



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI POSADA
NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE
Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Sindaco: *Roberto Tola*
Responsabile Unico del Procedimento: *Flavio Zirottu*

Progettista incaricato: Arch. Paolo Conteddu

Piano Particolareggiato Centro Storico
Norme di attuazione

ALLEGATO
B

--	--	--

REV.	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.

(IL PROGETTISTA)	(COMMITTENTE)

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente studio costituisce il Piano Particolareggiato del Centro Storico, individuato come Zona A₂ nel Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano è composto dei seguenti elaborati descrittivi e grafici:

All. A	-	Relazione illustrativa		
All. B	-	Norme di Attuazione		
All. C	-	Schede di rilevamento e documentazione fotografica		
All. D	-	Tabulato previsioni di Piano		
Tav. 01	-	Inquadramento comunale, stralcio P.d.F.	Scala	varie
Tav. 02	-	Planimetrie catastali	Scala	varie
Tav. 03	-	Individuazione Isolati ed Unità Edilizie, toponomastica	Scala	1:500
Tav. 04	-	Tipologia delle coperture	Scala	1:500
Tav. 05	-	Epoca storica delle U.E.	Scala	1:500
Tav. 06	-	Stato di conservazione delle Unità Edilizie	Scala	1:500
Tav. 07	-	Numero dei piani fuori terra	Scala	1:500
Tav. 08	-	Destinazione d'uso delle Unità Edilizie private e pubbliche	Scala	1:500
Tav. 09	-	Occupazione attuale delle U.E	Scala	1:500
Tav. 10.1	-	Profili stradali stato attuale: isolato n° 1, 2, 3, 4, 5, 6	Scala	1:200
Tav. 10.2	-	Profili stradali stato attuale: isolato n° 7, 8, 9, 10, 11	Scala	1:200
Tav. 10.3	-	Profili stradali stato attuale: isolato n° 12, 13, 14, 15, 16, 17	Scala	1:200
Tav. 10.4	-	Profili stradali stato attuale: isolato n° 18, 19, 20, 21, 22	Scala	1:200
Tav. 10.5	-	Profili stradali stato attuale: isolato n° 23, 24, 25, 26, 27	Scala	1:200
Tav. 10.6	-	Profili stradali stato attuale: isolato n° 28, 29, 30, 31, 32	Scala	1:200
Tav. 10.7	-	Profili stradali stato attuale: isolato n° 33, 34, 35	Scala	1:200
Tav. 11	-	Tipologie di intervento	Scala	1:500
Tav. 12	-	Zonizzazione	Scala	1:500
Tav. 13	-	Previsioni volumetriche	Scala	1:500
Tav. 14	-	Profili stradali di previsione: isolato n° 26, 27, 28, 33, 34, 35	Scala	1:200
Tav. 14bis	-	Profili stradali e sezioni di previsione: profili isolati n° 28-33, 24-35; sezioni unità 28A, 26C, 30D, 34I-Q-L-R	Scala	1:200

ART. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Tutti gli interventi edilizi, di urbanizzazione e di utilizzazione da realizzare all'interno della Zona A₂ sono regolati dalle modalità e prescrizioni contenute nelle presenti Norme e negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato. In tale ambito le Norme del P.P. sono integrative di quelle vigenti proposte, per la medesima zona omogenea A₂, dal P.U.C. del Comune di Posada.

ART. 3

EFFICACIA DELLE NORME

Tutte le disposizioni contenute nelle presenti Norme e negli elaborati grafici facenti parte del P.P. hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti.

In caso di contrasto o anche di semplici difformità definitorie tra provvedimenti Comunali, prevalgono comunque le presenti Norme e gli elaborati grafici del P.P..

Relativamente al presente Piano, per le aree rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, nel caso di eventuali divergenze, la tavola in scala di maggior dettaglio.

ART. 4
DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite all'Art. 41 quater della Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni.

La deroga relativa all'altezza minima interna degli ambienti per i requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione, è consentita nei soli casi richiamati nel Decreto del Ministero della Sanità 9 Giugno 1999 (G.U. 26-06-1999 – N°148).

Eventuali edifici approvati con il ricorso all'istituto della deroga di cui al primo comma, dovranno essere trasmessi per la valutazione paesaggistica al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Nuoro e Ogliastra.

PARTE SECONDA
NORME PROCEDURALI

ART. 5

ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'attuazione del Piano Particolareggiato è di norma affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, o all'Amministrazione Pubblica per gli interventi da eseguirsi direttamente sul proprio patrimonio o per gli interventi da attuare mediante espropriazioni od occupazione temporanea.

Le modalità di intervento ricomprendono le procedure seguenti:

- Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (L. 457/78);
- Interventi riguardanti le opere pubbliche;
- Concessioni o autorizzazioni edilizie.

I Piani di Recupero ex L. 457/78 dovranno essere trasmessi per la valutazione paesaggistica al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Nuoro e Ogliastra.

ART. 6

ATTI AUTORIZZATIVI ED ACCESSORI

All'interno dell'intera area oggetto di Piano Particolareggiato sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le definizioni di cui ai successivi articoli, quando ciò non sia espressamente vietato dalle prescrizioni del Piano.

Tutti gli interventi edilizi, sia interni che esterni agli edifici, sono soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia.

Le autorizzazioni a demolire un edificio, quando ciò sia consentito dal Piano Particolareggiato, saranno rilasciate soltanto unitamente al rilascio della concessione edilizia relativa all'edificio da ricostruire.

Nel caso gli interventi edilizi interessino zone o edifici sottoposti a particolari vincoli (paesaggistici, monumentali, archeologici, ecc.), si prescrive che debbano essere corredati dai Nulla-Osta delle autorità competenti.

ART. 7

ADEGUAMENTO DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

Le opere ed edifici esistenti che risultino in contrasto con le prescrizioni del Piano Particolareggiato potranno subire solamente trasformazioni di adeguamento al Piano stesso oppure essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre che non ne sia fatto espresso divieto.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune, in caso di inadempienza da parte dei privati, previa diffida, può provvedere all'esecuzione dei lavori indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, anche mediante occupazione temporanea e con diritto di rivalsa delle spese sostenute.

PARTE TERZA
MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 8

DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nella zona omogenea A₂ del territorio comunale vengono classificate dal Piano Particolareggiato secondo le categorie di intervento di cui ai successivi articoli che sostituiscono, per il Centro Storico, quelle contenute nel P.U.C.

In sede di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere precisata la categoria di intervento che sarà realizzata.

ART. 9

MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Comprende le opere interne di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiature, etc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

L'ordinaria manutenzione non comprende i lavori da eseguirsi all'esterno degli edifici, trasferiti, con le presenti norme, nella categoria della straordinaria manutenzione perché soggetta ad autorizzazione e quindi a controllo.

Fanno eccezione i piccoli lavori che interessano le superfici esterne degli edifici e che siano conseguenti alle opere necessarie per rinnovare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per i quali la Legge prescrive i necessari adeguamenti (impianti tecnologici, abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.) quando non comportino modifiche dei volumi esistenti.

ART. 10

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

Comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria non può alterare l'immagine architettonica dell'edificio ma deve, piuttosto, salvaguardarla sia per quanto attiene la conformazione esterna (scatola volumetrica) sia nei confronti della tipologia e dello stesso schema distributivo.

ART. 11

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale) e delle caratteristiche architettoniche segnalate nelle schede di rilevazione, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Si precisa, inoltre, che:

- Per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sotto murazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportare la sostituzione.
- Per rinnovo devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi deterioranti con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire le carenze funzionali degli edifici. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Ove siano consentiti volumi di Piano Particolareggiato attribuiti all'Unità Edilizia classificata in questa modalità di intervento il volume da realizzare non dovrà comunque interessare le parti architettoniche di carattere tradizionale né i prospetti sulle vie o gli spazi pubblici.

ART. 12

RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.R.C.)

E' un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio 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.

La ristrutturazione dovrà, di norma, conservare le strutture principali e portanti dell'edificio e qualora sia indispensabile sostituire ampie parti di esse, dovrà essere prodotta un'adeguata documentazione tecnica a conferma dell'impossibilità di recupero delle strutture medesime.

Gli interventi di trasformazione possono obbligare alla conservazione di uno o più prospetti dell'edificio e degli elementi architettonici di valore segnalati nelle schede di rilevamento in quanto testimonianza della tradizione costruttiva locale.

La ristrutturazione edilizia può comportare incrementi di volume. Gli ampliamenti consentiti dal P.P. dovranno essere realizzati con materiali costruttivi, particolari architettonici, partiture dei vani di porte e finestre, cornici ed elementi decorativi in coerenza con l'edificio esistente e con le tipologie tradizionali e rispettare le tipologie ed i particolari costruttivi indicati nell'abaco delle tipologie costruttive.

ART. 13

RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.)

Riguarda quegli edifici privi di particolare interesse dal punto di vista formale e tipologico, inseriti in isolati di formazione relativamente recente.

Sono consentiti gli interventi tendenti alla ristrutturazione degli spazi interni ed esterni ed alla conservazione di elementi caratteristici come facciate, elementi di arredo e di disegno urbano.

La ristrutturazione con vincolo parziale può comportare incrementi di volume. Gli ampliamenti consentiti dal P.P. dovranno essere realizzati con materiali costruttivi, particolari architettonici, partiture dei vani porte e finestre, cornici ed elementi decorativi in coerenza con l'edificio esistente e con le tipologie tradizionali e rispettare le tipologie ed i particolari costruttivi indicati nell'abaco delle tipologie costruttive.

ART. 14

RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE (R.I.)

Riguarda quegli edifici con caratteristiche statiche tali che ne sconsigliano la conservazione e per i quali è ammissibile la demolizione totale o parziale.

Nella riedificazione, la densità fondiaria e la cubatura dovranno scaturire dal rispetto delle altezze e dei parametri indicati nel “Tabulato previsioni di Piano”.

La ristrutturazione integrale può comportare incrementi di volume. Gli ampliamenti consentiti dal P.P. dovranno essere realizzati con materiali costruttivi, particolari architettonici, partiture dei vani porte e finestre, cornici ed elementi decorativi in coerenza con l’edificio esistente e con le tipologie tradizionali e rispettare le tipologie ed i particolari costruttivi indicati nell’abaco delle tipologie costruttive.

ART. 15

NUOVA COSTRUZIONE (N.C.)

Si definisce lotto inedificato suscettibile di nuova costruzione quell'area individuata come Unità Edilizia e normata dai tabulati di Piano e non individuata come pertinenza di altre Unità Edilizie.

In queste aree sono ammesse nuove costruzioni secondo le indicazioni planovolumetriche e tipologiche contenute nel Piano Particolareggiato.

Le nuove costruzioni consentite dal P.P. dovranno essere realizzati con materiali costruttivi, particolari architettonici, partiture dei vani porte e finestre, cornici ed elementi decorativi in coerenza con l'edificio esistente e con le tipologie tradizionali e rispettare le tipologie ed i particolari costruttivi indicati nell'abaco delle tipologie costruttive.

ART. 16

RISANAMENTO AMBIENTALE

Riguarda un'area inedificata, a monte della Chiesa di N.S. del Soccorso ed a ridosso del Castello della Fava, da destinare a verde pubblico attrezzato.

Detto intervento sarà oggetto di apposito progetto attuativo.

ART. 17

PIANI DI RECUPERO (P.R.)

Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata potranno essere elaborati all'interno del perimetro dell'intera "Zona A₂ ai sensi della Legge 5 Agosto 1978 N°457 e/o della Legge Regionale 13 Ottobre 1998 N°29 sulla tutela e valorizzazione dei centri storici.

I Piani di Recupero ex L. 457/78 dovranno essere trasmessi per la valutazione paesaggistica al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Nuoro e Ogliastra.

PARTE QUARTA
ATTRIBUZIONE VOLUMI DI P.P.

ART. 18
UNITA' EDILIZIA

L'Unità Edilizia è l'area o l'edificio costituito da uno o più locali dotati di accesso indipendente a uno spazio pubblico (piazza, strada, vicolo, ecc.), ovvero da uno spazio privato di uso comune.

L'Unità Edilizia può essere costituita da una o più unità immobiliari.

L'Unità Edilizia è assunta, nel presente Piano Particolareggiato, quale unità di rilevamento e trasformazione.

Qualora l'unità edilizia appartenga a più proprietari, gli eventuali incrementi volumetrici, fatti salvi differenti accordi fra le parti, saranno distribuiti in proporzione al preesistente assetto della proprietà

ART. 19

VOLUMI DI PREVISIONE DEL P.P.

L'indice fondiario medio dell'intera zona omogenea "A₂", Centro Storico di Posada, derivato dalla densità edilizia rilevata e documentata nel presente Piano Particolareggiato è di mc./mq. 3,94.

Nelle singole unità edilizie, gli eventuali incrementi volumetrici non possono comunque superare l'indice fondiario medio della complessiva zona omogenea "A₂" (If = mc./mq. 3,94).

Relativamente ai parametri volumetrici, sono prescrittive le indicazioni dell'allegato D "Tabulato previsioni di Piano".

In deroga alle prescrizioni del "Tabulato previsioni di Piano", per l'Unità Edilizia 28_A, previo formale accordo con l'Amministrazione Comunale, è consentito un ulteriore incremento volumetrico tale da consentire l'edificazione dell'area sino alla quota della sovrastante Via S.Satta; il tutto alle seguenti condizioni:

- 1) venga ceduto al Comune uno spazio di larghezza minima pari a mt. 3,00 e di profondità pari a quella del lotto atto a consentire la costruzione di una scala di collegamento tra Via Nazionale e Via S.Satta;
- 2) venga ricavato e ceduto al Comune, a quota pari a quella di Via S.Satta, un solaio carrabile avente funzioni di parcheggio e belvedere.

Quanto consentito e prescritto per l'Unità Edilizia 28_A è valido anche per l'Unità Edilizia 33_A con la sola esclusione delle condizioni di cui al punto 1).

Le eventuali proposte progettuali relative alle Unità Edilizie 28_A e 33_A dovranno essere trasmesse per la valutazione paesaggistica al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Nuoro e Ogliastra.

ART. 20

ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO

Ai soli fini di consentire alle singole Unità Edilizie che non possono usufruire di volumetria nelle previsioni di Piano, di adeguarsi ai requisiti di carattere igienico sanitario con la dotazione dei necessari servizi, è consentita una integrazione volumetrica non superiore a mc. 20 da destinare al detto scopo.

Tale integrazione è consentita per le Unità Edilizie assoggettate a tutte le categorie di intervento ad esclusione di quelle per le quali è prescritta la modalità del Restauro Conservativo (R.C.).

Gli eventuali incrementi volumetrici dovranno essere trasmessi per la valutazione paesaggistica al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Nuoro e Ogliastra.

ART. 21

RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA PER EDIFICI CON COPERTURA ORIZZONTALE

Al fine di consentire la riqualificazione architettonica del coronamento degli edifici a copertura orizzontale e per motivi costruttivi, per le sole Unità Edilizie che non hanno possibilità di volumi di previsione di P.P., è consentito impostare il solaio a falde inclinate a partire dall'altezza di cm. 50 rispetto alla quota del solaio esistente.

ART. 22

COPERTURE INCLINATE E ABBAINI

Saranno consentite falde aventi inclinazione non superiore al 30%. Saranno rifinite con manto di copertura in tegole tipo coppi in cotto.

Sulle falde predette non saranno ammessi abbaini e, per analogia, non saranno ammessi pannelli solari e fotovoltaici.

PARTE QUINTA
DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDIFICATORI

ART. 23
ALTEZZE

L'altezza massima ammissibile prevista dal Piano Particolareggiato deve intendersi quella misurata fra il punto medio dell'intersezione del piano del prospetto con il piano stradale e la linea di gronda nel caso di solai inclinati e, nel caso di solai praticabili, l'estradosso del piano di calpestio.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la parte scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei aventi fronte massimo di 12,00 metri e, per ogni elemento, si valuta la media delle altezze.

L'altezza massima consentita tutte le categorie degli interventi edilizi previsti nel presente Piano è indicata nei profili stradali esistenti e di previsione.

ART. 24

SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e di normali aggetti (gronde, pensiline, balconi ecc.).

La superficie coperta massima relativa agli ampliamenti planimetrici delle unità edilizie è quella rilevabile dalla Tav. 13 "Previsioni volumetriche".

ART. 25
VOLUMI

Il volume rilevato e riportato nei tabulati relativi alla situazione di fatto è quello calcolato con altezza alla gronda o all'estradosso del solaio di copertura (piano o inclinato).

Il volume esistente di cui ai tabulati comprende il volume rilevato e quello stimato dei ruderi. Per il computo dei volumi di previsione si assume secondo le norme di P.U.C. come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno delle murature sul prospetto a monte col piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, col piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei aventi fronte massimo di 12 metri e, per ogni elemento, si valuta la media delle altezze.

L'altezza così misurata viene utilizzata per il solo calcolo del volume, dovendo essa computarsi secondo i criteri indicati nei precedenti articoli ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dal Piano Particolareggiato.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore o uguale al 30%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello a monte e a valle.

Ugualmente, non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti alla quota definita nel comma precedente del presente articolo sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, autorimesse e simili.

Qualora detti locali siano, invece, destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

ART. 26
DISTANZE DAI CONFINI

Negli interventi relativi a nuove costruzioni, la distanza minima dai confini di proprietà, quando non sia prescritta o attuabile l'edificazione in aderenza, la distanza è fissata in ml. 3.

Per i medesimi interventi, nel caso in cui il rispetto della distanza minima prefissata induca soluzioni progettuali tecnicamente non idonee o non praticabili, è consentita l'edificazione nel rispetto delle norme stabilite dal Codice Civile.

Qualora esistano costruzioni sul confine è consentita la costruzione in aderenza, o eventualmente sopraelevazione sul confine, fino al limite della altezza massima consentita, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Tav. 13.

Negli interventi di sostituzione a seguito di demolizione totale o parziale la distanza minima dai confini consentita è sempre pari a quella preesistente.

ART. 27

NOTA SUI DATI DEL CENSIMENTO

I dati di rilevamento relativi ai volumi rilevati, alle superfici, ai perimetri delle singole Unità Edilizie, alle altezze, alle caratteristiche architettoniche di cui alle schede di rilevamento, ecc. sono riferiti alla data di elaborazione del rilievo (dicembre 2004).

Eventuali variazioni agli stessi, ove dimostrato non successive a tale data, comporteranno un adeguamento coerente e conseguente dei parametri dei tabulati di previsione.

PARTE SESTA
DESTINAZIONI D'USO

ART. 28
ZONIZZAZIONE

Con riferimento alla “Zonizzazione” (Tavola n°12), intesa come destinazione d'uso degli spazi urbani, si individuano le seguenti categorie:

- a) viabilità pedonale;
- b) viabilità veicolare;
- c) viabilità veicolare, limitatamente ai soli residenti nelle zone interessate;
- d) parcheggi pubblici;
- e) residenza
- f) servizi della residenza (chiese e loro pertinenze, biblioteche, musei, centri sociali, servizi turistici e ricreativi, ecc.);
- g) servizi commerciali ed artigianali;
- h) verde pubblico attrezzato (parchi urbani, parchi gioco, ecc.);
- i) verde privato di rispetto assoluto.

ART. 29

NORME SULLE DESTINAZIONI D'USO

L'utilizzo prevalente della zona "A₂" è residenziale ma è consentita la variazione delle destinazioni d'uso così come censite nella Tavola n°12. Il cambio di destinazione d'uso non comporta comunque l'obbligo di reperire spazi per parcheggi privati.

Oltre le residenze sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, purché di gravitazione locale, centri culturali e sociali, attività commerciali, attività ricettive così come classificate dalle Leggi vigenti).

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

Le destinazioni d'uso non residenziali legittimamente esistenti nel Centro Storico alla data di adozione del Piano Particolareggiato devono considerarsi, in ogni caso, con esso compatibili.

ART. 30

DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso pubblico, sono individuate nel Piano Particolareggiato anche ai sensi del D.A. 20 dicembre 1983 n°2266/U - artt. 6 e 7.

Le destinazioni d'uso individuate dal Piano Particolareggiato sono vincolanti per l'intera Unità Edilizia di proprietà pubblica e ricomprendono edifici di culto, uffici pubblici, attrezzature culturali e per l'istruzione, verde e parcheggi.

ART. 31

VINCOLO DA VEDUTE PANORAMICHE

Tutte le opere contemplate fra le categorie operative di intervento dovranno sempre e comunque rispettare i vincoli derivanti dalla salvaguardia assoluta dei punti panoramici individuati nella categoria di Piano.

In ogni caso gli edifici ubicati a valle dei punti panoramici, non dovranno superare in altezza al colmo l'inclinata congiungente il piano stradale interessato alla veduta ed il colmo del tetto più emergente lungo l'inclinata stessa.

ART. 32

VERDE PRIVATO DI RISPETTO ASSOLUTO

Comprende il territorio limitrofo al centro edificato e di contorno alla Rocca del Castello.

Non è consentita alcuna attività edificatoria, né nessun tipo di opere tendenti alla alterazione morfologica e paesaggistica dei luoghi.

Previa presentazione ed approvazione di apposito Piano di utilizzo, è consentita esclusivamente la forestazione protettiva con uso di essenze autoctone, anche col concorso degli Enti Pubblici preposti.

ART. 33
CORTILI PRIVATI

Riguardano gli spazi aperti interni agli isolati e destinati a giardini o cortili.

Detti spazi dovranno essere rigorosamente rispettati, salvo contraria ed esplicita indicazione del Piano in merito alle unità edilizie suscettibili di nuova edificazione o ampliamento.

E' consentito, dove strettamente necessario, il loro limitato e parziale utilizzo per l'installazione dei servizi igienico-sanitari. Questi ultimi, se non espressamente previsti nel P.P., dovranno essere trasmessi per la valutazione paesaggistica al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Nuoro e Ogliastra.

PARTE SETTIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 34

PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

Tutti gli interventi da attuarsi nel Centro Storico dovranno tendere ad un corretto inserimento delle nuove opere o trasformazioni nell'ambiente preesistente.

Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie del Centro Storico di Posada o attraverso soluzioni che, pur con l'uso di materiali "diversi", siano comunque proiettate, per la composizione progettuale, verso i richiami formali del contesto.

A tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso dei materiali tradizionali quali pietrame di scisto, calcare a superficie scabra non levigata, intonaco fratazzato, infissi in legno, ferro lavorato, colori nella gamma delle terre naturali.

E' da escludere l'uso dei materiali di recente diffusione (quali alluminio non verniciato, paramenti ceramici o in pietra levigata, avvolgibili, ringhiere od inferriate in ferro con disegni geometrici schematici, ecc..).

ART. 35

ABACO DESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI DI PRESCRIZIONE NEL CENTRO STORICO

Gli edifici ricadenti nella zona "A₂" oggetto del presente Piano Particolareggiato dovranno adeguarsi ai criteri di recupero architettonico e tipologico delle presenti norme.

Gli elementi di riferimento tipologico costruttivo che dovranno informare gli edifici della zona "A₂" sono i seguenti:

INTONACATURE: fratazzate o rasate con tinteggiature non disomogenee (esclusi gli spugnati e i marmorizzati). Intonaco spruzzato limitatamente ad eventuali motivi di "bugnato" (angolari o a fasce orizzontali nel PT)

INFISSI:

- Porte:

in legno naturale

a) listonature prevalentemente orizzontali

b) pannellature (con specchiature lisce o lavorate)

in legno verniciato

a) listonature prevalentemente orizzontali

b) pannellature (con specchiature lisce o lavorate)

Altro materiale

Solo se trattato in modo assimilato alla tipologia del legno verniciato

- Finestre e porte finestre:

in legno naturale o

Con pannellature dello stesso legno o vetro trasparente

verniciato

preferibilmente con scuri interni o eventualmente esterni e protezioni con inferriate ove necessario, consentite le persiane della stessa tipologia dell'infisso.

BALCONI:

- sempre individuali (per ogni vano) e mai estesi all'intera facciata;

- parapetti a vista in elementi di ferro con esclusione di motivi geometrici non tradizionali;

- sporgenze contenute, ove consentito dal vigente Regolamento Edilizio, in mt. 1,00.

RIVESTIMENTI PLACCAGGI E ZOCCOLATURE MURARIE:

- Mai estesi all'intera parete e per un'altezza massima di m. 1,00;

- Preferibilmente limitati alla sola zoccolatura al piano terreno;

- Sono ammessi bugnati, ma ad elementi non diffusi (solo zoccolature, spigoli e fasce);

- E' consentito l'uso di pietrame non locale e pietra da taglio, cotto, ceramica esclusivamente per elementi lineari o di finitura limitatamente a zoccolature, cornici e cornicioni, copertine, mensole e lesene.

CORNICI MARCAPIANO:

Sono consentiti con intonacatura a rilievo e con elementi prefabbricati da tinteggiare.

TETTI E GRONDE:

- Elementi di copertura in laterizio tipo “coppi”;
- Sporgenze contenute fino ad un massimo di cm. 35;
- Modanature di tipo tradizionale;
 - Grondaie e pluviali in rame con terminali dei discendenti preferibilmente incassati nella muratura.

COLORI:

Tinteggiature con idropittura a base di calce, con esclusione dei colori primari non diluiti, nero, ciano, giallo, magenta, esclusivamente utilizzando i toni della gamma cromatica delle terre.

E' da escludere il bianco se non usato per mettere in risalto particolari decorativi.

E' consentito l'uso di intonaci pigmentati purché sia rispettato il criterio dei colori di cui sopra. Privilegiare comunque il ripristino del colore esistente se trattasi di edificio appartenenti alle categorie R.C. e R.R.C..

ART. 36

ARREDO URBANO – PRESCRIZIONI

Materiali da impiegare di norma per la viabilità veicolare e pedonale:

1. acciottolato in pietre naturali di fiume o levigate e comunque con pezzatura e cromatismo del tipo tradizionale;
2. basolato con lastre di pietra scistosa allettata con malta;
3. scisto regolarizzato a fasce o calcare bocciardato e comunque superficie scabra
4. calcare in lastre bocciardate o cubetti a spacco
5. E' consentita anche la combinazione degli elementi precedenti.

ART. 32

ILLUMINAZIONE PUBBLICA – PRESCRIZIONI

ARMATURE ILLUMINANTI E PUNTI LUCE

- Suggestire mensole elementari o semplici con oggetto da parete nelle strade interne alla zona di Piano Particolareggiato.
- Consentire l'utilizzazione di armature su palo per le piazze e gli slarghi.
- Obbligo di canalizzare le linee aeree Telecom e Enel in cavidotti interrati o sottotraccia.

ART. 38

DISSUASORI PER LA SOSTA – PRESCRIZIONI

- Di norma in materiale lapideo locale calcareo o scistoso.

ART. 39

INSEGNE – VETRINE – BACHECHE – CARTELLI PUBBLICITARI ECC.

INSEGNE E SEGNALETICA

Da normare nelle prescrizioni generali e particolari attraverso apposito piano.

ART. 40

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.

I proprietari degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato della zona "A2" dovranno presentare, successivamente alla approvazione del P.P., nelle forme di legge, i progetti esecutivi estesi alle singole Unità Edilizie e redatti sulla base delle indicazioni in esso contenute.

I progetti esecutivi conterranno tutti gli elaborati richiesti, di norma , dal vigente Regolamento Edilizio comunale e saranno, comunque, integrati come segue.

Per gli interventi di restauro e per quelli di ristrutturazione edilizia che comportino la conservazione di prospetti, i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e/o dei prospetti vincolati dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:50 e dovranno essere corredati di disegni in scala maggiore riferiti ai particolari architettonici e costruttivi.

E' prescritta una esauriente documentazione fotografica degli spazi interni e delle fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi.

Relazione storico tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo edilizio, desunte da confronti catastali, da foto d'epoca ed attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali e significativi riscontrati.

E' facoltà degli organi preposti alla tutela di cui alla Legge 1° giugno 1939 n° 1089 richiedere ulteriori elaborati integrativi.

Per gli interventi di nuova costruzione i disegni di rilievo dovranno documentare in modo chiaro la situazione preesistente, soprattutto per quanto concerne il rapporto con le aree di pertinenza e contigue, mentre la proposta progettuale dovrà indicare, con assoluta precisione, gli elementi che concorreranno alla definizione dell'involucro dell'edificio (materiali, tecniche costruttive, decorazioni, colori, opere di finitura, ecc.).

In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le variazioni organizzative del corpo di fabbrica e i punti singolari.

Dovrà essere fornita, inoltre, precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolare modo per quanto concerne consolidamenti, impianti tecnologici, restauri o ripristini delle facciate e delle coperture, tinteggiature e decori.