



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

20b

Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.13
Norme tecniche per Unità Edilizia

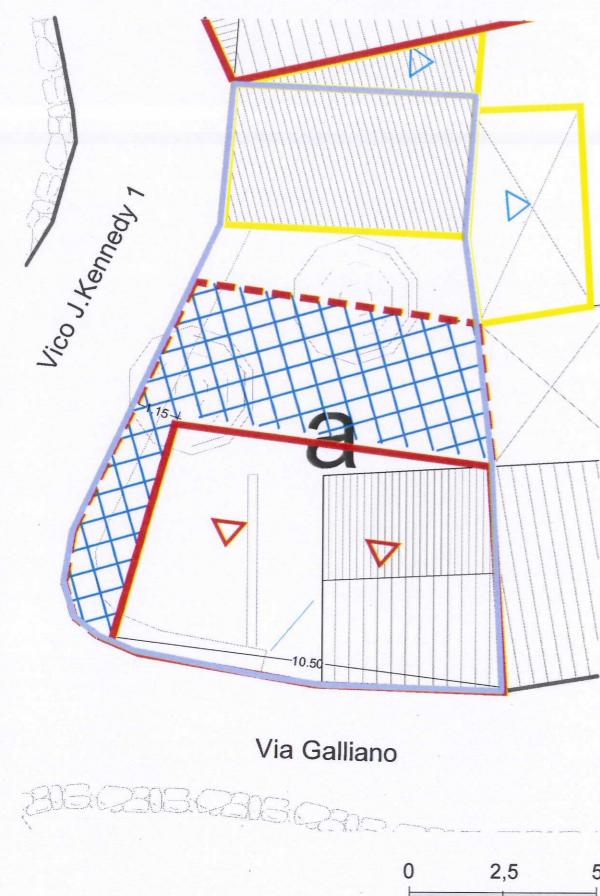
Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**
architettura ingegneria urbanistica

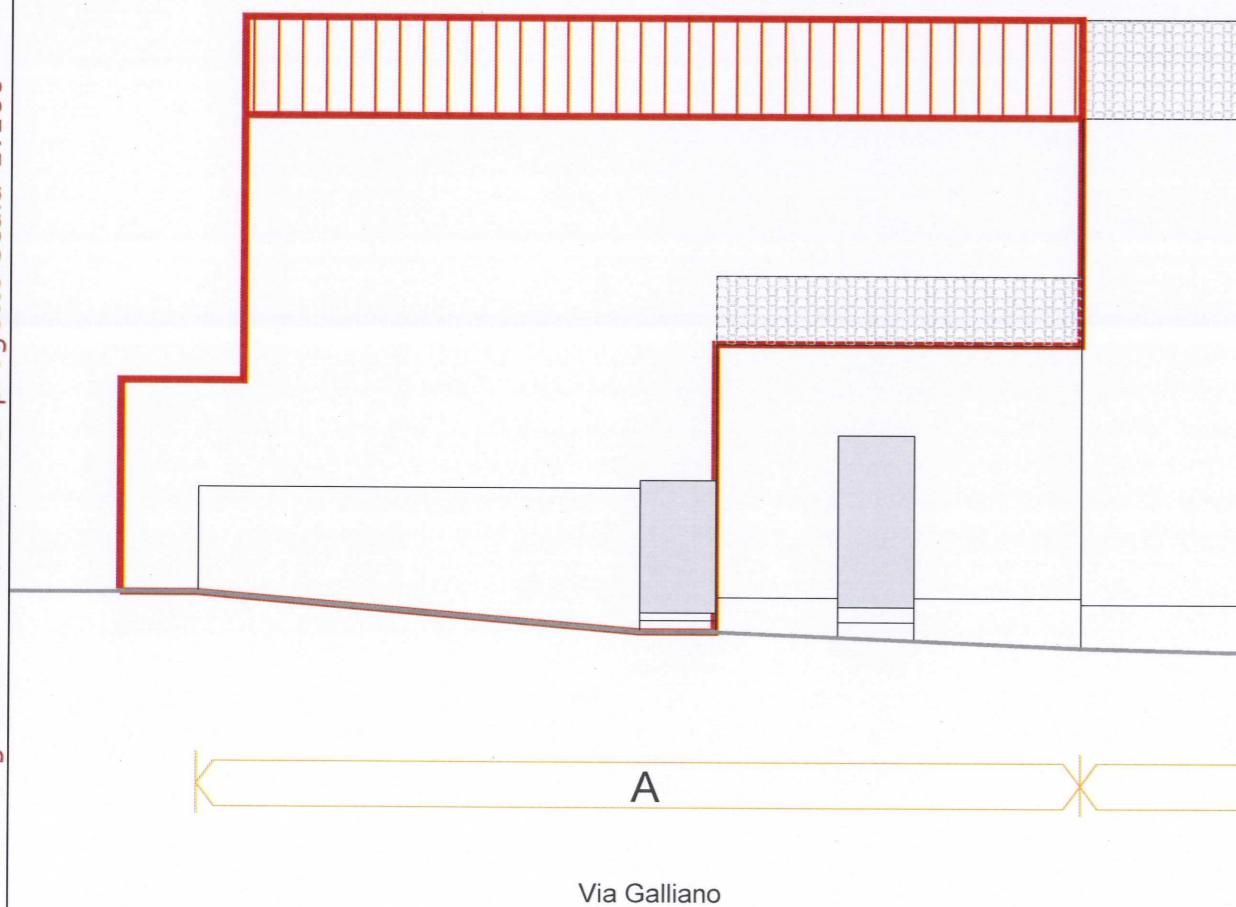


Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G.Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	F.Sanna
File:	DE20_iso13	Verifica:	G.Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.:	1 del:	Agg. 2 del:	

Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	139,35 mq
Superficie coperta	48.87 mq
Volumetria edificata	137,92 mc

DATAZIONE	periodo precedente il 1970
TIPO EDILIZIO	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
Porte:	legno
Finestre:	-----
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:	magazzino
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante, laterale
recinzione	pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Demolizione con ricostruzione; Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Demolizione del corpo edilizio in aderenza all'Unità Edilizia E. E' possibile effettuare una nuova edificazione sul filo di Via Galliano, sopraelevando il corpo edilizio già esistente ed in aderenza con l'Unità Edilizia B così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Il piano terra della nuova edificazione avrà la profondità di quello dell'Unità Edilizia B ed arriverà fino al filo di Via Kennedy seguendo parallelamente Via Galliano. Il primo piano sarà in aderenza a quello dell'Unità Edilizia B rispettandone la profondità mentre in lunghezza dovrà rispettare la distanza di mt. 1,50 da via Kennedy come è indicato negli elaborati grafici di progetto. La quota d'imposta della copertura seguirà quella dell'Unità Edilizia B.

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

Il nuovo edificio dovrà rispondere a caratteri architettonici dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionali. Non è consentita la realizzazione di alcun manufatto in aggetto.

COPERTURE

La nuova copertura sarà ad una falda così come indicato negli elaborati grafici e il manto di rivestimento sarà in coppi tradizionali. Nella zona posteriore e laterale del piano terra ci sarà una copertura a terrazza per la parte oltre l'ingombro del piazzo primo.

SPAZI NON EDIFICATI E REINZIONI

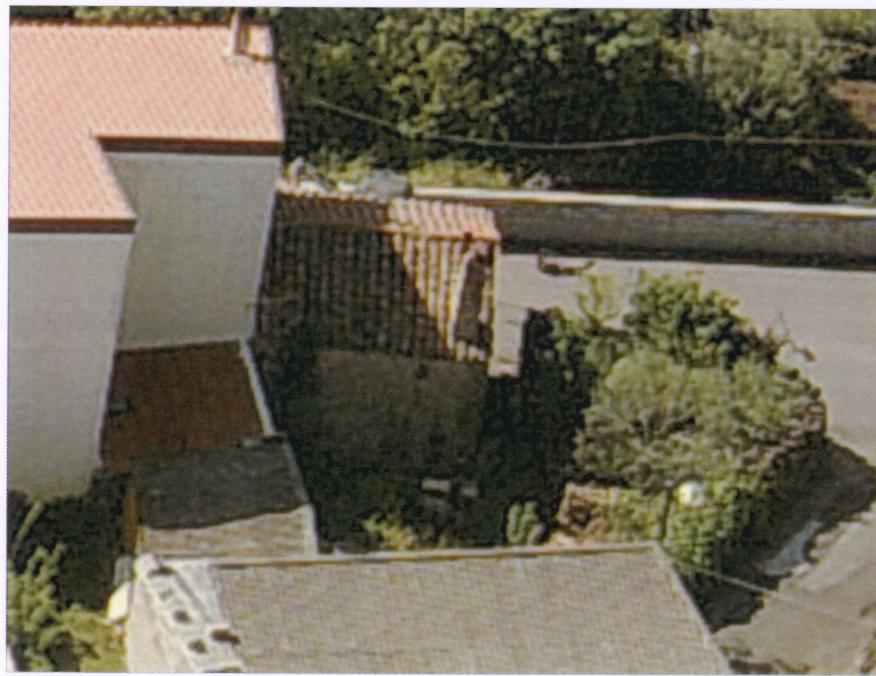
Si richiede la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



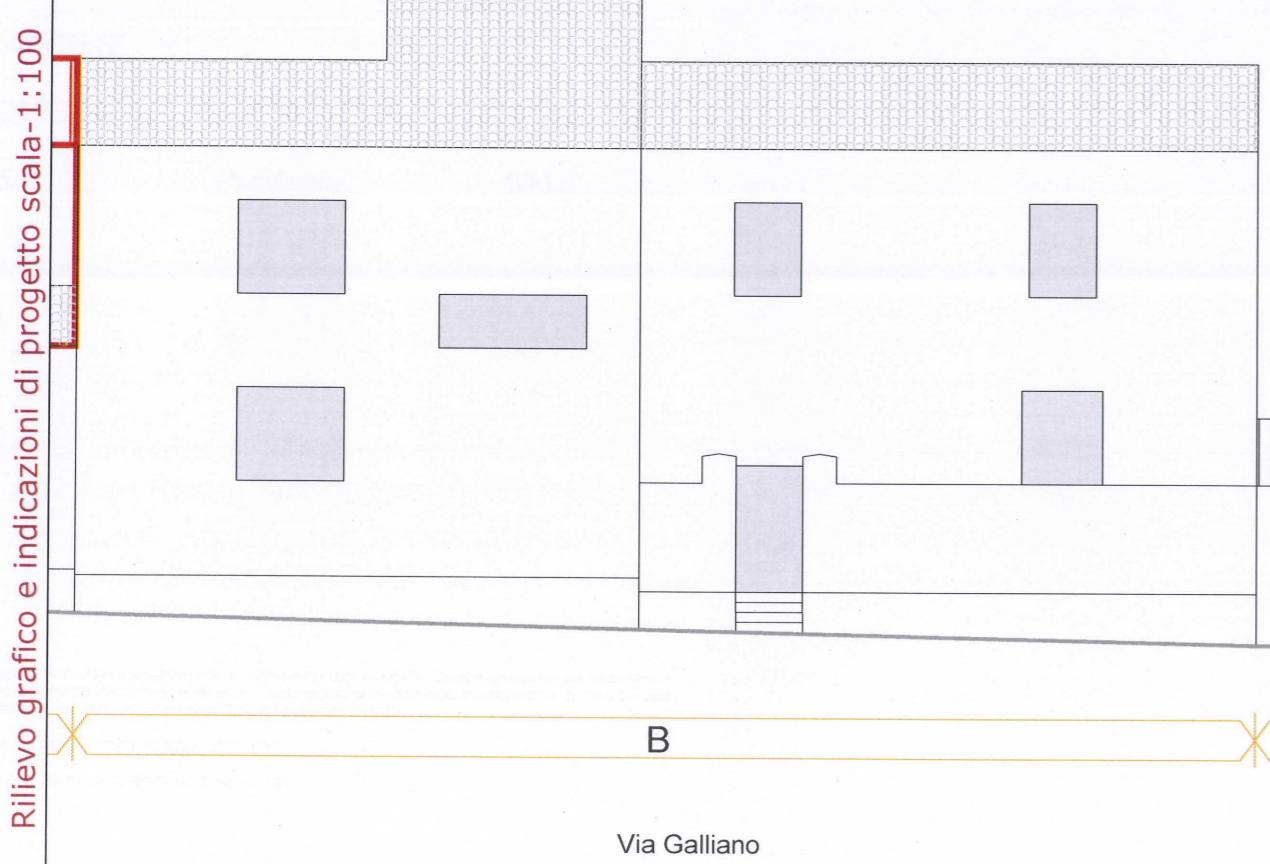
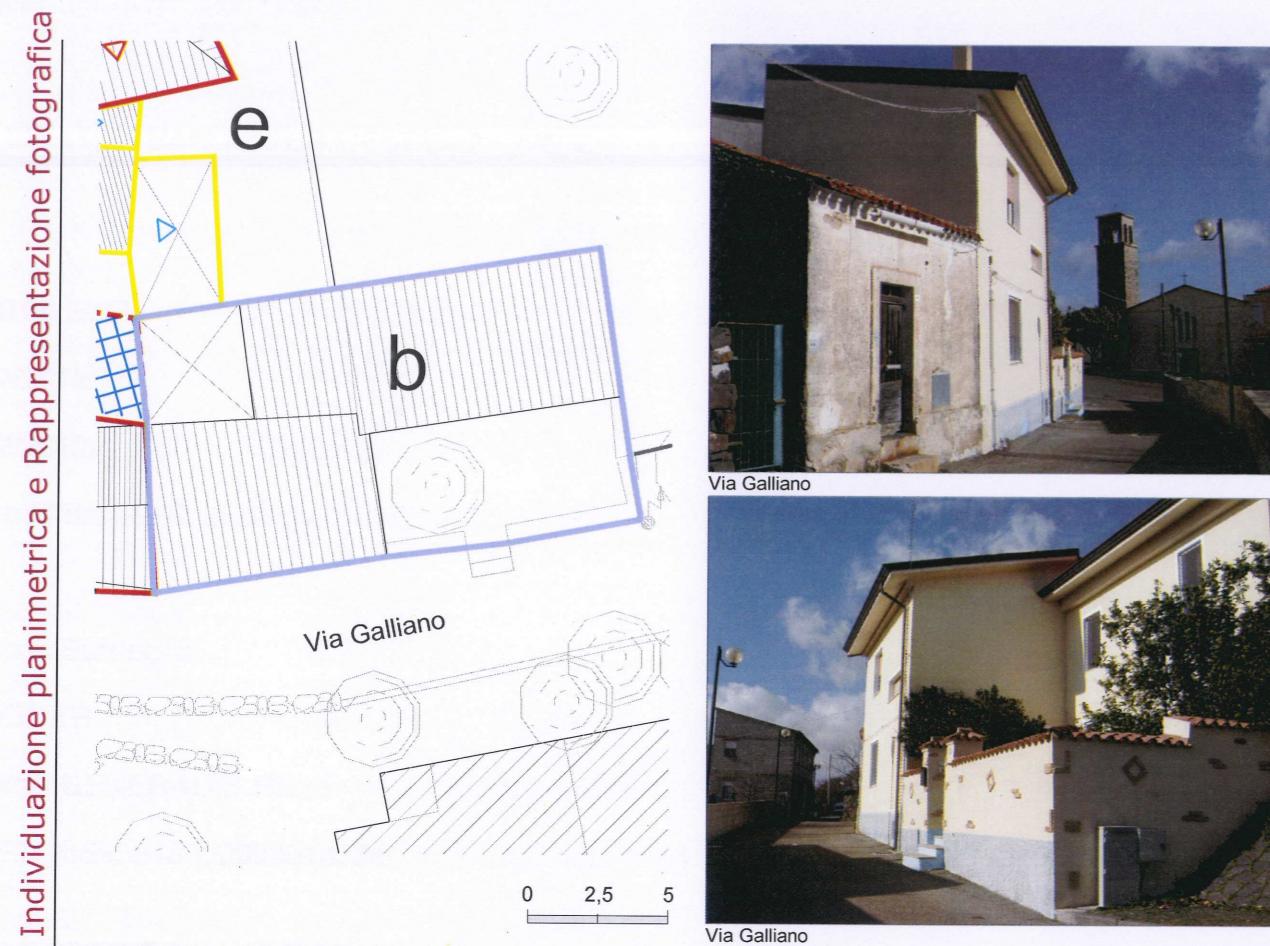
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°





Indicazioni sullo stato attuale

Indicazioni di intervento

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	168,00 mq
Superficie coperta	132,13 mq
Volumetria edificata	820,46 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO incoerente con la tipologia tradizionale

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	buono

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	pietra
Strutture 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:	pietra
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:	residenza
piano 1°:	residenza
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	antistante
recinzione	muratura

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 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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

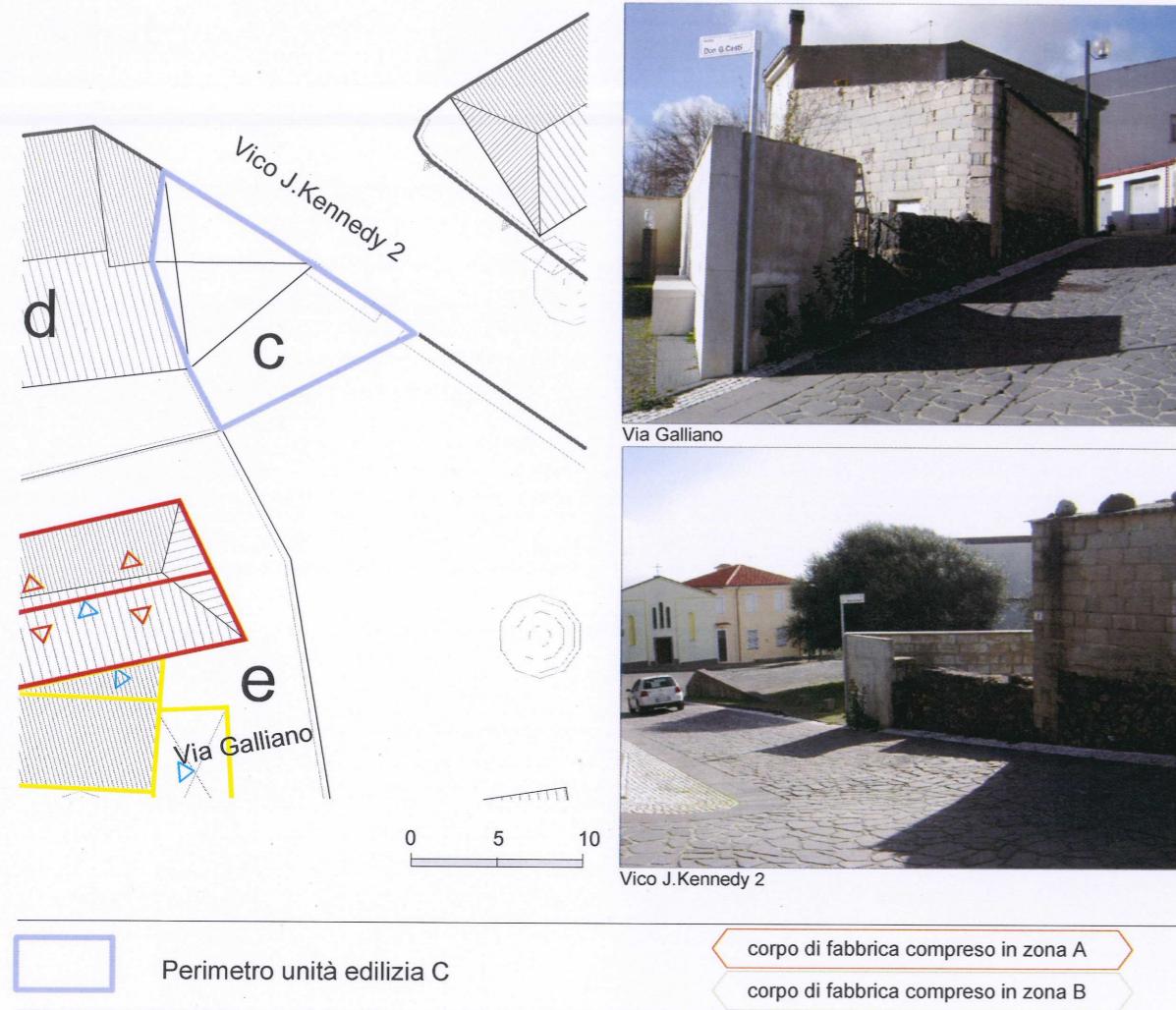


Vista aerea a 45°

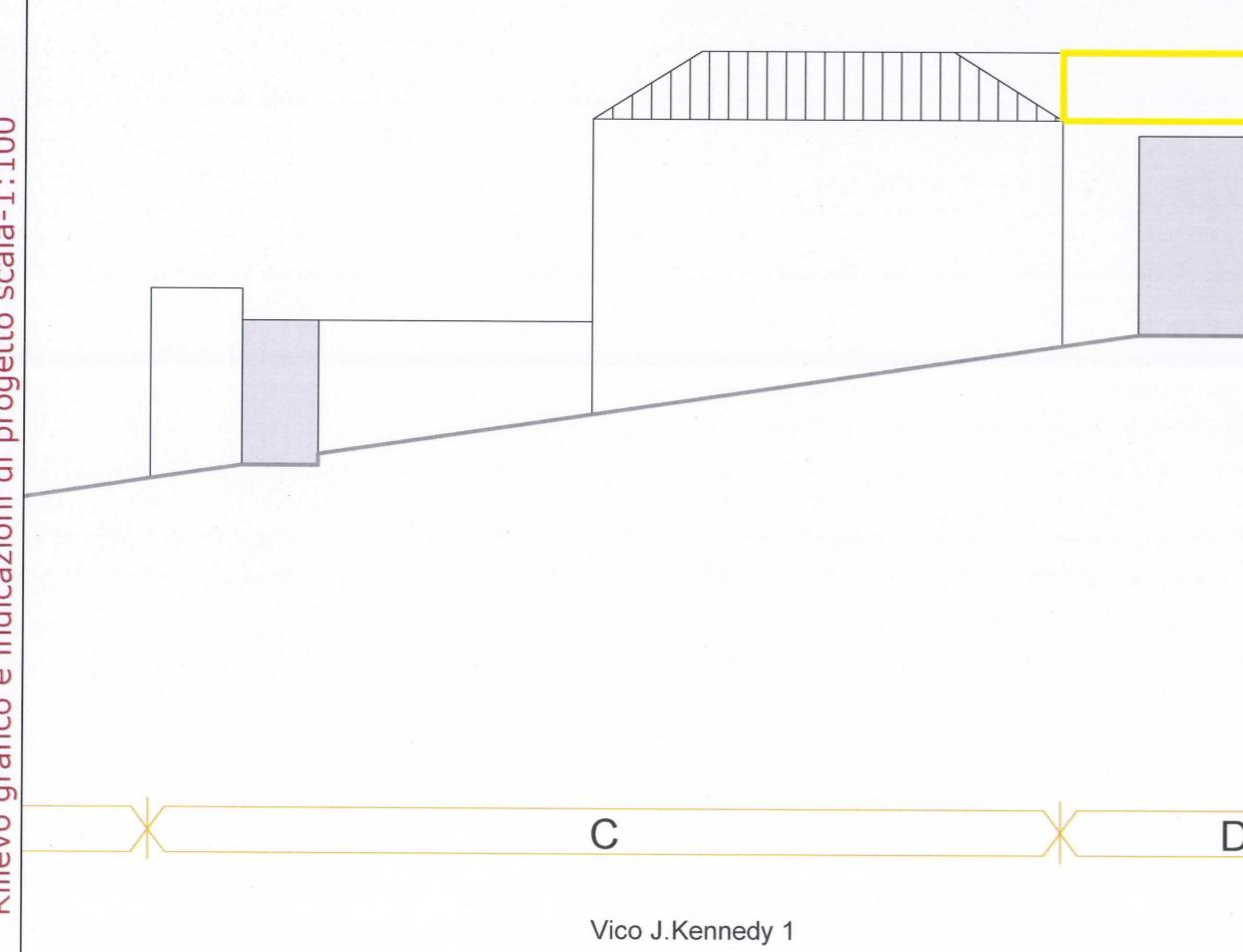
Vista aerea a 45°



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	56,11 mq
Superficie coperta	26,10 mq
Volumetria edificata	78,30 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO incoerente con la tipologia tradizionale

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 :	-----
Porte:	ferro
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:	box-magazzino
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	laterale
recinzione	pietra,blocchi cls

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

La ristrutturazione edilizia è consentita per realizzare una copertura a tetto.

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 plastic 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 sarà ad una falda come quella attuale con il manto di rivestimento in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale

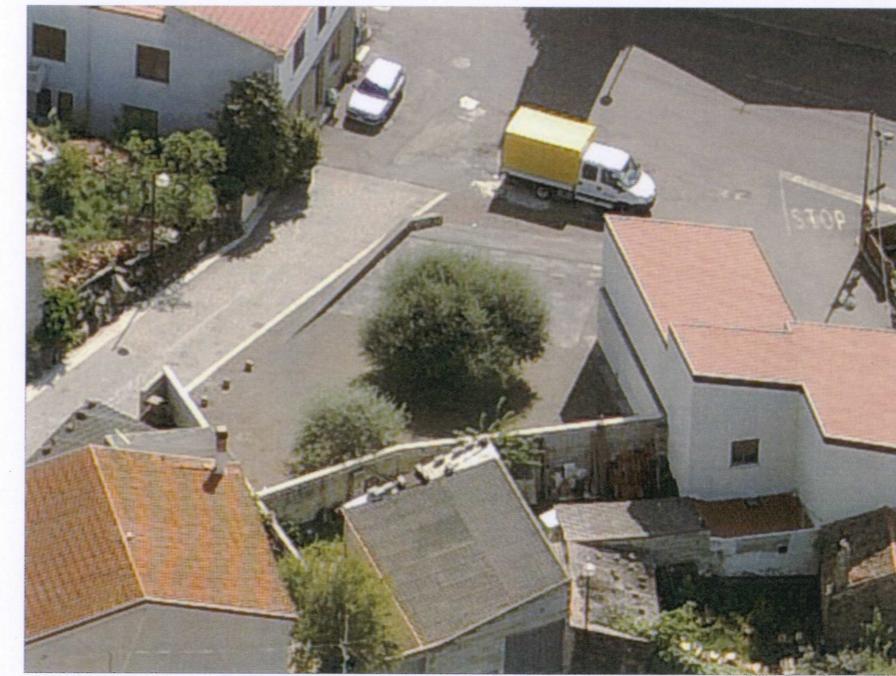


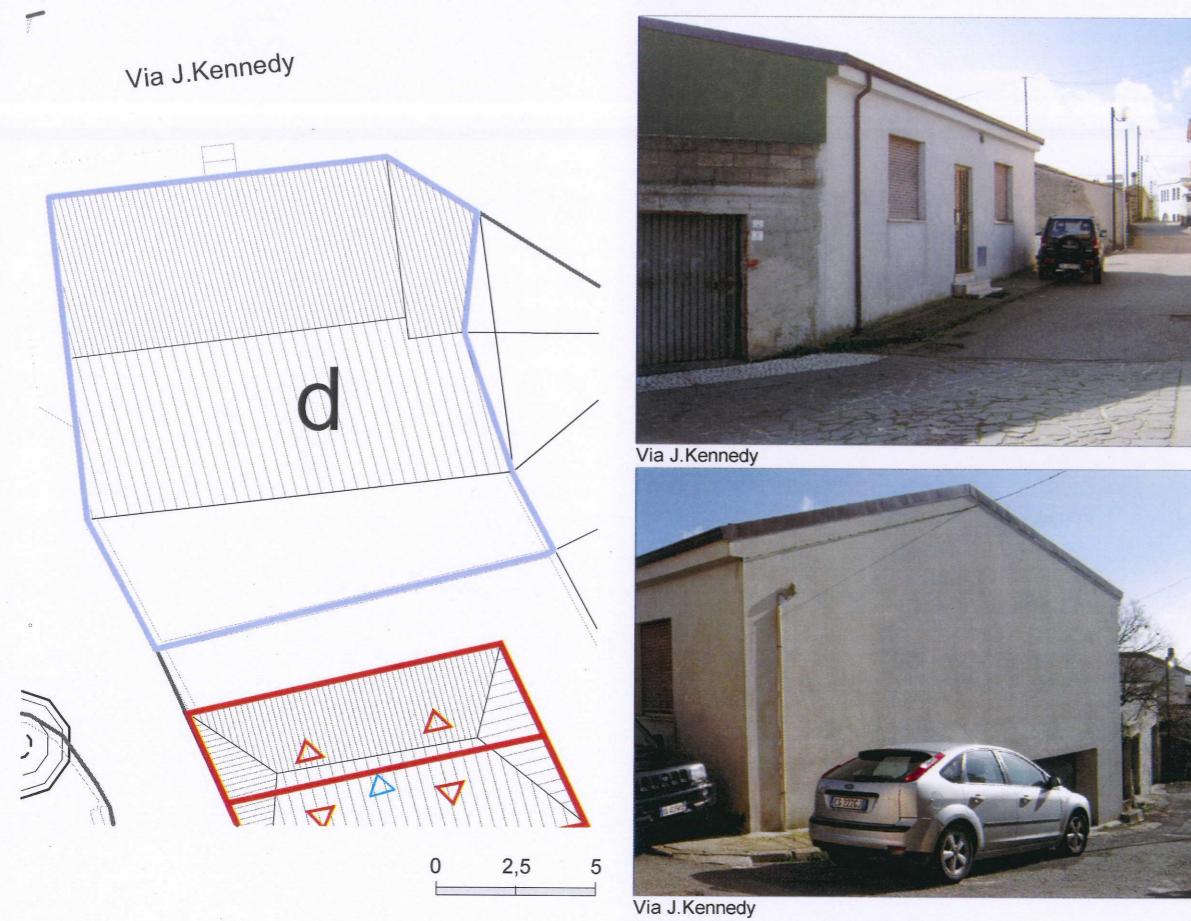
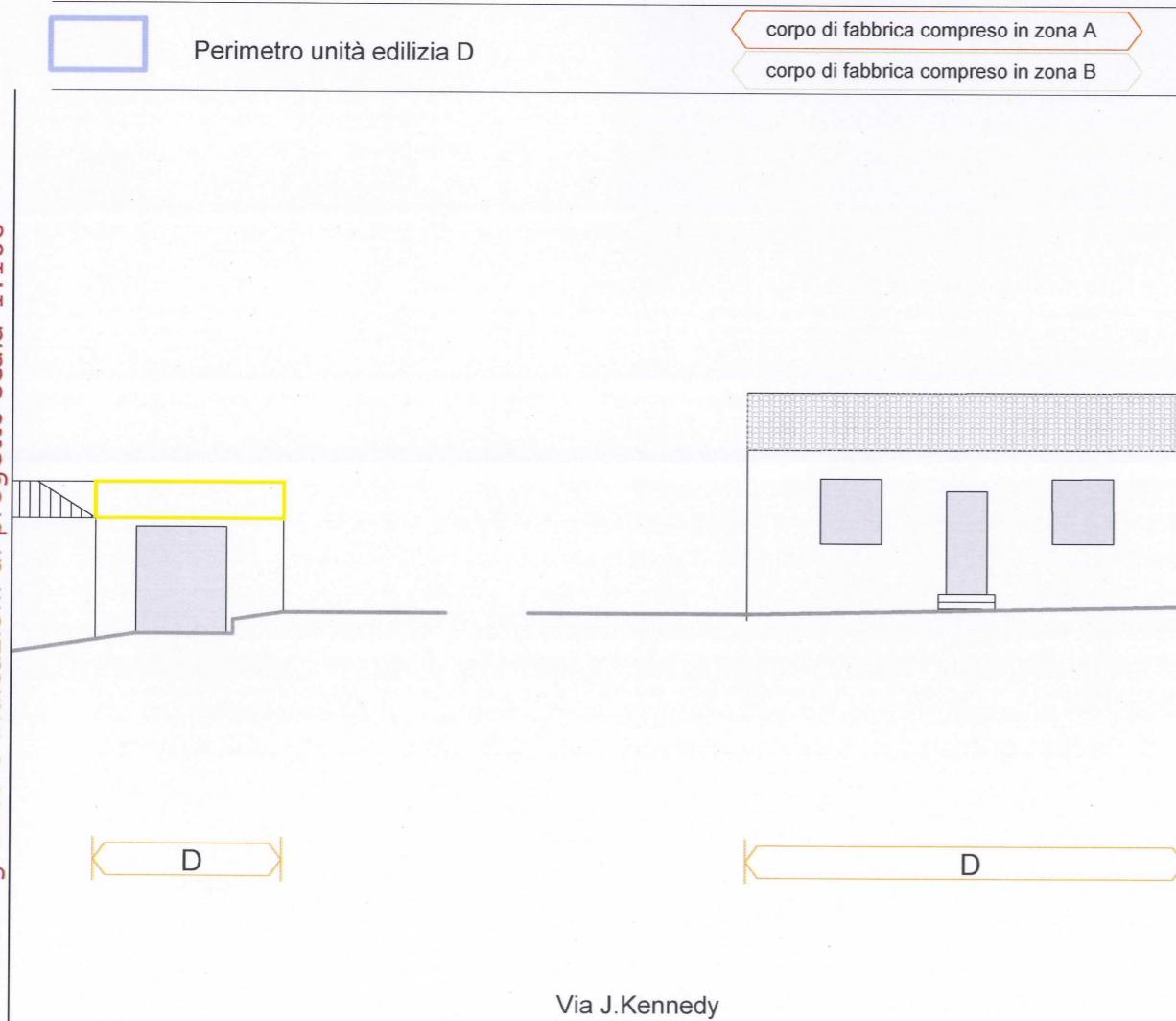
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°





Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	177,00 mq
Superficie coperta	135,00 mq
Volumetria edificata	519,75 mc

DATAZIONE periodo compreso tra il 1950 e il 1970

TIPO EDILIZIO tipo A

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	insufficiente
finiture esterne:	insufficiente

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	pietra;blocchi cls
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	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:	residenza-magazzino
piano 1°:	residenza
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	laterale
recinzione	pietra

Via J.Kennedy

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Demolizione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' obbligatorio demolire il parapetto in blocchi di cls non intonacati sopra il box - auto su Via Kennedy.

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

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 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°

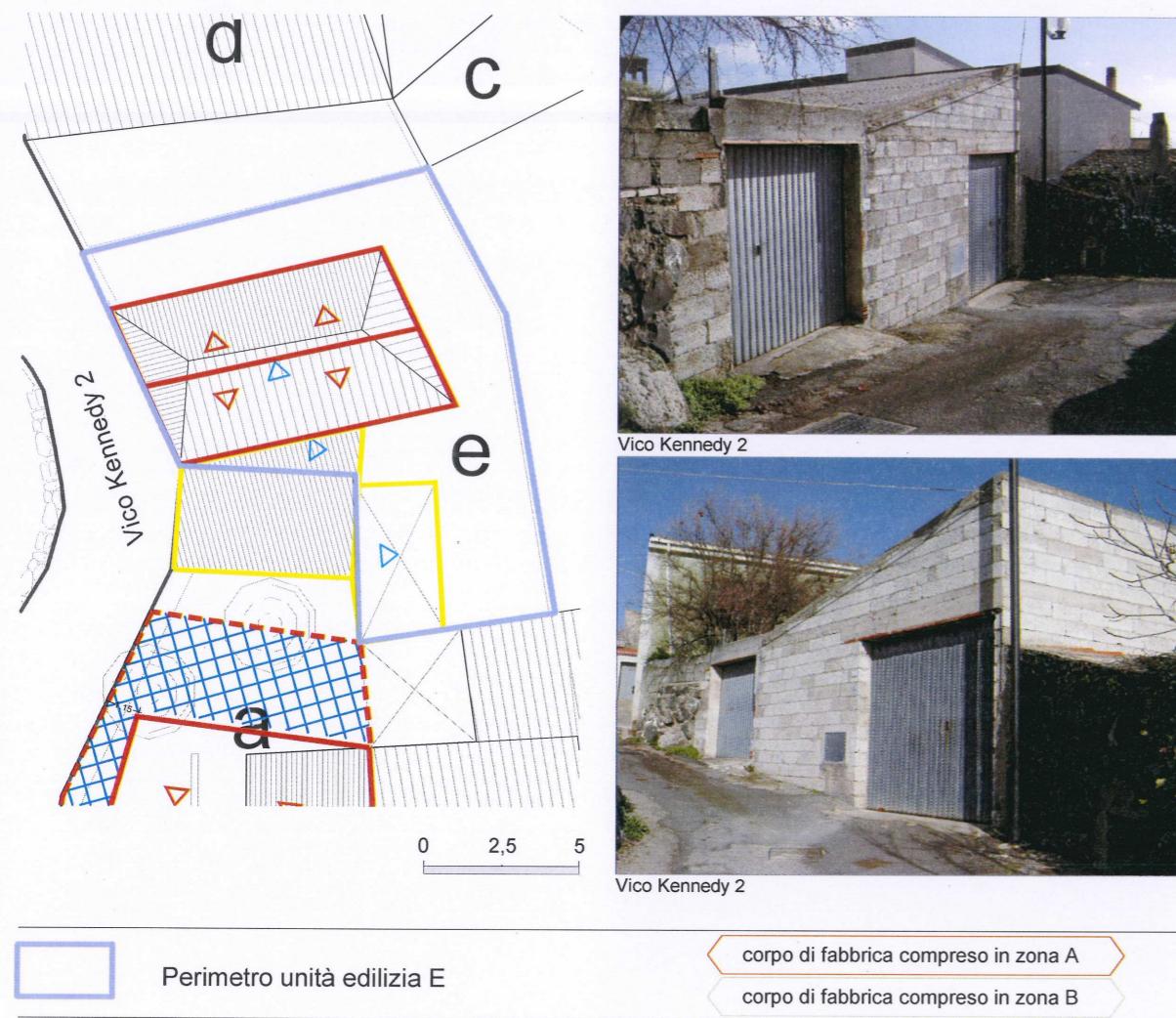


Vista aerea a 45°

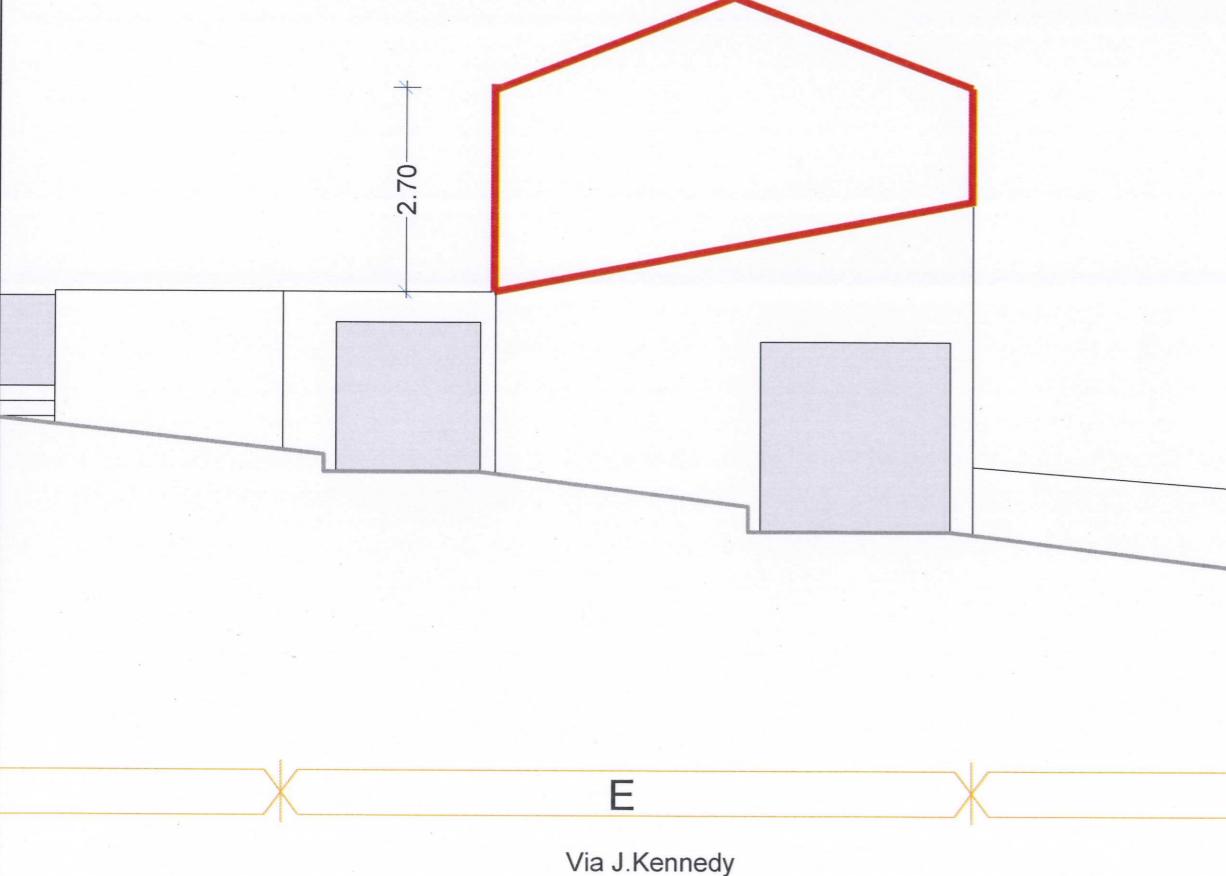
Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



Vico J.Kennedy 2

UNITA' EDILIZIA

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	193,00 mq
Superficie coperta	85,22 mq
Volumetria edificata	262,48 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO incoerente con la tipologia tradizionale

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	blocchi cls
Strutt.orizzontali intermedie:	-----
Copertura:	cemento amianto
Scale esterne:	-----

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	-----
Porte:	-----
Finestre:	-----
Passi carrai:	lamiera zincata
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:	box-magazzino
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	laterale, retrostante
recinzione	pietra blocchi cls

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Demolizione senza ricostruzione; Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' obbligatorio demolire i box-depositi attualmente esistenti all'interno dell'area di pertinenza e in aderenza ai lotti delle Unità Edilizie A e B. E' possibile effettuare una nuova edificazione sopraelevando di un piano il corpo edilizio principale così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota d'imposta della sopraelevazione sarà a m. 2.70 dal piano di calpestio del solaio attualmente esistente così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

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

Il nuovo edificio dovrà rispondere a caratteri architettonici dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionali. Non è consentita la realizzazione di alcun manufatto in aggetto.

COPERTURE

La nuova copertura sarà con tetto a capanna con pendenza del 35% con il manto di rivestimento in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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°



