CLASSI DI TRASFORMABILITA' DEI CORPI DI FABBRICA E ANNESSI

INTERVENTI AMMESSIBILI
Per ogni classe di trasformabilità del Centro Matrice sono definite le seguenti categorie di intervento, che qui riprendo, riferimento al DPR 380/2001, rappresentano interventi specifici per il tessuto edilizio storico e in tal senso possono accomunare all'interno di un singolo acronimo interventi appartenenti a categorie del DPR.

Classe 1: Corpi di fabbrica e annessi originari a conservazione integrale
BASSA O NULLA TRASFORMABILITA'
Si tratta di quelli per i quali è stato riconosciuto la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria.
In tale Classe rientrano anche i corpi originari allo stato di rudere.

Classe 2: Corpi di fabbrica e annessi originari
MEDIA TRASFORMABILITA'
Si tratta di edifici originari originali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi inserimenti contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica richiede una salvaguardia integrata. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi contenuti ampliamenti o demolizione e sostituzioni incompatibili. Esclusivamente in Zona A, si individuano due sottoclassi (2a e 2b), la prima relativa agli edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originali (edifici tradizionali reversibilmente modificati), la seconda ad edifici con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni (edifici tradizionali irreversibilmente modificati).

Classe 3 - *Corpi di Fabbrica sostituiti (post 1940), tipologicamente incompatibili*
ALTA TRASFORMABILITA'
Si tratta di edifici totalmente o in gran parte ritatti, e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano.

Compatibilità del corpo di fabbrica (vedi schede)
Lo compatibilità del corpo di fabbrica è motivata dal soddisfacimento di uno o entrambi i seguenti **parametri di compatibilità:**
- assetto planivolumetrico attuale aderente al tipo edilizio della casa a corte preesistente o in generale della casa a corte e sue varianti;
- compatibilità dei caratteri dimensionali e posizione degli affacci pubblici.

Classe 4 - *Corpi di Fabbrica sostituiti (post 1940), tipologicamente incompatibili*
ALTA TRASFORMABILITA'
Sono edifici totalmente ritatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri e indice fondiario.

U.M.I.

U.M.I. in trasformazione

Come da art. 2.3.4.2 di NTA

Complessi di U.M.I. in Trasformazione

Muri perimetrali di U.M.I. originari.
Sono le parti originarie dei muri di cinta delle U.M.I., i portali (questi differenziati tra portali storici e altri recenti) ed eventuali muri perimetrali di edifici in stato di rudere che definiscono quinte originarie sugli spazi pubblici aperti.

- Portale Storico
- Portale modificato o recente
- Muro di cinta

ANNESSI TIPOLOGICAMENTE NON COMPATIBILI

Coperture non storiche di scarso o nullo valore formale non computate in termini volumetrici (pavimentamento tettoie con copertura in lastre o altri materiali recenti) per le quali è prevista la progressiva eliminazione nella logica del processo di ripristino delle corti.

Tettoie di Corpi di Fabbrica, o loro parziali, e annessi sostituiti tipologicamente incompatibili, vengono evidenziati con apposita campitura (giallo ripetuto) quelli che interferiscono negativamente e direttamente con l'edilizia storica dell'U.M.I. di appartenenza (in particolare per significativo addossamento a corpi storici o per forte sfasamento di corti con caratteri originali).

Progressiva rimozione o riconversione se autorizzate

Progressiva demolizione con recupero delle volumetrie assentite

CLASSIFICAZIONE DELLE CORTI E DEGLI SPAZI APERTI (solo in zona A)

Classe 1C - Corti di rilievo tipologico primario e valenza documentale
Si intendono le corti storiche che hanno mantenuto sostanzialmente inalterate la forma, dimensioni e caratteristiche morfologiche originarie, l'originario sistema di affacci dei fabbricati sulla corte e - anche parzialmente - la permanenza di annessi ed elementi funzionali originali (portale, loggiati, pozzi, forno ecc...).
In tale classe sono ricomprese anche le corti risultanti da accorpamento di corti originarie con riconfigurazione dell'originario che conservano un impianto con riferimenti ai caratteri originali corti storici tranne che la **corte originaria** risulti ancora nettamente identificabile per quanto suddivisa in più proprietà, in tal caso, un apposito tematismo indica il perimetro della più ampia corte originaria rilevato dal catastale di impianto.

Classe 2C - Corti con modificazioni dell'impianto originario Si intendono le corti storiche che, pur mantenendo una aderenza alle caratteristiche di cui al punto precedente, hanno subito un evidente processo di modificazione, in particolare si individuano in tale Classe:
- Le corti risultanti dal frazionamento di proprietà storiche di più ampie dimensioni, ma che conservano, solo nella porzione in proprietà, i confini originari.
- Le corti originarie compromesse da un processo di saturazione (indicativamente fino ad un rapporto di copertura dell'U.M.I. non superiore all'85%)
- Le corti di forma e dimensione parzialmente differente dall'assetto originario, generatesi a seguito di parziale modifica dell'ingombro planimetrico del corpo di fabbrica originario.

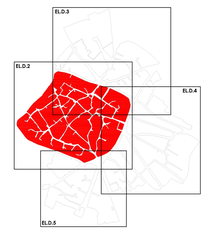
Classe 3C - Spazi aperti, giardini
Si intendono:
- Aree aperte di pertinenza di edifici residenziali recenti e non derivanti dalla modificazione di preesistenti corti (nuova edificazione in lotti storicamente liberi)
- Aree aperte derivanti dalla demolizione di edifici storici.

Classe 4C - Spazi scoperti residuali
Si intendono le aree aperte residuali e di modesta dimensione non classificabili come corti (indicativamente in U.M.I. caratterizzate da un rapporto di copertura superiore all'85%), formatisi a seguito di modificazioni sostanziali dell'organizzazione del lotto.

Classe 5C - Lotti liberi
Si intendono lotti privi di volumetria calcolata (dati Compucart). Ad esclusione dei lotti con esclusiva presenza di rudere che, pur risultando con volumetria calcolata pari a zero, hanno le corti classificate in coerenza con l'edificato originario.

Spazi pubblici
Si intendono le aree aperte all'interno di U.M.I. pubbliche.

Come da scheda Progetto Pubblico



PERIMETRO CENTRO MATRICE
Per ragioni di leggibilità è una linea parallela esterna (1 mt.) al perimetro effettivo

LIMITE CENTRO STORICO

COMUNE DI SANLURI
PROVINCIA SUD SARDEGNA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
GEOM. SANDRO FARRIS

PIANO PARTICOLAREGGIATO
CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

FEBBRAIO 2017

PROGETTO DEFINITIVO
APRILE 2021

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

ANDREA CASCIU INGEGNERE
MICHELE CASCIU ARCHITETTO

LUCA BOGGIO INGEGNERE
ELISA PAU INGEGNERE

ASSISTENTI DI PROGETTO
DOTT. GAVINO GIUSEPPE SANNA

EL.D.05

PRIMA STESURA 07/2019
REVISIONE 04/2021
REVISIONE 2 07/2021

SCALA_1:500

ZONA B - CLASSI DI TRASFORMABILITA' DEI CORPI DI FABBRICA E DELLE CORTI 4/4

AMC ASSOCIATI - VIA ALAGON, 68 - 09127 CAGLIARI
T_070440869 @_amc@tiscali.it