

MORGONGIORI

Piano Particolareggiato Centro Storico

Relazione

DATI SULLA POPOLAZIONE E SUI PARAMETRI URBANISTICI

La superficie del paese interessata al piano particolareggiato è di mq. 68864, così suddivisi :

- superficie residenziale fondiaria 54182 mq
- superficie servizi pubblici 3149 mq
- superficie stradale 11533 mq

Il numero degli abitanti del centro storico, tratto dai tabulati dell' Anagrafe riferiti a dette strade è di 394 .

Il volume edificato, comprese le pertinenze connesse alle attività agricole degli abitanti, risulta 130810 mc con un parametro di 332 mc/abitante.

L' indice di edificabilità fondiaria medio della zona risulta di 2.41 mc/mq . A tale limite

dovranno tenersi le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

Secondo gli indici ottenuti la volumetria ancora realizzabile per nuove costruzioni ed ampliamenti è di 29769 mc (come risulta dalle tabelle allegate).

Considerate le esigenze locali (spazi per attrezzi agricoli, per garage o cantine) per le nuove costruzioni ed ampliamenti viene giustificato un parametro per abitante di 180_mc/ab, per cui gli abitanti ancora insediabili risulteranno 165 .

Il valore di tale parametro - ben maggiore di quello imposto dalla normativa regionale (100 mc/ab) - è giustificabile dalla presenza di numerosi lotti di grandi dimensioni in cui è possibile una valorizzazione fondiaria .

Queste previsioni coincidono con quelle del Programma di Fabbricazione recentemente aggiornato, assumendo un indice di saturazione pari al 70 %.

I servizi necessari per gli abitanti complessivi che potranno risiedere nel centro storico risultano:

$$(394 + 165) \times 12 \text{ mq/ab} = 6\,708 \text{ mq}$$

Di questi servizi, 3149 mq sono presenti nella stessa area del centro storico, altri mq. 3559 (scuole e poste) sono adiacenti ad esso pur ricadendo in altre zone . Complessivamente rientrano nei raggi di influenza prescritti dalla Normativa vigente e nelle previsioni del Programma di Fabbricazione .

La dotazione dei servizi è sufficiente per le zone del Piano Particolareggiato ; analoga

verifica è stata fatta per l' intero abitato : la superficie complessiva dei servizi è superiore ai parametri richiesti .

Si riportano in sunto le indagini svolte in ogni singolo lotto .

Tra i fabbricati del centro storico il 50 % del totale sono tipi edilizi tradizionali tipo "A", datati prima dell' ultima guerra; i restanti fabbricati sono stati costruiti di recente, classificabili nel tipo "B".

Quasi il 42 % della nuova edilizia (tipo "B") contrasta più o meno fortemente con l'edificazione tradizionale, presentando volumetrie, colori, tipologie delle aperture in antitesi con i sistemi costruttivi locali .

Nell' ambito dei tipi tradizionali :

- il 40 % dei fabbricati residenziali è edificato all' interno del cortile con corpi secondari e pertinenze lungo la strada e gli altri confini del lotto ;
- il 52 % presenta edifici a filo strada con pertinenze interne ;
- il restante 8 % è costituito da edifici aventi morfologie più complesse o diverse da quelle tradizionali .

Tra i tipi recenti :

- il 51 % è a filo strada ;
- il 31 % è interno al cortile ;
- il 12 % è isolato, al centro del lotto (villette);
- il restante 6 % è misto .

La distribuzione di questi tipi edilizi non è uniforme dando luogo spesso a dissonanze poco gradevoli che si è cercato di smorzare ponendo recinzioni alte che ripristino la continuità dei murali nelle zone più antiche .

La presenza dei diversi tipi edilizi (filo strada e interni) si alterna senza precise regole, per cui si ha una tessitura dell' ordito urbano molto movimentata, al di fuori di schemi prestabiliti e ripetitivi .

L'unico criterio individuato è l' orientazione verso Sud del loggiato e delle aperture di molti fabbricati interni ai lotti, appartenenti ad un certo periodo.

Le prescrizioni del Piano cercano di mantenere questa particolare tessitura, tenendo in debito conto gli standard regionali del decreto Floris, con le relative deroghe per i lotti aventi dimensioni minori di 20 metri, che costituiscono una percentuale altissima del centro storico.

In alcune strade esterne al centro storico la prevalenza di fabbricati e tipologie recenti impone l' adozione dei nuovi tipi edilizi.

Le condizioni statiche dei fabbricati variano notevolmente tra le tipologie "A" e "B" .

Tra i fabbricati tradizionali il 66 % è in condizioni statiche e di manutenzione buone o sufficienti, il 19 % è in condizioni statiche e di manutenzione mediocri, il restante 15 % è molto degradato o pericolante, spesso allo stato di rudere .

I nuovi fabbricati si presentano in condizioni statiche sufficienti o buone per il 98 % .

Esclusi i lotti che - pur presentando vecchi fabbricati - non hanno caratteristiche tipologiche significative, causa successive ricostruzioni, aggiunte, rifacimenti, manutenzioni, che ne hanno alterato la fisionomia originale, restano 75 lotti rappresentativi della edilizia tradizionale di Morgongiori.

Il 57 % del campione considerato è appartiene alla tipologia della casa "a corte", dove il modello più importante è col fabbricato principale disposto parallelamente alla strada (un terzo del totale), mentre il rimanente 24 % ha il fabbricato principale perpendicolare alla viabilità principale.

In realtà, la disposizione ortogonale o parallela alla strada era legata alla necessità di orientare il loggiato principale verso meridione, e quindi i due modelli costituivano l'adattamento di un unico tipo alla disposizione della strada d'accesso.

La seconda tipologia, quella del fabbricato situato a filo-strada (43 % del campione) presenta due modelli: quello tradizionale (20 % del campione) in realtà è l'evoluzione della casa "a corte" col fabbricato parallelo alla strada, in quanto come in quella tipologia, l'ingresso all'abitazione avviene dalla corte interna.

Dal XIX secolo si è diffuso in Morgongiori anche una seconda tipologia, il "palazzo", caratterizzata dall'aver l'ingresso dell'abitazione direttamente dal fronte stradale (23 % del totale).

E' da notare che la maggior parte dei tipi "A" è costruito con murature in pietra ; si rilevano altresì degli interventi di sopraelevazione in blocchetti . Rari ampliamenti in mattoni crudi (*ladiri*) denotano la migrazione in anni imprecisati, forse agli inizi del XX secolo, di

maestranze e tecnologie provenienti dal Campidano, come da testimonianze raccolte sul posto.

Gli elementi architettonici tradizionali raccolti sono tutti riportati negli esempi allegati ; così pure i tipi edilizi .

I portali, costituenti forse l' elemento di maggior spicco dell' architettura tradizionale, sono stati classificati a seconda delle forme, del tipo costruttivo e dei materiali, distinguendo quelli più antichi a trabeazione lignea da quelli più recenti archivoltati .

PROPOSTE

Tenendo conto delle considerazioni svolte sulla situazione esistente, si ritiene di poter adeguare il centro storico del paese alle esigenze attuali e future con piccoli interventi ed una normativa precisa, ma flessibile che permetta la conservazione

dell' esistente ricco di valori, il risanamento e l' evoluzione senza alterarne l' essenza.

VIABILITÀ

Il tessuto viario caratteristico verrà mantenuto senza alterazioni salvo qualche piccolo intervento che verrà concordato, a livello di Commissione Edilizia, con i proprietari degli stabili in occasione di rifacimenti, senza alcun onere per il Comune.

I problemi del traffico potranno essere risolti con la segnaletica in corso di completamento e con qualche collegamento alle Zone "B" e "C" già previsti dal Programma di Fabbricazione .

SERVIZI, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

I servizi ed il verde pubblico sono superiori agli standard regionali e sufficienti per lo sviluppo previsto del paese. L' unica difficoltà è data dalla posizione decentrata della scuola materna, inconveniente che potrà essere eliminato trasferendola in qualche edificio più centrale .

Una sistemazione più adeguata, peraltro già in corso, appare utile per il verde ed i parcheggi pubblici .

EDILIZIA

La normativa, valida per tutti gli isolati del centro storico, unitamente alle altre componenti del Piano Particolareggiato, profili stradali, larghezza delle strade, dimensioni e forma degli isolati e dei singoli lotti, determinano la scelta del tipo edilizio da progettare o da conservare .

Per gli edifici di particolare valore architettonico, tradizionale ed ambientale indicati singolarmente negli elaborati del piano, sono previste le seguenti prescrizioni :

- a) Tipo Edilizio A³

Edifici vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici Artistico Storici : sono soggetti a restauro conservativo secondo le leggi vigenti con mantenimento o ripristino di tutti gli elementi attuali .

b) 2
Tipo Edilizio A

Edifici di cui debbono essere conservati alcune parti (portali, prospetti) per il loro valore architettonico o per il ruolo svolto nel tessuto di cui fanno parte .

Per tutti gli edifici nuovi, o da mantenere, sono date specifiche norme per i materiali, i colori, gli elementi architettonici .

Particolari prescrizioni sono date per i muri di recinzione esterna, visti come elementi caratterizzanti e di continuità di tutto l' ambiente urbano .

La riqualificazione delle costruzioni fatiscenti o prive di valori tradizionali con una progettazione di qualità nel rispetto delle linee essenziali del centro storico è uno degli obiettivi da raggiungere . Tale compito spetterà alla Commissione Edilizia cui parteciperanno un Architetto, un Ingegnere, un Geometra, rappresentanti della popolazione ed esperti .

RETI SERVIZI TECNOLOGICI

Le reti dei servizi tecnologici sono state tutte rinnovate di recente od in corso di

ammodernamento .

Non esistono problemi particolari da risolvere .

PIANO FINANZIARIO

Non essendo previsto alcun intervento di esproprio o di modifica dello stato delle zone residenziali ne dei servizi, non vi sarà alcuna spesa a carico dell' Amministrazione Comunale .