



COMUNE DI MOGORO

Provincia di Oristano

PIANO URBANISTICO COMUNALE

in adeguamento al PPR e al PAI

3. DISCIPLINA URBANISTICA

3.1 Norme Tecniche di Attuazione



CRITERIA

Paolo Falqui
Maurizio Costa

Sindaco
Sandro Broccia

Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Paolo Frau

dicembre 2018



CRITERIA

città : ricerche : territorio : innovazione : ambiente

C.RI.TER.I.A.Srl

sede legale:

via Cugia 14

09129 Cagliari

tel 070 303583

fax 070 301180

p.iva 02694380920

R.E.A. 217276

cap.soc. € 10.400

criteriaweb.com

www.criteriaweb.com

Paolo Falqui
Maurizio Costa
Veronica Saddi
Sandrina Carta
Antonio Pitzalis
Gianfilippo Serra
Gianluca Serra
Daniela Tedde
Roberto Ledda
Cinzia Marcella Orrù

INDICE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPO I - Contenuti ed elaborati del Piano Urbanistico Comunale.....	1
Articolo 1 - Contenuti e finalità.....	1
Articolo 2 - Elaborati del PUC.....	1
Articolo 3 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi	1
Articolo 4 - Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale	2
Articolo 5 - Documenti prescrittivi.....	2
CAPO II - Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale	3
Articolo 6 - Ambito di applicazione.....	3
Articolo 7 - Validità ed efficacia	3
Articolo 8 - Principi interpretativi.....	3
CAPO III - Quadro di riferimento normativo	4
Articolo 9 - Normativa nazionale	4
Articolo 10 - Normativa regionale.....	4
Articolo 11 - Normativa ambientale.....	5
TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO	6
Articolo 12 - Termini di uso corrente	6
Articolo 13 - Termini specifici del Piano.....	10
TITOLO TERZO - ATTUAZIONE DEL PIANO.....	11
CAPO I - Tipologie di intervento e modalità attuative	11
Articolo 14 - Tipologie di intervento	11
Articolo 15 - Modalità attuative dirette	12
Articolo 16 - Modalità attuative indirette	13
CAPO II - Modalità e strumenti specifici di attuazione del Piano	14
Articolo 17 - Compensazione urbanistica	14
Articolo 18 - Piano di Utilizzo convenzionato	14
Articolo 19 - Comparto edificatorio	14
Articolo 20 - Piano Aziendale.....	15
CAPO III - Usi del territorio.....	17
Articolo 21 - Classificazione degli usi.....	17
Articolo 22 - Carico urbanistico.....	18

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA.....	20
CAPO I - Zone territoriali omogenee	20
Articolo 23 - Classificazione del territorio	20
CAPO II - Disciplina urbanistica	21
Articolo 24 - Zona A - Centro storico	21
Articolo 25 - Zona B - Completamento residenziale	23
Articolo 26 - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato	24
Articolo 27 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione.....	26
Articolo 28 - Sottozona B3 - Tessuti in corso di definizione	27
Articolo 29 - Zona C - Espansione residenziale	28
Articolo 30 - Sottozona C1 Espansioni pianificate	28
Articolo 31 - Sottozona C2 Edificato spontaneo consolidato	30
Articolo 32 - Sottozona C3 Espansioni in programma	30
Articolo 33 - Zona D - Industriale, artigianale e commerciale	33
Articolo 34 - Sottozona D1 - Piano per gli Insedimenti Produttivi (PIP)	33
Articolo 35 - Sottozona D2 - Insedimenti produttivi, artigianali e commerciali di iniziativa privata.....	35
Articolo 36 - Sottozona D3 - Aree estrattive di seconda categoria	38
Articolo 37 - Zone E - Agricole.....	39
Articolo 38 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva	42
Articolo 39 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola	48
Articolo 40 - Zone G - Servizi generali.....	49
Articolo 41 - Sottozona G1 Attrezzature di servizio urbano	49
Articolo 42 - Sottozona G2 Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero	51
Articolo 43 - Sottozona G3 Presidi di pubblica sicurezza.....	56
Articolo 44 - Sottozona G4 Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta.....	57
Articolo 45 - Zone H - Salvaguardia	58
Articolo 46 - Sottozona H1. Salvaguardia storico culturale.....	58
Articolo 47 - Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistico ambientale	60
Articolo 48 - Zone S – Servizi pubblici.....	61
Articolo 49 - Sottozona S1 Aree per l'istruzione	61
Articolo 50 - Sottozona S2 Aree per attrezzature di interesse comune	62
Articolo 51 - Sottozona S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	63
Articolo 52 - Sottozona S4 Aree per parcheggi pubblici.....	64
Articolo 53 - Modalità di acquisizione delle zone S per servizi e spazi pubblici	64
Articolo 54 - Corridoio infrastrutturale della Carlo Felice	65

CAPO III - Indirizzi per la riqualificazione paesaggistica ed il recupero degli elementi identitari	66
Articolo 55 - Ambiti locali di paesaggio locale	66
Articolo 56 - Norme e indirizzi per il recupero degli edifici tipici.....	66
Articolo 57 - Elementi costruttivi dei fabbricati tradizionali	67
CAPO IV - Indirizzi a favore della sostenibilità ambientale degli interventi	69
Articolo 58 - Materiali ecosostenibili	69
Articolo 59 - Contenimento dei consumi idrici	69
Articolo 60 - Contenimento del consumo energetico	69
TITOLO QUINTO - VINCOLI, TUTELE E AREE DI RISPETTO	71
CAPO I - Salvaguardia paesaggistica	71
Articolo 61 - Beni paesaggistici	71
Articolo 62 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale.....	71
Articolo 63 - Area di rispetto dei beni di interesse storico culturale	72
CAPO II - Salvaguardia tecnico amministrativa	74
Articolo 64 - Area di rispetto cimiteriale.....	74
Articolo 65 - Area di rispetto stradale e ferroviario	74
Articolo 66 - Aree di rispetto degli impianti tecnologici	76
CAPO III - Salvaguardia idrogeologica	77
Articolo 67 - Aree a pericolosità idraulica	77
Articolo 68 - Fasce di tutela dei corpi idrici.....	77
Articolo 69 - Aree a pericolosità da frana.....	78
CAPO IV - Salvaguardia dell'abitato	79
Articolo 70 - Aree di rispetto ambito urbano	79
TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	80
Articolo 71 - Norme di salvaguardia.....	80
Articolo 72 - Condizioni di ammissibilità per gli interventi edilizi	80
Articolo 73 - Piani attuativi e titoli abilitativi.....	80
Articolo 74 - Situazioni preesistenti	80
Articolo 75 - Normativa sovraordinata.....	80
Articolo 76 - Deroghe	81

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Contenuti ed elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Il presente strumento costituisce il Piano Urbanistico Comunale di Mogoro, ai sensi del Titolo IV della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale". Di seguito si utilizzerà la dicitura abbreviata PUC in luogo di quella estesa "Piano Urbanistico Comunale".
2. Il PUC promuove, coordina e governa i processi di riqualificazione e trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi perseguendo le finalità di cui all'art. 1 della L.R. 45/1989.

Articolo 2 - Elaborati del PUC

1. Il Piano Urbanistico Comunale di Mogoro è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per brevità definite NTA o semplicemente Norme, dagli elaborati testuali e cartografici di indagine conoscitiva, interpretativa e dalla disciplina generale del territorio.
2. Il Piano risulta articolato come segue:
 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi
 - Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale
 - Documenti prescrittivi

Articolo 3 - Documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi

1. Costituiscono documenti illustrativi, conoscitivi e argomentativi del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:
 - **Relazione illustrativa del PUC**
 - **1. Riordino delle conoscenze – Assetti territoriali**
 - 1. Relazioni specialistiche e assetti territoriali
 - 1.1 Assetto ambientale*
 - 1.1.1 Geolitologia (scala 1: 10.000)
 - 1.1.2 Caratteri geologico tecnici (scala 1: 10.000)
 - 1.1.3 Geomorfologia (scala 1: 10.000)
 - 1.1.4 Idrogeologia (scala 1: 10.000)
 - 1.1.5 Unità delle terre (scala 1:10.000)
 - 1.1.6 Uso del suolo (scala 1:10.000)
 - 1.1.7 Copertura vegetale (scala 1:10.000)
 - 1.1.8 Acclività (scala 1:10.000)
 - 1.1.9 Beni paesaggistici ambientali (scala 1:10.000)
 - 1.2 Assetto storico culturale*
 - 1.2.1 Beni di interesse paesaggistico e identitario: Ambito urbano (scala 4.000)
 - 1.2.2 Beni di interesse paesaggistico e identitario: Territorio comunale (scala 1:10.000)
 - 1.3 Assetto insediativo*
 - 1.3.1 Sistema insediativo (scala 1:10.000)

- 1.3.2 Sistema delle infrastrutture (scala 1:10.000)
- 1.3.3 Pianificazione urbanistica vigente - territorio comunale (scala 1:10.000)
- 1.3.4 Pianificazione urbanistica vigente - ambito urbano (scala 1:4.000)
- 1.3.5 Rilevazione della pianificazione attuativa - ambito urbano - scala 1:2.000

Articolo 4 - Documenti interpretativi e di indirizzo progettuale

1. Costituiscono documenti interpretativi e di indirizzo progettuale del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

2. Caratteri del paesaggio locale

- 2.1 Componenti di paesaggio con valenza ambientale (scala 1: 10.000)
- 2.2 Ambiti locali di paesaggio (scala 1:10.000)
- 2.3 Repertorio degli Ambiti locali di paesaggio

Articolo 5 - Documenti prescrittivi

1. Sono documenti prescrittivi del Piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati:

3 Disciplina urbanistica del territorio

- 3.1 Norme Tecniche di Attuazione
- 3.2 Disciplina urbanistica del territorio, composta dalla seguente cartografia:
 - 3.2.1 Disciplina Urbanistica - Territorio comunale (scala 1:10.000)
 - 3.2.2 Disciplina Urbanistica - Ambito Urbano (scala 1:4.000)
 - 3.2.3 Disciplina Urbanistica – Centro abitato (scala 1:2.000)
- 3.3 - Repertorio dei Progetti Norma

2. La modifica delle Norme Tecniche di Attuazione e degli elaborati grafici come sopra elencati, costituisce variante al Piano Urbanistico Comunale e segue le procedure di legge

3. La modifica del Repertorio dei Progetti Norma è di competenza dell'Amministrazione Comunale che può modificarli con le procedure previste per la pianificazione attuativa.

4. La modifica delle indicazioni relative ai Progetti Norma è soggetta a procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

CAPO II - Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Comunale

Articolo 6 - Ambito di applicazione

1. La disciplina del PUC si applica all'intero territorio comunale. Ad esso si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'articolo 5 - delle presenti Norme.

Articolo 7 - Validità ed efficacia

1. Il PUC ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 45/1989.

2. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PUC hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

3. Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione del PUC, ai sensi degli articoli 21 e 22 della L.R. 45/1989, della legislazione nazionale vigente e come specificato nelle presenti norme.

Articolo 8 - Principi interpretativi

1. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale differenti fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto nell'applicazione dei diversi elaborati del PUC, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

CAPO III - Quadro di riferimento normativo

Articolo 9 - Normativa nazionale

1. Il Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico, è redatto nel rispetto delle seguenti Leggi e decreti dello Stato:

- L. 17 agosto 1942 n. 1150, "Legge urbanistica";
- L. 18/04/1962 n. 167, "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- L. 06 agosto 1967 n. 765, "Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" (*Legge ponte urbanistica*);
- L. 22 ottobre 1971 n. 865, "Programmi e coordinamento dell'ERP; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle Leggi n. 1150/1942, n. 167/1962; n. 847/1964; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata;
- L. 28 gennaio 1977 n. 10, "Norme per la edificabilità dei suoli" (*Legge Bucalossi*);
- L. 05 agosto 1978 n. 457, "Norme per l'edilizia residenziale";
- L. 28/02/1985 n. 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia";
- D.Lgs. 31 aprile 1998 n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59";
- D.L. 18 agosto 2000 n. 167, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.";
- D.P.C.M. 06/10/2000 "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31/03/1998 n. 114, art. 31, comma 1.

Articolo 10 - Normativa regionale

1. Il Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico, è redatto nel rispetto della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e delle Direttive emanate dalla Regione Sardegna, in particolare:

- D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" (Decreto Floris);
- L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- L.R. 07 giugno 1989 n. 31, "Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale";
- L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni;
- D.P.G.R. 03 agosto 1994 n. 228, "Direttive per le zone agricole";
- L.R. 25 novembre 2004 n.8, "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
- L.R. 4 agosto 2008, n. 13, "Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari";

- L.R. 21 novembre 2011, n. 21, "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico".
- L.R. 23 aprile 2015, n.8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".

Articolo 11 - Normativa ambientale

1. Il Piano Urbanistico Comunale opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali ed in conformità alla specifica legislazione nazionale e regionale.

2. Il quadro normativo in materia di tutela e valorizzazione ambientale di riferimento per il PUC è costituito da:

- R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, " Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani";
- L. 08 agosto 1985 n. 431, "Conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" (Legge Galasso);
- Legge 16 aprile 1987 n. 183, "Coordinamento delle politiche riguardanti l'appartenenza dell'Italia alle comunità europee ed adeguamento dell'ordinamento interno agli atti normativi comunitari";
- Legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge Quadro sulle Aree Protette";
- Legge del 26 ottobre 1995 n.447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico";
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152, "Norme in materia ambientale" , e ss.mm.ii.

TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

Articolo 12 - Termini di uso corrente

1. Di seguito si riporta il Quadro delle definizioni uniformi approvato mediante Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016.

2. In caso di contrasto delle presenti definizioni con prevalenti disposizioni di legge regionale, trovano sola applicazione queste ultime. In caso di contrasto delle presenti definizioni con quanto riportato nel Regolamento Edilizio Comunale, trovano applicazione le definizioni delle presenti Norme.

3. Quadro delle definizioni uniformi:

Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizia ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità (IPT / IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (IPT indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (IPF indice di permeabilità fondiaria).

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Articolo 13 - Termini specifici del Piano

Unità cartografica

L'Unità cartografica è un ambito spaziale caratterizzato da omogenea classificazione urbanistica, identificabile in modo univoco da un singolo poligono e da simbologia alfanumerica, sulla Tavola della Disciplina urbanistica del territorio.

Indice di utilizzazione territoriale (UT)

Quantità massima di superficie utile SU espressa in metri quadrati edificabili per ogni metro quadro di superficie territoriale ST.

Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

Quantità massima di superficie utile SU espressa in metri quadri edificabili per ogni metro quadro di superficie fondiaria SF .

Superficie per dotazioni a parcheggi (SP)

Individua la superficie destinata a parcheggi di dotazione privata, così come definiti dalla L. 122 del 1989, che non vengono computati ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.

La superficie per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'Articolo 9, e si articolano come segue:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 3 mq ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini del calcolo del volume si considera una altezza virtuale pari a 3.00 ml.

TITOLO TERZO - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - Tipologie di intervento e modalità attuative

Articolo 14 - Tipologie di intervento

1. Le tipologie di intervento edilizio sono quelle disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue modifiche e integrazioni.
2. Gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, il mutamento della destinazione d'uso.
3. Gli interventi di modificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione, sono la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento o sopraelevazione, la demolizione con o senza ricostruzione, la nuova edificazione, i frazionamenti, il mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici.
4. Sono interventi che interessano esclusivamente gli spazi aperti gli Interventi relativi al verde, la posa in opera di manufatti temporanei e stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.
5. Gli interventi edilizi disciplinati dal Piano sono qualificati come segue:

Manutenzione ordinaria (Mo)

Gli interventi di manutenzione ordinaria "riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (Art. 3, comma 1, lettera a) DPR 380/2001).

Manutenzione straordinaria (Ms)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari "per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso" (Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001), riguardanti sia i fabbricati sia gli spazi aperti

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Restauro e risanamento conservativo (Rs)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (Art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001).

Ristrutturazione edilizia (Re)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001).

La Ristrutturazione edilizia interna (Rei) costituisce una sottocategoria della Ristrutturazione edilizia, da eseguire senza svuotamento dell'involucro edilizio e senza significative variazioni dimensionali, tipologiche e di quota delle parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, SLP complessiva e senza alterazioni dei caratteri originali dei prospetti.

Nuova costruzione (Nc)

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che "comportano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non ricompresi nelle categorie precedenti" (Art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001). Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, in elevazione o in aderenza;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Mutamento della destinazione d'uso (Mdu)

Costituisce mutamento della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale.

In assenza di esecuzione di opere si ha un mutamento definito meramente "funzionale". In presenza di opere edilizie rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo ovvero della ristrutturazione edilizia, la Mutazione è soggetta al titolo abilitativo previsto per l'intervento al quale è connesso.

Demolizione (De)

Gli interventi di Demolizione sono quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, fabbricati esistenti.

Articolo 15 - Modalità attuative dirette

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua per mezzo di interventi edilizi diretti, strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata o attraverso progetti di opere pubbliche.

2. Il Piano Urbanistico Comunale si attua mediante i seguenti interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata:

- Interventi di edilizia libera;
- Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL);
- Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
- Permesso di Costruire (PdC);
- Progetti di opere di pubbliche o di interesse pubblico (OP).

Articolo 16 - Modalità attuative indirette

1. Il Piano Urbanistico Comunale si attua per mezzo dei seguenti strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata:

- Piano Particolareggiati (PP), di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL), di cui alla L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano per gli Insempiamenti Produttivi (PIP), di cui alla L. n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui alla L. n. 167/1962 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Recupero (PRe), di cui alla L. 457/78 e successive modifiche e integrazioni;
- Piano di Comparto (PdC), redatti ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 45/89, e successive modifiche e integrazioni.

2. Il PUC si attua Inoltre mediante i seguenti strumenti disciplinati dalle seguenti Norme:

- Piano di Utilizzo Convenzionato (PU);
- Piano Aziendale (PA);
- Programma di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo (PRP), di cui agli artt. 77 e 78, delle NTA del PPR.

CAPO II - Modalità e strumenti specifici di attuazione del Piano

Articolo 17 - Compensazione urbanistica

1. La Compensazione urbanistica costituisce un istituto giuridico di attuazione del Piano, mediante il quale viene consentito ai proprietari di aree ed immobili destinati a servizi pubblici e/o viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di Crediti edilizi compensativi, realizzabile su altre aree di proprietà pubblica o privata.
2. Tali diritti edificatori (Crediti edilizi compensativi) si riconoscono a favore dei privati proprietari delle aree destinate dal Piano alla realizzazione di servizi e/o viabilità pubblica, previa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle suddette aree.
3. La Compensazione urbanistica si realizza secondo le indicazioni contenute nelle presenti Norme. A tal fine il Piano identifica, negli ambiti oggetto di interventi di trasformazione urbanistica (Sottozona C3), una quota parte di volumetria edificabile destinata al trasferimento dei Crediti edilizi compensativi e ad altri interventi di interesse pubblico.

Articolo 18 - Piano di Utilizzo convenzionato

1. Il Piano di Utilizzo Convenzionato rappresenta uno strumento di attuazione del PUC di Mogoro e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione di determinate aree avvenga in modo unitario e coordinato.
2. Il Piano di Utilizzo Convenzionato consiste in uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno, redatto e firmato da un tecnico laureato in ingegneria o in architettura.
3. Il Piano di Utilizzo è composto da uno studio planimetrico dettagliato alla scala di rappresentazione non inferiore a 1:500, debitamente quotato con curve di livello equidistanti m 1, contenente lo studio di sistemazione della zona interessata dall'intervento, le previsioni planivolumetriche, l'illustrazione delle soluzioni tecnico progettuali adottate, gli indici di edificabilità e la relativa distribuzione volumetrica, le tipologie e le caratteristiche costruttive per gli interventi di nuova edificazione, le destinazioni d'uso previste.
4. Negli elaborati devono essere rappresentate e documentate le aree di cessione per servizi e verde pubblico, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme per le singole Sottozone o Subzone urbanistiche, la nuova viabilità, se necessaria, i parcheggi e quant'altro il Comune intenda richiedere nell'interesse della qualità urbana dell'ambito di riferimento.
5. Il Piano di Utilizzo, redatto per iniziativa pubblica o privata, è approvato mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale.
6. Approvato e convenzionato il Piano di Utilizzo e cedute le aree all'Amministrazione comunale, lo studio di sistemazione planivolumetrica costituisce il riferimento per la richiesta dei titoli abilitativi per gli interventi da realizzare nell'area interessata.

Articolo 19 - Comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio (art. 27 L.R. 45/89) definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. Il comparto comprende uno o più edifici, e/o più aree da trasformare e risponde alla necessità di prevedere che la trasformazione di determinate aree, anche a destinazione diversa, avvenga in modo unitario e coordinato.
2. Il Piano di Comparto segue le stesse procedure di formazione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di autorizzazione.
3. I termini per la costituzione dei consorzi e la presentazione dell'istanza saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo a seguito della presentazione della proposta di comparto da

parte degli aventi titolo che consisterà in una relazione descrittiva dell'intervento, con allegata un'analisi economico-finanziaria, e un planivolumetrico in scala 1:500 con la localizzazione e la qualificazione degli interventi proposti e le aree e i volumi da cedere all'Amministrazione Comunale.

4. I proprietari partecipano alla composizione del comparto edificatorio in relazione alla superficie posseduta e con la volumetria assegnata dalle presenti NTA per le singole sottozone. Coerentemente con tale principio le cessioni per servizi o urbanizzazioni primarie sono ripartite in quota parte fra le diverse aree in trasformazione comprese all'interno del comparto edificatorio, a prescindere dalla specifica destinazione di zona.

5. Qualora non sussista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nell'ambito di intervento, l'attuazione delle aree di trasformazione può essere realizzata anche solo da una parte dei proprietari, singoli o associati, di immobili inclusi nei comparti di attuazione purché rappresentino almeno il 51% delle superfici catastali ed almeno il 75% dell'imponibile catastale delle aree interessate. Le aree di proprietà pubblica possono concorrere alla formazione di tale quota percentuale; in questo caso dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per la trasformazione dell'area.

Articolo 20 - Piano Aziendale

1. Il Piano Aziendale è uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, finalizzato alla programmazione ed al coordinamento degli interventi nelle zone agricole.

2. Il Piano Aziendale, redatto a firma di un tecnico abilitato, consiste in uno studio particolareggiato dell'area in esame, che deve illustrare le caratteristiche agropedologiche del fondo e le attività aziendali in essere e previste, avente la finalità di dimostrare la sostenibilità economica degli investimenti programmati e la loro capacità di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo della produttività; il Piano Aziendale deve inoltre dimostrare l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo, connessa all'attività aziendale proposta dal richiedente.

3. Il Piano Aziendale è approvato mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e delle Direttive per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228).

4. Il Piano Aziendale può essere presentato dal proprietario, dal conduttore dell'azienda agricola, dal legale rappresentante di cooperative agricole e/o di associazioni di imprenditori o società cooperative con finalità di gestione agricola del fondo, in conformità con quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale e dal Regolamento Edilizio Comunale.

5. La dimensione minima di ciascun Piano Aziendale è stabilita in funzione della Sottozona urbanistica di riferimento.

6. Il Piano Aziendale deve contenere almeno le seguenti elaborazioni:

- Relazione agronomica, contenente la descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici e paesaggistici del sito, delle caratteristiche fisiche prevalenti (giacitura, esposizione, altimetria), dell'uso suolo e dell'ordinamento colturale in atto, delle potenzialità agronomiche e agropedologiche;
- Studio dell'attività aziendale, contenente l'illustrazione della consistenza, del regime fondiario e delle relazioni tra i diversi corpi aziendali, l'esame e la valutazione delle attività produttive agricole e/o zootecniche e della situazione in atto (anche sotto l'aspetto economico finanziario);
- Programma degli interventi per lo sviluppo agricolo del fondo, corredato dai seguenti elaborati descrittivi e di progetto:
 - inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area di intervento, con l'indicazione delle aree di rispetto o salvaguardia paesaggistica, ambientale o idrogeologica;

- interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle complementari, l'identificazione della viabilità di accesso, la distribuzione volumetrica proposta ed i relativi indici di edificabilità di progetto, le modalità di approvvigionamento idrico e depurazione in relazione alle esigenze aziendali;
 - descrizione delle soluzioni tecnico progettuali adottate con l'identificazione dei fabbricati esistenti da recuperare o di nuova edificazione, la descrizione delle caratteristiche costruttive e tipologiche e delle destinazione d'uso attuali e future;
 - illustrazione degli indirizzi produttivi e dell'ordinamento colturale proposto, con descrizione dettagliata della connessione tra le opere di miglioramento fondiario e le esigenze aziendali e abitative;
 - definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione degli interventi e la descrizione della situazione a piano ultimato.
- Schema di inserimento paesaggistico, a supporto della valutazione dell'intervento rispetto al sistema paesaggistico ambientale, alle preesistenze ed al suo impatto visivo nel contesto.
- Studio di compatibilità agro-ambientale, contenente l'analisi delle modificazioni agronomiche e pedologiche e la valutazione della compatibilità dell'indirizzo produttivo e dell'ordinamento colturale proposto rispetto alle potenzialità agronomiche del contesto
- Piano tecnico-finanziario, contenente l'illustrazione degli obiettivi e delle opportunità connesse alla realizzazione del progetto di sviluppo agricolo, la quantificazione degli interventi, la descrizione del processo di produzione a regime con indicazione delle innovazioni di processo e di prodotto, gli impegni finanziari, i risultati attesi e le ricadute economico-sociali degli interventi.
7. Gli interventi previsti dal Piano Aziendale si attuano in un arco temporale non superiore a 5 anni dalla sua approvazione consiliare, previo rilascio dei necessari titoli abilitativi.
8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli eventuali fabbricati residenziali è subordinata alla completa realizzazione delle opere di miglioramento fondiario, da attestare mediante presentazione di idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori, corredata di adeguata documentazione fotografica.

CAPO III - Usi del territorio

Articolo 21 - Classificazione degli usi

1. Le destinazioni d'uso consentite negli immobili e nei fabbricati esistenti o di nuova costruzione, sono quelle previste, ovvero quelle non esplicitamente vietate, dalle presenti Norme per le diverse zone urbanistiche omogenee.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le destinazioni d'uso disciplinate dal Piano sono articolate secondo le seguenti categorie funzionali indicate con la dicitura Du seguita da una lettera:

- Du_A - Residenziale
- Du_B - Turistico - ricettiva
- Du_C - Artigianale e industriale
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
- Du_E - Agricolo-zootecnica

4. Le 5 categorie funzionali sono così ulteriormente articolate:

Du_A. Residenziale

- Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee
- Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- Du_A.3 - Servizi strettamente connessi alla residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde)
- Du_A.4 - Parcheggi di pertinenza delle unità abitative

Du_B. Turistico - ricettiva

- Du_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
- Du_B.2 - Alberghi residenziali
- Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
- Du_B.4 - Case per ferie
- Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
- Du_B.6 - Residence
- Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
- Du_B.8 - Villaggi turistici e campeggi
- Du_B.9 - Agriturismi
- Du_B.10 - Turismo rurale

Du_C - Artigianale e industriale

- Du_C .1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici,artigianato artistico)
- Du_C .2 - Artigianato produttivo
- Du_C.3 - Attività industriali
- Du_C.4 - Impianti produttivi agro-industriali

Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria

- Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
- Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
- Du_D.6 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali
- Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
- Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
- Du_D.11 - Attrezzature per l'istruzione inferiore e superiore
- Du_D.12 - Attrezzature universitarie
- Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
- Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
- Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
- Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
- Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
- Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana
- Du_D.20 - Cimiteri e impianti di servizio

Du_E - Agricolo-zootecnica

- Du_E.1 - Abitazioni agricole
- Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
- Du_E.3 - Serre
- Du_E.4 - Fabbricati ed impianti connessi all'allevamento zootecnico intensivo
- Du_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali
- Du_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva

Articolo 22 - Carico urbanistico

1. Ai fini della dotazione di aree destinate a parcheggio, il Piano disciplina il differente carico urbanistico in relazione alle specifiche categorie e sottocategorie funzionali, secondo la seguente articolazione:

- Du_A. Residenziale
Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie funzionali, fatto salvo la categoria per la funzione Du_A4 per la quale è nullo;
- Du_B. Turistico – ricettiva
Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie; per la categoria Du_B.8 n. 1 posto auto per piazzuola;

- Du_C - Artigianale e industriale
Carico urbanistico: basso per tutte le sottocategorie
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
Carico urbanistico:
 - nullo per le sottocategorie: Du_D.1, Du_D.8, Du_D.9, Du_D.10, Du_D.11, Du_D.12, Du_D.13, Du_D.15, Du_D.16, Du_D.19, Du_D.20 ;
 - basso per le sottocategorie: Du_D.2, Du_D.3, Du_D.4;
 - alto per la sottocategoria Du_D.5, Du_D.6, Du_D.7, Du_D.14, Du_D.17, Du_D.18 ;
- Du_E - Agricolo-zootecnica
Carico urbanistico: nullo per tutte le sottocategorie.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - Zone territoriali omogenee

Articolo 23 - Classificazione del territorio

1. Il territorio comunale di Mogoro, in applicazione dell'articolo 3 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Decreto Floris), è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone territoriali omogenee, come rappresentato negli elaborati grafici del PUC:

- Zona A - Centro Storico
 - Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto urbanistico e architettonico conservato
 - Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare
- Zona B - Completamento residenziale
 - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato
 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione
 - Sottozona B3 - Tessuti in corso di definizione
- Zona C - Espansione residenziale
 - Sottozona C1 - Espansioni pianificate
 - Sottozona C2 - Edificato spontaneo consolidato
 - Sottozona C3 - Espansioni in programma
- Zona D - Industriali, artigianali e commerciali
 - Sottozona D1 - Piano per gli Insedimenti Produttivi (PIP)
 - Sottozona D2 - Insedimenti produttivi, artigianali e commerciali di iniziativa privata
 - Sottozona D3 - Aree estrattive di seconda categoria
- Zona E - Agricola
 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva
 - Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola
- Zona G - Servizi generali
 - Sottozona G1 - Attrezzature di servizio urbano
 - Sottozona G2 - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero
 - Sottozona G3 - Presidi di pubblica sicurezza
 - Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
- Zona H - Salvaguardia
 - Sottozona H1. Salvaguardia storico culturale
 - Sottozona H2. Salvaguardia paesaggistico ambientale
- Zona S - Spazi pubblici
 - Sottozona S1 - Aree per l'istruzione
 - Sottozona S2 - Aree per attrezzature di interesse comune
 - Sottozona S3 - Aree per spazi pubblici
 - Sottozona S4 - Aree per parcheggi pubblici

2. Le diverse sottozone urbanistiche, in relazione alle specificità del territorio e dell'abitato, possono essere ulteriormente suddivise in Subzone territoriali omogenee.

CAPO II - Disciplina urbanistica

Articolo 24 - Zona A - Centro storico

1. La Zona A - Centro Storico identifica le parti dell'insediamento interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o tradizionale.

2. La Zona A comprende al suo interno il Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico d'insieme identificato e disciplinato dal Piano Paesaggistico Regionale e verificato con atto ricognitivo alla scala comunale nei termini indicati nella deliberazione consiliare n. 19 del 26 giugno 2007 e nella Determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 1008/DG del 25 settembre 2007. Comprende inoltre la Zona A Centro Storico disciplinata dal previgente strumento urbanistico.

3. Nella Zona A il Piano identifica le seguenti sottozone urbanistiche:

- Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto urbanistico e architettonico conservato
- Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare

4. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona A, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.

5. Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia interna;
- Variazione della destinazione d'uso.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento dei servizi igienici, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari ed al miglioramento delle strutture nonché alla eliminazione della barriere architettoniche.

5.2 La demolizione totale o parziale è ammessa unicamente per gravi motivi di sicurezza e/o incolumità pubblica, subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di intervenire per il recupero del manufatto. La ricostruzione non è ammessa in assenza di Piano Particolareggiato.

6. Il Piano Particolareggiato ha la funzione di disciplinare gli interventi di conservazione, recupero e riuso del patrimonio architettonico storico tradizionale nonché gli interventi di riqualificazione dei manufatti in contrasto con il contesto urbano di riferimento, disciplinando le trasformazioni e le eventuali nuove edificazioni. Il Piano Particolareggiato ha inoltre il compito di:

- riconoscere e valorizzare gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana;
- valorizzare e riqualificare gli spazi pubblici urbani e gli assi viari originari, con specifico riguardo per i percorsi storici.

6.1. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano Particolareggiato, valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice fondiario non può superare quello medio dell'isolato di riferimento, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

- l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti, aventi carattere storico-artistico o di interesse ambientale;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

6.2. Il Piano Particolareggiato deve favorire il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie a favorire la vitalità economica e sociale del Centro Storico, ed incentiva lo svolgimento di attività artigianali compatibili e di offerta di servizi pubblici e privati, di attività culturali, turistiche e direzionali.

6.3. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico disciplina inoltre l'installazione degli impianti fotovoltaici, il miglioramento dell'efficienza energetica ed il comfort acustico ambientale degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del contesto paesaggistico.

7. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
 - Du_B.4 - Case per ferie
 - Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
 - Du_B.6 - Residence
 - Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.7 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.12 - Attrezzature universitarie
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

7.1 Sono inoltre ammesse piccole attività artigianali non moleste e non inquinanti, luoghi di aggregazione sociale e attrezzature per attività ginnico sportive compatibili con il patrimonio edilizio esistente e con il contesto storico residenziale.

7.2 Sono fatte salve le attività commerciali esistenti e le relative superfici acquisite, sino alla chiusura e/o cessazione dell'azienda. È consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, esclusivamente di Esercizi di Vicinato con la limitazione di superficie di vendita massima pari a:

- 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e quelli non alimentari;
- 150 mq. per gli esercizi misti (alimentare e non alimentare) e quelli non alimentari.

8. Negli interventi di recupero è obbligatorio utilizzare materiali, tecniche e procedimenti costruttivi adeguati al manufatto e coerenti con la tradizione costruttiva locale. Per gli interventi di recupero, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato redatto in adeguamento al PPR, valgono le prescrizioni di cui agli **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** Articolo 57 -

Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato

1. Identifica il tessuto urbano di Mogoro con impianto storico urbanistico e architettonico conservato e di elevato valore storico.
2. La Sottozona A1 coincide con il perimetro del Centro Storico identificato dal previgente strumento urbanistico generale e risulta disciplinato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 25 giugno 2009.
3. L'attuazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni formulate dal Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e Medio Campidano con Determinazione del Direttore del Servizio n. 2372 del 26 ottobre 2010.

Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare

1. Identifica il tessuto urbano originario di Mogoro, contiguo alla Sottozona A1, nel quale l'impianto fondiario ed i caratteri tipologici e costruttivi sono stati alterati in tempi relativamente recenti, pertanto è riconducibile ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.
2. La Sottozona A2 interessa una porzione di tessuto urbano precedentemente classificato Sottozona B1 e Sottozona B2 dal previgente strumento urbanistico, nel quale sono tuttavia riconoscibili organismi edilizi, in buono stato di conservazione, aventi caratteri tipologici e costruttivi originari propri della tradizione locale
3. L'attuazione è subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR.
4. Gli interventi disciplinati dal Piano Particolareggiato devono essere orientati alla riqualificazione dei tessuti modificati e alterati ed alla conservazione ed al recupero degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

Articolo 25 - Zona B - Completamento residenziale

1. La Zona B di completamento residenziale è la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto sia da edilizia tradizionale sia di recente formazione.
2. Si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione.
3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee, contraddistinte per omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici e delle relative fasi di formazione:
 - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato;

- Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione;
- Sottozona B3 - Tessuti in corso di definizione.
- 4. Destinazioni d'uso consentite:
 - Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
 - Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
 - Du_B.4 - Case per ferie
 - Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
 - Du_B.6 - Residence
 - Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
 - Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
 - Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di mq. 150 per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare)
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.12 - Attrezzature universitarie
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive, limitatamente a palestre per attività ginnica
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

Articolo 26 - Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato

1. Identifica le parti del tessuto urbano di completamento residenziale, consolidate a partire da una matrice urbana originaria, all'interno del quale si registra la presenza di edificazione recente ed edificazione appartenente alla tradizione costruttiva locale.

2. Sono tuttora riconoscibili aggregati edilizi ed edifici coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, dove permangono elementi architettonici o costruttivi originari.

3. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,70 mc/mq + 0,30 mc/mq per usi a carattere non residenziale
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 200 \text{ mq}$
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$, corrispondente a due piani fuori terra
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 8,0 \text{ ml}$ (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 4,0 metri fra edifici con pareti non finestrate;

distanza dal confine $\geq 4,0 \text{ ml}$; è consentita l'edificazione in aderenza e sono fatti salvi gli allineamenti dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
 - Rapporto di copertura massimo pari a 0,60
 - Indice permeabilità $\geq 20\% \text{ Sf}$

3.1 Non è consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati;

3.2 Sono fatte salve le situazioni preesistenti, legittimamente realizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme.

4. È prescritto il recupero degli edifici originari, coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, e la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici tipici, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'Articolo 56 - e Articolo 57 - delle presenti Norme. Presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, tali manufatti necessitano di interventi organici di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e tipologico.

5. Gli interventi di nuova costruzione devono armonizzarsi alla struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene. Devono essere preferibilmente riproposti i caratteri tipologici appartenenti alla tradizione locale.

5.1 È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato. L'individuazione di tali tratti spetta all'Amministrazione Comunale.

5.2 I prospetti devono essere caratterizzati da facciate sobrie ed omogenee sia dal punto di vista tipologico che per quanto riguarda le corrispondenze delle aperture nei diversi piani.

5.3 La recinzione del lotto deve essere realizzata con muratura piena per un'altezza minima di mt. 2,00 e massima di mt. 2,50, priva di aperture se non per il portale d'accesso, intonacata o in pietra faccia a vista secondo la tradizione locale.

5.4. Le coperture devono essere realizzate a falde inclinate con una pendenza massima del 35%, di foggia tradizionale, protette con tegole laterizie tipo coppo o portoghesi. Nel caso di coperture piane, di tetti in eternit o materiali estranei alla tradizione per interventi di manutenzione straordinaria che interessino le coperture, queste dovranno essere adeguate a tale norma.

5.5 Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quella sopraindicata, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

5.6 È ammessa la costruzione di edifici in aderenza, solo quando esiste specifico accordo scritto tra i proprietari confinanti, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente le posizioni dei fabbricati ed i distacchi relativi. Tale convenzione impegna per tutte le successive edificazioni e condiziona i futuri atti di assenso nel lotto interessati. Copia autentica della convenzione sarà allegata agli atti depositati nel Comune.

5.7 Non sono assentibili interventi edificatori che pregiudichino o rendano eccessivamente difficoltosa l'edificazione nei lotti confinanti.

5.8 Sono vietati rivestimenti estranei alla tradizione locale, quali lastre in pietra, ceramica, intonaci graffiati o simili; sono consentite le murature con pietra locale faccia a vista o intonacate e tinteggiate. Per gli edifici tipici le colorazioni devono essere sottoposte all'approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.

5.9 Gli elementi costruttivi quali serramenti, grate, persiane, dovranno essere realizzati con materiali e disegni coerenti con i caratteri dell'organismo storico. E' vietato l'utilizzo di alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose così pure dell'acciaio lavorato e colorato con forme e colori non adeguati al contesto.

Sono consentiti serramenti di alluminio elettrocolorato, di lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché le tinte siano intonate al contesto (nero, con le varie tonalità del marrone, o bordeaux scuro o verde scuro).

Articolo 27 - Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione

1. Identifica le parti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti, per le quali è prevista la razionalizzazione del tessuto edilizio e l'edificazione ed il completamento dei lotti ineditati.

2. Sono tuttora riconoscibili singoli edifici coerenti alla tradizione tipologica e costruttiva locale, dove permangono parti o elementi architettonici o costruttivi originari.

3. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità fondiaria: $2,25 \text{ mc/mq} + 0,25 \text{ mc/mq}$ per usi a carattere non residenziale
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 250 \text{ mq}$
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$, corrispondente a due piani fuori terra
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 8,0 \text{ ml}$ (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 4,0 metri fra edifici con pareti non finestrate; distanza dal confine $\geq 4,0 \text{ ml}$; è consentita l'edificazione in aderenza e sono fatti salvi gli allineamenti dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
 - Rapporto di copertura massimo pari a 0,50
 - Indice permeabilità $\geq 20\% S_f$

3.1 Sono fatte salve le situazioni preesistenti, legittimamente realizzate prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme.

4. È prescritto il recupero degli edifici originari, coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, e la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici tipici, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'Articolo 56 - e Articolo 57 - delle presenti Norme. Presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, tali manufatti necessitano di interventi organici di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e tipologico.

5. Gli interventi di nuova costruzione devono armonizzarsi alla struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

6. È consentita la realizzazione di coperture piane o a falde inclinate con una pendenza massima del 35%.

7. È fatto obbligo conservare l'allineamento su fronte strada dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato. L'individuazione di tali tratti spetta all'Amministrazione Comunale. Qualora gli edifici adiacenti costituiscano un tessuto privo di fronti continui sulla strada pubblica è consentito l'arretramento dal filo strada con un minimo di metri 2,50.

8. I prospetti devono essere caratterizzati da facciate sobrie ed omogenee sia dal punto di vista tipologico che per quanto riguarda le corrispondenze delle aperture nei diversi piani.

9. Le facciate degli edifici prospicienti la zona A e la Sottozona B1, dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dell'edilizia tradizionale, secondo quanto indicato all'Articolo 26 - commi 5.3, 5.8, 5.9.

10. Nel caso di aree già urbanizzate, libere da costruzioni ed inserite tra lotti urbanizzati, per il loro sfruttamento è consentita la suddivisione in lotti edificabili, nel rispetto dei parametri stabiliti nelle presenti Norme ed alle seguenti condizioni:

- l'area abbia una superficie inferiore a 2.000 mq;
- venga ceduta la superficie per tutte le strade eventualmente necessarie.

11. Nel caso di aree libere da costruzioni, di superficie superiore ai 2.000 mq, la suddivisione in lotti edificabili è subordinata alla presentazione di un Piano di Utilizzo Convenzionato, secondo le modalità ed i contenuti stabiliti all'Articolo 18 - delle presenti Norme, che preveda la cessione per servizi e per eventuali strade.

12. Nel caso di edifici coerenti con i caratteri tipologico costruttivi tradizionali, la recinzione a filo strada deve essere realizzata in muratura cieca intonacata e tinteggiata o in pietrame faccia a vista. Nel caso di edifici recenti o di nuova costruzione, nei casi non previsti al precedente comma 9, la recinzione a filo strada può essere realizzata in muratura piena per un'altezza di 1,20 ml dal piano strada o del marciapiede ove esistente e la restante altezza a giorno per un'altezza complessiva non superiore a 2,00 ml.

13. La recinzione a confine deve essere realizzata in muratura piena, di altezza inferiore a 2,50 ml, salvo diversi accordi con i confinanti.

Articolo 28 - Sottozona B3 - Tessuti in corso di definizione

1. Identifica le parti del tessuto urbano ineditato e/o corso di definizione per le quali è prevista la razionalizzazione del tessuto ed il completamento dei lotti ineditati.

2. Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di edificabilità fondiaria: 1,80 mc/mq
 - Superficie minima del lotto: $S_m \geq 250$ mq
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima $H = 7,50$ ml, corrispondente a due piani fuori terra
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 8,0$ ml (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 4 metri fra edifici con pareti non finestrate;

distanza dal confine $\geq 4,0$ ml; è consentita l'edificazione in aderenza ed il rispetto degli allineamenti dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
 - Rapporto di copertura massimo pari a 0,50
 - Indice permeabilità $\geq 20\%$ Sf

3. Mediante Piano di Utilizzo convenzionato di cui al precedente Articolo 18 - è consentito incrementare gli indici edificabilità fondiaria fino al raggiungimento dei parametri urbanistici ed edilizi ed alle condizioni di seguito riportate:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,25 mc/mq + 0,25 mc/mq per usi a carattere non residenziale
 - Quantità minima superficie oggetto di cessione ≥ 12 mq per abitante insediabile

Articolo 29 - Zona C - Espansione residenziale

1. Identifica la parte di territorio urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua esclusivamente a seguito di approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro convenzionamento.

Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione in sottozona omogenee contraddistinte come segue:

- Sottozona C1 - Espansioni pianificate
- Sottozona C2 - Edificato spontaneo consolidato
- Sottozona C3 - Espansioni in programma

Articolo 30 - Sottozona C1 Espansioni pianificate

1. Identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone:

- Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione;
- Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale.

Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione

1. La Subzona C1.a comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. La Subzona identifica il tessuto edificato consolidato, o in via di consolidamento, e coincide con la superficie fondiaria individuata dai singoli piani di lottizzazione.

2. Le aree di cessione a standard sono identificate nelle tavole di Piano come Area S e distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. Nel caso in cui il PUC modifichi le destinazioni d'uso delle aree di cessione a standard, nel rispetto della dotazione complessiva di aree per servizi, le prescrizioni del PUC prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

3. Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, come da elenco seguente:

- Lottizzazione "Su Cunventu" (ex Sottozona C1)
- Lottizzazione "Cunventu" (ex Sottozona C2)
- Lottizzazione "Terra Cresia" (ex Sottozona C6)
- Lottizzazione "Vittorio Ariu" (parte ex Sottozona C7)

4. In caso di decadenza della convenzione, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione. È consentito l'utilizzo degli

indici massimi stabiliti dal piano attuativo solo se sono rispettati integralmente i contenuti della convenzione.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali
- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 - Alberghi (compresi alberghi diffusi)
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
 - Du_B.4 - Case per ferie
 - Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
 - Du_B.6 - Residence
 - Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, le seguenti categorie funzionali
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (*superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 150 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare*)
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli (*superficie massima di vendita pari a 400 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 800 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentari*)
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale

1. La Subzona C1.b identifica le aree:

- Piano di Edilizia Economica Popolare – PEEP di “Santu Miali” (ex Sottozona C5)
- Lottizzazione "Is Argiolas" (parte ex Sottozona C7)
- Lottizzazione " Via Tuveri" (ex Sottozona C9)

2. Sono fatte salve le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dal Piano di Zona, approvato alla data di adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.

3. Sono inoltre consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.
4. Mediante piani o programmi di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica, è possibile realizzare un insieme coordinato di interventi, volti alla riqualificazione edilizia e urbanistica ed al recupero ambientale, funzionale e infrastrutturale del patrimonio edificato esistente e del tessuto urbano, anche attraverso nuova edificazione ed il concorso di altri operatori pubblici o privati.
5. Destinazioni d'uso consentite: sono consentite unicamente le funzioni previste dallo strumento urbanistico attuativo.

Articolo 31 - Sottozona C2 Edificato spontaneo consolidato

1. Identifica le aree edificate caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali realizzati in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte", oggetto di sanatoria edilizia o realizzati in ambiti agricoli contigui al tessuto urbano ormai consolidato.
2. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi del contesto urbano di riferimento.
3. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
4. Mediante partecipazione allo strumento urbanistico attuativo del comparto ATU 1, si applicano i parametri e le disposizioni previste dalle presenti Norme per la Sottozona C3 e dal Repertorio dei Progetti Norma.

Articolo 32 - Sottozona C3 Espansioni in programma

1. Identifica le aree destinate a nuova espansione residenziale, previste dal presente Piano Urbanistico Comunale.
2. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica o privata), in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.
3. L'attuazione della Sottozona avviene per comparti minimi di intervento, definiti Ambiti di Trasformazione Urbanistica - ATU, nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni riportate nel Repertorio dei Progetti norma.
4. Il Piano identifica tre distinti Ambiti di Trasformazione Urbanistica:
 - ATU 1 - Località Su Forraxi
 - ATU 2 - Località Sant'Antioco
 - ATU 3 - Località Rione Trumbixedda
5. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:
 - Parametri urbanistici di base
 - Indici di utilizzazione territoriale: 0,26 mq/mq
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
 - Indice territoriale per utilizzazione pubblica e/o per crediti compensativi: 0,20 mc/mq
 - Quantità minima superficie oggetto di cessione: 45% ST
 - Parametri edilizi di base

- Altezza massima H = 7,50 ml, corrispondente a due piani fuori terra
- Superficie minima del lotto: 200 mq
- Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml.
- Rapporto di copertura massimo pari a 0,40
- Indice permeabilità $\geq 30\%$ SF

6. Ripartizione volumi:

- 70% edilizia residenziale, suddivisa come segue:
- 20% servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (esercizi di vicinato, studi professionali, bar, ristoranti);
- 10% servizi pubblici

6.1 La volumetria complessivamente realizzabile (a destinazione residenziale e per servizi connessi con la residenza) si concentra nelle aree specificamente individuate nelle singole schede dei Progetti norma, non destinate a servizi pubblici.

6.2 Caratteri tipologici e costruttivi: edifici unifamiliari o bifamiliari isolati nel lotto, edifici in linea o a schiera. Le tipologie dovranno essere studiate per offrire una soluzione tipologica e architettonica coordinata per l'intero comparto e saranno disciplinate in dettaglio nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione).

7. Le volumetrie derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale per utilizzazione pubblica e/o per crediti compensativi, devono essere obbligatoriamente destinate al trasferimento delle volumetrie derivanti da Crediti edilizi compensativi di cui alle presenti norme e alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica o Sociale. Tali volumi devono essere localizzati all'interno delle superfici fondiari identificate nelle schede dei Progetti norma.

8. Le superfici da destinare a standard, pari a 12 mq ogni 100 mc edificabili, si intendono comprese nella superficie oggetto di cessione. Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del soggetto proponente l'insediamento. Le opere di urbanizzazione secondaria non possono essere scomutate.

8.1. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

9. I singoli proprietari delle aree comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana partecipano pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva secondo quanto stabilito dai parametri urbanistici ed edilizi; lo stesso principio perequativo è applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.

10. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, tutte le categorie funzionali;
- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.1 - Alberghi (compresi villaggi albergo, albergo diffuso e motel)
 - Du_B.2 - Alberghi residenziali
 - Du_B.3 - Esercizi di affittacamere
 - Du_B.4 - Case per ferie
 - Du_B.5 - Case, appartamenti per vacanze
 - Du_B.6 - Residence
 - Du_B.7 - Ostelli per la gioventù

- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, le seguenti categorie funzionali
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (*superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 150 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare*)
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli (*superficie massima di vendita pari a 400 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 800 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentari*)
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

11. Attuazione. Ogni Ambito di trasformazione deve costituire oggetto di un unico strumento urbanistico attuativo che interessi l'intera superficie territoriale, anche mediante il ricorso al Comparto edificatorio di cui all'Articolo 19 - **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**delle presenti norme.

11.1 l'Attuazione per stralci è consentita unicamente a condizione che:

- siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi delle presenti Norme e le prescrizioni ed indicazioni contenute nel repertorio dei Progetti Norma, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

11.2 L'Attuazione per stralci è subordinata alla presentazione di una proposta di Variante al progetto norma, riferita all'intero Ambito di Trasformazione Urbana interessato, e successiva approvazione da parte del Consiglio comunale, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'articolo 5 - delle presenti Norme.

11.3 La Proposta di Variante dovrà contenere:

- la perimetrazione degli stralci attuativi;
- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete);
- gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

11.4 Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

12. In fase di predisposizione dei piani attuativi sono consentite unicamente mere rettifiche ai perimetri riportati nelle schede dei Progetti norma ritenute necessarie a seguito di verifiche di dettaglio relative allo stato dei luoghi, senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire e l'assetto morfologico complessivo dell'Ambito di Trasformazione.

13. Gli edifici esistenti all'interno delle Sottozone C3 di espansioni in programma, fino alla approvazione dei piani attuativi, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna.

Articolo 33 - Zona D - Industriale, artigianale e commerciale

1. Identifica le aree del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli nonché le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali.

2. Per tale zona il PUC prevede, come indicato negli elaborati grafici di piano, la suddivisione nelle seguenti sottozone omogenee:

- Sottozona D1 - Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)
- Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali di iniziativa privata
- Sottozona D3 - Aree estrattive di seconda categoria

Articolo 34 - Sottozona D1 - Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

1. Identifica le aree del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, realizzati o da realizzare mediante Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica.

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone:

- Subzona D1.a - Piano per gli Insediamenti Produttivi
- Subzona D1.b - Ampliamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee, destinate unicamente al personale di custodia per una superficie utile massima di 120 mq per unità produttiva.
- Du_C - Artigianale e industriale, tutte le categorie funzionali
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
 - Du_D.6 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico

- Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
- Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
- Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
- Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
- Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali

Subzona D1.a - Piano per gli Insedimenti Produttivi

1. La Subzona identifica le aree interessate dal Piano per gli Insedimenti Produttivi, ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971 n. 865.
2. Sono fatte salve le previsioni edilizie e urbanistiche disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore alla adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale.
3. Sono inoltre consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia, con o senza demolizione.
4. Eventuali varianti al PIP, redatte in riferimento all'art. 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii., dovranno rispettare le quantità urbanistiche fondamentali (indice territoriale ed estensione delle cessioni pubbliche) e l'eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilità.

Subzona D1.b - Ampliamento del Piano per gli Insedimenti Produttivi

1. Identifica le aree destinate all'ampliamento del Piano per gli Insedimenti Produttivi esistenti.
2. L'edificazione è consentita solo previa approvazione di un Piano esteso all'intera Subzona urbanistica, così come identificata negli elaborati grafici di piano.
3. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà favorire la corretta integrazione del nuovo comparto produttivo con gli insediamenti produttivi esistenti, contribuire alla ridefinizione del rapporto con il contesto ambientale diminuendo l'impatto complessivo, migliorare la configurazione dell'insediamento esistente e degli spazi aperti inedificati e destinati a servizi (viabilità, marciapiedi, verde), con particolare riferimento all'affaccio lungo la Strada Provinciale 44.
4. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Parametri urbanistici di base
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq
 - Superficie coperta: 50% superficie fondiaria
 - Quantità di aree destinate a servizi (%): 25%
 - Parametri edilizi di base
 - Altezza massima = 8,00 ml
 - distacco dai confini: 8,00 ml, nel rispetto del Nuovo Codice della strada
 - distacco tra i fabbricati: 16,00 ml (sono ammesse le costruzioni in aderenza)
 - parcheggi di pertinenza: 1 mq/10 mc. di costruzione

- Indice di permeabilità: 25% superficie fondiaria

5.1 Sono ammessi uffici, laboratori, mense, magazzini ed attrezzature di servizio funzionali all'esercizio dell'attività nella misura max del 20% della Sc.

5.2. È vietato l'insediamento di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Articolo 35 - Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali di iniziativa privata

1. Identifica le aree del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, già realizzati mediante singoli interventi edilizi o da realizzare mediante Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone:

- Subzona D2.a - Insediamenti artigianali e commerciali
- Subzona D2.b - Insediamenti artigianali di trasformazione agroindustriale
- Subzona D2.c - Insediamenti commerciali, direzionali e ricettivi di nuovo impianto

Subzona D2.a - Insediamenti artigianali e commerciali

1. Identifica le aree artigianali e commerciali ubicate all'interno del centro abitato o nelle aree periurbane.

2. Mediante intervento edilizio diretto sono sempre consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

3. La nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione è consentita mediante intervento edilizio diretto o Piano di Utilizzo convenzionato, qualora specificamente previsto negli elaborati cartografici relativi alla classificazione urbanistica (Tavv.3.2.2 e 3.2.3).

4. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq (valido unicamente per gli ambiti sottoposti a Piano di Utilizzo convenzionato);
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq (con un massimo di volumetria realizzabile pari a 9.000 mc per ambito omogeneo, così come identificato dall'unità cartografica);
 - Superficie coperta: 50% superficie fondiaria
 - Quantità di aree oggetto di cessione (%): 20% ST
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima = 8,00 ml
 - Indice di permeabilità: 30% superficie fondiaria
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
 - Du_C .2 - Artigianato produttivo

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico

Subzona D2.b - Insediamenti artigianali di trasformazione agroindustriale

1. Identifica le aree artigianali e produttive esistenti destinate alla trasformazione e commercializzazione agroindustriale.

2. Mediante intervento edilizio diretto, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee, destinate unicamente al personale di custodia per una Slp max di 120 mq per unità produttiva
- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
 - Du_C .2 - Artigianato produttivo
 - Du_C.4 - Impianti produttivi agro-industriali
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali

4. Mediante strumento urbanistico attuativo (Cantina Sociale) o Piano di Utilizzo Convenzionato (Mulino) di iniziativa pubblica o privata, è consentita la nuova costruzione, la ristrutturazione e riqualificazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Mulino

- Parametri urbanistici di base
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
 - Superficie coperta: 50% superficie fondiaria

- Quantità di aree oggetto di cessione (%): 20%
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima = 10,00 ml
 - Indice di permeabilità: 30% superficie fondiaria
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti.

Cantina sociale

- Parametri urbanistici di base
 - Superficie coperta: 40% superficie fondiaria
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima H = 7,50 ml per i nuovi fabbricati
 - Indice di permeabilità: 30% superficie fondiaria
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml, nel rispetto del Nuovo Codice della strada.

Subzona D2.c - Insediamenti commerciali, direzionali e ricettivi di nuovo impianto

1. Identifica le aree destinate a nuovi insediamenti commerciali, direzionali e ricettivi, da realizzarsi attraverso interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Gli interventi sono realizzabili mediante strumento urbanistico attuativo, così come disciplinati nelle presenti norme tecniche di attuazione, esteso all'intera zona urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Area lungo Strada Provinciale 44

- Parametri urbanistici di base
 - Superficie coperta: 40% superficie fondiaria
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq
 - Quantità di aree oggetto di cessione (%): 15%
- Parametri edilizi di base
 - Altezza massima H = 4,00 ml
 - Indice di permeabilità: 40% superficie fondiaria
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml, nel rispetto del Nuovo Codice della strada;
- Destinazioni d'uso consentite:
 - Du_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
 - Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali

- Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero

Aree lungo la SS 131 Carlo Felice

- Parametri urbanistici di base
 - Superficie coperta: 30% superficie fondiaria
 - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq
 - Parametri edilizi di base
 - Altezza massima H = 7,50 ml
 - Indice di permeabilità: 40% superficie fondiaria
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml, nel rispetto del Nuovo Codice della strada;
 - Destinazioni d'uso consentite:
 - Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_B.1 - Alberghi (limitatamente ai motel)
 - Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
 - Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico
- Nell'area posta sulla SS 131 Carlo Felice in direzione Cagliari, sono consentite inoltre le seguenti categorie funzionali:
- Du_D.5 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero (localizzabili unicamente)

Articolo 36 - Sottozona D3 - Aree estrattive di seconda categoria

1. Identifica le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di inerti per il settore delle costruzioni e per uso industriale locale.

2. Le cave individuate nell'art.76 del R.E. sono soggette alla normativa di cui alle leggi regionali in materia, ed alla seguente disciplina urbanistica:

2.1 L'edificazione è consentita solo per locali attinenti alla attività estrattiva (uffici, servizi e simili), aventi caratteri di precarietà ed amovibilità, per la sola durata dell'attività in esercizio. Sono da escludere le attività classificabili come industriali (segherie ecc.) e la residenza. E' ammesso un rapporto di copertura massimo pari al 2 % della superficie della concessione regionale.

2.2 Valgono le disposizioni di cui alla delibera C.C. n° 12 del 29.01.04, relativa al parere favorevole per l'autorizzazione cava in regime di prosecuzione di cui al F° 34 mappale 197, 207, 192 parte, 194 parte, 213, 212 parte, 208 parte, 206 parte, 143 parte, 122, 121 parte, 33 parte; in particolare:

- ai fini del prosieguo amministrativo e giuridico, il parere favorevole è subordinato alla puntuale realizzazione, da parte della società titolare, del ripristino ambientale;
- la società titolare è tenuta a redigere a propria cura e spese e depositare presso il Comune, un preventivo organico Piano di Intervento generale e stralci annuali di cui il

C.C. deve prendere preliminarmente atto e valutare nel merito, contenente l'indicazione planimetrica e tutti i dati e notizie relativi alla consistenza dell'area di sfruttamento, al fine di consentire agli Uffici ed all'A.C. la verifica ed il controllo con tempi e modalità certe ed oggettive che, di fatto e man mano che si procede allo sfruttamento, venga posta in essere anche la riqualificazione del territorio interessato;

- l'A.C. si riserva, attraverso i propri uffici, di monitorare in qualsiasi momento la puntuale attuazione di quanto prescritto, anche in contraddittorio con la stessa società titolare;
- in nessun caso la società titolare potrà opporsi a viste di controllo, ispezioni etc. da parte degli organi del Comune e/o dei suoi uffici e/o dei suoi consulenti, al fine di esercitare il controllo di quanto previsto e per le finalità richiamate nella stessa delibera

2.3 Il Piano di Intervento generale dovrà inoltre essere corredato da piano di sostenibilità delle attività, giustificativo delle esigenze di mercato, di mitigazione degli impatti durante l'esercizio e contenente il piano di riqualificazione d'uso delle aree estrattive correlate al programma di durata dell'attività di estrazione.

2.4 La documentazione di progetto dovrà essere accompagnata da idonea garanzia fideiussoria commisurata al costo del piano di recupero ambientale, nonché prevedere la realizzazione di interventi volti alla riconversione delle aree dismesse dalle attività estrattive.

2.5 I fabbricati realizzati al servizio delle cave dovranno entrare nel piano di recupero dell'area che potrà prevederne la demolizione se incongrui con gli assetti paesaggistici dei luoghi o il reimpiego per finalità coerenti con la tutela dell'ambiente, laddove possibile.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato

Articolo 37 - Zone E - Agricole

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

2. Le presenti NTA sono redatte in conformità alle indicazioni del DPGR 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole", emanate in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45.

3. Nel recepire le "Direttive per le zone agricole" il PUC individua all'interno del territorio comunale le seguenti Sottozone:

- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva;
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola.

4. Il Piano promuove strategie orientate alla qualificazione ed alla sostenibilità delle attività agricole tradizionali e persegue le seguenti finalità:

- tutelare le parti di territorio a vocazione agricola;
- valorizzare le vocazioni produttive e di sviluppo economico delle zone agricole;
- favorire l'uso di tecniche agronomiche coerenti con le risorse pedologiche del territorio;
- salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica;
- contenere la diffusione dell'insediamento ed i processi di parcellizzazione fondiaria, salvaguardando la funzione agricola dei fondi;
- incentivare forme di conduzione multifunzionale delle aziende agricole;

- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo;
- conservare, tutelare e riqualificare gli elementi del paesaggio agrario;
- orientare gli interventi di nuova costruzione, per quanto attiene alle caratteristiche tipologico costruttive, formali e compositive.

4.1 Il Piano favorisce inoltre gli interventi che, compatibilmente con le tecniche costruttive tradizionali, sono finalizzati al raggiungimento di una massima efficienza energetica negli edifici e nello svolgimento delle attività.

5. L'edificazione in zona agricola è consentita unicamente per esigenze produttive aziendali ad imprenditori agricoli singoli o associati, così come identificati ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali, ai sensi della Legge 2 Agosto 1990, n. 233, che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

5.1 All'atto del rilascio della concessione il responsabile unico del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente o dei familiari di cui all'art. 230 bis del codice civile.

6. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano Aziendale, esteso all'intero comparto agricolo produttivo interessato. Il Piano Aziendale è uno specifico strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale per il territorio extraurbano, di cui all'Articolo 20 - delle presenti Norme.

6.1 Il Piano Aziendale non è richiesto nel caso di interventi volti alla realizzazione di strutture dedicate al turismo rurale, così come definito dalle presenti norme, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni per le singole Sottozone agricole.

7. Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è riferita alla specifica Sottozona o Subzona urbanistica omogenea.

8. Nel caso di aziende organizzate su appezzamenti in cui siano presenti diverse Sottozone urbanistiche, la superficie minima di intervento è riferita alla Sottozona prevalente, corrispondente ad almeno il 75% della superficie fondiaria complessiva.

9. Al solo fine del computo della superficie minima di intervento a carattere non residenziale, è ammissibile utilizzare più corpi aziendali anche non contigui, ma che siano al servizio del corpo aziendale principale. Il volume realizzabile è, in ogni caso, computato esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo sul quale si edifica.

9.1 All'istanza di permesso di costruire deve essere allegato relativo atto di vincolo dei terreni interessati dall'intervento mediante Atto pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese dei richiedenti, o Atto giurato del proprietario da registrarsi presso apposito registro istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

10. Nelle aree in cui la pendenza è superiore al 40% è vietata l'edificazione, così come nelle aree a pericolosità idrogeologica di valore pari o superiore a H_{i3} e H_{g3} ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche. Tali superfici possono tuttavia essere utilizzate ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e della relativa volumetria realizzabile per costruzioni da localizzare al di fuori di tali aree.

11. Non sono consentiti né scavi né movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi. Nella realizzazione di fabbricati residenziali non sono ammessi volumi totalmente o parzialmente interrati e la realizzazione di sbancamenti deve essere limitata a quanto strettamente necessario per la realizzazione del fabbricato.

12. Per gli edifici esistenti in zona agricola, sono consentite le destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, sebbene difformi da quanto disposto dalle presenti norme o che insistono su lotti di dimensione inferiore a quelle minime prescritte. Per tali edifici sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, senza incremento di volume e di unità abitative.

12.1 Per gli edifici esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, le destinazioni d'uso consentite sono quelle disciplinate dalle presenti Norme per le singole Sottozone o Subzone omogenee.

13. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del PUC costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. È vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 Ha.

Attività complementari all'attività agricola

1. Nelle Zone agricole del territorio comunale, il Piano promuove e disciplina le attività multifunzionali delle imprese agricole, come disciplinate dalla LR 11 maggio 2015, n.11, al fine di:

- favorire il mantenimento delle attività umane nelle aree rurali;
- tutelare, qualificare e valorizzare le risorse del territorio;
- differenziare, integrare e incrementare il reddito dell'impresa agricole;
- recuperare il patrimonio edilizio rurale tutelando le peculiarità paesaggistiche;
- sostenere e incentivare le produzioni tipiche, le produzioni di qualità locali e a filiera corta e le tradizioni enogastronomiche locali;
- diffondere la cultura rurale, i suoi usi e le sue tradizioni;
- sviluppare servizi innovativi rivolti all'inclusione sociale e al reinserimento lavorativo di soggetti svantaggiati, all'assistenza e alla riabilitazione delle persone in condizione di disagio, al supporto alla famiglia e alle istituzioni didattiche.

2. Le attività multifunzionali delle imprese agricole consistono nel turismo agricolo e rurale e nelle fattorie didattiche e sociali, secondo le seguenti definizioni e prescrizioni:

2.1 Agriturismo. Consiste nell'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda. Nelle Zone E2 ed E5 è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica, nel rispetto della normativa regionale e nazionale in materia.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00. Sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per le aziende aventi superficie maggiore il limite massimo è stabilito in 16 camere e 30 posti letto.

Per ogni posto letto può essere computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività.

Il concessionario, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di permesso di costruire, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto ed a non frazionare la superficie aziendale per un periodo non inferiore a 10 anni.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. La realizzazione e la ristrutturazione ed il riuso dei fabbricati agrituristici deve avvenire in coerenza con il contesto paesaggistico ambientale.

2.2 Agricampeggi. Consiste nell'ospitalità in spazi aziendali aperti, svolta in aree appositamente allestite e attrezzate per la sosta e il soggiorno mediante tende, roulotte, caravan, autocaravan o camper. Nel rispetto del rapporto di connessione e

complementarietà con l'azienda agricola, il limite massimo per l'ospitalità è di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

2.3 Turismo rurale. Consiste nel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 e 9 della LR 12 agosto 1998, n. 27.

L'offerta ricettiva e di ristorazione può essere esercitata in fabbricati rurali già esistenti e nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole.

Gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente destinato al turismo rurale, devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi della tradizione rurale locale, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

2.4 Fattoria didattica. Consiste nell'esercizio, da parte degli imprenditori agricoli e degli imprenditori ittici, di attività educative, culturali e promozionali finalizzate a trasmettere conoscenze e saperi del mondo rurale. Le attività connesse alla Fattoria didattica possono essere esercitate in fabbricati rurali e aziendali già esistenti.

2.5 Fattoria sociale. Consiste nell'esercizio, da parte degli imprenditori agricoli di un insieme di pratiche assistenziali, educative e formative di supporto alle famiglie e alle istituzioni, finalizzate all'inclusione sociale e all'inserimento lavorativo a favore di persone che presentano forme di fragilità, disabilità o di svantaggio psicofisico o sociale. Le attività connesse alla Fattoria sociale possono essere esercitate in fabbricati rurali e aziendali già esistenti o nelle strutture di recupero terapeutico disciplinate dalle Direttive per le zone agricole.

Articolo 38 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva

1. La Sottozona E2 identifica le aree del territorio comunale di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

2. Il Piano identifica le seguenti Subzone:

- Subzona E2.a - Ambito dell'agricoltura irrigua e della zootecnia intensiva
- Subzona E2.a* - Borgata agricola di Morimenta
- Subzona E2.b - Ambito delle colture legnose non irrigue
- Subzona E2.c - Ambito delle colture erbacee non irrigue

3. Parametri edilizi e urbanistici

- Superficie minima del lotto:
 - 0,50 Ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
 - 1,50 Ha per vigneti e oliveti;
 - 1,50 Ha per colture arboree da frutto (mandorleti, noceti, ...);
 - 2,50 Ha per le colture erbacee e per i seminativi a rotazione.
- Altezza
 - Residenze: $H \leq 3,75$ m corrispondente a un piano fuori terra
 - Fabbricati connessi alla conduzione agricola del fondo: $H \leq 7,00$ m
- Distanze: distanza tra edifici $\geq 12,0$ ml; distanza dal confine $\geq 6,0$ ml;

- Annessi rustici, allevamenti zootecnici e relative aree a pascolo di pertinenza - distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, G:
 - Allevamento di suini: ≥ 500 m
 - Allevamento avicunicoli: ≥ 300 m
 - Allevamento di bovini, ovicaprini ed equini: ≥ 100 m
 - Punti di ristoro: ≥ 1.000 m
- Rapporto di copertura: per le serre fisse o mobili (prive di strutture fuori terra e facilmente amovibili) e per i fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi, non superiore al 50% del fondo;

3.1. Per la realizzazione di volumi residenziali la superficie minima di intervento non potrà comunque essere inferiore a 3,00 Ha, salvo diversa prescrizione.

3.2. Indice di edificabilità fondiaria (If)

- residenze connesse alla conduzione dei fondi: $If \leq 0,03$ mc/mq, per una cubatura massima complessiva realizzabile non superiore a 600 mc, salvo diversa prescrizione;
- impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: $If \leq 0,20$ mc/mq;
- fabbricati per agriturismo: come disciplinato nelle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E;
- strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: $If \leq 0,10$ mc/mq.

4. Per lo svolgimento delle attività agricole, anche a carattere non imprenditoriale, su fondi di dimensioni inferiori al lotto minimo, è consentita l'edificazione di strutture per il deposito delle attrezzature secondo i seguenti parametri:

- SU = 25 mq e altezza non superiore a metri 2,50 per i fondi aventi superficie compresa tra 5.000 mq e 10.000 mq;
- SU = 35 mq e altezza non superiore a metri 2,50 per i fondi aventi superficie maggiore.

4.1 È consentita la realizzazione di loggiati annessi (aperti su 3 lati), per un ulteriore 30% della superficie del locale chiuso, aventi profondità massima di 2,00.

5. Per lo svolgimento dell'attività agricola o zootecnica è consentita la realizzazione di piccoli loggiati o tettoie aperte amovibili, privi di strutture in muratura, aventi una superficie massima complessiva di 20,0 mq.

6. È consentita inoltre la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti, di cubatura massima non superiore a 9,0 mc ed altezza utile interna di 2,40 ml.

Subzona E2.a - Ambito dell'agricoltura irrigua e della zootecnia intensiva

1. Identifica le aree incluse nel Comprensorio irriguo del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, Distretto irriguo n. 29, con suoli appartenenti alla I e II classe di capacità d'uso sviluppatasi sui depositi alluvionali, in aree pianeggianti o subpianeggianti. Localmente si possono riscontrare limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio ma l'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente elevata.

2. L'ambito presenta un notevole interesse agricolo per tutte le colture erbacee ed arboree, le ortive a pieno campo, le colture protette ed industriali.

3. Il Piano promuove un miglioramento del processo produttivo a lungo termine, sia completando l'infrastrutturazione irrigua ma anche mediante razionali sistemazioni idraulico agrarie e l'utilizzo di sistemi di irrigazione per aspersione a bassa intensità oraria ed istantanea e con irrigazioni localizzate.

4. Attività compatibili:

- Frutticoltura e viticoltura da tavola
- Viticoltura da vino
- Colture erbacee, arboree ed industriali
- Colture protette
- Colture ortive da pieno campo
- Arboricoltura da legno
- Allevamenti intensivi (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda)

5. Destinazioni d'uso consentite:

Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:

- Du_B.8 - Villaggi turistici e campeggi, limitatamente agli Agricampeggi come disciplinati dal LR 11 maggio 2015, n.11 e dalle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E
- Du_B.9 - Agriturismi, come disciplinato nelle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E
- Du_B.10 - Turismo rurale, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico, comprese le Fattorie sociali
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
 - Du_E.3 - Serre
 - Du_E.4 - Fabbricati ed impianti connessi all'allevamento zootecnico intensivo
 - Du_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali

5.1 Sono inoltre consentite le attività multifunzionali delle imprese agricole, quali Fattorie didattiche e sociali, di cui alla LR 11 maggio 2015, n.11.

Subzona E2.a* - Borgata agricola di Morimenta

1. La subzona E2.a* identifica l'ambito della Borgata di Morimenta, che comprende le case coloniche e relativi poderi, esito delle riorganizzazioni fondiari realizzate dopo gli anni '50 dall'ETFAS - Ente per la trasformazione fondiaria e agraria in Sardegna.

2. L'ambito della Borgata di Morimenta è caratterizzato dalla presenza di 31 case coloniche, realizzate secondo un disegno unitario; ogni fabbricato si sviluppa su un solo piano su pianta rettangolare (che misura circa 10x16m) e presenta una copertura a falde. Gli edifici principali e gli annessi manufatti, utilizzati per le attività agrarie e di allevamento, sorgono tutti uguali disposti lungo i principali assi viari. E' presente inoltre la chiesa di Sant'Ignazio, localizzata lungo la SP 98.

3. Il Piano persegue il mantenimento delle qualità insediative e paesaggistiche che caratterizzano l'assetto originario della borgata. La tendenza a localizzare le costruzioni recenti, sia residenziali che strumentali all'attività agricola, a ridosso dei micronuclei originari, altera fortemente il rapporto dell'insediamento con il contesto agricolo circostante e il valore

paesaggistico d'insieme, per l'uso di tipologie e modalità costruttive non coerenti con l'esistente.

4. Il Piano si attua nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme e nel rispetto delle indicazioni riportate nella Scheda progettuale *Borgata di Morimenta* contenuta nel *Repertorio dei progetti norma*.

5. Parametri edilizi e urbanistici:

- Superficie minima del lotto:
 - 1,00 Ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici.
 - 1,50 Ha per vigneti e oliveti;
 - 1,50 Ha per colture arboree da frutto (mandorleti, noceti, ...);
 - 2,50 Ha per le colture erbacee e per i seminativi a rotazione

5.1 Per la realizzazione di volumi residenziali la superficie minima di intervento non potrà comunque essere inferiore a 4,00 Ha, senza la possibilità di utilizzare più corpi aziendali non contigui.

5.2 Indice di edificabilità fondiaria (If)

- residenze connesse alla conduzione dei fondi: $If \leq 0,015$ mc/mq, per una cubatura massima complessiva realizzabile non superiore a 600 mc;
- impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: $If \leq 0,20$ mc/mq;
- strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: $If \leq 0,10$ mc/mq.

6. Gli interventi consentiti nelle case coloniche originarie (così come individuate nella Scheda Norma) sono la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione interna senza incremento volumetrico. Non sono ammessi ampliamenti in aderenza e sopraelevazioni.

6.1 Sono vietate in ogni caso le modificazioni dei caratteri originari dell'edificio storico e la sua demolizione, anche parziale, ad eccezione delle superfetazioni recenti.

6.2 A seguito di interventi organici di recupero delle case coloniche originarie e di demolizione delle superfetazioni recenti, per la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali è consentito ridurre il lotto minimo a 3,00 Ha e incrementare l'Indice di edificabilità fondiaria a 0,03 mc/mq, per una cubatura massima complessiva realizzabile non superiore a 900 mc. Gli ampliamenti realizzabili dovranno attenersi alle indicazioni e prescrizioni riportate nella Scheda norma. I nuovi corpi di fabbrica dovranno svilupparsi su un unico piano fuori terra, a pianta rettangolare e disporsi in direzione perpendicolare o parallela all'asse stradale e dovranno rispettare i caratteri tipologici e costruttivi indicati nella Scheda Norma.

6.3 È consentita la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica a carattere non residenziale (categorie funzionali Du_B9 e Du_D.18) secondo le indicazioni e prescrizioni indicate nella Scheda Norma, esclusivamente a seguito di interventi organici di recupero della casa colonica originaria.

7. Gli interventi ammessi nei fabbricati di recente realizzazione (così come individuati nella Scheda Norma) sono la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia senza incremento di volume. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni.

8. Non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati a servizio dell'attività agricola entro il limite di 80 m dagli assi stradali principali, come indicato nella Scheda Norma.

9. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.9 - Agriturismi, come disciplinato nelle *Attività complementari all'attività agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E
 - Du_B.10 - Turismo rurale, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C.1 - Artigianato di servizio (servizi connessi con la cura della persona, manutenzione beni di consumo e degli edifici, artigianato artistico)
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato, unicamente mediante il recupero delle case coloniche originarie
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico, comprese le Fattorie sociali
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
 - Du_E.3 - Serre
 - Du_E.4 - Fabbricati ed impianti connessi all'allevamento zootecnico intensivo

9.1. Nelle case coloniche originarie sono vietate le destinazioni d'uso che arrechino pregiudizio alla conservazione del manufatto ed alla qualità paesaggistica delle relative pertinenze (incluse fasce alberate, sistemi di drenaggio e scolo delle acque, ecc.) o comunque risultino non compatibili con il caratteri peculiari della borgata e dell'organizzazione fondiaria. Oltre all'uso residenziale, gli edifici originari possono essere adibiti a punti di ristoro o di commercio al dettaglio (ad esempio, chiosco giornali, tabacchi, servizi di vicinato), fattorie didattiche e sociali, agriturismi.

Subzona E2.b - Ambito delle colture legnose non irrigue

1. Identifica l'ambito agricolo che si sviluppa lungo la Valle del Rio Mogoro, caratterizzato da una orografia sub-pianeggiante, con pendenze deboli e collinari con pendenze moderate, e da suoli appartenenti alla II e III classe di capacità d'uso sviluppatasi sulle marne, arenarie e calcari marnosi del Miocene.

2. L'ambito, già interessato da un uso agricolo a prevalenza di colture legnose (oliveti, vigneti e frutteti), presenta limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio dei suoli o per un'eccessiva presenza di scheletro, ma l'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente buona.

3. Il Piano promuove la conservazione di un processo produttivo di lungo periodo, soprattutto mediante opportuni e significativi interventi di recupero varietale delle specie legnose (vite e olivo) e di miglioramento dei caratteri fisici dei suoli, localmente coadiuvabili con l'uso di sistemi di irrigazione per aspersione a bassa intensità oraria ed istantanea.

4. Attività compatibili sono:

- Frutticoltura e viticoltura da tavola
- Viticoltura da vino
- Arboricoltura da legno
- Allevamenti semi-estensivi

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.9 - Agriturismi, come disciplinato nelle *Attività complementari all'attività agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E
 - Du_B.10 - Turismo rurale, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico, comprese le Fattorie sociali
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo

Subzona E2.c - Ambito delle colture erbacee non irrigue

1. Identifica l'ambito agricolo dell'altopiano di Sa Struvina, caratterizzato da suoli appartenenti alla II, III, IV e VI classe di capacità d'uso sviluppatasi prevalentemente su rocce effusive basiche (basalti) in aree da pianeggianti o subpianeggianti a moderatamente inclinate nei settori di raccordo tra i rilievi e la pianura.

2. L'ambito, già interessato da un uso agricolo semi intensivo o estensivo per la presenza di colture erbacee e, in minor misura, pascoli nudi, arbustati o arborati, presenta limitazioni d'uso per la lentezza del drenaggio dei suoli o per un'eccessiva presenza di scheletro o per un debole spessore dei suoli e per un moderato rischio di erosione. L'attitudine dei suoli ai differenti usi agricoli e zootecnici è complessivamente moderata.

3. Riconoscendo una minore potenzialità agricola, il Piano promuove comunque la possibilità di instaurare un processo produttivo a medio-lungo termine, mediante l'uso di colture idonee alle caratteristiche pedologiche e la tutela della risorsa suolo attraverso una razionalizzazione del pascolo.

3.1 Le trasformazioni aziendali devono, ove necessario, prevedere opere di difesa del suolo e le infrastrutture non devono essere in contrasto con il paesaggio.

4. Attività compatibili:

- Colture erbacee a ciclo autunno-vernino
- Colture arboree scarsamente esigenti d'acqua
- Arboricoltura da legno
- Allevamenti semi-estensivi

5. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.8 - Villaggi turistici e campeggi, limitatamente agli Agricampeggi disciplinati nelle *Attività complementari all'attività agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E
 - Du_B.9 - Agriturismi, come disciplinato nelle *Attività complementari all'attività agricola*, di cui alla norma generale per le Zone E
 - Du_B.10 - Turismo rurale, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico, comprese le Fattorie sociali
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:

- Du_E.1 - Abitazioni agricole
- Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
- Du_E.5 - Fabbricati ed impianti connessi alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali
- Du_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva

Articolo 39 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola

1. La Sottozona E5 identifica le aree del territorio comunale di transizione dai paesaggi di pianura o collinari verso le aree più acclivi (cornici dei tavolati basaltici), che per le caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli, sono ritenute marginali per l'attività agricola. I suoli, comprendenti le aree con depositi di versante derivati dalle litologie basaltiche e mioceniche, appartengono a classi di capacità d'uso che variano dalla VI all'VIII. Il Piano identifica la seguente Subzona:

- Subzona E5.a – Ambito delle aree seminaturali.

2. L'ambito è caratterizzata da formazioni vegetali a diverso stadio dinamico di evoluzione che includono principalmente boschi, macchie mediterranea e vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua e, localmente, da un'agricoltura marginale con un uso pascolativo estensivo e con aree ricoperte da formazioni arbustive di degradazione (per tagli ed incendi progressi).

3. Per tali aree il Piano ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e conservazione della vegetazione esistente, in relazione ai caratteri morfologici e pedologici, anche attraverso la regolamentazione del carico di bestiame e l'eliminazione graduale nelle zone più vulnerabili.

4. Attività compatibili:

- colture legnose (vite, olivo, fruttiferi) nelle zone a morfologia più dolce, purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- pascolo e ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, nelle aree a pendenze moderate (<35%), purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- attività finalizzate ad un uso sostenibile della risorsa "ambiente": manutenzione selvicolturale, osservatori e percorsi naturalistici, sviluppo del turismo archeologico;
- attività agroforestali finalizzate alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e agricole tradizionali: aziende agrituristiche, apicoltura, eventuali allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento nei limiti di compatibilità degli aspetti produttivi e con le esigenze di stabilità ambientale;

5. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie minima del lotto: 10,00 Ha
- Indici di edificabilità fondiaria:
 - impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: $I_f \leq 0,05 \text{ mc/mq}$;
 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): $I_f \leq 0,01 \text{ mc/mq}$;
- Parametri edilizi di base:
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 12,0 \text{ ml}$; distanza dal confine $\geq 6,0 \text{ ml}$;

6. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.9 - Agriturismi, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
 - Du_B.10 - Turismo rurale, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
 - Du_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
 - Du_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva

6.1 Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione residenziale.

7. È consentita inoltre la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti, di cubatura massima non superiore a 9,0 mc ed altezza utile interna di 2,40 ml.

Articolo 40 - Zona G - Servizi generali

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati, a servizio della popolazione residente nel territorio comunale e d'area vasta.

2. La Zona G identifica un complesso di funzioni e destinazioni d'uso molto articolata, che comprende le principali attrezzature pubbliche e infrastrutture urbane e territoriali.

3. Il PUC prevede la suddivisione della Zona G per Servizi generali, in funzione delle diverse destinazioni d'uso ammesse nelle seguenti:

- Sottozona G1 - Attrezzature di servizio urbano;
- Sottozona G2 - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero;
- Sottozona G3 - Presidi di pubblica sicurezza;
- Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta

4. Gli interventi si attuano di norma mediante strumenti urbanistici attuativi o mediante specifici strumenti di pianificazione previsti per gli ambiti a gestione speciale o mediante progetto di opera pubblica.

5. Le presenti Norme identificano tuttavia aree e manufatti edilizi, localizzati prevalentemente all'interno del tessuto urbano consolidato, in cui gli strumenti urbanistici attuativi non costituiscono presupposto per l'edificazione e quindi sono realizzabili mediante intervento edilizio diretto.

Articolo 41 - Sottozona G1 Attrezzature di servizio urbano

1. Identifica le parti del territorio comunale destinate alle strutture direzionali, al credito, ai servizi e alle attività culturali, all'istruzione superiore, alla ricerca e la sanità.

2. Tali aree costituiscono servizi e infrastrutture in parte già esistenti e funzionanti, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio di servizi di Mogoro.

3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G1.a - Attrezzature direzionali e amministrative

- Subzona G1.b - Attrezzature sanitarie e di recupero e riabilitazione
- Subzona G1.C - Nuovi insediamenti direzionali e amministrativi di interesse urbano

4. Le aree scoperte di pertinenza, non utilizzate a parcheggio o per usi tecnici, dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo di esemplari arbustivi e arborei autoctoni.

Subzona G1.a - Attrezzature direzionali e amministrative

1. Identifica le attrezzature interne al centro abitato interessate dalla presenza di sedi bancarie, della sede Telecom e da magazzini comunali e relative pertinenze.

2. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica/intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 12,00 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 20% della superficie fondiaria

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.3 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico

Subzona G1.b - Attrezzature sanitarie e di recupero e riabilitazione

1. Identifica le aree destinate ad attrezzature sanitarie di recupero e riabilitazione funzionale.

2. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica o intervento edilizio diretto attraverso permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 1,50 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 10,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 20% della superficie fondiaria

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:

- Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
- Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
- Du_D.17 - Strutture socio sanitarie
- Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

Subzona G1.c - Nuovi insediamenti direzionali e amministrativi

1. Identifica le aree in località Santu Miali destinate all'insediamento di servizi direzionali ed amministrativi di interesse urbano e d'area vasta.

2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Subzona urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq
 - Indice di edificabilità territoriale: 1,20 mc/mq;
- parametri edilizi di base:
 - Altezza: 10,0 m;
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
 - Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria;
 - Permeabilità: 25% della superficie fondiaria.

3. Superficie in cessione: 25% della superficie territoriale.

4. Il 50% della superficie territoriale deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato per il gioco e per lo sport, in aggiunta alla superficie in cessione.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, ad esclusione delle categorie funzionali: Du_D.6, Du_D.10 , Du_D.19 e Du_D.20.

Articolo 42 - Sottozona G2 Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero

1. La Sottozona G2 identifica le aree urbane attrezzate destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

2. Costituiscono parte del patrimonio di aree e servizi esistenti e funzionanti del territorio di Mogoro, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi o realizzati a seguito di singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta.

3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G2.a - Parchi urbani
- Subzona G2.b - Parchi di interesse archeologico e storico culturale
- Subzona G2.c - Parchi e attrezzature territoriali

Subzona G2.a - Parchi urbani

1. Il Piano Identifica il Parco pubblico di Santu Miali destinato a parco, verde pubblico ed alle attività ludiche all'aria aperta.

2. Il Piano si attua mediante strumenti urbanistici attuativi, di cui alle presenti Norme, o mediante progetto di opera pubblica.

3. La progettazione del verde dovrà privilegiare ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

4. È consentita la realizzazione di attrezzature coperte fisse e smontabili, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi, sentieri pedonali e percorsi salute.

5. Parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica: 0,03 mc/mq

6. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive

Subzona G2.b - Parchi di interesse archeologico e storico culturale

1. Identifica le aree destinate alla realizzazione delle attrezzature leggere di supporto alla fruizione delle risorse archeologiche e di interesse storico culturale e identitario.

2. Il Piano riconosce le seguenti aree:

- Parco archeologico di Cuccurada (ex G12)
- Parco archeologico di Su Conventu (ex G1)
- Parco di Cracaxia (ex G16)

3. *Parco archeologico di Cuccurada*

3.1 Identifica l'area comunale attorno all'omonimo nuraghe, destinata alla valorizzazione e recupero del complesso nuragico ed alla valorizzazione del relativo parco archeologico.

3.2 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali (compresa biglietteria e bookshop)

3.3 Oltre alle destinazioni d'uso richiamate al punto precedente, è consentita la realizzazione delle opere connesse alla fruizione del parco archeologico, quali viabilità di accesso e parcheggi di pertinenza.

3.4 Parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,10 mc/mq

4. Parco archeologico di Su Cunventu

4.1 Identifica l'area attorno all'omonimo nuraghe, destinata alla sistemazione a parco e verde attrezzato finalizzata alla valorizzazione e fruizione del bene archeologico.

4.2 È consentita l'edificazione di opere connesse alla fruizione del parco archeologico.

4.3 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi (unicamente bar e punto di ristoro)
- DU_D.13 - Attrezzature culturali e museali (unicamente punto informativo)

4.4 Parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq

5. Parco di Cracaxia

5.1 Individua l'area destinata ad attività ricreative e verde attrezzato comprendente la chiesa campestre di Cracaxia.

5.2 Oltre alla viabilità e ai parcheggi strettamente necessari, è consentita l'edificazione di attrezzature coperte fisse e smontabili, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi, sentieri pedonali e percorsi salute.

5.3 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.10 - Turismo rurale
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali

5.4 Parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq, elevabile sino a 0,05 mc/mq a seguito di piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera unità cartografica, anche in recepimento di proposta di iniziativa privata.

5.6. Il Piano si attua mediante strumenti urbanistici attuativi o mediante progetto di opera pubblica esteso all'intera unità cartografica di riferimento (Subzona urbanistica omogenea).

5.7. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

5.8 *Caratteri tipologico costruttivi.* I fabbricati dovranno avere pianta di forma rettangolare il cui rapporto tra i lati dovrà essere compreso tra 0.7 e 0.8 e dovranno avere una superficie coperta massima di 100 mq. L'altezza massima degli edifici in gronda non potrà superare 3,50 m. Il tetto deve essere del tipo a capanna con pendenza delle falde uguali e comprese tra il 30% e il 35% con struttura in legno, tavolato o incannucciato, e manto di copertura in coppi sardi, portoghesi antichizzate e/o bicoppo antichizzato, previo parere dell' Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta una distanza minima di m 30 dalla chiesa.

Sono ammessi solo fabbricati tipici tradizionali costruiti non in aderenza, a solo piano terra, con muratura portante in pietra locale (basalto e/o calcare) o in alternativa con muratura di altro tipo con intonaco grezzo eseguito a paletta, non frattazzato, a base di calce idraulica e tinteggiato con colori della gamma della terra, previo parere dell' Ufficio Tecnico Comunale. Ove si optasse per la muratura in pietra locale si potrà realizzare un intonaco raso pietra (non stuccatura). È vietato qualsiasi tipo di placcaggio.

Al fine di rispettare la tipologia tradizionale, gli architravi delle aperture dovranno essere realizzate in pietra locale (basalto e/o calcare) o in legno. Gli infissi devono essere in legno. Al fine di salvaguardare i fabbricati da eventuali atti vandalici nonché a protezione degli infissi è consentito salvaguardare le aperture dei fabbricati con portelloni e/o grate in ferro battuto di fattura semplice.

Subzona G2.c - Parchi e attrezzature territoriali

1. Identifica le aree destinate a parco di valenza territoriale con funzione ricreativa e di protezione naturalistica.

2. Il Piano identifica le seguenti aree:

- Parco Pauli Mannu;
- Parco forestazione Perdiana;
- Parco Pubblico Sa Costa;
- Parco forestazione Mudegoni.

3. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera Subzona urbanistica, o mediante progetto di opera pubblica.

4. La progettazione delle attrezzature non dovrà interferire con l'ecologia del sistema di riferimento, sia per quanto concerne gli aspetti idrici che ecologici; le piantumazioni utilizzate dovranno provenire da ecotipi locali evitando varietà tipicamente ornamentali, in quanto non coerenti con il contesto vegetazionale locale.

5. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico). Qualora si rendesse indispensabile l'asportazione per l'utilizzo sportivo dei luoghi, potranno essere espantate anche specie di pregio, ma a condizione che vengano reimpiantate in idonee aree possibilmente limitrofe al fine di conservare la varietà ecosistemica dell'area.

6. È consentita la realizzazione di attrezzature coperte fisse e smontabili, chioschi, edicole, piccoli magazzini di ricovero degli attrezzi, sentieri pedonali e percorsi salute.

7. *Caratteri tipologico costruttivi.* Sono ammessi solo fabbricati tipici tradizionali costruiti non in aderenza, a solo piano terra, con muratura portante in pietra locale (basalto e/o calcare) o in alternativa con muratura di altro tipo con intonaco grezzo eseguito a paletta, non frattazzato, a base di calce idraulica e tinteggiato con colori della gamma della terra, previo parere dell' Ufficio Tecnico Comunale. Ove si optasse per la muratura in pietra locale si potrà realizzare un intonaco raso pietra (non stuccatura). È vietato qualsiasi tipo di placcaggio.

Il tetto deve essere del tipo tradizionale ad una o due falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi sardi, portoghesi antichizzate e/o bicoppo antichizzato, previo parere dell' Ufficio Tecnico Comunale. Sono ammessi i fabbricati per uso strumentale specifico (connessi al ricovero degli animali e alle attività sportive) realizzati prevalentemente in materiale ligneo nel rispetto degli standard costruttivi previsti per tali tipologie di strutture.

Al fine di rispettare la tipologia tradizionale, gli architravi delle aperture dovranno essere realizzate in pietra locale (basalto e/o calcare) o in legno. Gli infissi devono essere in legno. Al fine di salvaguardare i fabbricati da eventuali atti vandalici nonché a protezione degli infissi è consentito salvaguardare le aperture dei fabbricati con portelloni e/o grate in ferro battuto di fattura semplice.

8. Parco "Pauli Mannu"

8.1 Individua l'area destinata ad attività di istruzione, sportiva, ricreativa e sanitaria attinente alle attività equestri.

8.2 Gli interventi potranno essere realizzati solo a seguito di presentazione di piano di attuazione per l'intera area.

8.3 Nella sottozona potranno essere realizzati fabbricati quali magazzini, box, aule didattiche funzionali all'utilizzo dello spazio verde attrezzato.

8.4 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee, destinate unicamente al personale di custodia per una SIp max di 90 mq;
- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.10 - Turismo rurale
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi (limitatamente a bar e punti di ristoro)
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

8.5 Parametri urbanistici ed edilizi di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq;
- Indice di edificabilità territoriale con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, anche in recepimento a proposta di iniziativa privata: 0,10 mc/mq
- Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
- Altezza: $H \leq 4,00$ m corrispondente a un piano fuori terra

9. Parco forestazione Perdiana

9.1 Identifica le aree di forestazione (pineta) destinata a parco.

9.2 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee, destinate unicamente al personale di custodia per una SIp max di 90 mq)
- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_B.10 - Turismo rurale
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali

9.3 Parametri urbanistici ed edilizi di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, anche in recepimento a proposta di iniziativa privata: 0,03 mc/mq
- Distanza dai confini: $\geq 10,0$ ml;
- Distanza dalla SS 131: $\geq 50,0$ ml;

10. Parco Pubblico Sa Costa

10.1 Identifica le aree destinate a parco pubblico per la piantumazione di alberi in occasione delle nascite.

10.2 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali

10.3 Parametri urbanistici ed edilizi di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, anche in recepimento a proposta di iniziativa privata: 0,03 mc/mq

11. Parco forestazione Mudegoni

11.1 Individua l'area comunale destinata alla forestazione con vascone antincendio.

11.2 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali

11.3 Parametri urbanistici ed edilizi di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 0,01 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, anche in recepimento a proposta di iniziativa privata: 0,05 mc/mq.

Articolo 43 - Sottozona G3 Presidi di pubblica sicurezza

Subzona G3.a - Comando dei Carabinieri

1. La Sottozona G3, Subzona G3.a, identifica le aree e gli impianti destinati al presidio per la sicurezza delle persone e delle attività economiche e più in generale del territorio.

2. Il Piano si attua mediante progetto di opera pubblica nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 12,00 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 20% della superficie fondiaria

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_A.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee
 - Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
 - Du_A.3 - Servizi strettamente connessi alla residenza
 - Du_A.4 -Parcheggi di pertinenza delle unità abitative
- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_B.6 - Residence
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato

- Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive

Articolo 44 - Sottozona G4 Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta

1. Identifica le attrezzature e gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani, quali le infrastrutture ed i servizio di valenza territoriale e d'area vasta, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione.

2. Il Piano identifica i servizi e le infrastrutture realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio consolidato di servizi e infrastrutture di Mogoro.

3. Il Piano prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:

- Subzona G4.a - Cimitero
- Subzona G4.b - Impianti tecnologici
- Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

Subzona G4.a - Cimitero

1. Identifica le aree cimiteriali e quelle destinate al suo ampliamento.

2. Il Piano si attua mediante intervento di opera pubblica.

3. Nelle aree limitrofe agli impianti cimiteriali sono individuate fasce di rispetto, soggette a vincolo di inedificabilità, di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.20 - Cimiteri e impianti di servizio

Subzona G4.b - Impianti tecnologici

1. Identifica le aree e gli impianti destinati ad attrezzature tecnologiche relative al ciclo integrato dell'acqua e dei rifiuti, in parte già esistenti e funzionanti, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi, singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta o facenti parte del patrimonio di servizi e infrastrutture di Mogoro.

2. Il Piano identifica le seguenti categorie funzionali:

- Impianti di approvvigionamento e distribuzione idrica
- Impianti di depurazione acque reflue
- Impianti di trattamento rifiuti

3 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente per le categorie funzionali:
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana

4. Il Piano si attua mediante intervento diretto di iniziativa pubblica o privata. Le caratteristiche degli interventi saranno valutate di volta in volta dal Comune, secondo le esigenze e necessità degli specifici impianti tecnologici esistenti o di nuova installazione.

5. In relazione alla natura degli impianti tecnologici potranno essere stabilite fasce di rispetto inedificabili.

Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti;

1. Identifica le stazioni ed i distributori di carburanti, con le relative aree di pertinenza e accessorie, a servizio e assistenza degli automobilisti.
2. L'Amministrazione aggiorna il Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete comunale degli impianti di distribuzione carburanti ai sensi del Decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32.
3. Destinazioni d'uso consentite:
 - Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente per le categorie funzionali:
 - Du_D.4 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato, strettamente attinenti l'attività di servizio e distribuzione carburanti (slp ≤ 150 mq)
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.19 - Impianti tecnici di scala urbana
4. Il Piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 0,07 mc/mq
 - Altezza: 4,00 ml
 - Distanze: Codice della Strada;

Articolo 45 - Zone H - Salvaguardia

1. Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico culturale, paesaggistico o di specifico interesse per la collettività.
2. La Zona H di Salvaguardia è articolata nelle seguenti Zone omogenee:
 - Sottozona H1. Salvaguardia storico culturale
 - Sottozona H2. Salvaguardia paesaggistico ambientale

Articolo 46 - Sottozona H1. Salvaguardia storico culturale

1. Identifica le aree interessate dalla presenza di beni di interesse storico-culturale, costituiti dal patrimonio archeologico e dal patrimonio edilizio di interesse architettonico e storico-culturale. Tali beni assumono, nel contesto territoriale, un ruolo fondamentale come fattori di caratterizzazione del paesaggio ed elementi della memoria collettiva.
2. Tali aree sono destinate alla fruizione culturale che comprende l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, delle zone archeologiche e dei beni culturali in genere e sono sottoposte a tutela anche con l'eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione e fruizione del bene o del complesso di beni.
3. Gli interventi in tali zone devono garantire la sostanziale integrità dei beni di interesse storico-culturale. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di interventi di riqualificazione o di sostituzione edilizia da attuarsi attraverso procedure atte a garantire la massima compatibilità e coerenza degli interventi rispetto all'interesse superiore di conservazione e tutela del bene.
4. La zona H1 di salvaguardia storico culturale è articolata nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona H1.a - Aree di interesse archeologico
 - Sottozona H1.b - Emergenze architettoniche

4. Subzona H1.a Aree di interesse archeologico

4.1 La Subzona H1.a identifica le aree interessate dalla presenza di complessi archeologici o monumentali.

4.2 La perimetrazione della singola zona individua l'areale del sito, comprendente sia il sedime del bene monumentale sia l'immediato contesto rilevante per la presenza di reperti, vestigia e manufatti ad esso correlato, e talvolta, coinvolge più beni monumentali.

4.3 Per le Sottozone H1.a devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche, soprasuolo e sottosuolo. È altresì ammesso ogni intervento di ricerca stratigrafica rivolto all'individuazione del bene archeologico interrato e a tal fine è concessa la facoltà di operare modifiche superficiali del terreno e la costruzione strutture mobili accessorie alle attività di ricerca.

4.4 Sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali e sono ammessi tali interventi solo se volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale. Al fine di agevolare una fruizione pubblica consapevole è consentita la posa in opera di pannelli esplicativi che mettano in luce le peculiarità (storiche, architettoniche) del bene, purché di forme sobrie, dimensioni e localizzazione tale da non interferire con la percezione integrale del bene e del suo contesto.

4.5 Nelle Subzone H1.a è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione o di trasformazione dei luoghi nonché:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo.

4.6 Gli interventi che comportano modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti di terreno, sono subordinati alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica; nel territorio rurale è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni previa autorizzazione della Soprintendenza archeologica che definisce le limitazioni all'uso agricolo del territorio, relativamente alla profondità di interesse, per le piantumazioni e le arature.

5. Subzona H1.b Emergenze architettoniche

5.1 La Subzona H1.b identifica manufatti e complessi edilizi di interesse artistico, storico, architettonico, culturale o che, per la loro configurazione compositiva, hanno valore etnografico o, comunque, testimoniano il processo evolutivo rappresentativo dell'epoca in cui furono realizzati.

5.2 Sono perimetrare per tale zona le aree di sedime dell'emergenza architettonica, considerata nel complesso dei manufatti o edifici, e le aree di immediato contesto tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.

5.3. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché il cambio di destinazione d'uso con funzioni compatibili con i caratteri tipologici, dimensionali, funzionali e storici dell'organismo architettonico. È consentita inoltre la demolizioni, delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario o prevalente.

5.4 Gli interventi nelle Sottozone H1.b dovranno prevedere l'analisi della documentazione storica relativa al sito, all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito compreso nel perimetro della zona, costruito e non.

5.5 Destinazioni d'uso consentite, se compatibili con i caratteri dell'organismo architettonico:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:

- Du_B.1 - Alberghi
- Du_B.7 - Ostelli per la gioventù
- Du_B.10 – Turismo rurale
- Du_C - Artigianale e industriale, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_C .1 - Artigianato di servizio
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

Articolo 47 - Sottozona H2 Salvaguardia paesaggistico ambientale

1. Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, per la presenza di aree di salvaguardia paesaggistica fisico-ambientale e di interesse naturalistico, individuate dal PPR come Beni paesaggistici.

2. La Zona H2 di pregio paesaggistico è destinata alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

3. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

4. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

4.1 Destinazioni d'uso consentite:

- Du_B. Turistico – ricettiva, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_B.10 – Turismo rurale
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico
- Du_E - Agricolo-zootecnica, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_E.1 - Abitazioni agricole

5. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

6. Per la gestione delle attività agricole, di quelle selvicolturali e zootecniche all'interno di tali zone si assumono le disposizioni per il corretto uso del territorio di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Articolo 48 - Zone S – Servizi pubblici

1. Le Zone S identificano le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza e, più in generale, al sistema urbano. Le Zone S comprendono inoltre le cessioni a standard per servizi delle zone C di espansione residenziale o dei Piani di Risanamento Urbanistico, identificate nella cartografia di Piano.

2. Il Piano identifica le aree destinate a spazi pubblici ed a servizi e attrezzature secondo la seguente articolazione:

- S1 - Aree per l'istruzione, comprendenti asili nido, scuole materne e scuole medie inferiori;
- S2 - Aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- S4 - Aree per parcheggi pubblici.

3. I Progetti norma identificano ulteriori aree per servizi e aree verdi, la cui attuazione e precisa localizzazione sarà contestuale alla realizzazione delle previsioni di Piano.

4. Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una differente utilizzazione dei diversi servizi pubblici previsti dal presente articolo (S1, S2, S3, S4), purché sia comunque garantita complessivamente la dotazione minima inderogabile prevista dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983 e quella minima prescritta per le singole Sottozone.

Articolo 49 - Sottozona S1 Aree per l'istruzione

1. La Sottozona S1 comprende il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia (asili nido, baby parking, giardini per l'infanzia e scuole materne) e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo grado dell'istruzione (scuola elementare, scuola media inferiore), nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi (unicamente mense scolastiche e bar)
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.10 - Attrezzature scolastiche per l'infanzia
 - Du_D.11 - Attrezzature per l'istruzione inferiore e superiore
 - Du_D.12 - Attrezzature universitarie
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive

5. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq

- Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 8,50 ml, con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti;
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 30% della superficie fondiaria

6. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia devono avvenire in coerenza con la struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene, devono essere diretti a riqualificare il contesto di riferimento e improntati alla massima semplicità e sobrietà formale.

7 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio. L'eventuale recinzione sarà realizzata con muratura piena e/o da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2, secondo modalità costruttive coerenti con il contesto urbanistico in cui l'area ricade.

Articolo 50 - Sottozona S2 Aree per attrezzature di interesse comune

1. La Sottozona S2 identifica le aree destinate a servizi sociali, attrezzature religiose e servizi civici.

2. La Sottozona S2 risulta così articolata:

- servizi sociali, comprendenti le attrezzature pubbliche o private ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale (unità dei servizi sanitari, dei servizi assistenziali per gli anziani e per i giovani, le attività associative ecc.);
- attrezzature religiose, comprendenti gli edifici per il culto, le opere parrocchiali e gli istituti religiosi;
- servizi civici, comprendenti le attrezzature pubbliche o private destinate alla vita collettiva, alle attività culturali e ricreative, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili.

3. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_A. Residenziale, unicamente la categoria funzionale:
 - Du_A.2 - Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi
- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - Du_D.2 - Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.15 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale
 - Du_D.17 - Strutture socio sanitarie

- Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

5. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,10 mc/mq
- Parametri edilizi di base:
 - Altezza: 8,50 ml
 - Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml; sono tuttavia fatti salvi allineamenti e distanze preesistenti;
 - Rapporto copertura: 50% della superficie fondiaria
 - Permeabilità: 30% della superficie fondiaria con esclusione delle attrezzature interne al Centro di antica e prima formazione per le quali non è prescritto alcun parametro

6. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia devono avvenire in coerenza con la struttura urbana e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene, devono essere diretti a riqualificare il contesto di riferimento e improntati alla massima semplicità e sobrietà formale.

7 Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio. L'eventuale recinzione sarà realizzata con muratura piena e/o da elementi di cancellata per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a m. 2, secondo modalità costruttive coerenti con il contesto urbanistico in cui l'area ricade.

Articolo 51 - Sottozona S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

1. La Sottozona S3 identifica le aree destinate a parchi pubblici e attrezzature per il verde urbano, il gioco e lo sport; comprende inoltre le fasce verdi lungo le infrastrutture viarie che tuttavia non possono essere computate come dotazione a Standard.

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.13 - Attrezzature culturali e museali
 - Du_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
 - Du_D.16 - Attrezzature per attività sportive
 - Du_D.18 - Strutture per il recupero terapeutico

4. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:

- Parametri urbanistici di base:
 - Indici di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
 - Indice di edificabilità fondiaria: 0,30 mc/mq
- Parametri edilizi di base:

- Altezza: 4,50 ml, con la sola eccezione degli impianti edilizi destinati ad attività sportive, per i quali si rimanda alla normativa tecnica specifica emanata dagli organismi competenti;
- Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;
- Permeabilità: 60% della superficie fondiaria

5. Devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione e, più in generale, sviluppato l'impianto del verde con i relativi servizi.

6. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

Articolo 52 - Sottozona S4 Aree per parcheggi pubblici

1. La Sottozona S4 identifica le aree destinate a parcheggi pubblici attrezzati, realizzati in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2, comma 2, della L. 122/89 (Legge Tognoli), e fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli, nel rispetto delle condizioni idrogeologiche del contesto.

2. I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione autoctona.

3. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica.

4. Destinazioni d'uso consentite:

- Du_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
 - Du_D.8 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico
 - Du_D.9 - Attrezzature per il trasporto pubblico

5. Parametri edilizi di base:

- Permeabilità: 50% della superficie complessiva
- Parametro di densità arborea: > 1 albero ogni 100 mq di superficie a parcheggio.

Articolo 53 - Modalità di acquisizione delle zone S per servizi e spazi pubblici

1. Le aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde non sono di proprietà comunale e devono essere da questa acquisite. Per tali aree trovano applicazione le disposizioni dell'Articolo 17 - in materia di compensazione urbanistica. A tale fine a dette aree viene assegnato un indice di edificabilità pari a 0,50 mc/mq.

2. Qualora l'amministrazione comunale proceda all'acquisizione delle aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde, mediante dichiarazione di pubblica utilità di opere da realizzare e avvio del procedimento espropriativo, essa acquisisce i relativi diritti edificatori come sopra definiti.

3. In alternativa a quanto disposto ai precedenti commi 1 e 2, potrà essere proposta dai proprietari o aventi titolo la realizzazione delle attrezzature stesse secondo la classificazione definita dal PUC.

4. Le aree per servizi di proprietà di altri enti pubblici non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza.

Articolo 54 - Corridoio infrastrutturale della Carlo Felice

1. Identifica l'infrastruttura viaria della Strada Statale 131 Carlo Felice, che attraversa il territorio comunale in direzione Sud-Est Nord-Ovest, comprendente il sistema degli svincoli e dei controviali di servizio e distribuzione locale dei flussi di traffico veicolare.
2. Per il Corridoio infrastrutturale della Carlo Felice valgono le disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione di interesse regionale.

CAPO III - Indirizzi per la riqualificazione paesaggistica ed il recupero degli elementi identitari

Articolo 55 - Ambiti locali di paesaggio locale

1. Gli Ambiti locali di paesaggio identificano parti di territorio per le quali la morfologia ed i processi territoriali determinano, pur nella complessità degli elementi e delle componenti costitutive, un funzionamento unitario.
2. Identificati a partire dal riconoscimento di una specifica interazione tra dimensione ambientale, insediativa e storico-culturale, costituiscono un approfondimento degli Ambiti di Paesaggio definiti dal PPR e rappresentano il contesto di riferimento per il progetto territoriale.
 - 2.1 Il Piano Urbanistico Comunale identifica nel territorio di Mogoro 5 distinti Ambiti locali di paesaggio, descritti negli elaborati Tav. 2.2 *Ambiti locali di paesaggio* (scala 1:10.000) e 2.3 Repertorio degli Ambiti locali di paesaggio.
3. I Sub-ambiti locali di paesaggio identificano invece porzioni più minute del territorio o singolarità funzionali sostanzialmente omogenee, rappresentative della struttura costitutiva degli Ambiti locali di paesaggio.
4. Gli Ambiti ed i Sub-ambiti costituiscono la dimensione strutturale del Piano che assume una valenza strategica di lunga durata nell'orientare il progetto territoriale in coerenza con le specificità ed i caratteri paesaggistici riconosciuti.

Articolo 56 - Norme e indirizzi per il recupero degli edifici tipici

1. Il Piano persegue il recupero ed il riuso degli edifici che presentano caratteri tipologici, architettonici e costruttivi originari e coerenti con la tradizione e cultura locale, localizzati nell'intero territorio comunale, comunque classificati dalle presenti Norme.
2. Gli edifici tipici sono caratterizzati da corpi di fabbrica di forma elementare, generalmente a pianta rettangolare tra due muri di limitata luce, con non più di due piani fuori terra, copertura a tetto poggiate sui muri e sulla trave di colmo. Una variante al corpo di fabbrica a filo strada è il "palazzo" (palattu) edificato su due o tre piani fuori terra con scala interna a corpo semplice, con portale inserito nella facciata.
3. Gli interventi su tali manufatti edilizi devono pertanto essere indirizzati al recupero o sostituzione degli elementi costruttivi tipici degradati, al riutilizzo di materiali e procedimenti costruttivi adeguati all'edificio, alla riorganizzazione distributiva ed al ripristino dell'originaria integrità costruttiva e tipologica, rigorosamente documentata e con la demolizione di parti improprie e superfetazioni.
4. Qualora consentito dalle presenti Norme, gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono essere realizzati in coerenza tipologica dell'edificio sul quale si opera e della tradizione costruttiva locale.
5. Le demolizioni totali di edifici tipici o parziali di elementi architettonici tipici, sono ammesse soltanto per comprovati gravi motivi di sicurezza con dimostrazione dell'impossibilità di recupero e con la documentazione ampia ed esauriente sui dissesti ed il rilievo grafico e fotografico completo dell'edificio di cui è richiesta la demolizione.
 - 5.1 Nel caso di demolizioni totali o parziali la ricostruzione dovrà avvenire, fatta eccezione delle eventuali superfetazioni, solo con l'adozione degli stessi materiali tipici, forme e dimensioni e posizione originaria e con l'eventuale recupero dei materiali in buono stato.
6. Le murature, quando non realizzate in pietrame faccia a vista dovranno essere intonacate e tinteggiate con tonalità armonizzate con quelle tradizionali esistenti al contorno, in ogni caso preferendo colori tenui in accordo con la gamma cromatica delle terre.

6.1 Sono vietati gli intonaci plastici tipo graffiato, bucciato e simili. Le tinteggiature debbono avere colori che non deturpano l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il loro paesaggio, e che rispettino i colori tradizionali. È vietato qualsiasi tipo di placcaggio.

7. Per i fabbricati tipici è consentita l'apertura di finestre e porte finestre o l'aggiunta di balconi soltanto per riportare l'edificio ad una situazione preesistente, documentata; le nuove aperture dovranno mantenere forme e dimensioni di quelle originariamente preesistenti.

7.1 Sono consentite nuove aperture anche per comprovati motivi igienici quando queste non contrastino con le forme architettoniche e tipologiche degli edifici tipici e siano inserite armoniosamente con il resto delle aperture.

7.2 È consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle norme di zona per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati purché nel rispetto delle disposizioni dal Codice Civile.

7.3 Gli elementi costruttivi quali serramenti, grate, persiane, quando sostituiti o di nuova realizzazione, dovranno essere realizzati con materiali, disegni e dimensioni analoghi a quelli preesistenti o intonati e coerenti con i caratteri propri della tradizione costruttiva locale.

7.4 I serramenti, quando non realizzati in legno, sono consentiti, con portelloni o scurini o persiane, in alluminio elettrocolorato, in lamierino d'acciaio zincato verniciato, o di materiale plastico rigido, purché le tinte siano intonate all'ambiente con l'esclusione dell'alluminio naturale, bronzato, dorato, o comunque trattato con finiture brillanti e vistose estranee alla tradizione.

7.5 Sono vietate le coloriture dei serramenti in legno con finiture brillanti e vistose, escluso il tipico verde e l'azzurro/celeste (cabori aria), estranee alla tradizione.

8. L'inserimento di nuove scale negli edifici tipici dovrà avvenire di norma all'interno del corpo di fabbrica. Qualora per comprovati motivi di difficoltà nello sfruttamento degli spazi interni o per motivi di sicurezza non è possibile realizzare la scala internamente, questa potrà attestarsi solo su pareti prospettanti verso l'interno del lotto e mai su quelle prospicienti la strada; la scala dovrà essere contenuta in un involucro chiuso e non potrà emergere dalla copertura dell'edificio.

9. Inoltre è fatto obbligo di rimuovere tutti gli elementi costruttivi, le decorazione e le finiture impropri ed incoerenti per forme e materiali ed in contrasto con l'ambiente circostante. Tale disposizione riguarda anche i cartelli stradali, i corpi illuminanti, insegne pubblicitarie etc. quando in contrasto con l'ambiente architettonico tradizionale.

Articolo 57 - Elementi costruttivi dei fabbricati tradizionali

1. Il Piano persegue il ripristino e la salvaguardia degli elementi architettonici tipici originali presenti nel tessuto edilizio di Mogoro.

2. Sono riconosciuti e definiti dal Piano "tipici", gli elementi architettonici di seguito riportati:

2.1 Portali archi voltati, con stipiti ed arco in blocchi di pietra o mattoni pieni con stemmi o fregi sulla chiave di volta, intonacati o in pietrame faccia vista; con portone in legno con passo d'uomo aperto verso l'interno; copertura di tegole curve e struttura in legno; aperto sul cortile interno o inserito nel corpo di fabbrica.

2.2 Portali architravati, con caratteristiche analoghe ai portali archivoltati ma realizzati con architrave in legno o in pietra a sostegno della copertura in tegole.

2.3 Muri di recinzione, realizzati a chiusura dei cortili con murature in pietrame faccia vista o mattoni di fango intonacati, alti tra i 2,5 e 3 metri, privi di aperture ad esclusione del portale.

2.4 Coperture, a doppia falda o padiglione, in tegole sarde, con il colmo disposto lungo il lato maggiore del corpo di fabbrica, prolungato oltre l'edificio o nascosto da un cornicione di coronamento.

2.5 Finestrature, arretrate rispetto al filo della facciata, posizionate secondo allineamenti imposti dall'uso di murature portanti; di forma rettangolare strette e alte, con architravi in legno o pietra, stipiti in rilievo e serramenti in legno.

2.6 Fregi, cornici e marcapiano. Elementi decorativi realizzati in terracotta o pietra, posti come decori sulla facciata principale, sulle finestre corrispondenza degli stipiti, sui portali o sul cornicione di coronamento.

2.7 Balconi ed inferriate. Balconi con aggetti non superiori ai 40 centimetri realizzati con lastre di pietra su mensole in ferro battuto o pietra con parapetto in ferro lavorato o elementi lavorati ad aria passante.

2.8 Pozzi e fontane, localizzati sulla via pubblica, in rientranze lungo i muri di proprietà.

CAPO IV - Indirizzi a favore della sostenibilità ambientale degli interventi

Articolo 58 - Materiali ecosostenibili

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi è raccomandato l'uso di materiali naturali o biocompatibili che garantiscano la qualità dell'aria, la riduzione dell'uso di materie prime, nonché un basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita (fabbricazione, posa in opera, smaltimento finale) che determini complessivamente un ridotto costo ambientale.

2. Per garantire un ridotto impatto ambientale, i prodotti e le tecnologie utilizzate dovranno garantire:

- basso consumo di energia per la loro produzione o produzione da risorse rinnovabili;
- provenienza da processi produttivi a ridotto impatto ambientale;
- vicinanza delle produzioni;
- assenza di emissioni nocive e radioattività;
- igroscopicità e traspirabilità;
- ridotta conducibilità elettrica;
- biodegradabilità o riciclabilità;
- elevata inerzia termica.

2. In fase di progettazione dovranno inoltre essere considerate tecniche costruttive che prevedano la demolizione selettiva delle componenti e la possibilità di riutilizzare o riciclare i materiali.

Articolo 59 - Contenimento dei consumi idrici

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a ridurre il consumo di risorsa idrica.

2. *Risparmio della risorsa idrica*: in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la riduzione del flusso idrico e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico

3. *Recupero delle acque piovane*: in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione dell'intero organismo edilizio il Piano suggerisce la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui, per la pulizia degli spazi esterni, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc, per usi tecnologici come fluido termovettore.

Articolo 60 - Contenimento del consumo energetico

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a contenere il consumo energetico.

2. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione delle facciate è obbligatoria l'installazione di doppi vetri con l'intercapedine contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di manutenzione straordinaria dei serramenti esistenti è suggerita l'installazione dei doppi vetri, qualora compatibile con l'infisso esistente.

3. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce l'utilizzo di forme di riscaldamento e raffrescamento passive, opportunamente integrate al corpo di fabbrica, per il mantenimento di condizioni di comfort termo igrometrico ottimali.

4. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce la realizzazione di pareti perimetrali e di chiusura superiore degli ambienti abitabili degli edifici con una massa termica in grado di garantire l'inerzia necessaria a mantenere condizioni di

comfort durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.

5. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e in quelli di manutenzione straordinaria degli impianti, è obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione dell'apporto termico (valvole termostatiche) nei singoli radiatori di calore, al fine di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti di calore.

6. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale, o altri sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, preferibilmente a bassa temperatura del fluido termovettore (temperatura di mandata non ai 55°C).

TITOLO QUINTO - VINCOLI, TUTELE E AREE DI RISPETTO**CAPO I - Salvaguardia paesaggistica****Articolo 61 - Beni paesaggistici**

1. Sono Beni paesaggistici, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.1.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", come previsto nell'art. 135:

- a. gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Questa categoria di beni paesaggistici, non è stata identificata nel territorio comunale di Mogoro;
- b. le aree indicate all'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; nel territorio comunale di Mogoro sono presenti le seguenti categorie di beni:
 - Boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.lgs 227/01), la cui puntuale perimetrazione deve essere comunque verificata in loco con il corpo forestale;
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e le relative sponde per una fascia di 150 metri;
- c. gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale, previsti dall'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; nel territorio comunale di Mogoro sono presenti le seguenti categorie di beni:
 - Laghi naturali, invasi artificiali, stagni lagune e relativa fascia di tutela di 300 m;
 - Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua e relativa fascia di tutela di 150 m;
 - Grotte e Caverne;

2. Per i Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale di Mogoro, riportati nella tavola 1.1.9 Beni paesaggistici ambientali, valgono le disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss. mm. e ii. e le misure di tutela e valorizzazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna.

3. Al fine della corretta applicazione della disciplina di salvaguardia dei Beni paesaggistici, può essere richiesta la certificazione di sussistenza del vincolo paesistico alla Regione Autonoma della Sardegna, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela paesaggistica.

Articolo 62 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale

1. Sono componenti di paesaggio con valenza ambientale, identificate nella Tavola 2.1 del PUC, le aree previste all'art. 21 delle NTA del PPR:

- Aree naturali e sub naturali;
- Aree seminaturali;
- Aree a utilizzazione agroforestale.

2. Aree naturali e sub naturali

2.1 Le aree naturali e sub naturali, identificate ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PPR, comprendono, nel territorio di Mogoro, le aree boscate e quelle che presentano vegetazione a macchia e in aree umide.

2.2 Nelle aree naturali e sub naturali è vietato, a prescindere dalla classificazione urbanistica determinata dal Piano, qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la

funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 22 e 23 delle NTA del PPR.

3. Aree seminaturali

3.1 Le aree seminaturali, identificate ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PPR, sono costituite, nel territorio di Mogoro, dalle praterie.

3.2 Nelle aree seminaturali sono vietati, a prescindere dalla classificazione urbanistica determinata dal Piano, gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 26 e 27 delle NTA del PPR.

4. Aree a utilizzazione agroforestale

4.1 Le aree a utilizzazione agroforestale, identificate ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PPR, sono costituite, nel territorio di Mogoro, da colture specializzate e arboree, impianti boschivi artificiali, colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.

4.2 Nelle aree a utilizzazione agroforestale sono vietate, a prescindere dalla classificazione urbanistica determinata dal Piano, le trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio. Valgono allo stesso modo le prescrizioni e gli indirizzi riportati negli artt. 29 e 30 delle NTA del PPR.

Articolo 63 - Area di rispetto dei beni di interesse storico culturale

1. Identifica le aree di rispetto paesaggistico, limitrofe alla Zona H1 di Salvaguardia storico culturale, e le aree a rischio archeologico interessate da modesti ritrovamenti. In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona e, qualora consentito dalle presenti Norme, è assentibile l'edificazione nel rispetto della presente disciplina.

2. Il Piano identifica due distinte aree di rispetto:

- Area di rispetto archeologico
- Area di rispetto architettonico

3. Area di rispetto archeologico

3.1 Nelle aree di rispetto archeologico, interessate da modesti ritrovamenti archeologici in superficie, sono vietate:

- la ricerca mineraria, l'apertura di cave o l'estrazione di materiale;
- il prelievo di oggetti o materiali rinvenibili sull'area;
- la discarica o il deposito di materiali di qualsiasi tipo.

3.2 Sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni archeologici competente:

- qualunque intervento di trasformazione in superficie o nel sottosuolo;
- la demolizione o ristrutturazione dei manufatti esistenti;

- l'aratura di profondità superiore a 30 cm, evitando le direzioni di massima pendenza al fine di contenere i dilavamenti superficiali;
- la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo.

3.3 Ogni intervento incidente sul sottosuolo ad una profondità superiore ai 50 cm deve essere comunicato preventivamente alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

3.4 Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati. Può essere consentito l'uso del suolo per pascolo o per attività agricole compatibilmente con la disciplina ambientale.

3.5. Gli interventi consentiti dalla specifica Zona urbanistica sono subordinati alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica, per la verifica di compatibilità delle opere con gli obiettivi di tutela.

4. Area di rispetto architettonico

4.1 Nelle aree di rispetto dei beni di interesse architettonico è riconosciuta l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesaggistici ambientali del contesto. Tali interventi devono essere orientati alla riqualificazione degli elementi di degrado, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento dell'accessibilità pedonale al bene e della fruizione dello stesso con elementi a basso impatto percettivo e strutturale.

4.2 L'eventuale segnalazione del bene deve avvenire con elementi di dimensioni contenute localizzati in modo da rendere percepibile il bene ed il suo contesto paesaggistico senza l'intrusione ottica di cartelli e pannelli esplicativi.

4.3 Ogni intervento incidente sul sottosuolo ad una profondità superiore ai 100 cm deve essere comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni architettonici.

4.4 Sono consentiti, in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna.

4.5 Sono fatti salvi gli interventi edilizi di nuova costruzione, previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti, qualora non precludano la percezione del Bene e delle relative quinte sceniche.

CAPO II - Salvaguardia tecnico amministrativa

Articolo 64 - Area di rispetto cimiteriale

1. Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. L'area di rispetto cimiteriale - individuata nelle Tavole 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3 relative alla classificazione urbanistica del territorio – risulta coerente con quanto disposto dal Decreto del Medico Provinciale di Cagliari n. 693/III/450' del 31 marzo 1967 e riportato nel Decreto RAS n. 172 del 13 aprile 1977.
3. Sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.
4. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Sono consentiti inoltre i cambi di destinazione d'uso.
5. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.
6. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle aree di rispetto.

Articolo 65 - Area di rispetto stradale e ferroviario

1. Sono le aree limitrofe al confine stradale e ferroviario nelle quali è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
2. Le aree di rispetto stradale e ferroviario sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture viarie esistenti.
3. All'interno di tali fasce sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o ferroviario.
5. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle fasce di rispetto.
6. All'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto potranno rilasciarsi unicamente, previo nulla osta dell'Ente gestore, autorizzazioni per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, attrezzature e reti tecnologiche compresi volumi tecnici, attrezzature di servizio stradale e per il trasporto pubblico.

7. Sono consentiti inoltre:

- ampliamento di spazi pedonali;
- sistemazioni a giardino o a verde;
- parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;
- realizzazione di piazzole per i cassonetti ecologici
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- canalizzazioni irrigue e pozzi.

8. Fasce di rispetto ferroviario

8.1 In corrispondenza delle linee ferroviarie è fissato un limite di rispetto inedificabile lungo tutto il tracciato di 15 m computato a partire dalla rotaia più esterna, salvo deroghe dell'Ente proprietario.

8.2 Le fasce di rispetto ferroviario dovranno essere sempre individuate in fase di progettazione, sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

8.3 È vietata la messa in opera di piante o siepi, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di mt. 6 dalla più vicina rotaia.

9. Fasce di rispetto stradale

9.1 Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dal "Nuovo Codice della Strada", dal suo "Regolamento di esecuzione e di attuazione" e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

9.2 L'ampiezza della fascia di rispetto stradale si individua, a seconda della tipologia di sezione trasversale esistente, dal:

- confine stradale, per tutte le strade o tratti di strada che si sviluppano alla stessa quota del terreno adiacente;
- piede della scarpata, per strade in rilevato, se esterno al confine stradale;
- ciglio superiore della scarpata per strade in trincea, se esterno al confine stradale.

9.3 Le fasce di rispetto inedificabili sono computate come segue:

Classe		Fuori dai centri abitati ¹		
		Edifici	Edifici in zone trasformabili ²	Muri di cinta
B	Strade extraurbane principali	40 m	20 m	5 m
C	Strade extraurbane secondarie	30 m	10 m	3 m
D	Strade urbane di scorrimento	-	-	-
E	Strade urbane di quartiere	-	-	-
F	Strade locali	20 m	0 m	3 m
F	Strade vicinali (poderali)	10 m	0 m	3 m

¹ Delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada - D.Lgs. 285/1992, art.4.

² Così come definite nel Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada - DPR 495/1992, art.26.

Classe		All'interno dei centri abitati ¹	
		Edifici	Muri di cinta
D	Strade urbane di scorrimento	20 m	2 m
E	Strade urbane di quartiere	0 m	0 m
F	Strade locali	0 m	0 m

9.4 All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità al Nuovo Codice della Strada, in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

9.5 Le fasce di rispetto stradale dovranno essere sempre individuate in fase di progettazione, sulla base di un rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

Articolo 66 - Aree di rispetto degli impianti tecnologici

1. Sono le aree limitrofe agli impianti tecnologici, quali depuratori, potabilizzatori, impianti per il trattamento dei rifiuti. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

2. Le aree di rispetto degli impianti tecnologici sono individuate cartograficamente nelle Tavole 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 di Piano, si sviluppano per una fascia di 100 metri e sono soggette a vincolo di inedificabilità.

3. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.

4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, alla dotazione di servizi igienici ed ogni altro intervento di adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria vigente, anche mediante ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'impianto oggetto della salvaguardia.

5. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di impianti tecnologici o nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione di eguale volume con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in area agricola adiacente, anche su fondi aventi superficie inferiore ai minimi previsti per le Zone agricole.

6. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono tuttavia concorrere allo sviluppo dell'edificabilità complessiva della zona urbanistica di appartenenza; la localizzazione delle volumetrie dovrà avvenire in aree contigue, esterne alle fasce di rispetto.

CAPO III - Salvaguardia idrogeologica

Articolo 67 - Aree a pericolosità idraulica

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dallo Studio di compatibilità Idraulica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità idraulica sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), gli interventi previsti dall'art 27 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), gli interventi previsti dall'art 28 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), gli interventi previsti dall'art 29 delle Norme di Attuazione del PAI.

3. Nelle aree a pericolosità idraulica comunque classificate, non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Articolo 68 - Fasce di tutela dei corpi idrici

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica di qualunque classe sono istituite fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di 50 ml dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 ml dagli argini;
- c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 ml in mancanza di argini.

2. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno la finalità di:

- a. conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
- b. mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
- c. favorire la creazione di fasce tampone;
- d. mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.

3. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del comma 8 dell'art. 8 delle NTA del PAI sono vietati:

- a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- b. tutte le nuove edificazioni;
- c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;

- e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Articolo 69 - Aree a pericolosità da frana

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità da frana identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico e sue modifiche e integrazioni e dallo Studio di compatibilità Geologica Geotecnica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità da frana sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art 31 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art 32 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art 33 delle Norme di Attuazione del PAI.

CAPO IV - Salvaguardia dell'abitato

Articolo 70 - Aree di rispetto ambito urbano

1. Interessa una fascia di profondità variabile a tutela e salvaguardia dell'abitato, così come individuata nelle Tavole 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3 relative alla classificazione urbanistica del territorio.
2. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna e demolizione senza ricostruzione. Non è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso.
3. È consentita inoltre la realizzazione di fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali ed interaziendali, con esclusione degli Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici e delle strutture per attività agrituristiche e per il turismo rurale.
4. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale. Sono tuttavia consentiti gli interventi funzionali alla dotazione di servizi igienici, alla copertura di scale esterne e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 71 - Norme di salvaguardia

1. Dall'adozione del Piano Urbanistico Comunale si applicano le norme di salvaguardia, ai sensi della Legge 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Dalla data di adozione del PUC è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve quelle relative a progetti conformi a strumenti attuativi vigenti.

Articolo 72 - Condizioni di ammissibilità per gli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono assentibili, se non in contrasto con le presente Norme Tecniche di Attuazione:
 - per gli edifici costruiti antecedentemente alla entrata in vigore della Legge 765/1967 (Legge ponte), ovvero prima del 6 agosto 1967;
 - per gli edifici costruiti successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 765/1967 a condizione che venga presentata dichiarazione del provvedimento edilizio sulla base del quale l'edificio stesso è stato costruito o, in alternativa, copia dell'istanza di sanatoria.

Articolo 73 - Piani attuativi e titoli abilitativi

1. Nelle aree soggette a strumenti urbanistici attuativi già adottati dal Consiglio comunale alla data di adozione del PUC, tuttora validi e non in contrasto con la normativa paesaggistica, si applicano le disposizioni previste dallo specifico strumento urbanistico attuativo sino alla data di scadenza.
2. Le opere e gli interventi edilizi diretti assentiti mediante titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano, tuttora validi e non in contrasto con la normativa paesaggistica, si realizzano nelle quantità e con le modalità d'intervento da essi previsti.
3. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

Articolo 74 - Situazioni preesistenti

1. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, l'utilizzazione di aree in contrasto con le destinazioni d'uso disposte dal PUC, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, può mantenersi sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o titolo abilitativo, in attuazione del PUC; sino a tale momento sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria funzionali a detta utilizzazione e quelli di messa in sicurezza.
2. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, le costruzioni in contrasto con le disposizioni del PUC, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, possono costituire oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria.

Articolo 75 - Normativa sovraordinata

1. In caso di contrasto delle presenti Norme con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.

2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.

Articolo 76 - Deroghe

1. Le prescrizioni di Piano non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, previa conforme deliberazione consiliare.

2. Sono sempre ammesse le deroghe derivanti dalla legislazione regionale e nazionale.