

# 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

12b

Analisi del tessuto edilizio esistente  
Proposta progettuale  
ISOLATO N.5  
Norme tecniche per Unità Edilizia

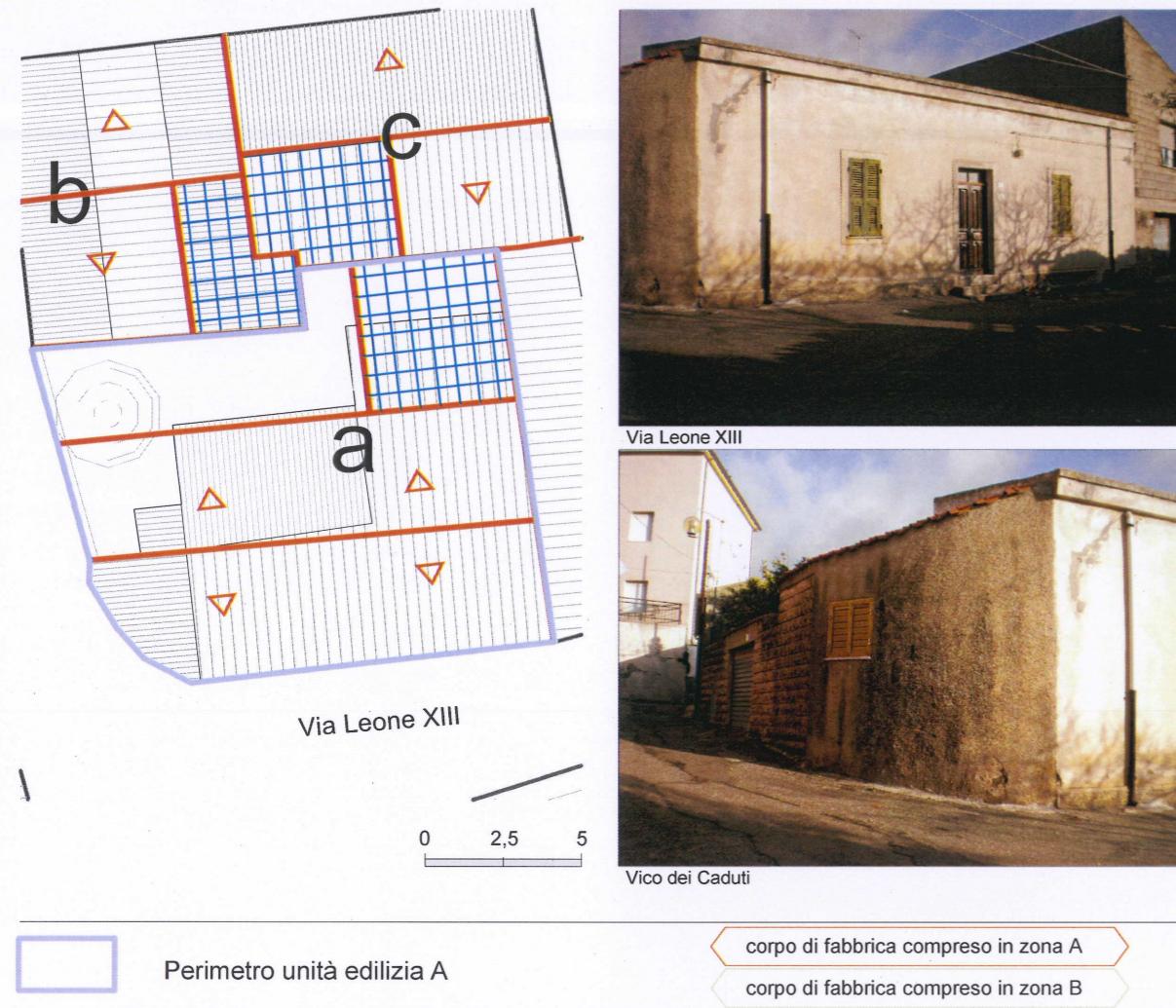
Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**  
architettura ingegneria urbanistica

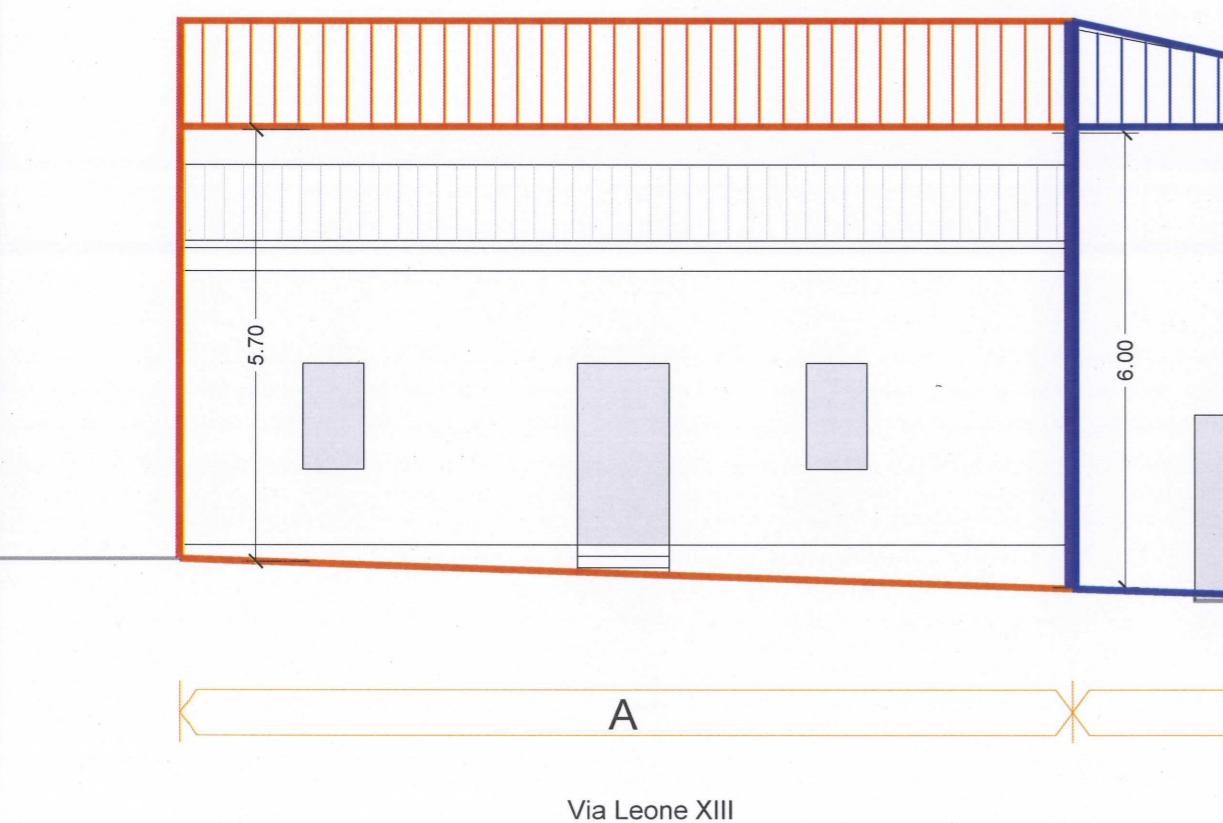


Data	Settembre 2013	Resp. Progetto:	G. Mura
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	A. Betterelli/D. Caddeo
File:	DE12_iso05	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.: 1 del:		Agg. 2 del:	

## 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	169,13 mq
Superficie coperta	121,60 mq
Volumetria edificata	364,80 mc

DATAZIONE  
TIPO EDILIZIO

compreso tra il 1900 e il 1950  
tipo A

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:  
finiture esterne:

sufficiente  
sufficiente

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

pietra  
-----  
coppi laterizi  
-----

## CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :  
Porte:  
Finestre:  
Passi carrai:  
Sistemi di oscuramento  
Grate:  
Soglie:  
Balconi:  
Parapetti:  
Mensole:

intonaco  
legno  
legno  
lamiera zincata  
persiane in legno/alluminio  
-----  
marmo  
-----  
-----  
-----

## Soluzione di gronda:

smaltimento delle acque tramite  
canale di raccolta in muratura  
con discendenti frontali in plastica

## ELEMENTI DECORATIVI

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

-----  
-----  
intonaco  
-----

## DESTINAZIONE D'USO:

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

residenza, autorimessa  
-----  
-----  
-----  
-----

## SPAZI NON EDIFICATI

Cortile  
recinzione

retrostante  
pietra

## Indicazioni di intervento

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile sopraelevare di un piano tutta la superficie coperta 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 sopraelevazione sarà a m. 5.70 dal livello stradale così come riportato negli elaborati grafici.

## 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. 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

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 due falde con gronda costante e pendenza del 35%. Il corpo edilizio posteriore avrà una copertura a terrazza.

## 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

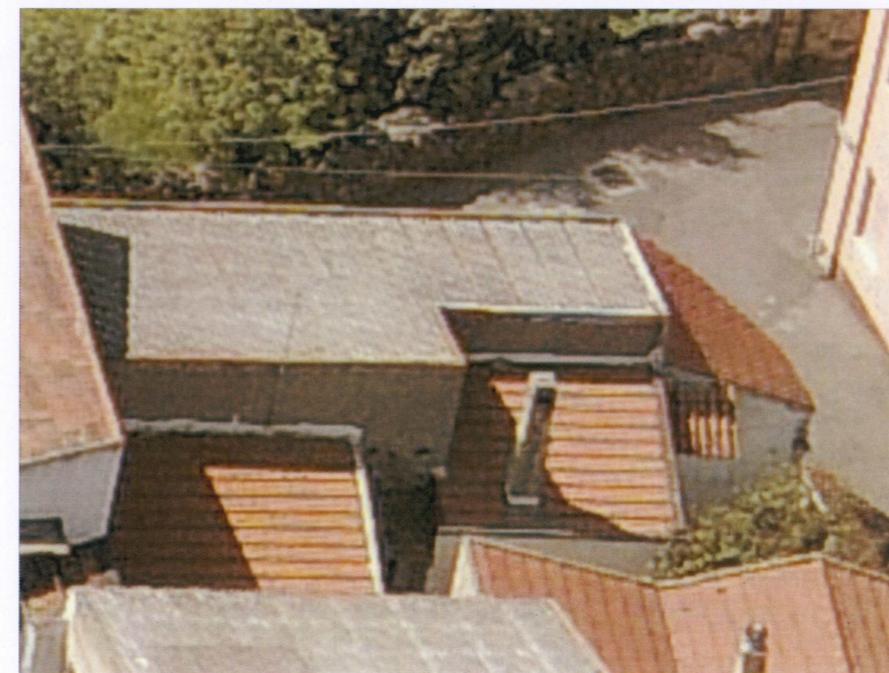
Vista fotografica zenitale



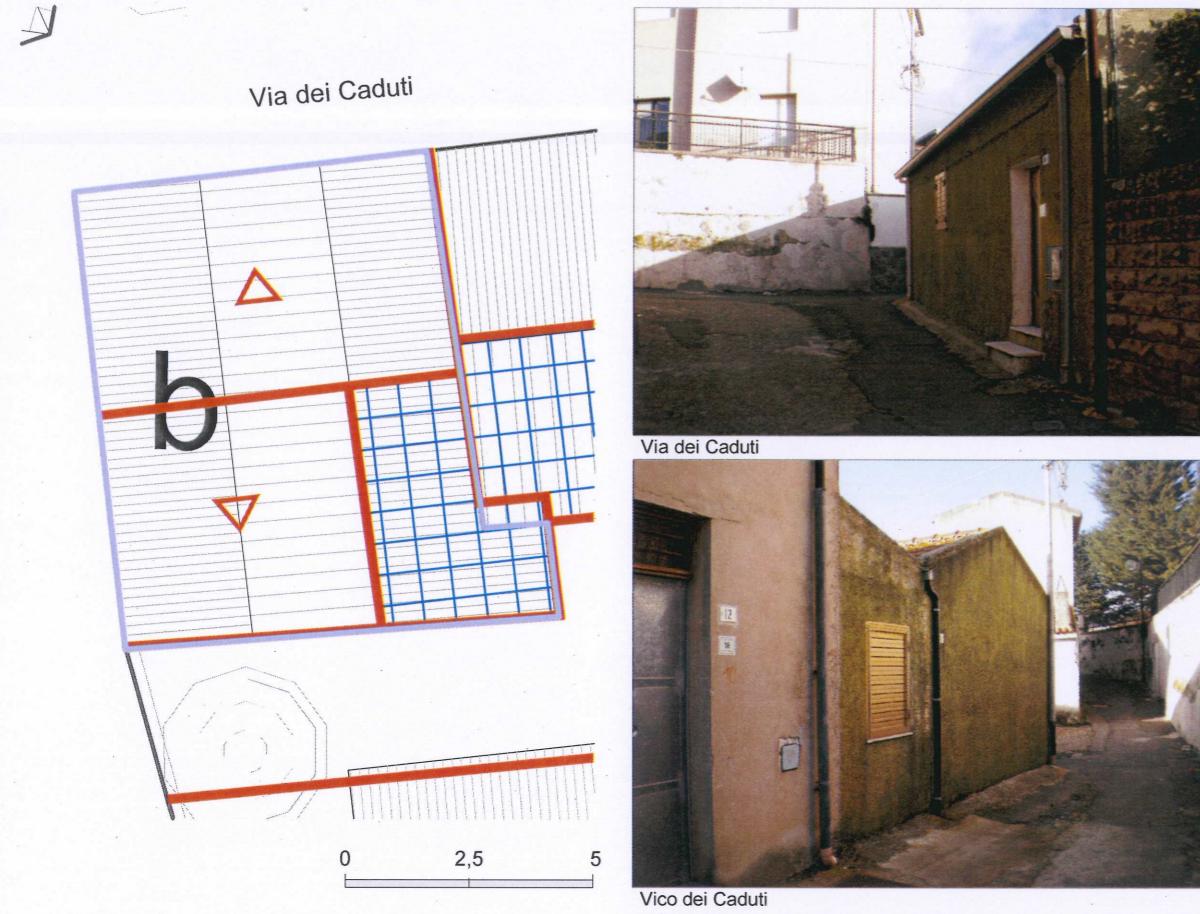
Vista aerea a 45°



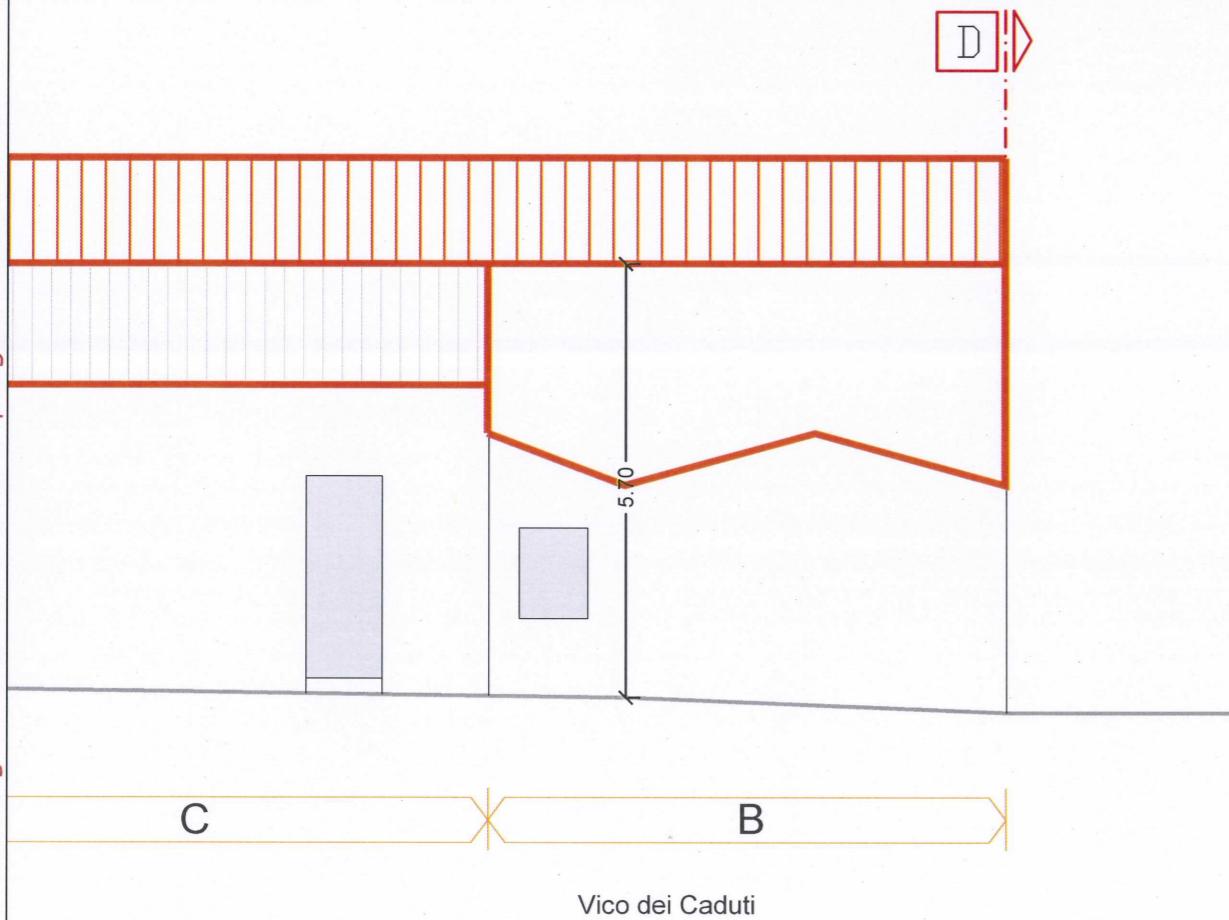
Vista aerea a 45°



## Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



## Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala 1:100



## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	72,63 mq
Superficie coperta	72,63 mq
Volumetria edificata	218,16 mc

DATAZIONE  
TIPO EDILIZIO

compreso tra il 1900 e il 1950  
tipo A

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture: discreto  
finiture esterne: discreto

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

## CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

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

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

## ELEMENTI DECORATIVI

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

## DESTINAZIONE D'USO:

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

## SPAZI NON EDIFICATI

Cortile retrostante  
recinzione pietra

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile sopraelevare di un piano in aderenza all'Unità Edilizia C 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 sopraelevazione sarà a m. 5,70 dal livello della strada di Via Dei Caduti misurata in aderenza all'Unità Edilizia C così come riportato negli elaborati grafici.

## 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 plasticini 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 nuova copertura sarà a due falde con gronda costante, pendenza del 35% e il manto di rivestimento sarà esclusivamente in coppi tradizionali. Una parte del corpo edilizio posteriore avrà una copertura a terrazza.

## SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

-----

## ELEMENTI INCONGRUI

-----

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



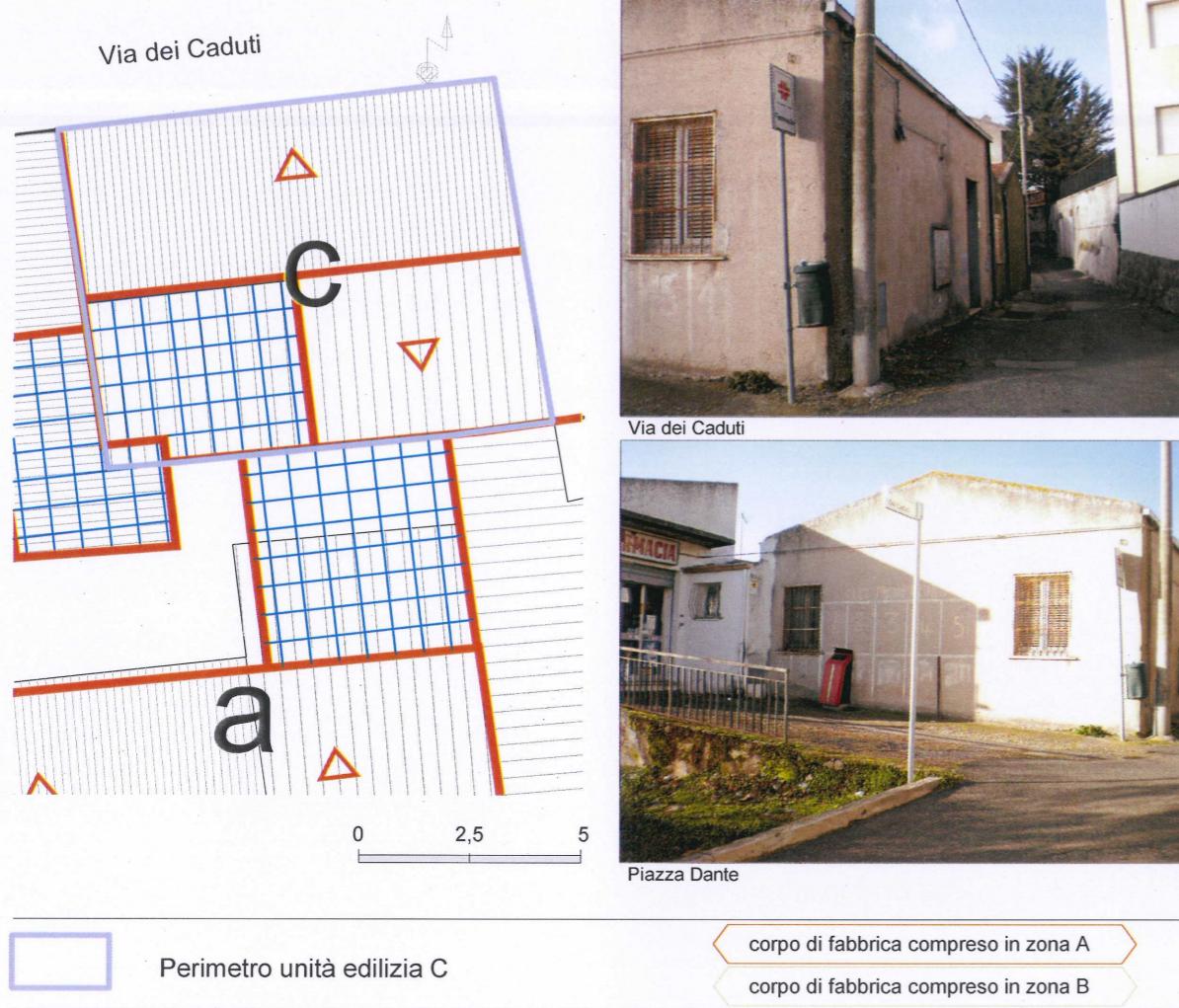
Vista aerea a 45°



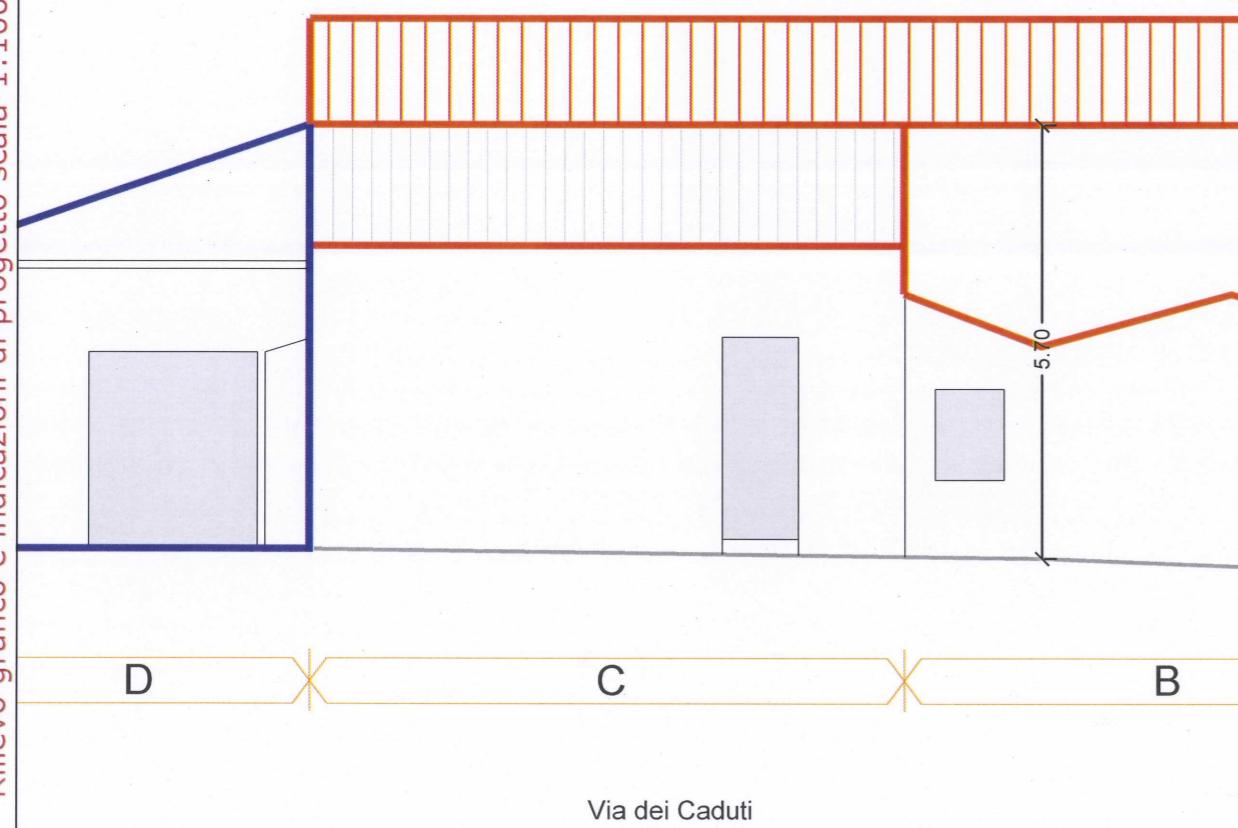
Vista aerea a 45°



## 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	77,46 mq
Superficie coperta	66,60 mq
Volumetria edificata	198,80 mc

DATAZIONE  
TIPO EDILIZIO

SUCCESSIVO AL 1970  
incongruo con la tipologia tradizionale

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture: sufficiente  
finiture esterne: sufficiente

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

## CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti : intonaco  
Porte: lamiera zincata  
Finestre: ferro  
Passi carrai: persiane in ferro  
Sistemi di oscuramento: ferro  
Grate: ferro  
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:

magazzino

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

## SPAZI NON EDIFICATI

-----

Cortile  
recinzione

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia; Nuova edificazione.

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

E' possibile sopraelevare di un piano in aderenza all'Unità Edilizia B 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 sopraelevazione sarà a m. 5.70 dal livello della strada di Via Dei Caduti misurata in aderenza all'Unità Edilizia B così come riportato negli elaborati grafici.

## 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. 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 nuova copertura sarà a due falde con gronda costante, pendenza del 35% e il manto di rivestimento sarà esclusivamente in coppi tradizionali. Una parte del corpo edilizio posteriore avrà una copertura a terrazza.

## SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

-----

## ELEMENTI INCONGRUI

-----

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°





Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°

