



REGIONE AUTONOMA DI SARDEGNA  
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

10b

Analisi del tessuto edilizio esistente  
Proposta progettuale  
ISOLATO N.3  
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**  
architettura ingegneria urbanistica



UNI EN ISO 9001:2008

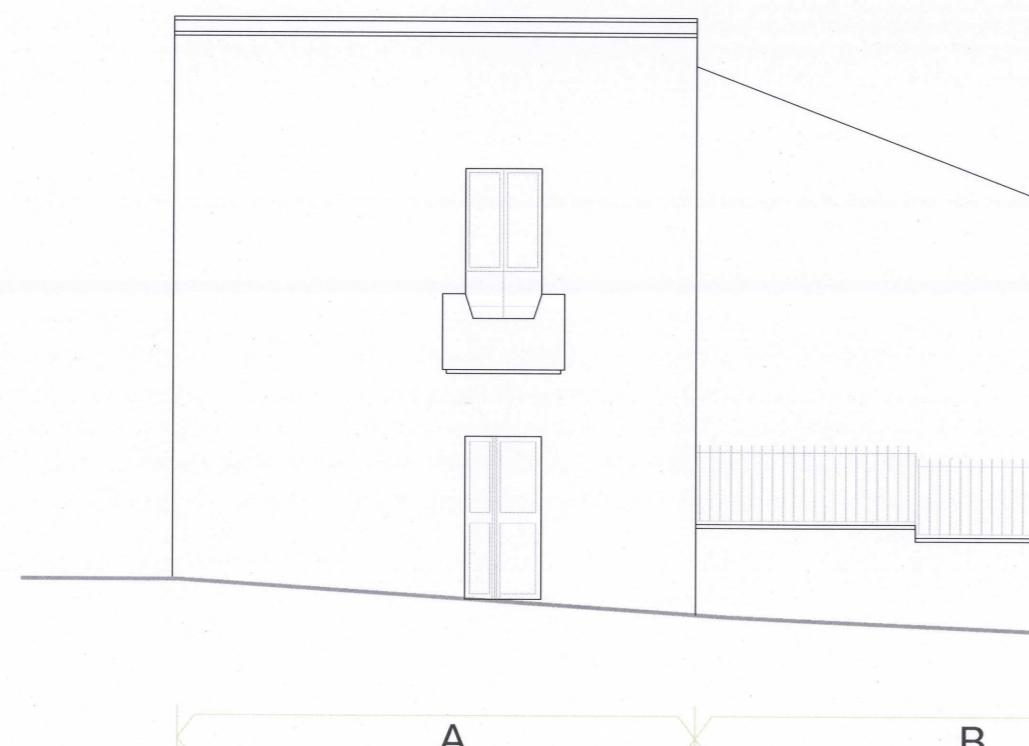
Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	F. Sanna
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	F. Sanna
File:	DE10_iso03	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.: 1 del:		Agg. 2 del:	

## Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia A

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



Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100

Via S.Andrea

## Indicazioni sullo stato attuale

## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	291.70 mq
Superficie coperta	84,00 mq
Volumetria edificata	436,00 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO incoerente con la tipologia tradizionale

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	discreto
finiture esterne:	buono

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	pietra, laterizio
Strutt.orizzontali intermedie:	legno, c.a.
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

## CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	alluminio
Finestre:	alluminio
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento:	persiane in alluminio
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	c.a.
Parapetti:	muratura
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	-----
recinzione	-----

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Ristrutturazione edilizia,  
Manutenzione ordinaria e straordinaria

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Riqualificare il manufatto edilizio esistente mediante interventi mirati alla sostituzione degli elementi di finitura incongrui. 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.

## 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

Si richiede la sostituzione del manto di copertura in onduline. Il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale mentre la gronda e i discendenti, sulla via Umberto I, saranno in rame.

## SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

-----

## ELEMENTI INCONCRUI

-----

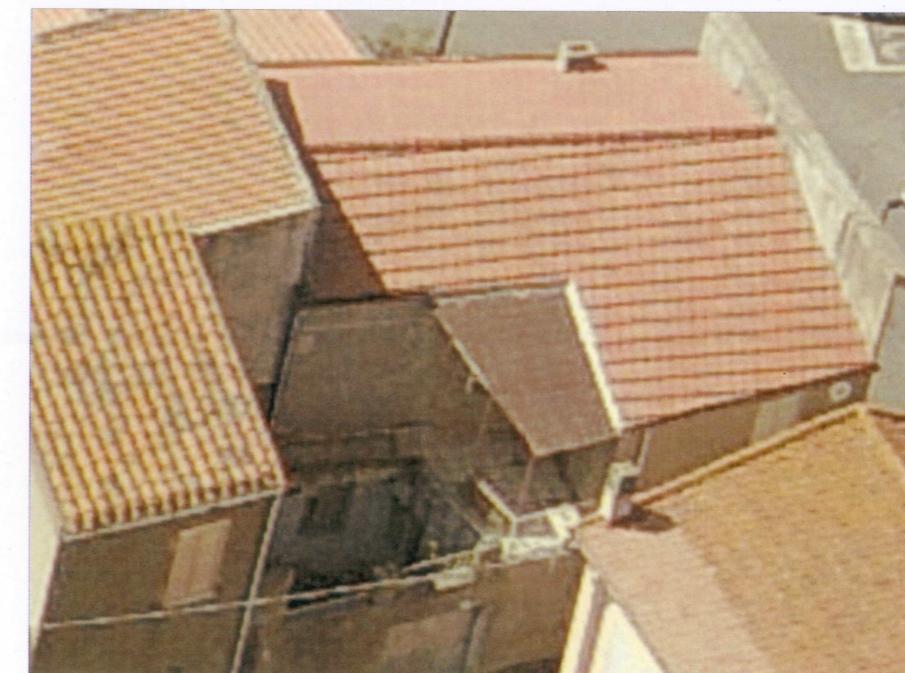
Vista fotografica zenitale



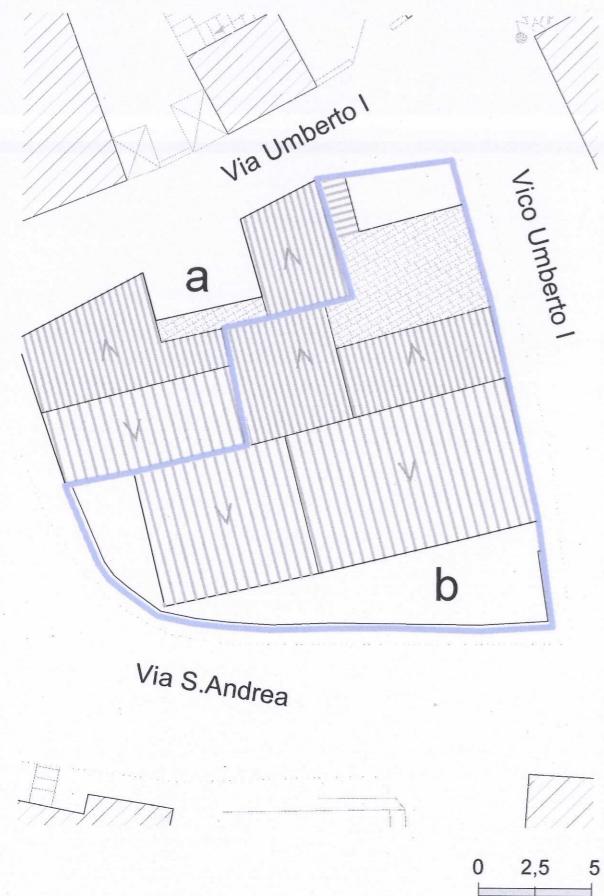
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



## Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia B

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

## Rilievo grafico e indicazioni di progetto



Vico Umberto I

## Indicazioni sullo stato attuale

## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	291.70 mq
Superficie coperta	186,00 mq
Volumetria edificata	996,00 mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO incoerente con la tipologia tradizionale

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	discreto
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:	P.V.C.
Finestre:	P.V.C.
Passi carrai:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento:	persiane in P.V.C.

Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	c.a.
Parapetti:	muratura
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	antistante/retrostante
recinzione	blocchi cls

Vico Umberto-Via Umberto I

## Indicazioni di intervento

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Ristrutturazione edilizia, Manutenzione ordinaria e straordinaria

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

L'edificio è stato costruito di recente con caratteri e finiture sostanzialmente difformi dall'architettura locale. E' possibile riqualificare il manufatto edilizio esistente mediante interventi mirati alla sostituzione di alcuni elementi architettonici per eliminare, senza interventi radicali, le difformità dai tipi tradizionali. Sono consentiti tutti gli interventi necessari alla conservazione e al miglioramento funzionale dell'edificio e la ristrutturazione edilizia per rendere funzionale la distribuzione interna.

## ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

Non è consentito in generale 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..

## 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

Nel caso di rifacimento il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in coppi di tipo tradizionale.

## SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

-----

## ELEMENTI INCONGRUI

-----

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

