



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

33b

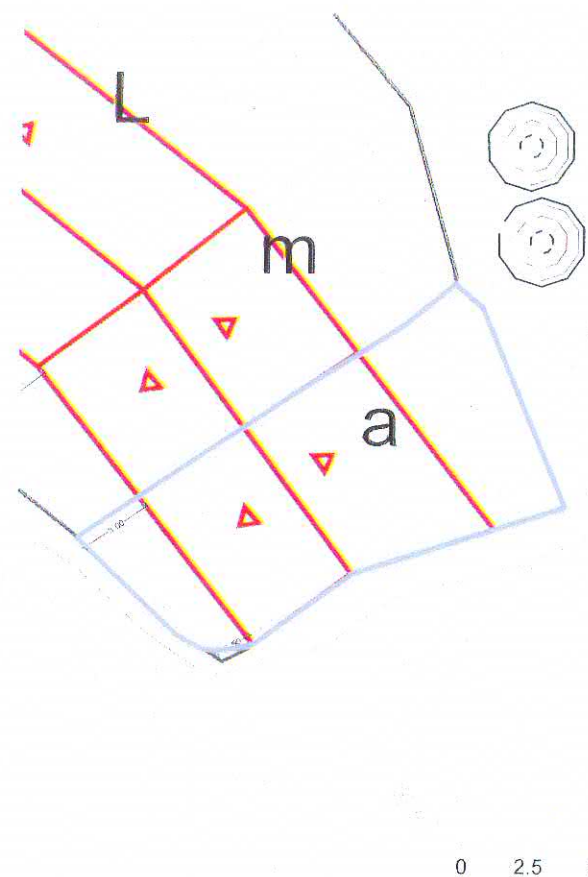
Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.36
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**
architettura ingegneria urbanistica



Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORE	Elaborazione:	F. Sanna
File:	DE33b_iso36	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.: 1 del:		Agg. 2 del:	



Vico S. Stefano



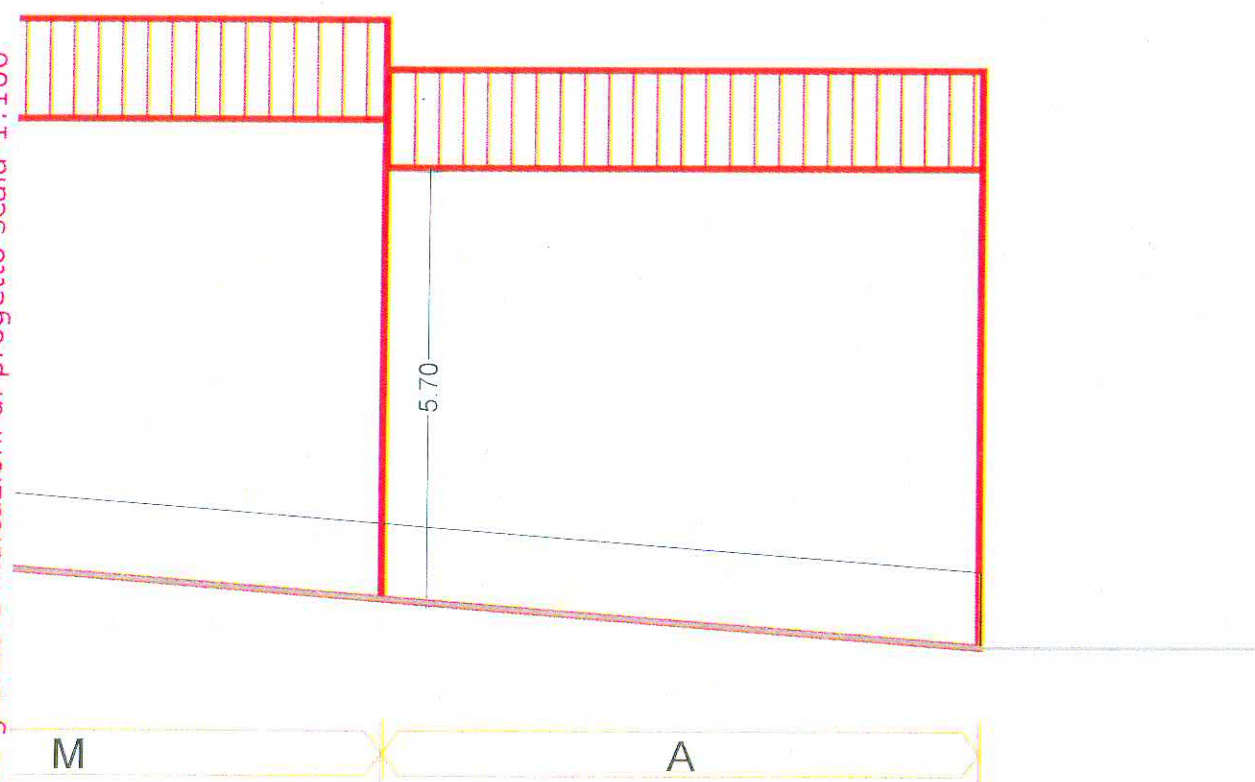
Vico S. Stefano



Perimetro unità edilizia A

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



Vico S. Stefano

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	127,79	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	-----

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' consentito effettuare una nuova edificazione in aderenza al lotto dell'Unità Edilizia M così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La nuova edificazione avrà il prospetto principale a m. 3.00 da Vico S. Stefano misurato sul confine del lotto dell'unità Edilizia M e m. 1.50 misurato sul confine del lotto a valle. Il prospetto posteriore sarà parallelo a quello principale e disterà m. 9.50. La quota d'imposta della copertura sarà a m. 5.70 dal livello stradale misurata 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.

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

Si richiede la copertura generale a tetto di tutto il complesso edilizio con impiego esclusivo di coppi in laterizio di tipo tradizionale. La copertura sarà a due falde non sfalsate con pendenza del 35%.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale

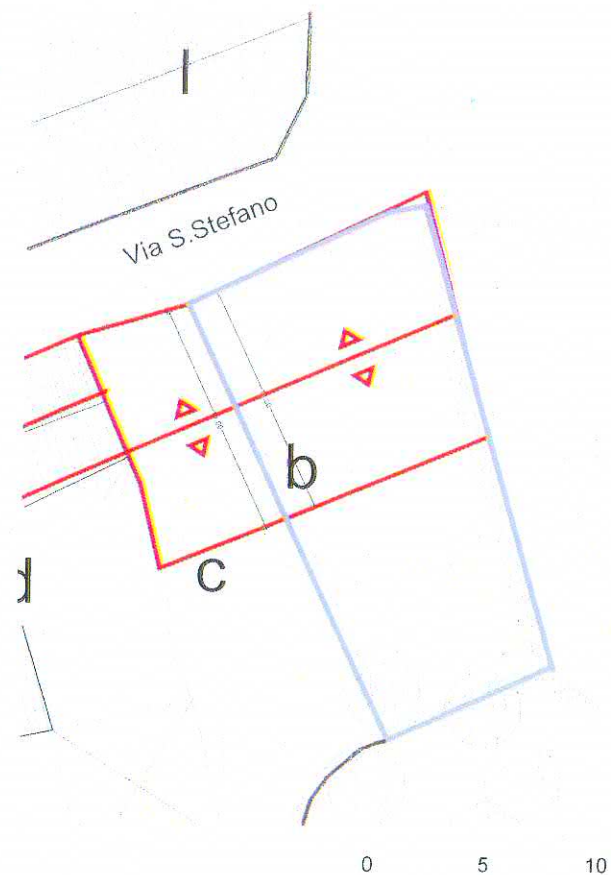


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°






 Perimetro unità edilizia B




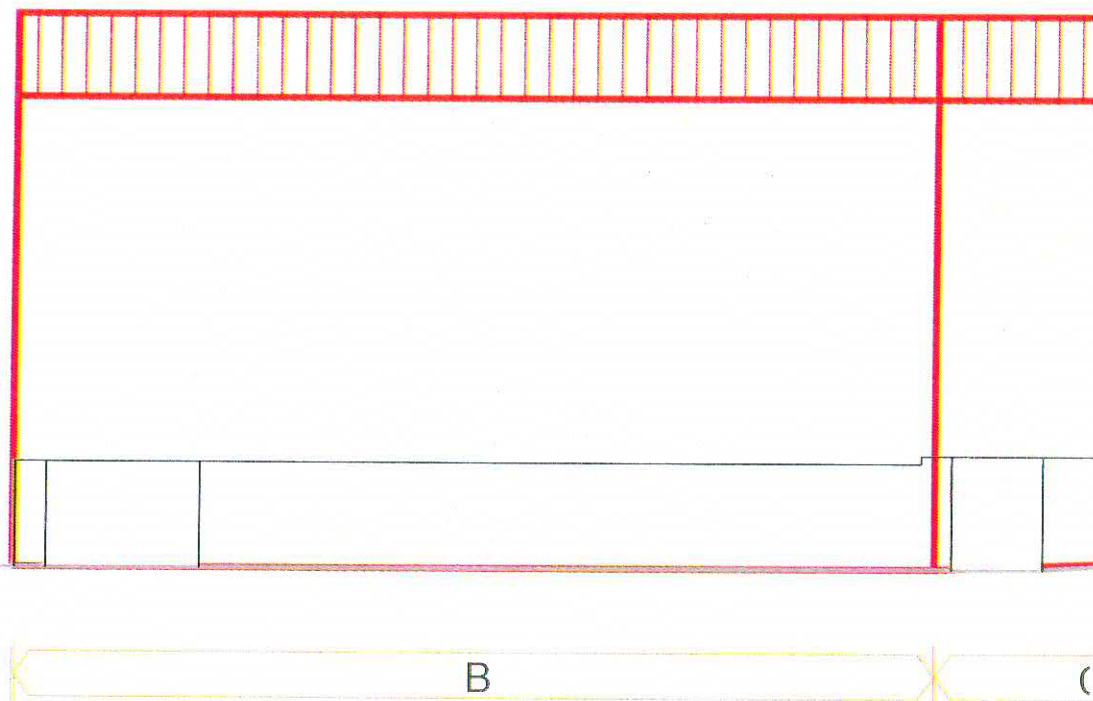
Via S. Stefano



Via S. Stefano

 corpo di fabbrica compreso in zona A

 corpo di fabbrica compreso in zona B



Via S. Stefano

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	201,62	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	pietra

Indicazioni di intervento

UNITA' EDILIZIA

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' consentito effettuare una nuova edificazione a filo di Via S. Stefano in aderenza all'Unità Edilizia C.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La nuova edificazione occuperà in lunghezza tutto il fronte del lotto con una profondità di 11 m. La quota d'imposta della copertura sarà uguale a quella 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 dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionali. Non è consentita la realizzazione di alcun manufatto in oggetto.

COPERTURE

Si richiede la copertura generale a tetto di tutto il complesso edilizio con impiego esclusivo di coppi in laterizio di tipo tradizionale. La copertura sarà a due falde non sfalsate con pendenza del 35%.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale

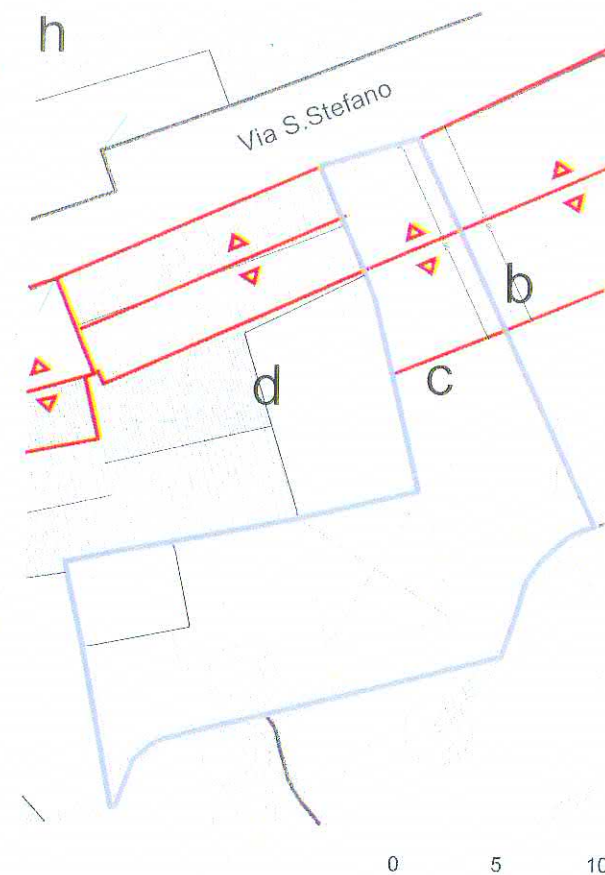


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°





Perimetro unità edilizia C

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



Via S. Stefano

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	313,15	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	pietra

Indicazioni di intervento

UNITA' EDILIZIA

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' consentito effettuare una nuova edificazione a filo di Via S. Stefano ed in aderenza ai lotti delle Unità Edilizie B e D.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La nuova edificazione occuperà in lunghezza tutto il fronte del lotto con una profondità di 11,00 m. La quota d'imposta della copertura sarà uguale a quella 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 dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionali. Non è consentita la realizzazione di alcun manufatto in aggetto.

COPERTURE

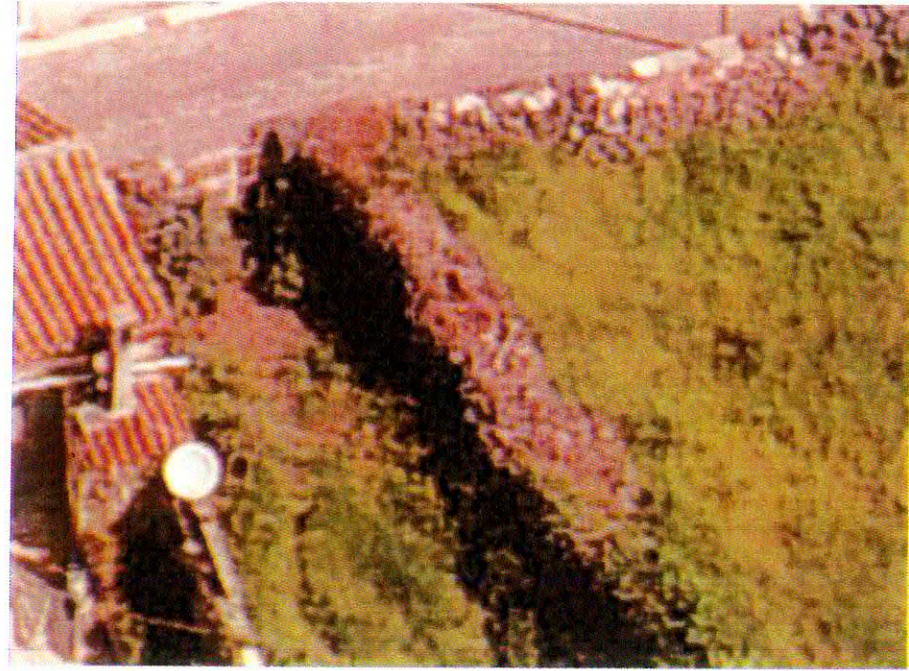
Si richiede la copertura generale a tetto di tutto il complesso edilizio con impiego esclusivo di coppi in laterizio di tipo tradizionale. La copertura sarà a due falde non sfalsate con pendenza del 35%.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale

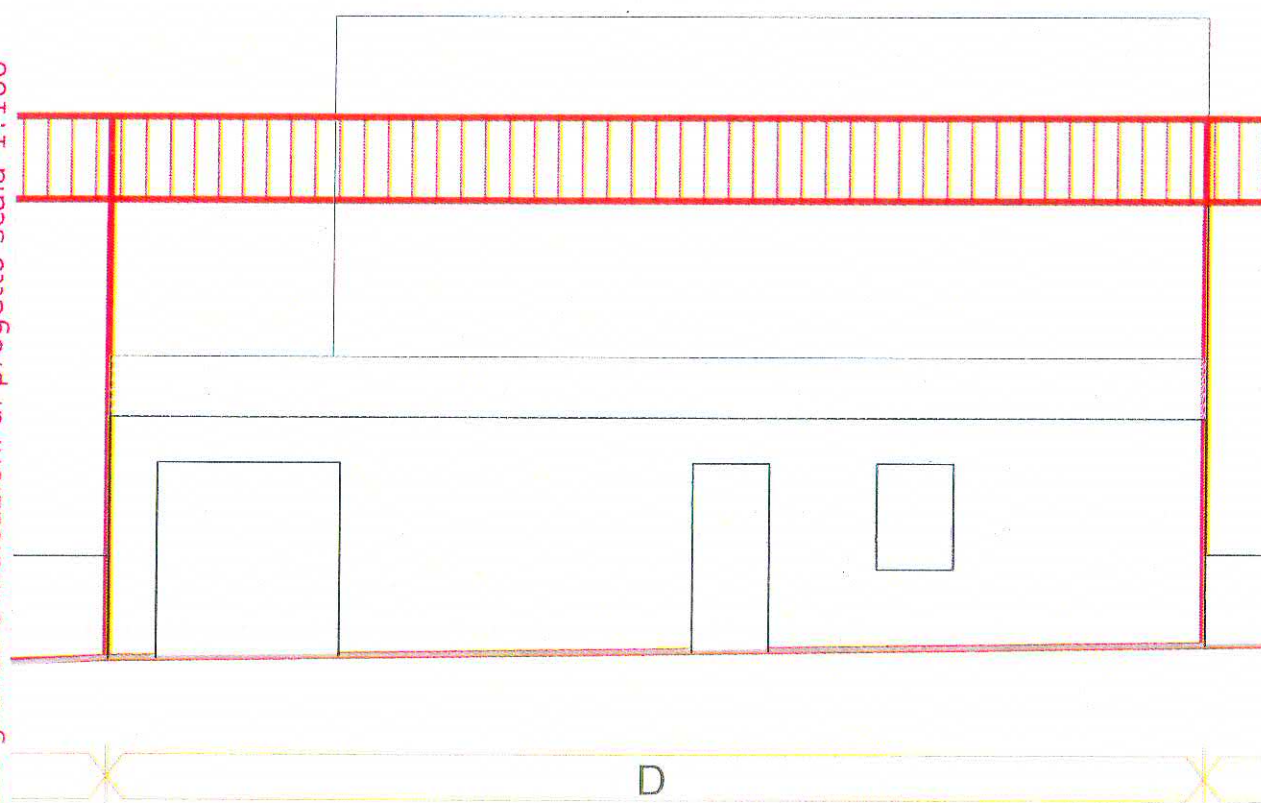
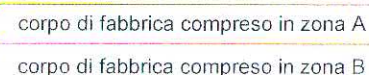
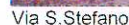
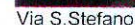


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°





Via S. Stefano

Proprietà	privata	
Superficie lotto	224.16	mq
Superficie coperta	128.57	mq
Volumetria edificata	563.08	mc

DATAZIONE	periodo compreso tra il 1950 e il 1970
TIPO EDILIZIO	tipo "A"

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

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

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

Soluzione di gronda: oggetto realizzato con una fila di tegole convesse e smaltimento diretto delle acque

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

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

Cortile
recinzione

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

E' possibile effettuare una sopraelevazione soltanto per il corpo edilizio prospiciente la Via S. Stefano così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto.

La quota d'imposta della copertura della sopraelevazione sarà uguale a quella dell'Unità Edilizia F così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

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.

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.

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

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. La nuova copertura sarà a due falde così come riportato negli elaborati grafici di progetto con manto di rivestimento in coppi.

Si richiede la conservazione dell'attuale assetto del cortile e la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

ndicazioni di intervento

Indicazioni sullo stato attuale

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale

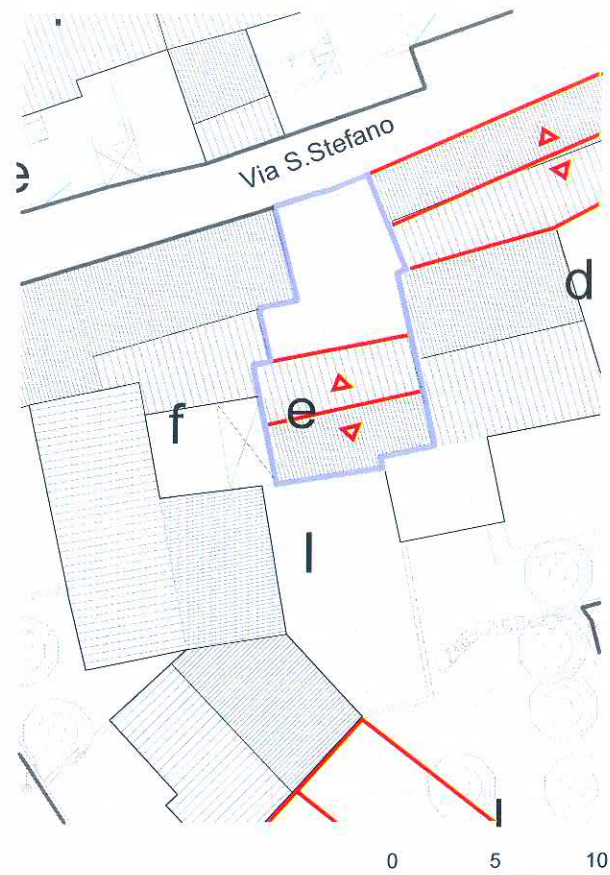


Vista aerea a 45°



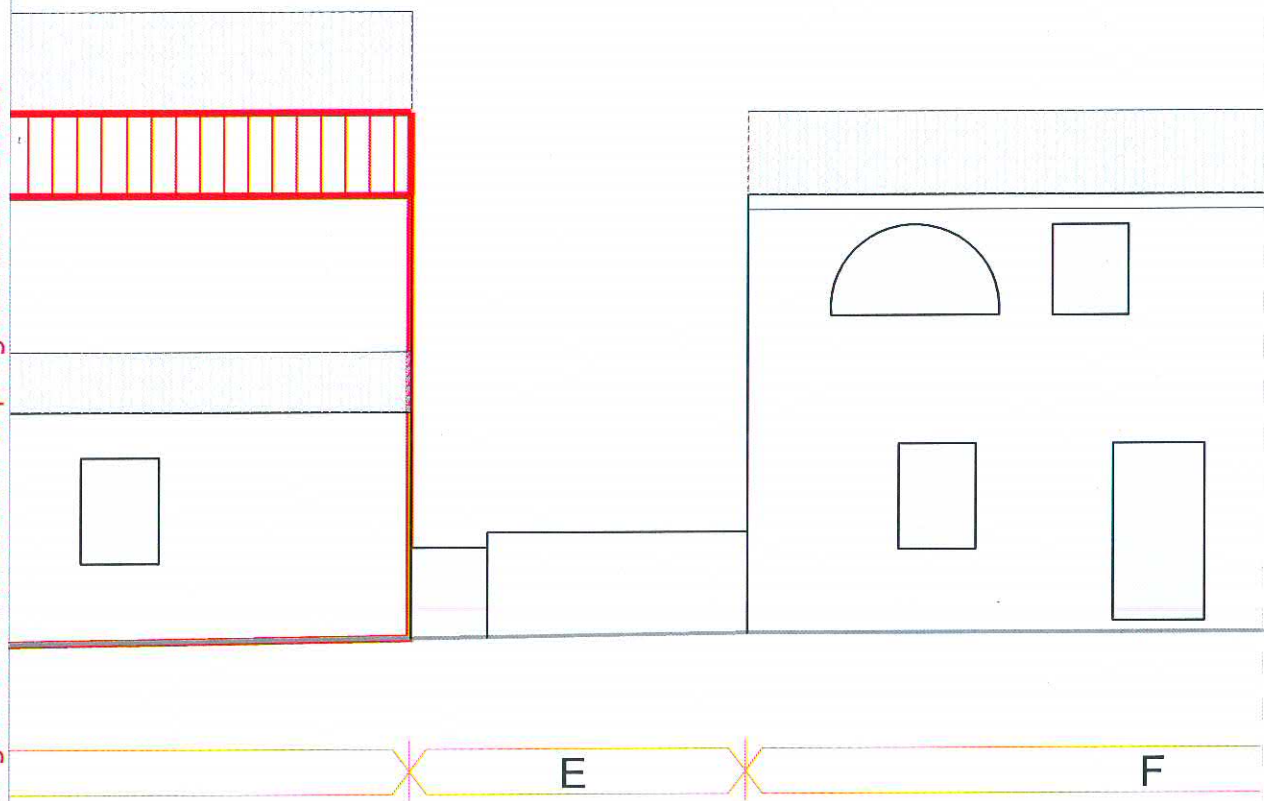
Vista aerea a 45°





Perimetro unità edilizia E

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



Via S. Stefano

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	100,96	mq
Superficie coperta	44,74	mq
Volumetria edificata	105,13	mc

DATAZIONE	periodo compreso tra il 1900 e il 1950
TIPO EDILIZIO	tipo "A"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
Grate:	-----
Soglie:	pietra
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:	-----
----------------------	-------

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	-----
recinzione	pietra

Via S. Stefano

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile effettuare una sopraelevazione così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per adeguare funzionalmente le strutture esistenti alla nuova situazione di fatto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota d'imposta della copertura della sopraelevazione dovrà essere di mt 3,00 dalla gronda attualmente esistente. Negli elaborati grafici di progetto non è riportato il prospetto poichè risulta arretrato rispetto alla via S. Stefano.

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

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. La nuova copertura sarà a due falde così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale

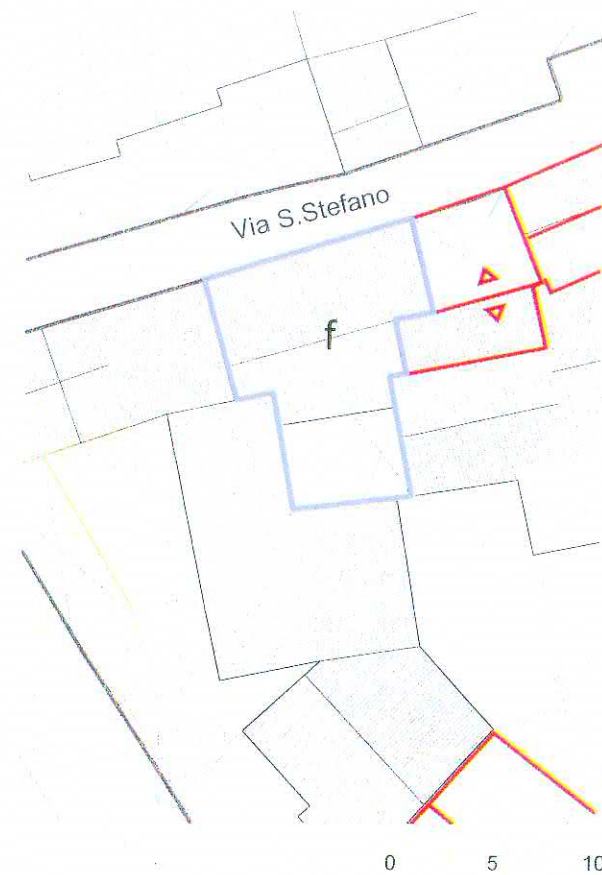


Vista aerea a 45°



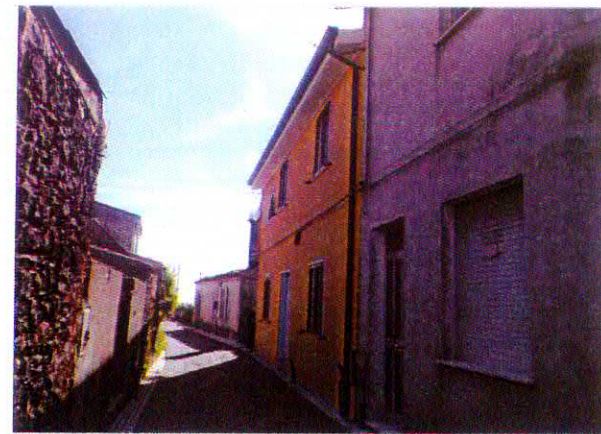
Vista aerea a 45°



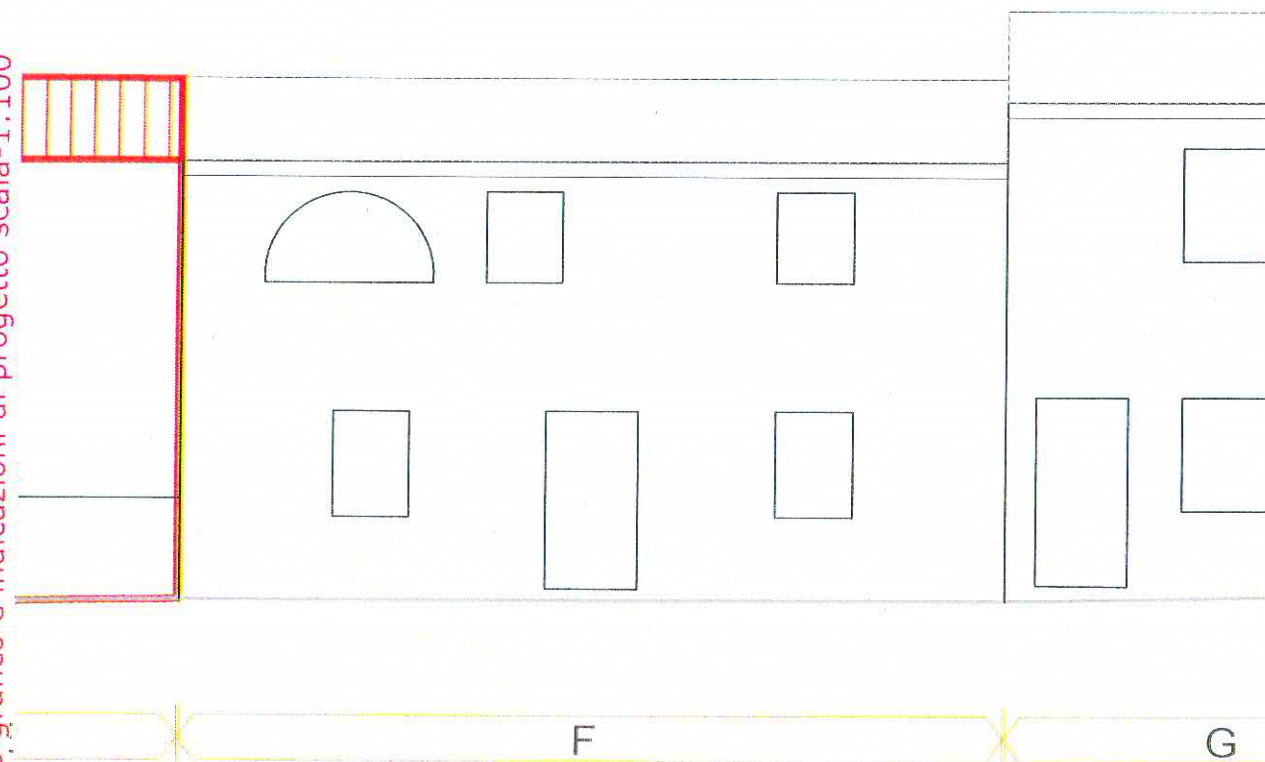


Perimetro unità edilizia F

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



Via S. Stefano



Via S. Stefano

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	100,96	mq
Superficie coperta	70,27	mq
Volumetria edificata	383,62	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:	c.a.

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	-----
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
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 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

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 richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista aerea a 45°



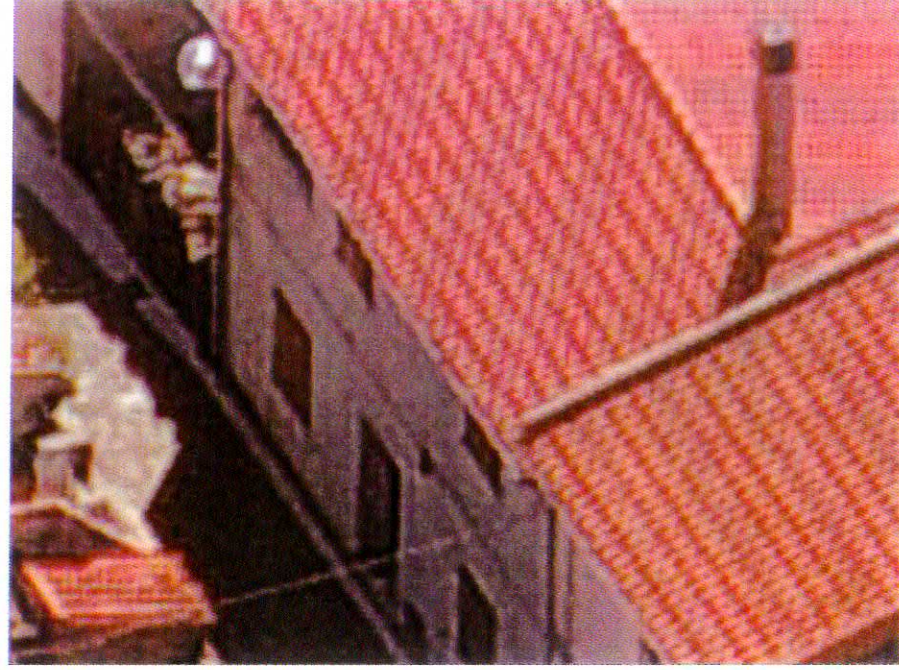
Vista fotografica zenitale

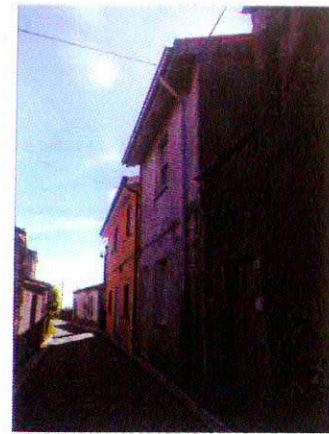
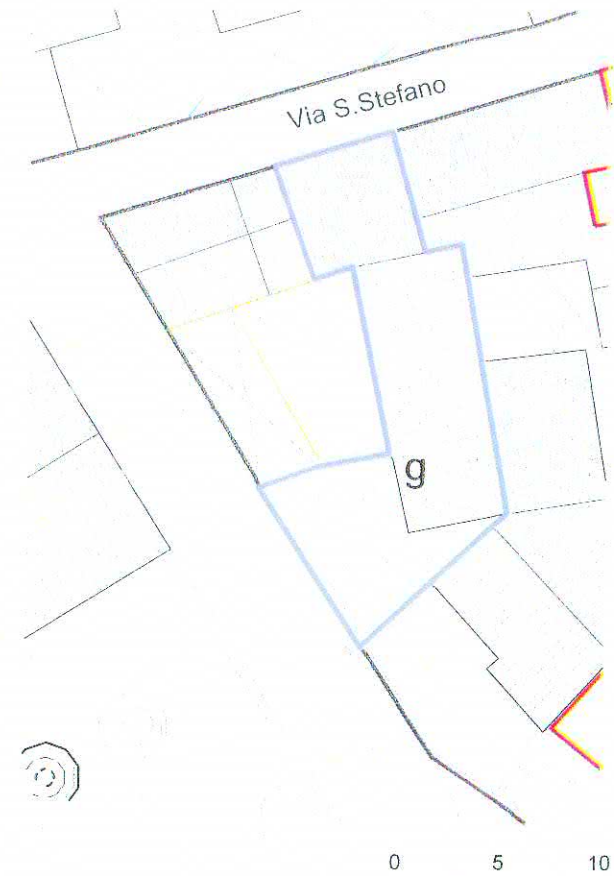


Vista aerea a 45°



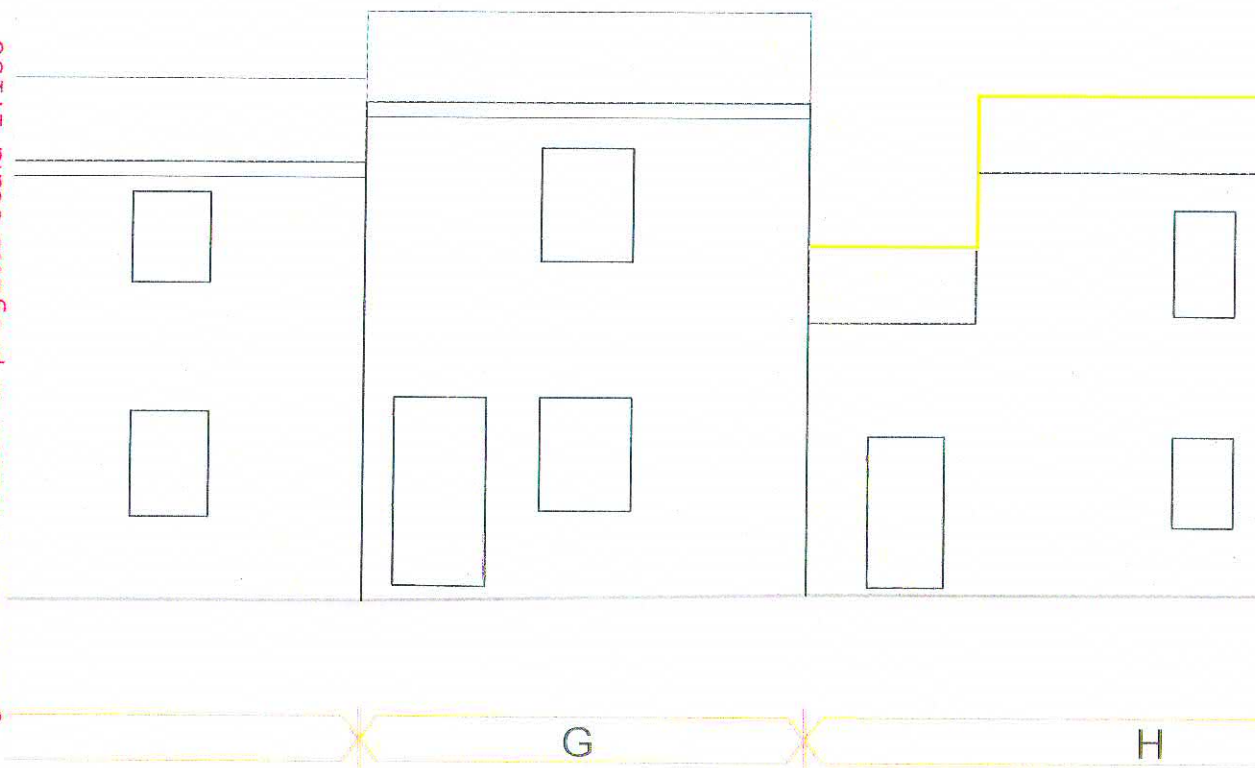
Vista aerea a 45°





Perimetro unità edilizia G

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



Via S. Stefano

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	154,61	mq
Superficie coperta	93,24	mq
Volumetria edificata	542,51	mc

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

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	buono

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	alluminio
Finestre:	alluminio
Passi carrai:	-----
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 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

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 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

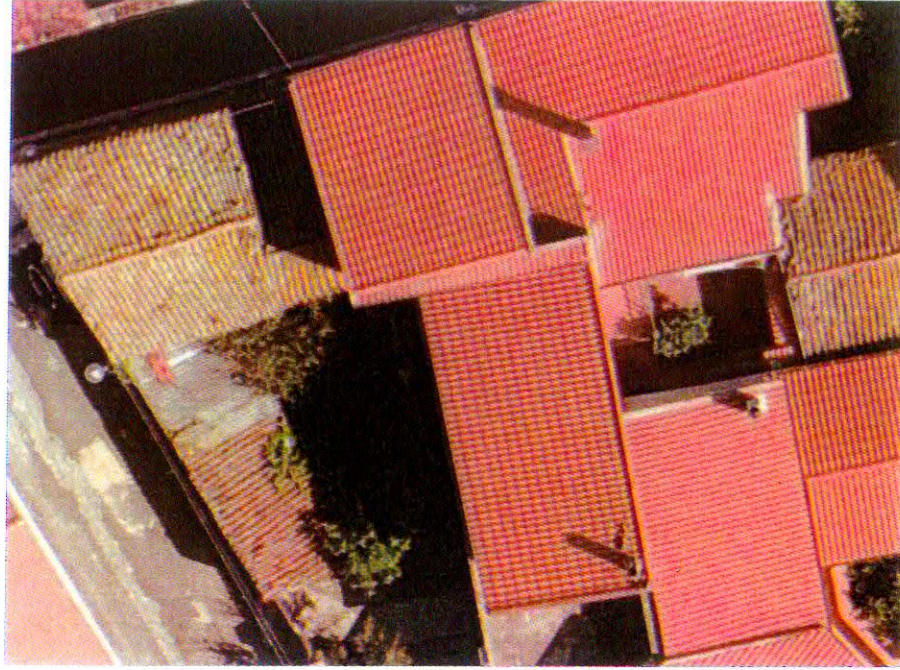
Si richiede la conservazione dell'attuale assetto del cortile. Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile. Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale



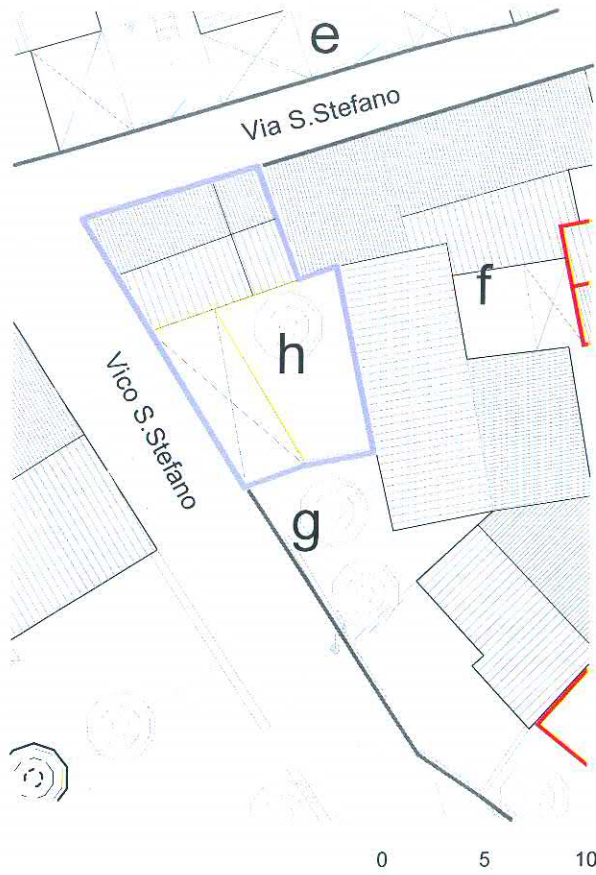
Vista aerea a 45°



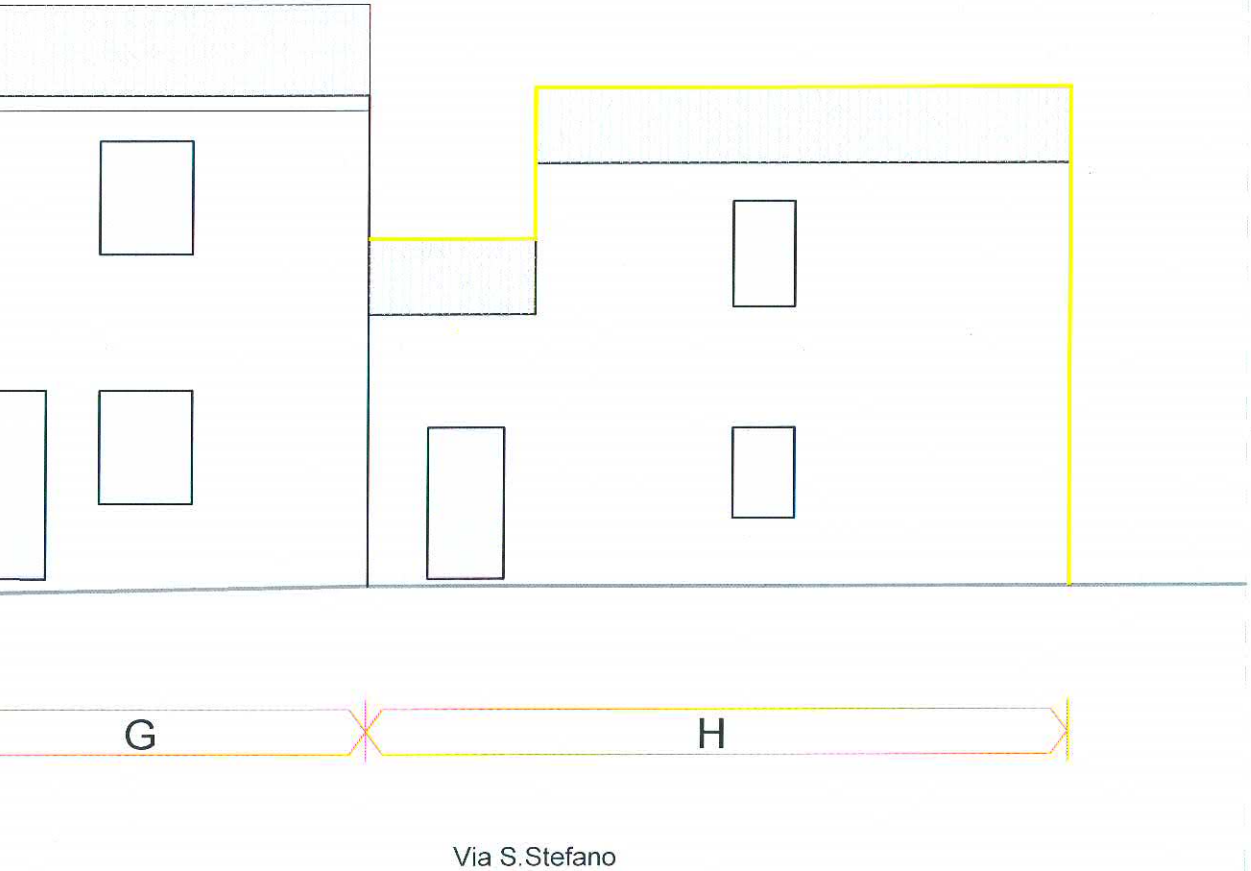
Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	pubblica	
Superficie lotto	123,52	mq
Superficie coperta	78,76	mq
Volumetria edificata	388,56	mc

DATAZIONE	periodo compreso tra il 1950 e il 1970
TIPO EDILIZIO	tipo "B"

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	mediocre
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco parziale
Porte:	legno rivestito di alluminio
Finestre:	legno
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
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°:	attività rurali
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante
recinzione	pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Demolizione

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile la demolizione dell'intero edificio per destinare l'area a servizi pubblici. [Zona S]

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

RIVESTIMENTI ESTERNI

APERTURE E SERRAMENTI

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

COPERTURE

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

ELEMENTI INCONGRUI

Indicazioni di intervento

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale

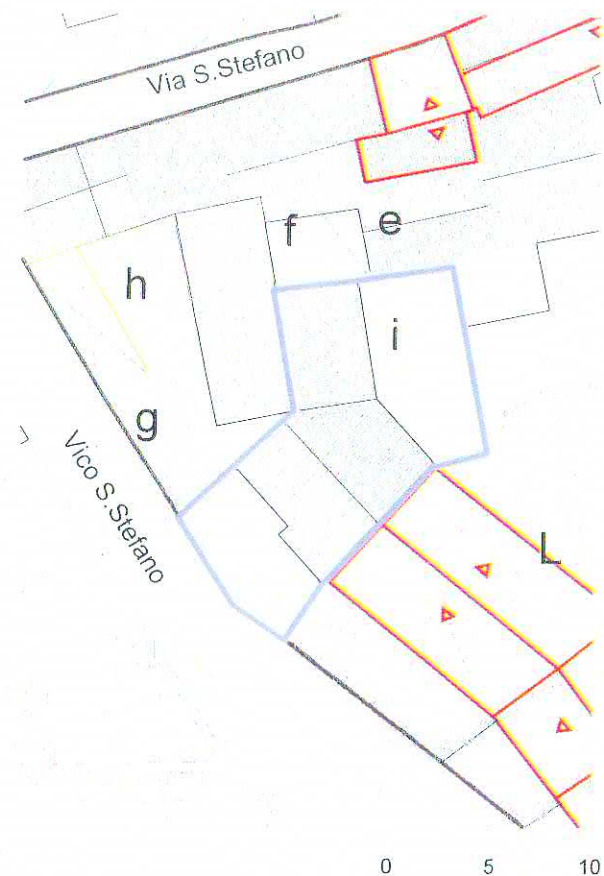


Vista aerea a 45°

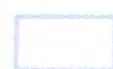


Vista aerea a 45°





Vico S. Stefano



Perimetro unità edilizia I

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B



Via S. Stefano

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	228,98	mq
Superficie coperta	113,74	mq
Volumetria edificata	659,69	mc

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

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	buono

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	persiane in P.V.C.
Grate:	-----
Soglie:	pietra
Balconi:	c.a.
Parapetti:	laterizi
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:	smaltimento delle acque tramite canale di gronda 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, retrostante
recinzione	blocchi cls

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

Si richiede la conservazione dell'attuale assetto del cortile e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile. Si richiede la sistemazione dell'area di pertinenza a verde e la chiusura della stessa come da Normativa Generale.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale

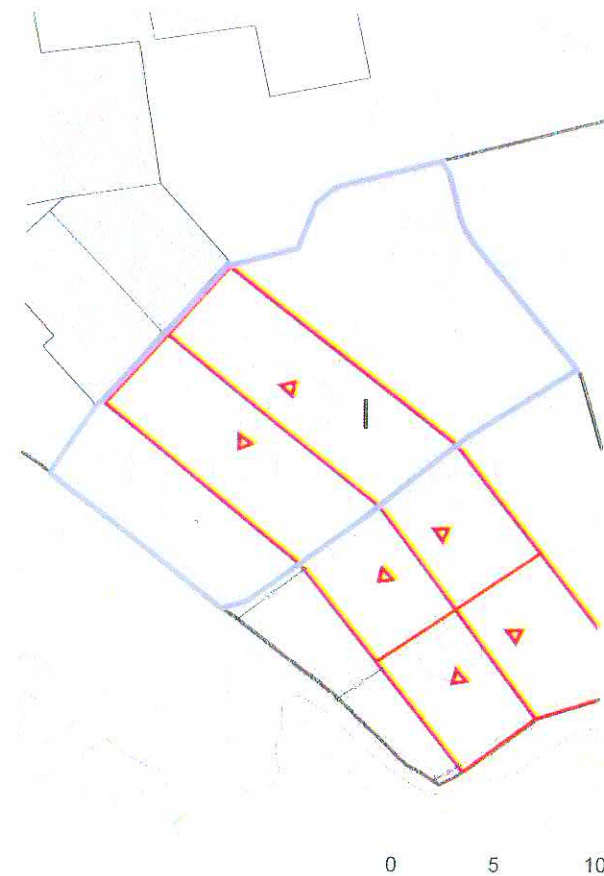


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°





Vico S. Stefano

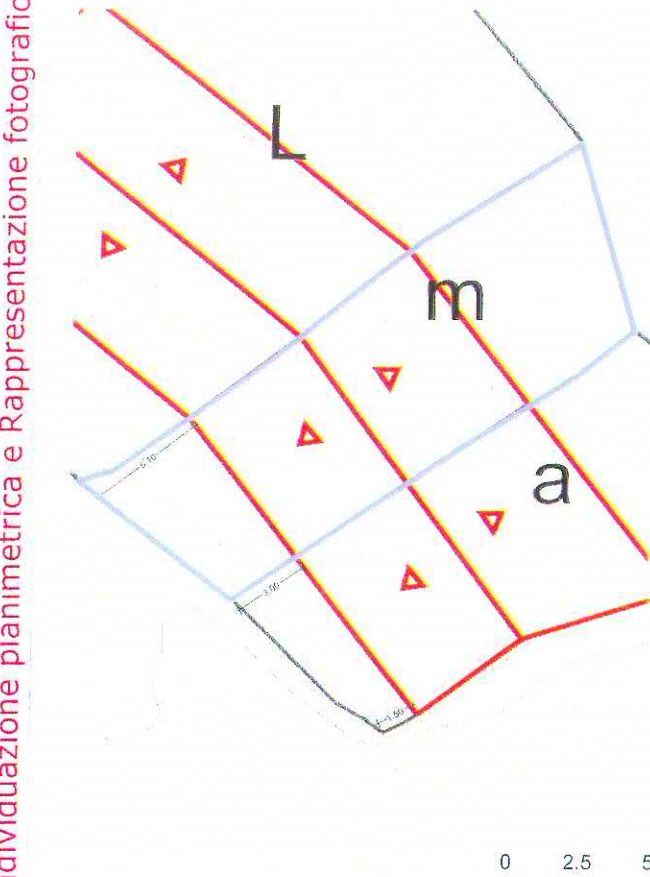


Perimetro unità edilizia L

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

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE			
Proprietà	privata		
Superficie lotto	317,72	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	-----	pietra	

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:	
Nuova edificazione.	
INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO	
E' consentito effettuare una nuova edificazione così come riportato negli elaborati grafici di progetto.	
ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE	
La nuova edificazione sarà arretrata dal filo di Vico S. Stefano con cui sarà parallela ed occuperà in lunghezza tutto il fronte del lotto con una profondità uguale a quella dell'Unità Edilizia I. La quota d'imposta della copertura sarà a m. 5.70 dal livello stradale misurata a monte del lotto in aderenza all'Unità Edilizia I.	
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	
Si richiede la copertura generale a tetto di tutto il complesso edilizio con impiego esclusivo di coppi in laterizio di tipo tradizionale. La copertura sarà a due falde non sfalsate con pendenza del 35%.	
SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI	
Si richiede la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.	
ELEMENTI INCONGRUI	



Vico S. Stefano



Vico S. Stefano

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

Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	132,30	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	pietra

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' consentito effettuare una nuova edificazione in aderenza con e lotti delle Unità Edilizie A ed L così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La nuova edificazione avrà il prospetto principale a m. 5.10 da Vico S. Stefano misurato sul confine del lotto dell'unità Edilizia L e m. 3.00 misurato sul confine del lotto dell' Unità Edilizia A. Il prospetto posteriore sarà parallelo a quello principale e disterà m. 9.50. La quota d'imposta della copertura sarà a m. 5.70 dal livello stradale misurata 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.

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

Si richiede la copertura generale a tetto di tutto il complesso edilizio con impiego esclusivo di coppi in laterizio di tipo tradizionale. La copertura sarà a due falde non sfalsate con pendenza del 35%.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

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

ELEMENTI INCONGRUI

Vista aerea a 45°



Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

