



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

34b

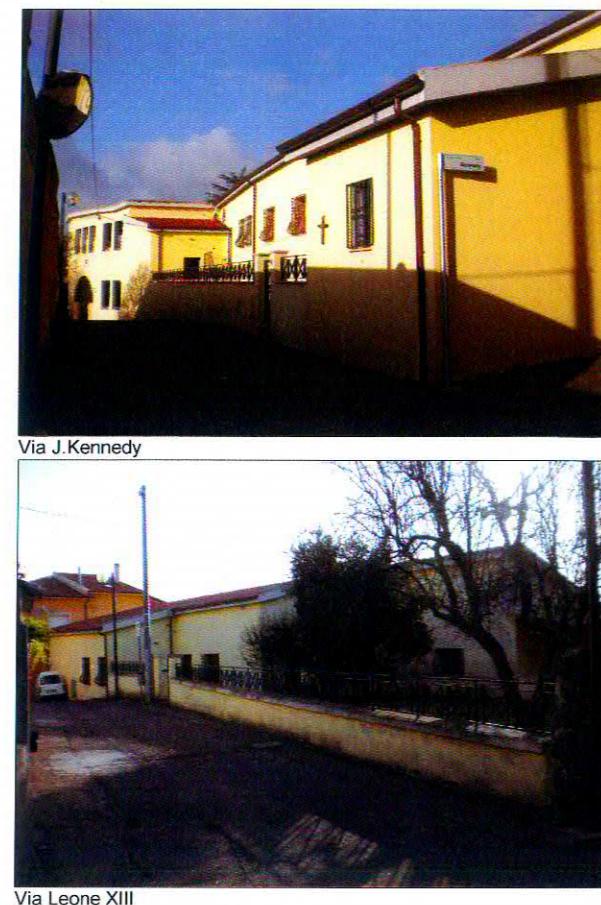
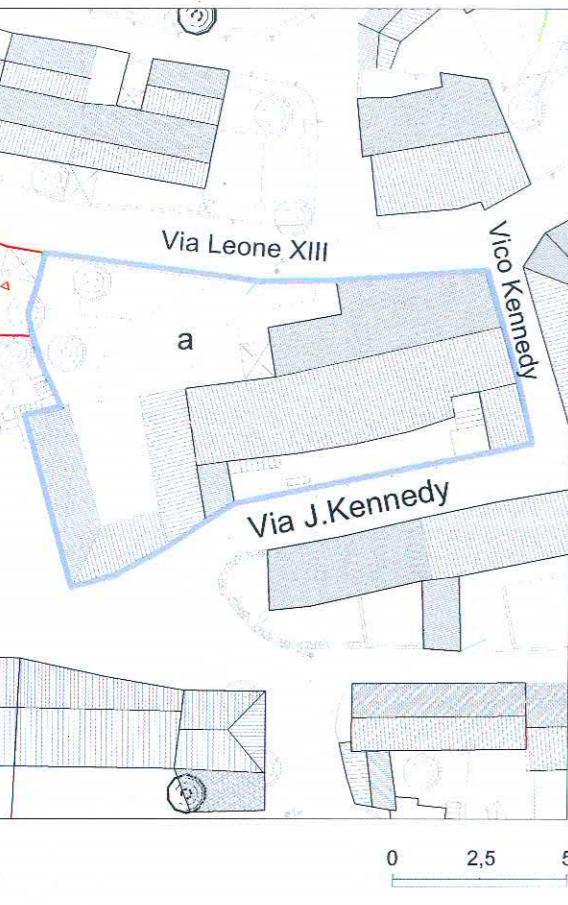
Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.42
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**
architettura ingegneria urbanistica



Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G.Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	F.Sanna
File:	DE34_iso42	Verifica:	G.Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev. 1 del:		Agg. 2 del:	



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	comunale
Superficie lotto	885,72 mq
Superficie coperta	538,55 mq
Volumetria edificata	2208,50 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO incongruo rispetto al tipo tradizionale

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	buono
finiture esterne:	discreto

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	alluminio,P.V.C.
Finestre:	legno P.V.C.
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento	scurini in legno
Grate:	ferro battuto
Soglie:	marmo,basalto
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:	servizi
piano 1°:	servizi
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	antistante
recinzione	blocchi cls,ferro

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

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. Sistemazione dell'area di pertinenza a verde e la chiusura della stessa come da Normativa Generale.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale

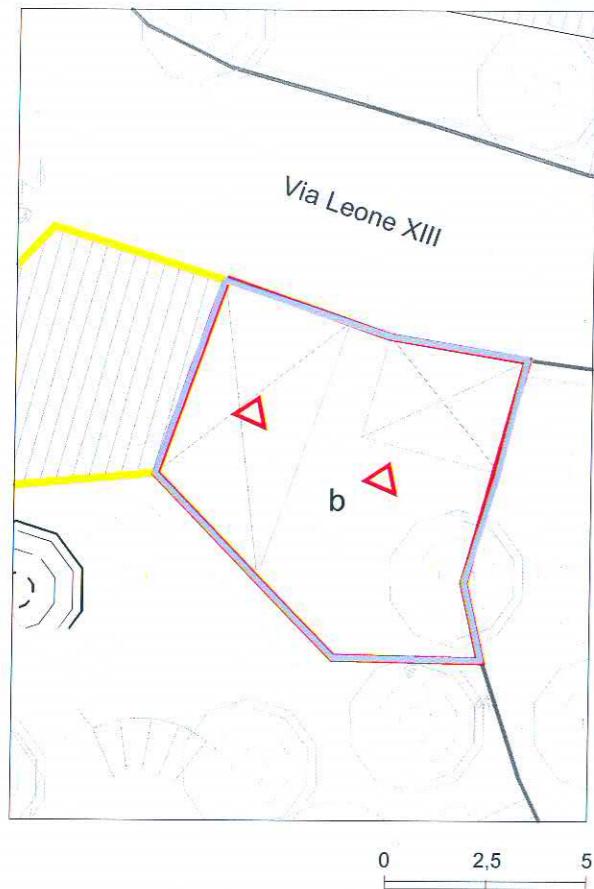


Vista aerea a 45°

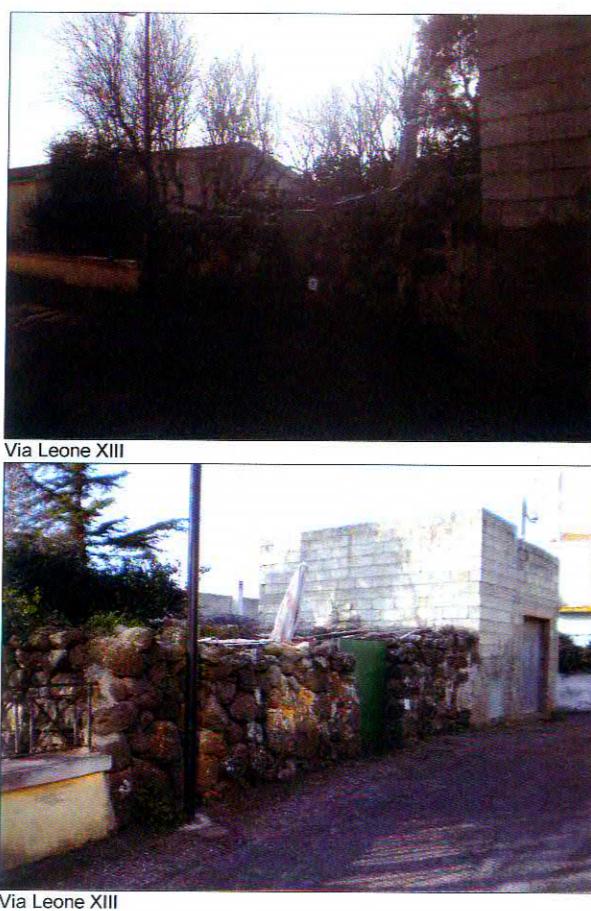


Vista aerea a 45°

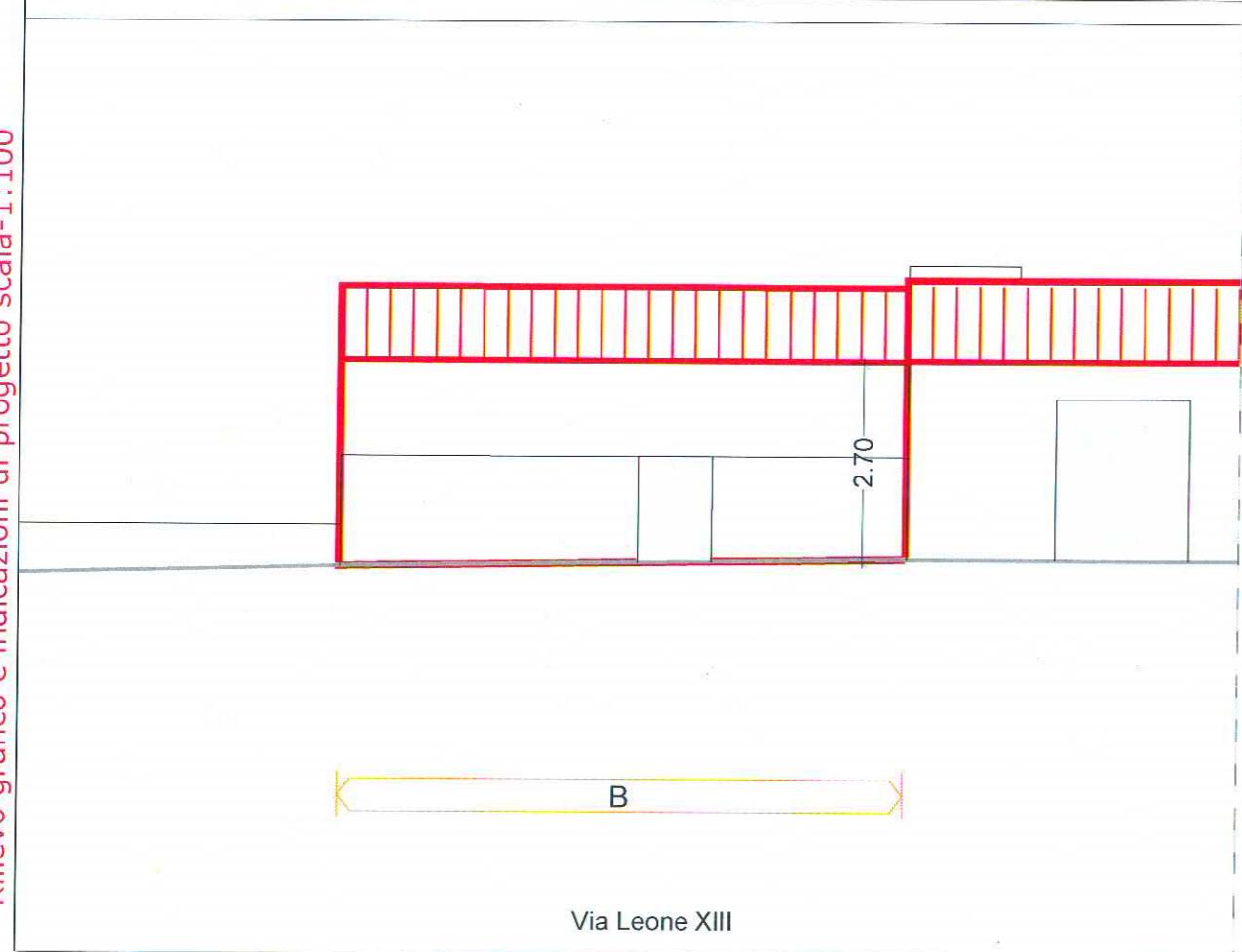




Perimetro unità edilizia B



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



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	comunale
Superficie lotto	56,82 mq
Superficie coperta	13,94 mq
Volumetria edificata	20,91 mc

DATAZIONE TIPO EDILIZIO

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	mediocre
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti:	pietra a vista
Porte:	ferro
Finestre:	-----
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	retrostante
recinzione	pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile effettuare la costruzione di un box su tutta la superficie del lotto così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota d'imposta della copertura della nuova edificazione sarà a m. 2,70 dal livello stradale in aderenza all'Unità Edilizia C.

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. Non è consentito l'impiego di tegole di materiale o forme diverse. La copertura sarà ad una falda, la gronda costante e pendenza del 35%.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

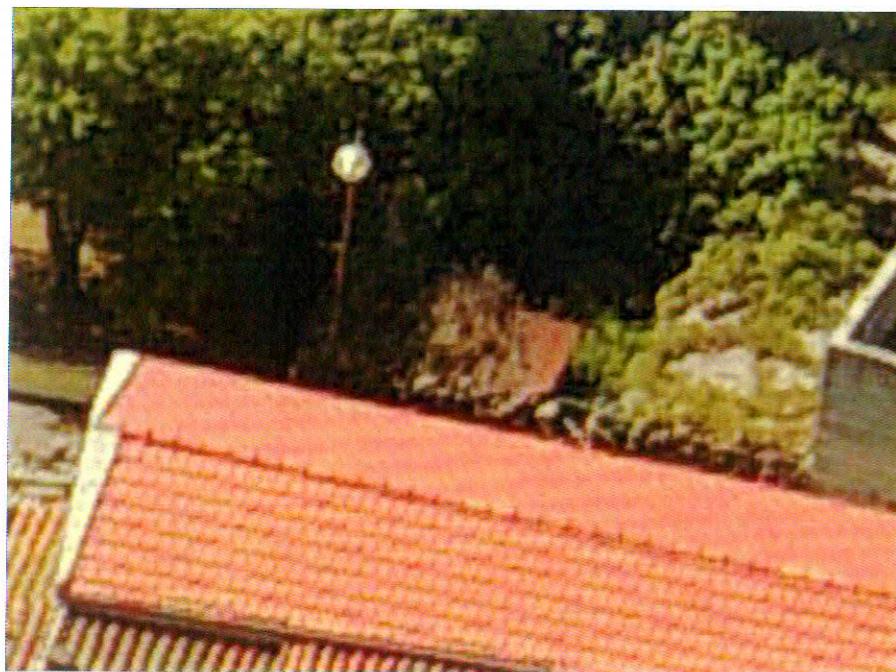
ELEMENTI INCONGRUI

Indicazioni di intervento

Vista fotografica zenitale

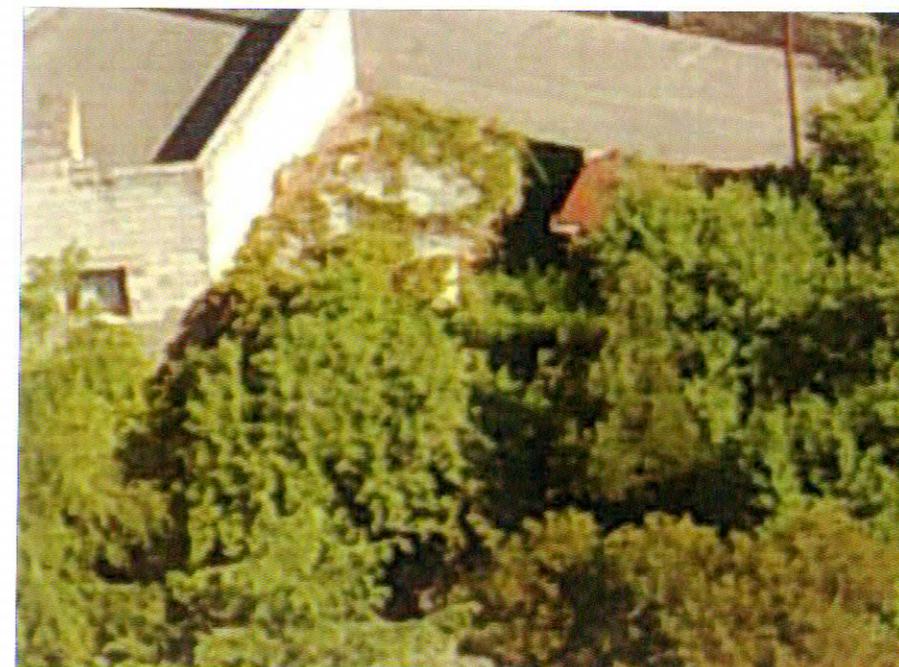
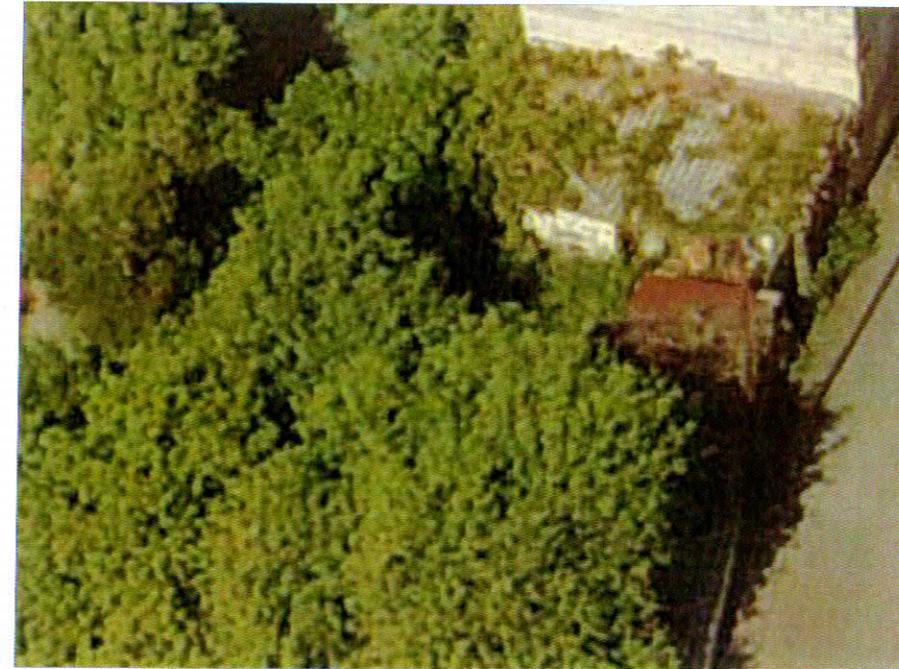


Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°





INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	comunale
Superficie lotto	32,95 mq
Superficie coperta	32,95 mq
Volumetria edificata	124,49 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO incongruo rispetto al tipo tradizionale

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	mediocre
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	-----
recinzione	-----

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Demolizione; Ristrutturazione edilizia.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Demolizione di tutta la parte sopra il solaio del garage così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La ristrutturazione edilizia è consentita per vincolo di nuova 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.

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 s'imposterà sul solaio attuale e sarà ad una falda con pendenza del 35% e manto di rivestimento in coppi. La gronda sarà verso Via Leone XIII così come indicato negli elaborati grafici di progetto.

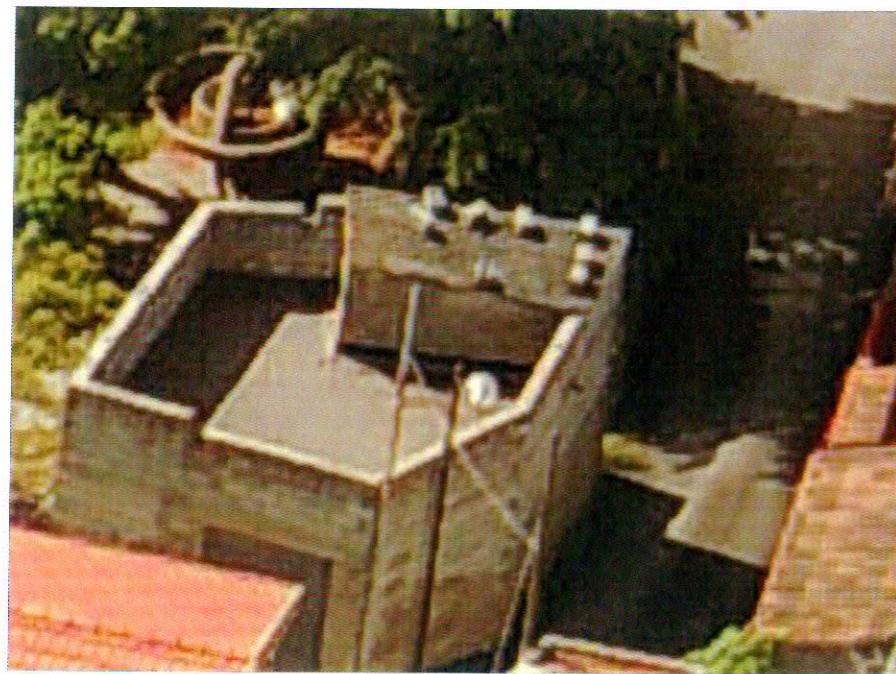
SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

ELEMENTI INCONGRUI

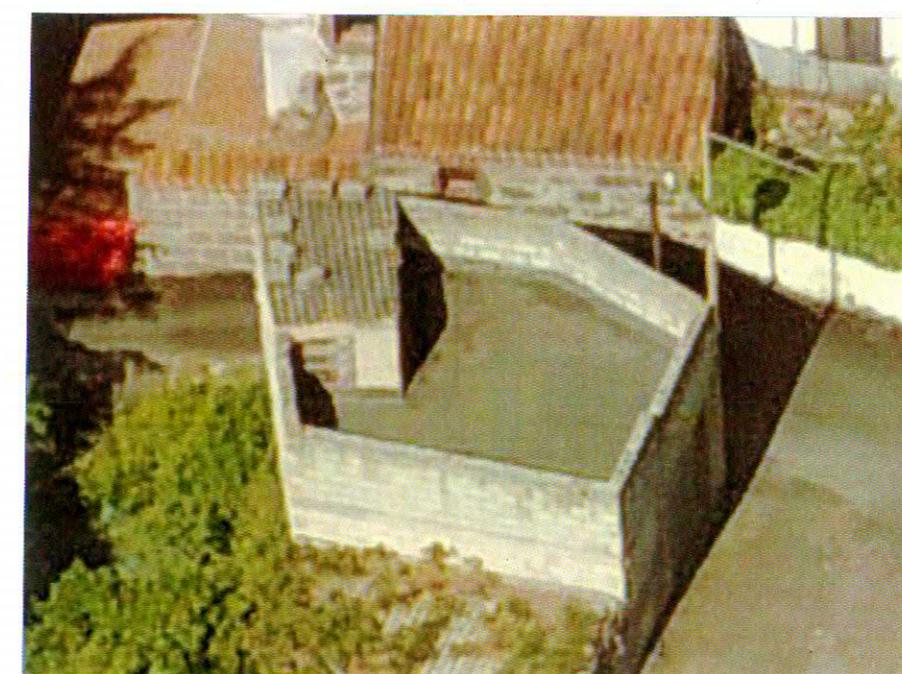
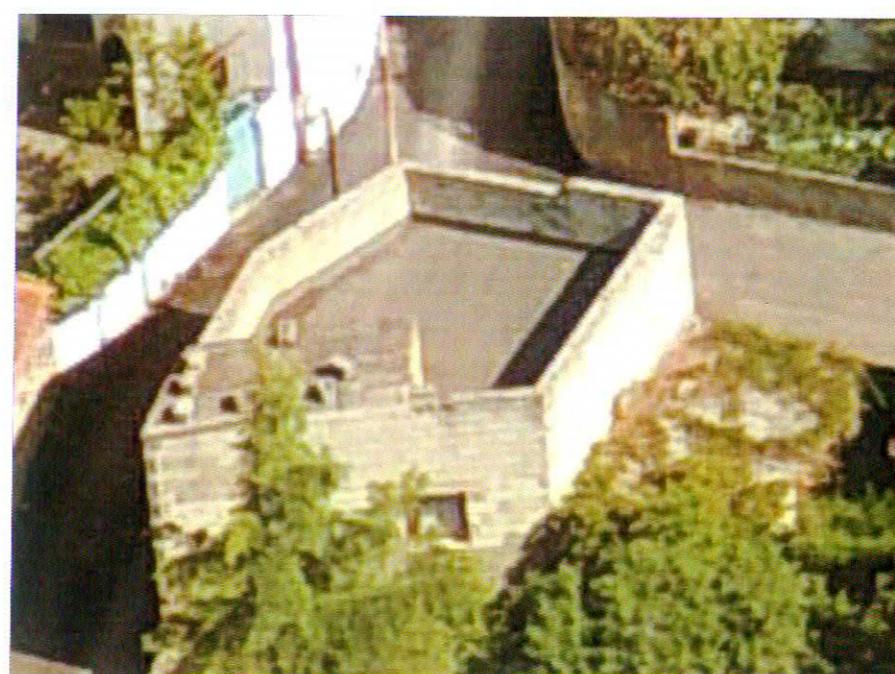
Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°