



# COMUNE DI MOGORO

Provincia di Oristano

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

in adeguamento al PPR e al PAI

### 3. DISCIPLINA URBANISTICA

#### 3.3 Repertorio dei Progetti Norma



CRITERIA

Paolo Falqui  
Maurizio Costa

Veronica Saddi

Sindaco  
Sandro Broccia

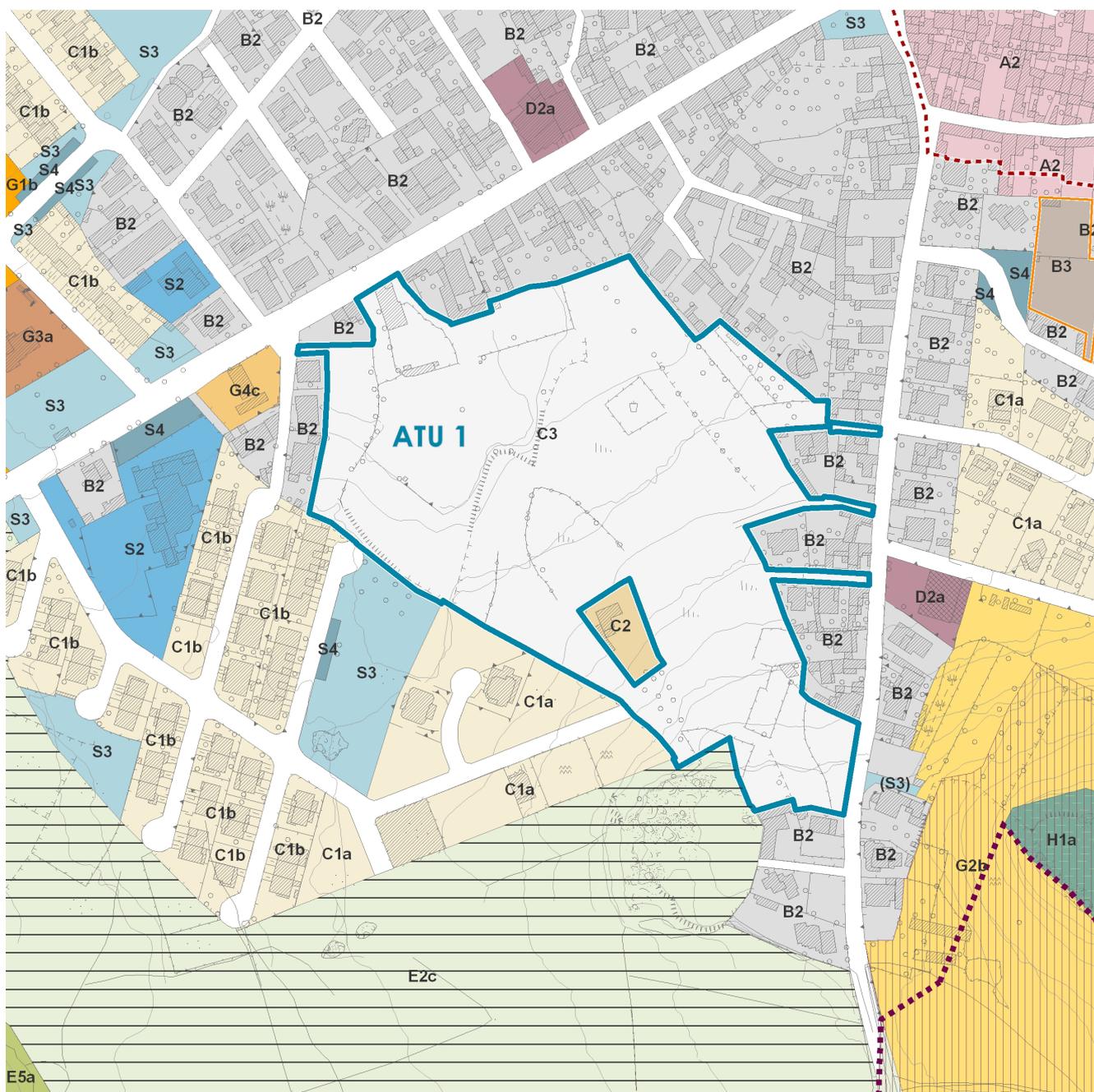
Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Paolo Frau

marzo 2017

<b>Ambiti di Trasformazione Urbana</b>	<b>1</b>
A.T.U. 1 - Località Su Forraxi	1
A.T.U. 2 - Località Sant'Antioco	4
A.T.U. 3 - Località Rione Trumbixedda	7
<b>Borgata di Morimenta</b>	<b>10</b>

### Inquadramento

L'ambito di intervento è localizzato in località Su Forraxi, all'ingresso di Mogoro, tra la Strada Provinciale n.44 e la via Garau. L'area è attualmente quasi del tutto ineditata, ad eccezione di un lotto, classificato come zona C2, situato in prossimità della lottizzazione Is Argiolas. La localizzazione dell'ambito risulta strategica in termini di accessibilità e valorizzazione del Parco archeologico di Su Conventu e di riqualificazione dei margini di un vuoto urbano rimasto finora irrealizzato, anche a causa della elevata frammentazione fondiaria.



## **Assetto di Piano**

### **Obiettivi:**

- definire un disegno unitario di un'area a forte vocazione urbana, situata in prossimità del centro, ormai totalmente interclusa da ambiti edificati, sia consolidati che di espansione;
- rafforzare le connessioni infrastrutturali, ecologiche e di mobilità dolce tra l'ambito urbano, in particolare il settore di Santu Miali in cui sono localizzati i principali servizi pubblici, e l'area archeologica di Su Conventu;
- completare la rete di spazi pubblici a verde in continuità con quelli esistenti;
- favorire la realizzazione di un tessuto urbano misto, sia in termini tipologici che di funzioni.

### **Indirizzi e prescrizioni:**

La localizzazione delle aree per servizi destinate a verde pubblico dovrà garantire la realizzazione di un parco centrale di adeguate dimensioni e qualità paesaggistica, che possa contribuire all'attrattività dell'area senza pregiudicare la realizzazione, anche in fasi future, di attrezzature e servizi di medie dimensioni.

In generale, dovrà evitarsi la creazione di spazi aperti eccessivamente frammentati, di scarso valore in termini di fruizione, privilegiando al contrario l'unitarietà e la coerenza dello spazio pubblico verso l'area archeologica, senza soluzione di continuità con le aree di cessione della lottizzazione contigua Is Argiolas e con i margini agricoli a sud del centro abitato.

Gli interventi privati potranno collocarsi lungo i bordi dell'area verde centrale allineati lungo gli assi indicati in planimetria, così da formare un fronte urbano continuo e ordinato.

Il progetto dello spazio pubblico dovrà garantire, lungo il margine orientale del Parco, la definizione di un'area di transizione tra il verde pubblico e le superfici fondiarie private (da immaginarsi ad esempio come un grande viale alberato) che si presti anche a una fruizione legata alla realizzazione di servizi ai piani terra dei fabbricati (commercio al dettaglio, punti di ristoro, chioschi).

La viabilità di progetto dovrà garantire la permeabilità dell'ambito, raccordandosi con le strade, attualmente senza uscita, di via Trexenta e via Is Argiolas e con i vicoli lungo la via Garau.

**Schema dell'assetto di Piano**

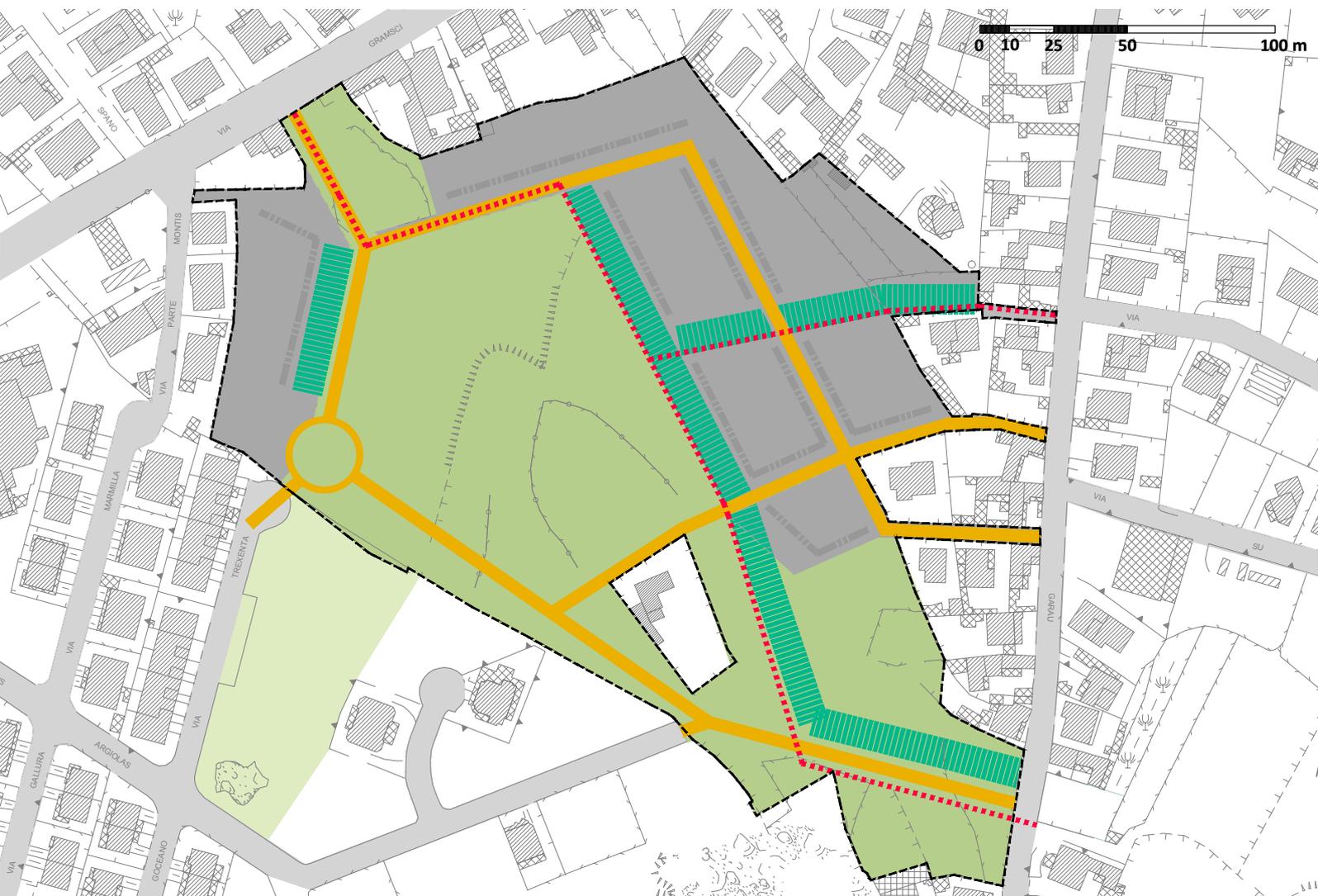
-  edifici esistenti da demolire
-  edifici esistenti da preservare
-  superficie fondiaria
-  allineamenti obbligatori
-  aree filtro
-  aree per servizi pubblici
-  aree pubbliche esistenti
-  concessioni carrabili
-  percorsi pedonali

**Parametri urbanistici**

Superficie utile del comparto (Sc)	43.759 mq
Indice territoriale privato	0,80 mc/mq
Volumi privati realizzabili	35.445 mc
Indice territoriale compensativo	0,20 mc/mq
Volume compensativo realizzabile	8.752 mc
<b>Volumi totali realizzabili</b>	<b>43.759 mc</b>

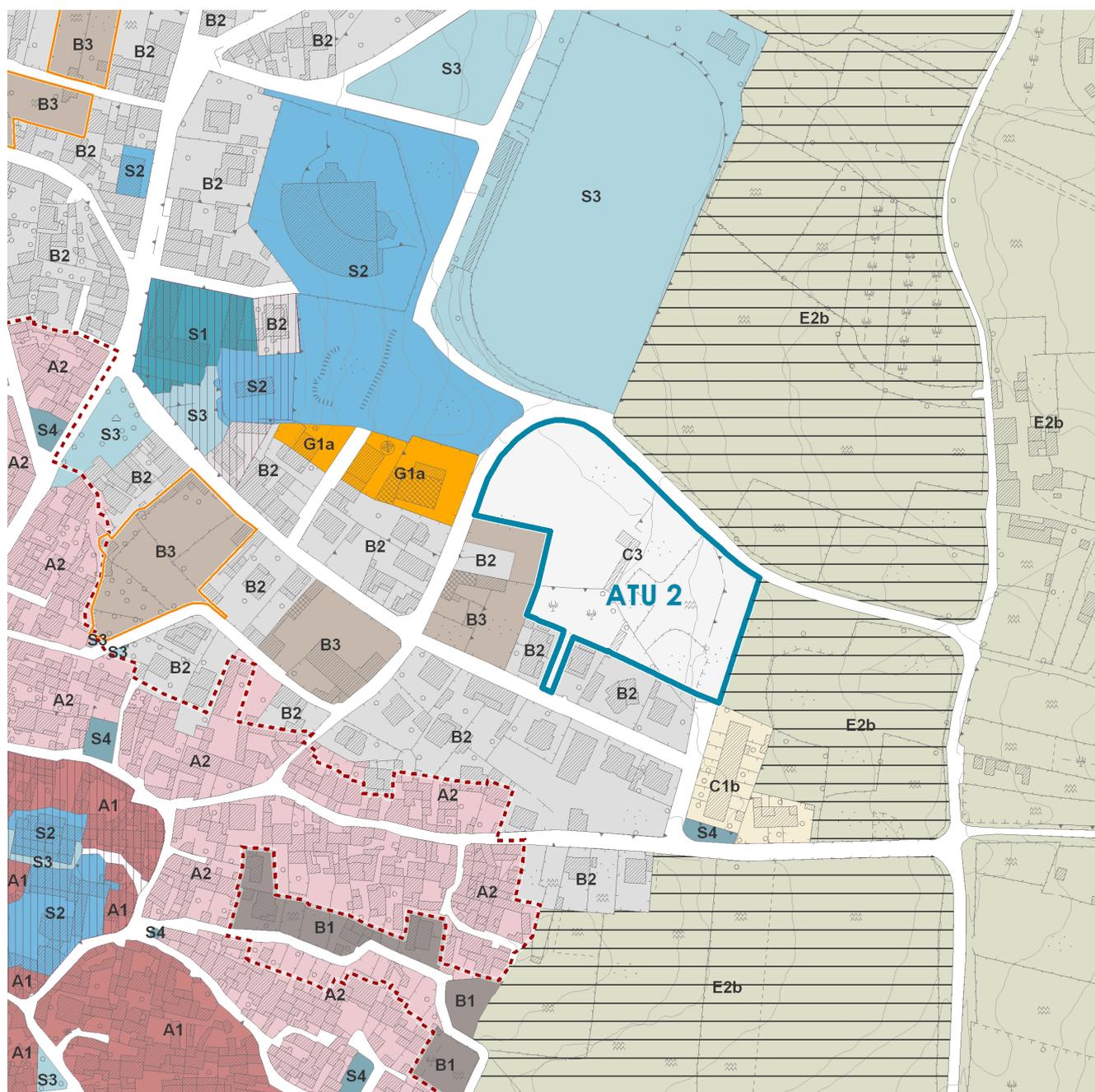
<b>Superficie minima di aree per servizi pubblici</b>	<b>45% Sc</b>
---	---------------

<b>Indice fondiario massimo</b>	<b>2,5 mc/mq</b>
---------------------------------	------------------



### Inquadramento

L'ambito si colloca nel quadrante nord-orientale del centro urbano si affaccia verso il grande polo di servizi che comprende il campo sportivo, il teatro comunale, la chiesa di Sant'Antioco e le scuole elementari ed attualmente ospita spazi di supporto per attività commerciali e artigianali, soprattutto magazzini e depositi anche all'aperto (attività che dovranno essere trasferite nelle aree di ampliamento della zona artigianale previste dal Piano). Data la localizzazione strategica dell'ambito, in prossimità del centro storico e di importanti servizi cittadini, si ritiene indispensabile una riqualificazione architettonica e una maggiore integrazione dell'ambito con il contesto urbano.



**Assetto di Piano****Obiettivi:**

- valorizzare e rafforzare il polo esistente di servizi sportivi e culturali;
- migliorare le connessioni tra il centro storico e i margini dell'abitato verso il polo dei servizi e la valle agricola del rio Mogoro;
- ripristinare un livello di decoro adeguato al contesto urbano, attualmente compromesso a causa delle attività presenti e da un generale stato di abbandono.

**Indirizzi e prescrizioni:**

Il progetto dello spazio pubblico dovrà garantire la realizzazione di:

- una grande area a parco prospiciente il campo sportivo, che possa funzionare in maniera integrata con i servizi già disponibili, costituendo quindi uno spazio pubblico di riferimento per tutto l'ambito urbano;
- un percorso di connessione tra il nuovo parco e la via Tuveri, in grado di stabilire un'accessibilità alternativa agli spazi pubblici e alle nuove aree residenziali e la realizzazione di aree sosta e piccole attrezzature di servizio.

Le aree destinate alla realizzazione dei volumi previsti (sia residenziali che per servizi), dovranno essere localizzate a completamento dei margini dell'edificato esistente, in modo da costituire un nuovo affaccio, più coerente e integrato con gli spazi pubblici sia esistenti che di progetto.

Dal punto di vista della viabilità, le necessità dell'ambito sono piuttosto limitate: si dovrà in particolare perfezionare la connessione tra la via Tuveri e la via delle Aie lungo il margine orientale dell'Ambito (connessione di fatto già presente, anche se sottoforma di strada sterrata all'interno di un campo agricolo) e garantire l'accesso alle nuove abitazioni.

**Schema dell'assetto di Piano**

-  edifici esistenti da demolire
-  edifici esistenti da preservare
-  superficie fondiaria
-  allineamenti obbligatori
-  aree filtro
-  aree per servizi pubblici
-  aree pubbliche esistenti
-  concessioni carrabili
-  percorsi pedonali

**Parametri urbanistici**

Superficie utile del comparto (Sc)	10.820 mq
Indice territoriale privato	0,80mc/mq
Volumi privati realizzabili	8.764 mc
Indice territoriale compensativo	0,20mc/mq
Volume compensativo realizzabile	2.164 mc
<b>Volumi totali realizzabili</b>	<b>10.820 mc</b>

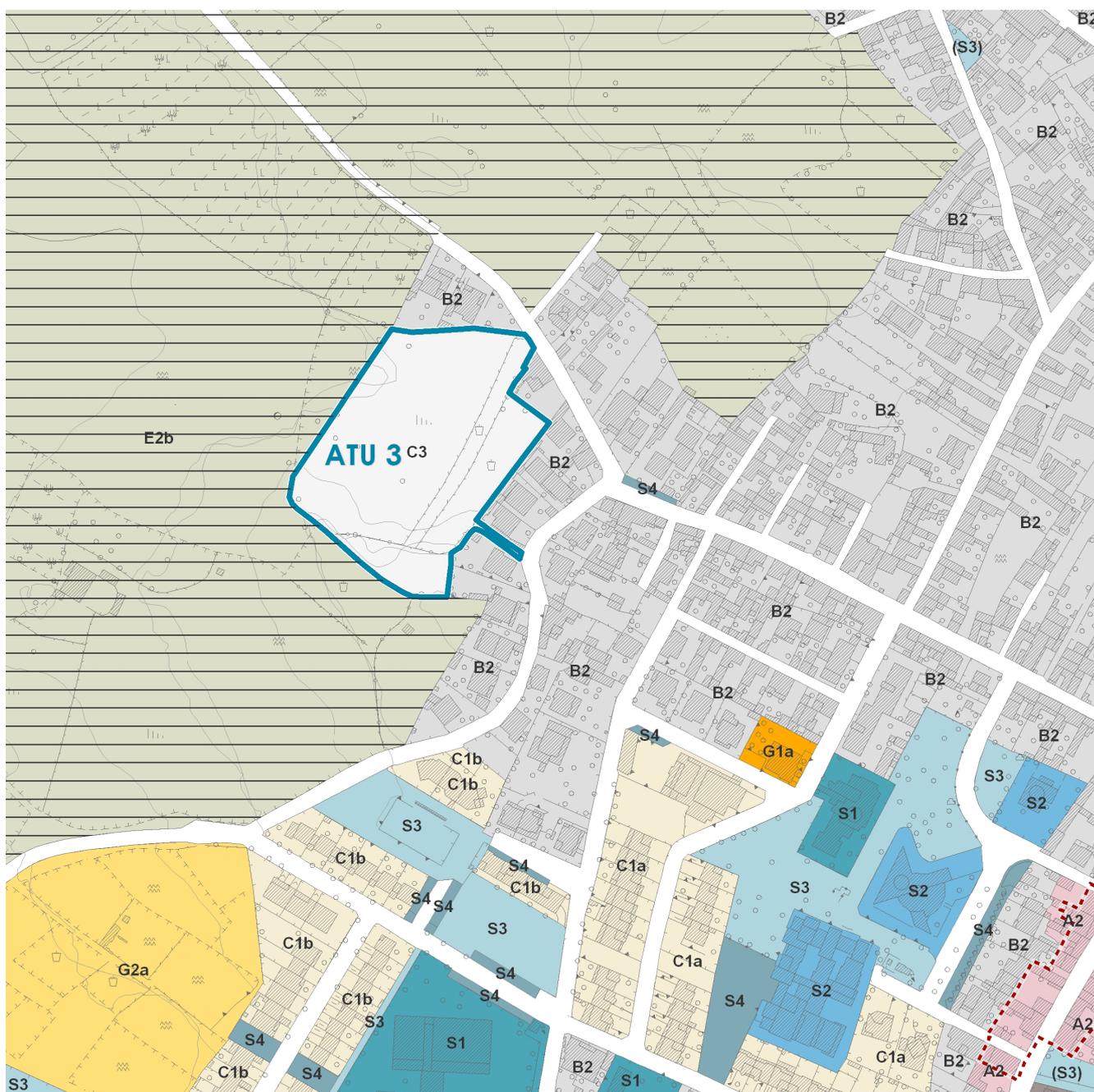
<b>Superficie minima di aree per servizi pubblici</b>	<b>45% Sc</b>
---	---------------

<b>Indice fondiario massimo</b>	<b>2,5 mc/mq</b>
---------------------------------	------------------



**Inquadramento**

L'ambito di trasformazione occupa una porzione del margine orientale del centro abitato che di fatto costituisce una sorta di retro del tessuto urbano. L'area infatti è parzialmente circondata da lotti edificati che si dispongono uno affianco all'altro affacciandosi verso la via Roma e la via Miali Santu. Questa condizione, di prossimità rispetto al centro urbano e a importanti servizi (come le scuole e il municipio) ma allo stesso tempo di separazione rispetto ai flussi degli assi viari principali, conferisce all'area una forte vocazione residenziale, anche per la possibilità di fruire di un panorama aperto verso la campagna.



**Assetto di Piano****Obiettivi:**

- costituire un margine urbano ben definito e rivolto verso le aree agricole dell'altopiano;
- garantire la massima accessibilità e permeabilità dell'area.

**Indirizzi e prescrizioni:**

Il progetto dell'ambito dovrà garantire un degradare delle caratteristiche urbane piuttosto che una netta cesura con il contesto agricolo.

Le aree verdi pubbliche dovranno costituire un parco lineare lungo i bordi esterni dell'ambito, da progettare come filtro e spazio di relazione tra contesto urbano e agricolo. Il disegno del parco (di larghezza non inferiore a 25 metri) dovrà assicurarne la funzionalità e la flessibilità di utilizzo e valorizzare le possibilità di affaccio e accesso degli edifici prospicienti.

Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere localizzate all'interno dell'ambito, tra il settore residenziale e quello pubblico, e risultare accessibili sia dalla via Roma che dalla via Miali Santu, contribuendo anche alla soluzione delle necessità viabilistiche dell'area.

I nuovi volumi saranno localizzati a completamento dei margini sfrangiati del tessuto urbano, formando un nucleo compatto e integrato con l'esistente. Gli edifici saranno opportunamente allinati e distanziati in modo da consentire la massima apertura visiva verso il panorama agricolo.

**Schema dell'assetto di Piano**

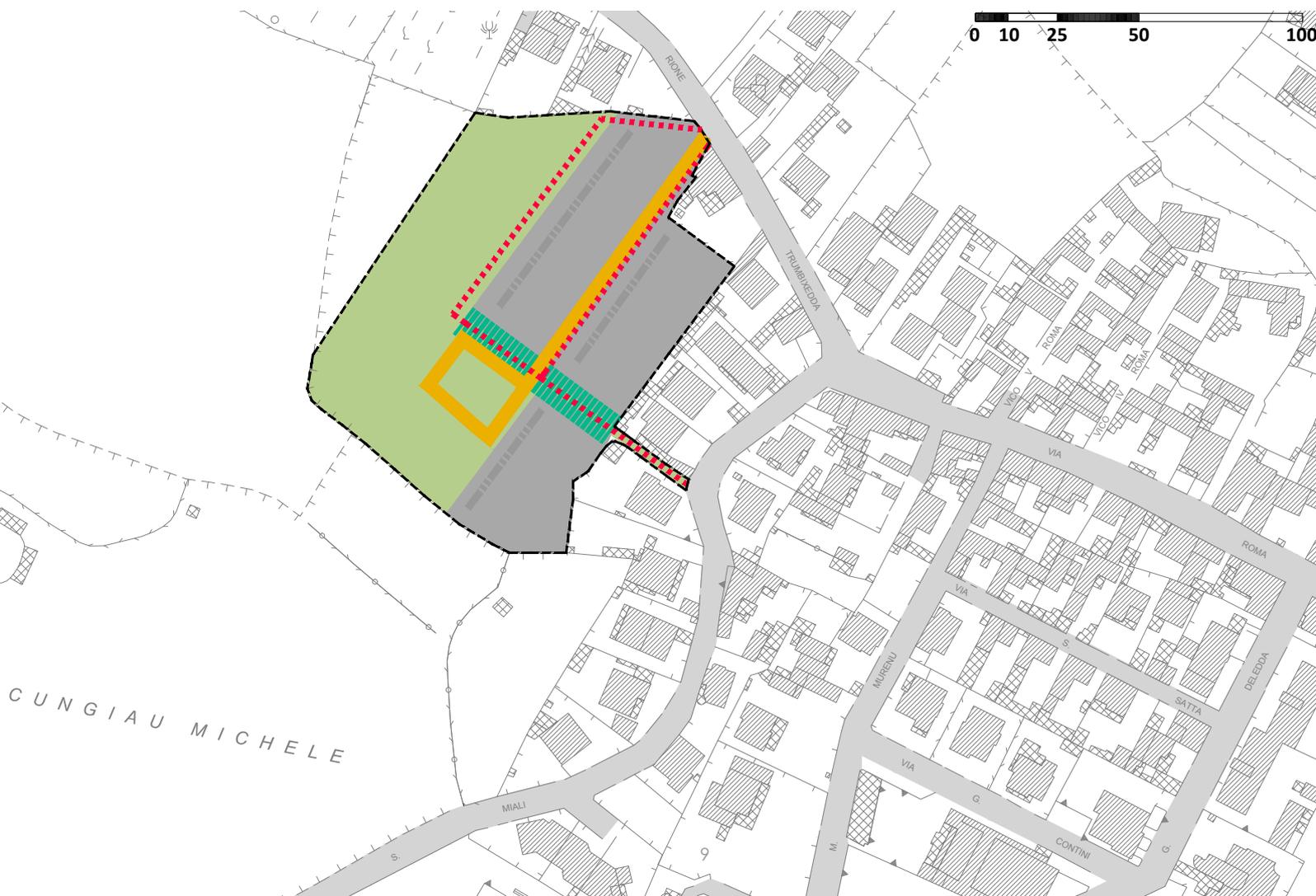
-  edifici esistenti da demolire
-  edifici esistenti da preservare
-  superficie fondiaria
-  allineamenti obbligatori
-  aree filtro
-  aree per servizi pubblici
-  aree pubbliche esistenti
-  concessioni carrabili
-  percorsi pedonali

**Parametri urbanistici**

Superficie utile del comparto (Sc)	11.086 mq
Indice territoriale privato	0,80 mc/mq
Volumi privati realizzabili	8.980 mc
Indice territoriale compensativo	0,20 mc/mq
Volume compensativo realizzabile	2.216 mc
<b>Volumi totali realizzabili</b>	<b>11.086 mc</b>

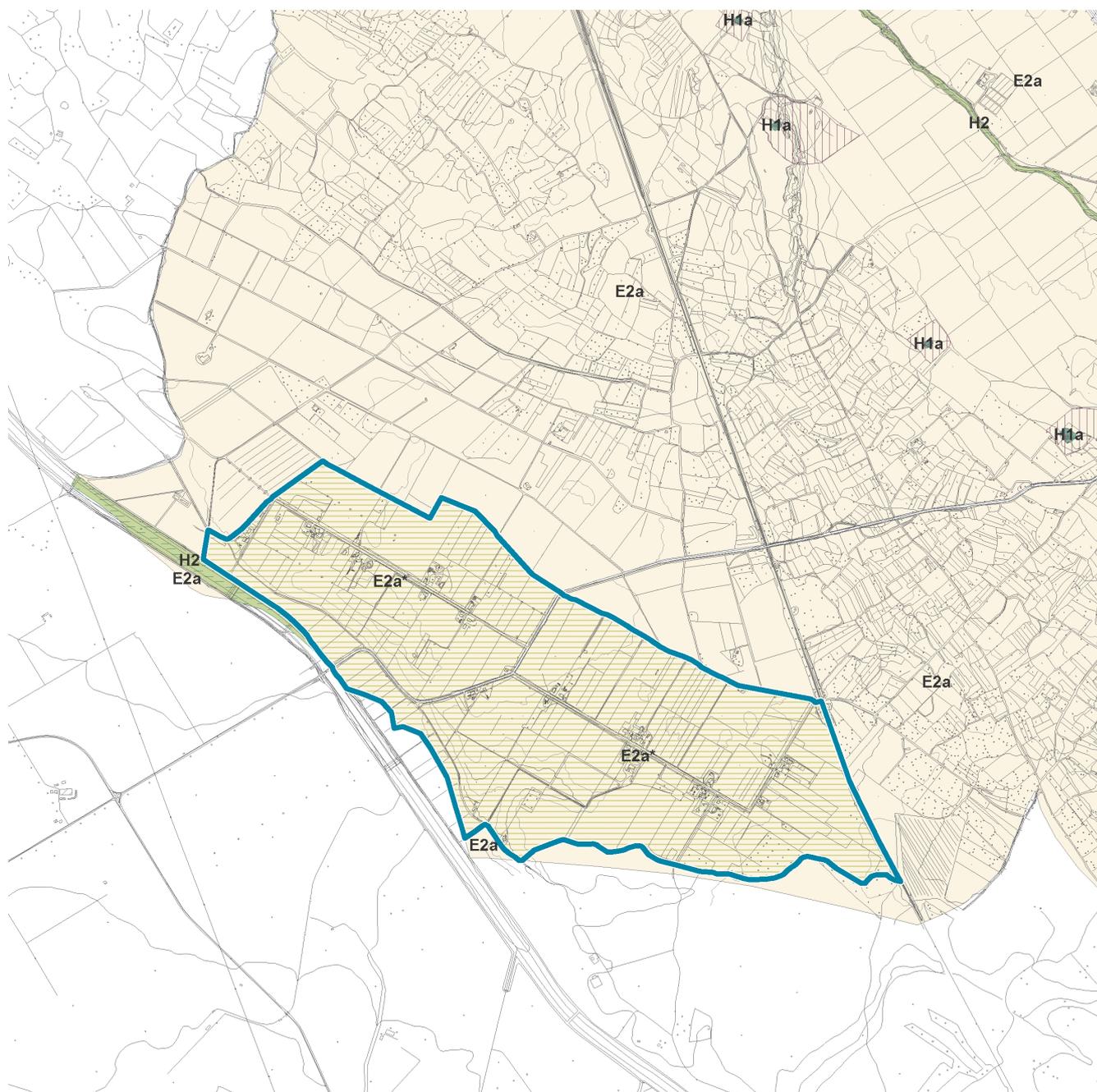
<b>Superficie minima di aree per servizi pubblici</b>	<b>45% Sc</b>
---	---------------

<b>Indice fondiario massimo</b>	<b>2,5 mc/mq</b>
---------------------------------	------------------



**Inquadramento**

La borgata di Morimenta è localizzata nel settore meridionale del territorio di Mogoro presso il confine, segnato dal corso del Flumini Mannu, con i comuni di Pabillonis e San Nicolò d'Arcidano. Il sistema agro-insediativo è caratterizzato dall'agglomerato di ex case coloniche dell'ETFAS, che si relazionano con il paesaggio agrario risalente alle operazioni di bonifica, segnato da una trama regolare di appoderamenti destinati principalmente alla coltivazione di seminativi.



## Assetto di Piano

### Obiettivi:

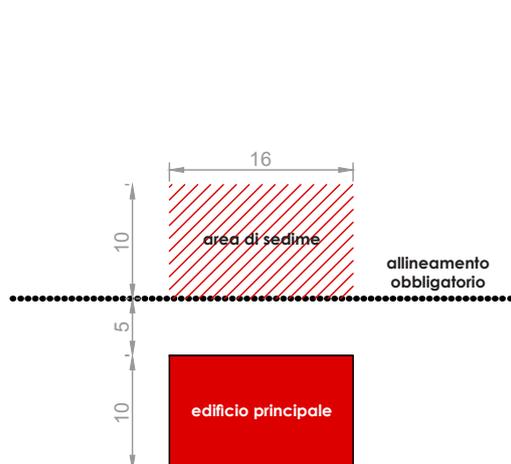
- conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario anche storico attraverso il mantenimento in efficienza delle reti di canalizzazioni e il recupero dell'edilizia rurale esistente;
- preservare le qualità insediative e paesaggistiche che caratterizzano l'assetto insediativo originario della bonifica.

### Indirizzi e prescrizioni:

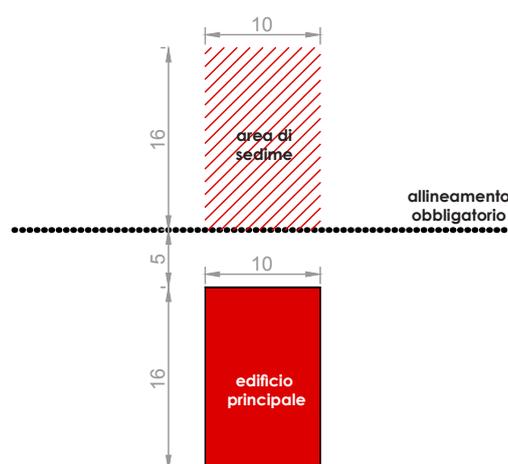
La subzona E2.a\* identifica l'ambito interessato dal frazionamento fondiario denominato Borgata Morimenta. Ad integrazione di quanto previsto dalle NTA per la subzona E2.a\*, lo **schema planimetrico** riportato nella pagina seguente indica:

- la **classificazione degli edifici** in base all'epoca di costruzione e alla tipologia, in particolare: le 31 case coloniche originarie, la chiesa di Morimenta, gli edifici residenziali di recente costruzione e i fabbricati accessori e di supporto all'attività agricola;
- le **aree di rispetto** dei caratteri paesaggistici e insediativi dell'agglomerato originario, in cui sono preclusi interventi di nuova edificazione sia residenziale che di supporto all'attività agricola;
- gli **assi di allineamento** obbligatorio sul quale si dovranno attestare gli interventi di nuova costruzione.

Eventuali ampliamenti delle case coloniche originarie dovranno rispettare le aree di sedime e gli allineamenti indicati negli schemi seguenti:



A) Corpo di fabbrica della casa colonica parallelo all'asse stradale



B) Corpo di fabbrica della casa colonica perpendicolare all'asse stradale

**Elementi di analisi**

-  poderi di fondazione
-  chiesa di Sant'Ignazio
-  case coloniche originarie
-  edifici residenziali recenti
-  fabbricati accessori e impianti produttivi

**Elementi prescrittivi**

-  fascia di rispetto (80 m dalla strada)
-  assi di allineamento obbligatorio