



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
Dott. Arch. Silvia MANCA
Dott. Arch. Agostina SANNAI
Dott. Ing. Rita PORCU

IL SINDACO
Sig. Salvatore GHISU

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Marco CONTINI

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

26b

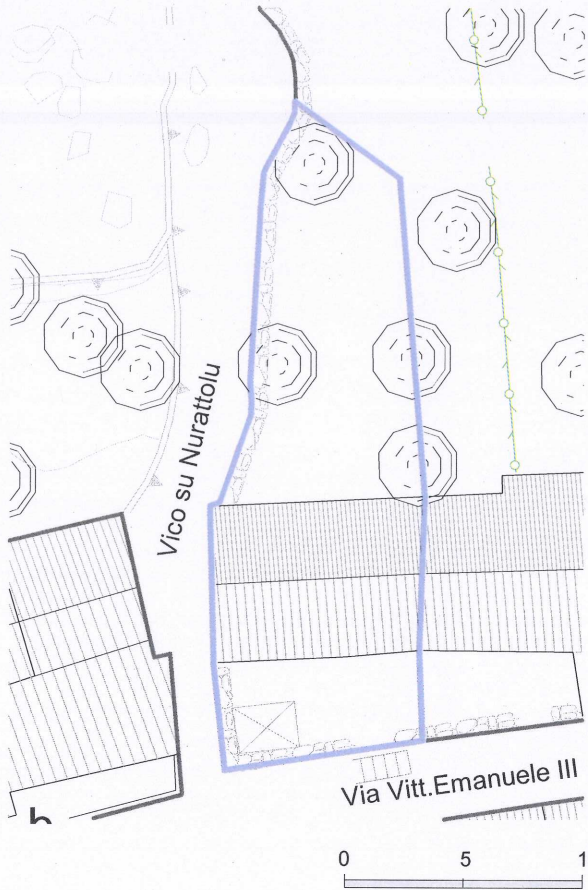
Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.22
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

Mura & Tomasello Associati
architettura ingegneria urbanistica



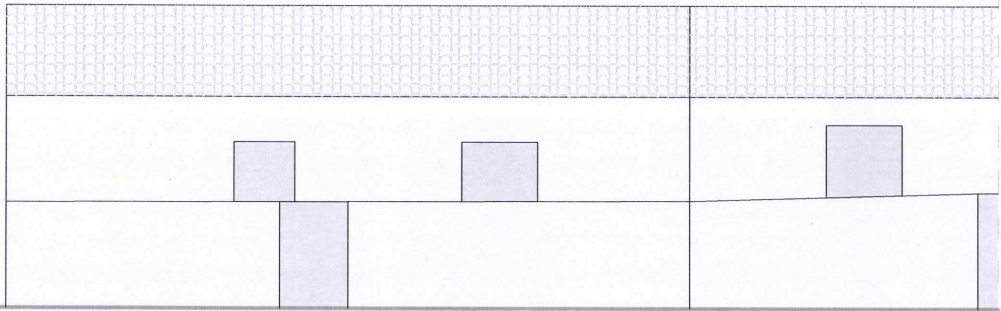
Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	D.Caddeo/R.Porcu
File:	DE26b_iso22	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.: 1 del:		Agg. 2 del:	



Via Vitt. Emanuele III



Vico su Nurattolu



Via Vitt. Emanuele III

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	193,98	mq
Superficie coperta	56,17	mq
Volumetria edificata	168,51	mc

DATAZIONE periodo antecedente il 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:	legno
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:	attività rurali
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	antistante,retrostante
recinzione	pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e risanamento conservativo.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Si prevedono interventi di restauro e risanamento conservativo che siano rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme di opere che rispettino gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso e che ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

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. Sono vietati gli elementi di chiusura quali avvolgibili o persiane.

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

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'attuale assetto del cortile e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio. Si prevede il recupero del muro dell'attuale recinzione e la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



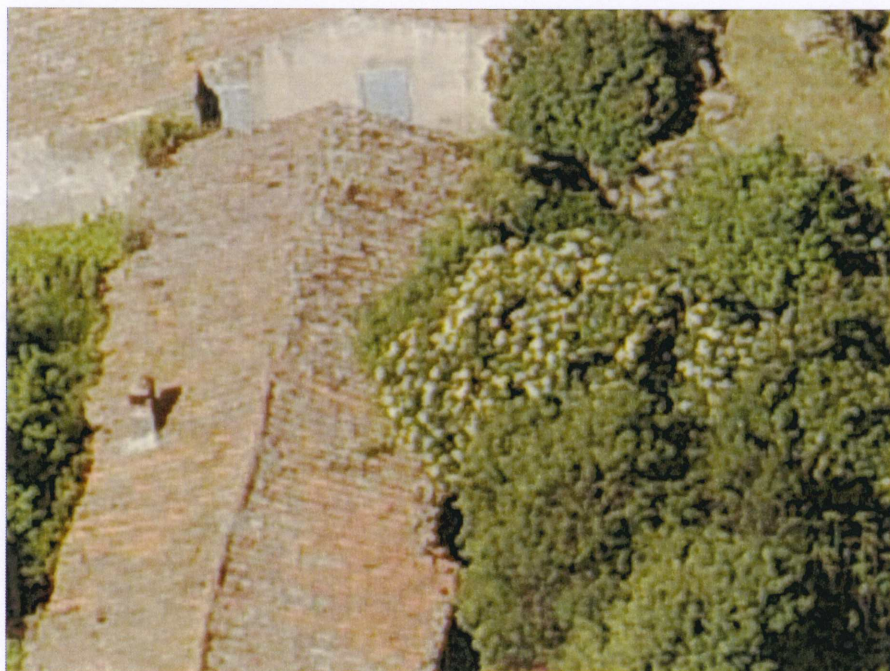
Vista aerea a 45°

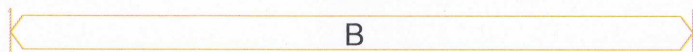
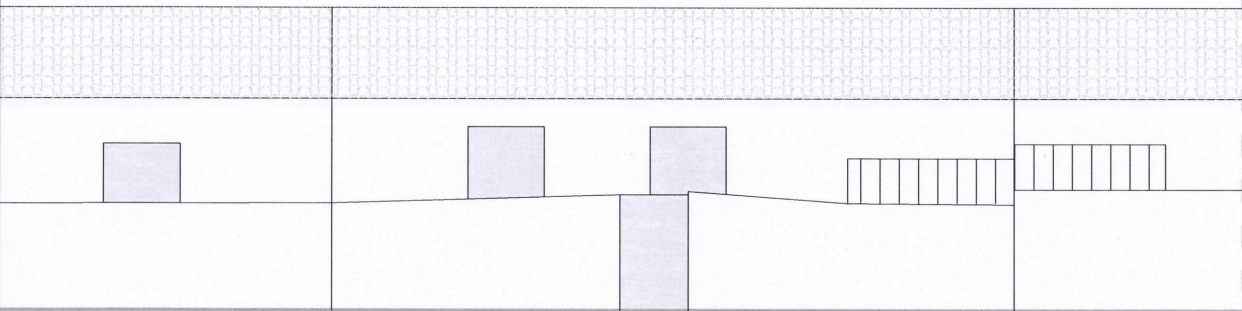
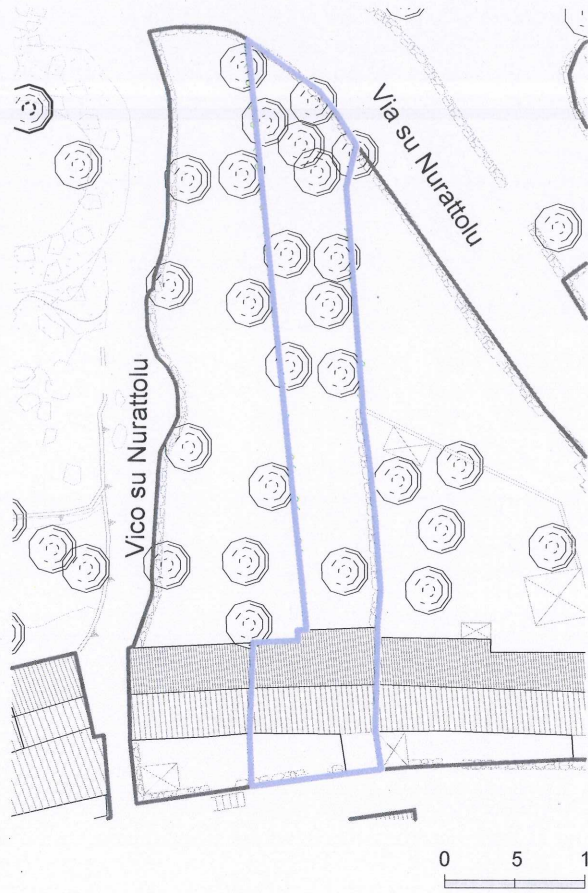


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°





Via Vitt. Emanuele III

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	326,19	mq
Superficie coperta	65,39	mq
Volumetria edificata	201,48	mc

DATAZIONE periodo antecedente il 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
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	legno
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	scurini in legno
Soglie:	-----
Balconi:	pietra
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda: oggetto 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, retrostante
recinzione	pietra

Via Vitt. Emanuele III-Via su Nurattolu

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e risanamento conservativo.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Si prevedono interventi di restauro e risanamento conservativo che siano rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme di opere che rispettino gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso e che ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

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. Sono vietati gli elementi di chiusura quali avvolgibili o persiane.

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 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 e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio. Si prevede il recupero del muro dell'attuale recinzione e la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



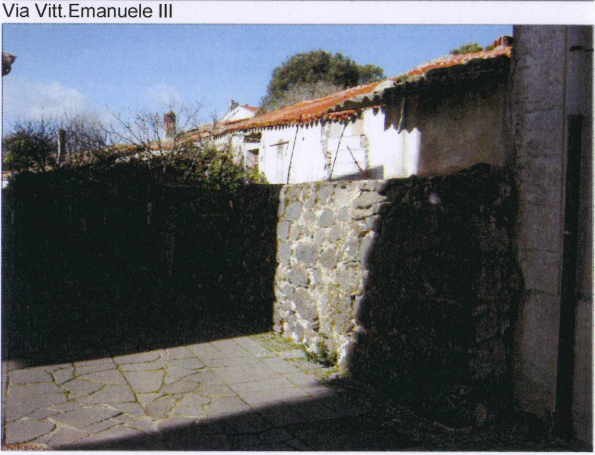
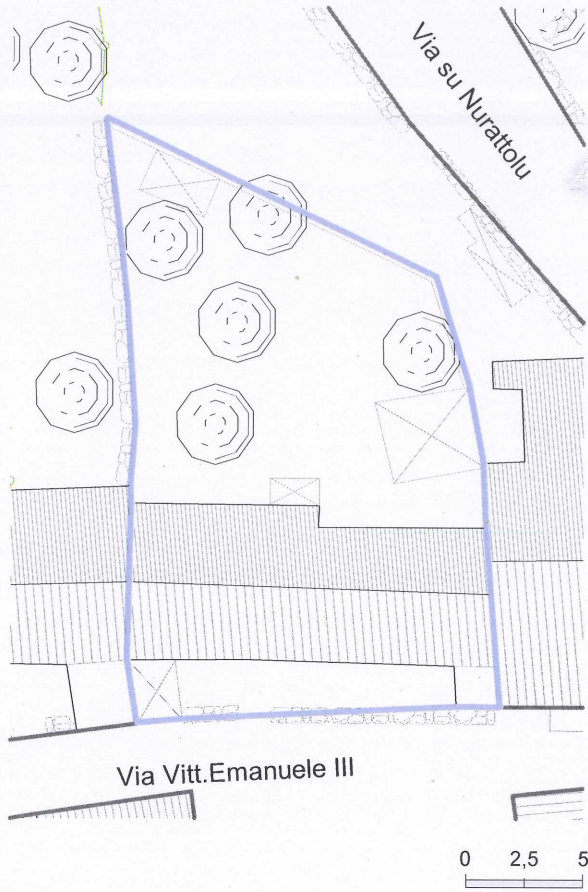
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Via Vitt. Emanuele III

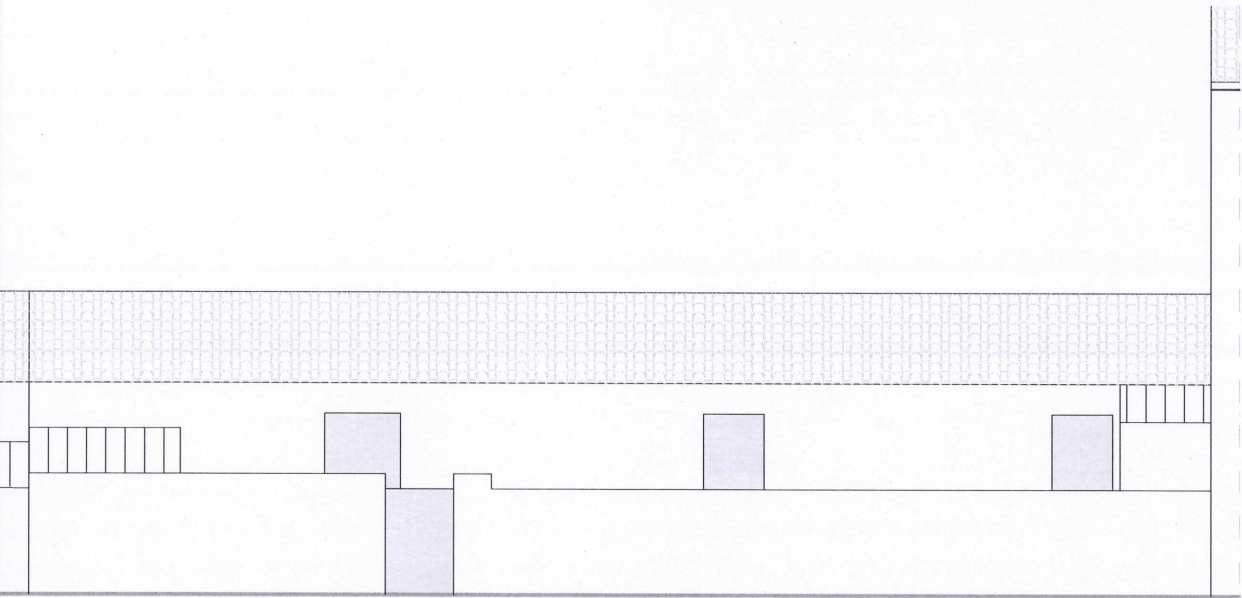
Via Vitt. Emanuele III

Perimetro unità edilizia C

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B

Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



Via Vitt. Emanuele III

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	323,56	mq
Superficie coperta	121,67	mq
Volumetria edificata	304,17	mc

DATAZIONE periodo antecedente il 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:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	-----
Balconi:	pietra
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda: oggetto 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,retrostante
recinzione	pietra,laterizi

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e risanamento conservativo.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Si prevedono interventi di restauro e risanamento conservativo che siano rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme di opere che rispettino gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso e che ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

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. Sono vietati gli elementi di chiusura quali avvolgibili o persiane.

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 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

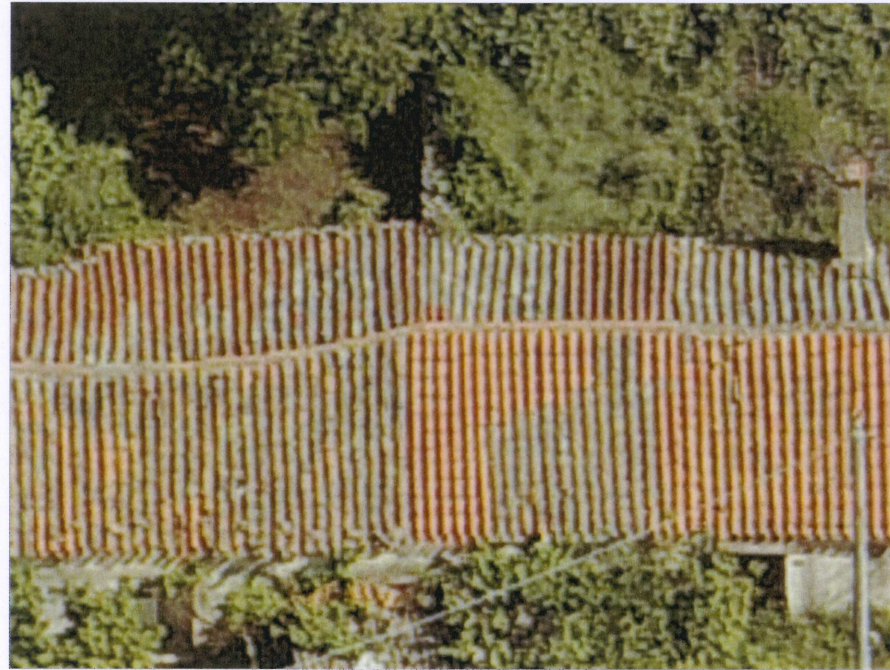
Si richiede la conservazione dell'attuale assetto del cortile e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurne lo spazio. Si prevede il recupero del muro dell'attuale recinzione e la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

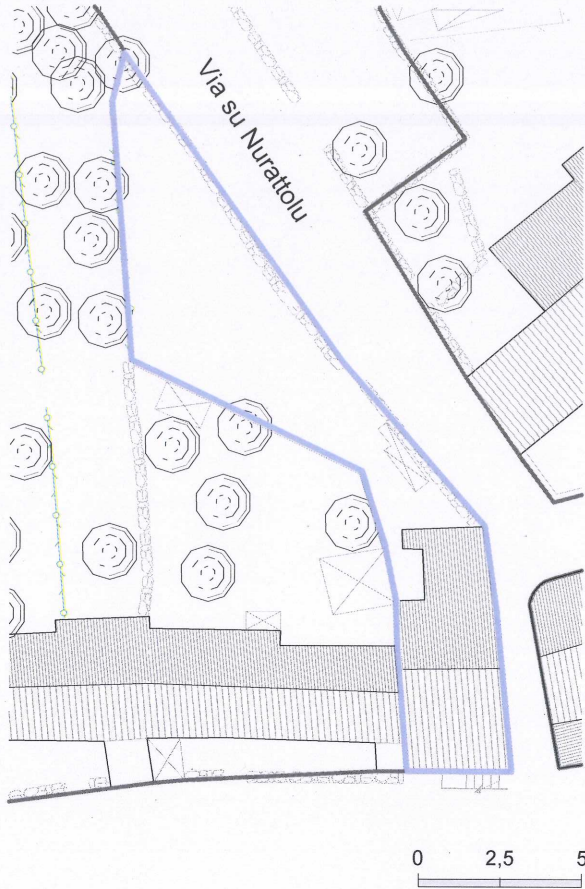


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

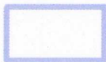




Via Vitt. Emanuele III



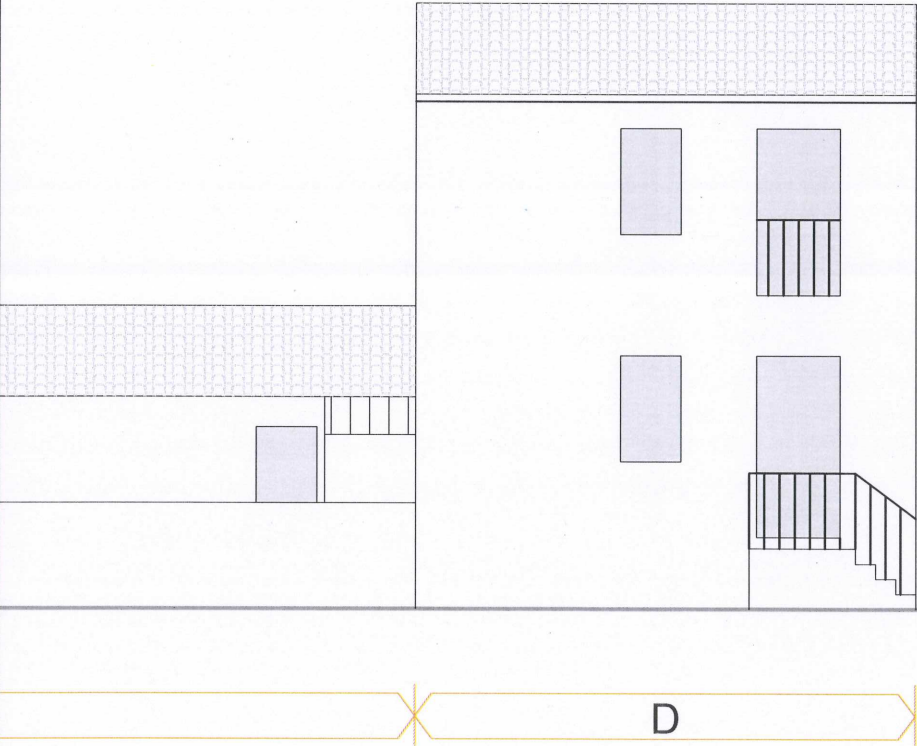
Via Vitt. Emanuele III



Perimetro unità edilizia D

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



Via Vitt. Emanuele III

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	300,20	mq
Superficie coperta	83,95	mq
Volumetria edificata	575,92	mc

DATAZIONE periodo antecedente il 1900

TIPO EDILIZIO tipo "A"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	alluminio
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
Grate:	-----
Soglie:	-----
Balconi:	pietra
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

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
Manutenzione ordinaria e straordinaria.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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. Sono vietati gli elementi di chiusura quali avvolgibili o persiane. Si prevede la sostituzione di tutti gli elementi 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. Si prevede la salvaguardia degli elementi decorativi sulla facciata di Via V. Emanuele III e la ringhiera in ferro battuto della scala e del balconcino.

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 prevede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde preservando le alberature.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



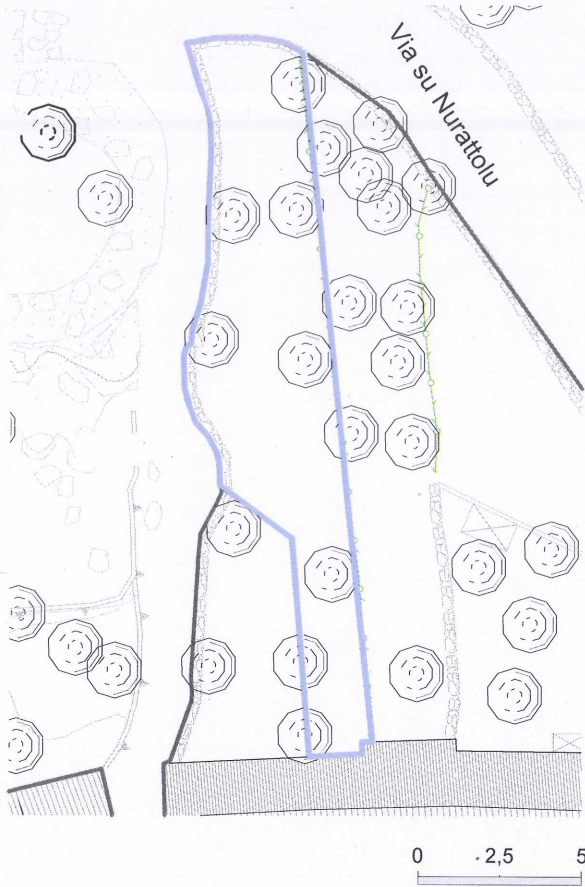
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



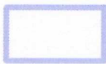
Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Via su Nurattolu



Vico su Nurattolu

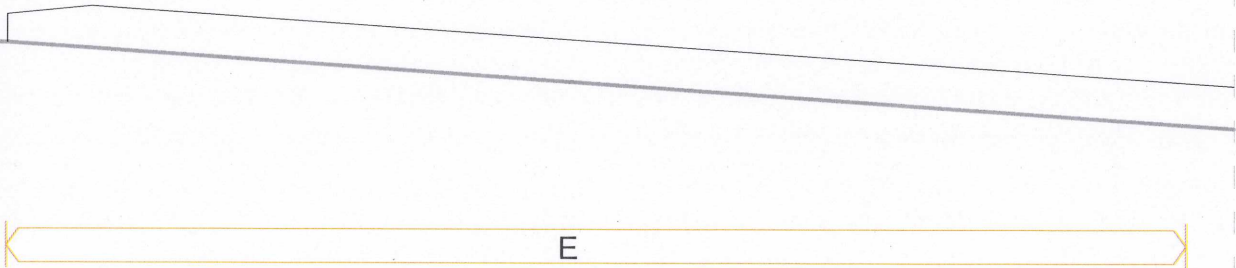


Perimetro unità edilizia E

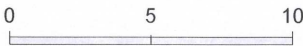
corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B

Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Vico su Nurattolu



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	-----	mq
Superficie coperta	-----	mq
Volumetria edificata	-----	mc

DATAZIONE	-----
TIPO EDILIZIO	-----

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	-----
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	-----

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Non si prevede nessun intervento di trasformazione urbanistica.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Nella zona di rispetto a salvaguardia del nuraghe *Nurattolu*, si dovranno osservare le prescrizioni della Normantiva Generale.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

RIVESTIMENTI ESTERNI

APERTURE E SERRAMENTI

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

COPERTURE

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

La parte del lotto non interessata a vincolo di salvaguardia potrà essere sistemata a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

