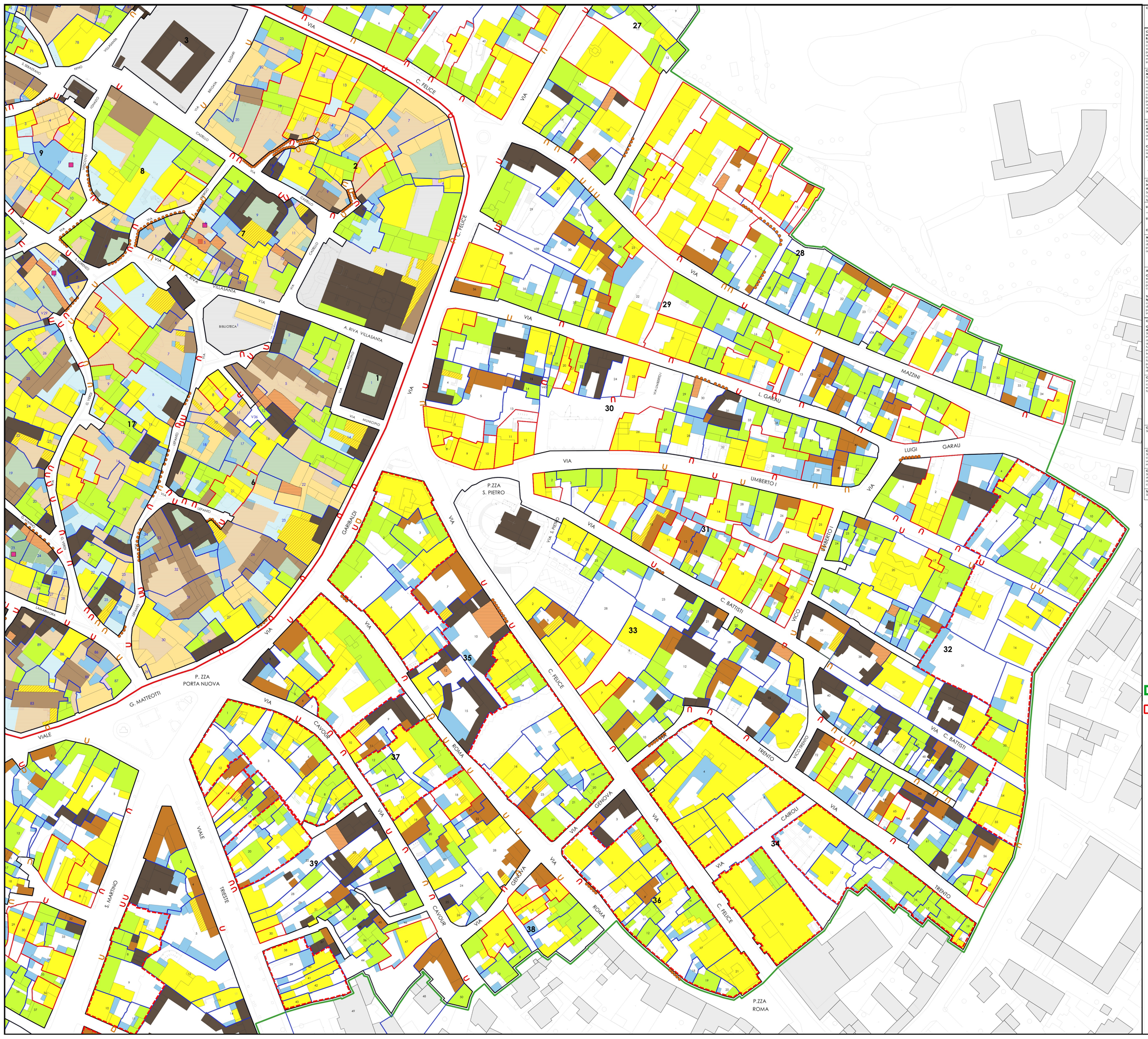


CLASSI DI TRASFORMABILITA' DEI CORPI DI FABBRICA E ANNESSI

INTERVENTI AMMESSIBILI
Le classi di trasformabilità del Centro Matrice sono definite le seguenti categorie di intervento, che pur 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 isoramno interventi appartenenti a più 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.

Zona A | Zona B — Rudere
- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RC Restauro e Risanamento Conservativo
- RTF Ripristino Tipologico dei Fronti Originari

Classe 2: Corpi di Fabbrica e annessi originari
MEDIA TRASFORMABILITA'
Si tratta di edifici residenziali originari, in condizioni di degrado o comunque alterati, 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 o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o 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).

Zona A — 2a) Con diffuso mantenimento dei caratteri originari
- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RC Restauro e Risanamento Conservativo
- RTF Ripristino Tipologico dei Fronti Originari

Zona A — 2b) Con alterazione irreversibile da sopraelevazione
Zona B — 2) In condizioni di degrado o comunque alterati
- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RE Ristrutturazione edilizia con rispetto o riconversione della tipologia (per le parti non originarie), con o senza incremento del volume
- RTF Ripristino Tipologico dei Fronti Originari

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 e sue varianti;
- compatibilità dei caratteri dimensionali e posizione degli affacci pubblici.

1 Compatibilità Plano-volumetrica
2 Compatibilità degli Affacci

- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RE Ristrutturazione edilizia con rispetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento del volume
- DR Demolizione e Ricostruzione

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, tipologia, ingombri e indice fondiario.

- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RE Ristrutturazione edilizia con rispetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento del volume
- DR Demolizione e Ricostruzione

U.M.I.

U.M.I. in trasformazione

Compiessi di U.M.I. in Trasformazione

Come da art. 2.3.4.2 di NTA

Muri perimetrali di U.M.I. originari.
Sono le parti originarie dei muri di cinta delle U.M.I., i portali (questi differenziati fra 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

- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- RTF Ripristino Tipologico dei Fronti Originari

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.

Progressiva rimozione o riconversione se autorizzate

Traffoni di Corpi di Fabbrica, o loro porzioni, e annessi sostituiti tipologicamente incompatibili, vengono evidenziati con apposita campitura (giallo rigato) 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 infoiamento di corti con caratteri originari).

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 originari (portale, loggiati, pozzi, forno ecc..).
In tale classe sono ricomprese anche le corti risultanti dal frazionamento di corti storiche di più ampie dimensioni, che pur mantenendo i caratteri 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.

- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RC Restauro e Risanamento Conservativo

Classe 2C - Corti con modificazioni dell'impianto originario Si intendono le corti storiche che, pur mantenendo una coerenza 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 esame, 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.

- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RC Restauro e Risanamento Conservativo

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.

- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RE Ristrutturazione edilizia

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.

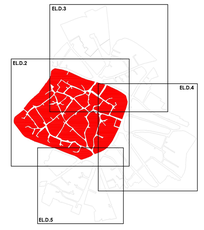
- MO Manutenzione ordinaria e straordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RE Ristrutturazione edilizia

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.

- NC Nuova costruzione

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

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 FABRIS

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 ESCLAB.: 02/2014
REVISIONE 1: 04/2021
REVISIONE 2: 06/2021
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_070.640889 W_amc-ar.it/associati.it