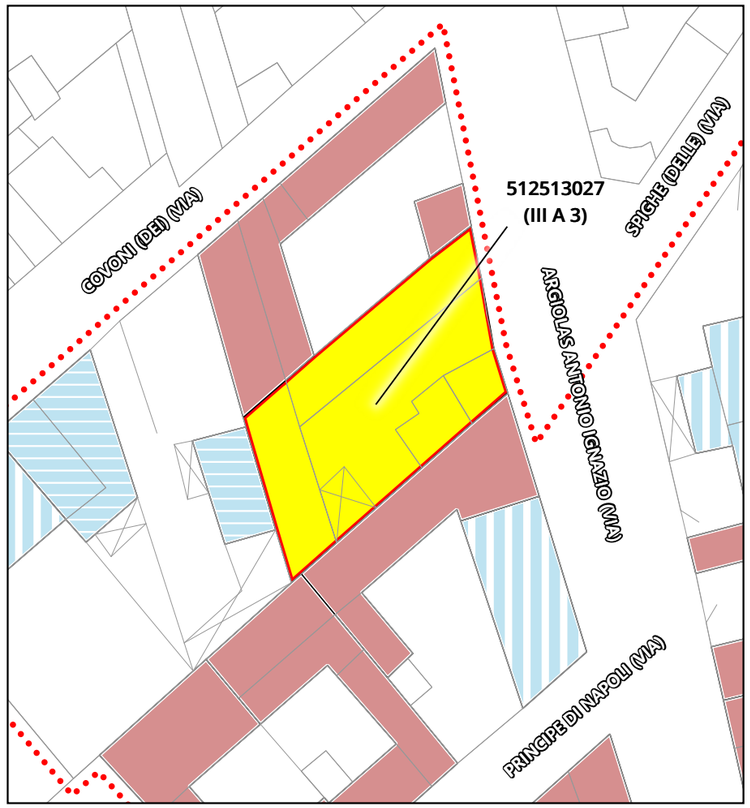
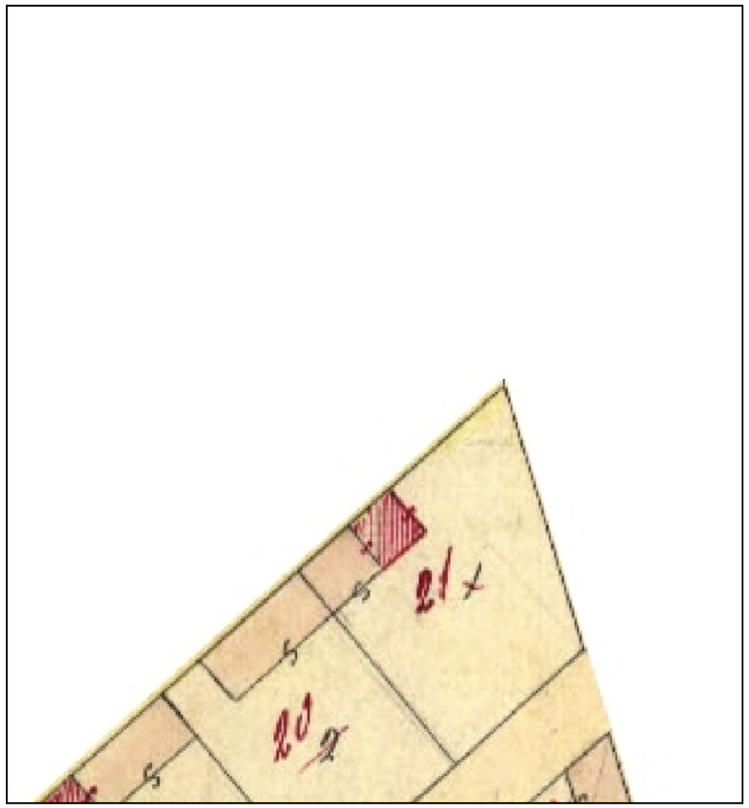
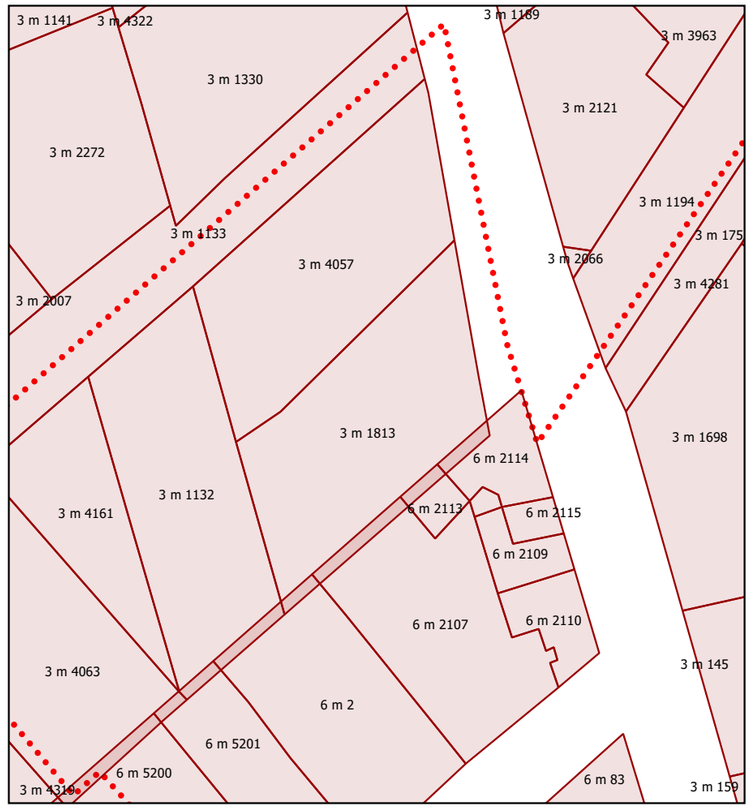


CLASSI DI VALORE



CATASTALE STORICO



CATASTALE ATTUALE





Caratteristiche area di intervento

Morfologia: lotto regolare collocato nella maglia ordinata dell'espansione ottocentesca a nord del nucleo centrale di Pirri.
Orientamento: il lotto è orientato secondo la direzione N-E / S-O.
Accessibilità: il lotto è accessibile dalla Via Argiolas.
Relazione al contorno: il lotto è inserito all'interno di una sequenza originariamente costituita da case a corte antistante.

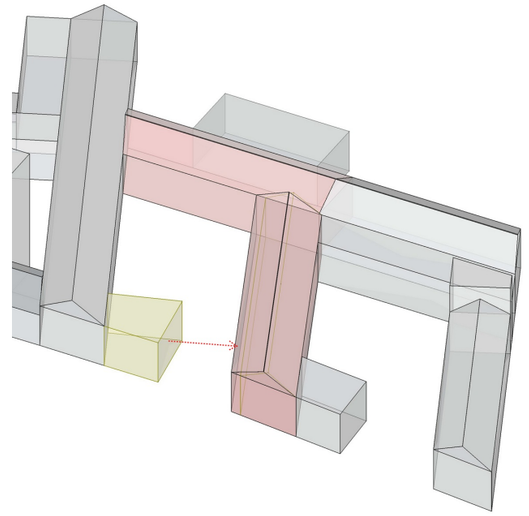
Caratteristiche spazio pubblico

Tessuto edilizio: il tessuto urbano, storicamente costituito dalla tipologia a corte, presenta diffusi brani di tessuto sostituito o di recente edificazione caratterizzati da edifici spesso incongrui. Trama viaria: il lotto si trova lungo la Via Argiolas.
Percorsi di interesse strategico rilevante: nessuno.
Beni vincolati/identitari: nessuno.
Fronti e quinte urbane rilevanti: non rilevate in quanto la sequenza stradale dei fronti, in gran parte di edificazione postbellica, risulta disomogenea e incoerente con i caratteri dell'edilizia storica di Pirri.
Vedute di particolare interesse paesaggistico: non rilevate.

Caratteristiche edifici circostanti

Caratteri tipologici, architettonici e compositivi: caratteri riconducibili al tipo edilizio a corte con fenomeni di intasamento (corpi di fabbrica recenti all'interno della corte o sul fronte strada) per l'edilizia storica, palazzine con edificazione filo strada per l'edilizia postbellica.
Strutture in elevazione: scatole murarie in mattoni crudi standard (10x20x40) con tessitura in chiave su basamenti in pietra locale per l'edilizia storica, murature portanti in laterizi cotti o telai in cemento armato per l'edilizia postbellica.
Coperture: a doppia falda inclinata per i tessuti residenziali storici (in alcuni casi ad unica falda per i fabbricati minori di servizio), a falde o più frequentemente piane per i fabbricati più recenti.
Finiture estere ed elementi decorativi: le quinte stradali risultano prevalentemente intonacate, con malte di calce e bastarde. Generalmente prive di rivestimenti tranne alcune parti della zoccolatura basamentale.
Infissi in vari materiali a scomparti schermati per lo più con persiane o avvolgibili. Le aperture sono non di rado incominciate da fasce in rilievo o sfondate.

Parametri urbanistici	U.M.	Valori
Volume edificabile max	m³	674
Superficie fondiaria	m²	300
Superficie coperta max	m²	152
Superficie territoriale	m²	
Indice territoriale	m³/m²	
Cessione (CS)	m²	
Cessione viabilità (CV)	m²	
Numero livelli		1



Prescrizioni specifiche

L'intervento di trasformazione ammissibile consiste nella ricostruzione dell'edificio preesistente ai sensi dell'articolo 10, comma 3-ter delle NtA (intervento orientato alla fedele ricostruzione).
La configurazione storica consolidata dell'immobile, di consistenza complessiva pari a 674 m³ (cfr Etg 010) - così come desumibile dai rilievi aerofotogrammetrici del 1963, dalla planimetria catastale del 1997 nonché dal database multi precisione (2007) e dall'orto foto (2010-2011) forniti dalla Amministrazione regionale - era caratterizzata da due manufatti distinti, entrambi di un unico livello (fabbricato principale, a forma di "L", con copertura a due falde e fabbricato secondario, autonomo, con copertura piana) ed un'ampia area scoperta (corte) di superficie pari a 148 m².
Caratteristiche dell'intervento di ricostruzione:
a) tipologia: edificio a corte;
b) conformazione planivolumetrica: fabbricati aventi sagoma identica a quella precedente tuttora desumibile sulla scorta delle tracce presenti nel muro in aderenza con gli organismi edilizi adiacenti aventi codice univoco 512513025, 51251328 e 51251329;
c) tecnologia costruttiva: muratura portante per la struttura in elevazione e capriate in legno per la struttura della copertura;
d) finiture: di tipo tradizionale con particolare riferimento a intonaci (base calce o malta bastarda calce e cemento), infissi (legno), manto di copertura (coppi tipo sardo aventi dimensioni e gamma cromatica analoghe a quelle dell'organismo edilizio adiacente avente codice univoco 512513028).
In alternativa all'intervento orientato alla fedele ricostruzione, è ritenuta ammissibile anche una nuova costruzione a condizione che rispetti le seguenti caratteristiche:
a) tipologia: edificio a corte.
b) conformazione planivolumetrica: fabbricato di un unico piano a forma di "L" costituito da due corpi di cui:
- b.1 quello sul fondo del lotto (corpo A) deve mantenere sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente realizzando una perfetta continuità con quello dell'organismo edilizio adiacente avente codice univoco 512513028, in ogni caso lo spessore totale del corpo di fabbrica non può essere superiore a 4,45 m e la linea di gronda della copertura a due falde non può essere superiore a quella preesistente delle tracce presenti nel muro in aderenza con gli organismi edilizi adiacenti aventi codice univoco 51251328 e 51251329;
- b.2 quello comunicante con la via Argiolas (corpo B) deve mantenere le caratteristiche planivolumetriche dell'edificio preesistente realizzando una perfetta continuità con quello dell'organismo edilizio adiacente avente codice univoco 512513028, in ogni caso lo spessore totale del corpo di fabbrica non può essere superiore a 4,35 m e la linea di gronda della copertura a due falde non può essere superiore a quella del corpo A;
c) tecnologia costruttiva: muratura portante per la struttura in elevazione e capriate in legno per la struttura della copertura;
d) finiture: di tipo tradizionale con particolare riferimento a intonaci (base calce o malta bastarda calce e cemento), infissi (legno), manto di copertura (coppi tipo sardo aventi dimensioni e gamma cromatica analoghe a quelle dell'organismo edilizio adiacente avente codice univoco 512513028).
La realizzazione di piani interrati o seminterrati è esclusa.

Soluzione conforme

Nel caso di specie la soluzione conforme coincide con quella scaturente dalle prescrizioni specifiche e la presentazione di soluzioni alternative è esclusa.

