



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

31b

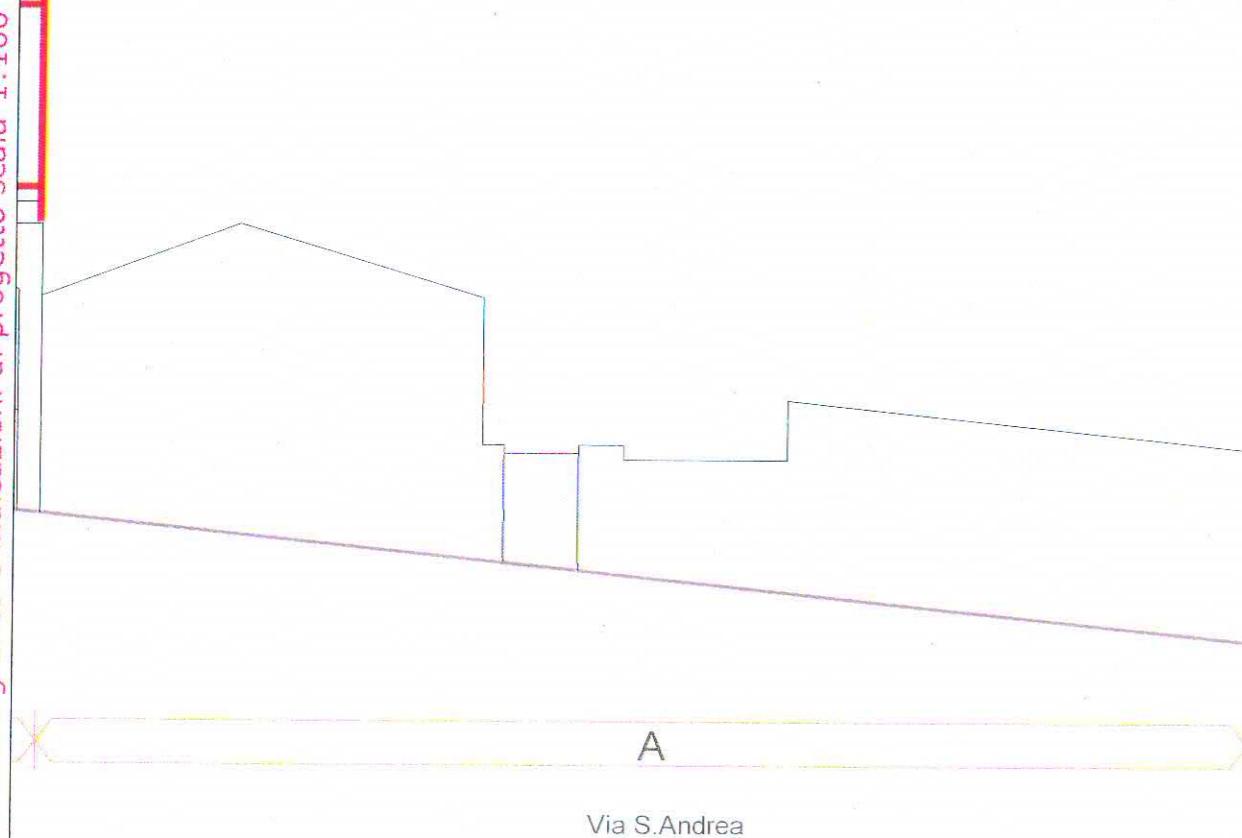
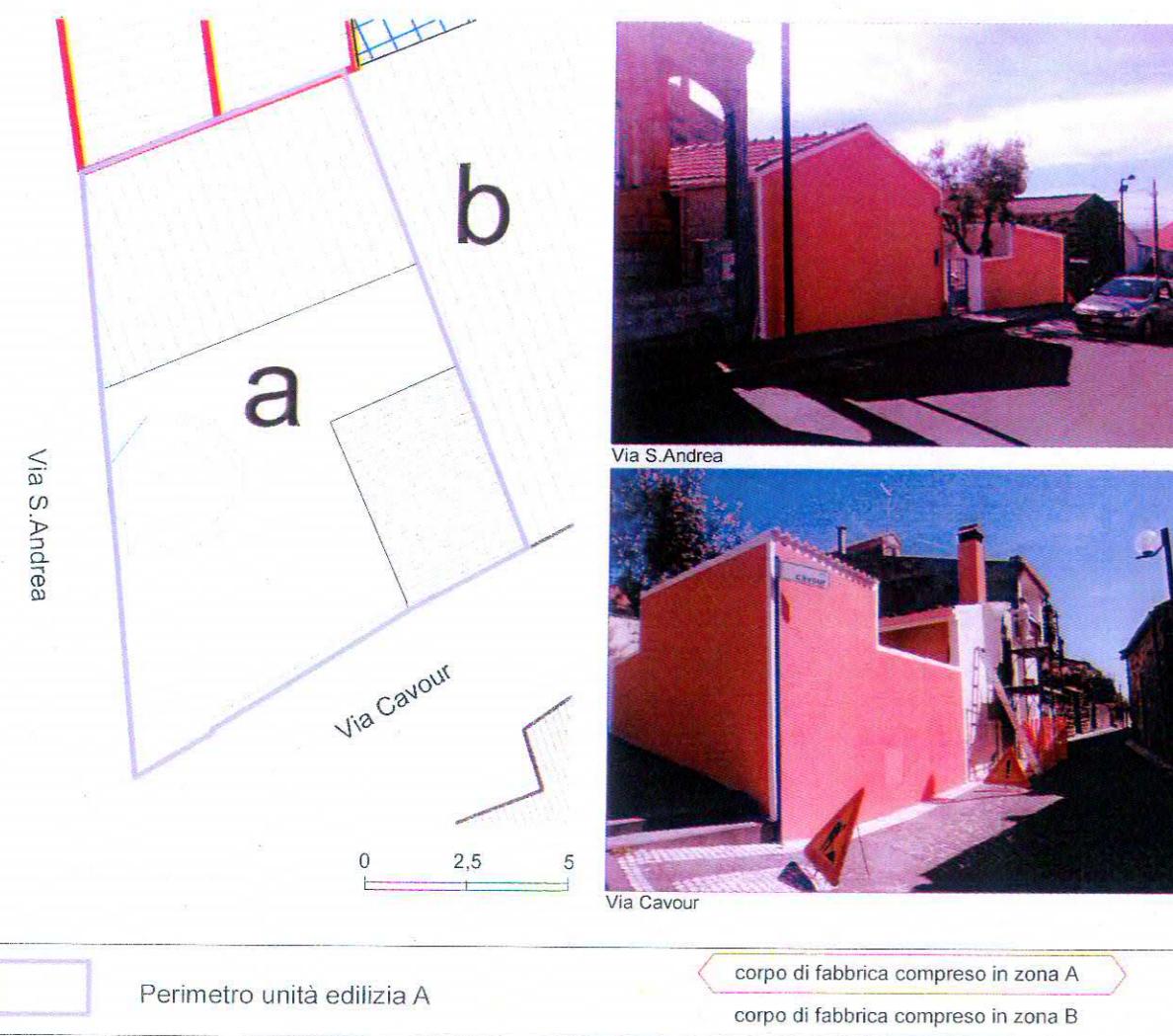
Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.34
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**
architettura ingegneria urbanistica



Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G.Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	F.Sanna
File:	DE22_iso15	Verifica:	G.Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.: 1 del:		Agg. 2 del:	



Via S. Andrea Via Cavour	
INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE	
Proprietà	privata
Superficie lotto	117,45 mq
Superficie coperta	86,71 mq
Volumetria edificata	276,49 mc
DATAZIONE	
	periodo compreso tra il 1900 e il 1950
TIPO EDILIZIO	
	tipo "A"
STATO DI CONSERVAZIONE	
strutture:	discreto
finiture esterne:	discreto
CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Strutture verticali :	pietra,blocchi cls
Strutt.orizzontali intermedie:	-----
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----
CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI	
Finitura pareti :	intonaco
Porte:	alluminio
Finestre:	alluminio
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	persiane in P.V.C.
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°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----
SPAZI NON EDIFICATI	
Cortile	antistante
recinzione	blocchi cls

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

La ristrutturazione edilizia è consentita per migliorare la distribuzione interna.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

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

COPERTURE

Incaso di manutenzione straordinaria il manto di rivestimento dovrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

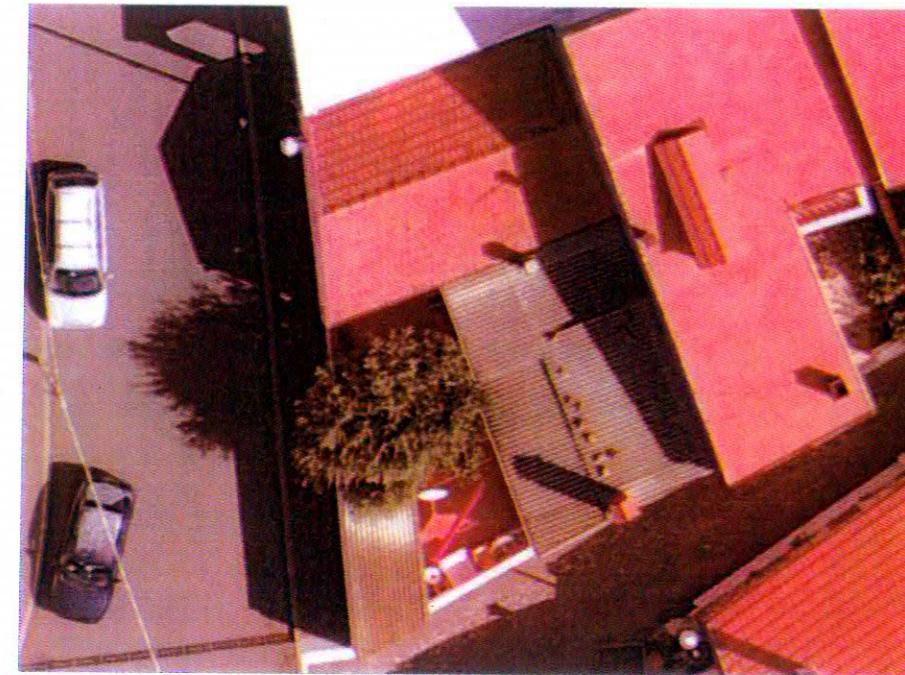
SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde preservando l'albero esistente.

ELEMENTI INCONGRUI



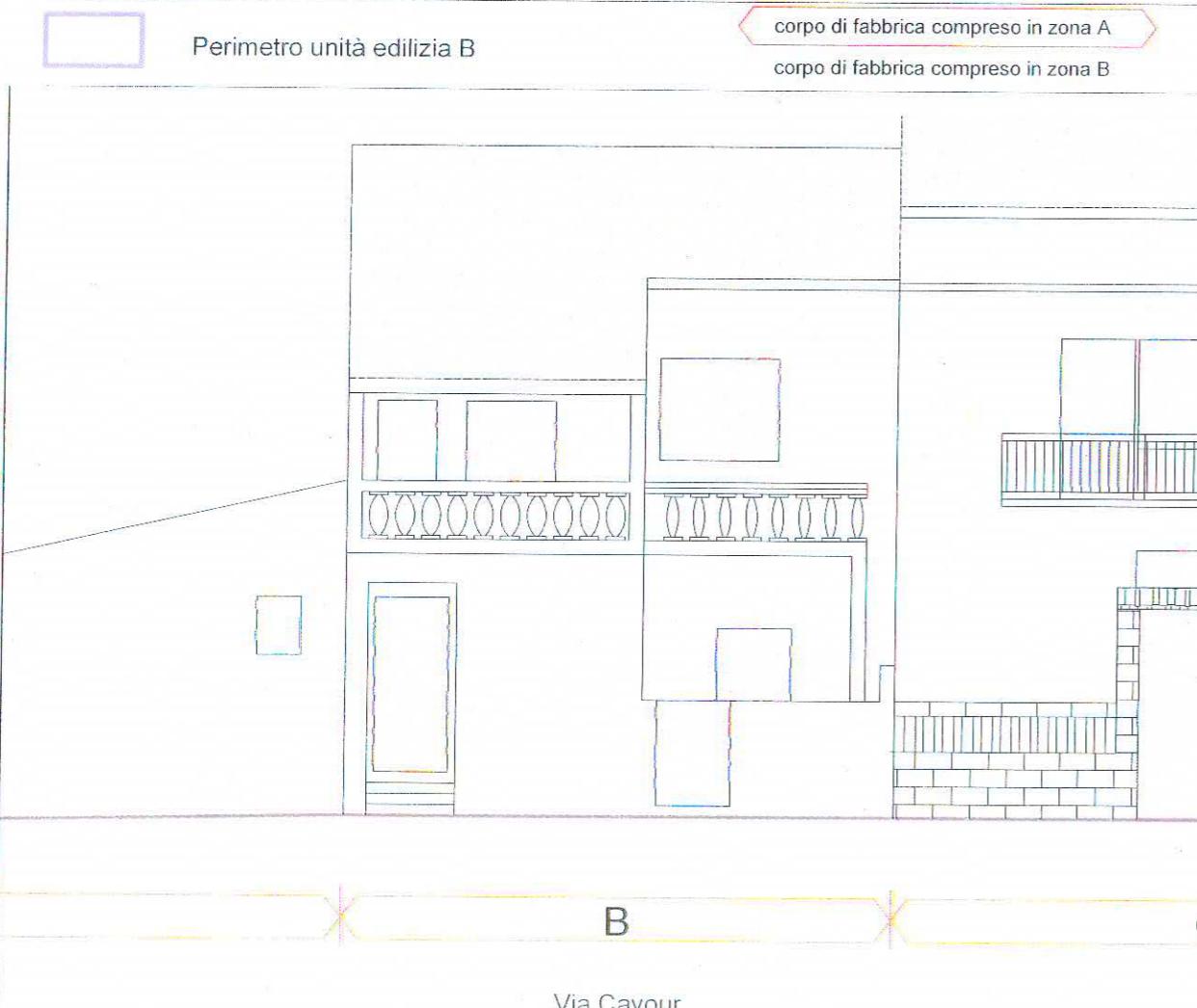
Vista aerea a 45°



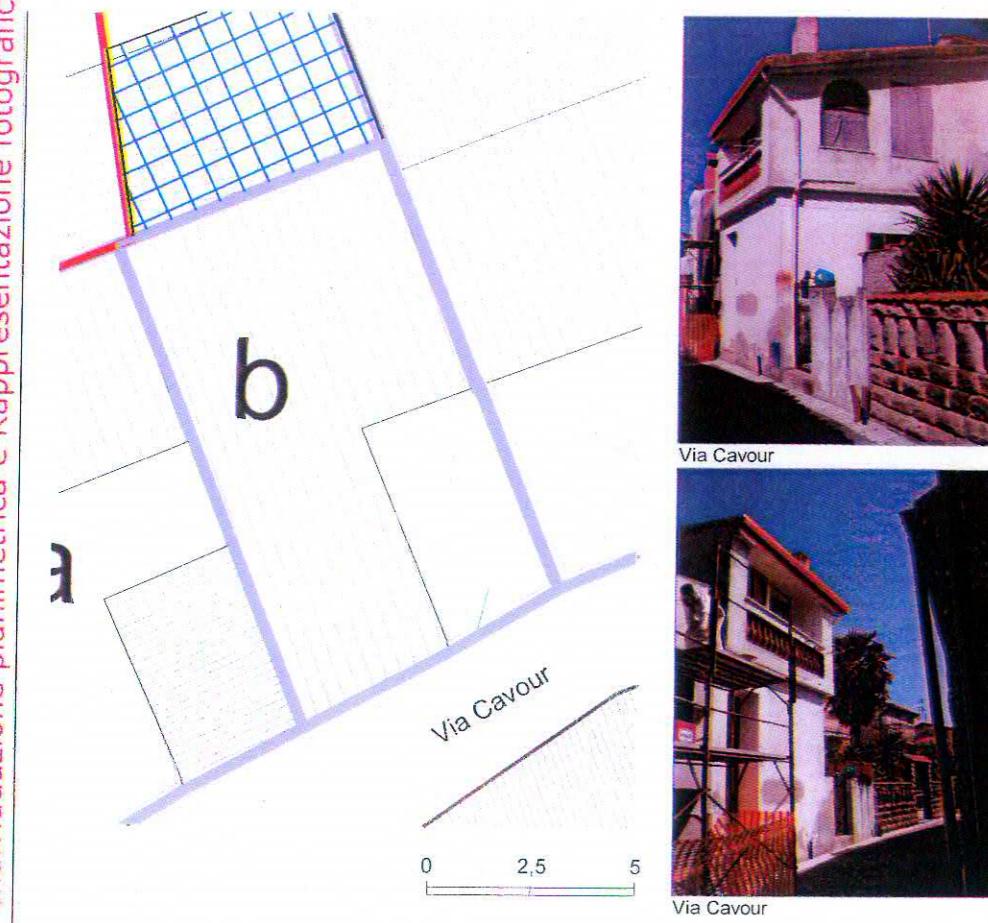
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Individuazione sullo stato attuale



Perimetro unità edilizia B

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

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	84,39 mq
Superficie coperta	65,68 mq
Volumetria edificata	348,10 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO non riconducibile ai tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti:	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento:	persiane in legno
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
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	antistante
recinzione	blocchi cls

Indicazioni di intervento

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.

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

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 e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurne lo spazio. Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI



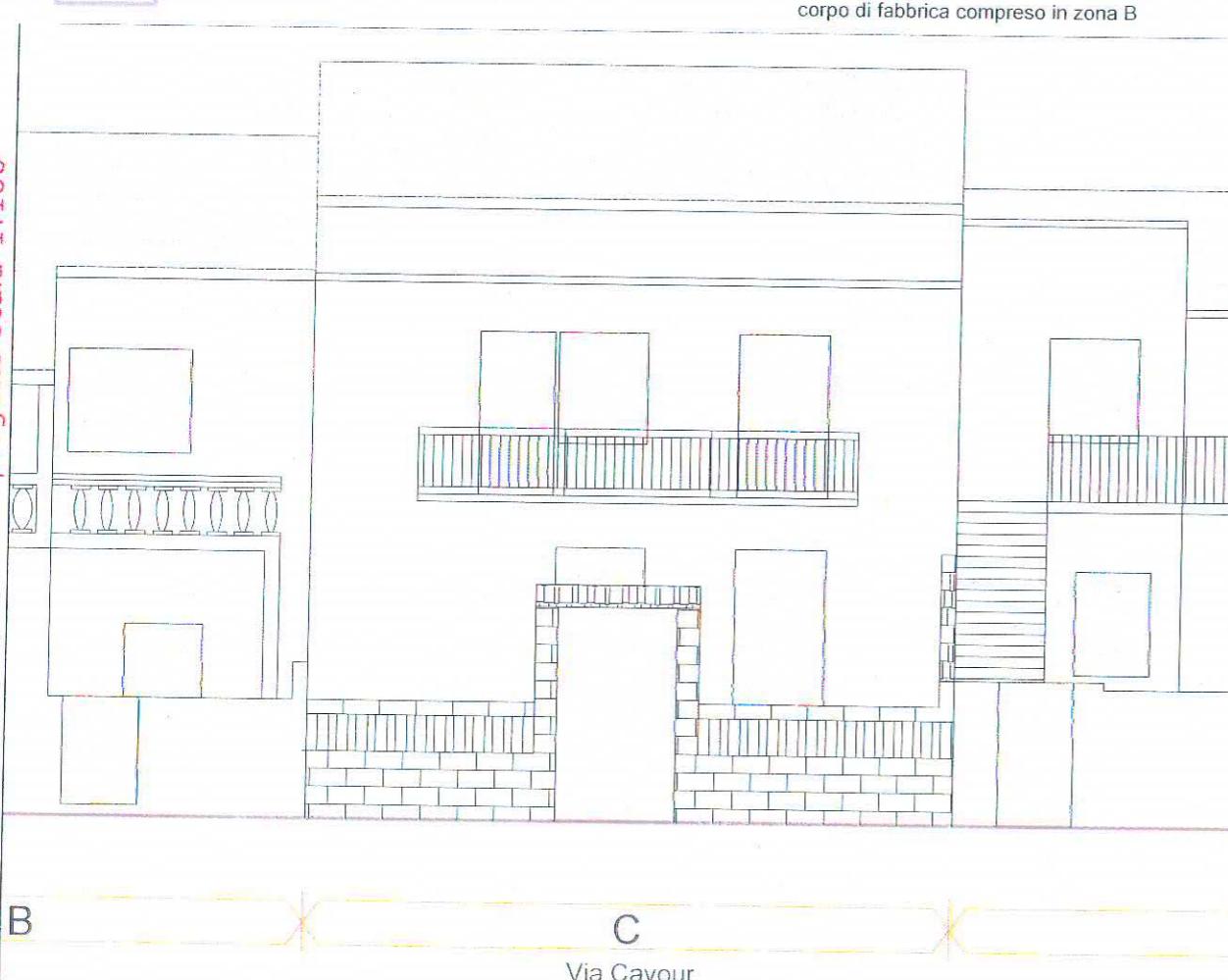
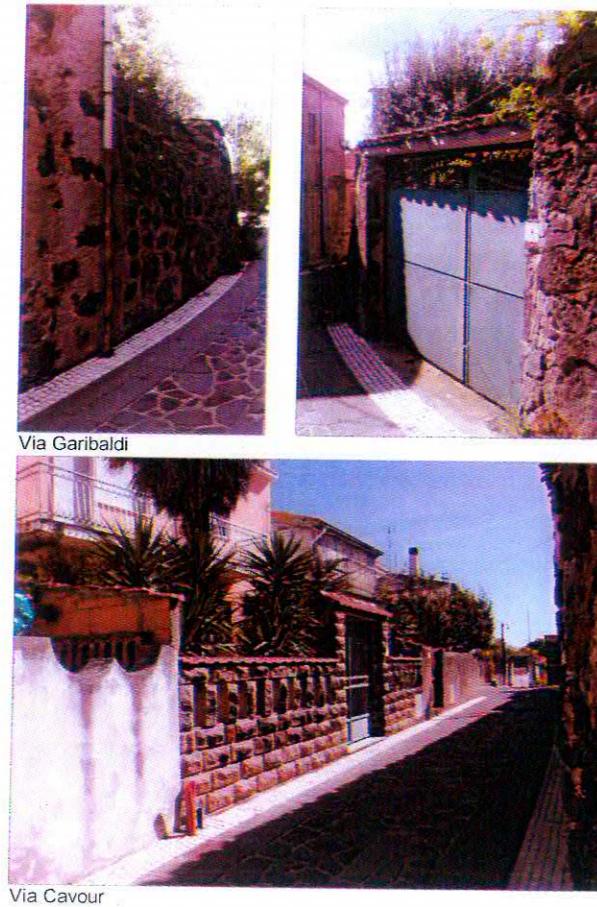
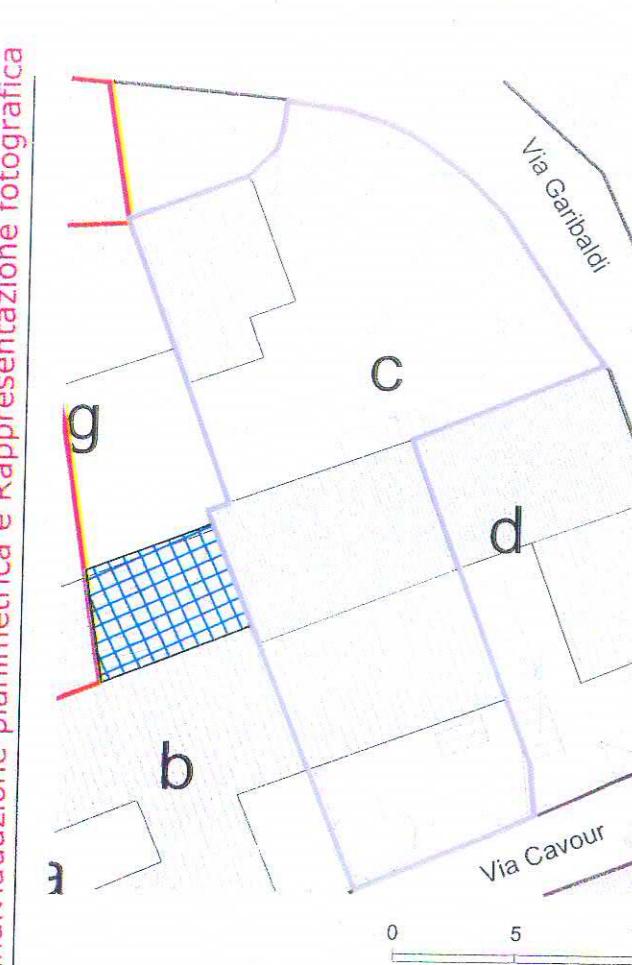
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	333,58 mq
Superficie coperta	129,85 mq
Volumetria edificata	832,90 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO non riconducibile ai tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

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:	legno
Passi carrai:	ferro
Sistemi di oscuramento:	tapparelle in plastica
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:

Smaltimento delle acque tramite canale di raccolta e discendenti frontalini 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	antistante,retrostante
recinzione	pietra

Indicazioni di intervento

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

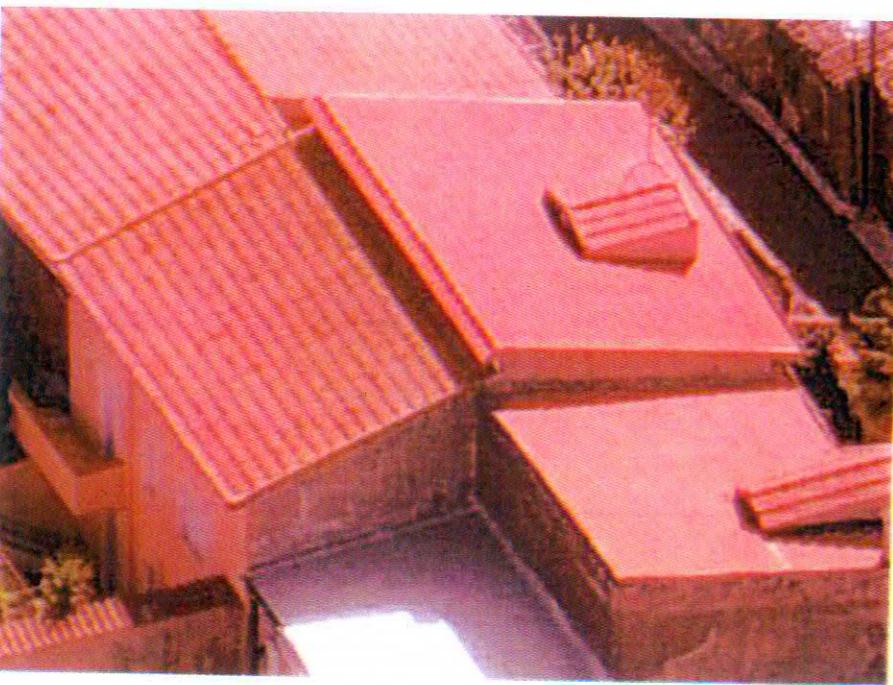
COPERTURE

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.

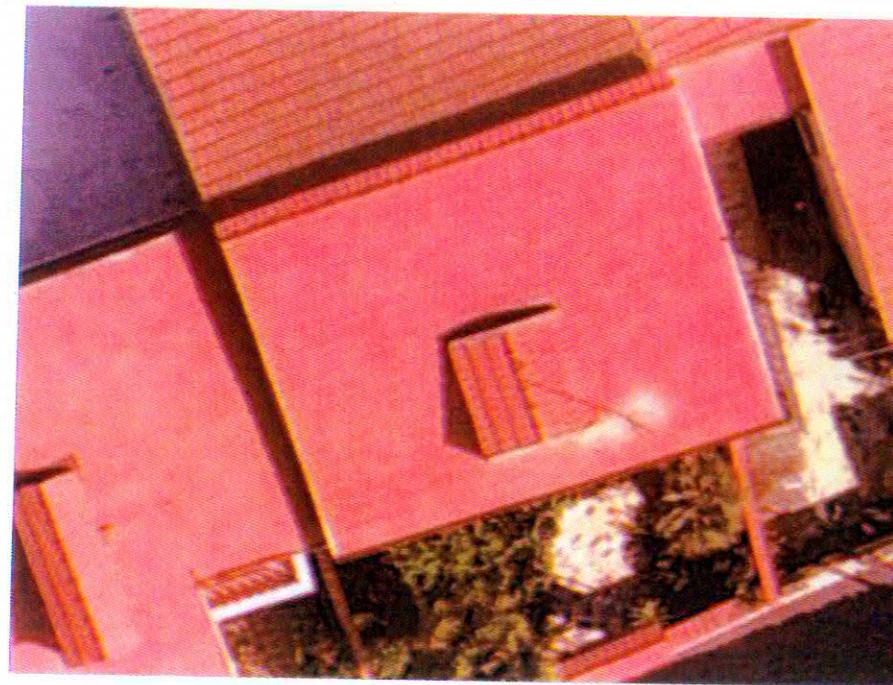
SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Conservazione dell'attuale assetto del cortile e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurne lo spazio. Si richiede di preservare il muro di recinzione in pietra su Via Garibaldi, la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



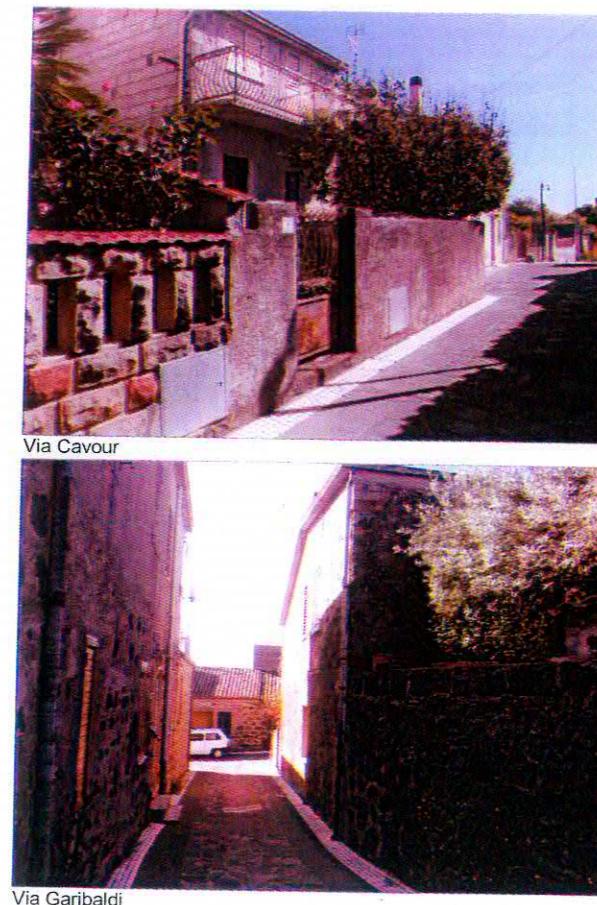
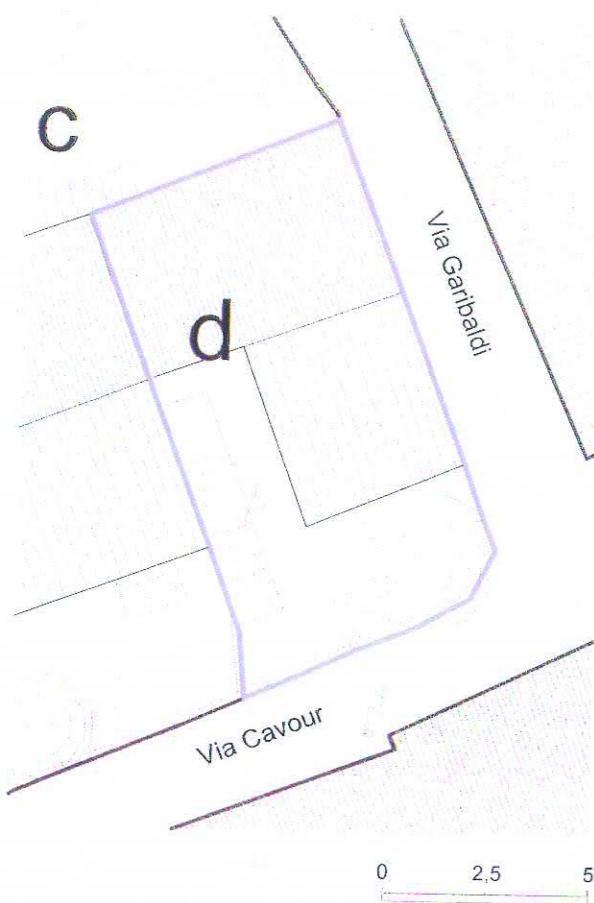
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia D

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	291.70 mq
Superficie coperta	80.45 mq
Volumetria edificata	543.03 mc

DATAZIONE

periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO

non riconducibile ai tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali:	pietra, blocchi cls
Strutture orizzontali intermedie:	c.a.
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	c.a.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti:	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	---
Sistemi di oscuramento:	persiane in alluminio
Grate:	---
Soglie:	marmo
Balconi:	---
Parapetti:	---
Mensole:	---

Soluzione di gronda:

Smaltimento delle acque tramite canale di raccolta e discendenti frontalini 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:	antistante
recinzione:	blocchi in cls

Indicazioni di intervento

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 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

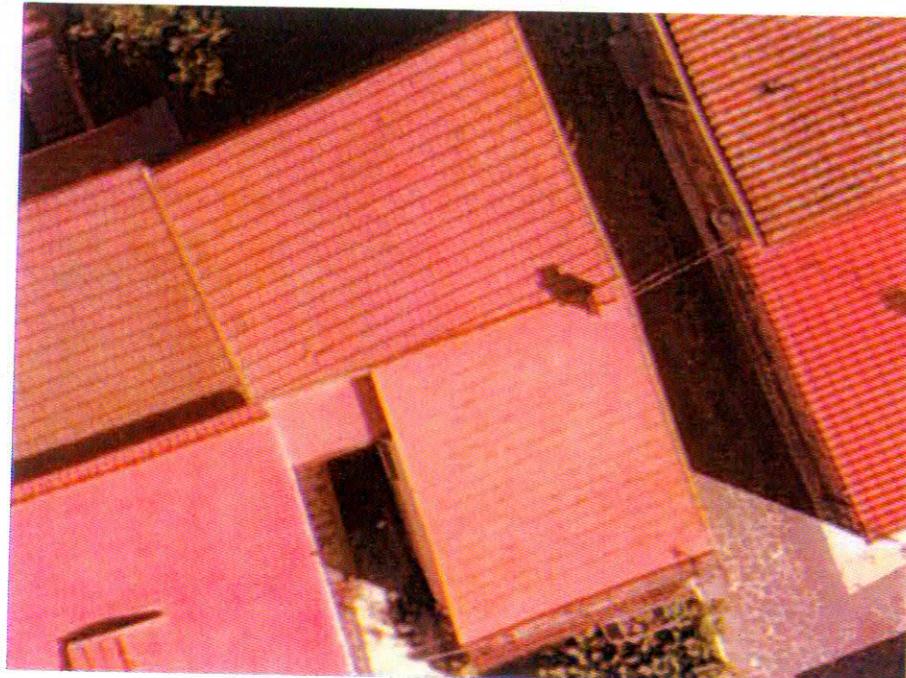
Per l'Unità Edilizia il ripristino e il rifacimento del tetto dovrà rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale

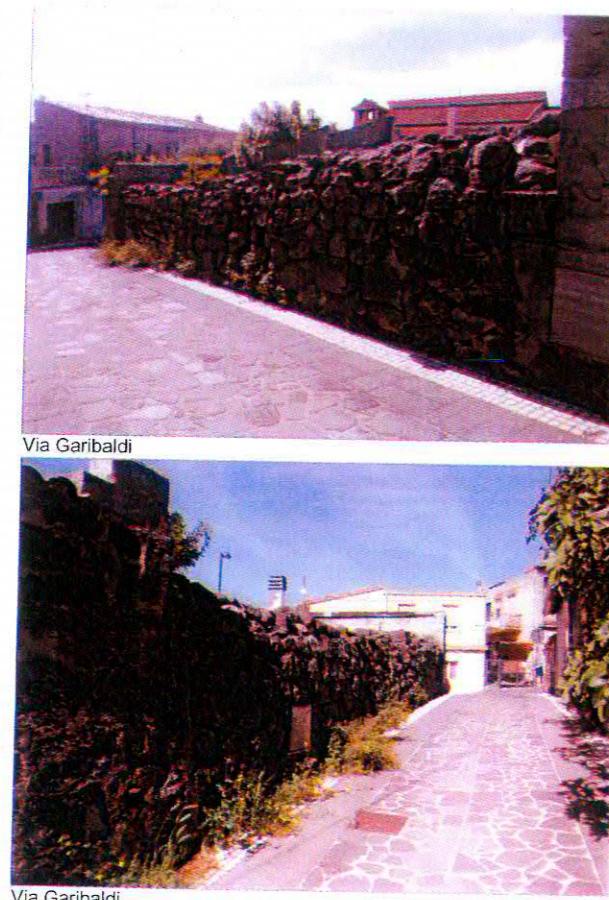
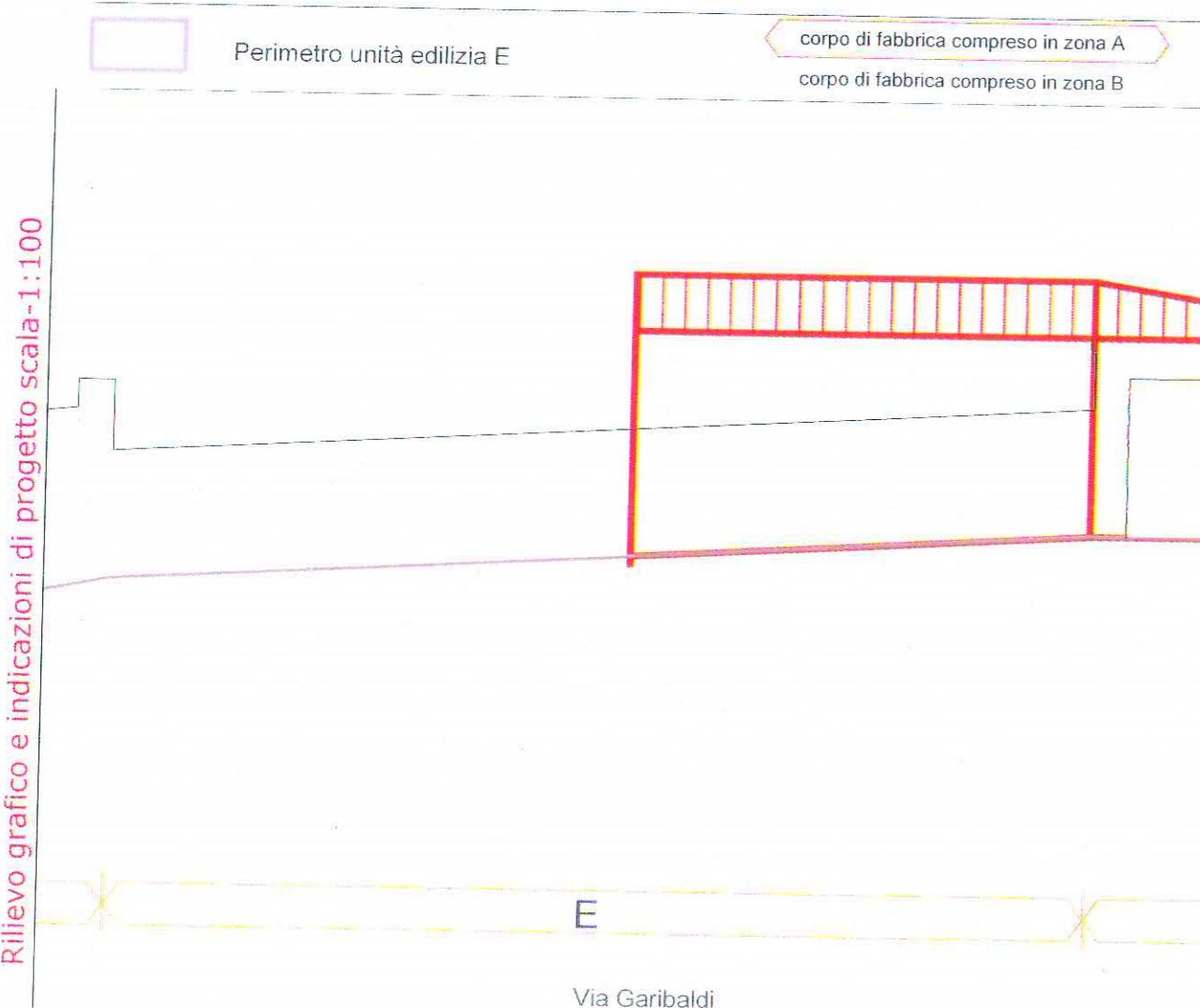


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°





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:	-----
Strut. 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:

Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile costruire un box sul filo di Via Garibaldi ed in aderenza all'Unità Edilizia F così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Il box avrà una larghezza di m. 6.00 e sarà in aderenza con l'Unità Edilizia F e con il lotto dell'Unità Edilizia G e la quota d'imposta della copertura seguirà il filo del solaio di quello 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.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

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

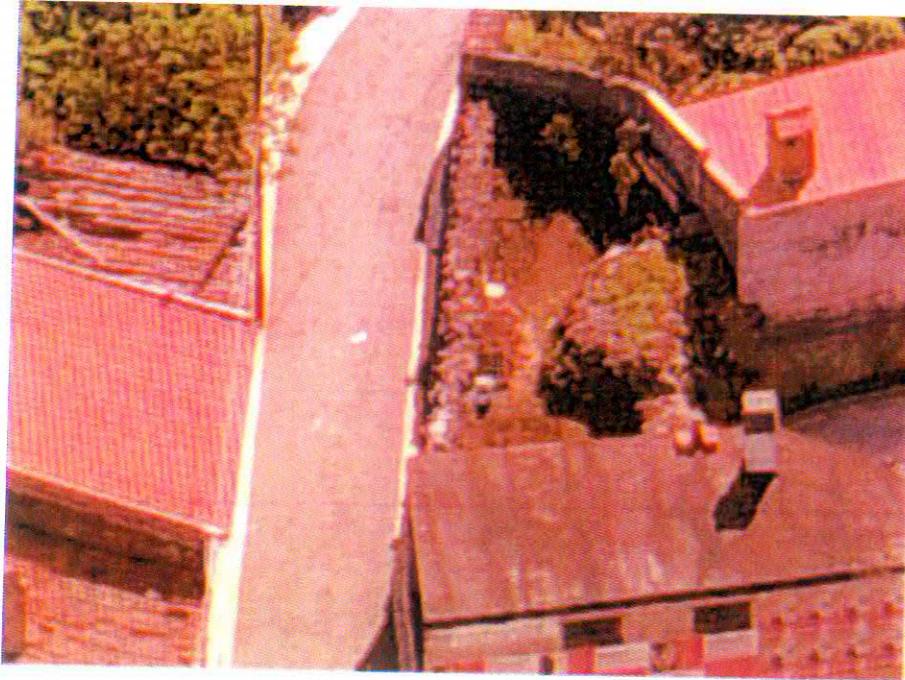
COPERTURE

La nuova copertura sarà ad una falda così come riportato negli elaborati grafici di progetto con pendenza del 35% e il manto di rivestimento potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

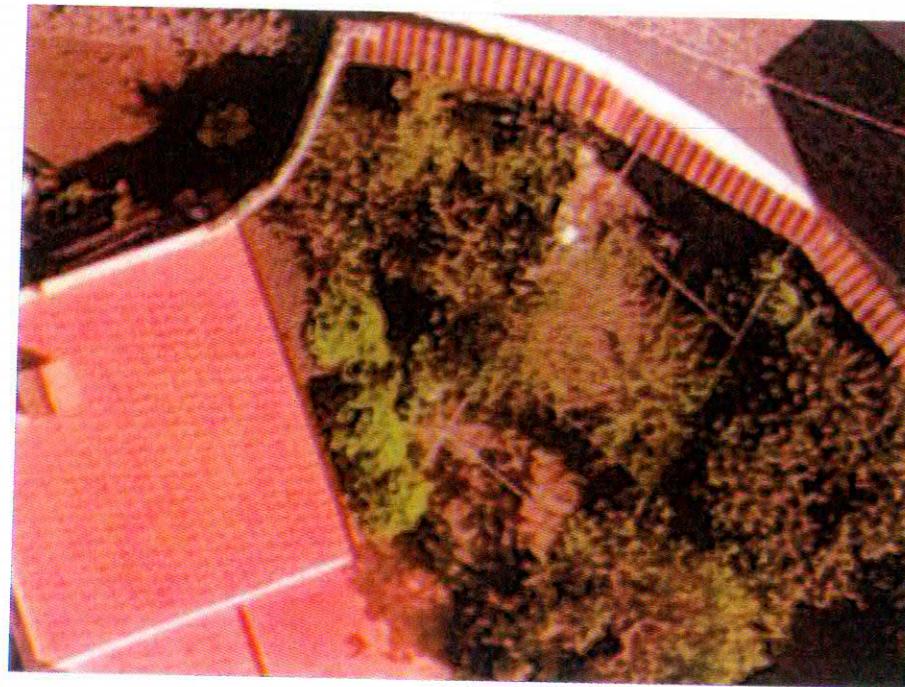
SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

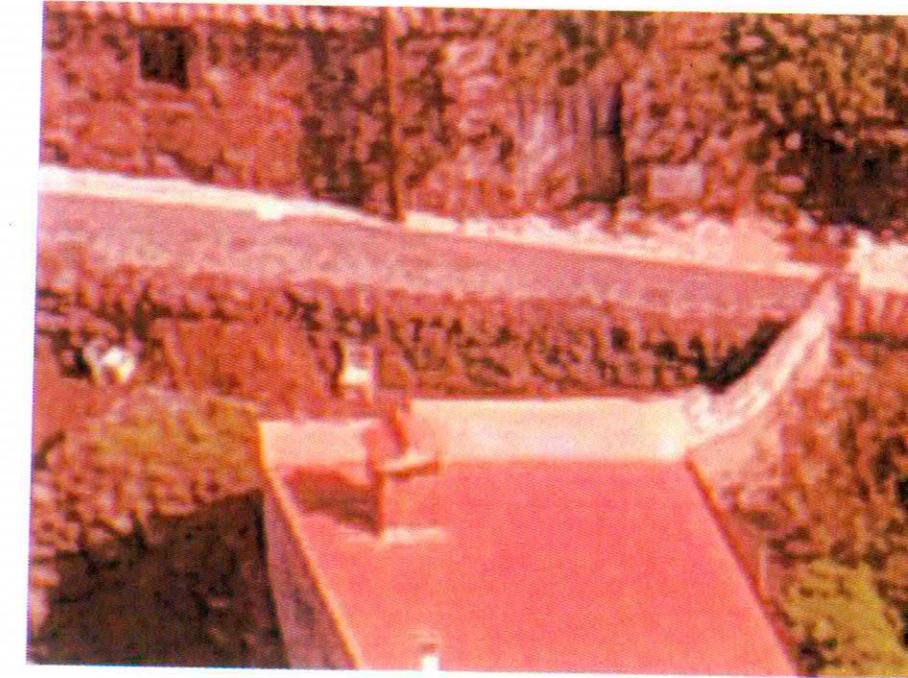
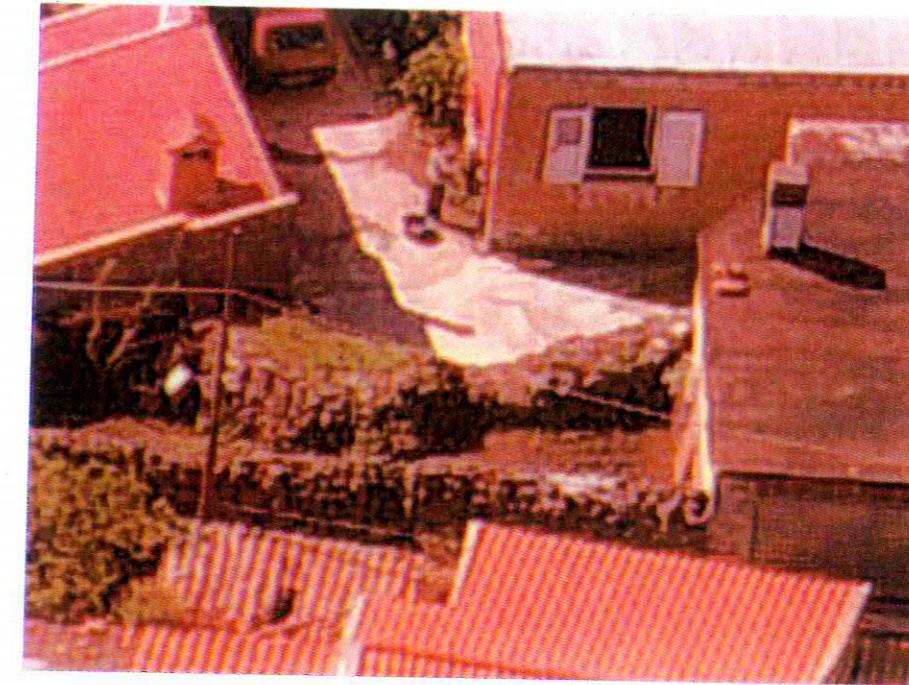
ELEMENTI INCONGRUI



Vista aerea a 45°

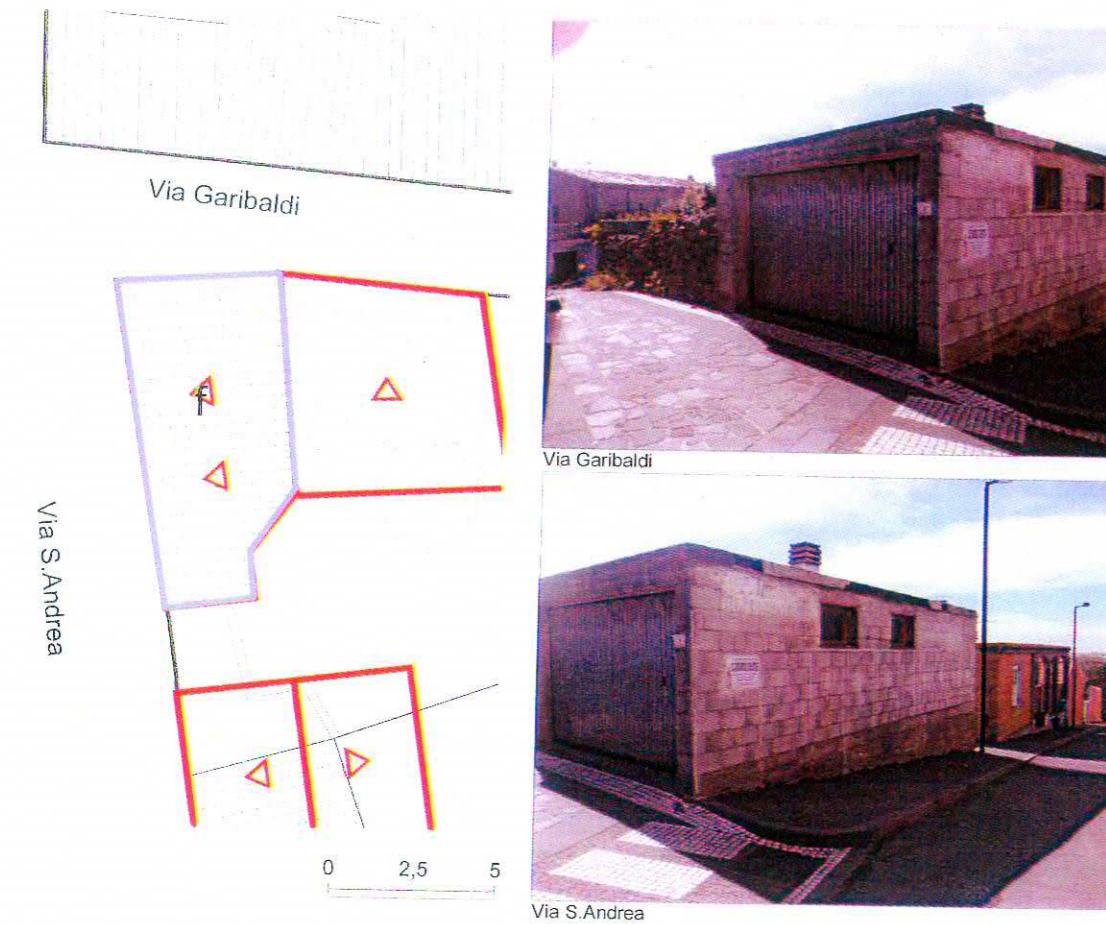


Vista aerea a 45°





Indicazioni sullo stato attuale



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	----- mq
Superficie coperta	42.03 mq
Volumetria edificata	109.27 mc

DATAZIONE	periodo successivo al 1970
TIPO EDILIZIO	non riconducibili ai tipi tradizionali

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	blocchi cls
Strutt.orizzontali intermedie:	c.a.
Copertura:	piana
Scale esterne:	-----

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	-----
Porte:	ferro
Finestre:	ferro
Passi carrai:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	ferro
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	-----
recinzione	-----

Indicazioni di intervento

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. La ristrutturazione edilizia è consentita per vincolo di 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 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

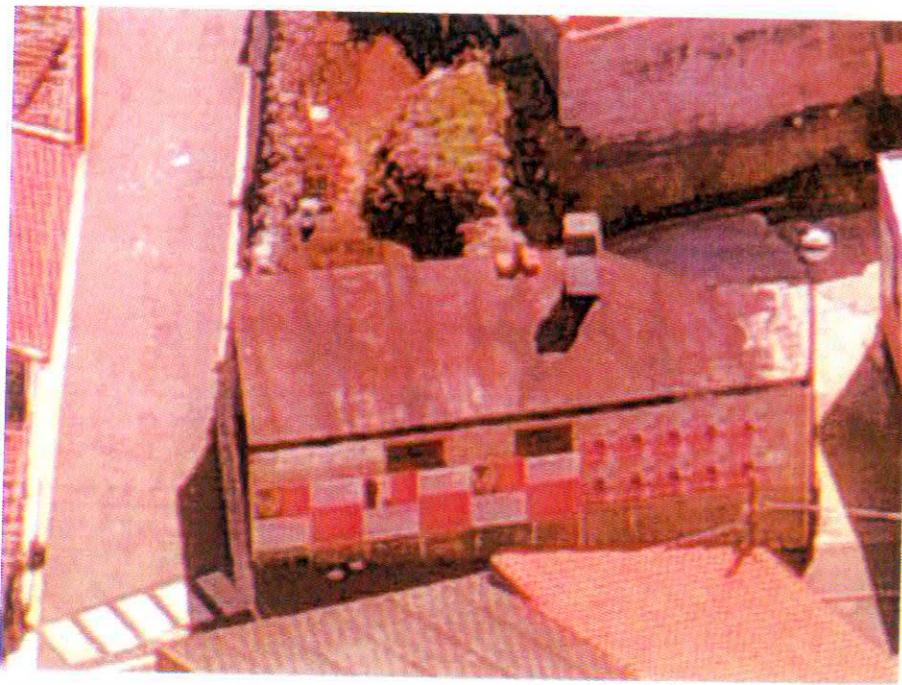
Gli interventi sulle facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi decorativi e delle finiture in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale

COPERTURE

La nuova copertura si imposta sul solaio attualmente esistente; sarà ad una falda così come riportato negli elaborati grafici di progetto con pendenza del 35% e manto di rivestimento in coppi.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

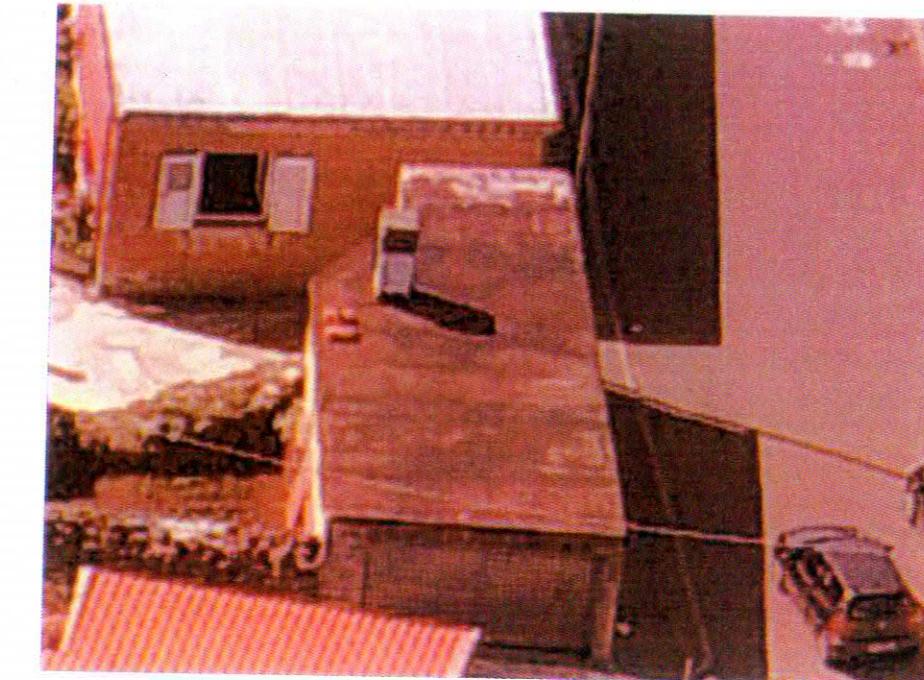
ELEMENTI INCONGRUI



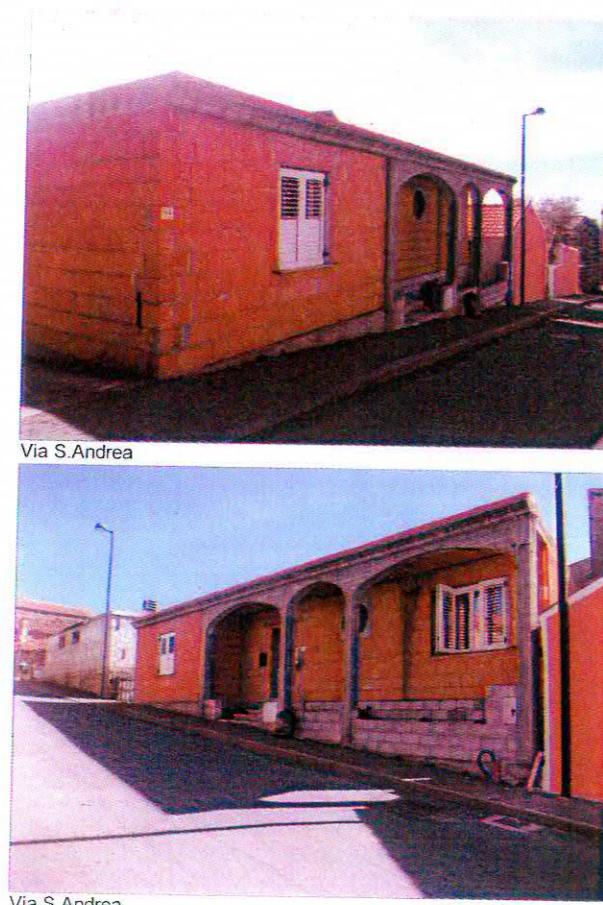
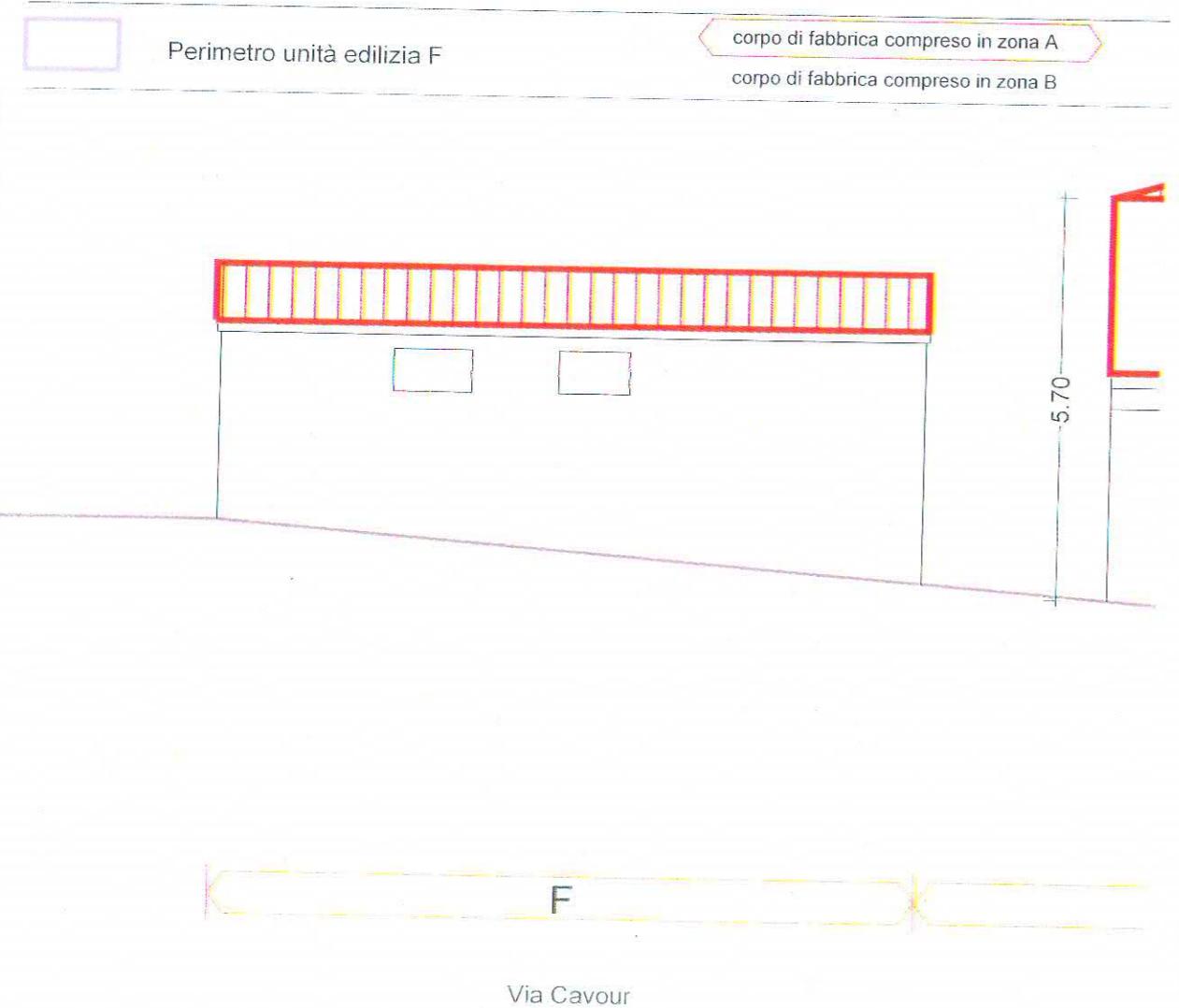
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Indicazioni di intervento

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	----- mq
Superficie coperta	130.78 mq
Volumetria edificata	392.34 mc

DATAZIONE	periodo successivo al 1970
-----------	----------------------------

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

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali:	blocchi cls, laterizi
Strutti orizzontali intermedie:	c.a.
Copertura:	piana
Scale esterne:	-----

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti:	-----
Porte:	P.V.C.
Finestre:	P.V.C.
Passi carrai:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento:	persiane in P.V.C.
Grate:	-----
Soglie:	-----
Balconi:	marmo
Parapetti:	-----
Mensole:	-----
Soluzione di gronda:	-----

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante, laterale
recinzione	-----

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile sopraelevare su una parte della superficie coperta così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per vincolo di copertura a tetto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota d'imposta della copertura sarà a m. 5.70 dal livello del marciapiede misurato all'inizio dell'abitazione a monte del lotto.

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 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

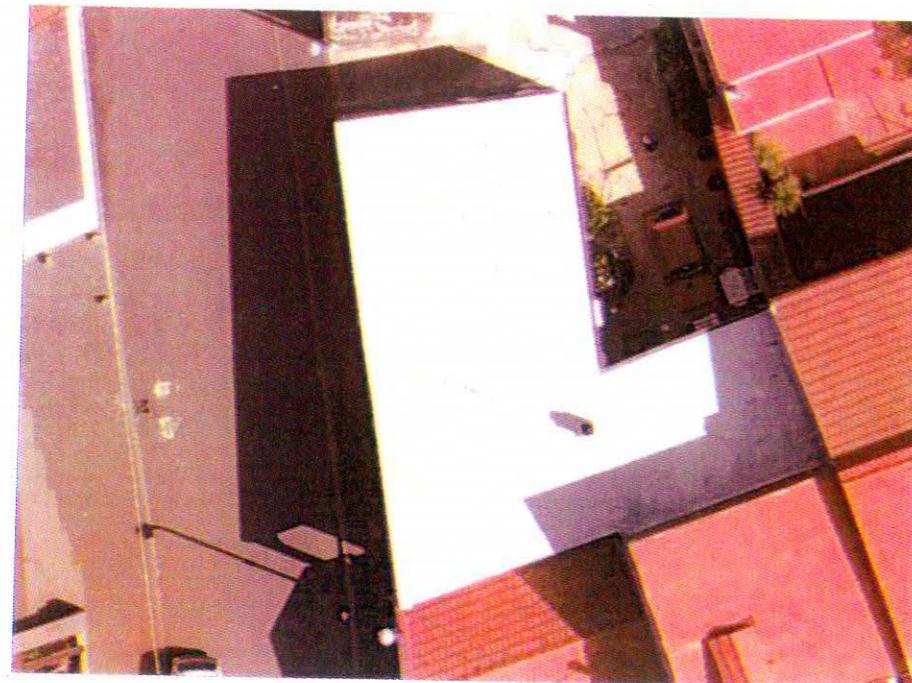
La copertura sarà a tre falde così come riportato negli elaborati grafici di progetto con gronda costante, pendenza del 35% e il manto di rivestimento potrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. Nelle parti retrostanti viene mantenuta la copertura a terrazza.

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 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°

