



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

16b

Analisi del tessuto edilizio esistente  
Proposta progettuale  
ISOLATO N.9  
Norme tecniche per Unità Edilizia

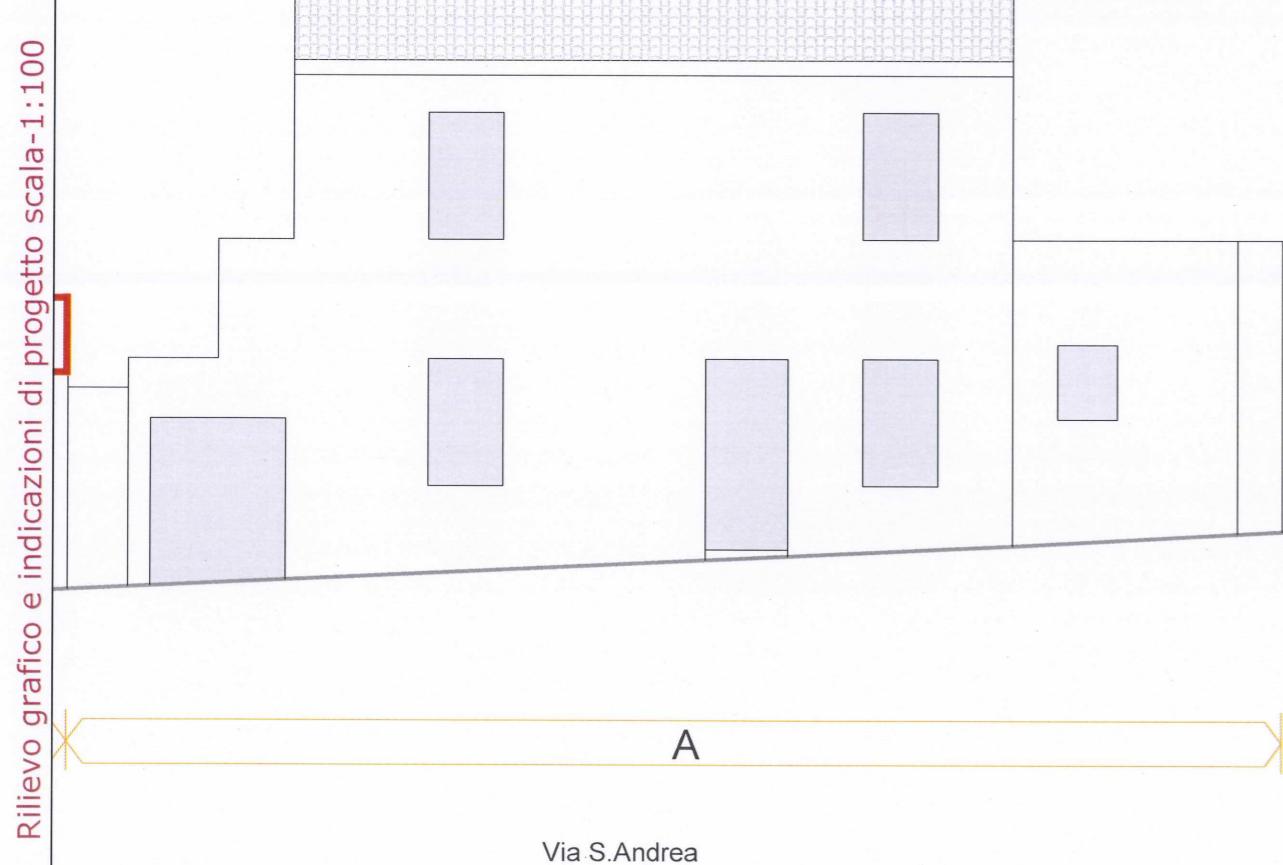
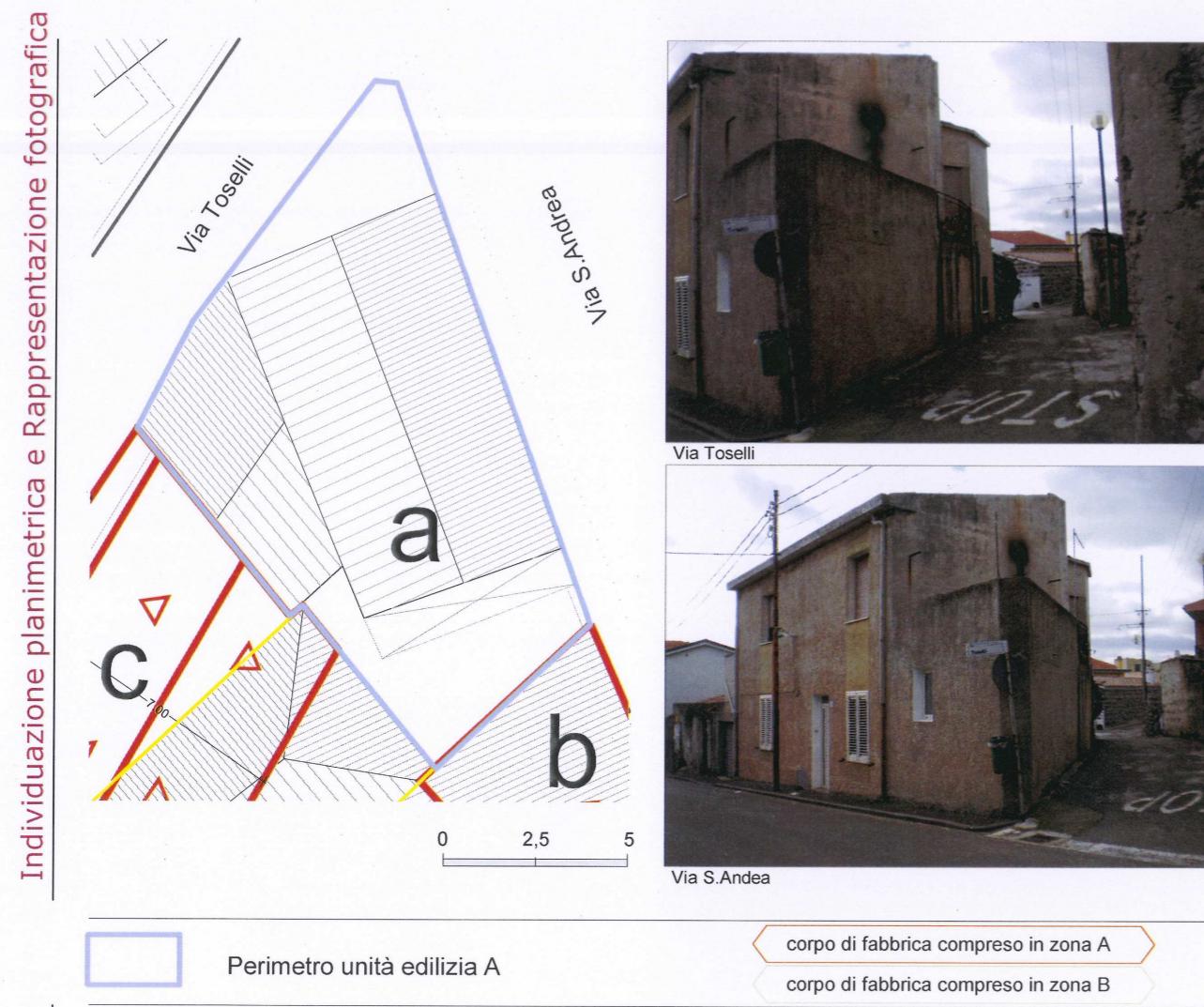
Scala: varie

 **Mura & Tomasello Associati**  
architettura ingegneria urbanistica



UNI EN ISO 9001:2008

Data	Settembre 2013	Resp. Progetto:	F.Sanna
Archivio:	MT1052_BIRORI	Elaborazione:	D.Caddeo
File:	DE16_iso09	Verifica:	G. Mura
Modello:	FS01	Approvazione:	G. Mura
Elaborato:		Agg. 1 del:	
Rev.:	1 del:	Agg. 2 del:	



Indicazioni sullo stato attuale

Indicazioni di intervento

Via S.Andrea-Via Toselli

## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	117,22 mq
Superficie coperta	98,08 mq
Volumetria edificata	557,88 mc

DATAZIONE periodo tra il 1950 e il 1970

TIPO EDILIZIO sostituiti incopatibili con la tipologia tradizionale

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

Strutture verticali :	pietra;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:	pietra
Balconi:	-----
Parapetti:	-----
Mensole:	-----

## Soluzione di gronda:

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

## 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	laterale
recinzione	muratura

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Manutenzione ordinaria e straordinaria; Ristrutturazione edilizia.

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

La ristrutturazione edilizia è consentita per rendere più funzionale la distribuzione interna nel rispetto delle prescrizioni della Normativa Generale.

## 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 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 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.

## ELEMENTI INCONGRUI

-----

Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°

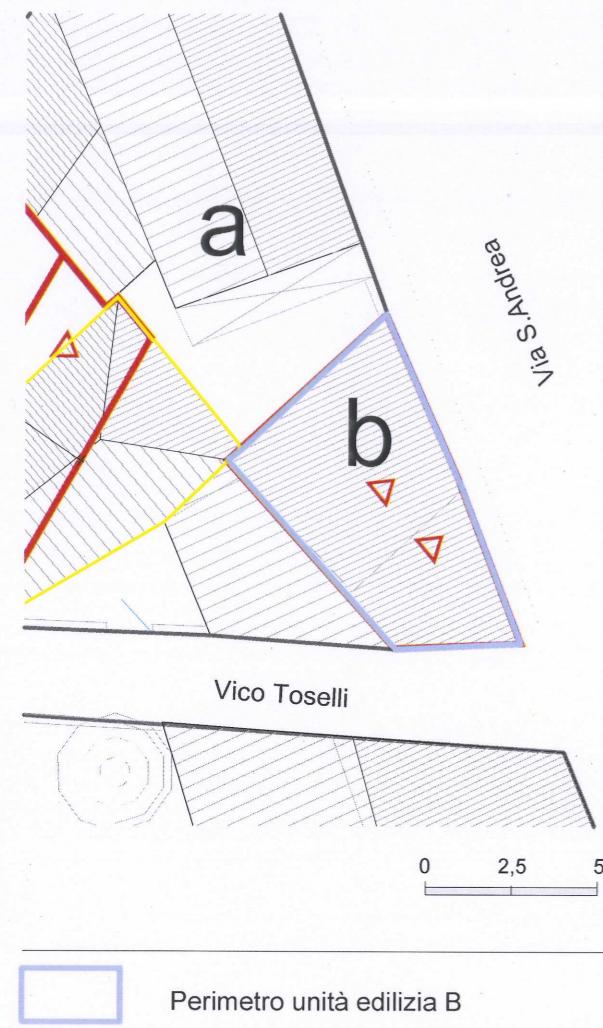


Vista aerea a 45°

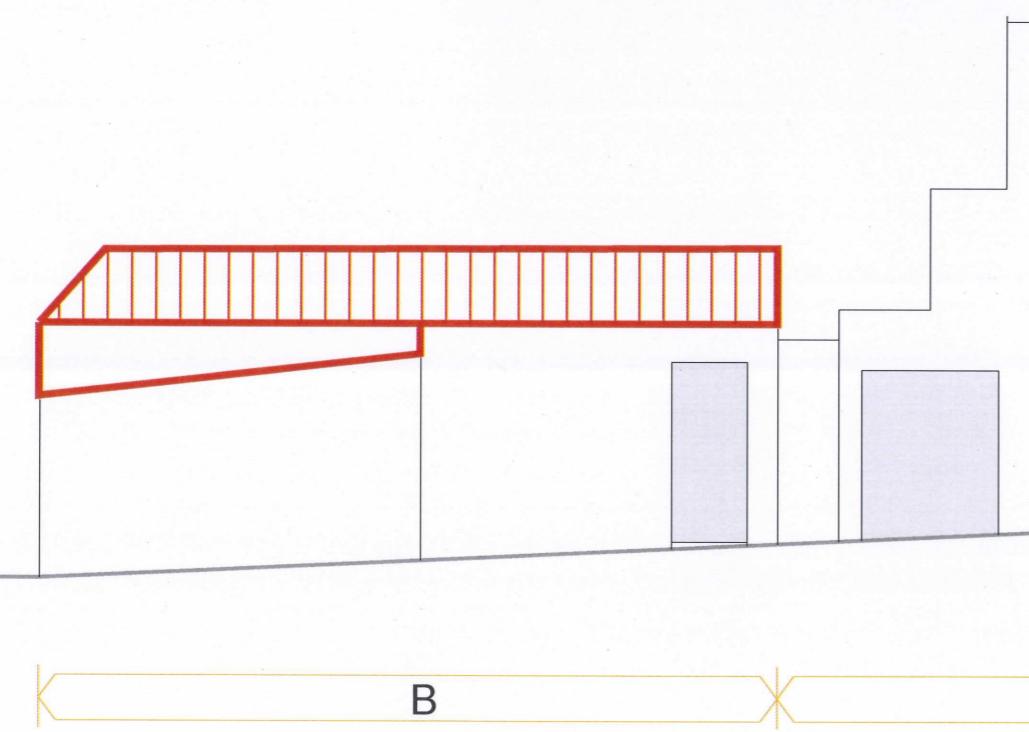
Vista aerea a 45°



## 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	41,31 mq
Superficie coperta	41,31 mq
Volumetria edificata	116,22 mc

DATAZIONE	periodo precedente il 1900
-----------	----------------------------

TIPO EDILIZIO	modificato parzialmente rispetto alla tipologia tradizionale
---------------	--

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	mediocre

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

## CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno, legno rivestito in lamiera
Finestre:	-----
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento:	-----

Grate:	-----
Soglie:	cemento
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:	magazzino
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

La nuova edificazione è consentita per avere una quota di gronda costante su tutto l'edificio. La ristrutturazione edilizia è consentita per rendere più funzionale la distribuzione interna nel rispetto della Normativa Generale e per vincolo di nuova copertura a tetto.

## ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota d'imposta della nuova copertura sarà uguale a quella del corpo edilizio a monte su Via S. Andrea così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

## 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 plasticici 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 sarà ad una falda così come riportato negli elaborati grafici e il manto di rivestimento sarà in coppi tradizionali.

## SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

-----

## ELEMENTI INCONGRUI

-----

Vista fotografica zenitale



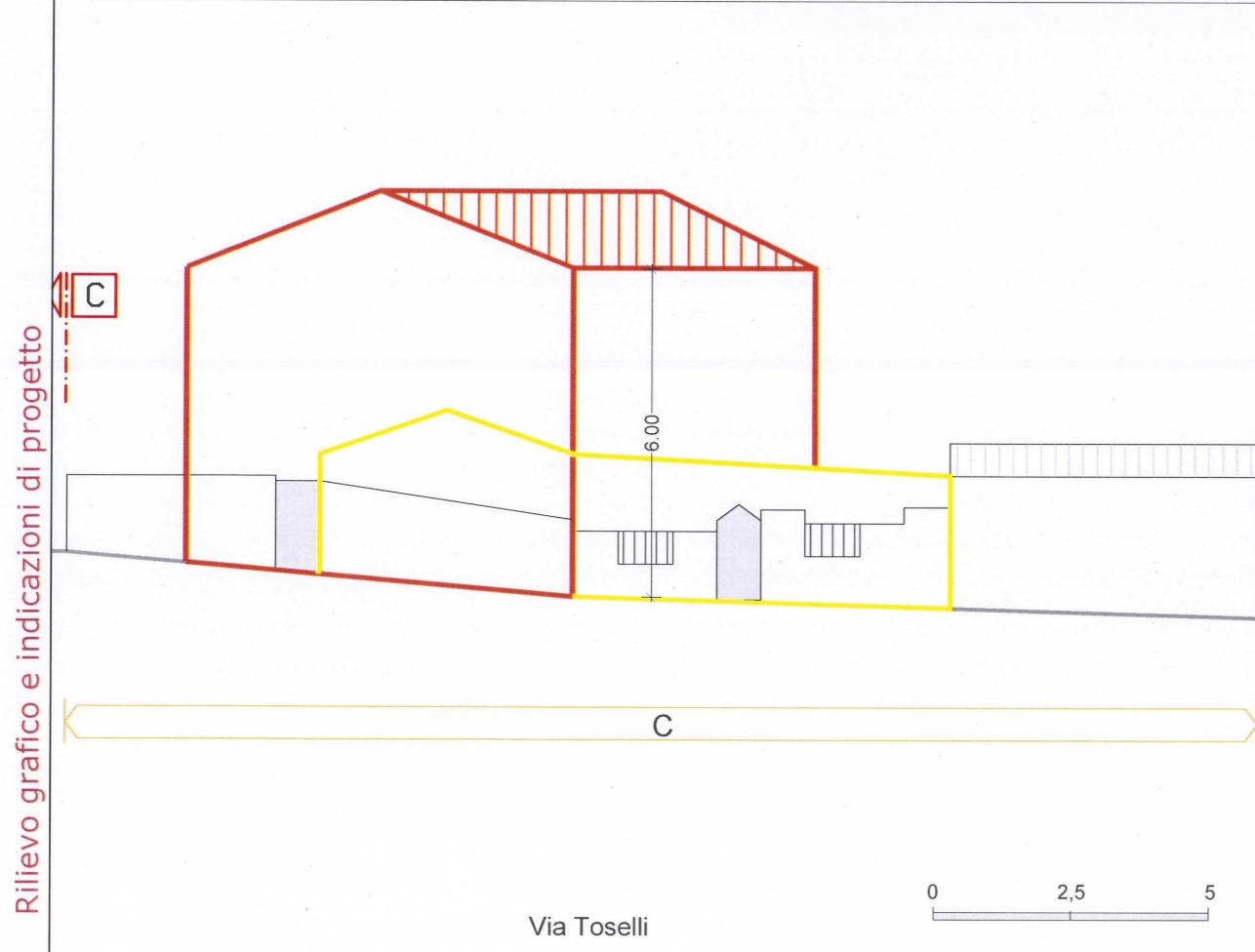
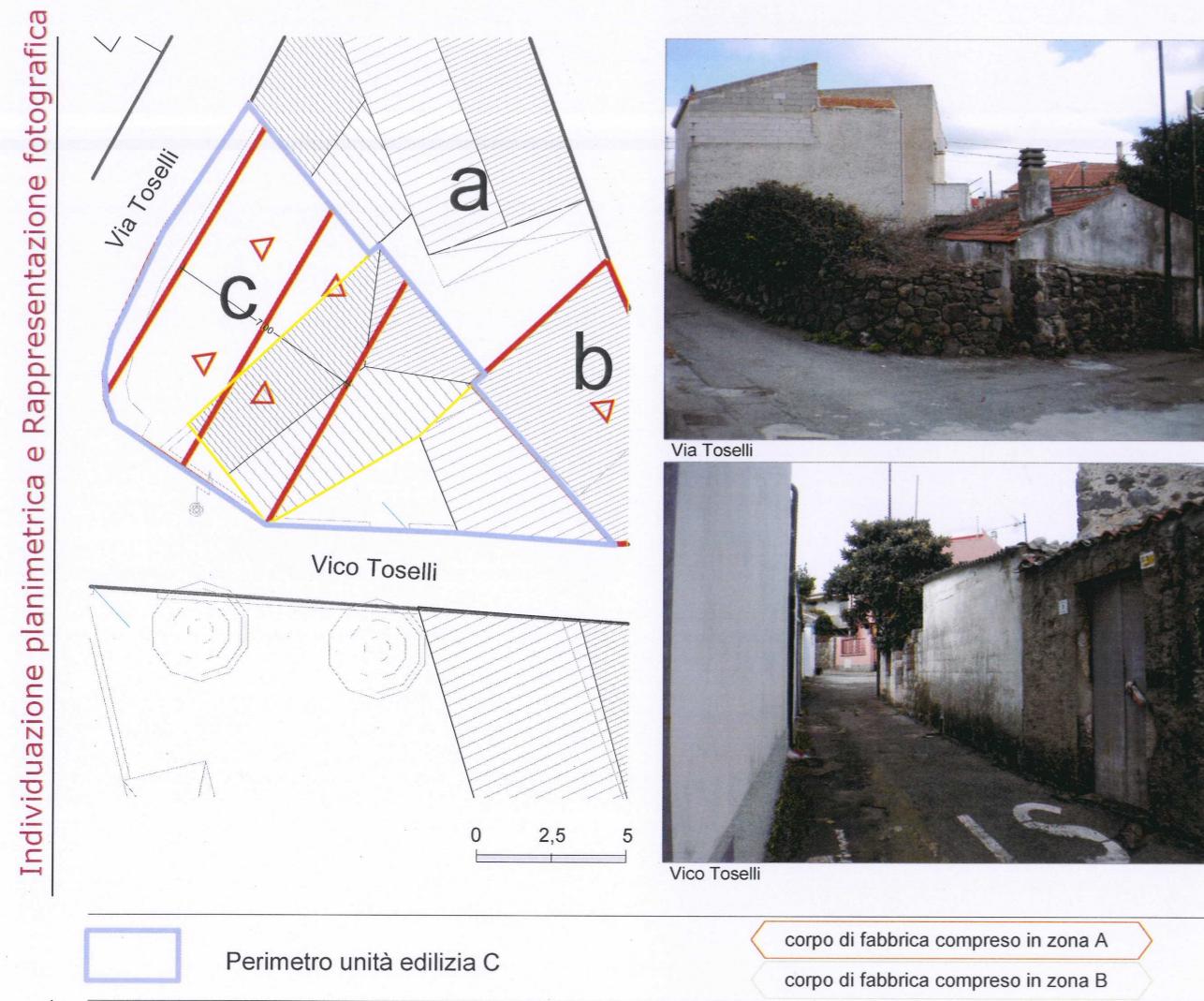
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°

Vista aerea a 45°





Indicazioni sullo stato attuale

## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata
Superficie lotto	131,34 mq
Superficie coperta	68,58 mq
Volumetria edificata	205,74 mc

DATAZIONE periodo precedente il 1900

TIPO EDILIZIO modificato parzialmente rispetto alla tipologia tradizionale

## STATO DI CONSERVAZIONE

strutture:	sufficiente
finiture esterne:	sufficiente

## CARATTERI COSTRUTTIVI:

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

## CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI

Finitura pareti :	intonaco
Porte:	legno, legno rivestito in lamiera
Finestre:	-----
Passi carrai:	-----
Sistemi di oscuramento:	-----
Grate:	-----
Soglie:	cemento
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:	magazzino
piano 1°:	-----
piano 2°:	-----
piano 3°:	-----
corpi accessori:	-----

## SPAZI NON EDIFICATI

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

Via Toselli-Vico Toselli

Indicazioni di intervento

## INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:

Demolizione con ricostruzione; Nuova edificazione.

## INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO

Si prevede la demolizione dell'attuale corpo edilizio e la realizzazione di un edificio a due piani. La nuova edificazione sarà sul filo di Via Toselli grazie ad un corpo basamentale coperto a terrazza in aderenza con l'Unità Edilizia A. La larghezza del nuovo corpo edilizio sarà di m. 7.00 così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

## ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMETRIE

La quota d'imposta della copertura a tre falde a gronda costante sarà a m. 6.00 rispetto al piano stradale misurato sullo spigolo della nuova edificazione su Vico Toselli così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

## 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 tradizionale. Il tetto sarà a capanna così come riportato negli elaborati grafici di progetto.

## SPAZI NON EDIFICATI E RECINZIONI

Si richiede la conservazione dell'assetto interno del cortile. 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°

