



REGIONE AUTONOMA DE 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

28b

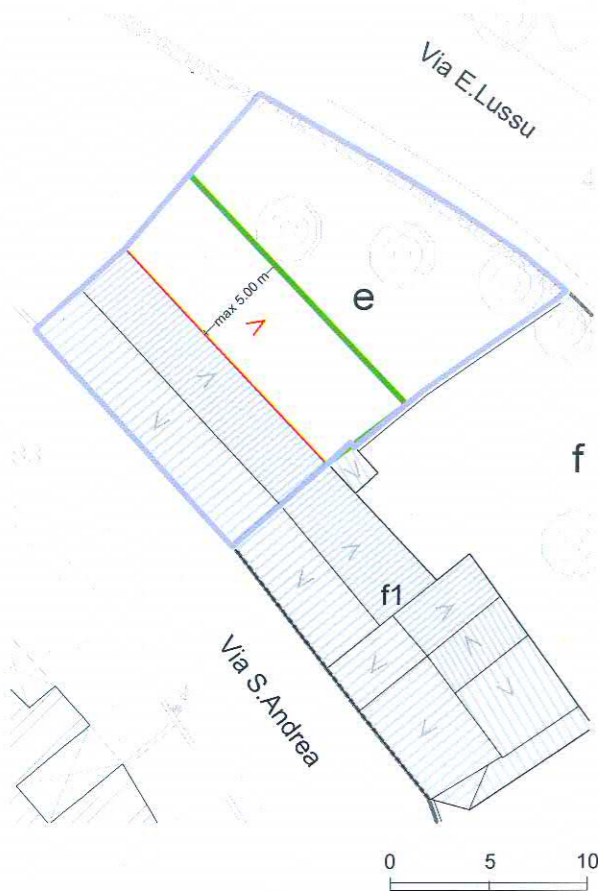
Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.28
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**
architettura ingegneria urbanistica

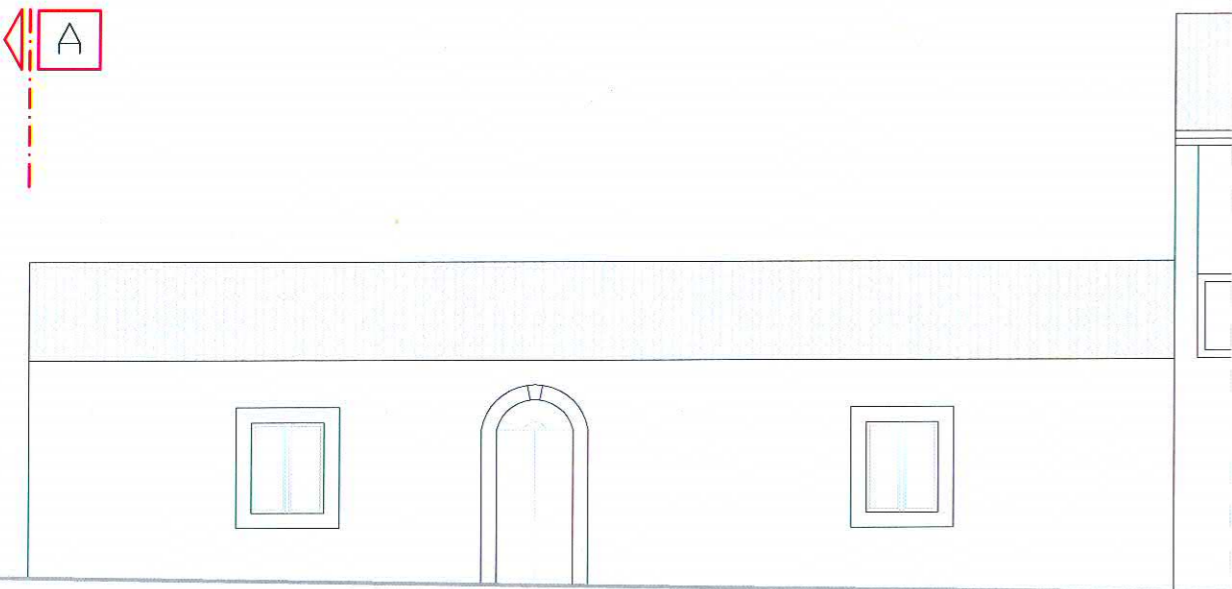


Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	D. Caddeo/A. Betterelli
File:	DE28_iso28	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.: 1 del:		Agg. 2 del:	



Perimetro unità edilizia E

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



E

Via S. Andrea

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	309,00	mq
Superficie coperta	94,00	mq
Volumetria edificata	282,00	mc

DATAZIONE periodo compreso tra il1900 e il 1950

TIPO EDILIZIO tipo "A"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	discreto
finiture esterne:	discreto

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	pietra a vista
Porte:	legno rivestito in alluminio
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
Grate:	-----
Soglie:	pietra
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensele:	-----

Soluzione di gronda: oggetto su cornice realizzata con due file di tegole convesse e smaltimento diretto delle acque

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante
recinzione	muratura in blocchi

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria,restauro e risanamento conservativo, nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

È possibile la conservazione e il restauro degli elementi architettonici con il ripristino delle parti alterate, il completamento funzionale e tipologico mediante una nuova edificazione in coerenza e continuità con i caratteri dell'edificio esistente.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

È consentito l'ampliamento sulla parte retrostante dell'edificio esistente con un incremento di volumetria su un solo livello, in continuità con la struttura attuale coperta, così come definito graficamente e numericamente negli elaborati di piano.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Si richiede la salvaguardia del paramento murario e delle finiture esistenti, non è consentito il rivestimento a intonaco.

APERTURE E SERRAMENTI

In caso di necessaria sostituzione, gli infissi, i serramenti e i sistemi di oscuramento, dovranno rispettare i caratteri tipologici propri della tradizione locale.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

L' edificio dovrà rispondere ai caratteri architettonici dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura coerenti con le caratteristiche costruttive tradizionali.

COPERTURE

Nel caso di ampliamento il sistema di copertura dovrà essere sempre a due falde con una nuova posizione di colmo.
Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale e le gronde saranno realizzate con l'attuale sistema tradizionale delle tegole in aggetto senza interposizione di gronda.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Negli spazi ineditati, non è ammesso pavimentare il terreno naturale in modo tale da impedirne la permeabilità.

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

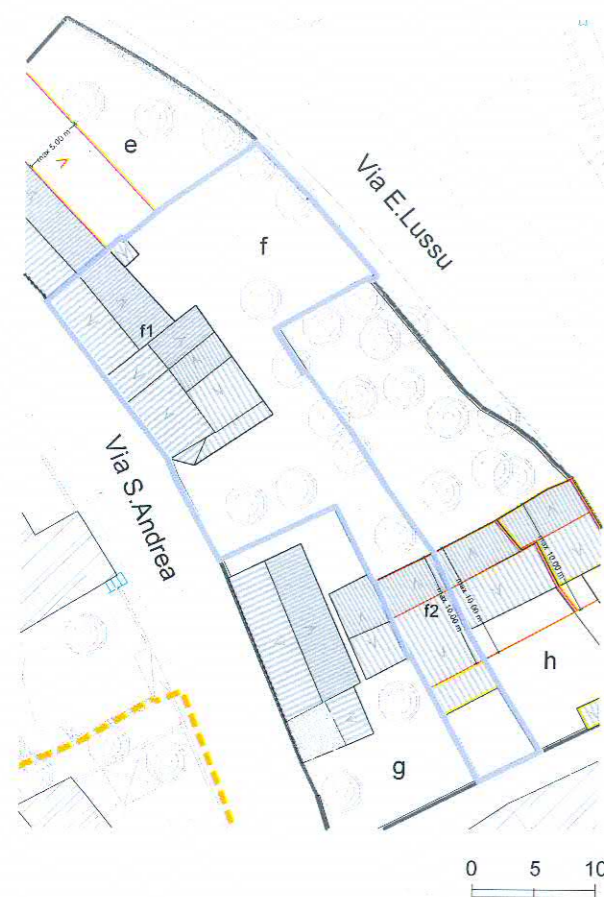


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°





Via S. Andrea

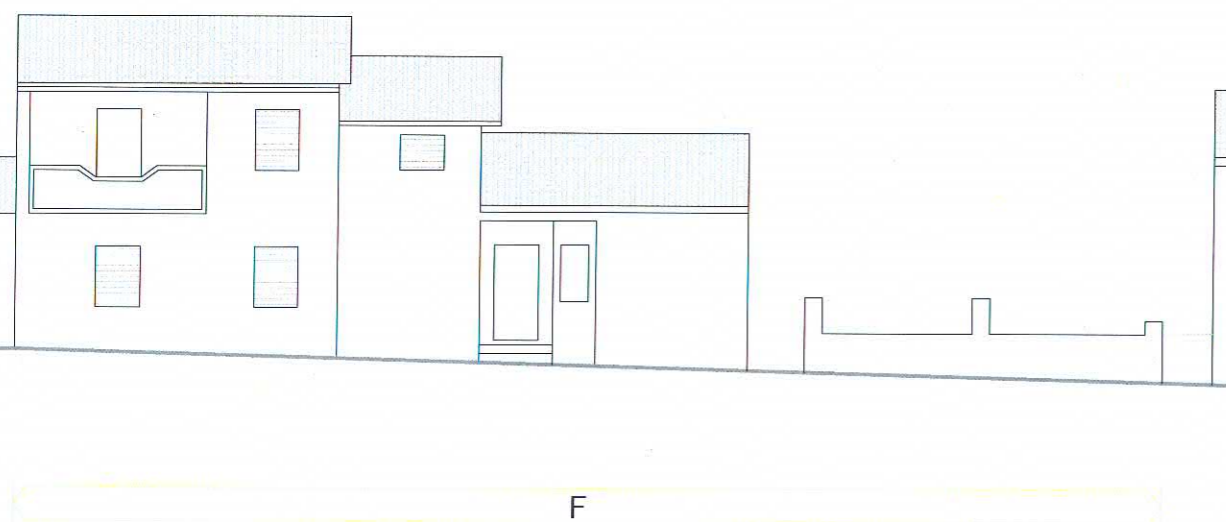


Via G. Deledda

Perimetro unità edilizia F

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



Via S. Andrea

0 2,5 5

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	629,00	mq
Superficie coperta	212,00	mq
Volumetria edificata	845,00	mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO incoerente con la tipologia tradizionale

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:	P.V.C.
Finestre:	P.V.C.
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica
Grate:	-----
Soglie:	-----
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:	abitazione
piano 1°:	abitazione
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante
recinzione	muratura in pietra a faccia vista e blocchi di cls

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

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

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

È possibile riqualificare il manufatto edilizio esistente "f1" mediante interventi mirati alla sostituzione degli elementi di finitura incongrui e al completamento degli elementi architettonici secondo i canoni dell'architettura tradizionale. Per quanto riguarda l'edificio esistente "f2", qualora sia dimostrata l'irrecuperabilità strutturale dell'edificio, è consentita la demolizione e costruzione di un nuovo edificio coerente con l'architettura tradizionale locale riutilizzando, per quanto possibile, i materiali di recupero.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Per l'edificio "f1" è consentita la chiusura della veranda del secondo livello e il conseguente posizionamento di un'apertura finestrata allineata all'apertura del piano inferiore.

Per l'edificio "f2", nel caso di nuova costruzione, il nuovo edificio avrà l'imposta della copertura di max mt. 6.00 m misurati dal piano di terra antistante e una profondità max di ml. 10.00 così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

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

L'edificio dovrà rispondere ai caratteri architettonici e di finitura coerenti con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale. Si richiede la rimozione del modulo esterno del sistema di climatizzazione dal prospetto principale del fabbricato edilizio "f1".

COPERTURE

Nel caso di rifacimento il manto di copertura del fabbricato "f1" dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale e le gronde saranno realizzate con il sistema delle tegole in aggetto. La copertura a tetto dell'edificio "f2" sarà a due falde non sfalsate con pendenza max del 35 %. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

E' richiesta la salvaguardia della recinzione in pietra, mentre si richiede la finitura ad intonaco del muro di cinta realizzato in blocchi di cls.

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Via S.Andrea



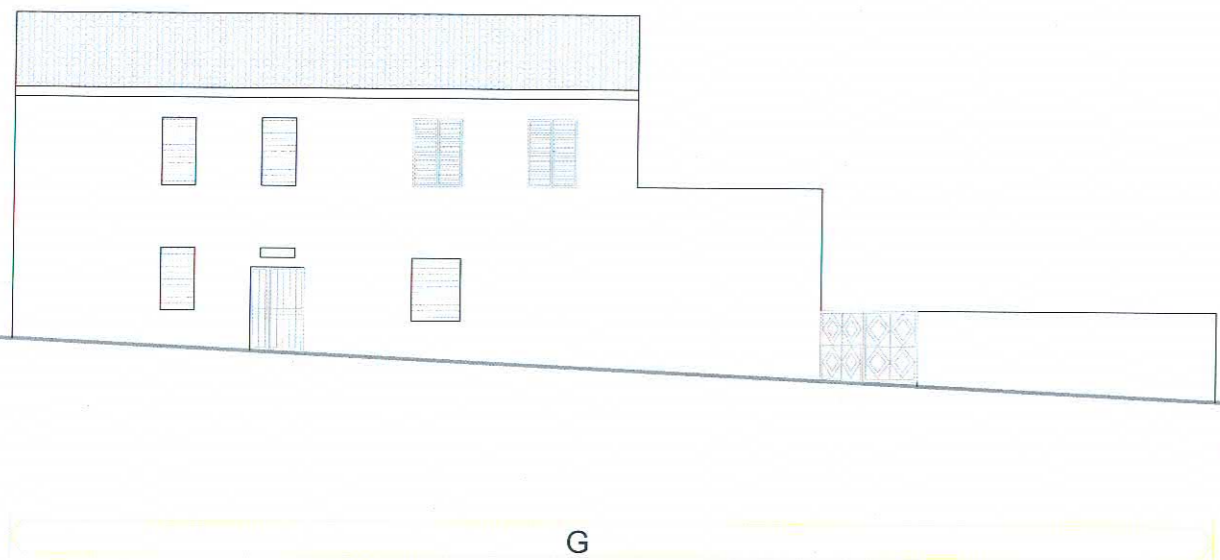
Via S.Andrea



Perimetro unità edilizia G

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



Via S.Andrea

0 2,5 5

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	295,00	mq
Superficie coperta	137,00	mq
Volumetria edificata	660,00	mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO tipo "C"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	discreto
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:	alluminio
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica e persiane in alluminio
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:	abitazione
piano 1°:	abitazione
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	laterale, retrostante
recinzione	muratura in blocchi di cls e pietra a faccia vista

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia interna.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

È possibile riqualificare il manufatto edilizio 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 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.

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, in particolare, la rimozione della vetrina in alluminio degli avvolgibili e delle persiane in materiale incongruo alla tradizione locale.

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 e le gronde saranno realizzate con il sistema tradizionale delle tegole in aggetto

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

E' richiesta la salvaguardia della recinzione in pietra, mentre si richiede la finitura ad intonaco del muro di cinta realizzato in blocchi di cls.

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



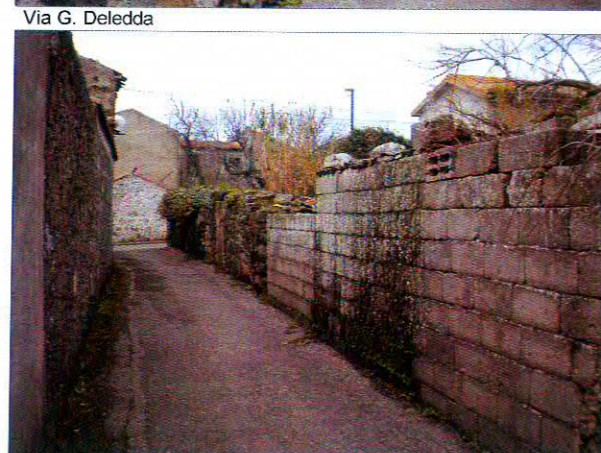
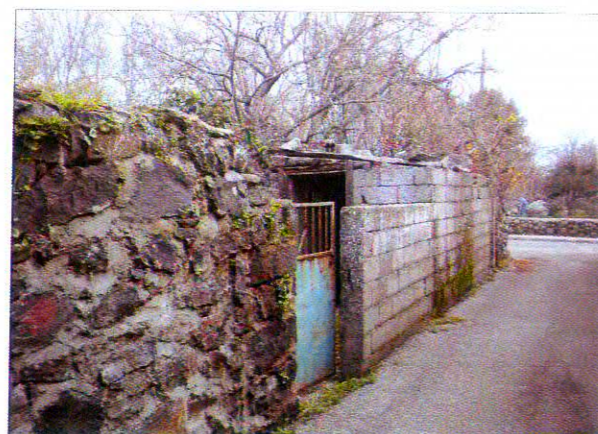
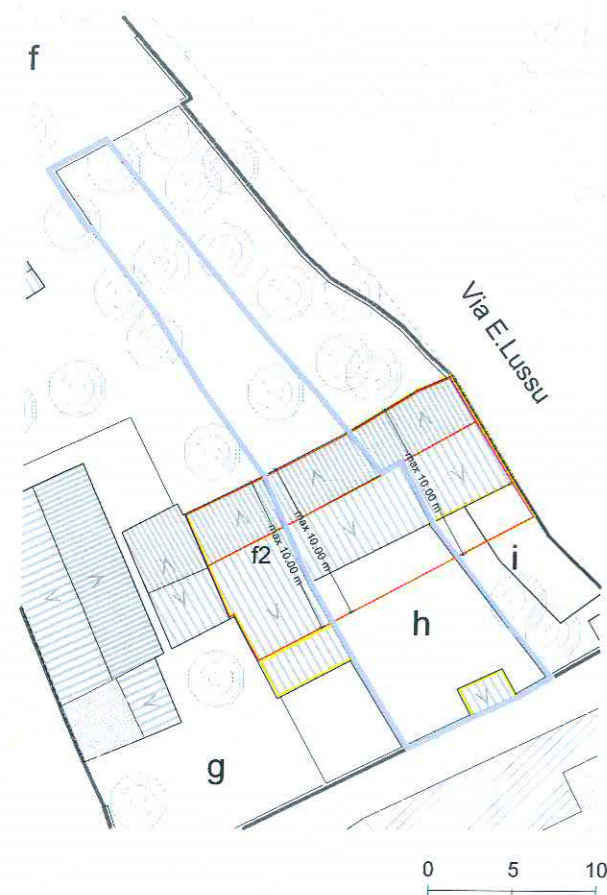
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica

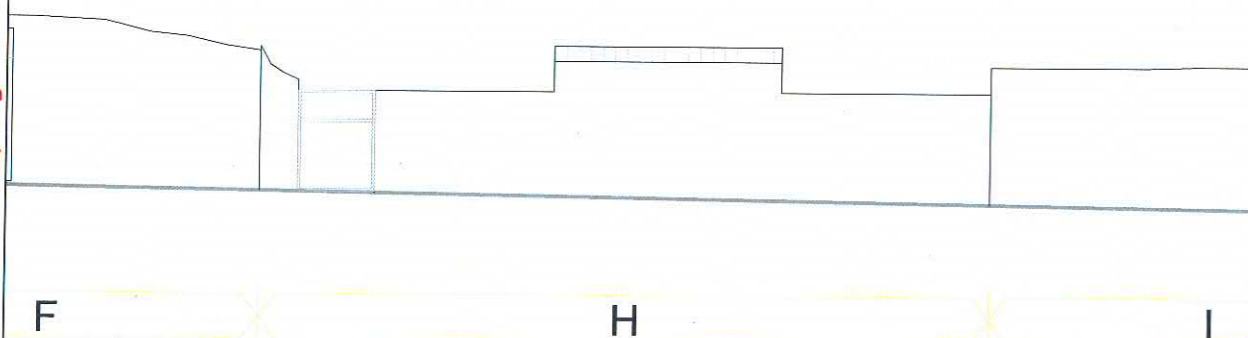


Perimetro unità edilizia H

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B

Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



Via G. Deledda

0 5 10

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	258,00	mq
Superficie coperta	50,00	mq
Volumetria edificata	150,00	mc

DATAZIONE	periodo precedente il 1900
TIPO EDILIZIO	tipo "A"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	insufficiente
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	pietra a faccia vista
Porte:	alluminio
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	cemento
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	-----

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	antistante, retrostante
recinzione	muratura in blocchi di cls

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e nuova costruzione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Riqualficazione dell'edificio esistente fatiscente. Qualora sia dimostrata l'irrecuperabilità strutturale dell'edificio, considerato che non presenta particolari architettonici da conservare, è consentita la demolizione e costruzione di un nuovo edificio coerente con l'architettura tradizionale locale riutilizzando, per quanto possibile, i materiali di recupero.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Nel caso di nuova costruzione il nuovo edificio avrà l'imposta della copertura di max 6.00 m misurati dal piano di terra antistante e una profondità max di 10.00 m così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

RIVESTIMENTI ESTERNI

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

Le aperture, gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva.

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

La copertura a tetto del corpo edilizio sarà a due falde non sfalsate con pendenza max del 35 %. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali mentre la gronda sarà realizzata con il sistema tradizionale delle tegole aggettanti.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

E' richiesta la salvaguardia della recinzione in pietra a faccia vista, dove è consentito realizzare un apertura carrabile con elementi di finitura del tipo tradizionale.

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale

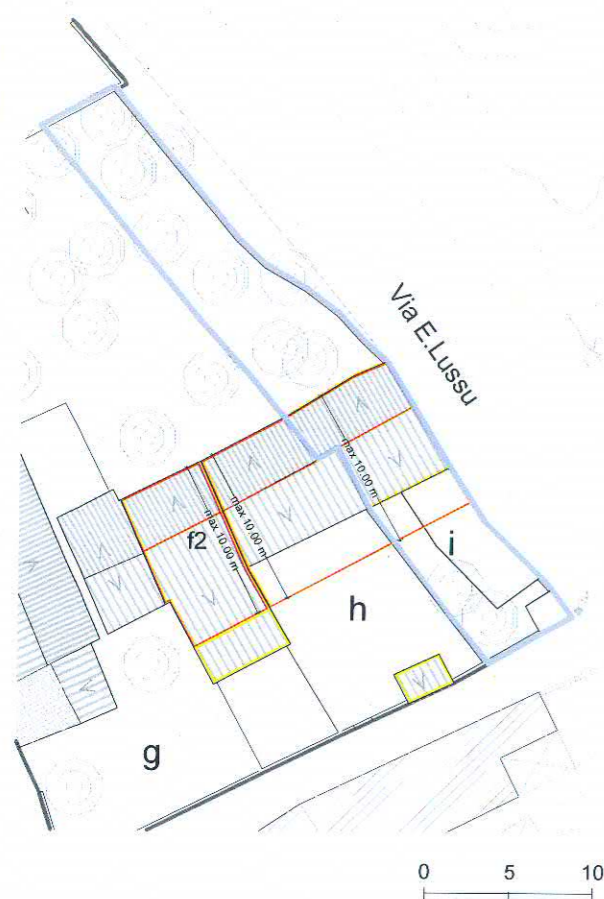


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

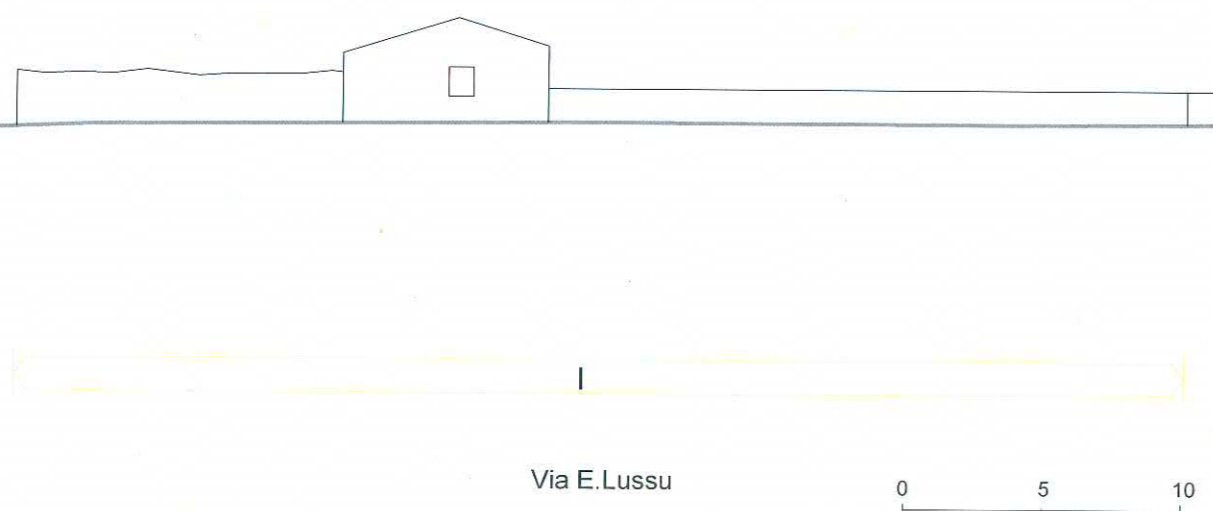




Perimetro unità edilizia I

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	229,00	mq
Superficie coperta	44,00	mq
Volumetria edificata	132,00	mc

DATAZIONE periodo precedente il 1900

TIPO EDILIZIO tipo "A"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	insufficiente
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	pietra a vista
Porte:	alluminio
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	persiane in ferro
Grate:	-----
Soglie:	pietra
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda: oggetto semplice dei coppi con smaltimento diretto delle acque

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	antistante, retrostante
recinzione	muratura in pietra a faccia vista

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e nuova costruzione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Riqualficazione dell'edificio esistente fatiscente. Qualora sia dimostrata l'irrecuperabilità strutturale dell'edificio, considerato che non presenta particolari architettonici da conservare, è consentita la demolizione e costruzione di un nuovo edificio coerente con l'architettura tradizionale locale riutilizzando, per quanto possibile, i materiali di recupero.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Nel caso di nuova costruzione il nuovo edificio avrà l'imposta della copertura di max 6.00 m misurati dal piano di terra antistante e una profondità max di 10.00 m così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

RIVESTIMENTI ESTERNI

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

Le aperture, gli infissi e i serramenti devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva.

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

La copertura a tetto dell'edificio sarà a due falde non sfalsate con pendenza max del 35 %. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali mentre la gronda sarà realizzata con il sistema tradizionale delle tegole aggettanti.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

E' richiesta la salvaguardia della recinzione in pietra a faccia vista, dove è consentito realizzare un apertura carrabile con elementi di finitura del tipo tradizionale.

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

