

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

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

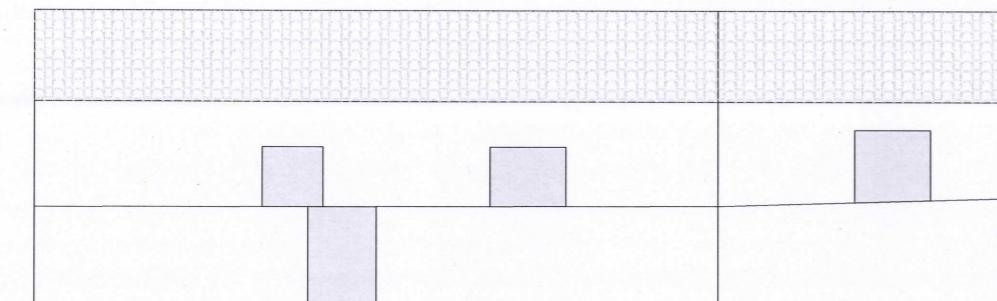
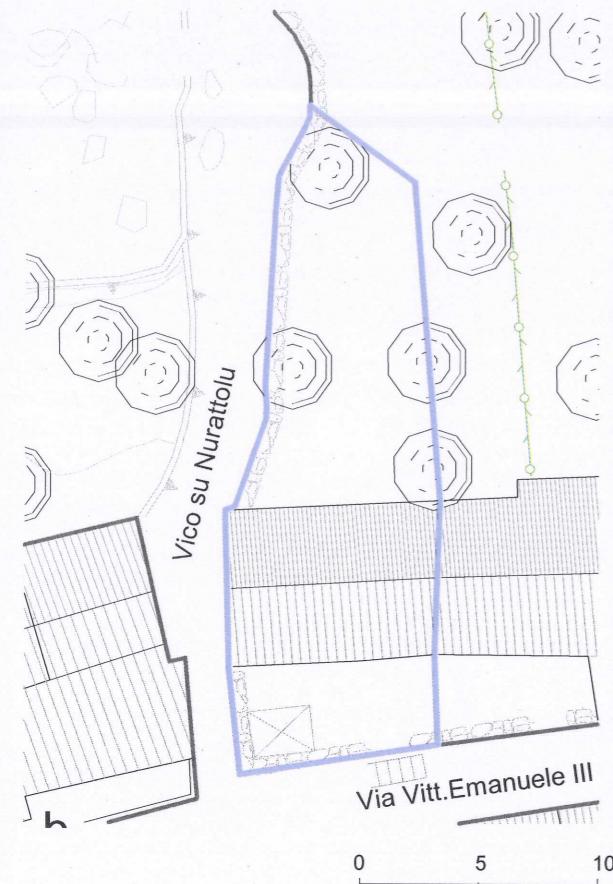
 **Mura & Tomasello Associati**
architettura ingegneria urbanistica



Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	D.Caddeo/R.Porcu
File:	DE26b_isc22	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.:	1 del:	Agg. 2 del:	

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica

Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



Via Vitt. Emanuele III

Indicazioni sullo stato attuale

Via Vitt. Emanuele III-Vico su Nurattolu

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 assicurargli 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 ridurne lo spazio. Si prevede il recupero del muro dell'attuale recinzione e la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

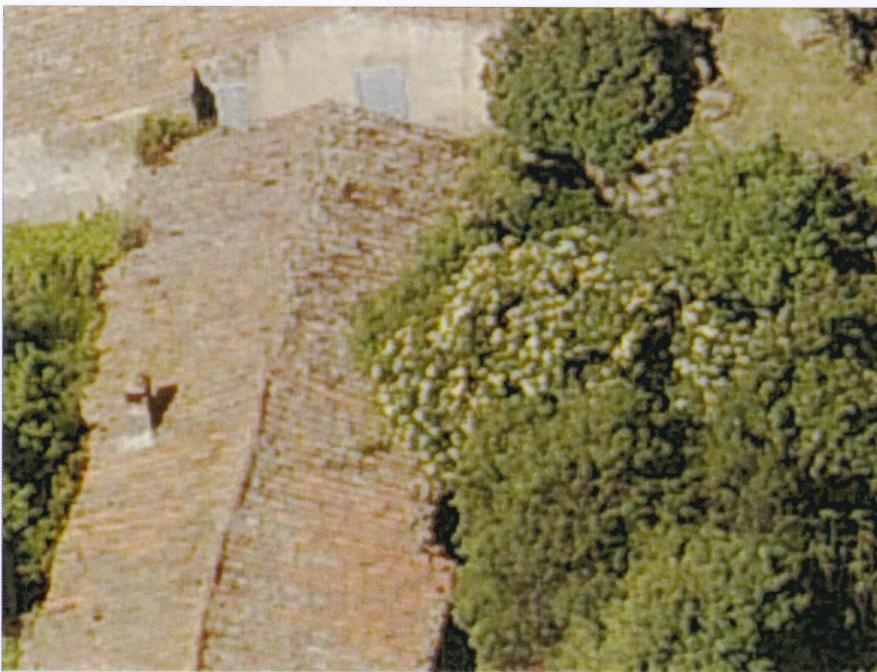
ELEMENTI INCONGRUI

Indicazioni di intervento

Vista fotografica zenitale

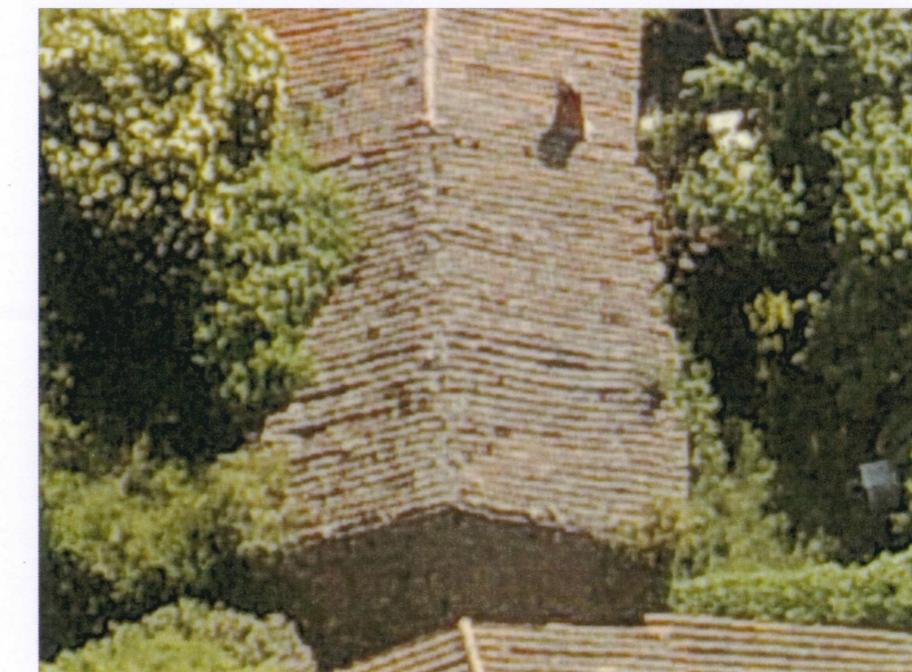


Vista aerea a 45°

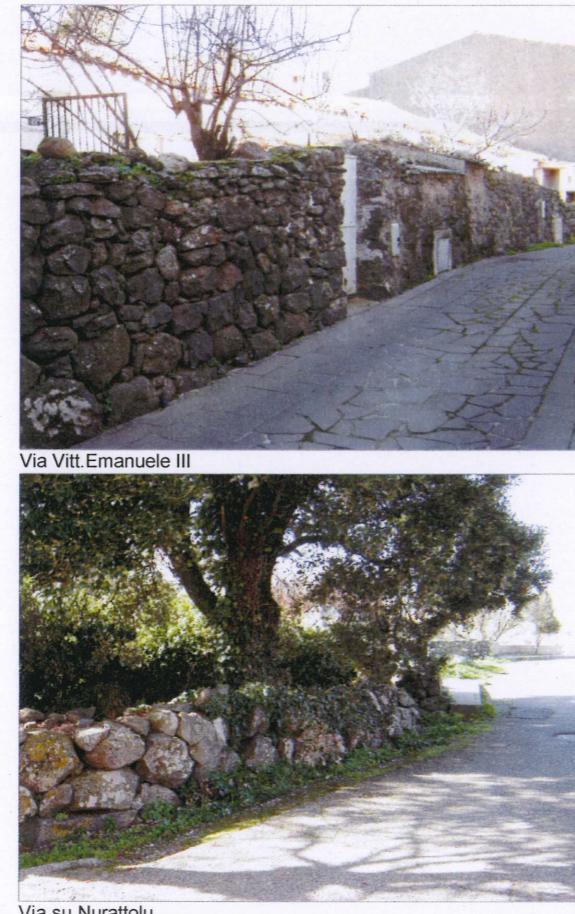
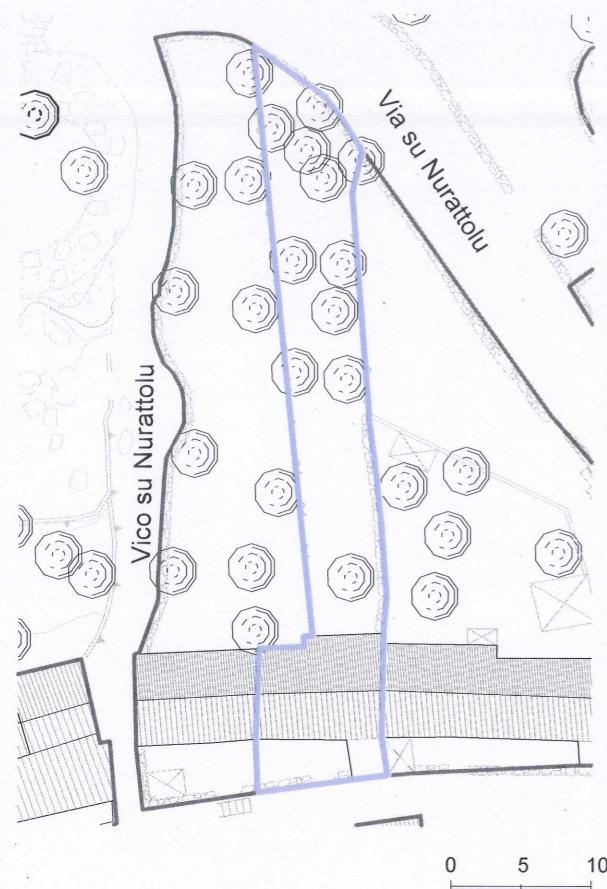


Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°



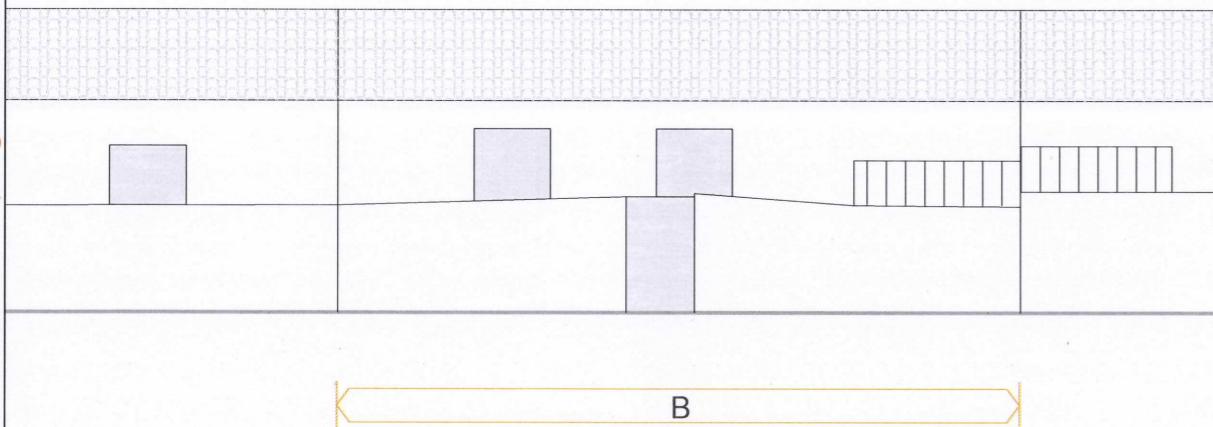
Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



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



Indicazioni sullo stato attuale

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:	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,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 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

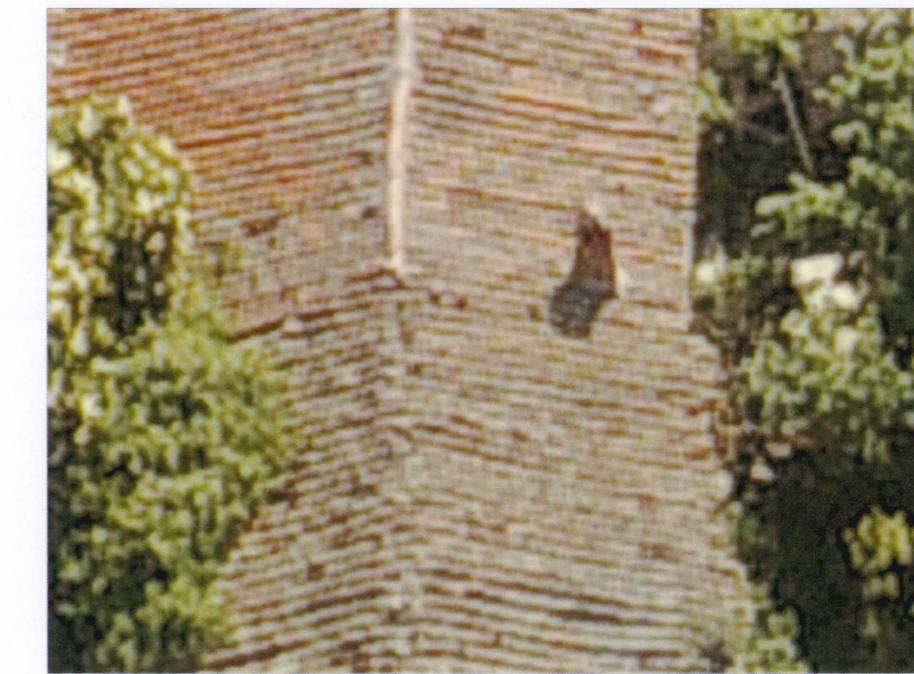
Vista fotografica zenitale



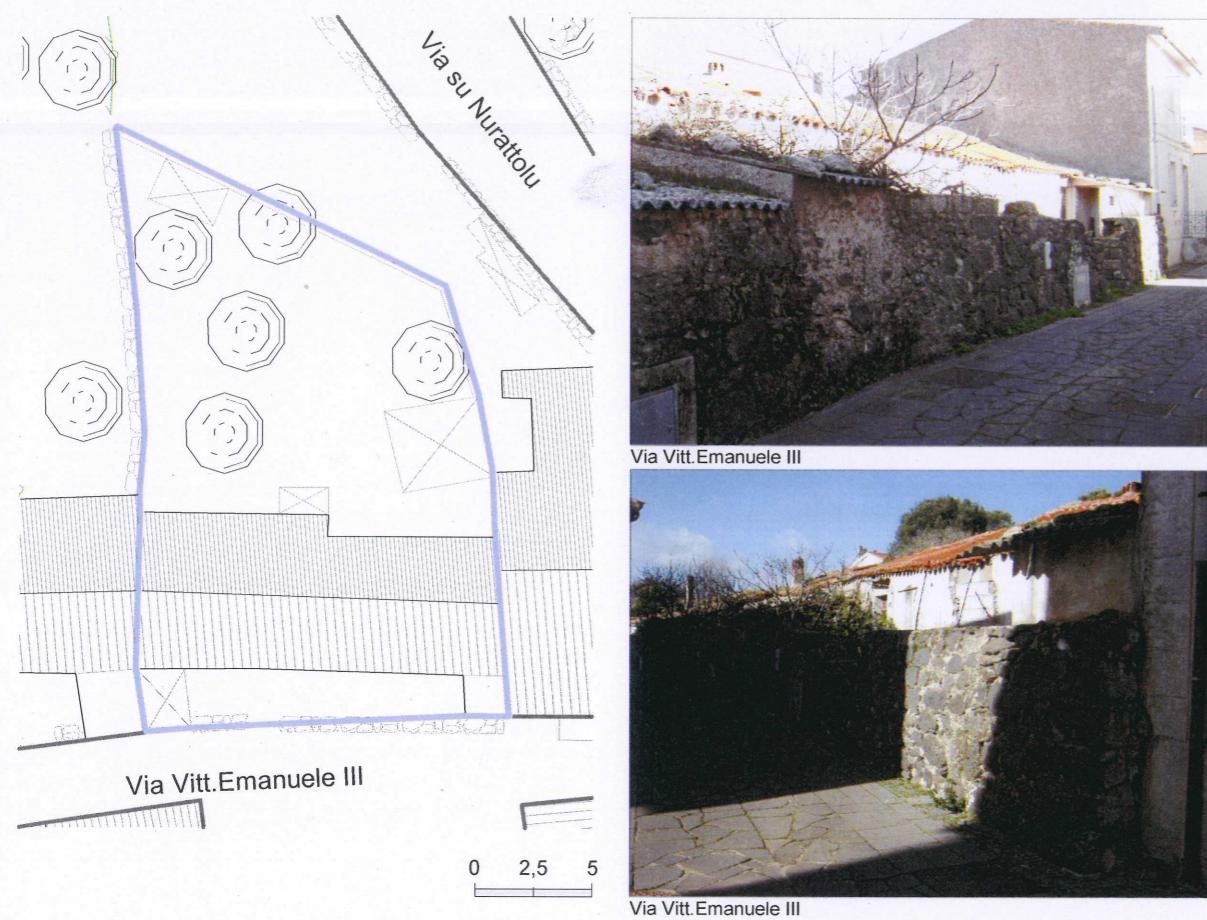
Vista aerea a 45°



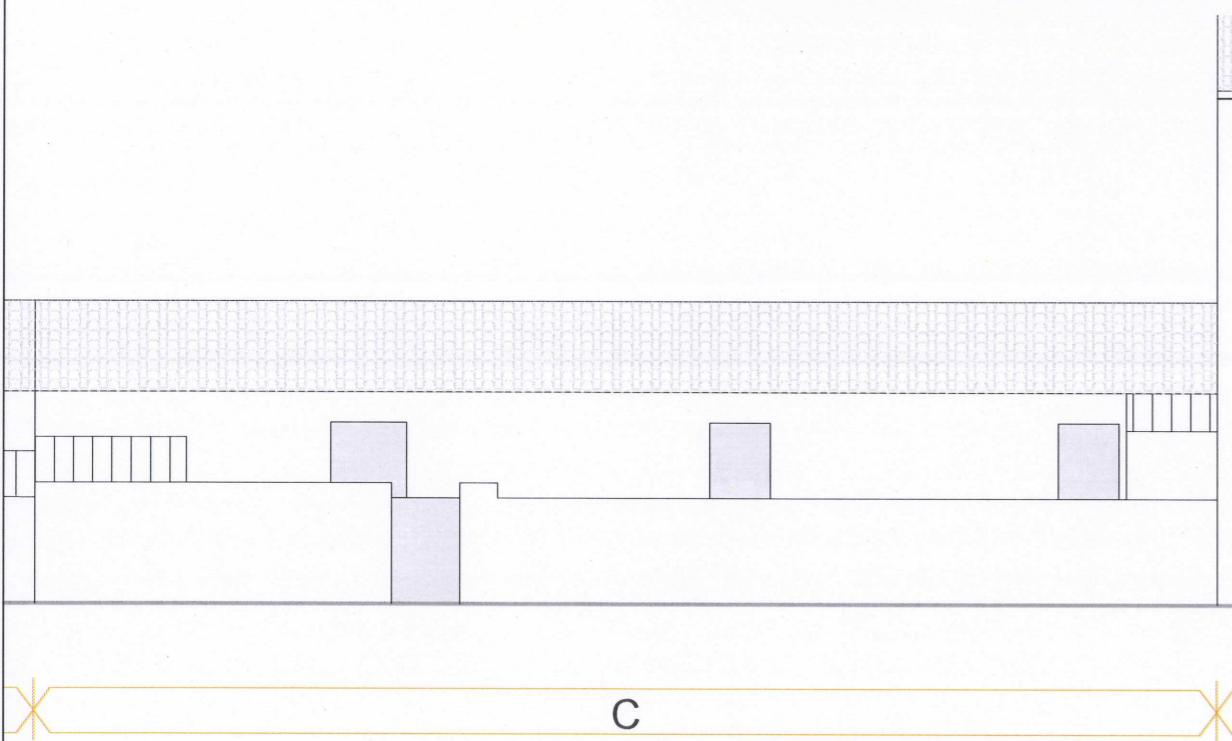
Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



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:	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,retrostante
recinzione	pietra,laterizi

Indicazioni di intervento
Indicazioni di intervento

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

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.

Vista fotografica zenitale



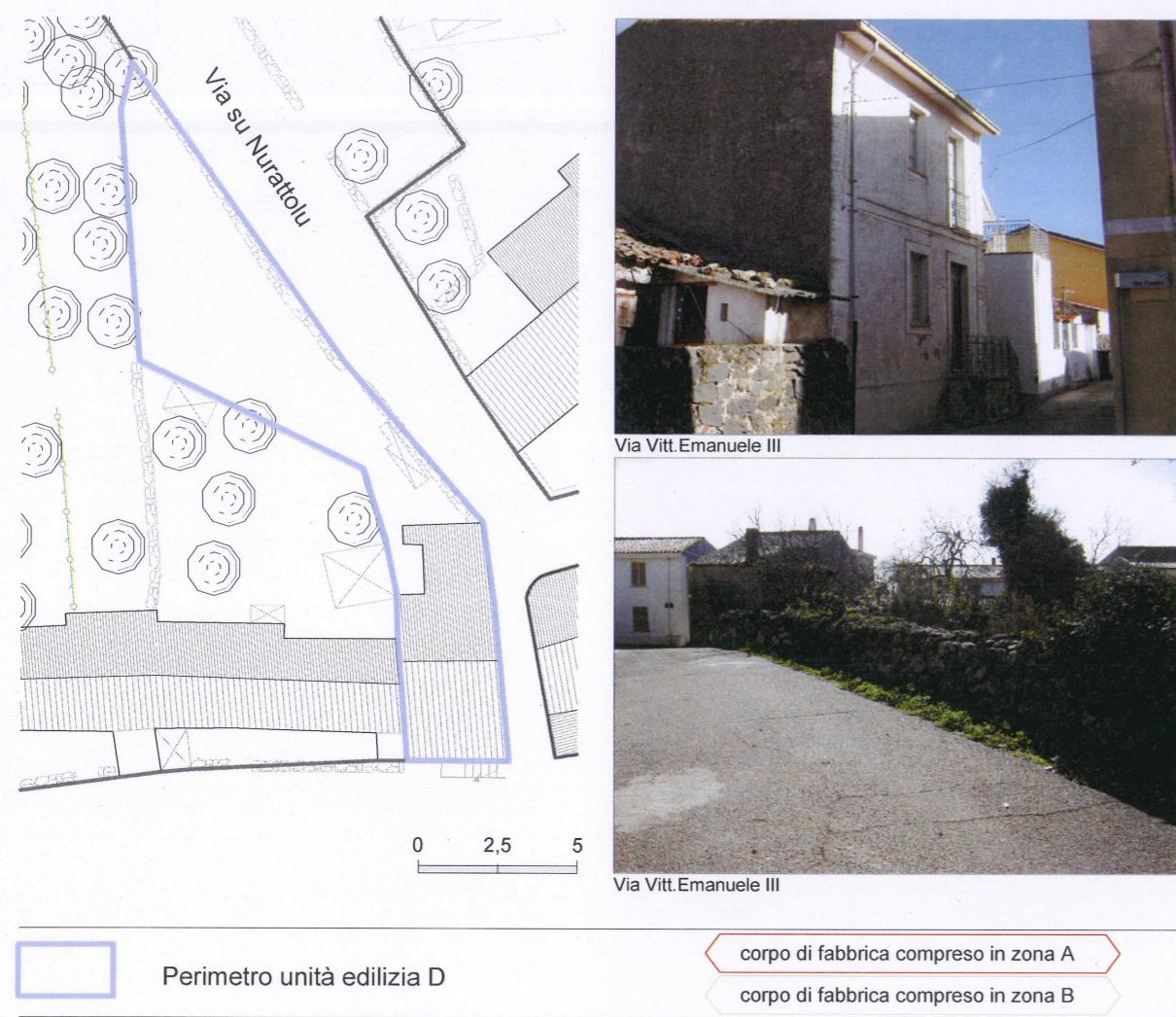
Vista aerea a 45°



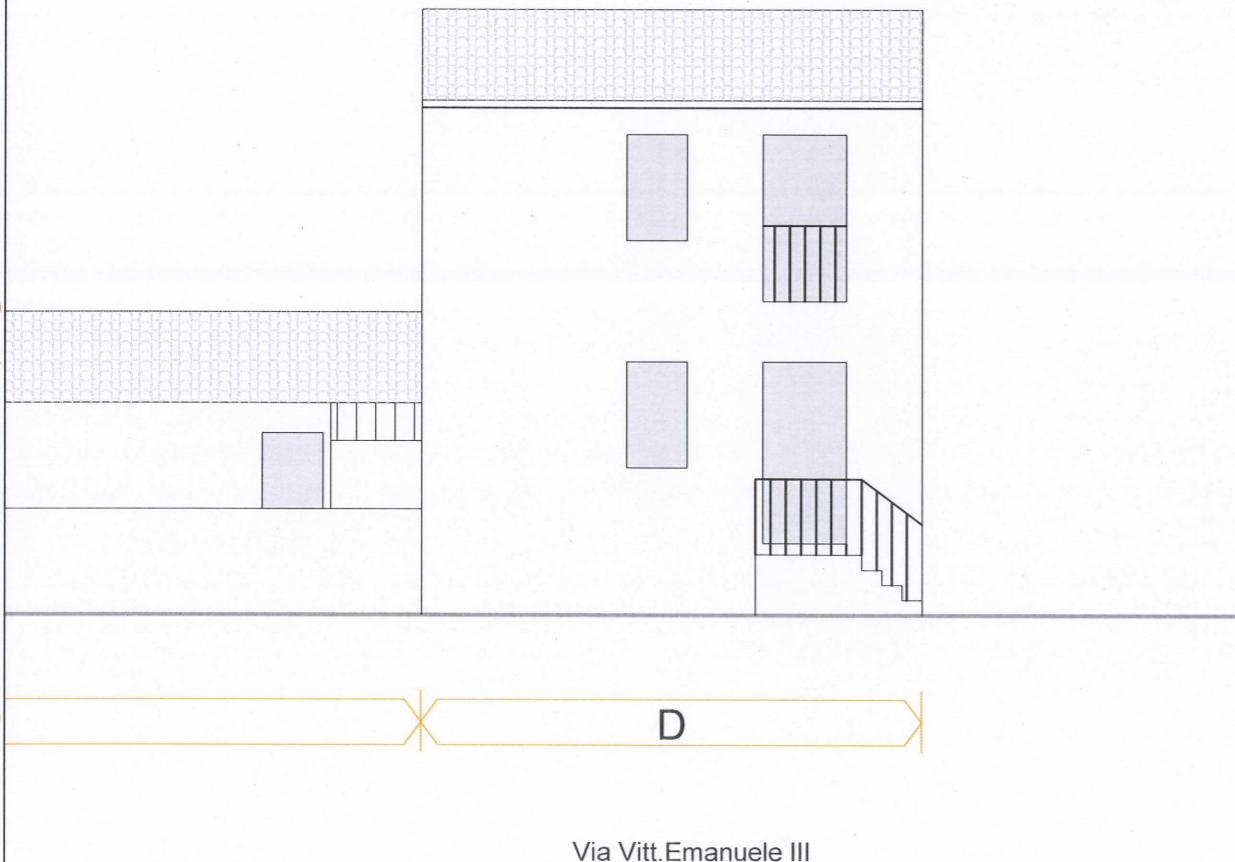
Vista aerea a 45°



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	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

Via Vitt.Emanuele III

UNITA' EDILIZIA

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

Indicazioni di intervento

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

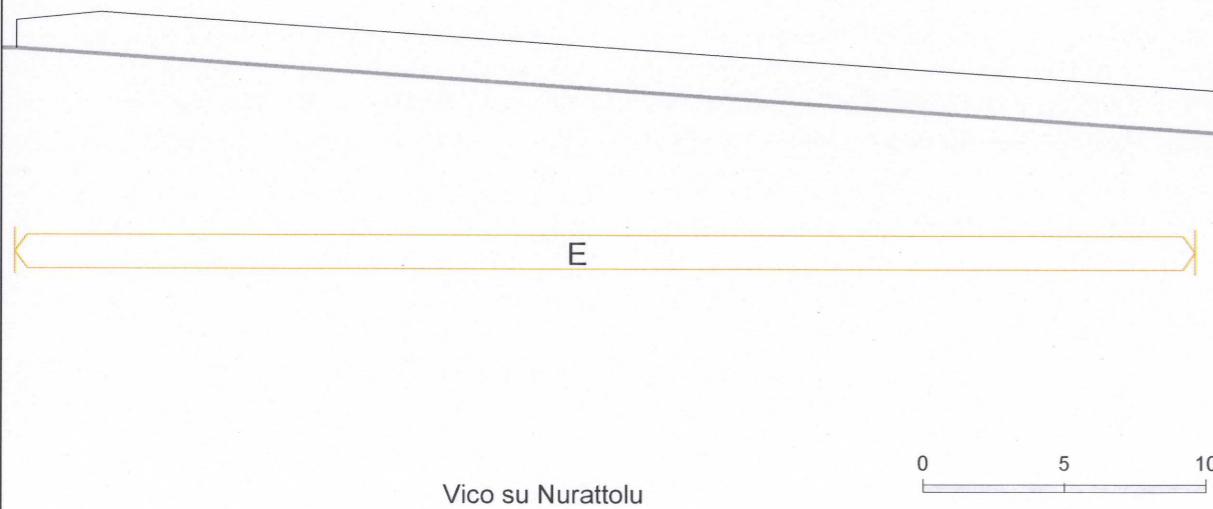
Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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	-----

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

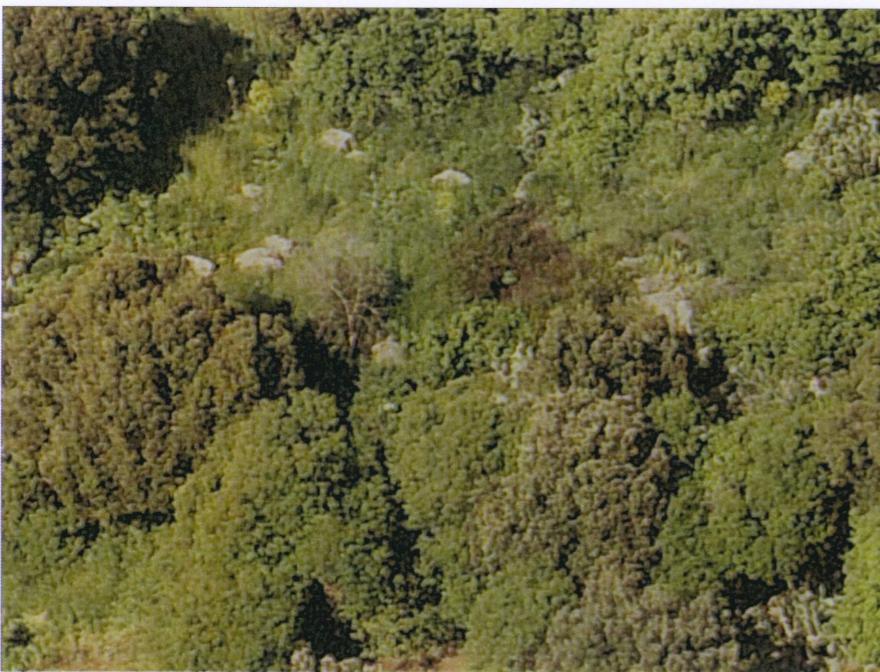
La parte del lotto non interessata a vincolo di salvaguardia potrà essere sistemata a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

