



# 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

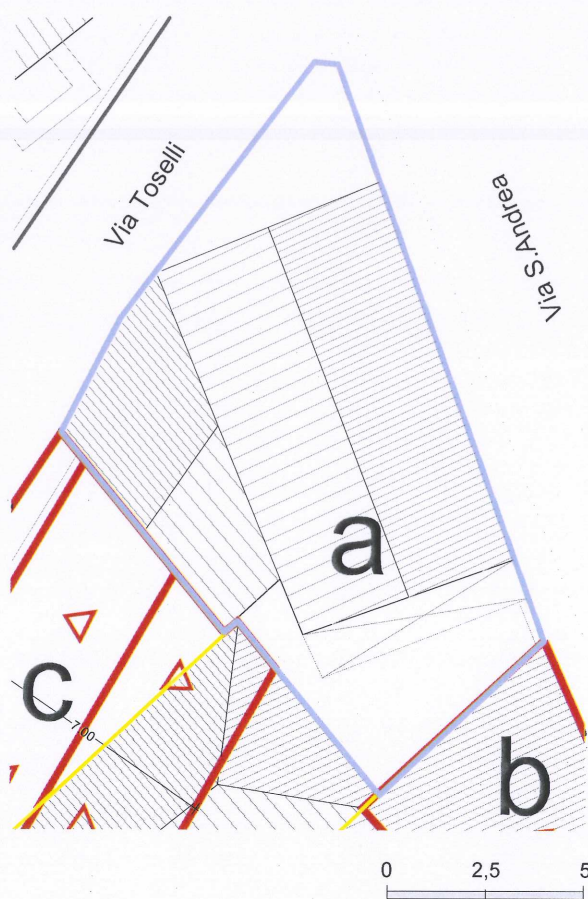
 **Mura & Tomasello Associati**  
architettura ingegneria urbanistica



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:	



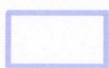
Individuazione planimetrica e Rappresentazione fotografica



Via Toselli



Via S. Andrea

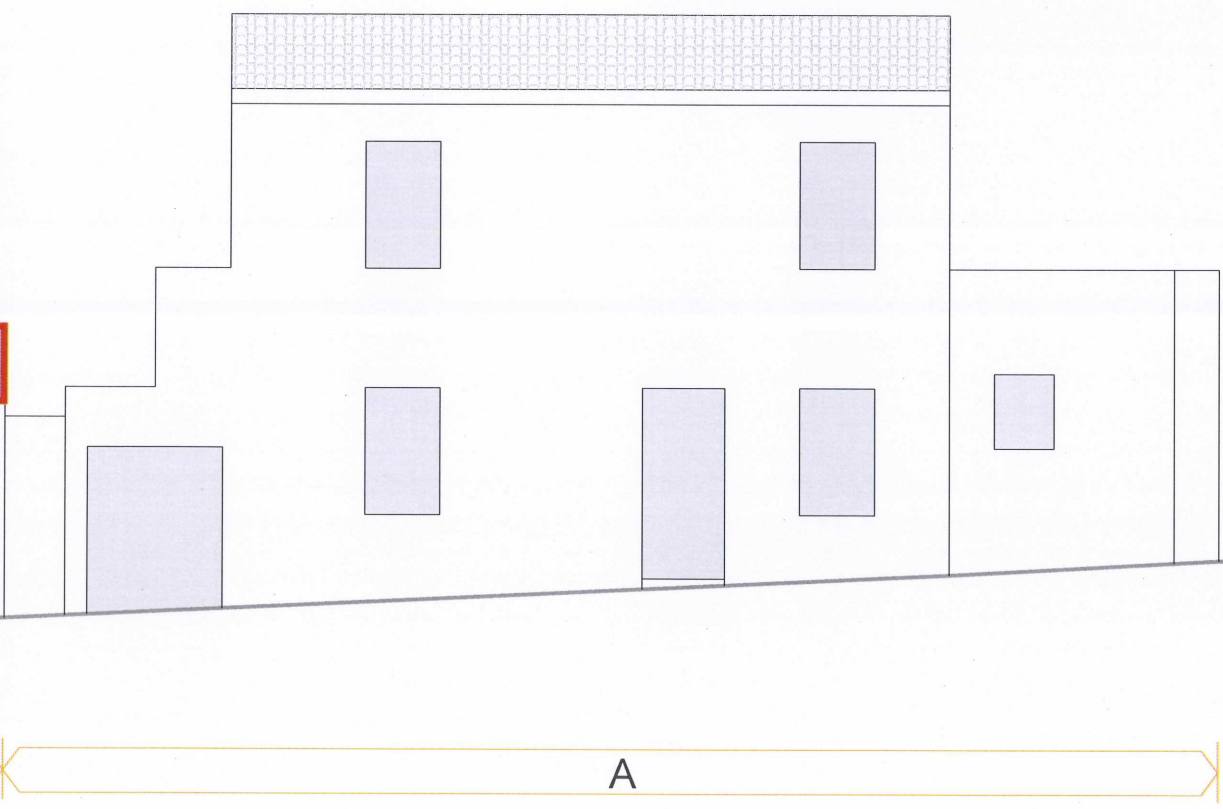


Perimetro unità edilizia A

corpo di fabbrica compreso in zona A

corpo di fabbrica compreso in zona B

Rilievo grafico e indicazioni di progetto scala-1:100



A

Via S. Andrea

Indicazioni sullo stato attuale

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 incompatibili 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 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  
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  
-----

Indicazioni di intervento



Vista fotografica zenitale



Vista aerea a 45°



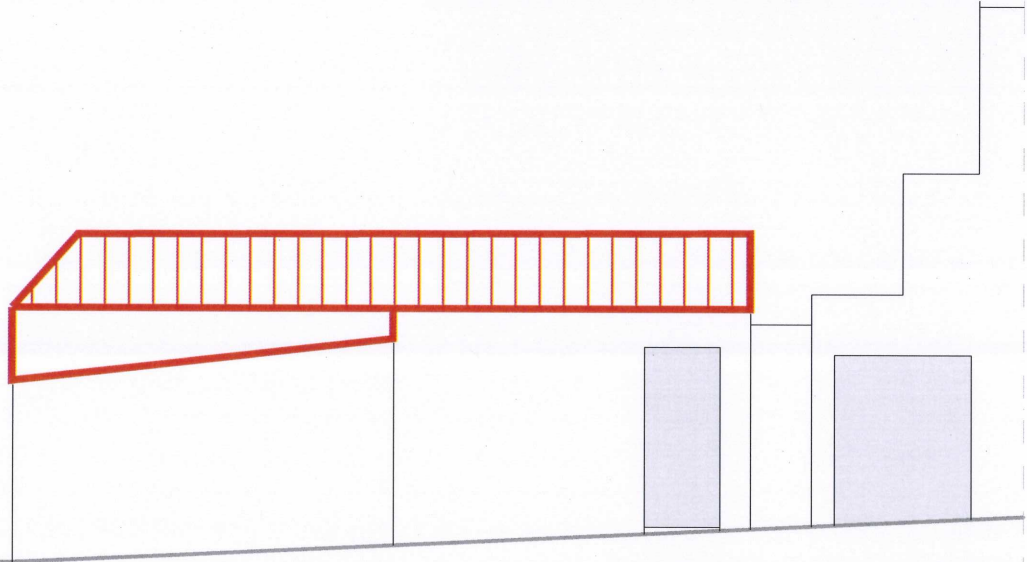
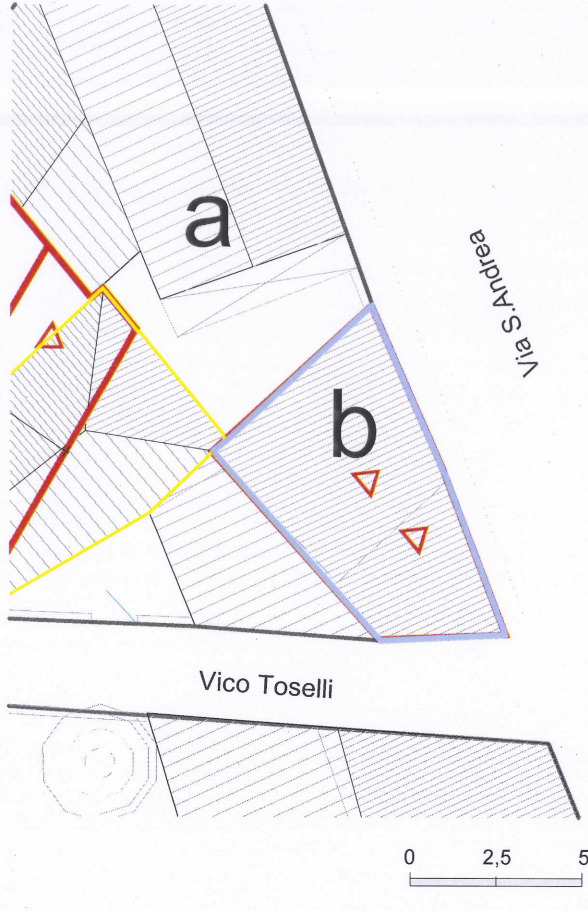
Vista aerea a 45°



Vista aerea a 45°







Via S. Andrea

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Proprietà	privata	
Superficie lotto	41,31	mq
Superficie coperta	41,31	mq
Volumetria edificata	116,22	mc

DATAZIONE periodo ntecedente il 1900

TIPO EDILIZIO modificato parzialmente rispetto alla tipologia tradizionale

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 : 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 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 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°



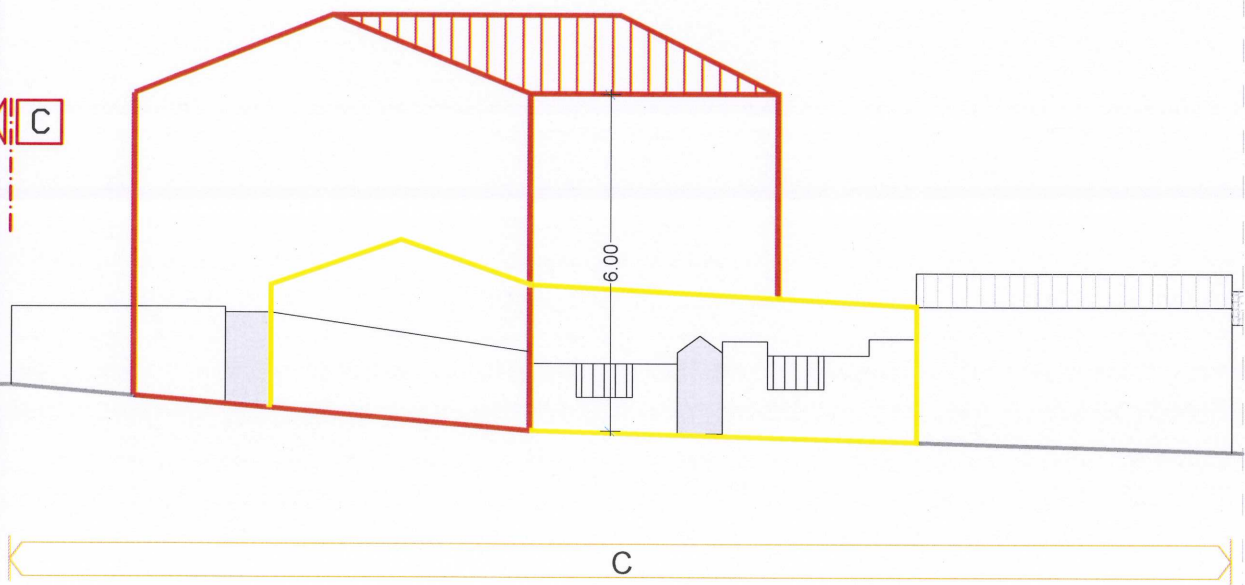
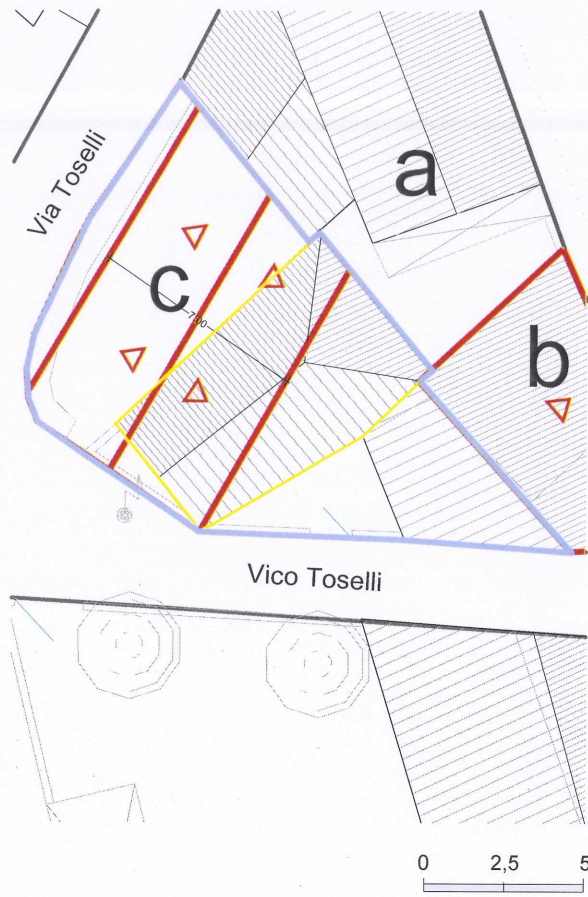
Vista aerea a 45°



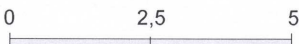
Vista aerea a 45°







Via Toselli



INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

DATAZIONE periodo ntecedente il 1900

TIPO EDILIZIO modificato parzialmente rispetto alla 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: 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:  
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°

