

MORGONGIORI

Piano Particolareggiato Centro Storico

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI

L'attività edificatoria nella Zona A è regolamentata dagli elaborati "Norme di attuazione" e dal "Regolamento Edilizio" del Programma di Fabbricazione con l'integrazione e le varianti previste nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e negli altri elaborati del Piano Particolareggiato.

Art. 2 - COMUNICAZIONI PER OPERE INTERNE

- DICHIARAZIONI D'INIZIO ATTIVITÀ

- AUTORIZZAZIONI

Tutte le opere di modifica interne agli edifici, salvo quelle riguardanti manufatti vincolati, sono soggette a comunicazione ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 23 / 1985.

Gli interventi realizzabili con Dichiarazione d'Inizio d'Attività, saranno soggetti alla normativa nazionale fino all'emanazione di una specifica disciplina da parte della Regione della Sardegna.

Per le demolizioni, ove ammissibili, e per tutti gli interventi riguardanti edifici o manufatti soggetti ad autorizzazione la domanda deve essere corredata da:

- disegni planimetrici dell' opera e del contorno urbano in un raggio di almeno 50 metri;
- rilievo completo planoaltimetrico, scala 1:100 del manufatto e foto a colori, con indicazione delle parti da demolire;
- dichiarazione del proprietario sulle motivazioni della demolizione accompagnata, in caso di degrado e grave pregiudizio dell' incolumità pubblica, da relazione di un tecnico laureato precisante i dissesti statici;
- progetto completo dei nuovi interventi con eventuali fotomontaggi a colori della zona al contorno per documentare il positivo inserimento nell' ambiente;
- campioni dei materiali e dei colori.

Art. 3 -CONCESSIONI EDILIZIE

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni e cambiamenti di destinazione d' uso soggetti a concessione edilizia dovranno presentare domanda corredata dagli elaborati di cui all' Art. 2

Art. 4 -EDIFICI VINCOLATI

Negli edifici, o loro parti, vincolati ai sensi delle Leggi 01/06/1939 n°1497, per qualsiasi intervento dovrà essere prodotto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

Art. 5 -NORMATIVA PER I NUOVI INTERVENTI

I nuovi fabbricati dovranno conformarsi ai tipi edilizi base ed a quelli da essi derivabili per lotti aventi dimensioni ridotte o forme particolari, come in alcuni esempi riportati.

Per particolari esigenze funzionali e/o progettuali potranno essere introdotte anche tipologie diverse il cui inserimento nell' ambiente risulti positivo.

In ogni caso dovranno rientrare nei profili regolatori e nelle prescrizioni delle rispettive schede¹⁾; planimetricamente, con le dovute approssimazioni, nei contorni

1) La volumetria consentita dovrà essere verificata con un preciso rilievo dei fabbricati esistenti.

preferenziali indicati nella planimetria di Tav. n°36, salvo ulteriori proposte dei proprietari che dovranno essere approvate dall' Amministrazione Comunale.

Inoltre dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) indice di edificabilità fondiaria non superiore a 2.41 mc/mq ;
- b) rapporto fondiario di copertura < 0.70 mq/mq;
- c) superficie minima del lotto, eccettuati quelli interclusi, pari mq 200 ;

d) altezza massima non superiore a m. 7.50 nè ad una volta e mezzo la larghezza stradale, nè all' altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale, come precisate, per gli edifici a filo strada, nei profili regolatori allegati ; per i corpi tradizionali addossati ai confini interni del lotto altezza massima m. 4.50 , comprese in essa coperture e tetto, parapetti terrazze e qualsiasi sovrastruttura; per gli altri fabbricati interni, ove consentiti dalla normativa, altezza massima non superiore a m 7,50 ; altezza minima dei fabbricati lungo le strade non inferiore a m. 3.60, comprendente in essa

cornicioni, parapetti, mantovane, etc. ;

e) altezza minima del piano terra m. 3.00 da pavimento a soffitto, anche per locali pubblici, bar, negozi, attività artigianali e simili, a condizione che il volume dei vani sia proporzionato all' afflusso del pubblico previsto;

f) 2) ove non sia possibile o non si voglia edificare in aderenza ai confini laterali, i distacchi minimi da detti confini e da qualsiasi corpo di fabbrica, anche se facente parte di uno stesso fabbricato, saranno m. 8.00; il distacco minimo dal confine potrà essere ridotto a m. 4.00 se trattasi del confine posteriore del lotto o nel caso o se esista convenzione registrata con il vicino che si impegni a mantenere lo stesso distacco; i corpi tradizionali ubicati all'interno dei cortili e aventi altezza massima m 4,50, potranno essere edificati adiacenti ai confini posteriore e laterali dei lotti; per i lotti d' angolo entrambi i confini interni son considerati, agli effetti del distacco minimo, come confini posteriori.

Nei lotti aventi dimensioni dal lato strada ed in profondità minore di m. 20.00, in

2) Dai rilievi eseguiti si deduce il permanere, anche nelle nuove costruzioni, di una duplice tendenza della popolazione circa la tipologia abitativa: la metà è orientata ad edifici a filo strada, un terzo preferisce ancora l'edificazione all'interno del cortile.

caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanza tra pareti finestrate comporti l' inutilizzazione dell' area o una soluzione tecnica inaccettabile, i distacchi di dette pareti finestrate dai fabbricati o dai confini del lotto potranno essere ridotti, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle disposizioni del Codice Civile, a metri 3.00; al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, anche nei lotti aventi dimensioni superiori a m. 20.00, è consentito l' apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra descritte, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite dalle disposizioni del Codice Civile, cioè a m. 3.00;

g) i nuovi corpi di fabbrica paralleli alle pubbliche strade non potranno avere una profondità superiore a metri 14.00 ivi compresi eventuali balconi e verande, se finestrati

su ambo i fronti; a metri 6.00 se finestrati solo dal fronte verso la strada;

h) in tutti gli interventi dovranno essere precisati i materiali, le lavorazioni, l'aspetto esteriore, i colori e le partiture dei prospetti e degli infissi, avendo cura che non contrastino con l'abitato circostante e siano intonati ai valori del paesaggio e del tessuto urbano storico anche nei casi in cui si darà un'interpretazione attuale del patrimonio architettonico tradizionale.

In particolare dovranno essere evitati :

- lastre di cemento amianto, lamiera zincata sprovvista di colori tradizionali e simili per coperture;

- balconi aventi sporgenze ed estensioni eccessive, disegni, colori e trattamenti superficiali che rompano la continuità dei murali o degli edifici a filo strada;

- materiali e finiture dei prospetti, delle coperture a tetto e degli infissi che, caso per caso, risultino in contrasto con l'edificazione esistente al contorno, senza tenere conto di isolati esempi recenti non inseriti nell'ambiente;

- insegne pubblicitarie, illuminazione e arredi non coerenti con l'impostazione architettonica generale.

Si consiglia l'uso di materiali, lavorazioni, colori dei fabbricati tradizionali del paese, come rilevati nel corso del presente Piano Particolareggiato, a titolo d'esempio, ed anche dei paesi vicini; in particolare si raccomanda:

- murature in pietra locale a vista, lavorata secondo gli usi locali e messa in opera senza ricorsi regolari, specie nelle recinzioni;

- intonaci fratazzati lisci o rustici (solo come da esempi tradizionali); intonaci

fratazzati lisci a filo del pietrame sottostante, seguendo sempre i magisteri documentati con esempi inoppugnabili;

- colori tradizionali e colori della gamma delle terre, evitando per i campi estesi le tonalità forti (verde scuro, azzurro, rosso scuro, grigio cemento, etc.);

- finiture in pietra lavorata, lavori in ferro e legno secondo i modelli tradizionali;

- recinzione continua con murali aventi altezza, caratteristiche di finitura ed aperture conformi a quelle prevalenti nel contorno.

Art. 6 - VALORI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, TRADIZIONALI

Con gli elaborati del Piano Particolareggiato, in particolare il planovolumetrico i profili regolatori i rilievi e le schede dei fabbricati, sono stati precisati gli elementi architettonici, tradizionali ed ambientali da mantenere, anche in caso di demolizione e ricostruzione.

In quest' ultimo caso potranno essere autorizzati piccoli spostamenti e varianti, se opportunamente documentati e giustificati. Gli allineamenti dei fabbricati all' interno dei cortili sono indicativi: nel rispetto dei diritti dei confinanti e delle N.T.A., potranno essere proposte dal proprietario o dai proprietari interessati delle varianti

(allargamenti, restringimenti, spostamenti) che dovranno essere approvate dall' Amministrazione Comunale.

Oltre i fabbricati compresi negli allineamenti, all' interno dei cortili potranno essere edificati i corpi previsti nei tipi edilizi base, nel rispetto delle N.T.A e delle tipologie tradizionali ivi presenti.

Analogamente i suggerimenti proposti nelle schede e nei profili dovranno essere

vagliati e rielaborati dai proprietari, dai progettisti e, in ultima analisi, dai rappresentanti della popolazione con l' aiuto degli organi tecnici e della Commissione Edilizia, in modo da garantire un' evoluzione ed una riqualificazione del tessuto urbano da parte della stessa popolazione che in passato ne ha iniziato la costituzione.

Art. 7 - NORME PER I TIPI EDILIZI A¹ - A² - A³ - B¹ - B²

Non tutti gli isolati presentano tipologie uniformi, edificazione a filo strada o all'interno dei cortili, per cui si sono date norme per le singole sottozone costituite da singoli lotti o gruppi di lotti.

Sottozone A¹: Aree con vecchi edifici il cui rinnovamento potrebbe riqualificare le zone. Sono permesse demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, in conformità alle N.T.A. ed ai tipi edilizi base del Piano e del P.d.F. .

Sottozone A²: Aree con vecchi edifici con elementi da mantenere. Sono permessi lavori di ristrutturazione edilizia ai sensi della L.05/07/1978 n°457, ampliamenti compatibili con l' insieme e demolizioni di parti aggiunte, nel rispetto delle indicazioni particolari delle schede, degli elementi da mantenere, dei profili regolatori e del planovolumetrico.

Sottozone A³: Aree con edifici monumentali soggetti a vincolo di restauro conservativo (ved. Art. 4).

Andranno altresì tutelati e conservati i caratteristici cunettoni tra le diverse proprietà, un tempo utilizzati per il deflusso delle acque meteoriche (*scau-a-muru*), che, con l'adozione di una rete fognaria per le acque bianche, hanno perso gran parte della loro funzione.

Ricavati quasi come intercapedini tra i vecchi fabbricati, costituiscono uno degli elementi

caratterizzanti il centro storico.

Per la nuova edificazione valgono le seguenti indicazioni:

Sottozona B¹: Edifici recenti non inseriti nell' ambiente urbano circostante. Si consigliano interventi per ridurre l' impatto negativo che variano a secondo dei casi: cambiamento di colore o di elementi architettonici, sopraelevazione di recinzioni per attenuare l'impatto di volumetrie sproporzionate, etc.

Sottozona B2: Edifici recenti non contrastanti con l' ambiente circostante. Eventuali piccoli interventi migliorativi da studiare caso per caso.

I portali, i loggiati interni, le recinzioni esterne in pietra a vista, le finestre architravate in pietra squadrata e tutti gli altri elementi notevoli sotto il profilo architettonico, tradizionale, ambientale, segnalati nelle schede relative ai singoli fabbricati, dovranno essere conservati, pur in presenza di rifacimenti di notevoli dimensioni, anche nella tipologia B.

Tenere conto, inoltre, degli eventuali suggerimenti espressi nelle schede singole.