CLASSI DI TRASFORMABILITA' DEI CORPI DI FABBRICA E ANNESSI

Classe 1: Corpi di fabbrica e annessi originari a conservazione integrale
BASSA O NULLA TRASFORMABILITA'
Si tratta di quelli per i quali è stata riconfermata 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 a causa degli eventi, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione e una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti e demolizione di superfetazioni incompatibili. Esclusivamente in Zona A, si individuano due sottoclassi (2a e 2b), la prima relativa ad edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari (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 compatibili*
ALTA TRASFORMABILITA'
Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, 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)
La compatibilità del corpo di fabbrica è motivata dal riconoscimento 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 a 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 rifatti 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

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.

ANNESSI TIPOLOGICAMENTE NON COMPATIBILI
Coperture non storiche di scarso o nullo valore formale non computate in termini volumetrici (prevalentemente 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.

Tratti di Corpi di Fabbrica, o loro porzioni, 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 sfondamento di corti con caratteri originali).

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 contigue (di cui una originaria) a cui corrisponde un unico portale originario e gli originari caratteri storici tanto 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 relazione 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 comprensive 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.

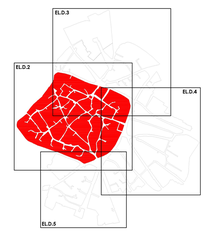
Classe 5C - *Lotti liberi*
Si intendono lotti privi di volumetria calcolata (dati Compucart). Ad esclusione dei lotti con esclusiva presenza di ruderi che, pur risultando con volumetria calcolata pari a zero, hanno le corti classificate in coerenza con l'edificato originario.

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

INTERVENTI AMMESSIBILI

Per ogni classe di trasformabilità delle U.M.I. sono definite le seguenti categorie di intervento, che può facendo 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 più categorie del DPR.

ZONA A / ZONA B	Rudere	MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RC Restauro e Risanamento Conservativo RTF Ripristino Tipologico dei Fronti Originari
ZONA A	2a1) Con diffuso mantenimento dei caratteri originari	MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RC Restauro e Risanamento Conservativo RTF Ripristino Tipologico dei Fronti Originari
ZONA A	2a2) Con alterazioni dei caratteri originari e sopraelevazione	MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RE Ristrutturazione edilizia con rispetto o ricorrenza della tipologia (per le parti non originarie), con o senza incremento del volume
ZONA A	2b) In condizioni di degrado o comunque alterati	RTF Ripristino Tipologico dei Fronti Originari
		MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RE Ristrutturazione edilizia con rispetto o ricorrenza della tipologia, con o senza incremento del volume DR Demolizione e Ricostruzione
	1 Compatibilità Plano-volumetrica 2 Compatibilità degli Affacci	
		MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RE Ristrutturazione edilizia con rispetto o ricorrenza della tipologia, con o senza incremento del volume DR Demolizione e Ricostruzione
		Come da art. 2.3.4.2 di NTA
	Portale Storico Portale modificato o recente Muro di cinta	MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RTF Ripristino Tipologico dei Fronti Originari
		Progressiva rimozione o riconversione se autorizzate
		Progressiva demolizione con recupero delle volumetrie assentite
		MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RC Restauro e Risanamento Conservativo
		MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RC Restauro e Risanamento Conservativo
		MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RE Ristrutturazione edilizia
		MO Manutenzione ordinaria e straordinaria MS RE Ristrutturazione edilizia
		NC Nuova costruzione
		Come da schede 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.04

PRIMA STESURA 07/2013
REVISIONE 1 6/2020
REVISIONE 2 6/2021
SCALA_1:500

ZONA B - CLASSI DI TRASFORMABILITA' DEI CORPI DI FABBRICA E DELLE CORTI 3/4

AMC ASSOCIATI - VIA ALAGON, 68 - 09127 CAGLIARI
T_070660849 @_amc@tiscali.it