



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

11b

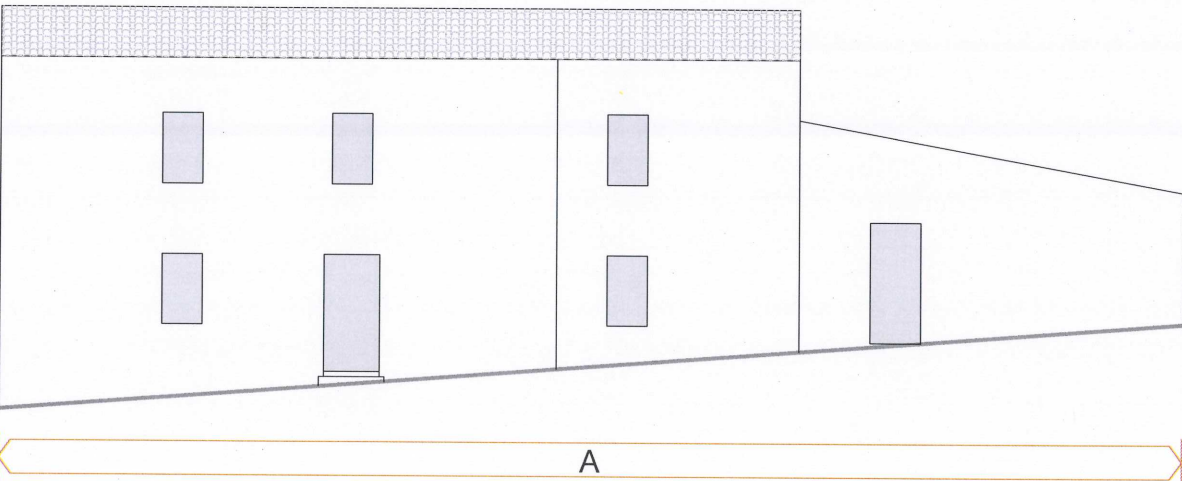
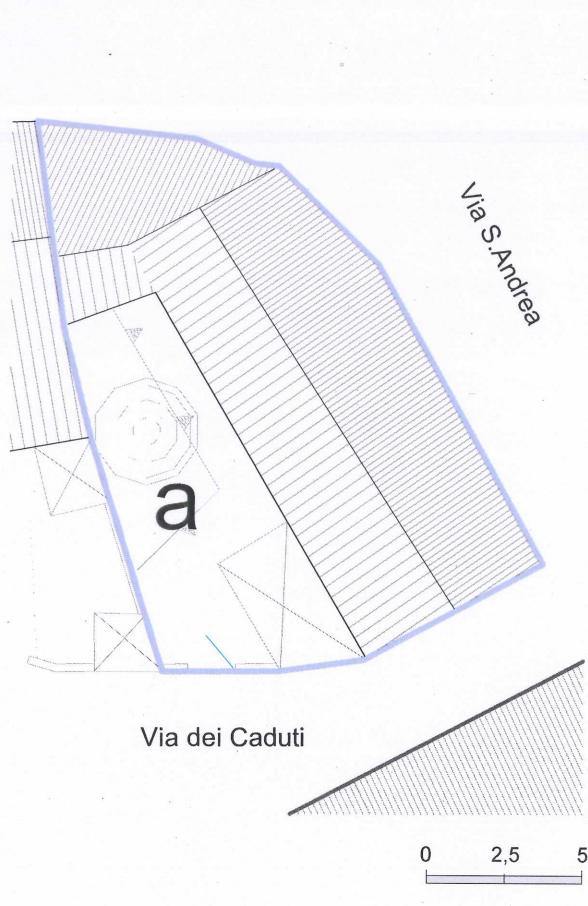
Analisi del tessuto edilizio esistente
Proposta progettuale
ISOLATO N.4
Norme tecniche per Unità Edilizia

Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**
architettura ingegneria urbanistica



Data:	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	D. Caddeo/F. Sanna
File:	DE12_iso05	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.: 1 del:		Agg. 2 del:	



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	183.24	mq
Superficie coperta	144.78	mq
Volumetria edificata	721.74	mc

DATAZIONE	periodo successivo al 1970
TIPO EDILIZIO	incoerente con la tipologia tradizionale

STATO DI CONSERVAZIONE	
strutture:	buono
finiture esterne:	sufficiente

CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Strutture verticali :	pietra
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 alluminio
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:	smaltimento delle acque tramite canale di raccolta con discendenti frontali in plastica
----------------------	---

ELEMENTI DECORATIVI	
Cornici di gronda:	-----
Cornici marcapiano:	-----
Cornici finestre:	intonaco
Altro:	-----

DESTINAZIONE D'USO:	
piano terra:	residenza,autorimessa
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

SPAZI NON EDIFICATI	
Cortile	retrostante
recinzione	pietra

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
Manutenzione ordinaria e straordinaria;
Ristrutturazione edilizia.

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

Gli infissi, serramenti ed inferriate devono avere caratteristiche tradizionali per materiali, disegno e tecnica costruttiva ed essere omogenei per forma e colorazione. Sostituzione di tutti gli infissi in alluminio anodizzato.

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 del corpo edilizio principale dovrà rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi tradizionali.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Sistemazione dell'area di pertinenza a verde. Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



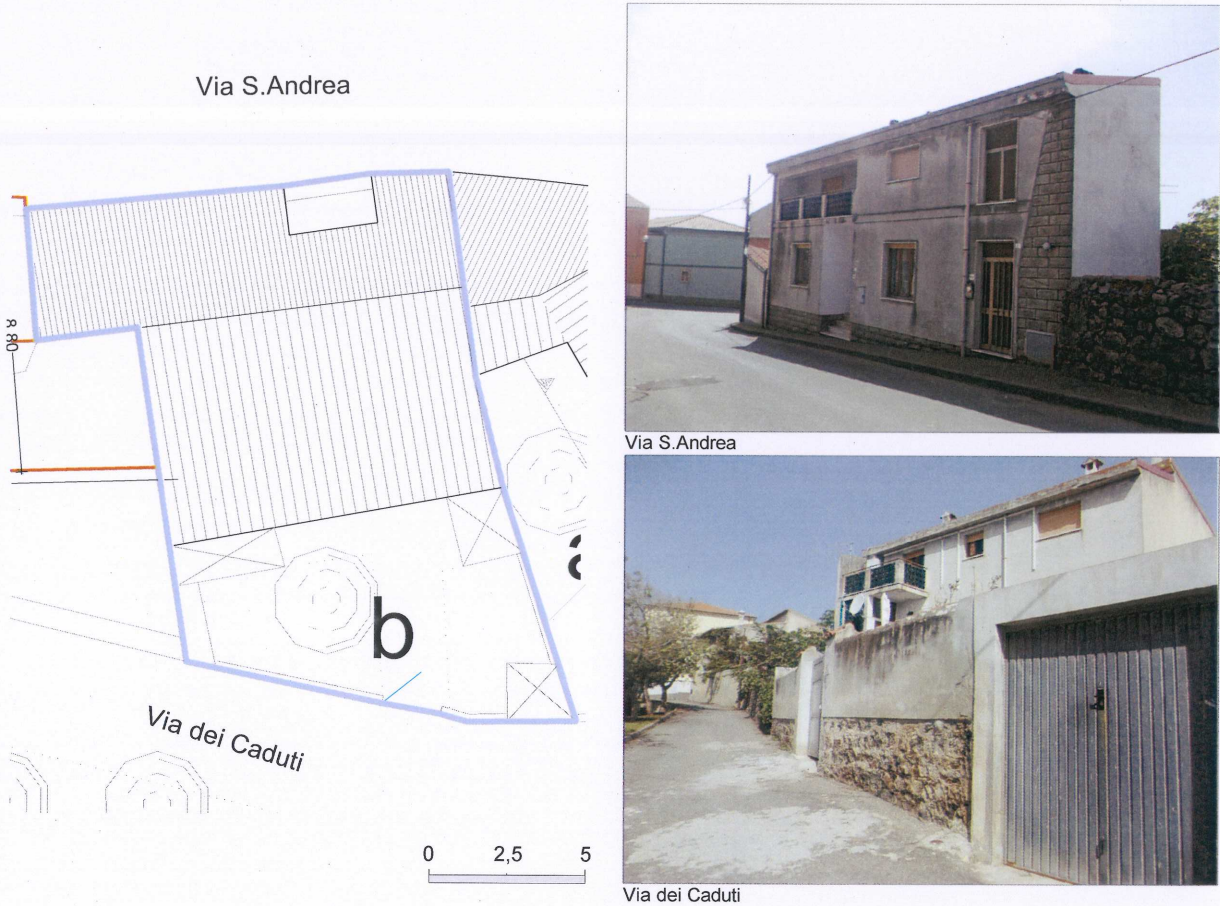
Vista aerea a 45°



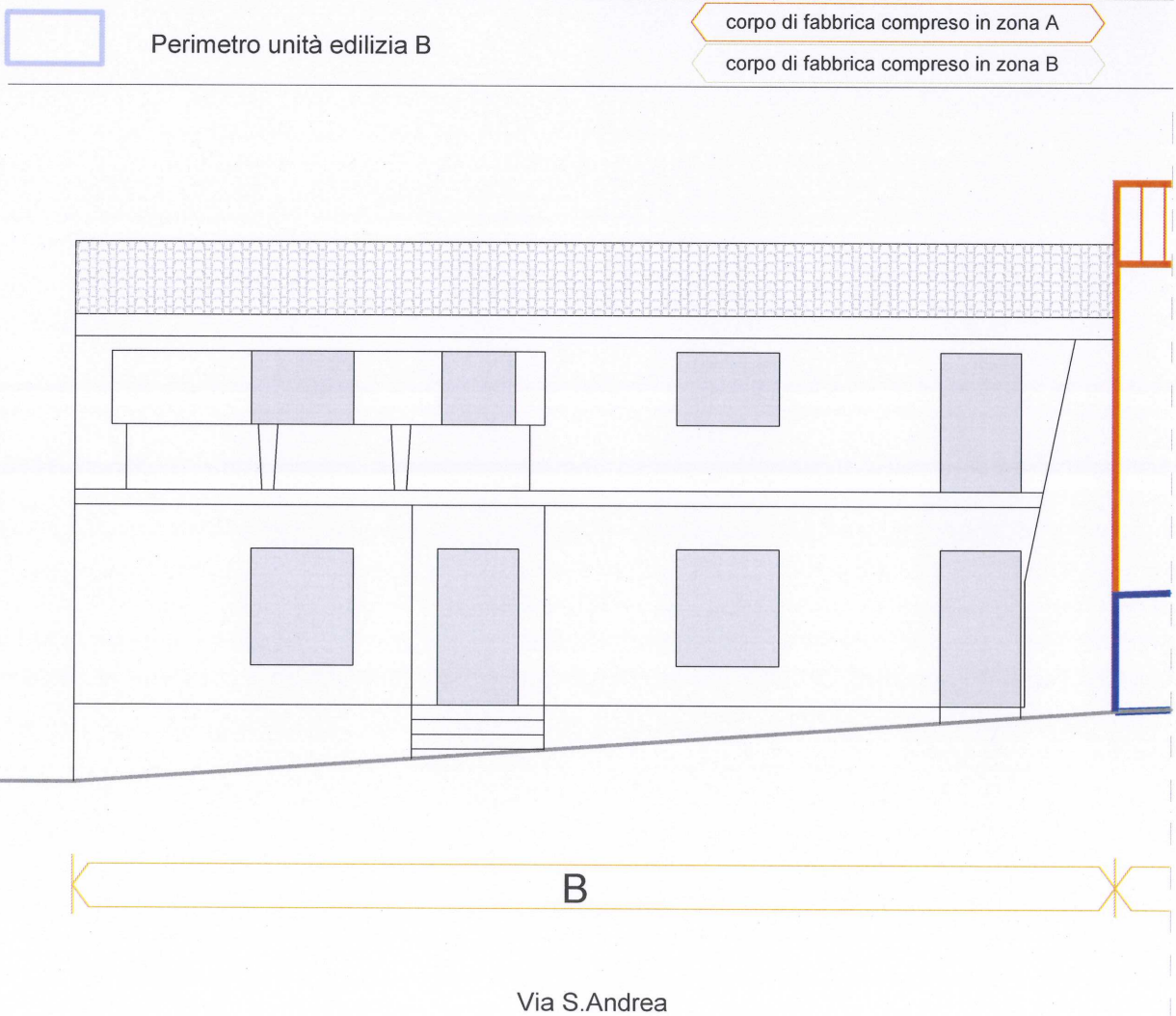
Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



Indicazioni sullo stato attuale

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	196.35	mq
Superficie coperta	132.15	mq
Volumetria edificata	1039.20	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
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 alluminio
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda: smaltimento delle acque tramite canale di raccolta con discendenti frontali in plastica

ELEMENTI DECORATIVI

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

DESTINAZIONE D'USO:

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

SPAZI NON EDIFICATI

Cortile	retrostante
recinzione	pietra

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria. Ristrutturazione edilizia.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

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

Sistemazione dell'area di pertinenza a verde. Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile.

ELEMENTI INCONGRUI

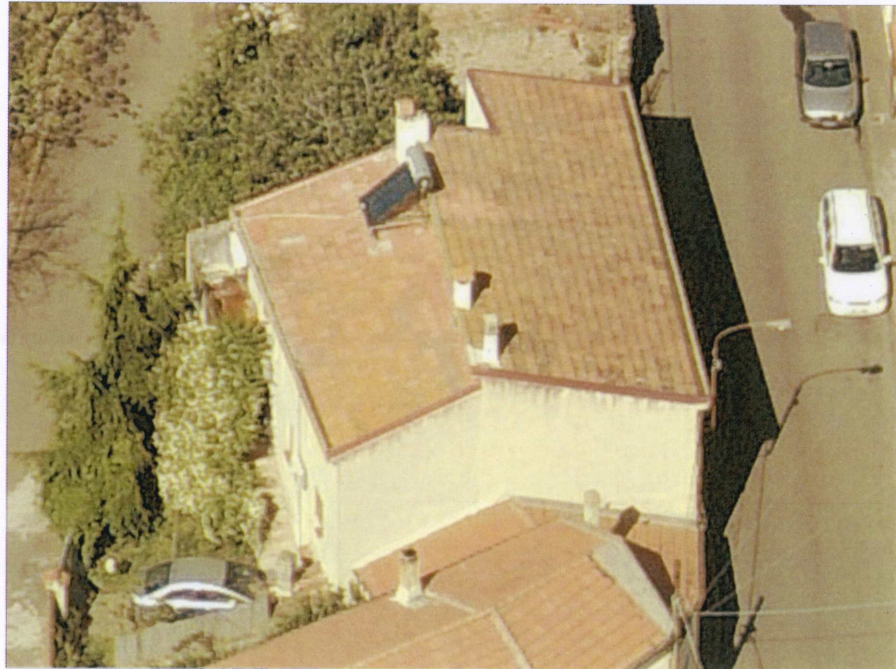
Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



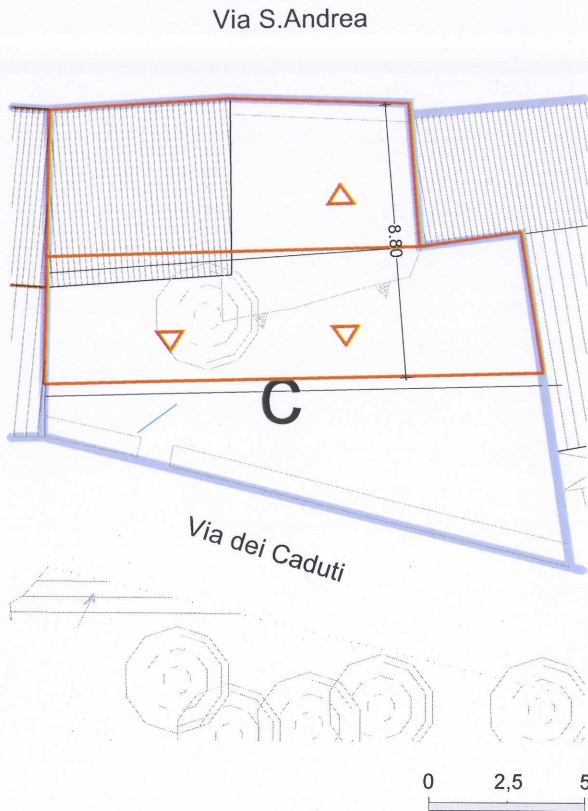
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



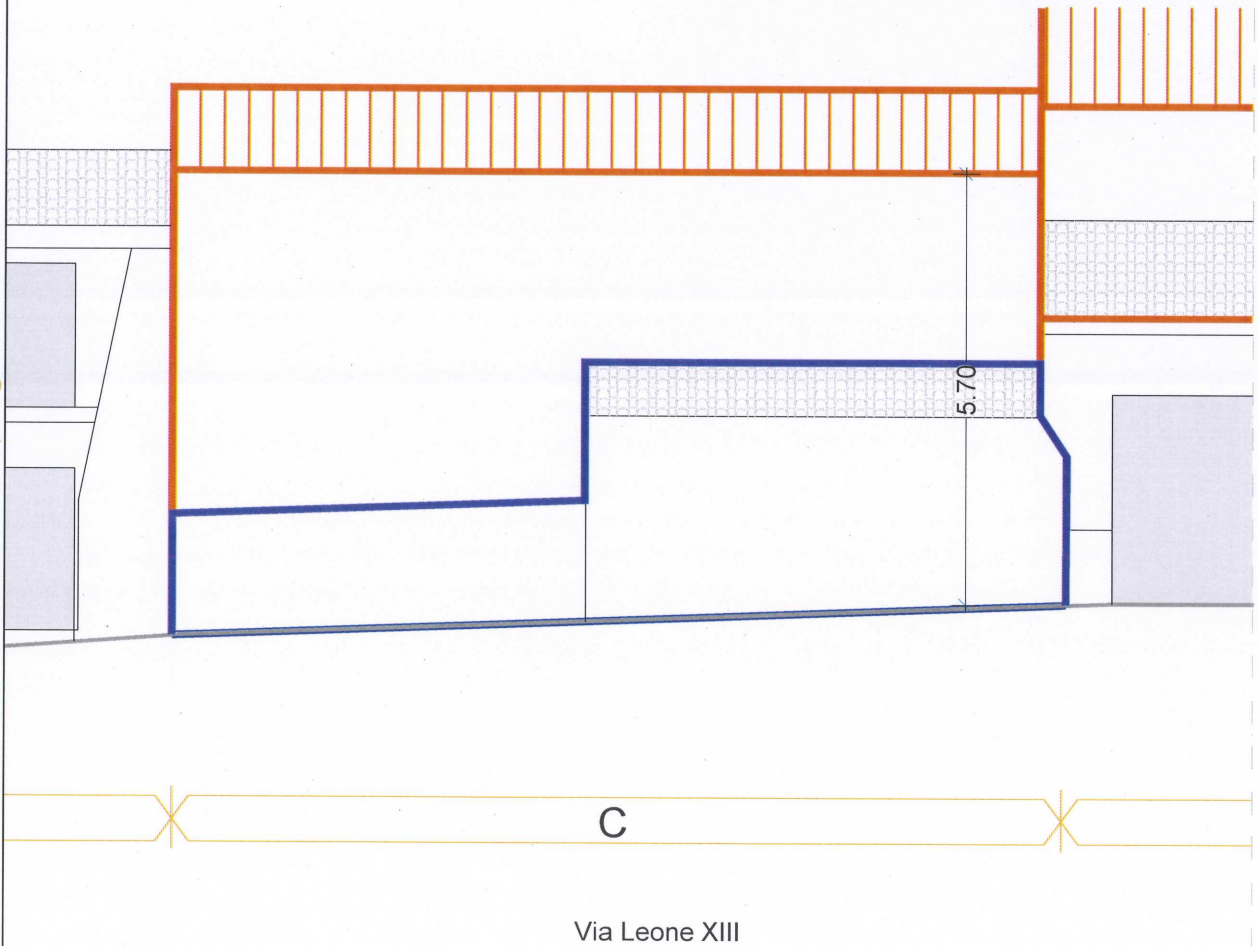
Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Perimetro unità edilizia C

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	185.72	mq
Superficie coperta	34.02	mq
Volumetria edificata	102.06	mc

DATAZIONE periodo successivo al 1970

TIPO EDILIZIO tipologia A

STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
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-ferro
Finestre:	legno
Passi carrai:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento	persiane in alluminio
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda: -----

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	interno
recinzione	pietra

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Demolizione; Nuova edificazione.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' consentita una nuova edificazione mediante la demolizione dell'edificio esistente. La nuova edificazione sarà a filo di Via S. Andrea con una profondità di m. 8.80.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

E' consentita la nuova edificazione e la demolizione dell'attuale corpo di fabbrica così come riportato negli elaborati grafici di progetto. La quota d'imposta della copertura sarà a m. 5.70 misurata a monte di Via S. Andrea così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

RIVESTIMENTI ESTERNI

E' consentito il rivestimento degli esterni con intonaco e tinteggiatura uniforme, del tipo e colore stabiliti dalle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

APERTURE E SERRAMENTI

Aperture e serramenti devono avere caratteristiche tradizionali ed essere omogenei per materiali e colorazione.

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Il nuovo edificio, nel suo complesso, dovrà rispondere a caratteri architettonici tipici dell'edilizia locale ed avere elementi di finitura tradizionale. Si consiglia il recupero degli architravi e degli stipiti attualmente esistenti, per una loro possibile riutilizzazione nel progetto di nuova edificazione.

COPERTURE

La copertura del nuovo edificio sarà realizzata con l'impiego esclusivo di coppi in laterizio di tipo tradizionale. Le falde avranno una pendenza massima del 35%; la sua disposizione è indicata negli elaborati grafici di progetto.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Il muro di recinzione di Via dei Caduti sarà opportunamente sopraelevato e/o rifatto per ottenere il nuovo prospetto. Si richiede la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



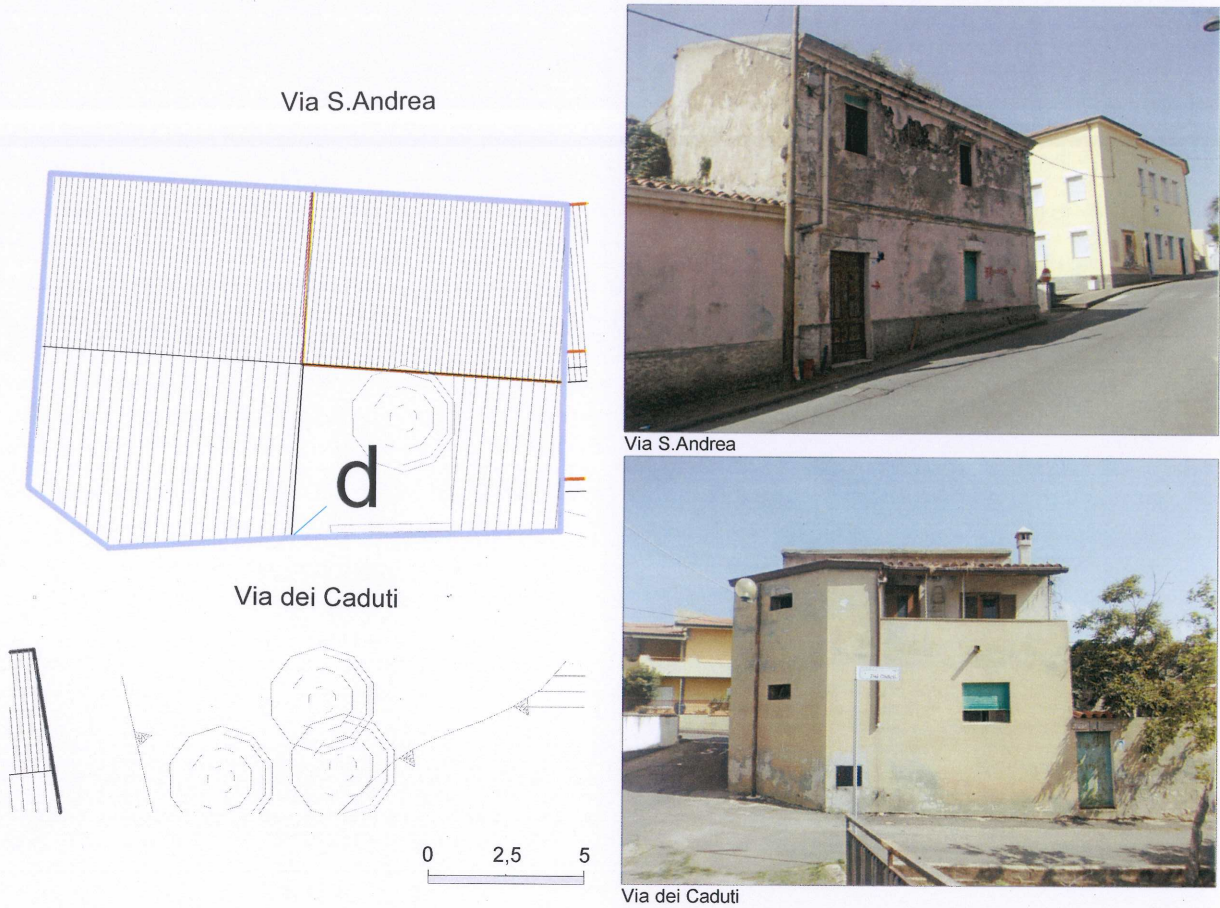
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica

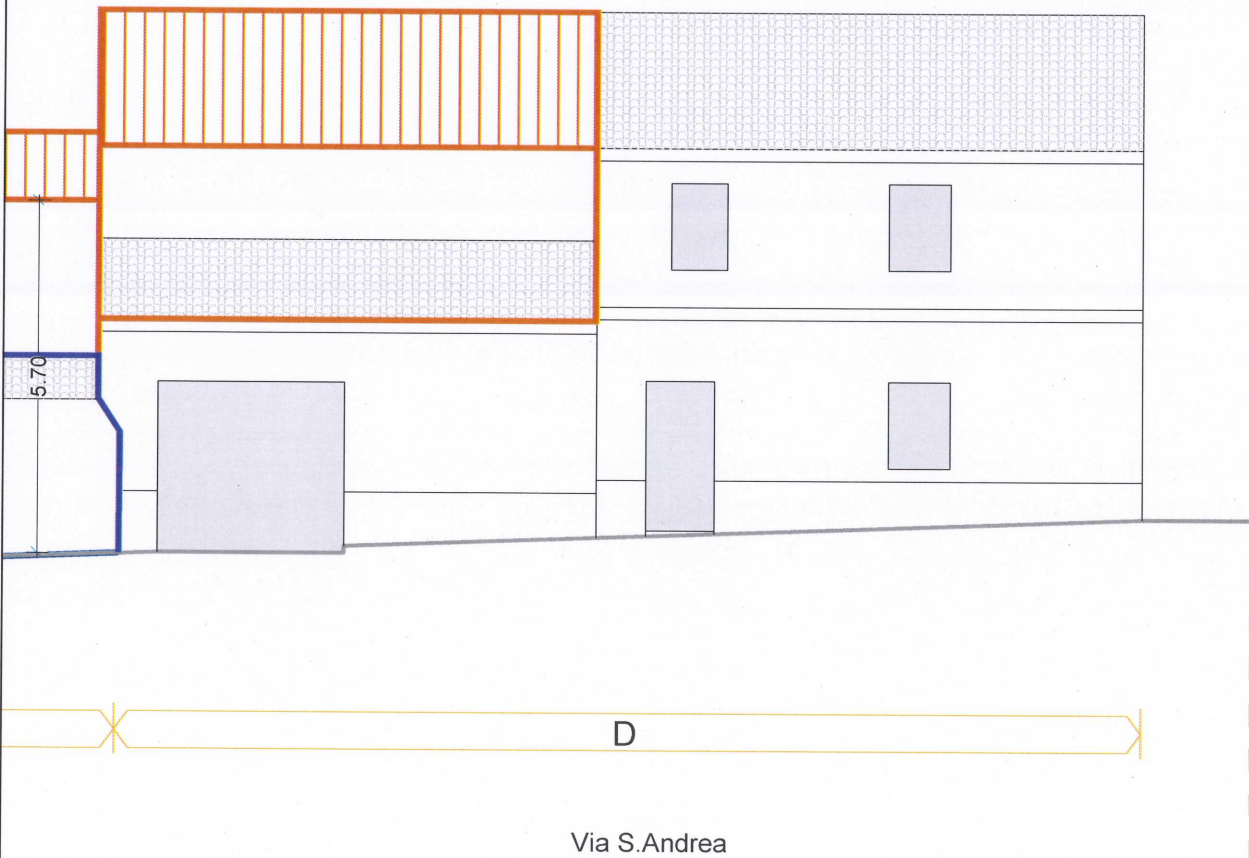


Perimetro unità edilizia D

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	187.97	mq
Superficie coperta	163.61	mq
Volumetria edificata	774.31	mc

DATAZIONE	edificio principale: prima del 1900
	edificio secondario: successivo al 1970

TIPO EDILIZIO	edificio principale: tipo C
	edificio secondario: incongruo

STATO DI CONSERVAZIONE	
strutture:	sufficiente
finiture esterne:	mediocre

CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Strutture verticali :	pietra-laterizi
Strutt. orizzontali intermedie:	c.a.
Copertura:	coppi laterizi
Scale esterne:	-----

CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI	
Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno
Finestre:	alluminio
Passi carrai:	lamiera zincata
Sistemi di oscuramento	tapparelle in plastica
Grate:	-----
Soglie:	marmo
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

Soluzione di gronda:	smaltimento delle acque tramite canale di raccolta in muratura in aggetto, con modanature
----------------------	---

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	interno
recinzione	pietra

Indicazioni di intervento

INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:
Manutenzione ordinaria e straordinaria; Nuova edificazione; Ristrutturazione edilizia.

INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO
E' consentito l'ampliamento dell'unità edilizia per le parti, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati grafici di progetto. L'altezza della nuova edificazione dovrà rispettare quella della linea di gronda del corpo edilizio principale. L'intervento deve inserirsi nell'edificio preesistente rispettandone le caratteristiche principali.

ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE
E' consentita la sopraelevazione del corpo di fabbrica laterale sinistro così come riportato negli elaborati grafici di progetto. L'intervento deve inserirsi nell'edificio preesistente rispettandone le caratteristiche tipologiche e architettoniche.

RIVESTIMENTI ESTERNI
E' consentito il rivestimento degli esterni con intonaco e tinteggiatura uniforme, del tipo e colore stabiliti dalle Norme Tecniche d'Attuazione generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

APERTURE E SERRAMENTI
Gli infissi, serramenti ed inferriate 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. Non è permessa la costruzione di balconi in aggetto.

COPERTURE
La conservazione, il ripristino e rifacimento del tetto dovrà rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La nuova copertura sarà ad una falda con la stessa pendenza della falda dell'edificio principale.

SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI
Sistemazione dell'area di pertinenza a verde. Non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio libero del cortile.

ELEMENTI INCONGRUI

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

