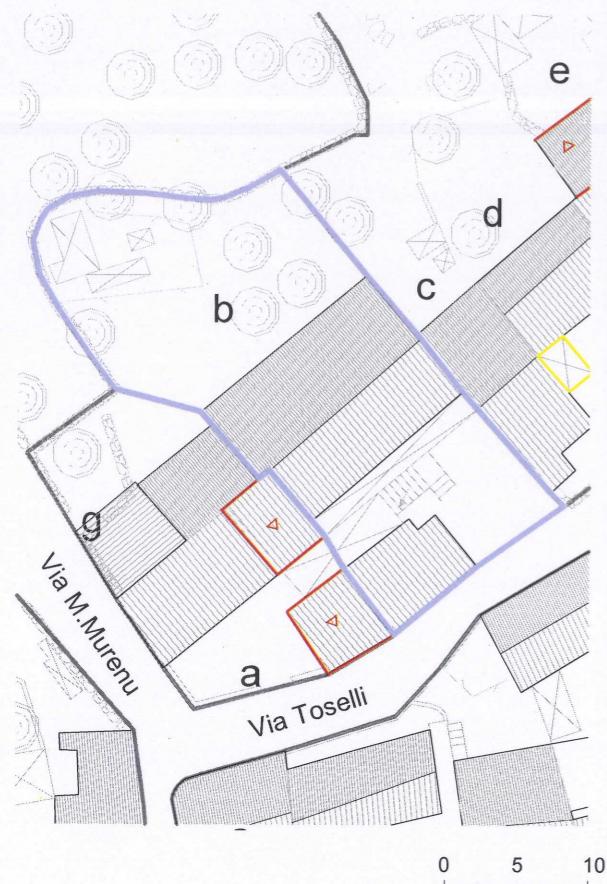


Vista aerea a 45°

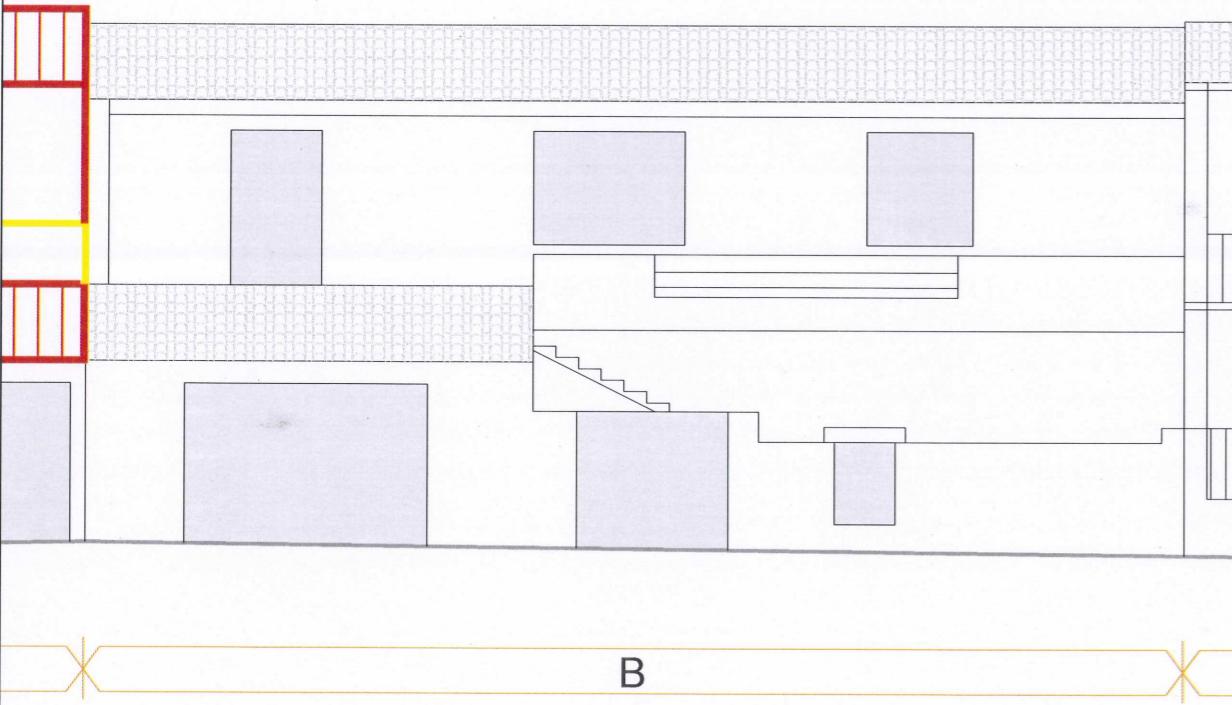


Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica

Perimetro unità edilizia B

corpo di fabbrica compreso in zona A
corpo di fabbrica compreso in zona B**Rilievo grafico e indicazioni di progetto-scala: 1:100**

Via Toselli

Indicazioni sullo stato attuale**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata
Superficie lotto	541,89 mq
Superficie coperta	211,75 mq
Volumetria edificata	1090,01 mc

DATAZIONE	Successivo al 1970
-----------	--------------------

TIPO EDILIZIO	non riconducibile ai tipi tradizionali
---------------	--

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	buono

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:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento:	persiane in P.V.C.
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	c.a.
Parapetti:	ferro
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:

smaltimento delle acque tramite canale di raccolta 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	antistante
recinzione	pietra,ferro

Indicazioni di intervento**INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

La ristrutturazione edilizia è consentita per rendere più funzionale la distribuzione interna nel rispetto 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

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 sulle facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale

COPERTURE

Per il ripristino e il rifacimento del tetto si dovranno 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

Conservazione dell'attuale assetto del cortile e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurne lo spazio. Sistemazione dell'area di pertinenza a verde e la chiusura della stessa come da Normativa Generale.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



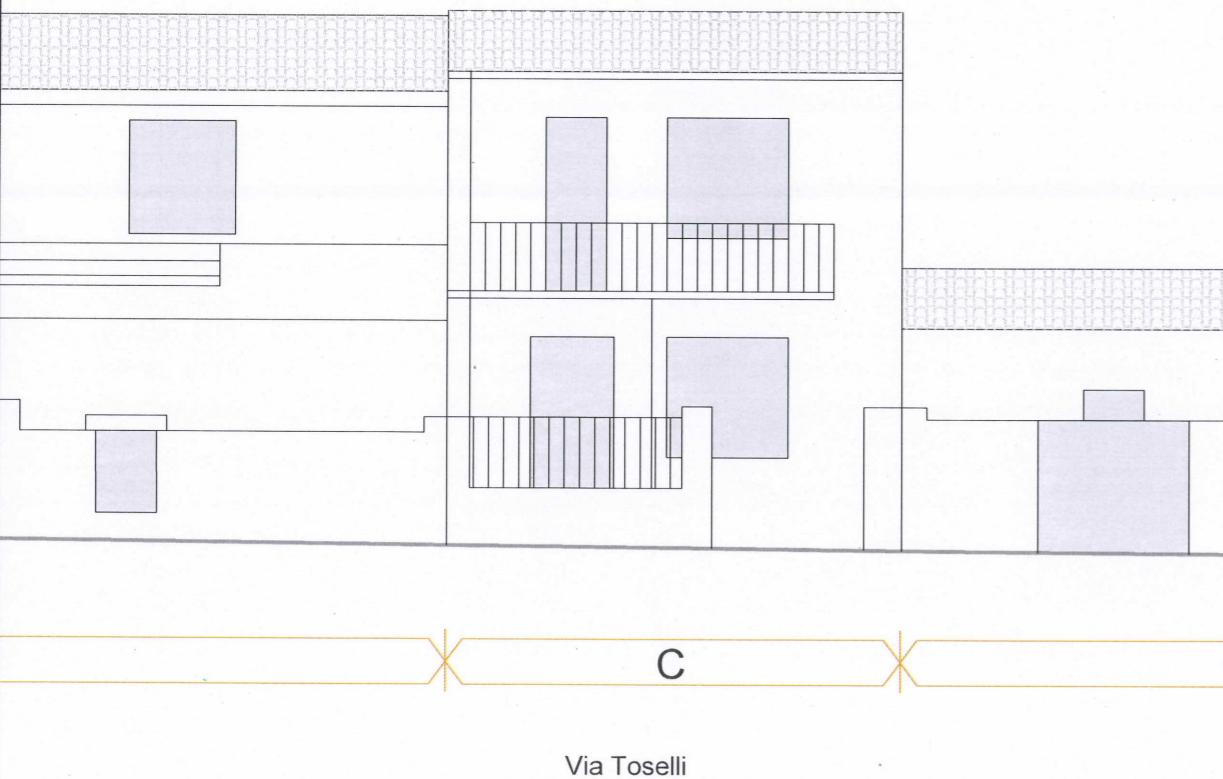
Vista aerea a 45°



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	173,53 mq
Superficie coperta	74.83 mq
Volumetria edificata	462.29 mc

DATAZIONE	Successivo al 1970
-----------	--------------------

TIPO EDILIZIO	non riconducibile ai tipi tradizionali
---------------	--

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
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:	legno
Finestre:	alluminio
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento:	tapparelle in plastica
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	c.a.
Parapetti:	ferro
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	smaltimento delle acque tramite canale di raccolta con discendenti frontali in lamiera

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	antistante retrostante
recinzione	blocchi cls,ferro

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia.

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. La ristrutturazione edilizia è consentita per rendere più funzionale la distribuzione interna nel rispetto 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

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 sulle facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale

COPERTURE

Per l'Unità Edilizia il ripristino e il 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

Conservazione dell'attuale assetto del cortile. Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurne lo spazio. Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



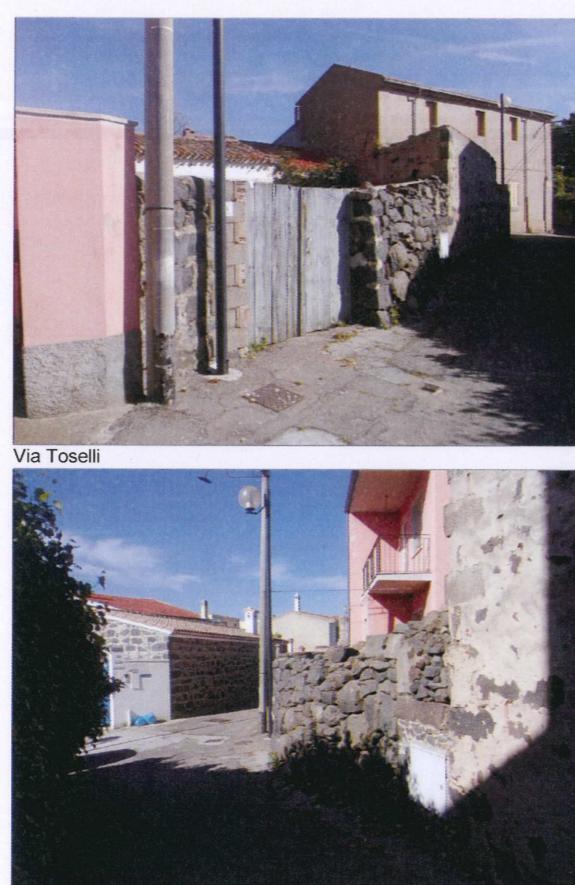
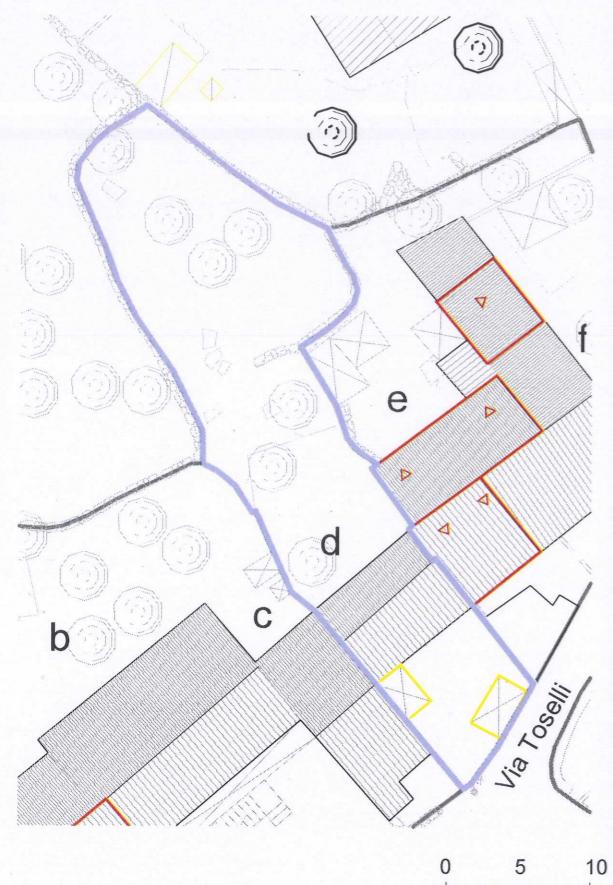
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

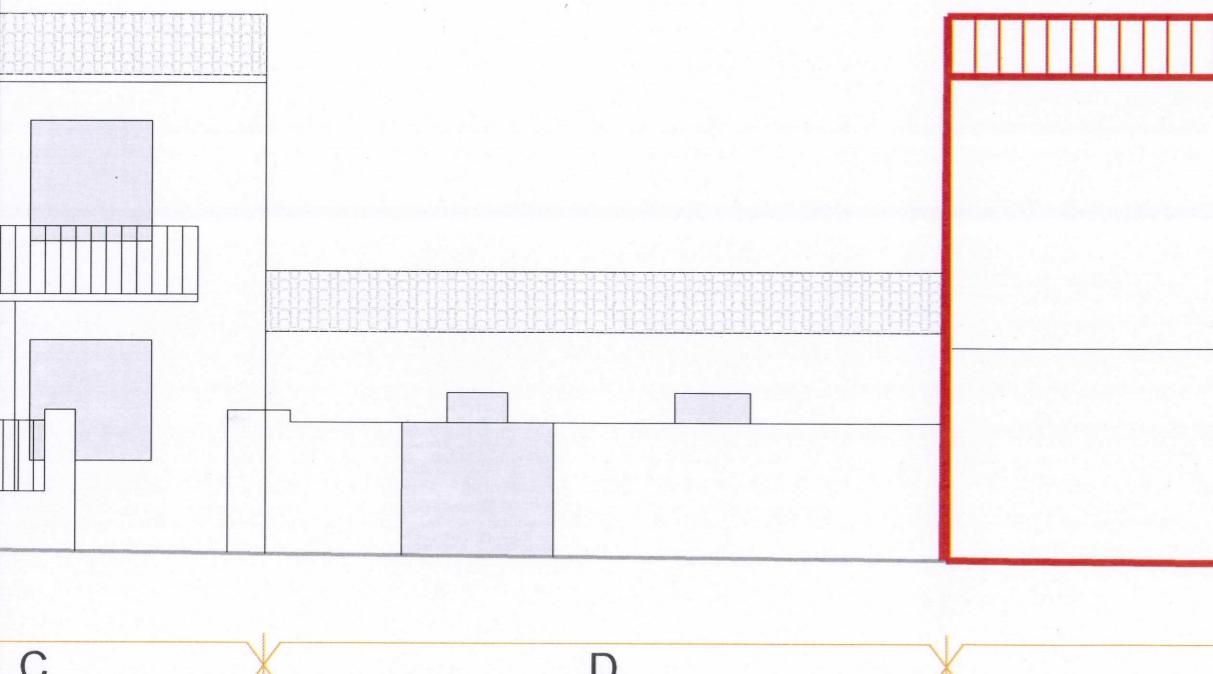


Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Via Toselli

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



Via Toselli

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	445,44 mq
Superficie coperta	74.83 mq
Volumetria edificata	462.29 mc

DATAZIONE
TIPO EDILIZIOPeriodo compreso tra il 1900 e il 1950
tipo "A"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
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:	legno
Finestre:	alluminio
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	c.a.
Parapetti:	ferro
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:

smaltimento delle acque tramite
canale di raccolta con discendenti
frontali in lamiera

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	antistante retrostante
recinzione	blocchi cls, ferro

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Restauro conservativo, Manutenzione ordinaria e straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate e il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili. La copertura del box all' interno dell'area di pertinenza dovrà essere in coppi tradizionali.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non si prevede nessun aumento di volumetria.

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 elementi e finiture che si andranno a realizzare dovranno essere rispettose delle caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

COPERTURE

Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



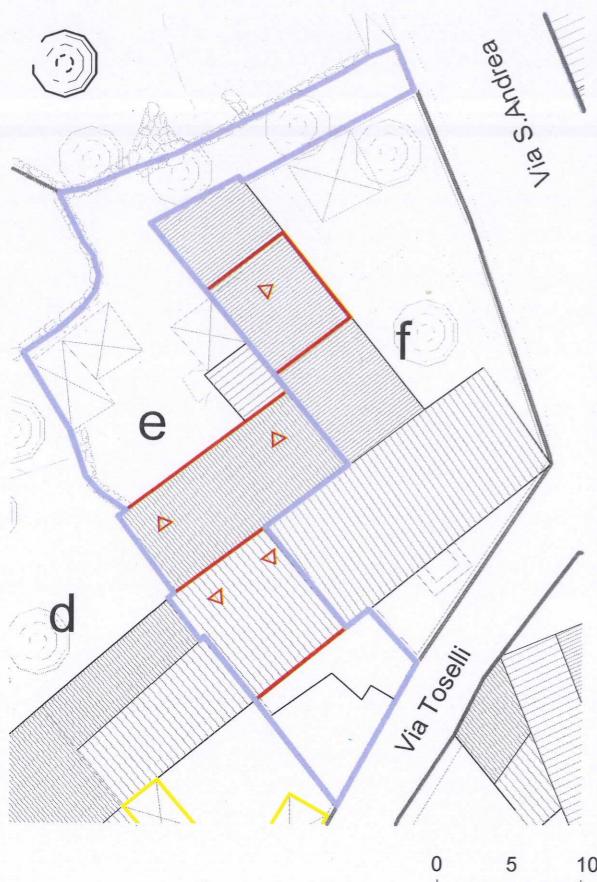
Vista aerea a 45°



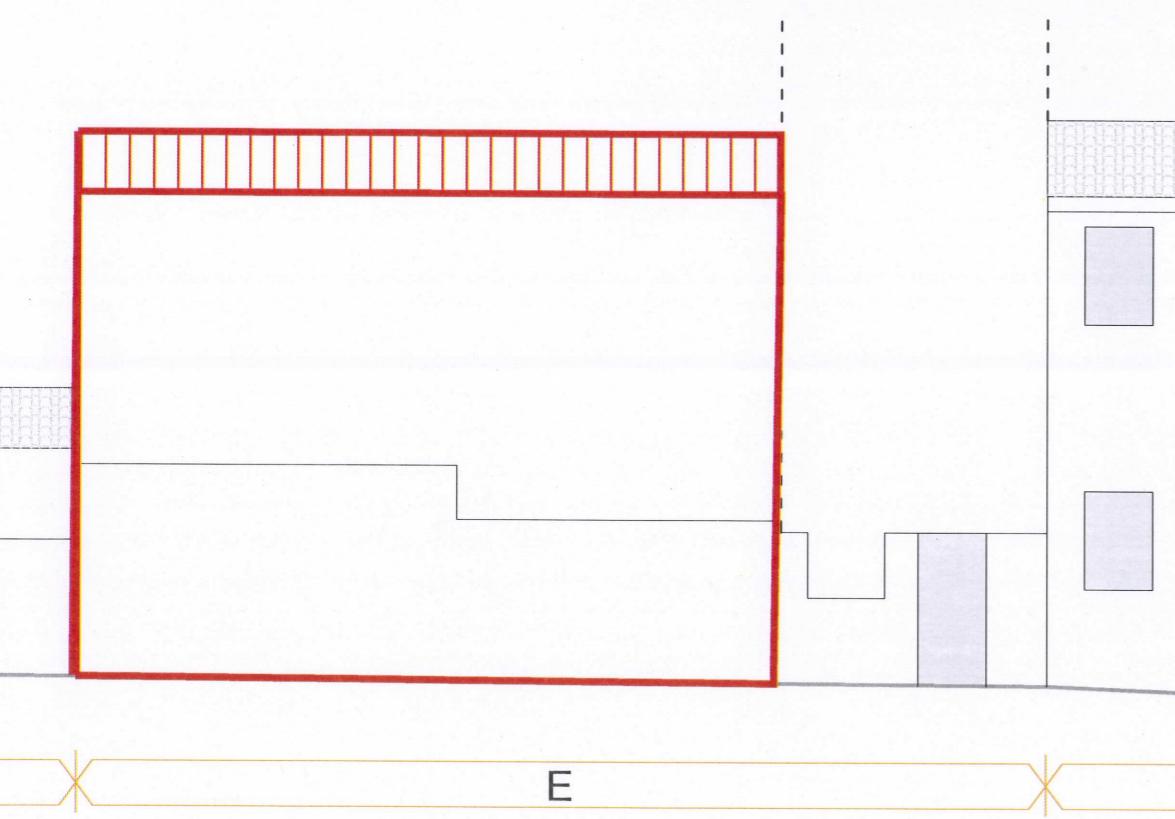
Vista aerea a 45°



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	293,27 mq
Superficie coperta	129.17 mq
Volumetria edificata	359.87 mc

DATAZIONE
TIPO EDILIZIOPeriodo compreso tra il 1900 e il 1950
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:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	pietra
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	aggetto semplice dei 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	antistante retrostante
recinzione	pietra

Via S.Andrea-Via Toselli



INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Restauro conservativo; Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile effettuare una sopraelevazione in aderenza all'Unità Edilizia D e F così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto. Si prevede il restauro conservativo di tutta l'abitazione.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota d'imposta della gronda della sopraelevazione seguirà quella dell'Unità Edilizia F.

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 sulle facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale

COPERTURE

La nuova copertura della sopraelevazione dovrà essere a capanna con il manto di rivestimento esclusivamente in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Sistemazione dell'area di pertinenza a verde e la chiusura della stessa come da Normativa Generale.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



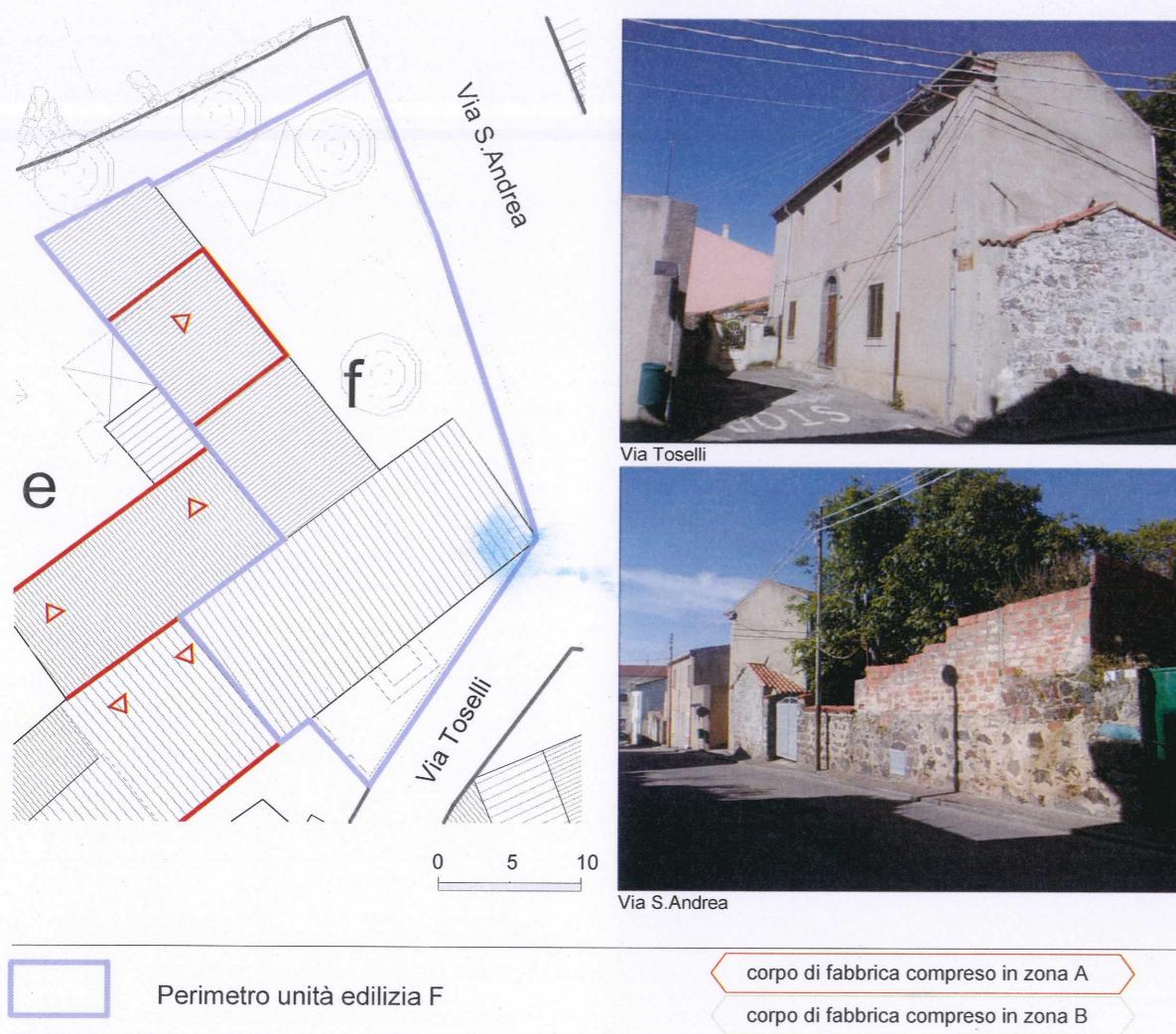
Vista aerea a 45°



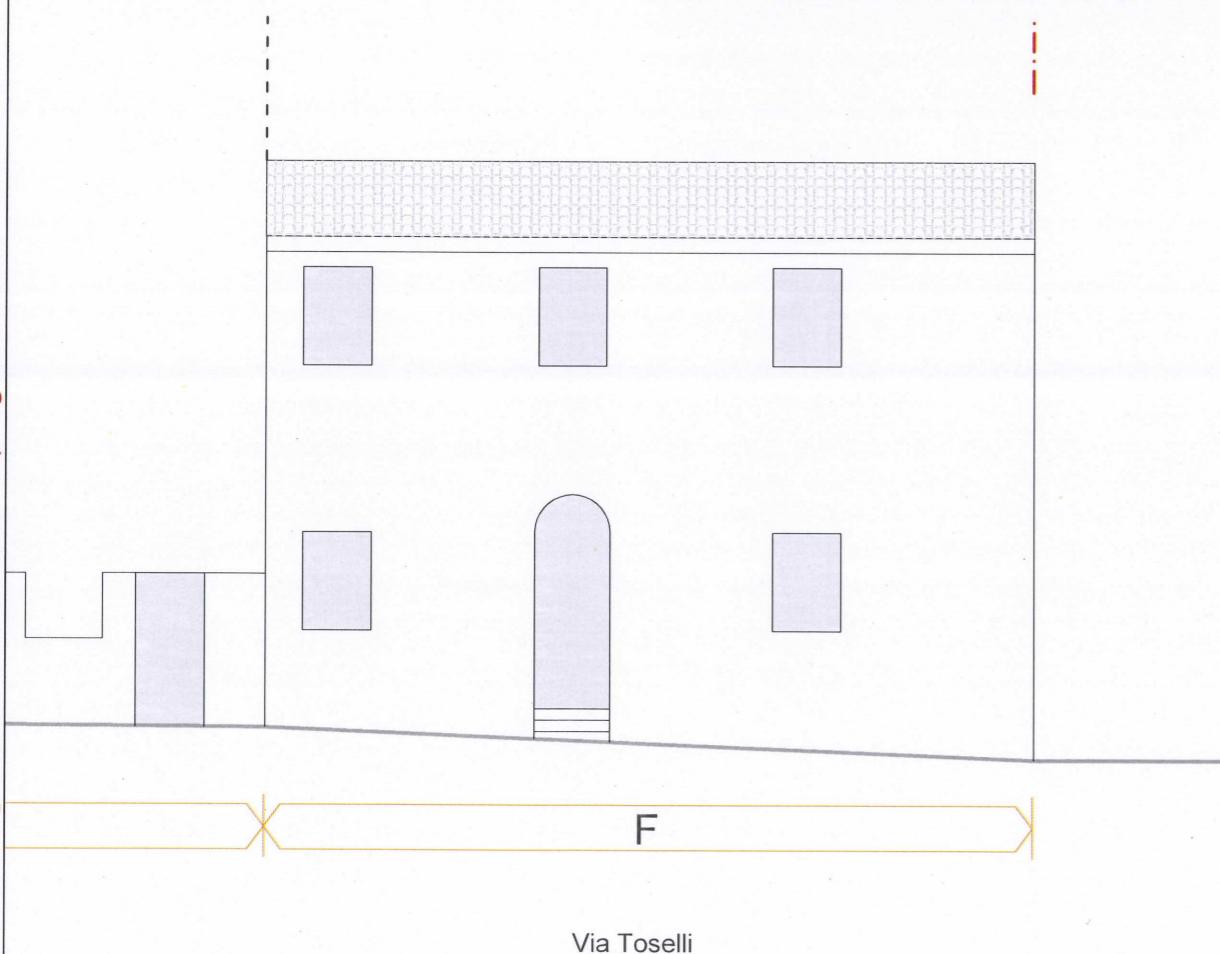
Vista aerea a 45°



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	308,67 mq
Superficie coperta	138,05 mq
Volumetria edificata	687,89 mc

DATAZIONE
TIPO EDILIZIO

Periodo compreso tra il 1900 e il 1950
tipo "B"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco parziale
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	ferro battuto
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica; persiane in alluminio

Grate:

intonaco parziale

legno

legno

ferro battuto

tapparelle in plastica; persiane in

alluminio

marmo

Soluzione di gronda:

Vista fotografica zenitale

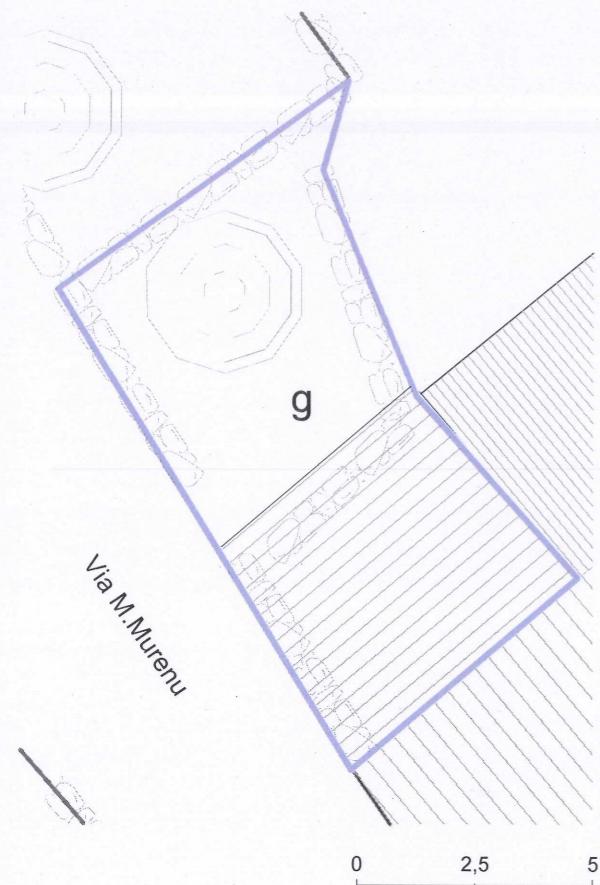
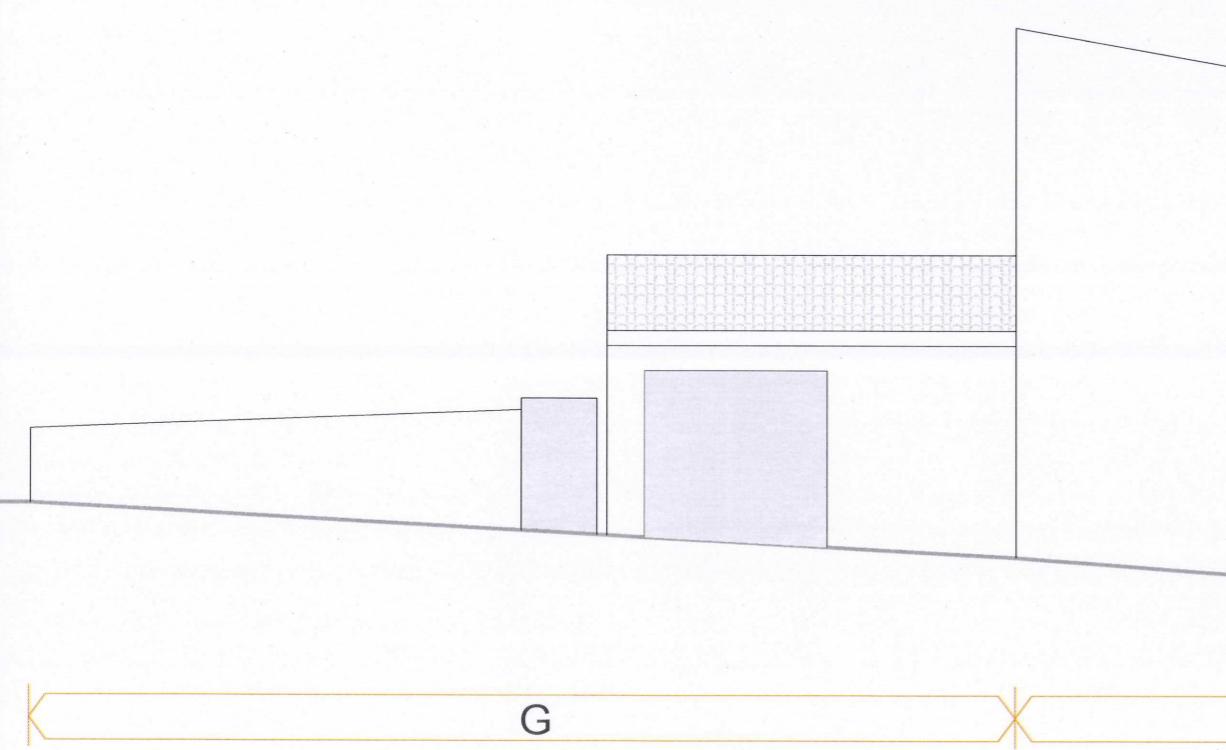


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica**Rilievo grafico e indicazioni di progetto-scala:1:100**

Via M. Murenu

Indicazioni sullo stato attuale**INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Proprietà	privata
Superficie lotto	68,39 mq
Superficie coperta	25,00 mq
Volumetria edificata	75,00 mc

DATAZIONE Successivo al 1970

TIPO EDILIZIO non riconducibile ai tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONEstrutture: -----
finiture esterne: -----**CARATTERI COSTRUTTIVI:**Strutture verticali : -----
Strutt.orizzontali intermedie: -----
Copertura: -----
Scale esterne: -----**CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI**Finitura pareti : -----
Porte: -----
Finestre: -----
Passi carrai: -----
Sistemi di oscuramento: -----Grate: -----
Soglie: -----
Balconi: -----
Parapetti: -----
Mensole: -----
Soluzione di gronda: -----**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 -----
recinzione -----

Via M.Murenu

UNITA' EDILIZIA

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, Ristrutturazione edilizia.

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 sempre avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Gli interventi sulle facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale

COPERTURE

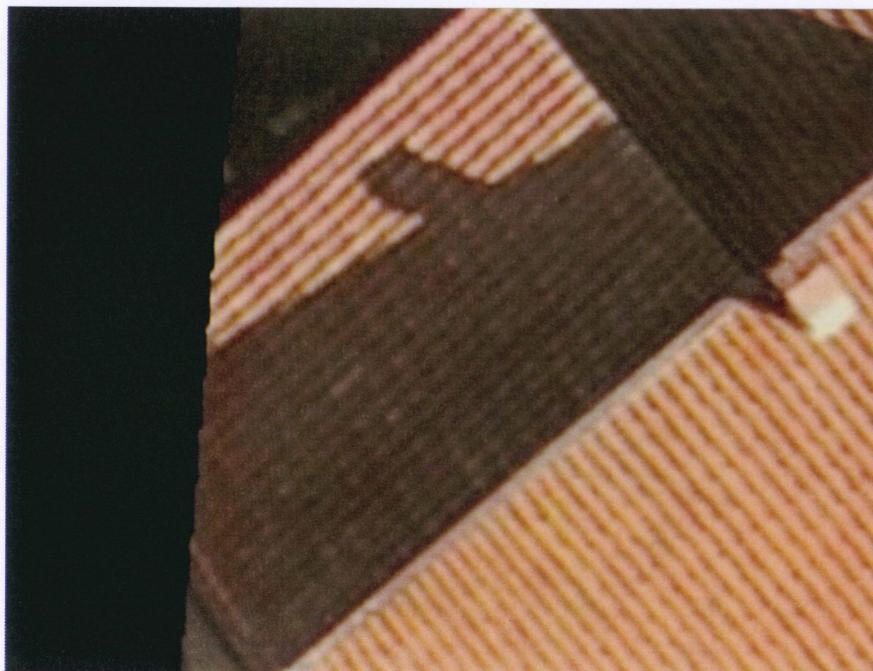
Per il ripristino e il rifacimento del tetto si dovranno rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

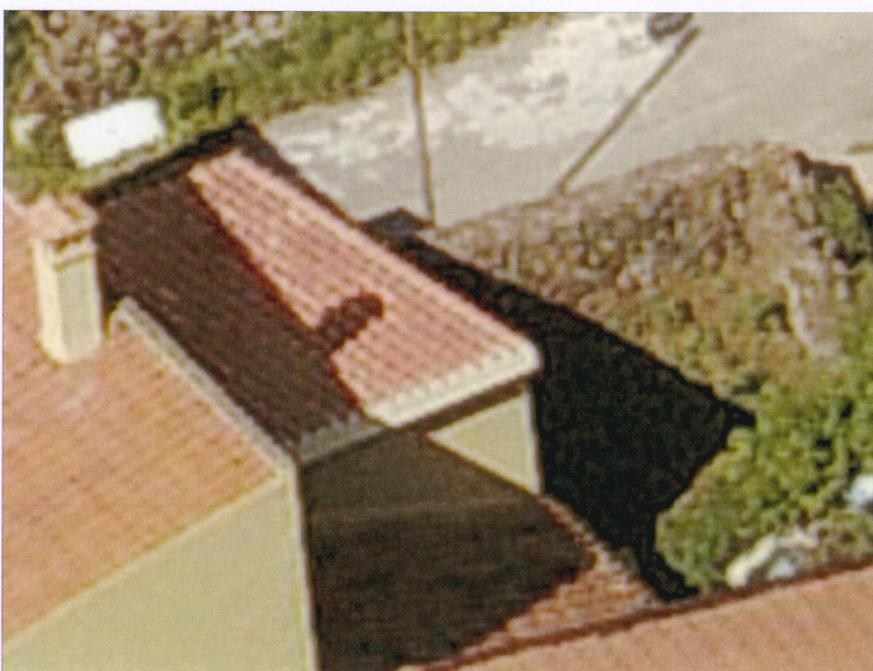
Conservazione dell'attuale assetto del cortile. Sistemazione dell'area di pertinenza a verde e la chiusura della stessa come da Normativa Generale.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

