

Regione Autonoma della Sardegna

Comune di Posada (Nuoro)

Nuovo Piano Urbanistico Comunale

in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Adottato con Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n. 50 del 22 dicembre 2008

Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n. 22 del 12 giugno 2009

Modificato ad esito della verifica di coerenza di cui alla Determinazione Regione autonoma della Sardegna - Assessorato agli Enti locali, Finanze ed Urbanistica n. 768 /DG del 21 maggio 2010; Presa d'atto recepimento prescrizioni Det. RAS n. 768/DG del 21/05/2010: Deliberazione del Consiglio Comunale di Posada n. 31 del 17 dicembre 2010; Avviso pubblicato sul BURAS del 19 marzo 2011, Parte Terza, n.8

Variante artt.2,11,12,13,14,15,18,19,23,24,26,30,32,35,40,45,61

Presa d'atto recepimento prescrizioni Det. RAS n. 2098/DG del 20 giugno 2013: Deliberazione del Consiglio Comunale di Posada n. 15 del 26 luglio 2013; Avviso pubblicato sul BURAS del 28 novembre 2013, Parte Terza, n.53

Variante artt.2, 19, 20, 21, 22, 35, 40

Adottato con Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n. 41 del 3/12/2013;

Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n.3 del 8/02/2014; Integrazione D.C.C. n.6 del 29/03/2014 ; Presa d'atto recepimento prescrizioni Det. RAS n. 1088/DG del 11 aprile 2014: Deliberazione del Consiglio Comunale di Posada n. 9 del 16 maggio 2014; Avviso pubblicato sul BURAS del 3 luglio 2014, Parte Terza, n.32

Variante artt.9,17, 19

Adottato con Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n. 37 del 22/12/2014;

Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n. 6 del 17/3/2015

Presa d'atto recepimento prescrizioni Det. RAS n. 1399/DG del 19/5/2015: Deliberazione del Consiglio Comunale di Posada n. del 2015

Norme tecniche di attuazione

Comune di Posada

Sindaco: *Roberto Tola*

Responsabile Unico di Procedimento: *Flavio Zirottu*

Consulenti Ufficio di Piano

Paola Dore, Michele Arcangelo Ena, Alessandro Porcheddu, Maria Grazia Selis, Anna Maria Soru, Lucia Vacca

Ecosfera S.p.A

Presidente: *Alessandro Fiorini*

Partner di riferimento: *Francesco Nissardi*

Referente operativo: *Pietro Bertelli*

Gruppo di lavoro Ecosfera S.p.A.

Dario Ferrante, Hermann Franchini, Paola Loglisci, Clara Musacchio, Roberto Perricone, Dario Quattrini, Mohana Simone

Consulenti Ecosfera S.p.A

Anthus s.n.c. (aspetti naturalistici); Criteria s.r.l. (Piano di utilizzo dei litorali)

Roma, 2009

Sommario

Articolo 1.	Obiettivi	4
Articolo 2.	Elaborati del Piano urbanistico comunale.....	5
Articolo 3.	Definizioni	10
Articolo 4.	Destinazioni d'uso	17
Articolo 5.	Categorie d'intervento	19
Articolo 6.	Modalità attuative	23
Articolo 7.	Articolazione del Piano Urbanistico Comunale.....	24
Articolo 8.	Sistema insediativo	26
Articolo 9.	Centro storico.....	28
Articolo 10.	Rupe di Posada.....	32
Articolo 11.	Tessuti urbani limitrofi al centro storico.....	34
Articolo 12.	Espansione urbana lineare.....	36
Articolo 13.	Espansione urbana consolidata	38
Articolo 14.	Espansione urbana consolidata di impianto informale	41
Articolo 15.	Nucleo consolidato di Sas Murtas.....	43
Articolo 16.	Nucleo originario di Sas Murtas	46
Articolo 17.	Espansione urbana di recente impianto.....	47
Articolo 18.	Aree di riqualificazione urbana.....	50
Articolo 19.	Ambiti di trasformazione urbanistica.....	51
Articolo 20.	Ambito di trasformazione Parco di Monte Longu	60
Articolo 21.	Insediamenti turistici esistenti.....	64
Articolo 22.	Nuove strutture ricettive - <i>poli turistici</i>	66
Articolo 23.	Insediamiento di Paule Mare.....	67
Articolo 24.	Aree per servizi alle persone e alle imprese.....	68
Articolo 25.	Aree per attività produttive artigianali.....	69
Articolo 26.	Impianti di distribuzione carburanti.....	70
Articolo 27.	Aree per servizi	72
Articolo 28.	Compatibilità tra attività commerciali e zone urbanistiche	72
Articolo 29.	Sistema ambientale	78
Articolo 30.	Parco fluviale del Tepilora, S. Anna e del rio Posada	79
Articolo 31.	Specchi d'acqua, stagni costieri, laghi e lagune, zone umide – beni paesaggistici con valenza ambientale, aree faunistiche	81
Articolo 32.	Spiagge e dune – Litorale	82
Articolo 33.	Zone boscate, aree a vegetazione sclerofilla, prati e pascolo	84
Articolo 34.	I giardini di Posada	85
Articolo 35.	Area di riqualificazione turistico ambientale di Orvile.....	87
Articolo 36.	Poli turistici nel sistema ambientale	89
Articolo 37.	Capisaldi orografici.....	90
Articolo 38.	Ambiti di recupero e risarcimento ambientale: cave e discariche	91
Articolo 39.	Aree estrattive	91
Articolo 40.	Territorio agricolo	92
Articolo 41.	Sistema infrastrutturale	97
Articolo 42.	Porto.....	98
Articolo 43.	Infrastrutture puntuali e a rete per le telecomunicazioni e l'energia elettrica.....	99

Articolo 44.	La collaborazione dei cittadini al miglioramento della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del tessuto urbano e del territorio: obiettivi e campo di articolazione.....	101
Articolo 45.	I contenuti delle proposte.....	101
Articolo 46.	Vincoli e fasce di rispetto	103
Articolo 47.	Norme di salvaguardia	104
Articolo 48.	Indirizzi per il Regolamento edilizio	105
Articolo 49.	Perimetri.....	105
Articolo 50.	Norme di intervento per le aree soggette a pericolosità idraulica e a pericolosità da frana	106
Articolo 51.	Norme di intervento comuni alle aree soggette a pericolosità idraulica.....	107
Articolo 52.	Disciplina per le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)	107
Articolo 53.	Disciplina per le aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3).....	111
Articolo 54.	Disciplina per le aree di pericolosità idraulica media (Hi2)	113
Articolo 55.	Disciplina per le aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)	114
Articolo 56.	Norme di intervento comuni alle aree soggette a pericolosità da frana	114
Articolo 57.	Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4).....	115
Articolo 58.	Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)	118
Articolo 59.	Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2).....	119
Articolo 60.	Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)	121
Articolo 61.	Norme transitorie e finali	121

Indice delle tabelle

Tabella 1 - Dimensionamento: quadro sinottico.....	123
Tabella 2 - Dimensionamento: subambiti di trasformazione	124

TITOLO I – NORME GENERALI e di INDIRIZZO

Articolo 1. Obiettivi

1. Il Piano urbanistico comunale (PUC) ha valore strategico e conformativo nell'organizzazione degli usi e delle trasformazioni dell'intero territorio comunale di Posada, in stretta relazione con il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR).
2. Il PUC:
 - a. Configura gli indirizzi strategici per lo sviluppo in relazione agli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale, la cui azione di tutela dei valori e della qualità del paesaggio si coniuga con modelli di sviluppo tali da superare il ciclo dell'edilizia inteso quale unico motore dello sviluppo economico del territorio;
 - b. stabilisce le condizioni generali di trasformabilità e uso della città e del territorio con particolare attenzione alle dinamiche demografiche, alla creazione effettiva dei servizi per i residenti e all'offerta abitativa per le fasce più deboli della popolazione (giovani coppie, etc.) in linea con i più recenti programmi pubblici;
 - c. interviene con un disegno di riqualificazione ecologica, ambientale e strutturale dello spazio urbanizzato, anche attraverso forme di collaborazione con i comuni limitrofi.
3. Obiettivi generali del PUC sono:
 - a. la tutela, la valorizzazione e il miglioramento della fruizione pubblica del sistema ambientale, con particolare riferimento ai luoghi ove esso costituisce l'interfaccia del sistema insediativo e costiero e al costituendo "Parco naturale regionale di Tepilora, S. Anna e Rio Posada";
 - b. la tutela ed il riconoscimento del paesaggio agrario quale elemento qualitativo e distintivo del territorio posadino;
 - c. la tutela e il consolidamento dell'identità storica di Posada: riqualificazione del centro storico e del nucleo di Sas Murtas attraverso l'incentivazione alla residenza così come il riuso, in chiave turistica, di abitazioni il cui standard prestazionale risulti inferiore a quello residenziale odierno, la riqualificazione e integrazione degli spazi e dei servizi pubblici, il miglioramento dell'accessibilità e delle relazioni con il contesto paesaggistico;
 - d. il miglioramento della qualità urbana delle espansioni residenziali recenti (completamento dei servizi pubblici e privati, riqualificazione dello spazio pubblico e degli edifici) mediante l'inserimento di premialità tese a favorire la partecipazione dei privati per il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico;

- e. caratterizzare quali luoghi centrali della vita urbana gli ambiti di trasformazione urbanistica anche attraverso la localizzazione di importanti funzioni pubbliche a scala urbana o territoriale;
- f. creare condizioni di attrattività insediativa per attività artigianali – anche in relazione alle potenzialità del porto di La Caletta - e di valorizzazione delle produzioni agricole locali;
- g. integrare lo sviluppo delle attività del porto a interventi di riequilibrio territoriale e funzionale in cooperazione con il comune di Siniscola;
- h. configurare il sistema della mobilità ricercando soluzioni sostenibili rispetto alla qualità ambientale e della vita urbana, privilegiando la “mobilità dolce”.

4. In merito alla attuazione degli obiettivi il PUC:

- a. correla ogni intervento di trasformazione del territorio e della città a concreti vantaggi per la città ed i cittadini misurabili in:
 - elevata sostenibilità ambientale degli interventi,
 - incremento della dotazione di verde pubblico, nuovi servizi e spazi pubblici,
 - valorizzazione del patrimonio storico, archeologico e paesaggistico,
 - miglioramento del sistema della mobilità;
 - innalzamento della qualità dell’immagine urbana;
- b. garantisce equità di trattamento per i cittadini attraverso un ampio ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica all’interno delle aree di trasformazione e riqualificazione urbanistica;
- c. sulla base dei principi di intervento introdotti dalla legislazione nazionale attraverso i programmi complessi, sulle forme di incentivazione verso comportamenti virtuosi rispetto alla sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica presenti nella legislazione nazionale e regionale il PUC individua forme di collaborazione dei cittadini finalizzate al miglioramento della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del tessuto urbano e del territorio inserendo, per specifiche aree normative, elementi di flessibilità predefinita all’interno del piano;
- d. promuove forme di copianificazione con i comuni limitrofi, la Provincia, la Regione, in merito a tematiche di interesse sovracomunale (attuazione del parco del Tepilora, tematiche ambientali, sviluppo del porto, infrastrutture di interesse sovracomunale, insediamento di servizi rari che possono avere valenza comprensoriale/sovracomunale).

Articolo 2. Elaborati del Piano urbanistico comunale

- 1. Gli elaborati del piano urbanistico comunale sono i seguenti:
 - a. Quadro conoscitivo:
 - i. Atlante urbano (indagine conoscitiva su usi in atto e caratteri del territorio urbanizzato in scala 1:2.000):
 - i. Centro matrice
 - ii. Preparco fluviale
 - iii. Porta dei colli
 - iv. Porta della città

- v. La Caletta - San Giovanni - Paule 'e mare
 - ii. Relazione: Demografia, pendolarismo e patrimonio abitativo: analisi e tendenze in atto
- b. Elaborati descrittivi:
- i. Relazione illustrativa
 - ii. Attività di ricerca sull'ambito storico-culturale - Relazione
 - iii. Beni archeologici – Relazione
 - iv. Elementi paesistici e naturalistici - Relazione
 - v. Relazione Geologica
 - vi. Suolo e rischio idraulico e rischio frana – Relazione
 - vii. I contenuti della pianificazione urbanistica e territoriale – Relazione
 - viii. Demografia, pendolarismo, patrimonio abitativo: analisi e tendenze in atto - Relazione
 - ix. Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto ambientale;
 - x. Tavola 01 Geologico-Tecnica scala 1:10.000
 - xi. Tavola 02 Geolitologica scala 1:10.000
 - xii. Tavola 03 Idrogeologica e Permeabilità dei suoli scala 1:10.000
 - xiii. Tavola 04 Geomorfologica scala 1:10.000
 - xiv. Tavola 05 Acclività scala 1:10.000;
 - xv. Tavola 06 Pericolosità idraulica ed elementi a rischio scala 1:10.000;
 - xvi. Tavola 07 Pericolosità da frana ed elementi a rischio scala 1:10.000;
 - xvii. Tavola 08 Rischio idraulico scala 1:10.000;
 - xviii. Tavola 09 Rischio da frana scala 1:10.000;
 - xix. Tavola 10 Unità delle terre scala 1:10.000
 - xx. Tavola 10 bis Capacità d'uso del suolo scala 1:10.000
 - xxi. Tavola 10 ter Attitudine dei suoli agli usi agricoli scala 1:10.000
 - xxii. Tavola 11 Uso del suolo scala 1:10.000
 - xxiii. Tavola 12 Copertura vegetale scala 1:10.000
 - xxiv. Tavola 13 Habitat Avifaunistici scala 1:10.000
 - xxv. Tavola 14 Componenti di Paesaggio con valenza ambientale scala 1:10.000
 - xxvi. Tavola di sintesi 15 Ambiente: risorse scala 1:10.000
 - xxvii. Tavola di sintesi 16 Ambiente: rischio idraulico e rischio frana scala 1:10.000
 - xxviii. Tavola di sintesi 17 Detrattori e rischi ambientali scala 1:10.000
 - xxix. Tavola di sintesi 18 La matrice storica e i beni identitari scala 1:10.000
 - xxx. Tavola di sintesi 19 Sistema infrastrutturale e delle attività scala 1:10.000

- xxxi. Tavola di sintesi 20 Sistema insediativo: riconoscimento degli ambiti omogenei scala 1:10.000
- xxxii. Tavola di sintesi 21 Sovrapposizioni delle previsioni urbanistiche del Programma di fabbricazione con le perimetrazioni del PAI scala 1:10.000;
- xxxiii. Tavola 21 a Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000;
- xxxiv. Tavola 21 b Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000;
- xxxv. Tavola 21 c Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000;
- xxxvi. Tavola 21 d Sovrapposizioni delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI — pericolosità da frana - scala 1:4.000;
- xxxvii. Tavola 21 e Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana - scala 1:4.000;
- xxxviii. Tavola 21 f Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana - scala 1:4.000;
- xxxix. Tavola 21 g Sovrapposizioni delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica, scala 1:2.000;
- xl. Tavola 21 h Sovrapposizioni delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:2.000;
- xli. Tavola 21 i Sovrapposizioni delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica, scala 1:2.000;
- xl.ii. Tavola 21 l Sovrapposizioni delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI –pericolosità da frana scala 1:2.000;
- xl.iii. Tavola 21 m Sovrapposizioni delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI — pericolosità da frana, scala 1:2.000;
- xl.iiii. Tavola 21 n Sovrapposizioni delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana, scala 1:2.000;
- xl.v. Tavola 22 Espansione fino agli anni '50 scala 1:10.000

c. Elaborati prescrittivi:

- i. Norme tecniche di attuazione;
- ii. Regolamento edilizio;
- iii. Schede normative: obiettivi e prescrizioni

- iv. Dimensionamento del Piano urbanistico comunale e bilancio dei servizi
 - 1. Tabella 1 – Dati quantitativi: Dimensionamento del PUC per Ambiti di Trasformazione
 - 2. Tabella 2 – Dati quantitativi: Dimensionamento del PUC per SubAmbiti di Trasformazione
- v. Registro dei beni paesaggistici ed identitari
 - 1. Registro dei beni paesaggistici ed identitari - Beni archeologici
 - 2. Registro dei beni paesaggistici ed identitari - Beni storici
- vi. Tavola 23 Sistema storico-culturale scala 1:10.000
- vii. Tavola 24 *Sistema infrastrutturale e della sosta* scala 1:10.000
- viii. Tavola 25 *Aree percorse da incendi* scala 1:10.000
- ix. Tavola 26 *Vincoli e Beni paesaggistici ambientali* scala 1:10.000
- x. Tavola 27 *Zone Territoriali Omogenee* scala 1:10.000
- xi. Tavola 28 *Perimetro centro abitato e fasce di rispetto* scala 1:10.000
- xii. Tavola 29-30-31 *Sistemi e regole* scala 1:4.000
- xiii. Tavola 32 Sistemi e regole – Centro urbano capoluogo, scala 1:2.000
- xiv. Tavola 33 Sistemi e regole – San Giovanni – La Caletta – Paule e’ Mare, scala 1:2.000
- xv. Tavola 34 Sistemi e regole – Sas Murtas, scala 1:2.000
- xvi. Tav. 35 Schede normative (elaborati grafici)
 - aree di riqualificazione urbana:
 - 1. R1 Via Cavour;
 - 2. R2 V.E.Lussu;
 - 3. R3 Via Deledda sud;
 - 4. R4 via Gramsci.;
 - 5. R5 via Deledda nord;
 - 6. R6 via Circonvallazione est;
 - 7. R7 Puttu Ezzu;
 - ambiti di trasformazione urbanistica
 - 1. La città nel Parco - Pre parco fluviale:
 - a. Pre parco fluviale 1.1;
 - b. Pre parco fluviale 1.2
 - c. Pre parco fluviale 1.3.
 - 2. La città nel Parco - Parco urbano:
 - a. Parco urbano 2.1;
 - b. Parco urbano 2.2.
 - 3. Porta della città;
 - 4. Porta dei colli;
 - 5. Parco di Monte Longu;
 - 6. Paule ‘e mare
 - a. Paule ‘e Mare 6.1;
 - b. Paule Mare 6.2.
 - 8. Sas Murtas

- a. Sa s Murtas 8.1
- b. Sas Murtas 8.2;
- c. Sas Murtas 8.3
- d. Sas Murtas 8.4.

9. Via Vittorio Veneto

Via Vittorio Veneto 9.1;

Via Vittorio Veneto 9.2.

Nuove strutture ricettive - Poli turistici:

T1 Stagno Longu.

- d. Piano di utilizzo dei litorali (art.41, L.R. n. 9 del 12 giugno 2006 – Delib. Regione Autonoma della Sardegna n. 29/15 del 22 maggio 2008);
- e. Piano di zonizzazione acustica (art.4, L. 26 ottobre 1995 n. 477 – Delib. Regione Autonoma della Sardegna n. 30/9, 8 luglio 2005);

ALLEGATI AL PUC:

- a. Studio di compatibilità idraulica (ex art. 24 Norme di attuazione Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PAI);
 - b. Studio di compatibilità geologica e geotecnica (ex art. 25 Norme di attuazione Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PAI).
2. Le schede normative sia in forma di testo (elaborato “Schede normative Obiettivi e prescrizioni”) sia, ove specificato, in forma grafica (elaborato “Schede normative – Elaborati grafici”) contengono prescrizioni aventi valore vincolante e prescrizioni aventi valore indicativo.
- a. Sono prescrizioni vincolanti:
 - i. L'indice territoriale e la capacità edificatoria;
 - ii. Le destinazioni d'uso ammesse;
 - iii. La ripartizione delle destinazioni d'uso;
 - iv. La suddivisione in subambiti;
 - v. La individuazione dei tracciati della viabilità principale;
 - vi. L'ubicazione delle aree destinate a verde pubblico
 - vii. I fili edilizi obbligatori;
 - viii. Ove specificato dalla singola scheda: l'altezza massima degli edifici;
 - ix. I Parametri ecologico-ambientali
 - b. Sono prescrizioni aventi valore indicativo:
 - i. La individuazione dei tracciati della viabilità distributiva;
 - ii. La collocazione dei parcheggi pubblici;
 - iii. La collocazione delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree per servizi pubblici.

Articolo 3. Definizioni

1. Superficie territoriale (ST)
 - a. aree comprese in un'area normativa o in un ambito e, ove specificato dalle presenti NTA, sottoposte a piano attuativo comprendenti le superfici fondiariae (SF) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte esistenti o di progetto.
2. Superficie Fondiaria (mq) (S.F.)
 - a. superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi corrispondente alle unità di intervento edilizio.
3. Area di concentrazione dell'edificato
 - a. Superficie individuata graficamente nelle schede normative allegate al PUC destinata alla realizzazione della capacità edificatoria attribuita ai singoli ambiti o subambiti di trasformazione per destinazioni d'uso private residenziali e non. All'interno di tali aree possono essere ricomprese superfici scoperte private adibite ad uso pubblico.
4. Superficie coperta (mq) (S.C.)
 - b. L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, balconi, etc.) aggettanti non più di 1,50 m.
 - c. In caso di maggior sporgenza, la S.C. sarà conteggiata sull'intera proiezione;
 - d. Non costituiscono superficie coperta le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati purché la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00.
5. Superficie lorda di pavimento (mq) (SLP)
 - a. somma di tutte le superfici coperte, come definite al precedente punto 3), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.
 - b. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
 - 1) le superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione del PUC;
 - 2) le superfici relative a logge e balconi esistenti, anche se chiusi con vetrate, fino ad una profondità non superiore a m 1,30;
 - 3) parcheggi pertinenziali pubblici o privati in sopra o sottosuolo.

6. Volume

- a. Prodotto tra Superficie lorda di pavimento di ciascun piano computata fino all'esterno delle murature perimetrali e l'altezza del medesimo, misurata tra la quota di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio; in caso di coperture inclinate si assume come altezza dell'ultimo piano quella media dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura.
- b. Esclusivamente per il calcolo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:
 - i. Il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dal comune in base a proprie esigenze tecniche;
 - ii. Il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.
 - iii. È escluso dal computo il volume del tetto che abbia una pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia valle;
 - iv. Rimangono comunque valide per i diversi casi specifici le prescrizioni di cui alla lettera a) della circolare dell'Assessore regionale agli Enti locali, Finanze e Urbanistica 20 marzo 1978, n.2 - A. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea media di tali muri. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di 12 metri di lato.
- c. Non costituiscono volume, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
 - 1) le superfici porticate, edificate a pilotis, quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizione del PUC;
 - 2) le superfici relative a logge e balconi esistenti, anche se chiusi con vetrate, fino ad una profondità non superiore a m 1,30 e le superfici relative a logge, porticati e verande coperte purché aperte su almeno due lati;
 - 3) parcheggi pertinenziali pubblici o privati in sopra o sottosuolo;
 - 4) i volumi tecnici destinati ad ospitare gli impianti tecnologici funzionali all'edificio;
 - 5) i volumi interrati e/o seminterrati sottostanti solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, parcheggi pertinenziali; 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.

7. Indice di utilizzazione territoriale (mc/mq) (U.T.)
 - a. rapporto tra volume (V) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.
8. Indice di utilizzazione fondiario (mc/mq) (U.F.)
 - a. Rapporto tra volume (V) e la Superficie Fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento.
9. Superficie di vendita (SV)
 - a. Superficie destinata all'esposizione e alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili;
 - b. Non costituisce superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
 - c. Il rapporto tra SV e SLP non può essere superiore a 0,75.
10. Rapporto di copertura (RC)
 - a. Rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie Fondiaria (S.F.).
11. Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili (zone A, B, C)
 - a. Il rapporto è pari a 120 mc/ab. Il volume realizzabile deve essere suddiviso tra residenze e servizi nella misura indicata dal D.A. n. 2266/U del 22 dicembre 1983 ovvero la volumetria a destinazione abitativa deve essere contenuta entro il limite del 70% della capacità insediativa. Una quota ulteriore non superiore al 20% è destinata esclusivamente a servizi connessi alla residenza; il 10% dei volumi ammissibili deve essere invece destinato a servizi pubblici. Nel caso che il Comune non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati a servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati a privati, ma dovranno essere accantonati per eventuali future esigenze di servizi pubblici.
12. Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili per destinazioni turistiche (zone F Decreto assessorile n. 2266/U del 22 dicembre 1983)
 - a. Il rapporto è pari a 60 mc/ab. Di tale valore 50 mc. sono riservati alla residenza e 10 mc. a servizi pubblici.
12. Altezza virtuale (hv)
 - a. L'altezza virtuale ai fini del calcolo della SLP è pari a m. 3,20.
13. Capacità edificatoria
 - a. La capacità edificatoria del suolo è data dal prodotto tra indice territoriale attribuito al medesimo dal PUC a seconda dell'area normativa in cui esso è ricompreso e superficie territoriale (IT*ST) o tra l'indice di utilizzazione fondiario (I.F.) e la superficie fondiaria (S.F.) o diverso valore indicato nelle schede normative.

14. Area normativa

- a. Articolazione di zona urbanistica omogenea come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, basata sul riconoscimento di omogenea morfologia di impianto, uso, grado di trasformabilità.

15. Filo edilizio

- a. Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

16. Altezza degli edifici

- a. L'altezza massima dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del piano di campagna definitivamente sistemato e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata, il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto di incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata con il fronte del fabbricato.
- b. Nel caso di coperture a falda unica, l'altezza massima è calcolata in riferimento al punto più alto di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del solaio di copertura.
- c. Nel caso di coperture piane, l'altezza massima è costituita dall'intradosso del solaio di copertura.
- d. Per i fabbricati destinati ad attività produttiva, l'altezza viene determinata con riferimento al piano di posa della struttura di copertura.
- e. Negli edifici con più di due piani abitabili, sono esclusi dal computo dell'altezza massima della costruzione gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm., quando sia dimostrato che il maggiore spessore è finalizzato al miglioramento della capacità termica ed acustica dell'edificio. Detto maggiore spessore non può essere superiore per ogni piano abitabile a 20 cm.
- f. Per i lati del perimetro dell'edificio situati in pendenza, il vertice di riferimento da considerarsi è quello a monte.
- g. Lungo i lati che abbiano uno sviluppo maggiore di m. 12,00 e/o il terreno sistemato che li lambisce abbia una pendenza maggiore del 20% la verifica deve essere eseguita anche in corrispondenza della mezzera di ciascun lato;
- h. L'Amministrazione comunale può concedere altezze massime in deroga esclusivamente per edifici pubblici e di pubblico interesse, nel rispetto della legislazione vigente;
- i. Negli edifici con più di due piani abitabili, sono esclusi dal computo dell'altezza massima della costruzione gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm qualora sia dimostrato che tale maggiore spessore è finalizzato al miglioramento dell'isolamento termico ed acustico dell'edificio detto maggiore spessore non può essere superiore per ogni piano abitabile a cm. 20.

17. Distanza tra gli edifici

- a. Distanza minima espressa in ml. tra le pareti di edifici o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a ml. 0,60.
- b. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto.
- c. Sono esclusi dalla verifica della distanza tra fabbricati i muri di cinta, i locali tecnici, i gazebo, gli arredi da giardino aventi tutti altezza al colmo inferiore a 3 m. e le scale esterne aperte; sono altresì escluse le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati, purché la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00. Nel caso di muri aventi altezza superiore e 3 m. dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 3.
- d. Per la disciplina sulle distanze tra fabbricati si applicano le norme contenute nelle presenti NTA..
- e. Nel caso in cui la distanza minima tra fabbricati non sia fissata dalle presenti NTA del Piano Urbanistico Comunale, detta distanza non potrà essere inferiore a ml. 8,00, fatta salva la possibilità di mantenere le distanze preesistenti, limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine.
- f. La distanza minima tra costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, non può essere inferiore a m. 3;
- g. Costruzioni in aderenza: è ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza secondo quanto disposto dagli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.

18. Distanza dai confini

- a. Distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. Dal calcolo di tale distanza sono esclusi aggetti e sporgenze fino a m. 0,60;
- b. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle NTA del PUC, il distacco minimo degli edifici dai confini di proprietà è pari a m.5,00;
- c. Previo accordo scritto tra le parti è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà;
- d. Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai manufatti completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno per i quali si applicano le disposizioni del Codice Civile;
- e. La disposizione non si applica in caso di strutture leggere purché aperte su tre lati nonché strutture oggettivamente precarie: in tali casi si applicano le disposizioni del Codice Civile.

19. Distacco dal filo stradale

- a. Distanza minima che l'edificazione deve osservare dal ciglio delle strade principali ;
- b. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle presenti Norme tecniche di attuazione (NTA) e nel Codice della Strada, il distacco minimo degli edifici dal confine di pertinenza stradale è pari a m. 5,00;

- c. per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nelle edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a m.6.

20. Distanza tra pareti finestrate

- a. Distanza espressa in ml. tra le pareti finestrate di edifici ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.
- b. La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari a 10 metri.
- c. Sono consentite deroghe a quanto disposto dal precedente punto b) esclusivamente in funzione del risparmio energetico degli edifici ai sensi del Dlgs 30 maggio 2008, n. 115 e di quanto disposto dall'art.5 del D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

21. Numero di piani

- a. Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili compreso il piano terreno e con esclusione del piano sottotetto.

22. Destinazione d'uso

- a. La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse in una determinata area normativa.

23. Volumi tecnici

- a. Sono i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti di impianti tecniche, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.
- b. Sono da considerarsi volumi tecnici, a titolo esemplificativo:
 - ii. le cabine elettriche e i locali caldaia;
 - iii. i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - iv. i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - v. gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - vi. i volumi destinati a contenere i serbatoi idrici;
 - vii. le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
 - viii. i vani scala al di sopra della linea di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal regolamento edilizio ;
- c. I progetti per la realizzazione di volumi tecnici dovranno essere corredati da un elaborato grafico nel quale_siano esattamente indicate la collocazione e la dimensione degli impianti tecnologici da installare nei volumi_medesimi.

24. Parcheeggi privati

- a. Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 x 5.
- b. I parcheggi privati possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, purché in quest'ultimo caso reperiti entro una distanza di 500 metri dall'edificio.

25. Parcheeggi pertinenziali

- a. Si intendono per parcheggi pertinenziali i parcheggi a raso, in elevazione o in sottosuolo che siano destinati a stabile pertinenza di una unità immobiliare.
- b. Salve le disposizioni della L. 122/89 e quelle contenute nel regolamento edilizio relativamente agli immobili aventi destinazione commerciale, i parcheggi pertinenziali in elevazione, realizzati al di fuori della sagoma dell'edificio principale, possono essere costruiti nella misura massima di 1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale. Lo spazio di sosta deve avere comunque dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 x 5,00.
- d. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, i parcheggi pertinenziali previsti dalla l. 122/89 devono essere reperiti in aggiunta a quelli già esistenti solo laddove l'ampliamento sia superiore a mq. 21,00 di SLP; qualora tale ampliamento sia minore a mq 21,00 di SLP è possibile monetizzare la quota di parcheggi pertinenziali corrispondenti a favore di un fondo da istituire per la realizzazione di parcheggi presso il comune.
- e. Nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in elevazione dovrà essere allegato al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività un atto di abbinamento alla unità immobiliare di cui il parcheggio costituisce pertinenza, redatto da un notaio e trascritto nelle forme di legge;
- f. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, purché in quest'ultimo caso reperiti entro una distanza di 500 metri dall'edificio;
- g. Esclusivamente in zona territoriale omogenea di tipo A, ove giustificato con apposita relazione tecnica che dimostri l'impossibilità materiale di reperire parcheggi pertinenziali nell'ambito di intervento o entro una distanza massima di m. 500 dall'edificio oggetto di intervento, sono ammesse deroghe in merito al reperimento di parcheggi pertinenziali.

26. Parcheeggi pubblici

- a. Parcheggio non pertinenziale di uso pubblico il cui utilizzo può essere disciplinato anche in termini di tariffe ed orari di servizio e regolato tramite convenzione con l'Amministrazione comunale se realizzato e gestito da privati.

27. Attrezzature balneari

- a. Attrezzature amovibili non ancorate permanentemente al suolo aventi utilizzazione stagionale.

28. Beni identitari

- a. Il PUC riconosce e tutela quali beni identitari gli immobili, le aree, i valori immateriali, che costituiscono l'insieme di caratteri fondanti dell'identità paesaggistica e dell'ambiente urbano di Posada e del suo territorio comunale. A tale insieme di beni il PUC attribuisce un valore di centralità nella memoria collettiva e nelle specificità culturali e ambientali che il PUC intende tramandare attraverso una particolare disciplina sia degli spazi, sia degli immobili. Tali beni sono puntualmente identificati dall'apposito Registro.

29. Densità arborea (DA)

- a. La densità arborea è il numero di alberi ad alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle N.T.A.

30. Densità arbustiva (DAR)

- a. La densità arbustiva è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificato dalle N.T.A.

31. Indice di permeabilità (IP)

- a. Rapporto tra superfici permeabili e superficie fondiaria;
- b. Sono superfici permeabili:
 - Aree adibite a verde, orti
 - Pavimentazioni stradali filtranti.

Articolo 4. Destinazioni d'uso

1. Residenza

- a. Edifici o parti di essi destinate ad abitazione permanente;
- b. Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, parcheggi pertinenziali ex lege 122/1989 asserviti alla residenza) nonché le attrezzature di uso comune.

2. Attività turistico –ricettive

- a. Residenze turistiche come definite dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, residenze ricettive alberghiere e extralberghiere, villaggi turistici, residenze per particolari utenze (anziani, ecc.). Nelle zone F a prevalente destinazione turistico - ricettiva alberghiera, extralberghiera, residenziale turistica è ammessa la realizzazione nel rapporto 10 mc/abitante teorico di servizi privati connessi alla residenza come previsto dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, ovvero compresi all'interno della capacità insediativa con destinazione residenziale;
- b. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

- c. Campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento, che siano trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale, dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti come definiti dalle disposizioni regionali in materia.

3. attività produttive e artigianali

- a. attività industriali e artigianato di produzione; artigianato di servizio (cioè quelle attività che siano a supporto della attività principale quali quelle svolte dai riparatori, elettricisti, idraulici ecc.);
- b. attività portuali (attività produttive e di servizio che necessitano di banchine, attività di deposito e movimentazione merci, supporto alla nautica);
- c. depositi al coperto o all'aperto ad esclusione di quelli asserviti ad attività agricole;
- d. depositi di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione;
- e. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici, purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
- f. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività produttiva.
- g. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o di progetto destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza del custode e/o titolare e uffici. Non è consentita in questi casi la creazione di nuove unità immobiliari ad eccezione di quella relativa alla abitazione del custode funzionale alla guardiania con estensione massima di mq. 30 di slp complessiva.

4. attività commerciali

- a. A1) grandi strutture di vendita (oltre 800 mq. di superficie di vendita ed entro 2.500 mq. di SV a ragione della classe demografica in cui ricade il comune di Posada)
 - i. Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite massimo del 10% della SLP esistente o di progetto, quali residenza del custode e/o titolare, e le attività di cui ai punti B1, B2 del presente comma nonché attività terziarie a servizio dell'attività commerciale insediata;
 - ii. A2) medie strutture di vendita (tra 150 e 800 mq. di superficie di vendita)
 - iii. A3) esercizi di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq.);
 - iv. A5) attività per il commercio all'ingrosso;
 - v. B1) attività per la ristorazione, pubblici esercizi, discoteche;
 - vi. B2) attività artigianali di servizio.
 - 1. Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività commerciale.

5. attività terziarie
 - a. uffici; studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali,
 - b. laboratori sanitari, farmacie, asili privati; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali, etc.;
 - c. attività direzionali: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie.
 - d. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie per lo svolgimento dell'attività principale, quali residenza del custode e/o titolare e commercio.

6. attività pubbliche e di interesse pubblico
 - a. Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b. Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
 - c. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3);
 - d. Aree per parcheggi pubblici (S4);
 - e. detti servizi sono da computare come standard solo se pubblici;
 - f. Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali piccole attività commerciali, pubblici esercizi, residenza del custode e/o personale addetto (massimo 150 mq. SLP).

7. Autorimesse e parcheggi
 - a. Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

8. Attività agricole
 - a. Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.

9. Verde privato
 - a. Area libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti o previsti.

Articolo 5. Categorie d'intervento

1. Il PUC articola la disciplina delle trasformazioni distinguendo:
 - a. interventi urbanistici;
 - b. interventi edilizi.

2. Le categorie d'intervento urbanistiche sono le seguenti:
 - a. Conservazione
compleso di prescrizioni e previsioni finalizzate:
 - 1) alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e delle caratteristiche di valore storico-ambientale nel tessuto edificato;

- 2) alla difesa e al ripristino ambientale di quelle parti dell'area in cui sono evidenti i segni di manomissioni e alterazioni apportate da trasformazioni e da dissesti naturali;
- 3) alla ricostruzione e al ripristino di sistemi ambientali e con valore storico ambientale compromessi;
- 4) interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali e di tutela della fascia costiera.

b. Restauro e ripristino ambientale

- Complesso di interventi finalizzati a conservare l'integrità materiale e il recupero dei beni, alla protezione e alla trasmissione dei valori culturali e ambientali rappresentati dall'area oggetto di intervento.

c. Recupero

- complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:
 1. al miglioramento e al ripristino della qualità urbana e architettonica (nel caso di manufatti isolati) e/o ambientale, nel rispetto della capacità insediativa e degli insediamenti esistenti;
 2. al ripristino e alla ricostruzione di organismi edilizi gravemente danneggiati o distrutti di impianto storico di cui sia possibile documentare la configurazione individuale o il tipo originario;
 3. scavi archeologici.

c) Riqualificazione:

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

- 1) al miglioramento della residenzialità, delle strutture turistico - ricettive anche ai fini del loro adeguamento agli standard di legge, dello spazio pubblico;
- 2) alla creazione di nuovi servizi;
- 3) al recupero degli insediamenti residenziali che presentano situazioni di criticità urbanistica ed ambientale.

d) Completamento:

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate alla riqualificazione degli spazi liberi e al completamento e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e delle attività.

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia e alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

e) Riqualificazione urbanistica:

complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate alla riqualificazione dell'impianto edilizio e urbanistico (esempio: adeguamento degli standard di legge) anche attraverso la demolizione e successiva riedificazione, anche con modificazioni, dell'impianto urbanistico preesistente. Le modificazioni

all'impianto urbanistico includono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

f) Trasformazione:

complesso di prescrizioni e di previsioni finalizzate a creare nuovi insediamenti e servizi.

3. Le categorie d'intervento riferite agli interventi edilizi sono le seguenti:

a. Manutenzione ordinaria (M.O.):

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
- opere necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti.

b. Manutenzione straordinaria (M.S.):

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

c. Restauro (R) :

- Interventi finalizzati a garantire l'integrità ed il recupero degli edifici o manufatti caratterizzati dalla priorità assunta dalla protezione dei caratteri originari e dalla trasmissione dei valori dell'oggetto dell'intervento. Nello specifico gli interventi sono diretti 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 esso compatibili. Tali interventi si caratterizzano, con specifico riferimento a interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costituiti dell'edificio, per l'uso di tecniche e materiali corrispondenti a quelli caratterizzanti l'impianto originario dell'organismo edilizio.

d. Risanamento conservativo (RC):

- Interventi finalizzati diretti a conservare l'organismo edilizio comprendenti il consolidamento, il ripristino e il rinnovamento degli elementi costituiti dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono ammessi interventi anche con tecniche e materiali differenti rispetto a quelli caratterizzanti l'organismo edilizio originario.

- e. Interventi di ristrutturazione edilizia (RE):
- Interventi 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.
- f. Interventi di demolizione e ricostruzione (DR):
- Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione dell'organismo edilizio preesistente e la sua ricostruzione a parità di volumetria e sagoma sul sedime dell'organismo edilizio preesistente.
 - Ove espressamente previsto dalle presenti NTA o dalle schede normative gli interventi di demolizione ricostruzione possono anche comportare la traslazione dei sedimenti originari.
- g. Interventi di demolizione (D):
- Interventi diretti di demolizione di immobili o infrastrutture illegittimamente realizzate o ritenute incongrue con gli obiettivi perseguiti dal PUC all'interno delle singole aree normative.
- h. Nuova Costruzione (NC):
- interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica non rientranti nelle categorie di intervento precedentemente elencate.
 1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati; ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fatta eccezione per quanto specificato al successivo punto 6);
 2. gli interventi di urbanizzazione primaria o secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 4. l'installazione di torri e tralicci per impianto radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 6. l'installazione di palloni pressostatici anche se a carattere stagionale;
 7. gli interventi pertinenziali che le presenti Norme tecniche di attuazione, in relazione alla zonizzazione e al pregio

ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale legittimamente realizzato.

Articolo 6. Modalità attuative

1. Gli interventi consentiti dal PUC si attuano, a seconda della categoria di intervento e del grado di complessità mediante:
 - a. Denuncia di inizio attività (DIA);
 - b. Permesso di costruire subordinato, ove specificato, a specifica forma di convenzionamento contenente gli obblighi delle parti anche in merito alle fasi di realizzazione degli interventi e delle eventuali cessioni di aree ed immobili;
 - c. Piano urbanistico attuativo (PUA);
 - d. Progetto di opera pubblica.
2. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.
3. Sono piani urbanistici attuativi:
 - a. il Piano Particolareggiato (art. 13, l. 17 agosto 1942, n. 1150, P.P.);
 - b. il Piano di Lottizzazione (art. 28, l. 17 agosto 1942, n. 1150, P.L.);
 - c. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (l. 18 aprile 1962, n. 167, P.E.E.P.);
 - d. il Piano delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (art. 27, l. 22 ottobre 1971, n.865, PIP);
 - e. il Piano di Recupero (art.28, l. 5 agosto 1978, n. 457, P.R.);
 - f. il Programma Integrato di Intervento (art. 16, l. 17 febbraio 1992, n. 179 ed art. 3, L.R. 29 aprile 1994, n. 16, P.I.I.);
 - g. il Programma Integrato di Intervento nei centri storici (art. 6 , L.R. 13 ottobre 1998, P.I.I. centri storici).
4. Le presenti NTA specificano per ogni area normativa le modalità attuative.
5. Nelle aree la cui attuazione è subordinata all'approvazione di piano attuativo sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio legittimamente realizzato fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 6, lett. e), delle presenti Norme tecniche di attuazione.
6. Può presentare richiesta di DIA e permesso di costruire il proprietario o chi abbia titolo.
7. Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno, registrato e trascritto in apposito atto allegato al permesso di costruire, degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

8. La iniziativa della redazione del Piano Particolareggiato, in quanto fase pianificatoria di dettaglio successiva a quella del Piano Urbanistico Comunale, spetta al comune.
9. Possono essere di iniziativa pubblica o privata gli altri strumenti urbanistici attuativi ad eccezione del PEEP e del PIP.
10. Possono presentare proposta di piano urbanistico attuativo i proprietari di aree ed immobili rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati dagli interventi ed il 51% della superficie territoriale compresa nel perimetro delle aree assoggettate a piano attuativo.
11. All'interno delle aree la cui attuazione è subordinata a piano attuativo è ammessa l'attuazione per subambiti secondo i parametri e la configurazione del suolo definiti dalle schede normative allegatale alle presenti Norme tecniche di attuazione.
12. L'attuazione degli interventi è inoltre subordinata alla conformità dei medesimi alla variante al PAI ai sensi della Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 ed il cui avviso di adozione in via preliminare BURAS del 16 aprile 2010 nonché allo Studio di compatibilità idraulica ed allo Studio di compatibilità geologica e geotecnica approvati dall'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS) allegati al PUC.

Articolo 7. Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

1. Il PUC individua, su tutto il territorio comunale, sistemi territoriali aventi caratteristiche omogenee e la cui disciplina è definita all'interno di singole aree normative.
2. All'interno di ciascun sistema territoriale e funzionale la disciplina del PUC si articola in aree normative.
3. Per gli interventi di trasformazione urbanistica di maggiore rilevanza obiettivi e caratteristiche degli interventi sono precisati da apposite schede normative e dagli elaborati grafici ad esse allegati;
4. Al fine di promuovere il conseguimento degli obiettivi del Piano paesaggistico regionale e del Piano Urbanistico Comunale per alcune aree normative individuate al Titolo III "Collaborazione dei cittadini al miglioramento della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del tessuto urbano e del territorio" delle presenti Norme tecniche di attuazione i cittadini possono presentare proposte di intervento – che il comune valuterà e premierà in termini di vantaggi volumetrici (in misura non superiore al 10% di quanto prescritto dal PUC per l'area oggetto di intervento) sulla base di parametri prefissati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e comunque nel rispetto degli indici di zona omogenea ai sensi del D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U - tali da migliorare il conseguimento degli obiettivi del PUC in merito a:
 - a. Qualità dell'assetto urbano: realizzazione di interventi di arredo urbano, realizzazione di interventi infrastrutturali; interventi di riqualificazione dello spazio pubblico;
 - b. Significative cessioni di aree o immobili al Comune di Posada anche se collocati all'esterno dell'area di intervento;

- c. Incremento, superiore ai minimi di legge, degli standard urbanistici;
- d. Interventi di risarcimento ambientale anche se collocati all'esterno dell'area di intervento;
- e. Realizzazione di interventi edilizi adottando parametri di sostenibilità ambientale superiori agli standard minimi di legge;
- f. Adozione di misure di riduzione delle emissioni provocate dalle attività insediate in misura superiore agli standard minimi di legge.

TITOLO II – II PIANO della CITTA'

Articolo 8. Sistema insediativo

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Orientare la pianificazione urbanistica al completamento e alla riqualificazione dell'insediamento esistente;
- b. Localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'insediamento esistente
- c. Conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;
- d. Prevedere esplicite norme per la progettazione e la realizzazione delle opere infrastrutturali di rete o puntuali rispettando il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente;
- e. Effettuare un puntuale censimento degli abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati;
- f. Evitare la mono funzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi.

2. Definizione

- a. Il sistema insediativo comprende il territorio urbanizzato e destinato all'urbanizzazione a prevalente destinazione residenziale e turistica così come gli insediamenti produttivi.
- b. Aree normative ricomprese nel sistema insediativo:
 - Centro storico (A2);
 - Rupe di Posada (A1);
 - Tessuti urbani limitrofi al centro storico (A3);
 - Espansione urbana lineare (B, B1);
 - Espansione urbana consolidata (B2, Bs)
 - Espansione urbana di recente impianto (C, C1, C2, C3);
 - Aree di riqualificazione urbana (zona B);
 - Ambiti di trasformazione urbanistica (zona C o come diversamente specificato per ogni singolo ambito all'art. 19 delle presenti NTA;. Ai fini del rispetto del dimensionamento del PUC nei limiti di cui alla L.R. n. 8/2004 e s.m.i. gli ambiti a prevalente destinazione d'uso turistico - ricettiva sono classificati zona F);
 - Ambito di trasformazione Parco di Montelongu (aree soggette a piano di riqualificazione urbanistica: Zona F; aree riservate ad insediamenti turistici: zona F ; aree agricole di interesse paesaggistico: zona E);
 - Insediamenti turistici esistenti (ai fini del rispetto del dimensionamento del PUC nei limiti di cui alla L.R. 8/2004 e s.m.i.

gli ambiti a prevalente destinazione d'uso turistico - ricettiva sono classificati zona F);

- Nuove strutture ricettive (ai fini del rispetto del dimensionamento del PUC nei limiti di cui alla L.R. 8/2004 e s.m.i. gli ambiti a prevalente destinazione d'uso turistico -ricettiva sono classificati zona F);
- Insediamento di Paule mare (ai fini del rispetto del dimensionamento del PUC nei limiti di cui alla L.R. 8/2004 e s.m.i. gli ambiti a prevalente destinazione d'uso turistico -ricettiva sono classificati zona F);
- Aree per servizi alle persone e alle imprese (zona G);
- Aree per attività produttive artigianali (zona D) ;
- Aree per servizi (zone S).

3. Obiettivi

- a. Per il sistema insediativo il PUC persegue i seguenti obiettivi:
 - i. salvaguardare e recuperare gli elementi del tessuto urbano, edilizi, della viabilità e del paesaggio di valore storico, testimoniale e paesaggistico ancora riconoscibili;
 - ii. migliorare l'integrazione delle zone di più recente impianto al tessuto urbano;
 - iii. razionalizzare il sistema della viabilità favorendo la creazione, anche mediante il completamento di strade locali oggi a fondo cieco, di una vera e propria rete distributiva locale;
 - iv. completare e definire i tessuti di recente impianto con la collocazione di funzioni di servizio locale;
 - v. definire, in modo chiaramente percepibile il limite delle recenti espansioni, anche attraverso piccole integrazioni urbane, rispetto al contesto paesaggistico;
 - vi. favorire l'integrazione tra spazi pubblici (piazze, giardini, etc.), funzioni di servizio locale e le connessioni con il Parco fluviale e il centro matrice.

4. Categorie d'intervento urbanistiche prevalenti

- a. Le categorie d'intervento nel sistema insediativo sono le seguenti:
 - i. Conservazione;
 - ii. Restauro;
 - iii. Completamento;
 - iv. Ristrutturazione urbanistica;
 - v. Trasformazione urbanistica.
- b. Una più puntuale specificazione delle categorie di intervento urbanistiche è specificata dalle presenti NTA per ogni singola area normativa.

5. Classificazione in zone omogenee ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. La classificazione delle aree normative in riferimento alle zone omogenee di cui al D.A. n. 2266/ del 20 dicembre 1983 è definita nei corrispondenti articoli riferiti alle singole aree normative sopraelencate.

Articolo 9. Centro storico

1. Obiettivi generali del PPR

- a. La conservazione, la tutela e la valorizzazione dell'immagine storica del tessuto urbano.
- b. Lo strumento urbanistico deve prevedere, ove possibile le seguenti destinazioni d'uso:
 - i. il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché delle attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico e connesse alla funzione abitativa,
 - ii. l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le politiche dell'ospitalità alberghiera e para-alberghiera diffusa e di qualità.
- b. Categorie di intervento prevalenti:
 - i. manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - ii. restauro e risanamento conservativo,
 - iii. ristrutturazione edilizia.
 - iv. Per le unità edilizie ed i tessuti urbani sostituiti in tempi recenti, dovranno essere previsti la ristrutturazione edilizia e urbanistica, che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.
 - v. La puntuale definizione delle categorie di intervento edilizio è demandata al Piano particolareggiato del centro storico.

2. Definizione

- a. L'area normativa è compresa nell'ambito individuato dal PPR quale centro storico (Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti Locali e Finanze ed Urbanistica N. 1220/DG del 8/11/2007) ed incluso nel Piano particolareggiato del Centro storico.
- b. Oltre al nucleo di impianto storico di Posada di cui al precedente punto a) sono inclusi nell'area normativa il Castello della Fava e le sue immediate pertinenze
- c. Nell'ambito sono compresi singoli edifici o complessi edilizi con carattere monumentale. I valori che caratterizzano il centro matrice sono riconducibili, più che a singoli episodi di carattere storico-monumentale, ai caratteri dell'ambiente urbano dati dalla rete stradale e pedonale, dalle visuali panoramiche, dagli edifici di impianto storico nel loro insieme e quindi dai rapporti tra altezze, colori e relazioni tra edificio e spazio esterno.
- d. Il carattere del tessuto urbano non consente una agevole accessibilità veicolare: elemento che se da un lato permette una più facile valorizzazione degli spazi pubblici dall'altro costituisce un handicap per il permanere dei residenti e l'insediamento di attività.

3. Obiettivi

- a. lo sviluppo della funzione residenziale, di attività artigianali e commerciali ed alberghiere compatibili con le caratteristiche del tessuto di impianto storico;
- b. recuperare anche per funzioni e attività di interesse pubblico le aree rese libere da costruzioni a seguito di crolli e demolizioni di organismi edilizi preesistenti;
- c. la conservazione, tutela e valorizzazione dell'immagine storica riferita:
 - i. alla qualità dello spazio pubblico (pavimentazioni, arredo urbano, insegne, illuminazione pubblica, alberature e spazi verdi o caratterizzati da elementi di elevato valore ambientale paesaggistico quali pareti rocciose, grotte, etc.);
 - ii. alla qualità dell'immagine storica degli edifici (modalità degli interventi di integrazione/sostituzione del patrimonio edilizio esistente, colori degli edifici verso lo spazio pubblico, coperture, aperture, etc.);
- d. lo sviluppo delle relazioni funzionali e visuali con le aree di recente impianto e con l'ambito territoriale del Parco del Tepilora;
- e. gli eventuali interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non possono comportare densità fondiaria e volumetria superiori a quelle preesistenti scomputando da tali parametri quantitativi gli interventi di modifica degli edifici di epoca recente e privi di valore storico-artistico. Sono tuttavia consentiti e disciplinati dal Piano particolareggiato approvato il 12 giugno 2009 incrementi volumetrici nella misura strettamente necessaria a garantire la funzionalità dell'alloggio e la dotazione dei servizi primari qualora ciò non sia tecnicamente possibile all'interno della volumetria esistente.

4. Categorie d'intervento edilizio prevalenti

- a. Le categorie di intervento edilizio prevalenti sono:
 - i. Conservazione,
 - ii. Restauro;
 - iii. Risanamento conservativo;
 - iv. Ristrutturazione edilizia;
 - v. Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei valori paesaggistici e dell'ambiente urbano del centro storico realizzabili esclusivamente secondo le prescrizioni del Piano particolareggiato del Centro storico approvato il 12 giugno 2009.
- b. Gli interventi di adeguamento igienico sanitario a scala urbana devono caratterizzarsi per la minimizzazione degli impatti sull'insieme dei valori storico ambientali urbani riconosciuti;
- c. Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario, la realizzazione di impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti può avvenire previo studio di inserimento nel contesto urbanistico ambientale ed è oggetto di disciplina di dettaglio da parte del P.P. del centro storico;
- d. Il Piano particolareggiato disciplina dettagliatamente le categorie di intervento ammesse.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività alberghiere;
- c. Servizi alle persone;
- d. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 28 delle presenti Norme tecniche di attuazione;
- e. Attività artigianali compatibili con la qualità urbana ed ambientale riconosciuta dal PPR e dal PUC al centro storico.
- f. Il Piano particolareggiato disciplina ubicazione ed articolazione dettagliata delle destinazioni d'uso ammesse.

6. Parametri edilizi

- a. Altezza massima: non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni posteriori all'epoca di impianto dell'edificio;
- b. Distacchi da edifici e da confini:
 - i. Negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia laddove previsti dal Piano particolareggiato non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.
 - ii. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, a distanze inferiori a quelle consentite dal Regolamento edilizio purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

7. Modalità attuative

- a. L'attuazione degli obiettivi del PUC per il centro storico avviene tramite Piano particolareggiato.
- b. Il P.P. sulla base di un "Abaco delle tipologie" riferito agli edifici storici, e dello stato di consistenza degli elementi storici e delle strutture edilizie, disciplina gli interventi di recupero degli elementi architettonici nonché l'eliminazione delle superfetazioni.
- c. In suddetto piano si disciplina altresì:
 - la conservazione dell'impianto morfologico dell'edilizia storica, laddove caratterizzante, e i limiti entro cui ne è ammessa la modificazione;
 - gli interventi concernenti le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, valutata l'opportunità del mantenimento di tali spazi per finalità di pubblico interesse. In caso di ricostruzione (per opere pubbliche), l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.
- d. La realizzazione di impianti fotovoltaici ad uso domestico, anche se integrati ad edifici, ricadenti all'interno del centro storico sono assoggettati a compatibilità paesaggistica (ex DPCM 12 dicembre 2005) ai sensi della deliberazione n. 11/17 del 20 marzo 2007;
- e. Per le aree soggette a pericolosità da frana classe Hg 4 come evidenziate dalla tav. 7 "Pericolosità da frana" scala 1:10.000 e dalle tavole 21 e

Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana - scala 1:4.000 e 21 f Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana - scala 1:4.000 gli interventi ammessi devono essere conformi a quanto stabilito dall'art. 31 delle NTA del P.A.I. e riportate all'art. 57 delle presenti NTA nonché allo “Studio di compatibilità geologica e geotecnica” allegato al PUC;

- f. Per le aree soggette a pericolosità da frana classe Hg 3 come evidenziate dalla tav. 7 “Pericolosità da frana” dalle tavole 21e e 21 f “Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità da frana” scala 1:4.000 e “Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità da frana” scala 1:2.000 gli interventi ammessi devono essere conformi a quanto stabilito dall'art. 32 delle NTA del P.A.I. e riportate all'art. 58 delle presenti NTA; nonché allo “Studio di compatibilità geologica e geotecnica” allegato al PUC.
- g. L'acquisizione al demanio comunale del complesso immobiliare “Palazzo del conte Teodato”, identificato sulla cartografia del PUC e del Piano particolareggiato del centro storico al Catasto al foglio 58, particelle: 75, 76, 78, 80, 83, 84, 86 e destinato dal Piano particolareggiato del centro storico a “servizi alla residenza” come definiti dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo, può avvenire, in alternativa all'esproprio, tramite la permuta dell'intero complesso immobiliare con utilizzazioni edificatorie con destinazione turistica (residenze turistiche) in misura pari a mc. 3000 da realizzarsi nell'ambito di trasformazione urbanistica 6.1 Paule Mare est. Tali utilizzazioni edificatorie, generate dal subambito Parco urbano 2.2., costituiscono capacità edificatoria aggiuntiva all'ambito di trasformazione urbanistica 6. 1 Paule Mare est utilizzabili esclusivamente previa cessione del complesso immobiliare “Palazzo del conte Teodato” al comune di Posada.

8. Interesse archeologico

- 1. L'intera area ricompresa nel perimetro del centro storico riveste interesse archeologico ed è classificata area a rischio archeologico - “area di attenzione di I° livello” graficamente rappresentata nella tav. 23 “Sistema storico - culturale” scala 1:10.000.
- 2. Pertanto in caso di: a)interventi edilizi pubblici e privati; b)interventi pubblici e privati sullo spazio pubblico, tali da comportare scavi è fatto obbligo di osservare le procedure esplicitate, per interventi pubblici e privati all'art. 61 “Norme transitorie e finali“ delle presenti Norme tecniche di attuazione.

9. Salvaguardie

- a. Fino all'entrata in vigore del P.P. sono consentiti esclusivamente interventi di:
 - Manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria.

- b. Non sono consentiti interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.
- c. Tutti gli interventi edilizi e sullo spazio pubblico sono subordinati alla predisposizione di indagini preliminari in merito all'assetto storicamente documentato (documentazione ex ante, rilievi e fotografie, indagine storica, etc.);
- d. Gli interventi inerenti immobili ed aree vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali sono soggetti a preventivo nulla osta della competente Soprintendenza;
- e. Per la realizzazione degli interventi consentiti dovranno essere utilizzati preferibilmente materiali e colori storicamente utilizzati nel tessuto edificato del centro storico;
- f. Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali per la clientela di attività commerciali è disciplinato dall'Allegato alla DGR del 29 dicembre 2000 n. 55/108; la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a raso, in elevazione, interrati, a servizio del centro storico è ammessa entro 500 metri dal perimetro del centro storico come definito dalla Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti Locali e Finanze ed Urbanistica N. 1220/DG del 08/11/2007.

10. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U

- 1. L'area normativa centro storico è compresa nella zona omogenea A come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sottozona A 2 del PUC.

Articolo 10. Rupe di Posada

1. Obiettivi del PPR

- a. Tutela dell'equilibrio geomorfologico ed idrogeologico.

2. Definizione

- a. Area corrispondente alla elevazione e alla rupe tra il Castello della Fava, il nucleo urbano e la piana fluviale.
- b. L'ambito è parzialmente ricompreso dal PPR nel centro storico (Determinazione Regione Sardegna Assessorato Enti Locali e Finanze ed Urbanistica N. 1220/DG del 08/11/2007).

3. Obiettivi

- a. Garantire la tutela paesaggistica ed ambientale dell'ambiente caratterizzante la percezione e le relazioni con il paesaggio del centro storico ed il castello della Fava.

4. Categorie d'intervento

- a. Conservazione;
- b. Restauro.

5. Destinazioni d'uso

- a. Verde pubblico e verde privato vincolato;
- b. Musei, centri culturali.

6. Modalità attuative

- a. L'attuazione degli obiettivi del PUC per tale area avviene secondo la predisposizione di progetto di opera pubblica.
- b. Gli interventi ambientali e di messa in sicurezza dei luoghi, anche in funzione della fruizione pubblica, sono subordinati alla predisposizione di indagini preliminari in merito all'assetto storicamente riconoscibile (documentazione ex ante, rilievi e fotografie, indagine storica, etc.); inoltre tali interventi dovranno caratterizzarsi per il rispetto dei valori paesaggistici e naturalistici presenti.
- c. Per le aree soggette a pericolosità da frana classi Hg 4 come evidenziate dalla tav. 7 "Pericolosità da frana" e dalle tavole 21e e 21 f "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità da frana" scala 1:4.000 e "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità da frana" scala 1:2.000 gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dall'art. 31 delle NTA del P.A.I. e riportate all'art. 57 delle presenti NTA nonché allo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC;
- d. Per le aree soggette a pericolosità da frana classi Hg 3 come evidenziate dalla tav. 7 "Pericolosità da frana" e dalle tavole 21e e 21 f "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) al PAI – Pericolosità da frana" scala 1:4.000 e "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità da frana" scala 1:2.000, gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dall'art. 32 delle NTA del P.A.I. e riportate all'art. 58 delle presenti NTA nonché allo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC.

7. Interesse archeologico

1. L'intera area riveste interesse archeologico ed è classificata area a rischio archeologico "area di attenzione di I° livello" graficamente rappresentata nella tav. 23 "Sistema storico - culturale" scala 1:10.000.
2. Pertanto in caso di: a) interventi edilizi pubblici e privati , b) interventi pubblici e privati sullo spazio pubblico, tali da comportare scavi è fatto obbligo di osservare le procedure esplicitate, per interventi pubblici e privati all'art. 61 "Norme transitorie e finali" delle presenti NTA.

8. Salvaguardie

- a. In assenza di progetto di opera pubblica sono consentiti esclusivamente interventi di:
 - Manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria.

- b. Gli interventi inerenti immobili ed aree vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali sono soggetti preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area normativa centro storico è compresa nella zona omogenea A come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sottozona A 1 del PUC.

Articolo 11. Tessuti urbani limitrofi al centro storico

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. mantenimento e riqualificazione dei caratteri architettonici, risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti del centro storico che delle successive espansioni,
- c. integrazione dei servizi alla popolazione.

2. Definizione

- a. L'ambito, caratterizzato da edilizia residenziale di recente impianto, riveste particolare importanza non perché possieda particolari qualità urbane quanto per la sua prossimità al centro storico.
- b. L'edificato è costituito da edifici mediamente di altezza non superiore ai tre piani. Gli edifici sono generalmente costruiti a filo strada ad eccezione degli interventi più recenti (villette a schiera o edifici multipiano isolati nel lotto, arretrati rispetto alla strada).

3. Obiettivi

- a. Mantenimento degli allineamenti sulla viabilità di impianto storico;
- b. Riqualificazione dello spazio pubblico;
- c. Riqualificazione del patrimonio edilizio;
- d. Favorire interventi di sostituzione edilizia comportanti vantaggi per la città: incremento della dotazione di spazi pubblici e per servizi; miglioramento delle visuali verso il centro storico; riqualificazione architettonica degli edifici e degli spazi interni del tessuto edificato anche attraverso integrazioni del tessuto edilizio.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Restauro;
- b. Risanamento conservativo;
- c. Ristrutturazione edilizia;
- d. Demolizione e ricostruzione;
- e. Nuova costruzione.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività alberghiere;
- c. Servizi alle persone;

- d. Attività artigianali compatibili con la residenza;
- e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 25 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

6. Parametri urbanistici

- a. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,30 mc/mq corrispondente all'indice medio di zona A3.

7. Parametri edilizi

- a. Altezza massima n. piani f.t.: 2; i locali seminterrati di terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui siano totalmente interrati rispetto alla linea naturale del terreno;
- b. Altezza massima rispetto al piano di campagna sia a monte sia a valle: m.6,20; il colmo del tetto non dovrà superare m.7,50 rispetto al piano ideale corrispondente alla pendenza media del terreno;
- c. Distanza min. fra pareti finestrate e pareti antistanti, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza a fabbricati esistenti: m.8,00;
- d. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- e. Previo accordo scritto tra le parti sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 4,00, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- f. Distacchi dagli edifici e dai confini: min. m. 4 ad eccezione dei casi previsti alle precedenti lettere d) ed e);
- g. Distanza dal ciglio stradale: è consentita l'edificazione a filo strada, oppure su allineamenti arretrati già esistenti, qualora ciò non contrasti con le precedenti disposizioni concernenti le distanze tra pareti finestrate. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dei competenti organi tecnici comunali;
- h. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989;
- i. Ove le condizioni planoaltimetriche non consentano l'edificazione di singoli edifici sono ammessi abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e al costruzione di muri comuni;
- j. Tipologie edilizie e materiali: i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi saranno preferibilmente locali. Nelle costruzioni in aderenza il progetto dovrà preferibilmente caratterizzarsi per unitarietà dei volumi ed armonia con l'ambiente circostante. La Commissione Edilizia ha facoltà di esprimere pareri sull'inserimento ambientale degli edifici in riferimento a quanto sopra affermato.

8. Modalità attuative

- a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:

- i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
- b. Concessione edilizia per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:
 - i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici ovvero che comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
- c. interventi di:
 - demolizione e ricostruzione;
 - nuova costruzione:
Tali interventi sono consentiti solo in presenza di Piano particolareggiato, nei limiti dell'indice medio di zona.
- d. prescrizione particolare per le aree comprese tra via Nazionale e l'ambito 2 Parco urbano:
 - i. gli interventi di nuova costruzione, nel rispetto dell'indice territoriale di zona, non possono superare l'altezza di un piano fuori terra riferita alla quota di via Nazionale.

9.Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area è compresa nella zona omogenea A come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sottozona A3 del PUC.

Articolo 12. Espansione urbana lineare

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. mantenimento e riqualificazione dei caratteri architettonici,
- c. risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti del centro storico che delle successive espansioni;
- d. integrazione dei servizi alla popolazione.

2. Definizione

- a. Edificazione realizzata fino agli Anni Sessanta lungo la strada di adduzione al centro storico.
- b. L'edificazione è avvenuta prevalentemente a filo strada, l'altezza massima degli edifici è pari a n. 3 piani.

3. Obiettivi

- a. Mantenimento degli allineamenti sulla viabilità di impianto storico;
- b. Riqualificazione dello spazio pubblico;
- c. Riqualificazione del patrimonio edilizio;
- d. Favorire interventi di sostituzione edilizia comportanti vantaggi per la città: incremento della dotazione di spazi pubblici e per servizi;

- miglioramento delle visuali verso il centro storico; riqualificazione architettonica degli edifici; integrazioni del tessuto edificato;
- e. Garantire le visuali verso il centro storico, la fascia litoranea e la valle del Fiume Posada.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Restauro;
- b. Risanamento conservativo;
- c. Ristrutturazione edilizia;
- d. Demolizione e ricostruzione;
- e. Nuova costruzione.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività ricettive a basso impatto (bed & breakfast) compatibili con la residenza
- c. Servizi alle persone;
- d. Attività artigianali compatibili con la residenza;
- e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 25 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

6. Parametri urbanistici

- a. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,85 mc/mq;

7. Parametri edilizi

- a. Altezza massima n. piani f.t.: 3; i locali seminterrati di terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui siano totalmente interrati rispetto alla linea naturale del terreno;
- b. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti e comunque l'altezza media degli edifici ricompresi nella presente area normativa;
- c. Distanza min. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in appoggio. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile al riguardo.
- d. Previo accordo scritto tra le parti sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 4,00, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- e. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;

- f. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di m. 5,00 ad eccezione di casi previsti ai precedenti commi;
- g. Distanza dal ciglio stradale: è consentita l'edificazione a filo strada, oppure su allineamenti arretrati già esistenti. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dei competenti organi tecnici comunali;
- h. Aree scoperte di pertinenza degli edifici: sono ammesse a condizione che abbiano dimensioni minime di uno dei lati pari alla metà dell'altezza del fabbricato. Nelle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989;
- i. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e al costruzione di muri comuni;
- j. Tipologie edilizie e materiali: i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi saranno preferibilmente locali. Nelle costruzioni in aderenza il progetto dovrà preferibilmente caratterizzarsi per unitarietà dei volumi ed armonia con l'ambiente circostante.

8. Modalità attuative

- a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:
 - i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- b. permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:
 - i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- c. permesso di costruire per interventi di:
 - i. demolizione e ricostruzione
 - ii. nuova costruzione.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area è compresa nella zona omogenea B come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sottozona B1 del PUC.

Articolo 13. Espansione urbana consolidata

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. mantenimento e riqualificazione dei caratteri architettonici,
- c. risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti del centro storico che delle successive espansioni;
- d. integrazione dei servizi alla popolazione.

2. Definizione

- a. Area in cui l'edificazione è avvenuta prevalentemente a filo strada lungo la S.S. 125 e la viabilità principale, mentre si è sviluppata anche in posizione arretrata rispetto alla viabilità nelle aree servite dalla viabilità secondaria.
- b. La rete viaria distributiva presenta notevoli carenze rispetto ai flussi di traffico e alla fluidità del medesimo;
- c. l'altezza massima degli edifici è generalmente non superiore pari a n. 3 piani fuori terra.

3. Obiettivi

- a. Miglioramento della rete viaria;
- b. Integrazione della dotazione di servizi e spazi pubblici.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Ristrutturazione edilizia;
- b. Demolizione e ricostruzione;
- c. Nuova costruzione.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività ricettive a basso impatto (bed & breakfast) compatibili con la residenza;
- c. Servizi alle persone;
- d. Attività artigianali compatibili con la residenza;
- e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 25 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

6. Parametri urbanistici

- a. Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,20 mc/mq;

7. Parametri edilizi

- a. Altezza massima n. piani f.t.: 3; i locali seminterrati di terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui siano totalmente interrati rispetto alla linea naturale del terreno;
- b. L'altezza massima dei nuovi edifici: m. 10,00.
- c. Distanza min. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in appoggio. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile al riguardo.

- d. Previo accordo scritto tra le parti sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 4,00, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- e. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- f. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di m. 5,00 ad eccezione di casi previsti al precedente comma d);
- g. Distanza dal ciglio stradale: è consentita l'edificazione a filo strada, oppure su allineamenti arretrati già esistenti. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dei competenti organi tecnici comunali;
- h. Aree scoperte di pertinenza degli edifici: sono ammesse a condizione che abbiano dimensioni minime di uno dei lati pari alla metà dell'altezza del fabbricato. Nelle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989;
- i. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni;
- j. Tipologie edilizie e materiali: i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi saranno preferibilmente locali. Nelle costruzioni in aderenza il progetto dovrà preferibilmente caratterizzarsi per unitarietà dei volumi ed armonia con l'ambiente circostante.

8. Modalità attuative

- a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:
 - i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- b. permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:
 - i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- c. permesso di costruire per interventi di:
 - i. ristrutturazione edilizia;
 - ii. demolizione e ricostruzione.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U

- a. L'area è compresa nella zona omogenea B come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sottozona B2 del PUC.

Articolo 14. Espansione urbana consolidata di impianto informale

1. Obiettivi generali del PPR

- a. L'azione prevalente del Comune deve essere orientata alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'assetto urbano;
- b. Gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano;
- c. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- d. integrazione dei servizi alla popolazione.

2. Definizione

- a. Tessuto urbano formatosi in maniera informale lungo gli assi di connessione tra il centro, il territorio comunale e frazioni e centri limitrofi;
- b. Tessuto urbano formatosi, anche se in conformità alle destinazioni di zona previste dagli strumenti di pianificazione, senza la preventiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo;
- c. Nell'area è compreso anche il primo PEEP per il quale si applicano le norme del relativo Piano particolareggiato;
- d. Nell'area normativa sono compresi gli insediamenti di impianto informale per i quali sono state rilevate dal Programma di fabbricazione:
 - i. La rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
 - ii. La possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel contesto urbano, così come configurato dal PUC;
 - iii. La compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti sul territorio (idrogeologici, paesaggistici, forestali, archeologici, ed altri);
- e. La rete viaria distributiva presenta notevoli carenze rispetto ai flussi di traffico e alla fluidità del medesimo;
- f. l'altezza massima degli edifici è generalmente non superiore pari a n. 3 piani fuori terra.

3. Obiettivi

- a. Miglioramento della rete viaria;
- b. Integrazione della dotazione di servizi e spazi pubblici;
- c. Completamento e riqualificazione del tessuto urbano

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Ristrutturazione edilizia;
- b. Demolizione e ricostruzione;
- c. Nuova costruzione.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività ricettive a basso impatto (bed & breakfast) compatibili con la residenza
- c. Servizi alle persone;
- d. Attività artigianali compatibili con la residenza;
- e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 25 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

6. Parametri urbanistici

- a. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,40 mc/mq;
- b. Rapporto di copertura (SC/SF): max. 50%.

7. Parametri edilizi

- a. Altezza massima n. piani f.t.: 3; i locali seminterrati di terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui siano totalmente interrati rispetto alla linea naturale del terreno;
- b. L'altezza massima dei nuovi edifici: m. 10,00.
- c. Distanza min. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in appoggio. Previo accordo scritto tra le parti sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 4,00, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile al riguardo.
- d. Previo accordo scritto tra le parti sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 4,00, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- e. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- f. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di m. 5,00 ad eccezione di casi previsti al precedente comma d);
- g. Distanza dal ciglio stradale: in corrispondenza della viabilità esistente è consentita l'edificazione a filo strada, oppure su allineamenti arretrati già esistenti. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dei competenti organi tecnici comunali, le quali, se motivate e sempre che si ravvisi un preminente interesse pubblico, potranno essere in deroga rispetto a quanto previsto dai commi precedenti;

- h. Aree scoperte di pertinenza degli edifici: sono ammesse a condizione che abbiano dimensioni minime di uno dei lati pari alla metà dell'altezza del fabbricato. Nelle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989;
- i. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e al costruzione di muri comuni;
- j. Tipologie edilizie e materiali: i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi saranno preferibilmente locali. Nelle costruzioni in aderenza il progetto dovrà preferibilmente caratterizzarsi per unitarietà dei volumi ed armonia con l'ambiente circostante.
- k. La Commissione edilizia e urbanistica ha facoltà di esprimere pareri sull'inserimento ambientale degli edifici in riferimento all'uso di materiali ed all'aspetto esteriore del fabbricato.

8. Modalità attuative

- a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:
 - i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- b. permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:
 - La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- c. permesso di costruire per interventi di:
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione e ricostruzione;
 - nuova costruzione.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area è compresa nella zona omogenea B come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sottozona BS del PUC.

Articolo 15. Nucleo consolidato di Sas Murtas

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. mantenimento e riqualificazione dei caratteri architettonici,
- c. risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti del centro storico che delle successive espansioni;
- d. integrazione dei servizi alla popolazione.

2. Definizione

- a. Area in cui l'edificazione è avvenuta sviluppandosi lungo antiche direttrici stradali e di percorsi interni, anche in sostituzione di edifici di impianto storico.
- b. La rete viaria distributiva presenta notevoli carenze rispetto ai flussi di traffico e alla fluidità del medesimo;
- c. l'altezza massima degli edifici è generalmente non superiore pari a n. 3 piani fuori terra.

3. Obiettivi

- a. Recupero degli edifici di valore storico testimoniale riconosciuti dal Quadro conoscitivo;
- b. Integrazione della dotazione di servizi e spazi pubblici.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Ristrutturazione edilizia;
- b. Demolizione e ricostruzione; non è ammessa la demolizione di edifici ricompresi nel "Registro BB.PP. e I.I. – Beni architettonici;"
- c. Nuova costruzione.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività ricettive a basso impatto (bed & breakfast) compatibili con la residenza
- c. Servizi alle persone;
- d. Attività artigianali compatibili con la residenza;
- e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 28 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

6. Parametri urbanistici

- a. Indice territoriale: 0,75 mc/mq.;
- b. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,30 mc/mq.;

7. Parametri edilizi

- a. Altezza massima n. piani f.t.: 2; i locali seminterrati di terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui siano totalmente interrati rispetto alla linea naturale del terreno;
- b. L'altezza massima dei nuovi edifici: m. 10,00.
- c. Distanza min. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in appoggio. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile al riguardo.

- d. Previo accordo scritto tra le parti sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 4,00, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- e. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- f. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di m. 5,00 ad eccezione di casi previsti al precedente comma d);
- g. Distanza dal ciglio stradale: è consentita l'edificazione a filo strada, oppure su allineamenti arretrati già esistenti. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dei competenti organi tecnici comunali;
- h. Aree scoperte di pertinenza degli edifici: sono ammesse a condizione che abbiano dimensioni minime di uno dei lati pari alla metà dell'altezza del fabbricato. Nelle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989;
- i. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e al costruzione di muri comuni;
- j. Tipologie edilizie e materiali: i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi saranno preferibilmente locali. Nelle costruzioni in aderenza il progetto dovrà preferibilmente caratterizzarsi per unitarietà dei volumi ed armonia con l'ambiente circostante.

8. Modalità attuative

- a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:
 - La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- b. permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:
 - La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- c. permesso di costruire per interventi di:
 - demolizione e ricostruzione;
 - nuova costruzione.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area è compresa nella zona omogenea B come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Articolo 16. Nucleo originario di Sas Murtas

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. mantenimento e riqualificazione dei caratteri architettonici degli edifici di impianto storico.

2. Definizione

- a. Area comprendente edifici di impianto storico e edifici recenti dove l'edificazione è avvenuta sviluppandosi lungo antiche direttrici stradali e di percorsi interni, anche in sostituzione di edifici di impianto storico;
- b. l'altezza massima degli edifici è generalmente non superiore a n. 3 piani fuori terra.

3. Obiettivi

- a. Recupero degli edifici ricompresi nel "Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari – Beni architettonici" e degli elementi del paesaggio rurale(muri a secco);
- b. Conferma del tessuto edificato esistente.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Edifici di valore storico-testimoniale ed altri elementi del paesaggio rurale quali i muri a secco: sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli elementi di qualità delle parti e di valore storico testimoniale;
- b. Edifici recenti: sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione edilizia.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività ricettive a basso impatto (bed & breakfast) compatibili con la residenza
- c. Servizi alle persone;
- d. Attività artigianali compatibili con la residenza;
- e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 28 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

6. Parametri urbanistici

- a. Indice fondiario: 1,30 mc/mq.

7. Parametri edilizi

- a. H. max. nuove costruzioni: n. 2 piani fuori terra.

8. Modalità attuative

- a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:
 - i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari,

- modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- b. permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:
 - i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.
 - c. Nuova costruzione:
 - i. permesso di costruire.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area è compresa nella zona omogenea B come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

Articolo 17. Espansione urbana di recente impianto

1. Obiettivi generali del PPR

- a. ristrutturazione urbanistica e completamento urbanistico del tessuto esistente;
- b. attenta pianificazione degli spazi pubblici;
- c. integrare e connettere le aree destinate a servizi acquisite o da acquisire.

2. Definizione

- a. Aree edificate comprese prevalentemente nella zone C del Programma di Fabbricazione, sorte strutturandosi lungo la strada per La Caletta e quella che collega la S.S. 125 al cimitero e a Torpè.
- b. Aree ricomprese nel Piano di lottizzazione zona C approvato anteriormente all'adozione del presente PUC.
- c. L'edificazione è avvenuta prevalentemente su lotti isolati, arretrati rispetto alle strade.
- d. La tipologia edilizia è costituita da edifici condominiali di altezza non superiore a 4 piani f.t o da villette mono-bifamiliari.
- e. La viabilità distributiva locale è prevalentemente costituita da strade senza uscita;
- f. Sono comprese nell'area normativa le zone C corrispondenti ai Piani particolareggiati e piani di lottizzazione approvati anteriormente alla data di adozione del presente Piano urbanistico comunale;
- g. E' compresa nell'area normativa l'area destinata dal comune di Posada alla realizzazione del nuovo PEEP.

3. Obiettivi

- a. Favorire interventi di riammagliamentamento e adeguamento della rete stradale;
- b. Completare la dotazione di servizi pubblici previsti;
- c. Completare i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata approvati anteriormente alla data di adozione del presente Piano urbanistico comunale.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Riqualificazione;
- b. Completamento;
- c. Trasformazione.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività ricettive a basso impatto (bed & breakfast) compatibili con la residenza
- c. Servizi alle persone;
- d. Attività artigianali compatibili con la residenza;
- e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 28 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

6. Parametri urbanistici

- a. Sottozona C: i parametri sono determinati dai rispettivi piani urbanistici attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del presente Piano Urbanistico Comunale e dal PEEP di Posada;
- b. Sottozona C1:
 - Indice territoriale: 0,75 mc/mq.;
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,20 mc/mq.;
 - Sottozona C1 - Subzona n.1:
 - 1. Esclusivamente in funzione dell'acquisizione gratuita al demanio comunale delle aree individuate dalla cartografia di apposita variante urbanistica al piano particolareggiato di iniziativa pubblica della zona C1, subzona n.1, si applicano i seguenti parametri:
 - a. indice territoriale: 0,78 mc/mq.;
 - b. indice di fabbricabilità fondiaria: 0,83 mc/mq.
- c. Sottozona C2:
 - Indice territoriale: 1,00 mc/mq.;
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq.
- d. Sottozona C3:
 - Sono confermati i parametri urbanistici ed edilizi del Piano di lottizzazione della zona C3 di espansione dell'abitato di Sas Murtas approvato anteriormente alla data di adozione del presente PUC.
- e. Rapporto di copertura: da definirsi nei rispettivi piani attuativi.

7. Parametri edilizi

- a. Altezza massima delle nuove costruzioni: da definirsi nei rispettivi piani attuativi;
- b. Negli interventi di ristrutturazione edilizia l'altezza massima comportanti modificazioni della sagoma l'altezza massima non può superare l'altezza in metri f.t. dell'edificio originario;
- c. Distanza min. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in appoggio;

- d. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di m. 5,00;
- e. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- f. Distanza dal ciglio stradale: è consentita l'edificazione a filo strada, oppure su allineamenti arretrati già esistenti. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dei competenti organi tecnici comunali;
- g. Nelle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989;
- h. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e la costruzione di muri comuni.

8. Modalità attuative

- a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:
 - La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- b. permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:
 - La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- c. piano attuativo per interventi di:
 - demolizione e ricostruzione;
 - nuova costruzione.
- d. Per le aree soggette a pericolosità da frana classe Hg 4 come evidenziate dalla tav. 7 "Pericolosità da frana" gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dall'art. 31 delle NTA del P.A.I..

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona C, suddivisa nelle sottozone:
 - C (piani attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del presente Piano urbanistico comunale e area per il nuovo PEEP di Posada);
 - C1 Ristrutturazione estensiva;
 - C2 Espansione estensiva;
 - C3 Piano di lottizzazione Sas Murtas approvato anteriormente alla data di adozione del presente Piano urbanistico comunale.

Articolo 18. Aree di riqualificazione urbana

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Tali aree sono funzionali al conseguimento degli obiettivi del PPR in merito alle espansioni precedenti e successive agli Anni '50 relativamente a:
 - i. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
 - ii. risoluzione delle aree irrisolte dai precedenti strumenti urbanistici (aree a servizi non attuate, aree di frangia rispetto allo sviluppo dell'insediamento);
 - iii. integrazione dei servizi alla popolazione.

2. Definizione

- a. Aree non edificate, di modeste dimensioni, di proprietà privata comprese nel tessuto urbanizzato, generalmente corrispondenti ad aree destinate a servizi dal Programma di Fabbricazione non attuate.

3. Obiettivi

- a. Favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. trasformazione urbanistica.

5. Destinazioni d'uso

- a. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate dalle singole schede normative:
 - i. R1 via Cavour;
 - ii. R2 via E. Lussu;
 - iii. R3 via Deledda sud;
 - iv. R4 via Gramsci;
 - v. R5 via Deledda nord;
 - vi. R6 viale Circonvallazione est;
 - vii. R7 – Puttu Ezzu.

6. Parametri urbanistici

- a. L'Indice territoriale e la capacità insediativa sono definiti dalle singole schede normative.
- b. Superficie territoriale da cedere al comune per usi pubblici: specificato nelle singole schede normative.

7. Parametri edilizi

- a. I parametri edilizi sono definiti dalle singole schede normative.

8. Parametri ecologico-ambientali

- a. I parametri ecologico ambientali sono definiti dalle singole schede normative.

9. Modalità attuative

- a. Gli interventi si attuano secondo i contenuti delle schede normative riferite a ciascuna singola area tramite piano attuativo cui è allegata apposita convenzione urbanistica in merito alla cessione gratuita al comune di Posada delle aree destinate a viabilità, verde e servizi pubblici individuati dalle schede normative ovvero dagli elaborati grafici allegati alle singole schede normative.
- b. Qualora vengano avanzate proposte di variazione, rispetto ai contenuti degli elaborati grafici allegati alle schede normative in merito alla individuazione delle aree da cedere al comune di Posada, il medesimo si riserva di valutare incondizionatamente la proposta. Costituiscono elementi vincolanti ai fini della valutazione delle proposte:
 - i. Il rispetto della capacità insediativa attribuita dalla scheda normativa;
 - ii. Il rispetto del mix funzionale previsto dalla scheda normativa;
 - iii. Il rispetto della dimensione minima di aree da cedere al Comune per viabilità, verde e servizi pubblici;
 - iv. La collocazione delle aree in cessione in posizione vantaggiosa per il Comune in termini di accessibilità e configurazione planoaltimetrica.

10. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona B;
- b. L'area R4 via Gramsci è classificata zona G;
- c. L'area R7 Puddu Ezzu è classificata zona C.

Articolo 19. Ambiti di trasformazione urbanistica

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. Costruzione di un duraturo equilibrio tra l'attività antropica ed il sistema ambientale;
- c. Realizzazione di nuove residenze, servizi e attrezzature ricettive in contiguità con i centri abitati;
- d. Riqualficazione urbanistica ed architettonica degli insediamenti turistici o produttivi;
- e. Favorire la riqualficazione degli insediamenti costieri esistenti;
- f. Favorire la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all'interno dei centri abitati, comunque incompatibili con le funzioni urbane, verso apposite aree attrezzate;
- g. Favorire la redazione di piani di riqualficazione ambientale, urbanistica, edilizia e architettonica dei complessi produttivi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale migliorare l'accessibilità delle aree e la qualità della vita negli ambienti di lavoro;

- h. Favorire la fruizione pubblica delle aree interne.

2. Definizione

- a. Aree inedificate, prossime ai tessuti edificati, che costituiscono l'interfaccia tra questi, il sistema di relazioni territoriali di Posada , il sistema ambientale del parco fluviale e dei capisaldi orografici destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale, turistico e per attività.
- b. Le aree di trasformazione sono le seguenti:
 - Ambito 1 – La città nel Parco - Pre-parco fluviale;
 - Ambito 2 - La città nel Parco - Parco urbano;
 - Ambito 3 – Porta della città;
 - Ambito 4 - Porta dei due colli;
 - Ambito 5 – Parco di Monte Longu;
 - Ambito 6 - Paule Mare;
 - Ambito 7 – Area di riqualificazione turistico - ambientale di Orvile;
 - Ambito 8 – Sas Murtas;
 - Ambito 9 - Via Vittorio Veneto.

3. Obiettivi

- a. Garantire il soddisfacimento del fabbisogno insediativo residenziale, turistico-ricettivo, di servizi pubblici e privati di livello urbano attraverso interventi caratterizzati da un disegno urbanistico compiuto in grado di assicurare un'ampia dotazione di servizi pubblici, integrato alle qualità paesaggistiche dei luoghi mediante meccanismi perequativi, tali da caratterizzare quali luoghi centrali della vita urbana gli ambiti di nuova espansione anche attraverso la localizzazione di importanti funzioni pubbliche a scala urbana o territoriale.
- b. valorizzazione dei prodotti del “terroir” individuando spazi ed aree per lo sviluppo della produzione e delle commercializzazione;
- c. A ciascun ambito di trasformazione urbanistica il PUC attribuisce un indice territoriale omogeneo in funzione delle caratteristiche dei luoghi e del progetto di suolo del PUC, indipendentemente dalla destinazione d'uso finale delle singole porzioni di territorio in esso ricomprese come definite dalle singole schede normative dedicate a ciascun ambito di trasformazione;
- d. Garantire equità di trattamento per i cittadini indipendentemente dall'assetto del suolo definito dalle schede normative allegate al presente PUC;
- e. La capacità insediativa dell'area deriva dall'applicazione di un indice territoriale unitario esteso all'intera area, indipendentemente dalla effettiva destinazione d'uso finale e dalla proprietà, pubblica o privata, dei suoli;
- f. Favorire, attraverso la cessione gratuita di aree compensata dalla attribuzione di diritti edificatori da realizzare nelle aree di concentrazione interna ai singoli ambiti individuate dalle schede normative del PUC, la creazione di un demanio comunale da destinare a verde pubblico e di connessione con gli spazi naturalistici e agricoli, servizi pubblici, altri usi

di interesse pubblico compatibili con il carattere degli interventi definiti dalle singole schede normative;

- g. Favorire, secondo quanto specificato al precedente punto, all'interno dell'Ambito 3 Porta dei due colli, la costituzione di un demanio pubblico utilizzabile, nella quota parte eccedente il fabbisogno di standard pubblici, per la localizzazione di attività produttive, artigianali e commerciali;
- h. riqualificazione, anche attraverso interventi di trasformazione urbanistica – quale ad esempio l'inserimento di strutture ricettive - delle relazioni tra il parco fluviale ed il tessuto edificato del centro storico;
- i. per l'ambito n. 5 Monte Longu obiettivi e tipologie di intervento sono ulteriormente specificati all'art.20;
- j. per l'ambito n. 7 Orvile obiettivi e tipologie di intervento sono ulteriormente specificati all'art.35 "Area di riqualificazione turistico - ambientale di Orvile".

4. **Categorie d'intervento prevalenti**

- a. Trasformazione.

5. **Destinazioni d'uso**

- b. Ambito 1 La città nel Parco - Pre-parco fluviale
 - Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max. 55% slp
 - Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: max. 45% slp.

- b. Ambito 2 La città nel Parco - Parco urbano
 - Subambito 2.1
 - 1. Residenza e servizi connessi: max. 90% slp;
 - 2. servizi pubblici: min. 10% slp.
 - Subambiti 2.2:
 - 1. Attrezzature ricettive alberghiere, residenze turistiche e servizi connessi max. 9.000 mc (max 58,8% vol. generata dal subambito) ripartiti come segue:
 - a. Max. 40% con destinazione residenze turistiche da realizzarsi all'interno del subambito;
 - b. Max. 33,3% con destinazione residenze turistiche da realizzarsi alle condizioni di cui al successivo punto 7) all'interno dell'ambito 6.1 Paule Mare est
 - c. Min. 26,6% con destinazione ricettiva da realizzarsi nel subambito 6.2. Paule Mare Ovest
 - 2. Residenza e servizi connessi: max. 900 mc (max. 5,9% volumetria generata dal subambito);
 - 3. Min. 35,2% volumetria generata dal subambito: Attrezzature religiose (chiesa e centro parrocchiale), fino a max. mc.5.400 e superficie lorda di pavimento max. mq. 1.030.
 - 4. In corrispondenza della zona S individuata negli elaborati cartografici del PUC e nella scheda normativa grafica

subambito di trasformazione 2.2. “La città nel parco” ed alle condizioni delle presenti NTA e dell’art. 57 DPR 285/1990: attività di vendita di fiori e articoli ornamentali funerari.

c. Ambito 3 – Porta della città

- Residenza e servizi pubblici e privati connessi: 100% slp,
- E’ ammesso l’insediamento di attività commerciali con superficie di vendita nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 28 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

d. Ambito 4 – Porta dei due colli

- Attività produttive e artigianali: max. 80% Superficie coperta;
- Servizi alle persone e alle imprese: min. 20% Superficie coperta.
- E’ ammessa la realizzazione di residenza custode per attività di guardiania fino ad un max. di 30 mq slp per unità produttiva insediata;
- Il subambito 4.1 – la cui cessione gratuita al Comune di Posada è vincolante per la realizzazione degli interventi nel subambito 4.2 – può essere utilizzato da quest’ultima per operazioni di permuta finalizzate alla realizzazione di obiettivi strategici del PUC tra cui:
 1. l’acquisizione di terreni gravati da uso civico di proprietà del Comune di Budoni ma siti sul territorio comunale di Posada.

e. Ambito 5 – Parco di Monte Longu

- In relazione alla riqualificazione urbanistico-ambientale dell’insediamento turistico residenziale esistente di Monte Longu graficamente individuato come area di riqualificazione urbanistica di Montelongu dagli elaborati grafici del PUC (Tavola Sistemi e Regole e Schede normative – elaborati grafici): max. mc. 30.000 nel rispetto del dimensionamento e della ripartizione funzionale delle zone F con destinazione residenze turistiche, attività ricettive e servizi connessi; All’interno dell’area graficamente individuato come area di compensazione riservata ad insediamenti turistici dagli elaborati grafici del PUC (Tavola “Sistemi e Regole” e “Schede normative – elaborati grafici”): residenze turistiche ed attrezzature ricettive: fino ad un max. di mc. 20.000, di cui min.3.000 mc. riservati a strutture ricettive alberghiere.

f. Ambito 6. 1 Paule Mare est

- Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: 100% slp, di cui min. 64% per strutture alberghiere;
- Attività commerciali, direzionali, di supporto alla nautica: max. 10.000 mc.

- g. Ambito 6. 2 Paule Mare ovest
 - strutture ricettive alberghiere e servizi connessi: 100% slp, l'ambito è riservato alla realizzazione di strutture alberghiere tale capacità insediativa, può essere altresì utilizzata per l'acquisizione gratuita delle aree vincolate ad uso civico di proprietà del comune di Budoni, site nel territorio comunale di Posada, e individuate alla tav. 26 “Vincoli e beni paesaggistici e ambientali” del PUC.
- h. Ambito 7 Orvile
 - L'ambito è destinato a Parco territoriale pubblico mediante cessione gratuita al comune di Posada; tale cessione viene compensata dal Comune di Posada tramite la permuta di aree appartenenti al demanio comunale. Tali aree corrispondono: all'area T2 Sos Palones, ricompresa nel perimetro del Piano Particolareggiato della zona F di San Giovanni destinata alla realizzazione di residenze turistiche, con capacità insediativa pari a 3.000 mc. .
 - Destinazione d'uso dell'ambito 7 Area di riqualificazione turistico ambientale di Orvile: Parco territoriale.
- i. Ambito 8 Sas Murtas
 - Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max. 70% slp;
 - Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: min. 30% slp.
- j. Ambito 9 Via V. Veneto
 - Residenza e servizi pubblici e privati connessi:100% slp.

6. Destinazioni d'uso delle aree in cessione gratuita

- a. Le aree che saranno cedute gratuitamente al comune di Posada – ad eccezione di quelle ricomprese nel subambito 4.1 - sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici generato dagli interventi di trasformazione cui sono correlate;
- b. Le aree individuate dalle schede normative oggetto di cessione gratuita al comune di Posada, per la quota parte eccedente il fabbisogno di standard interessante il singolo ambito di trasformazione, possono essere utilizzate per altre finalità pubbliche o di interesse pubblico riconosciute come tali dalla legislazione nazionale e regionale.

7. Parametri urbanistici

- a. Indice territoriale (mc./mq.)
 - Ambito 1 - La città nel Parco - Pre-Parco fluviale: 0,37 mc/mq;
 - Ambito 2 – La città nel Parco -Parco urbano Subambito 2.1: 0,38 mc/mq;
 - Ambito 2 – La città nel Parco - Parco urbano Subambito 2.2:

- Indice territoriale generale del subambito: 0,51 mc/mq.; quota parte della volumetria generata dal subambito in misura pari a mc. 3.037 con destinazione turistica è utilizzata dal comune di Posada per operazioni di compensazione urbanistica, esterne al subambito, finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico. All'interno del subambito gli indici territoriali sono ripartiti, in corrispondenza delle zone urbanistiche individuate dalla scheda normativa grafica, come segue:
 - Le aree destinate a zona S al fine della cessione gratuita al comune di Posada esprimono una volumetria con destinazione d'uso turistica da trasferire nei subambiti 6.1 e 6.2 come specificato ai punti 5 e 7 del presente articolo pari a max. mc. 5.400 generata dall'applicazione dei seguenti indici territoriali sulle zone S ricomprese nel subambito:
 - Aree destinate a verde pubblico e parcheggi: max.0,31 mc/mq;
 - Aree destinate a verde pubblico e parcheggi ricomprese nel perimetro della fascia di rispetto cimiteriale: max. 0,12 mc/mq; la volumetria generata dalle aree cedute gratuitamente al comune ricomprese tra il lato sud del cimitero, via Garibaldi, via Circonvallazione est e il confine con la zona F ricompresa nel subambito, ~~pari a mc. 255~~, è anch'essa ceduta gratuitamente al comune di Posada; nella zona SW—H individuata nella scheda normativa grafica è ammessa, alle condizioni di cui all'art. 57 del DPR n. 285/1990 "Regolamento di polizia mortuaria", la realizzazione, fino a massimo mq. 40 di superficie coperta, di strutture temporanee ed amovibili per la vendita di fiori e articoli ornamentali funerari: apposita convenzione disciplina nel dettaglio le cessioni gratuite sopra menzionate e la realizzazione delle strutture amovibili nella suddetta zona S.
 - Aree destinate alla realizzazione della chiesa e centro parrocchiale (zona G):capacità edificatoria max. pari a mc. 5.400;
 - Aree destinate alla realizzazione di residenze (zona C): capacità edificatoria max. pari a 900 mc.nel rispetto dell'indice fondiario max. 1,00 mc/mq;
 - Aree destinate alla realizzazione di residenze turistiche (zona F):.capacità edificatoria max. pari

a 3.600 mc. nel rispetto dell'indice fondiario max.
0,75 mc/mq.

- Ambito 3 – Porta della città :-0,45 mc/mq
- Ambito 4 – Porta dei due colli: Indice fondiario 0,8 mc/mq
- Ambito 5 – Parco di Monte Longu:
 - o 0,012 mc/mq riservato a destinazioni turistico-ricettive ed attribuito all'area soggetta ad usi civici del Comune di S. Teodoro fino al raggiungimento della capacità insediativa massima di mc. 20.000 di cui min. 3.000 mc. riservate ad attrezzature ricettive, da concentrarsi nelle aree graficamente individuate dalla scheda normativa allegata al PUC
 - o mc. 30.000 da realizzarsi in relazione alla riqualificazione urbanistico-ambientale dell'insediamento turistico residenziale esistente di Monte Longu secondo apposito Piano di riqualificazione esteso alle aree individuate graficamente dalla scheda normativa allegata.

Ambito 6.1 – Paule Mare est: zone F: 0,18 mc/mq; zone G: 0,74 mc/mq.
Nell'ambito è ammessa la realizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva, generata dall'ambito Parco Urbano - subambito 2.2. con destinazione "residenze turistiche" fino a max. 3.000 mc. nel rispetto dell'indice fondiario max. 0,75 mc/mq La realizzazione di suddetta capacità edificatoria aggiuntiva è subordinata alla cessione gratuita al comune di Posada del complesso immobiliare "Palazzo del conte Teodato", identificato al catasto al foglio 58, particelle : 75, 76, 78, 80, 83, 84, 86 e destinato dal Piano particolareggiato del centro storico a "servizi alla residenza" come definiti dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo.

- Ambito 6.2 – Paule Mare ovest: all'ambito è attribuita la capacità insediativa di 18.165 mc. riservati a destinazione alberghiera e servizi connessi. Nell'ambito è ammessa la realizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva, generata dall'ambito Parco Urbano - subambito 2.2 con destinazione "alberghiera e servizi connessi" fino a max. 2.400 mc. nel rispetto dell'indice fondiario max. 0,75 mc/mq La realizzazione di suddetta capacità edificatoria aggiuntiva è subordinata alla cessione gratuita al comune di Posada delle aree destinate a verde e parcheggi individuate dalla scheda normativa grafica dell'ambito Parco Urbano - subambito 2.2.
- Ambito 7 Orvile: l'ambito è classificato in zona H;
- Ambito 8 sas Murtas: 0,30 mc/mq.;
- Ambito 9 via Veneto: 0,37 mc/mq.

- b. All'intero ambito 6 costituito dai subambiti di trasformazione urbanistica 6-1 Paule Mare est e 6.2 Paule Mare ovest, si applica l'indice fondiario max. 0,75 mc/mq;

- c. Ulteriori parametri urbanistici sono specificati dalle singole schede normative; l'indice fondiario massimo ammissibile per la realizzazione della capacità insediativa classificata come zona F : 0,75 mc/mq di SF
- d. Per ogni ambito o subambito di trasformazione urbanistica l'elaborato "Schede normative – Obiettivi e prescrizioni" specifica:
 - la quota minima di superficie territoriale da cedere al Comune per viabilità, verde e servizi pubblici;
 - la capacità insediativa in termini di abitanti teorici insediabili per gli ambiti o subambiti in tutto o parzialmente dedicati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo definito dal PUC;
 - il rapporto di copertura;
 - i parametri ecologico - ambientali degli interventi di trasformazione urbanistica;
 - eventuali specifiche prescrizioni riferite al singolo ambito o subambito di trasformazione urbanistica.

8. Parametri edilizi

- a. I parametri edilizi sono definiti dalle singole schede normative (elaborati: "Schede normative – Obiettivi e prescrizioni" e "Schede normative – Elaborati grafici").

9. Modalità attuative

- a. L'attuazione degli interventi può avvenire attraverso trasformazione unitaria estesa all'intero ambito o ai singoli subambiti così come individuati dalla schede normative.
- b. Le proposte di intervento conformi alle prescrizioni vincolanti ed indicative delle schede normative possono attuarsi, previa cessione gratuita al comune di Posada delle aree destinate a viabilità, verde e servizi pubblici, tramite Piano attuativo.
- c. L'attuazione degli interventi interessanti l'ambito Paule Mare è subordinata alla redazione di uno studio idraulico e alla realizzazione delle opere necessarie alla garanzia dell'equilibrio idraulico dell'area e alla tutele e fruizione pubblica dell'area.
- d. Qualora le proposte di intervento presentino variazioni rispetto alle prescrizioni vincolanti ed indicative delle schede normative esse possono essere attuate tramite Piano attuativo a condizione che:
 - Siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi individuati dal PUC e dalle schede normative;
 - Sia rispettato l'equilibrio tra aree di concentrazione dell'edificato ed aree in cessione gratuita al comune per viabilità, verde pubblico e servizi pubblici;
 - Siano rispettate le prescrizioni vincolanti in materia di disegno del suolo: tracciati della viabilità principale, ubicazione delle aree da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di verde, servizi pubblici, viabilità principale, altri interventi di interesse pubblico;
 - Siano presentate da privati cittadini singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 51%

- delle superfici catastali ed almeno il 75% dell'imponibile catastale delle aree interessate;
- Le aree da cedere al Comune siano in posizione vantaggiosa per il Comune, ovvero accessibili da viabilità pubblica esistente o da altre aree appartenenti al demanio comunale al momento di presentazione della proposta .
 - e. Gli interventi si attuano mediante Piano attuativo esteso all'intera area di trasformazione subordinato a piano dell'assetto idraulico per l'ambito di Paule Mare; la redazione del piano attuativo per il subambito 6.1 Paule Mare est è inoltre subordinata alla cessione gratuita al comune di Posada delle aree destinate a viabilità, verde parcheggi ricomprese nell'ambito dell'area normativa "Insediamento di Paule Mare (art. 23 NTA);
 - f. Per le modalità attuative dell'ambito n. 5 Parco di Monte Longu si veda il successivo articolo 20 delle presenti NTA.
 - g. Ambito n. 4 - Porta dei due Colli: la raccolta delle acque di prima pioggia da superfici stradali o destinate a deposito e parcheggio deve essere convogliata in apposito impianto di trattamento prima di essere immessa nella rete di scolo delle acque bianche;
 - h. All'interno delle convenzioni urbanistiche per l'attuazione dei singoli piani attuativi devono essere identificate le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico dei soggetti attuatori anteriormente al rilascio dei singoli permessi di costruire.
 - i. La realizzazione di impianti fotovoltaici al suolo nell'ambito 4 Porta dei due Colli è ammessa con le limitazioni di cui al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio".
 - j. All'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica compresi in zona F ai sensi del D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U l'attuazione degli interventi è inoltre subordinata alla destinazione di almeno il 50% della superficie territoriale a attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche;
 - k. Le modalità attuative dell'ambito n. 7 Area di riqualificazione turistico ambientale Orvile sono specificate all'art. 35 delle presenti NTA;
 - l. L'attuazione del subambito 2.2 Parco urbano avviene tramite piano attuativo esteso all'intero subambito.

10. Salvaguardie

- a. Qualora quota parte degli ambiti di trasformazione sia inclusa in aree a pericolosità idraulica o di frana individuate dalle tavole 6 "Pericolosità idraulica", 7 "Pericolosità da frana", dalla serie di tavole in scala 1:4.000 ed 1:2.000 "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità idraulica" e "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità da frana" la disciplina di cui agli artt. 53,54,56,57,58, 59,60 delle presenti NTA in ordine a trasformazioni del suolo e degli edifici è prevalente ferma restando la capacità insediativa attribuita dal PUC al singolo

ambito o subambito di trasformazione in cui sono ricomprese le sopraccitate aree a pericolosità idraulica o da frana.

- b. Rispetto ai casi di cui la precedente comma a) gli interventi devono tenere conto delle salvaguardie specificate nelle singole schede normative e degli esiti dello “Studio di compatibilità geologica e geotecnica” e dello “Studio di compatibilità idraulica” allegati al PUC.

11. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Gli ambiti di trasformazione urbanistica:
 - n. 3 Porta della città;
 - n. 9 Via Venetosono classificati in zona C;
- b. Gli ambiti di trasformazione urbanistica:
 - n. 1 La città nel Parco - Pre – parco fluviale;
 - n. 2 La città nel Parco - Parco urbano – subambito 2.1;
 - n. 8 Sas Murtas;sono classificati nelle zone C ed in zona F per la quota parte della capacità insediativa con destinazione turistico ricettiva;
- c. l’ambito n. 4 Porta dei due colli è classificato zona D;
- d. gli ambiti di trasformazione urbanistica:
 - ambito n. 6.1 Paule Mare est è classificato zona F e zona G come specificato dalla scheda grafica allegata;
 - ambito n. 6.2 Paule Mare ovest è classificato zona F.
- e. La classificazione degli ambiti 5 “Parco di Monte Longu” e 7 “Area di riqualificazione turistico – ambientale di Orvile” è definita agli artt. 20 e 35 delle presenti NTA.
- f. L’ambito di trasformazione urbanistica “La città nel parco – Parco urbano – subambito 2.2” è classificato in zona C, G, F, S, ~~H~~ così come individuate dalla scheda grafica allegata.

Articolo 20. Ambito di trasformazione Parco di Monte Longu

1. Obiettivi del PPR

- a. Ristrutturazione urbanistica;
- b. Acquisizione di aree per servizi attraverso procedure espropriative o convenzioni;
- c. Trasformabilità delle aree agricole consentita esclusivamente qualora ne sia dimostrata l’utilità pubblica e sociale;
- d. Tutela e conservazione delle aree seminaturali.

2. Definizione

- a. Area compresa tra la S.P. 29 Posada-La Caletta, il confine meridionale del territorio comunale, la viabilità intercomunale che dal Paule Pedru conduce nel territorio comunale di Siniscola comprendente l'intera area soggetta ad usi civici di pertinenza del comune di S. Teodoro, il nucleo abitato di impianto abusivo di Monte Longu, le pendici del massiccio del Monte Longu ricadenti nel territorio comunale di Posada.

3. Obiettivi

- a. Risoluzione delle problematiche urbanistiche ed ambientali interessanti l'area;
- b. Riqualficazione urbanistica ed igienico sanitaria dell'insediamento esistente;
- c. Individuazione e realizzazione degli spazi pubblici o da destinarsi ad attività collettive necessarie a garantire il fabbisogno della popolazione insediata ed insediabile;
- d. Riqualficazione ambientale delle aree di interesse paesaggistico;
- e. Acquisizione al patrimonio comunale delle aree soggette ad usi civici di pertinenza del comune di San Teodoro e per le quali è stata avviata la procedura di derubricazione del vincolo con Deliberazione del Consiglio comunale di S. Teodoro n.51 del 30 novembre 2009 e Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n.36 del 14 dicembre 2009, attraverso meccanismi di tipo compensativo;
- f. Costituzione di un demanio pubblico di aree necessario all'attuazione di operazioni di perequazione urbanistica previste dal Piano Urbanistico Comunale;
- g. Realizzazione di un insediamento turistico previa cessione gratuita al Comune di Posada delle aree di cui al precedente punto e).

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. recupero;
- b. ristrutturazione urbanistica;
- c. trasformazione.

5. Destinazioni d'uso e capacità insediativa

- a. Area di riqualficazione urbanistica. E' ammessa la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica: max. mc. 30.000 nel rispetto del dimensionamento delle zone F definito dal presente PUC con destinazione residenze turistiche, attività ricettive e servizi connessi; IF max.: 0,75 mc/mq;
- b. Area di compensazione riservata a nuovi insediamenti turistici: Residenze turistiche ed attrezzature ricettive a compensazione della cessione gratuita al comune di Posada delle aree soggette a uso civico a conclusione dell'iter di derubricazione del vincolo da parte del comune di S. Teodoro: max. mc.20.000, di cui min.3.000 mc riservate ad attrezzature ricettive, nel rispetto del dimensionamento delle zone F definito dal presente PUC; IF max.: 0,75 mc/mq;
- c. Servizi pubblici e privati: localizzabili nell'area di riqualficazione urbanistica e nell'area riservata a nuovi insediamenti turistici;

- d. Aree agricole di interesse paesaggistico: all'interno di tali aree sono ammesse attività agricole con interesse sociale ma scarsa valenza economica (es. orti famigliari, agricoltura part-time); in sede di piano attuativo è inoltre ammessa la localizzazione delle parti contigue all'area di riqualificazione urbanistica ed all'area riservata a nuovi insediamenti turistici della quota parte di aree di proprietà pubblica, richieste per le zone F dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U, destinate ad attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi;
- e. La configurazione dell'uso del suolo e la suddivisione in subambiti sono specificate dalla scheda normativa "Ambito di trasformazione urbana – 5 Parco di Monte Longu" allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione (Elaborato "Schede normative – elaborati grafici");
- f. L'attuazione degli interventi nelle aree di riqualificazione urbanistica e riservate ai nuovi insediamenti turistici è inoltre subordinata alla destinazione di almeno il 50% della superficie territoriale a attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. In sede di pianificazione attuativa tali aree possono essere individuate anche all'interno delle aree agricole di interesse paesaggistico.

6. Modalità attuative

- a. Tutte gli interventi urbanistici previsti sono subordinati al completamento dell'iter di derubricazione del vincolo ad uso civico di pertinenza del comune di S. Teodoro e alla conseguente cessione gratuita delle aree necessarie ad attuare le operazioni di perequazione urbanistica previste di cui alla deliberazione del consiglio comunale di S. Teodoro n. 51 del 30 novembre 2009 e Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n.36 del 14 dicembre 2009;
- b. Aree di riqualificazione urbanistica: piano di riqualificazione urbanistica di iniziativa privata;.
- c. Altri interventi di trasformazione urbanistica: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata;
- d. L'ambito è suddiviso in due subambiti graficamente rappresentati all'interno dell'elaborato "Schede normative – elaborati grafici";
- e. Esclusivamente successivamente alla conclusione dell'iter di derubricazione del vincolo di cui alla lettera a) del presente punto 6 ed alla stipula dell'atto relativo al passaggio alla piena disponibilità delle aree soggette ad uso civico al comune di Posada è possibile procedere alla pianificazione attuativa degli interventi.

7. Salvaguardie

- a. Modificazioni degli edifici:
 - Fino al completamento dell'iter di derubricazione del vincolo ad usi civici di cui alla deliberazione del consiglio comunale di S. Teodoro n. 51 del 30 novembre 2009 e Deliberazione del Consiglio comunale

di Posada n. 36 del 14 dicembre 2009 la disciplina degli interventi è subordinata alla legislazione nazionale;

- Fino all'entrata in vigore del piano di risanamento urbanistico sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - Il Piano di riqualificazione urbanistica disciplinerà nel dettaglio le tipologie di intervento ammesse sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PUC.
- b. Modificazioni dell'assetto del suolo:
- All'interno di ciascun subambito, fino all'entrata in vigore dei relativi piani attuativi:
 1. sono consentiti esclusivamente interventi di messa in sicurezza rispetto al rischio idraulico e da frana: manutenzione ordinaria e straordinaria;
 2. non sono consentiti interventi di miglioramento della rete stradale esistente;
 3. non è consentita l'apertura di nuove strade.
 4. Per la quota parte dell'ambito di trasformazione inclusa in aree a pericolosità idraulica o di frana individuate dalle tavole 6 "Pericolosità idraulica", 7 "Pericolosità da frana", dalla serie di tavole in scala 1:4.000 ed 1:2.000 "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità idraulica" e "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità da frana" la disciplina di cui agli artt. 52,53,54,56,57,58,59,60 delle presenti NTA in ordine a trasformazioni del suolo e degli edifici è prevalente, ferma restando la capacità insediativa attribuita dal PUC al singolo ambito o subambito di trasformazione in cui sono ricomprese le sopraccitate aree a pericolosità idraulica o da frana.;
 5. Rispetto ai casi di cui al precedente punto 4) gli interventi devono tenere conto delle salvaguardie specificate nelle singole schede normative e degli esiti dello "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" e dello "Studio di compatibilità idraulica" allegati al PUC.

8. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Le aree soggette a piano di riqualificazione urbanistica e quelle destinate ad insediamenti turistico ricettivi ed alberghieri sono classificate in zona F e graficamente rappresentate nella scheda normativa allegata al PUC;
- b. Le aree graficamente individuate dalla scheda normativa allegata sono classificate come segue:
 - aree soggette a piano di riqualificazione urbanistica zona F;
 - aree destinate ad insediamenti turistico ricettivi ed alberghieri: zona F;
 - aree agricole di interesse paesaggistico: zona E1 fermo restando quanto disposto alla lettera d) punto 5, del presente articolo.

Articolo 21. Insediamenti turistici esistenti

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Massimizzare la qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico - ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientata ai seguenti criteri:
 - Riprogettare gli insediamenti anche per parti e lo spazio pubblico;
 - Incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;
 - Favorire la trasformazione delle seconde case in strutture ricettive, consentendo l'incremento di cubatura fino al 25% per le necessarie integrazioni funzionali;
 - favorire il trasferimento degli insediamenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali con incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%).
- b. La riqualificazione degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei comuni costieri;
- c. Riqualificare il nucleo urbano e il porto di La Caletta (parzialmente ricompreso nel comune di Siniscola), in modo integrato con la riqualificazione del nucleo costiero di San Giovanni (Posada), attraverso la realizzazione di un progetto unitario intercomunale tra Siniscola e Posada, orientato alla ristrutturazione dell'esistente e alla riqualificazione anche attraverso l'individuazione di spazi pubblici di servizio e del ripristino della funzionalità del canale Vivarelli.

2. Definizione

- a. Ambiti urbanizzati caratterizzati da edilizia prevalentemente utilizzata in coincidenza con la stagione balneare, realizzati secondo appositi piani attuativi (S. Giovanni e Viale del Porto).

3. Obiettivi

- a. Riqualificazione dello spazio pubblico;
- b. Razionalizzazione della maglia viaria in relazione all'ambito di trasformazione di Paule Mare;
- c. Migliorare ed integrare la dotazione di strutture ricettive;
- d. Bonifica e risanamento ambientale dell'area corrispondente all'ex campeggio della Polizia di Stato ai fini del riuso dell'area per strutture di supporto al turismo e alla balneazione.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Recupero;
- b. Ristrutturazione edilizia;
- c. Riqualificazione.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenze turistiche ed attività turistico ricettive;
- b. piccole attività commerciali e servizi alle persone e alle imprese;
- c. “Area di risanamento ambientale”: attività di supporto al turismo e alla balneazione.

6. Parametri urbanistico-edilizi

- a. Sono consentiti interventi ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d’uso. E’ consentito l’ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PUC e legittimamente realizzati fino a un max. 5% volume esistente legittimamente realizzato;
- b. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione che comportano un cambio di destinazione d’uso verso strutture ricettive sono ammessi incrementi fino a max. 10% del volume legittimamente realizzato comprendenti la individuazione dei parcheggi pubblici generati dall’intervento: tali interventi si realizzano esclusivamente tramite piano di recupero;
- c. Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) devono essere contenuti entro l’indice fondiario 0,75 mc/mq..

7. Modalità attuative

- a. Modificazione degli edifici
 - Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:
 - 1. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
 - permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:
 - 1. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici e cambio di destinazione d’uso;
- b. piano attuativo per interventi di:
 - demolizione e ricostruzione;
 - nuova costruzione.
- c. Modificazione dell’assetto urbano: piano attuativo;
- d. L’attuazione dell’intervento nell’area T2 è subordinata alle disposizioni delle presenti NTA in merito alle aree soggette a pericolosità idraulica in relazione alle zone di pericolosità idrauliche graficamente rappresentate nella cartografia del PUC (tavola 21C e 21H) nonché agli specifici parametri urbanistico edilizi definiti dalla scheda normativa per l’area T2 allegata al P.P. della zona F di San Giovanni (D.C.C. di Posada n.6 del 29 marzo 2014).

8. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U

- a. L’area è classificata zona F.

Articolo 22. Nuove strutture ricettive - poli turistici

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Favorire la nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani;
- b. Riqualificare sotto l'aspetto paesaggistico e urbanistico gli insediamenti turistici esistenti;
- c. La programmazione degli insediamenti turistici avviene sulle basi del Piano regionale per lo sviluppo sostenibile o delle direttive regionali in materia di pianificazione turistica.

2. Definizione

- a. Aree collocate in prossimità del sistema dei laghi costieri in prossimità dell'ingresso sud a Posada della S.P. 29 (T1).

3. Obiettivi

- a. Tutela, rifunzionalizzazione, promozione della fruizione e valorizzazione del centro storico di Posada;
- b. creazione di percorsi fruitivi delle risorse naturalistiche e paesaggistiche con riferimento non solo al Parco del Tepilora e del Rio Posada ma anche alle catene montuose che interessano il territorio posadino;
- c. contribuire alla riqualificazione dell'area di risanamento ambientale di cui alla lettera d), punto 3) , art. 21 delle presenti NTA.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Trasformazione.

5. Destinazioni d'uso

- Ambito T1: Attrezzature ricettive alberghiere: 100% SLP;
La configurazione dell'uso del suolo è specificata dalla scheda normativa allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione.
Gli standard prestazionali edilizi delle strutture ricettive sono disciplinati dalla legislazione regionale vigente.

6. Parametri urbanistici

- a. La realizzazione degli interventi è subordinata alla destinazione di almeno il 50% della ST ad usi pubblici, di cui almeno il 60% di proprietà pubblica (verde e parcheggi);
- b. La gestione delle aree di cui alla precedente lettera a) spetta al soggetto gestore della attività alberghiera;
- c. I parametri urbanistici ed edilizi relativi alle singole aree sono precisate dalle schede normative nel rispetto dell'IF max. 0,75 mc/mq.

7. Modalità attuative

- a. piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

- b. L'attuazione dell'intervento nell'area T1 è subordinato alla verifica delle condizioni di trasformabilità dell'area in relazione alla realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio a seguito della nuova classificazione della medesima da parte della variante al PAI di cui al BURAS del 16 aprile 2010 ed ai contenuti dello "Studio di compatibilità idraulica" allegato al PUC.

8. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area è classificata zona F.

Articolo 23. Insediamiento di Paule Mare

1. Obiettivi del PPR

- a. Riquilificare il nucleo urbano e il porto di La Caletta (Siniscola), in modo integrato con la riqualificazione del nucleo costiero di San Giovanni (Posada), attraverso la realizzazione di un progetto unitario intercomunale tra Siniscola e Posada, orientato alla ristrutturazione dell'esistente e alla riqualificazione anche attraverso l'individuazione di spazi pubblici di servizio e del ripristino della funzionalità del canale Vivarelli.

2. Definizione

- a. Area caratterizzata da insediamento di abitazioni mono bifamiliari che presenta notevoli carenze di spazi pubblici e servizi pubblici.

3. Obiettivi

- a. riqualificazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione urbanistica e completamento del tessuto residenziale;
- b. realizzazione della dotazione minima di servizi pubblici.

4. Categorie d'intervento

- a. Recupero;
- b. Ristrutturazione urbanistica;
- c. Completamento.

5. Capacità insediativa e destinazioni d'uso

- a. La capacità insediativa relativamente a nuovi interventi è pari a mc. 22.000 nel rispetto dell' IF max.: 0,75 mc/mq;
- b. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza turistica, servizi pubblici e privati.

6. Modalità attuative

- a. Piano attuativo di iniziativa privata.
- b. La realizzazione degli interventi è subordinata alla destinazione di almeno il 50% della ST ad usi pubblici, di cui almeno il 60% di proprietà pubblica (verde e parcheggi);
- c. Le aree destinate a viabilità, parcheggi e verde pubblico, ricomprese all'interno della presente area normativa e individuate dal Piano di risanamento", sono cedute gratuitamente al comune di Posada, nella

misura minima di mq. 39.961, preliminarmente alla redazione del Piano attuativo avente per oggetto il sopraccitato subambito 6.1 “Paule ‘ e Mare est”.

- 7. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U**
a. Zona F.

Articolo 24. Aree per servizi alle persone e alle imprese

1. Obiettivi

- a. Individuare aree atte alla permanenza o nuova localizzazione di edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, esistenti e previsti.
- b. Offrire opportunità insediative per attività di servizio alle persone e alle imprese anche con dimensione sovracomunale del proprio bacino di utenza;
- c. Favorire l’insediamento di attività economiche e l’occupazione all’interno del territorio comunale.

2. Definizione

- a. Aree su cui insistono o da destinarsi all’insediamento di edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale;
- b. Area sita tra le pendici nordoccidentali del Monte Idda e la S.S. 131 Diramazione Centrale Nuorese (Area Su Ghespe) ove sono insediabili edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

3. Categorie d’intervento prevalenti

- a. Riqualificazione;
- b. trasformazione.

4. Destinazioni d’uso

- a. Aree destinate alla localizzazione edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale;
- b. Servizi alle persone e alle imprese 100 % slp insediabili in zona omogenea G ai sensi del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U, come dettagliato dalla scheda normativa “Area per servizi alle persone e alle imprese Su Ghespe” allegata alle presenti Norme tecniche di attuazione.

5. Modalità attuative

- a. Aree di proprietà pubblica: piano attuativo
- b. Progetto di opera pubblica: piano attuativo;
- c. piano attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo i contenuti ed i parametri edilizi ed urbanistici forniti dalla scheda normativa “Area per servizi alle persone e alle imprese Su Ghespe” allegata al PUC. I

parcheggi pertinenziali per la clientela di attività commerciali e per le attività di carico/scarico merci devono essere realizzati secondo quanto prescritto dalla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000;

- d. rispetto all'insediamento di strutture di vendita che per la loro dimensione si caratterizzano quali importanti attrattori/generatori di flussi di traffico (medie superfici di vendita e grandi superfici di vendita) è richiesta la verifica delle condizioni di compatibilità, ai sensi della DGR 55/108 del 2000 rispetto a:
 - condizioni dell'accessibilità a livello puntuale , ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
 - verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
 - verifica della compatibilità ambientale.

6. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area normativa è classificata zona G.

Articolo 25. Aree per attività produttive artigianali

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro.

2. Obiettivi

- a. Riqualificazione dell'insediamento esistente con particolare riferimento alle relazioni con l'ambito 4 Porta dei due colli;
- b. Miglioramento dell'accessibilità dalla viabilità principale;
- c. Mitigazione degli impatti visivi ed acustici.

3. Definizione

- a. Aree collocate a sud del capoluogo in corrispondenza delle aree artigianali - produttive realizzate in esecuzione del Programma di fabbricazione lungo la S.S. 125.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. ristrutturazione edilizia;
- b. Demolizione e ricostruzione
- c. Ristrutturazione urbanistica.

5. Destinazioni d'uso:

- a. attività produttive e artigianali: 100% slp.
- b. E' ammessa la realizzazione di residenza custode per attività di guardiania fino a max. 30 mq slp per unità produttiva insediata.

6. Parametri urbanistico edilizi

- a. Indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq;
- b. Rapporto di copertura: max. 40% SF
- c. Distacchi dagli edifici: min. m. 12,00;
- d. Distacchi dai confini e dal ciglio delle strade interne: min. m. 6,00;
- e. Parcheggi pubblici: min. 15% della superficie fondiaria; per attività commerciali e direzionali di supporto alle attività produttive e artigianali a 100 mq di slp insediata deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi;
- f. Superficie per verde e spazi pubblici ed attività collettive: min. 10% della superficie territoriale escluse le sedi viarie;
- g. Parcheggi pertinenziali da realizzare nelle superfici fondiarie secondo gli standard della legge 122/1989;
- h. Parcheggi pertinenziali per la clientela di attività commerciali e per attività di carico/scarico merci ad esse connesse secondo quanto prescritto dalla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000.

7. Modalità attuative

- a. Per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia: permesso di costruire;
- b. Per interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica da compiersi in relazione all'assetto definito dalle schede normative per la Porta dei due Colli: piano attuativo;
- c. La raccolta delle acque di prima pioggia da superfici stradali o destinate a deposito e parcheggio deve essere convogliata in apposito impianto di trattamento prima di essere immessa nella rete di scolo delle acque bianche.

8. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. L'area è classificata zona D.

Articolo 26. Impianti di distribuzione carburanti

1. Definizione

- a. Aree destinate alla realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione (benzina, gasolio, gpl, metano per auto e tutti gli altri carburanti autorizzati per l'autotrazione) e servizi accessori.
- b. Impianti per la distribuzione di carburanti per natanti.
- c. Aree su cui insistono impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di adozione del PUC.

2. Obiettivi

- a. Consentire la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti in ambiti compatibili con la normativa di sicurezza vigente;
- b. Favorire il trasferimento in aree idonee di impianti ed attività incompatibili con l'insediamento urbano.

3. Categorie d'intervento

- a. Trasformazione;
- b. Nuova costruzione.

4. Destinazioni d'uso

- a. Impianti di distribuzione carburanti;
- b. Sono ammesse: autonome attività commerciali integrative (servizi di bar e ristoro, vendita di prodotti food e no food) in misura non superiore a complessivi 150 mq di slp
- c. Per impianti self service post pagamento è obbligatoria la presenza di autonome attività commerciali integrative (servizi di bar e ristoro, vendita di prodotti food e no food) in misura non superiore a complessivi 150 mq di slp;
- d. È ammessa la presenza di impianti di autolavaggio, piccole officine di riparazione autoveicoli.

5. Parametri urbanistico edilizi

- a. H. max. dei fabbricati: m. 5,00;
- b. IF 0,05 mq/mq: n. 1 piano
- c. Rapporto di copertura max. : 20%;
- d. Distanza minima dalle abitazioni:
 - Le distanze minime sono fissate dalla normativa di settore.

6. Modalità attuative

- a. Il trasferimento di impianti esistenti ricadenti in zone urbanistiche non compatibili verso altre zone urbanistiche compatibili con la localizzazione di impianti di distribuzione carburanti è sempre ammesso;
- b. Permesso di costruire il cui rilascio è subordinato alla contestuale presentazione di tutta la documentazione richiesta dalla legislazione vigente. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al completamento dell'iter attivato presso lo Sportello unico per le attività produttive del comune
- c. La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti per natanti è subordinata ad autorizzazione da parte dell'ente gestore delle aree portuali;
- d. Quanto non specificato dal presente articolo è disciplinato, in attesa della entrata in vigore del Piano regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti, dalle "Linee guida di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" (DGR n.45/7 del 5 dicembre 2003).

L'insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburanti è ammesso esclusivamente ove individuato con apposita simbologia grafica dalla tavola del PUC "Sistemi e regole".

7. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U

- a. L'area è classificata zona G.

Articolo 27. Aree per servizi

1. Obiettivi del PPR

- a. Rafforzare la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.

2. Definizione

- a. Aree su cui insistono servizi pubblici esistenti;
- b. Aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi pubblici;
- c. Tali aree sono ripartite in:
 - Aree per l'istruzione (S1);
 - Aree per attrezzature di interesse comune (aree S2);
 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3);
 - Aree per parcheggi pubblici (aree S4).

3. Obiettivi

- a. Garantire il fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici necessarie al soddisfacimento del fabbisogno generato dalla popolazione insediata ed insediabile nonché dalle attività turistico - ricettive, dalle attività produttive, dai servizi privati, secondo il dimensionamento del PUC.
- b. La definizione puntuale del tipo di servizio – ad eccezione delle aree destinate a verde pubblico già definite dal PUC - , è demandata al Piano dei servizi.

4. Modalità di acquisizione

- a. Esproprio.

5. Salvaguardia

- a. Il vincolo di destinazione d'uso preordinato all'esproprio ha validità temporale determinata dalle leggi vigenti.

6. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266 /U

- a. Zona S.

Articolo 28. Compatibilità tra attività commerciali e zone urbanistiche

1. Obiettivi del PPR

- a. All'interno del sistema insediativo l'azione di programmazione, progettazione e controllo degli interventi deve essere orientato

prioritariamente verso obiettivi di qualità paesaggistica e paesaggistica-architettonica;

- b. Delocalizzazione dalla fascia costiera delle attività industriali e/o di quelle diverse dalle residenziali e turistiche, qualora non funzionalmente connesse al mare;
- c. Promozione di forme di pianificazione sovracomunale, fra comuni, di concerto con province e regione, per l'ottimizzazione delle opere infrastrutturali e per al migliore localizzazione di servizi generali, impianti tecnologici, commerciali, produttivi, industriali e artigianali.

2. Obiettivi del PUC

- a. Porre in relazione le attività commerciali insediabili con gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano perseguiti dal PUC in relazione alla tutela e valorizzazione del centro storico, dei beni culturali ed ambientali;
- b. Favorire il trasferimento in zone idonee delle attività commerciali non compatibili con gli obiettivi di qualità urbana attribuiti alle singole aree normative;
- c. Promuovere l'insediamento di attività commerciali anche di rilievo sovracomunale in aree idonee anche sotto il profilo dell'accessibilità territoriale, della dotazione di parcheggi, dell'inserimento ambientale ed urbanistico;
- d. Sostenere le relazioni tra produzioni locali e commercializzazione dei prodotti;
- e. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente articolo le attività di cui all'art.4, c.2 del Dlgs. 31 marzo 1998, n. 114;
- f. Per quanto non direttamente specificato dalla presenti Norme tecniche di attuazione apertura, trasferimento ed ampliamento di attività commerciali, superfici da adibire a parcheggi per la clientela e per il carico-scarico merci sono comunque assoggettati alle disposizioni di cui alla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 e s.m.i..

3. Definizioni

- a. Per le definizioni valgono le disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. 18 maggio 2006, n. 5 "Disciplina generale delle attività commerciali";
- b. Esercizi di vicinato (EV): esercizi aventi una superficie di vendita (SV) inferiore a 150 mq.; all'interno delle zone A la SV ammessa per tale tipo di esercizi non può essere superiore a mq. 100 per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- c. Medie strutture di vendita (MSV): esercizi aventi una superficie di vendita inferiore a 800 mq di SV;
- d. Grandi strutture di vendita (GSV): tutte quelle con superficie di vendita superiore a mq. 800 e fino a 2.500 mq, secondo le corrispondenze tra tali limiti e le zone urbanistiche individuate dal "Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia e dimensione delle attività commerciali alimentari e zona urbanistica" e dal "Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia e dimensione delle attività commerciali non

- alimentari e zona urbanistica” di cui ai successivi punti 4) e 5) del presente articolo;
- e. La superficie di vendita, che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari d’auto, nautica, legnami, materiali per l’edilizia e similari) è computata nella misura di:
 - 1/8 della superficie lorda parcabile quando questa non sia superiore a 1.500. mq;
 - 1/3 della superficie lorda parcabile, e comunque non superiore a mq. 6.000, quando questa sia superiore ai predetti limiti in riferimento alle MSV
 - f. Alimentare: rivendita di cibi e bevande; generi alimentari;
 - g. Non alimentare: tutte le altre categorie merceologiche non comprese tra quelle elencate alla precedente lettera f).

4. Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia e dimensione delle attività commerciali alimentari e zona urbanistica

<i>Dimensione superficie di vendita</i>	<i>Esercizi di vicinato</i>	<i>Medie strutture di vendita</i>	<i>Grandi strutture di vendita (oltre 800 mq di SV)</i>
Zona urbanistica			
Zona A	Ammesse, con limitazione a mq.100 per SV alimentari	Non ammesse	Non ammesse
Zona B	Ammesse	Ammesse	Non ammesse
Zona C	Ammesse	Ammesse	Ammesse con limitazione a max. 1.500 mq. di SV
Zona D	Ammesse soltanto se connesse all'attività principale insediata	Ammesse	Ammesse con limitazione a max. 1.500 mq. di SV
Zona E	Ammesse soltanto se connesse all'attività principale insediata	Non ammesse	Non ammesse
Zona F	Ammesse	Ammesse	Non ammesse
Zona G	Ammesse	Ammesse	Ammesse con limitazione a 2.500 mq. di SV; non ammessi centri commerciali prevalentemente od esclusivamente alimentari
Zona H	Ammesse soltanto se connesse all'attività principale insediata	Non ammesse	Non ammesse

5. Quadro sinottico della compatibilità tra tipologia e dimensione delle attività commerciali non alimentare e zona urbanistica

<i>Dimensione superficie di vendita</i>	<i>Esercizi di vicinato</i>	<i>Medie strutture di vendita</i>	<i>Vendita di merci ingombranti</i>	<i>Grandi strutture di vendita (oltre 800 mq di SV)</i>
Zona urbanistica				
Zona A	Ammesse	Ammesse alle condizioni di cui alla DG 55/108 con possibilità di inclusione di SV alimentari fino a max. 100 mq di SV	Non ammesse	Non ammesse
Zona B	Ammesse	Ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona C	Ammesse	Ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona D	Ammesse soltanto se connesse all'attività principale insediata	Ammesse	Ammesse	Ammesse
Zona E	Non Ammesse	Non ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona F	Ammesse	Non ammesse	Non ammesse	Non ammesse
Zona G	Ammesse	Ammesse	Ammesse	Ammesse
Zona H	Ammesse soltanto se connesse all'attività principale insediata	Non ammesse	Non ammesse	Non ammesse

6. Ulteriori disposizioni

- a. In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A identificate dal PUC, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani e di via non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze secondale caratteristiche modalità definite dalla DGR 28 maggio 2003 n. 15/35.
- b. L'apertura o l'ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce un atto dovuto a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica esplicitati al punto 5 della DGR 55/108 del

29 dicembre 2000 e s.m.i. e siano altresì rispettate le condizioni specificate dalla medesima DGR.

- c. In zona A le MSV esclusivamente non alimentari sono realizzabili soltanto in immobili di pregio; tali MSV possono essere realizzate esclusivamente mediante trasferimenti, concentrazioni od ampliamenti di attività commerciali nel rispetto delle norme di tutela ambientale e del patrimonio storico date dal PUC e dalla pianificazione attuativa. Le insegne devono essere congruenti ai valori storico- ambientali dell'ambiente urbano.
- d. I centri commerciali insediabili nelle zone C ed F - nei limiti dimensionali riportati nel presente articolo per le MSV ai sensi della normativa regionale vigente – devono caratterizzarsi, data la funzione urbana ad essi attribuita , per l'elevata qualità architettonica degli interventi riferita alla qualità e fruibilità degli spazi pubblici, dell'arredo urbano e dei prospetti su spazio pubblico così come in relazione ai valori paesaggistici ed all'ambiente urbano di matrice storica riconosciuti dal PUC.

7. Parcheggi

- a. Premesso quanto specificato dalla tabella 2 “Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela” allegata alla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 per la zona A, i parcheggi per la clientela devono essere realizzati in aree contigue alle strutture di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diverse da quelle interne al parcheggio;
- b. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U è obbligatoria la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela secondo gli indirizzi esplicitati dal par. 5.3.2 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000;
- c. Per la dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci funzionali alle attività commerciali si fa riferimento ai criteri di dimensionamento specificati al par. 5.3.3 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000;
- d. La dotazione di parcheggi per la clientela per le zone ad alta dipendenza da auto corrispondenti a via Veneto, via Gramsci e via Mazzini deve rispondere agli standard di cui alla tabella 2 “Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela” di cui al par. 5.3.2.1 della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000.

8. Modalità attuative

- a. In merito alle categorie di intervento edilizio si applicano le norme corrispondenti all'area normativa in cui ricade l'intervento;
- b. L'apertura di grandi superfici di vendita, nella fattispecie superiori agli 800 mq. di superficie di vendita, è soggetta, in coerenza con il Piano regionale per le grandi strutture di vendita, ad autorizzazione comunale previo parere favorevole di una conferenza di servizi composta da tre membri, rappresentanti rispettivamente la regione, la provincia ed il

comune, disciplinata a norma dell'art. 4, commi 5, 6, e 7 della L.R. 18 maggio 2006, n. 5.

Articolo 29. Sistema ambientale

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Conservazione e recupero dei valori paesaggistici e del complesso dei beni paesaggistici individuati e dei beni identitari;
- b. Proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- c. Assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne la qualità.

2. Definizione

- a. Il sistema ambientale comprende il complesso fluviale e dell'estuario del fiume Posada, la costa non urbanizzata, i sistemi montuosi che interessano il territorio posadino, l'insieme delle aree agricole e boscate presenti nel territorio comunale.
- b. Le aree normative comprese nel Sistema ambientale sono:
 - Parco fluviale del Tepilora, S. Anna e del Rio Posada;
 - Specchi d'acqua, stagni costieri, laghi e lagune, zone umide, beni paesaggistici con valenza ambientale, aree faunistiche;
 - Spiagge e dune – litorale;
 - Zone boscate, aree a vegetazione sclerofilla, prati e pascolo;
 - I giardini di Posada;
 - Area di riqualificazione turistico ambientale di Ovile;
 - Poli turistici nel sistema ambientale;
 - Capisaldi orografici;
 - Ambiti di recupero e risarcimento ambientale: cave e discariche;
 - Aree estrattive;
 - Territorio agricolo.

3. Classificazione in zone omogenee

- a. La classificazione delle aree normative ricomprese nel sistema ambientale in riferimento alle zone omogenee di cui al D.A. n.2266/ del 20 dicembre 1983 è definita nei corrispondenti articoli riferiti alle singole aree normative sopraelencate.
- b. Ai fini della tutela delle parti di territorio a vocazione produttiva agricola e per la salvaguardia dell'integrità delle aziende agricole e rurali è specificata, sulla base delle analisi facenti parte degli elaborati descrittivi del PUC di cui all'art. 2 delle presenti Norme tecniche di attuazione, ove riconosciuta dal PPR e dal PUC la prevalente funzione produttiva agricola, la classificazione in sottozone agricole come definite dal DPGR 3 agosto 1994, n. 228 "Direttive per le zone agricole".

Articolo 30. Parco fluviale del Tepilora, S. Anna e del rio Posada

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Le norme del PPR si applicano integralmente alle aree di cui alla L.R. 31/1989 qualora non si sia proceduto all'approvazione dei piani di cui all'art.12 della L.R. 31/1989.

2. Descrizione

- a. Il parco fluviale i cui confini sono individuati nella tavola "Sistemi e regole" comprende:
 - le zone umide individuate dal PPR definite nella cartografia come Bassa valle e foce del fiume Posada ;
 - parte della vasta fascia di aree caratterizzata da orti ed agrumeti che si estende tra il fiume Posada, il centro storico e gli stagni;
 - il sistema fluviale e dell'estuario del fiume Posada;
 - attività turistiche insediate;
 - l'area faunistica individuata dalla tavola "Sistemi e regole".

3. Obiettivi del PUC

- a. Il Parco fluviale, le cui aree sono ricomprese nel Parco naturale regionale del Tepilora, S. Anna e del Rio Posada – cui spetterà attraverso i piani di cui all'art.12 della LR. 31/1989 ordinare la disciplina di dettaglio - , è il cardine attorno al quale si struttura la tutela degli ambienti ad elevata naturalità, il sistema degli accessi e delle relazioni tra la costa ed il sistema insediativo privilegiando forme di mobilità sostenibile, la valorizzazione delle produzioni agricole di pregio e delle visuali da/verso il nucleo storico di Posada.
- b. Il Parco fluviale si relaziona con particolare evidenza con il tessuto urbano in corrispondenza delle aree di pre-parco, ovvero della fascia di aree che a seguito delle trasformazioni urbanistiche previste dal PUC saranno acquisite al patrimonio pubblico in funzione della fruizione del parco fluviale. Ulteriori aree correlate alla tutela e alla fruizione del parco fluviale sono quelle che perverranno all'Amministrazione comunale a seguito delle modalità attuative previste dal PUC per l'area di riqualificazione turistico ambientale di Orvile. Le aree che il comune di Posada acquisirà gratuitamente a seguito delle modalità attuative del Pre-parco fluviale potranno caratterizzarsi anche in funzione della creazione di un parco pubblico naturalistico, una sorta di orto botanico, a carattere didattico e funzionale da un lato e a fare fronte a eventuali interventi di integrazione dell'assetto vegetazionale (ambiti palustri degradati, etc.); dall'altro a tramandare, ma anche a riproporre dal punto di vista commerciale, varietà vegetali non più commercializzate.

4. Destinazioni d'uso

- a. Attività agricole;
- b. Attività silvo pastorali;

- c. Attività turistico-ricettive all'interno degli edifici esistenti;
- d. Area faunistica.

5. Interventi edilizi

- a. Edifici esistenti:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.
- b. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

6. Modifiche dell'assetto idraulico

- a. Nella realizzazione di opere idrauliche devono essere garantiti:
 - il rispetto degli equilibri faunistici e vegetazionali;
 - il mantenimento dei corridoi ecologici esistenti;
 - il rispetto e l'eventuale ripristino degli elementi strutturanti il paesaggio.

7. Modifiche dell'assetto colturale

- a. Tale aspetto della disciplina dell'uso del suolo è demandato al Piano del parco.

8. Modifiche dell'assetto dei suoli

- a. Non sono consentite modifiche dell'assetto dei suoli quali livellamenti del terreno incidenti sulla conservazione degli habitat riconosciuti dal PUC.

9. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Conservazione;
- b. Restauro.

10. Modalità attuative

- a. Per gli interventi edilizi: DIA, permesso di costruire;
- b. Per gli altri interventi: progetto di opera pubblica, piano di miglioramento agricolo;
- c. Per le aree soggette a pericolosità idraulica classe Hi 4, Hi3, Hi2 come evidenziate dalla tav. 6 "Pericolosità idraulica" e dalle tavole 21 a-b-c-d Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000/1:2.000; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 52, 53, 54, 55 delle presenti NTA
- d. Per le aree soggette a pericolosità da frana classe Hg 4, Hg3, Hg2 come evidenziate dalla tav. 7 "Pericolosità da frana" e dalle tavole 21 e-f-g-h-i Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana scala 1:4.000/1:2.000; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 56, 57, 58 delle presenti NTA;
- e. Gli interventi devono inoltre essere compatibili con gli esiti dello "Studio di compatibilità idraulica" e dello "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegati al PUC.

11. Salvaguardie

- a. Nelle more della elaborazione del Piano del Parco non sono consentiti interventi di nuova edificazione né l'apertura di nuove strade ancorché ammessi all'interno di aree normative ricomprese nel perimetro del Parco individuato graficamente dalla tavola "Sistemi e regole";
- b. Sono ammesse deroghe alla precedente lett. a) solo per interventi di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.

12. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U

- a. Le zone omogenee sono quelle cui corrispondono le singole aree normative incluse nel perimetro del Parco fluviale graficamente individuato dalla tavola del PUC "Sistemi e regole" e graficamente rappresentate nella tavola 27 "Zone territoriali omogenee" .

Articolo 31. Specchi d'acqua, stagni costieri, laghi e lagune, zone umide – beni paesaggistici con valenza ambientale, aree faunistiche

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Conservazione e tutela finalizzati al mantenimento degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra l'habitat naturale e le attività antropiche;
- b. La Regione, in coerenza con le disposizioni del PPR , determina le azioni strategiche necessarie per la promozione , valorizzazione riqualificazione dei beni paesaggistici;
- c. È prevista la redazione di programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici al fine di:
 - Prevenire eventuali situazioni di rischio;
 - Costruire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica ed il sistema ambientale;
 - Migliorare la funzionalità ecosistemica;
 - Attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

2. Definizione

- a. Aree ricomprese nella definizione data dalla direttiva comunitaria 92/43 Habitat.

3. Obiettivi

- a. Garantire la tutela ed il mantenimento degli equilibri ecologici e faunistici riconosciuti;
- b. Favorire la fruizione pubblica dei luoghi nel rispetto dell'ecosistema.

4. Interventi ammessi

- a. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro.
- b. Modificazioni dell'assetto morfologico dei terreni: non sono permessi lavori di escavazione, apertura di nuove strade, ancorché rurali, a distanza inferiore ai 150 metri dagli specchi acquei, stagni e laghi.
- c. Per le aree soggette a pericolosità idraulica classe Hi 4, Hi3, Hi2 come evidenziate dalla tav. 6 "Pericolosità idraulica" e dalle tavole 21 a-b-c-d Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) al PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000/1:2.000; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 52, 53, 54, 55 delle presenti NTA
- d. Per le aree soggette a pericolosità da frana classe Hg 4, Hg3, Hg2 come evidenziate dalla tav. 7 "Pericolosità da frana" e dalle tavole 21 e-f-g-h-i Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) al PAI – pericolosità da frana scala 1:4.000/1:2.000; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 56, 57, 58 delle presenti NTA;
- e. Gli interventi devono inoltre essere compatibili con gli esiti dello "Studio di compatibilità idraulica" e dello "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegati al PUC.

5. -Destinazioni d'uso

- a. All'interno degli edifici esistenti sono ammesse attività di ristorazione ed attività connesse alla fruizione del Parco fluviale del Tepilora, S. Anna, rio Posada.

6. Salvaguardia

- a. Per le aree ricomprese nel perimetro del Parco fluviale del Tepilora, S. Anna , rio Posada di cui al precedente art.30, fino all'entrata in vigore del piano di assetto del parco:
 - Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro.
 - Non è ammessa la realizzazione di nuove strade, anche rurali.
 - Qualunque intervento di modifica dell'assetto morfologico del territorio è subordinato al Piano di assetto idraulico.

7. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona H.

Articolo 32. Spiagge e dune – Litorale

1. Obiettivi generali del PPR

- a. E' vietato 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;

- b. Sono vietati, nei complessi dunali con formazioni erbacee o nei ginepri, le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi pedonali o veicolari incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;
- c. La fruizione pubblica deve avvenire compatibilmente con il mantenimento e il miglioramento dell'assetto ecologico e paesaggistico.

2. Definizione

- a. Fascia litoranea individuata nella tavola "Sistemi e regole" come "spiagge e dune".

3. Obiettivi

- a. Tutela del sistema litoraneo;
- b. Migliorare il sistema dell'accessibilità garantendo l'accessibilità pubblica al mare e favorendo modalità di accesso alternative all'automobile privata;
- c. Compiere eventuali opere di risarcimento ambientale in corrispondenza dei luoghi di accesso;
- d. Linee guida per la redazione del Piano di utilizzo dei litorali:
 - Le strutture di supporto alla balneazione devono avere carattere temporaneo, legato alla stagionalità dell'esercizio ed essere realizzate secondo abachi predisposti dal PUL;
 - Lo smaltimento delle acque nere può avvenire solo tramite sistemi di trattamento depurativo che evitino lo scarico diretto in mare o nei corpi idrici;
 - Deve essere individuata una fascia di rispetto di almeno 150 metri tra la localizzazione dei parcheggi ed il mare.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. conservazione
- b. restauro.

5. Modalità attuative

- a. Il piano di utilizzo dei litorali (PUL), approvato con D.C.C. n.22 del 12 giugno 2009 e parte integrante del presente PUC, disciplina l'utilizzo delle aree demaniali marittime di cui all'art. 1 del decreto legislativo 17 aprile 2001, n. 234, regolamentando la fruizione a fini turistici e ricreativi del bene demaniale, in un regime di compatibilità con gli obiettivi di salvaguardia e tutela dell'ambiente costiero.
- b. Per le aree soggette a pericolosità idraulica classe Hi 4, Hi3, Hi2 come evidenziate dalla tav. 6 "Pericolosità idraulica" e dalle tavole 21 a-b-c-d Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000/1:2.000; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 52, 53, 54, 55 delle presenti NTA
- c. Per le aree soggette a pericolosità da frana classe Hg 4, Hg3, Hg2 come evidenziate dalla tav. 7 "Pericolosità da frana" e dalle tavole 21 e-f-g-h-i Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il

PAI – pericolosità da frana scala 1:4.000/1:2.000; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 56, 57, 58 delle presenti NTA;

- d. Gli interventi devono inoltre essere compatibili con gli esiti dello “Studio di compatibilità idraulica” e dello “Studio di compatibilità geologica e geotecnica” allegati al PUC.

6. Prescrizioni particolari

- a. Divieto di transito ai mezzi motorizzati sui litorali e complessi dunali;
- b. Gli interventi interessanti i cordoni dunali sono ammessi solo previo studio ambientale;
- c. È vietata l’asportazione di inerti.

7. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona H.

Articolo 33. Zone boscate, aree a vegetazione sclerofilla, prati e pascolo

1. Obiettivi del PPR

- a. Sono vietati 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 atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

2. Descrizione

- a. Aree individuate nella tav. “Sistemi e regole”: zone boscate, aree a vegetazione sclerofilla, prati e pascolo sulla base del Quadro Conoscitivo del PUC.

3. Obiettivi

- a. Tutela del patrimonio boschivo.

4. Destinazione d’uso

- a. Attività forestali;
- b. Attività agricole;
- c. Attività agrituristiche.

5. Disciplina degli interventi edilizi

- a. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni all’interno delle zone boscate individuate dalla tavola “Sistemi e regole”;
- b. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro;

- c. Esclusivamente per le aziende agricole operanti alla data di adozione del PUC sono consentiti gli incrementi volumetrici e nuove costruzioni previsti dalle leggi di settore e nel rispetto degli obiettivi del PPR;
- d. La realizzazione di edifici funzionali alle attività agricole e forestali è subordinata al Piano forestale.

6. Disciplina delle modificazioni del suolo

- a. Sono vietati interventi infrastrutturali che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento.

7. Modalità attuative

- a. Piano forestale.
- b. Interventi edilizi: le modalità sono definite dalla legislazione di settore per attività agro-silvo-pastorali.

8. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zone boscate: zona E5;
- b. Aree a vegetazione sclerofilla, prati e pascolo: zona E 1.

Articolo 34. I giardini di Posada

1. Obiettivi del PPR

- a. Mantenimento degli usi agricoli e degli elementi qualitativi del paesaggio agrario;
- b. Migliorare le produzioni e i servizi ambientali all'attività agricola;
- c. Riquilibrare i paesaggi agrari;
- d. Mitigare o rimuovere i fattori di criticità e degrado;
- e. Promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree periurbane e nei terrazzamenti storici.

2. Descrizione

- a. Paesaggio agrario di particolare pregio, caratterizzato da coltivazioni pregiate (agrumeti) e da filari frangivento e di confine tra le diverse proprietà, dai canali e dalle strade di bonifica, che costituisce elemento identitario delle relazioni tra il nucleo storico di Posada ed il territorio.

3. Obiettivi

- a. Tutelare gli agrumeti ed i filari alberati che costituiscono gli elementi essenziali del paesaggio agrario originato dalla bonifica della bassa valle del fiume Posada;
- b. Tutelare la rete della viabilità rurale migliorandone le condizioni di fruibilità quale parte di circuiti turistici locali ed in relazione con la costa e il parco del Tepilora;
- c. Mantenere la rete idrografica.

4. Destinazioni d'uso

- a. attività agricole;
- b. attività agrituristiche nei limiti determinati dalla legislazione regionale
- c. non sono consentite modificazioni della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti ad eccezione delle destinazioni d'uso di cui alle successive lettere d) ed e);
- d. Punti di ristoro:
 - Lotto minimo: 3,00 ettari asservito al punto di ristoro cui va aggiunta la superficie minima di 3,00 ettari relativa al fondo agricolo;
- e. attività di supporto alla fruizione del Parco fluviale.

5. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Conservazione;
- b. Restauro.

6. Disciplina degli interventi edilizi

- a. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia. In tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo colori e materiali utilizzati dovranno avere caratteristiche tali da armonizzarsi con il contesto paesaggistici.
- b. La realizzazione di strutture di appoggio all'attività agricola (depositi attrezzi e macchinari funzionali all'attività agricola) e di interventi di nuova costruzione sono consentiti esclusivamente ai soggetti che rivestono la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del Dlgs. 29 marzo 2004, n.99 e DGR 27 maggio 2004 n. 24/22 e s.m.i.

7. Parametri urbanistico – edilizi

- a. Strutture di appoggio all'attività agricola: realizzabili unicamente in presenza di superficie territoriale minima asservita pari a 3.000 mq di ST; ampiezza massima dell'annesso rustico: max. 20 mq SC;
- b. Interventi di nuova costruzione per residenza (Allegato alla DGR n.202/29 del 15 maggio 2012): IT 0,015 mc/mq; superficie territoriale minima asservita pari a mq. 15.000; a partire dal secondo ettaro l'indice territoriale 0,015 mc/mq è ridotto del 50% e del 75% per i successivi;
- c. Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: IT 0,10 mc/mq; superficie minima di intervento Ha 2,00;
- d. La realizzazione di impianti fotovoltaici è ammessa soltanto se integrata gli edifici e limitata all'approvvigionamento energetico dell'attività agricola insediata.

8. Modalità attuative

- a. Denuncia di inizio attività;
- b. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione: permesso di costruire previo nulla osta degli organi competenti per le aree soggette a vincolo paesaggistico ex DM 11 aprile 1968 ex lege 29

- giugno 1939, n. 1497 ed alle condizioni di cui alle NTA del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) per le aree in esso incluse;
- c. Chiunque intenda procedere ad interventi di nuova costruzione nell'area normativa disciplinata dal presente articolo deve essere residente nel territorio comunale da almeno due anni antecedenti la data di presentazione della istanza per l'ottenimento della concessione edilizia.
 - d. Il Comune di Posada è inoltre tenuto, in sede di istruttoria della domanda di concessione edilizia a verificare, per quanto attiene alla residenza, la stretta connessione tra la medesima e l'attività di conduzione agricola e zootecnica del fondo, con particolare cautela nella verifica, soprattutto, di nuove attività.

9. Salvaguardie

- a. Per le aree ricomprese nel perimetro del Parco fluviale del Tepilora, S. Anna e Rio Posada fino all'entrata in vigore del piano di assetto del parco:
 - Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro.
 - Non è ammessa la realizzazione di nuove strade, anche rurali.
- b. Qualunque intervento di modifica dell'assetto morfologico del territorio è subordinato alle disposizioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) per le aree in esso incluse;
- c. Per le aree soggette a pericolosità idraulica classe Hi 4, Hi3, Hi2 come evidenziate dalla tav. 6 "Pericolosità idraulica" e dalle tavole 21 a-b-c-d Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000/1:2.000; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 52, 53, 54, 55 delle presenti NTA
- d. Gli interventi devono inoltre essere compatibili con gli esiti dello "Studio di compatibilità idraulica" e dello "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegati al PUC.

10. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n.2266/U e del DPGR 3 agosto 1994, n.228

- a. Zona E1.

Articolo 35. Area di riqualificazione turistico ambientale di Orvile

1. Obiettivi del PPR

- a. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, gestione, valorizzazione dei beni paesaggistici.
- b. Sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione tale da compromettere l'equilibrio geomorfologico ed idrogeologico.

2. Definizione

- a. aree corrispondenti al versante costiero e prospiciente la valle del fiume Posada del Monte di Orvile, come individuate dalla tavola “Sistemi e regole”.

3. Obiettivi

- a. tutela e riqualificazione ambientale del caposaldo orografico del monte di Ovile;
- b. fruizione pubblica dei luoghi in connessione al Parco del Tepilora;
- c. acquisizione al demanio comunale dell'intera area attraverso operazioni perequative.

4. Parametri urbanistici

- a. Indice territoriale 0,001.

5. Destinazione d'uso

- a. area di riqualificazione ambientale: parco territoriale;
- b. la capacità edificatoria generata dall'area è esclusivamente destinata alla fruizione pubblica dei luoghi.

6. Modalità attuative

- a. Piano attuativo di iniziativa pubblica.
- b. A compensazione della cessione gratuita al Comune di Posada della superficie territoriale pari ad almeno 54 ettari, come meglio definita in apposito atto da stipularsi tra il comune di Posada e la proprietà dell'area, ricompresa nell'area normativa “Riqualificazione turistico-ambientale di Orvile”, è resa disponibile la piena disponibilità dell'area di proprietà comunale ricompresa nel perimetro del P.P. della zona F di San Giovanni denominata “T2 Sos Palones” comportante una capacità insediativa pari a 3.000 mc come specificato dalla scheda normativa allegata al suddetto Piano particolareggiato (D.C.C. 29 marzo 2014, n.6).

7. Salvaguardie

- a. La realizzazione della capacità edificatoria generata dall'area è subordinata:
 - Alla cessione gratuita dell'intera, area di riqualificazione turistico ambientale Monte di Orvile, o di sue porzioni come specificato al precedente punto 6), al comune di Posada ed alle disposizioni del Piano di assetto del Parco Naturale Regionale di Tepilora, Sant'Anna e Rio Posada.

8. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona H.

Articolo 36. Poli turistici nel sistema ambientale

1. Obiettivi

- a. sviluppo delle potenzialità delle testimonianze storico - archeologiche e del mondo rurale rispetto a forme di turismo in grado di superare la stagionalità estiva.
- b. Riqualificazione funzionale del campeggio esistente.

2. Definizione

- a. Aree, individuate dalla tavola “Sistemi e Regole” con i codici RT1 Campeggio, RT2 Guparza, RT3 Sutta Riu su cui insistono insediamenti a servizio del turismo e campeggi che il PUC intende consolidare e migliorare quali presidi di tutela del paesaggio e di fruizione turistica dell’insieme di attività agro-zootecniche all’oggi presenti.

3. Destinazioni d’uso

- a. Area RT 1 Campeggio: nel campeggio è consentita la presenza di tende o caravan o altri manufatti in muratura e non, installate a cura della gestione quali mezzi sussidiari di pernottamento, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 25 per cento di quella complessiva dell’esercizio;
- b. Area RT 2 Guparza: attrezzature ricettive e di supporto: 100% della slp.
- c. La realizzazione degli interventi che ricadono nella zona omogenea F ai sensi del DA 20 dicembre 1983, n.2266/U è subordinata alla destinazione di almeno il 50% della superficie territoriale a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

4. Categorie d’intervento prevalenti

- a. ristrutturazione edilizia;
- b. completamento.
- c. Per la zona RT2 Guparza sono consentiti incrementi volumetrici delle strutture esistenti fino a mc.5.000 rispetto alle strutture esistenti alla data di adozione del PUC;

5. Modalità attuative

- a. piano attuativo;
- b. Per quanto non specificato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 Norme per la classificazione delle aziende ricettive;
- c. Per le aree soggette a pericolosità idraulica classe Hi 4 come evidenziate dalla tav. 6 “Pericolosità idraulica” e dalla tav. 21 b “Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – Pericolosità idraulica – Scala 1:4.000 gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dall’art. 52 delle presenti NTA.

- d. Gli interventi devono inoltre essere compatibili con gli esiti dello “Studio di compatibilità idraulica” e dello “Studio di compatibilità geologica e geotecnica” allegati al PUC.
- 6. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U e del DPG 3 agosto 1994, n.228**
- a. Le aree RT 1 Campeggio ed RT2 Guparza sono classificate zona F.

Articolo 37. Capisaldi orografici

1. Obiettivi del PPR

- a. Salvaguardare l'integrità degli habitat maggiormente fragili;
- b. Tutelare il regolare sviluppo della vegetazione;
- c. Conservazione delle aree boscate.

2. Definizione

- a. Area corrispondente alle estreme propaggini della catena del monte Albo site nel territorio comunale (Rocca Titione), ai monti Idda, Furca, alle alture del Monte Longu.

3. Obiettivi

- a. Tutela dei valori paesaggistici riconosciuti
- b. Tutela dell'assetto idrogeologico e boschivo;
- c. Favorire la fruizione pubblica dei luoghi;
- d. Tutela delle aree di interesse archeologico riconosciute.

4. Destinazioni d'uso

- a. Attività agro-silvo-pastorali;
- b. Non sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti.

5. Modificazioni dell'assetto del suolo

- a. Sono ammesse esclusivamente attività agro-silvo-pastorali
- b. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

6. Interventi edilizi

- a. sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro degli edifici esistenti.

7. Modalità attuative

- a. interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria: denuncia di inizio attività;
- b. interventi edilizi di restauro: permesso di costruire.
- c. Per le aree soggette a pericolosità da frana classe Hg 4 come evidenziate dalla tav. 7 “Pericolosità da frana” e dalle tavole 21 d-e-f-g “Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il

PAI – Pericolosità da frana” gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dall’art. 57 delle presenti NTA.

- d. Gli interventi devono inoltre essere compatibili con gli esiti dello “Studio di compatibilità idraulica” e dello “Studio di compatibilità geologica e geotecnica” allegati al PUC.

8. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona H.

Articolo 38. Ambiti di recupero e risarcimento ambientale: cave e discariche

1. Definizione

- a. Aree individuate nella tav. “Sistemi e regole” corrispondenti a cave dismesse.

2. Obiettivi

- a. Promuovere interventi di ripristino ambientale
- b. Consentire l’eventuale recupero a funzioni di interesse urbano.

3. Destinazioni d’uso

- a. Agricolo;
- b. Forestale;
- c. Servizi pubblici o di interesse pubblico.

4. Modalità attuative

- a. Piano di ripristino ambientale;
- b. Progetto di opera pubblica;
- c. Per la cava identificata dalla tav. 2.36 del Piano regionale delle attività estrattive (PRAE) della Provincia di Nuoro con il codice 112001C quale area di cava con stato delle aree parzialmente rinaturalizzate si applicano le modalità attuative previste dal suddetto PRAE.
- d. E’ ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici alle condizioni di cui alle “Linee guida per l’individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio”.

5. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona H.

Articolo 39. Aree estrattive

1. Obiettivi del PPR

- a. Per esercitare attività estrattive è obbligatoria la presentazione di progetti corredati da piani di sostenibilità ambientale, giustificativi delle esigenze di mercato, di mitigazione degli impatti durante l’esercizio e contenenti i piani di riqualificazione d’uso delle aree estrattive correlati al programma di durata dell’attività di estrazione, accompagnati da idonea

garanzia fidejussoria commisurata al costo del programma di recupero ambientale

2. Definizione

- a. Aree individuate dalla tav. “Sistemi e regole”
- b. L’attività di ricerca, estrazione, ripristino ambientale dei siti estrattivi è disciplinata dalle leggi regionali 7 giugno 1989, n. 30 “Disciplina delle attività di cava” e 8 agosto 1991, n. 28 e s.m.i. cui si rimanda per la definizione delle categorie e tipologie di intervento.

3. Obiettivi

- a. Favorire il recupero ambientale dei siti di cava secondo le disposizioni del Piano regionale per le attività estrattive (PRAE) della provincia di Nuoro.

4. Modalità attuative

- a. Le procedure di coltivazione e di ripristino ambientale sono definite dal vigente PRAE della Provincia di Nuoro.
- b. Al termine delle attività di coltivazione è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici alle condizioni di cui alle “Linee guida per l’individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio”.
- c. Gli interventi devono inoltre essere compatibili con gli esiti dello “Studio di compatibilità idraulica” e dello “Studio di compatibilità geologica e geotecnica” allegati al PUC.

5. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Al termine dello svolgimento delle attività di coltivazione: Zona H.

Articolo 40. Territorio agricolo

1. Obiettivi del PPR

- a. Mantenimento degli usi agricoli;
- b. Migliorare le produzioni e i servizi ambientali all’attività agricola;
- c. Riquilibrare i paesaggi agrari;
- d. Conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco;
- e. Progettare nuove strade di penetrazione agraria di norma in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie similari, ad esclusione dei cementi ed asfalti. L’uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative;
- f. Mitigare o rimuovere i fattori di criticità e degrado;
- g. Vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole 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;

- h. Ridurre le emissioni dannose all'ambiente e all'ecosistema e la dipendenza energetica.

2. Definizione

- a. Aree adibite ad uso agricolo comprese nel territorio comunale a loro volta incluse nell'area normativa "territorio agricolo";
- b. L'edificato in zona agricola è costituito da:
 - Insediamenti storici identificati dalla Tavola 2 "Sistema storico culturale: i beni identitari", scala 1:10.000;
 - Nuclei e case sparse ricomprese all'interno dell'area normativa "territorio agricolo";
 - Insediamenti specializzati ricompresi all'interno dell'area normativa "territorio agricolo".
 - Nell'area normativa sono altresì ricomprese abitazioni residenziali di fatto svincolate dalla conduzione dei fondi ancorché prive delle caratteristiche di impianto e morfologia proprie del sistema insediativo.

3. Obiettivi

- a. garantire la tutela dei valori paesaggistici;
- b. promuovere la fruizione pubblica dei luoghi;
- c. favorire il permanere delle attività agricole, zootecniche e pastorali;
- d. privilegiare il recupero di edifici di valore storico testimoniale per il soddisfacimento delle necessità di conduzione del fondo o dell'azienda zootecnica.

4. Destinazioni d'uso

- a. Attività agricole e zootecniche, itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b. Agriturismo come disciplinato dall'art. 9 del DPGR 3 agosto 1994, n. 228 "Direttive per le zone agricole" e dalla Legge Regionale N. 18 del 23/06/1998 "Normativa sull'agriturismo";
- c. Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- d. Punti di ristoro come definiti dal D.A. n. 2266/U/1983 e s.m.i. e dalla legislazione regionale sul turismo.

6. Modificazioni degli edifici esistenti

- a. Edifici funzionali alla conduzione del fondo:
 - Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 1. manutenzione ordinaria;
 2. manutenzione straordinaria;
 3. restauro;
 4. risanamento conservativo;
 5. ristrutturazione edilizia;
 6. demolizione e ricostruzione;

- b. manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo:
 - Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi edilizi:
 1. manutenzione ordinaria;
 2. manutenzione straordinaria;
 3. restauro;
 4. risanamento conservativo;
 5. ristrutturazione edilizia;

- c. Altri edifici compresi nell'area normativa "territorio agricolo" ma svincolati dalla attività agricola:
 - Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi edilizi:
 1. manutenzione ordinaria;
 2. manutenzione straordinaria;
 3. restauro.
 4. risanamento conservativo;
 5. ristrutturazione edilizia.

7. Modificazioni del suolo

- a. La costruzione di nuovi edifici è riservata agli imprenditori agricoli e aziende agricole e zootecniche per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni di cui al DPGR 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo;

- b. Per la realizzazione di edifici abitativi connessi alle attività di cui al precedente punto a) le dimensioni del lotto minimo sono le seguenti:
 - Imprenditori agricoli ed aziende che esercitano attività: ettari 2,00;

- c. per tutti i rimanenti casi, salvo quanto diversamente disposto dal presente articolo, è consentita la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali con i seguenti limiti:
 - fino a 3.000 mq di superficie fondiaria è ammessa la realizzazione di max. 20 mq di Superficie coperta con volume max. 55 mc.;
 - per superfici fondiarie oltre 3.000 mq. e fino a 30.000 mq. è ammessa la realizzazione di max. 30 mq di Superficie coperta con volume max. 80 mc.
 -

- d. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: IT 0,20 mc/mq; superficie minima d'intervento Ha. 1,00, salvo che per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaistici per i quali la superficie minima di intervento è pari a mq. 5.000.

- e. Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva):
 - Superficie minima di intervento: 2,00 ettari.

- f. attività agrituristiche:
- la realizzazione di nuove strutture aziendali riservate all'agriturismo è possibile secondo i seguenti parametri:
 1. dimensione minima del fondo: ettari 3,00;
 2. sono ammessi max. tre posti letto/ettaro di superficie aziendale fino ai limiti di seguito elencati:
 - a. Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
 - b. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
 - c. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi 1 e 2, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.
 3. il volume teorico assegnato ad ogni posto letto è pari a 50 mc.;
- g. Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale:
- Superficie minima di intervento ha.1,00;
- h. punti di ristoro:
- lotto minimo: 3,00 ettari asservito al punto di ristoro cui va aggiunta la superficie minima di 3,00 ettari relativa al fondo agricolo;
 - sono ammessi fino 20 posti letto.
- i. Impianti fotovoltaici:
- Possono essere realizzati nelle aree di pertinenza esclusivamente se finalizzati alla integrazione o sostituzione dell'approvvigionamento energetico in regime di autoproduzione;
 - Tali impianti non possono comunque essere sovradimensionati rispetto al fabbisogno energetico dell'azienda agricola se non per un surplus del 30% che potrà essere rivenduto al gestore della rete;
 - L'installazione di impianto fotovoltaici al suolo è comunque subordinata alle disposizioni di cui alle "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impatti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio".

8. Parametri urbanistici ed edilizi

a. Indici territoriali

- Attività agricole e zootecniche, itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali: 0,20 mc/mq;
- Residenze funzionali alla conduzione del fondo: 0,015 mc/mq; tale indice è ridotto del 75% a partire dal terzo ettaro di superficie asservita;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali: IT 0,20 mc/mq; superficie minima d'intervento Ha. 1,00, salvo che per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaistici per i quali la superficie minima di intervento è pari a mq. 5.000.
- Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione industriale): 0,01 mc/mq;
- Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,01 mc/mq;
- Punti di ristoro: 0,01 mc/mq;
- Agriturismo: è ammesso un dimensionamento massimo delle strutture in funzione del rapporto stabilito dalla Legge Regionale 23 giugno 1998, n. 18. Per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica si applicano gli artt. 9 e 10 del DPGR 3 agosto 1994, n.228: intervento riservato esclusivamente alle aziende agricole; superficie minima asservita ha. 3,00.

b. Parametri edilizi

- Residenze: h. max. (n. piani f.t.): 2;
- Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: h. max. (n. piani f.t.): 2;
- Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione industriale): h. max. (n. piani f.t.): 1;
- Agriturismo: h. max. (n. piani f.t.): 2;
- Punti di ristoro: h. max. (n. piani f.t.): 2.

9. Modalità attuative

- a. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: denuncia di inizio attività;
- b. altre categorie di intervento edilizie: permesso di costruire;
- c. Per le aree soggette a pericolosità idraulica classe Hi 4, Hi3, Hi2 come evidenziate dalla tav. 6 "Pericolosità idraulica" e dalle tavole 21 a-b-c-Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 52, 53, 54, 55 delle presenti NTA;
- d. Per le aree soggette a pericolosità da frana evidenziate dalla tav. 7 "Pericolosità da frana" e dalle tavole 21 d-e-f-Sovrapposizione delle

previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica scala 1:4.000/; gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 57, 58, 59, 60 delle presenti NTA;

- e. Gli interventi devono inoltre essere compatibili con gli esiti dello “Studio di compatibilità idraulica” e dello “Studio di compatibilità geologica e geotecnica” allegati al PUC;
- f. Chiunque intenda procedere ad interventi di nuova costruzione nell’area normativa disciplinata dal presente articolo deve essere residente nel territorio comunale da almeno due anni antecedenti la data di presentazione della istanza per l’ottenimento della concessione edilizia;
- g. Il Comune di Posada è inoltre tenuto, in sede di istruttoria della domanda di concessione edilizia a verificare, per quanto attiene alla residenza, la stretta connessione tra la medesima e l’attività di conduzione agricola e zootecnica del fondo, con particolare cautela nella verifica, soprattutto, di nuove attività.

10. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U e del DPG 3 agosto 1994, n. 228

- a. Zona E 2.

Articolo 41. Sistema infrastrutturale

1. Obiettivi del PPR

- a. Prevedere esplicite norme per la progettazione e la realizzazione delle opere infrastrutturali di rete o puntuali rispettando il loro corretto inserimento nel paesaggio e nell’ambiente;
- b. Conservare, anche nella viabilità statale e provinciale dismessa, case cantoniere, ponti storici e opere d’arte in genere; prevedere la valorizzazione ed il riuso dei manufatti e delle aree in questione nel contesto dei circuiti di fruizione del paesaggio

2. Definizione

- a. Viabilità urbana ed extraurbana interessante il territorio comunale;
- b. Strutture di supporto alla viabilità
- c. Ambito portuale;
- d. Reti energetiche e di rifornimento idrico, ciclo delle acque;

3. Obiettivi

- a. garantire una migliore connettività della rete stradale esistente
- b. riqualificazione ed integrazione della rete stradale territoriale tale da favorirne, oltre che a migliorarne le condizioni di sicurezza, la migliore fruizione turistica ed urbana;
- c. tutelare le visuali panoramiche;
- d. tutela della rete viaria rurale e dei filari alberati stradali;
- e. creazione di percorsi – anche attraverso il recupero e potenziamento degli itinerari turistici – percorsi naturalistici individuati dalla tavola

24 "Sistema infrastrutturale e della sosta" - di connessione tra beni identitari, beni diffusi, centro storico, sistema di fruizione della costa.

4. Modalità attuative

- a. Progetto di opera pubblica;
- b. Per la viabilità rurale il comune può attivare modelli di gestione convenzionata con i frontisti o con i consorzi;
- c. L'illuminazione stradale dovrà essere studiata in modo da ridurre la dispersione del flusso luminoso verso l'alto;
- d. Gli ampliamenti delle infrastrutture esistenti e la localizzazione di nuove infrastrutture sono ammessi alle condizioni di cui agli artt. 103 e 104 del Piano paesaggistico regionale.

Articolo 42. Porto

1. Obiettivi del PPR

- a. Riquilibrare il nucleo urbano e il porto di La Caletta (Siniscola), in modo integrato con la riqualificazione del nucleo costiero di San Giovanni (Posada), attraverso la realizzazione di un progetto unitario intercomunale tra Siniscola e Posada, orientato alla ristrutturazione dell'esistente e alla riqualificazione anche attraverso l'individuazione di spazi pubblici di servizio e del ripristino della funzionalità del canale Vivarelli.

2. Descrizione

- a. Area corrispondente all'Ambito portuale gestito dal consorzio tra i comuni di Siniscola e Posada alla data di adozione del PUC.

3. Destinazioni d'uso

- a. Attività portuali e servizi connessi.

4. Modalità attuative

- a. Progetto di opera pubblica;
- b. Autorizzazione per le attività di supporto alla nautica la cui attuazione è supportata da finanziamenti pubblici;
- c. Piano del porto.

5. Prescrizioni vincolanti per il piano del porto

- a. In collaborazione con il comune di Siniscola e la Provincia di Nuoro: revisione del sistema degli accessi da terra in relazione alla viabilità di collegamento con la SS 131 DCN.

6. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Zona G.

Articolo 43. Infrastrutture puntuali e a rete per le telecomunicazioni e l'energia elettrica

1. Obiettivi del PPR

- a. Evitare le palificazioni per servizi di rete anche promuovendo la sostituzione di quelle esistenti con cavidotti interrati,
- b. Nuovi tracciati di interesse non esclusivamente locale sono realizzabili esclusivamente nei corridoi energetici, intesi come porzioni di territorio entro cui collocare le reti energetiche e di telecomunicazioni, avuto riguardo della minimizzazione degli impatti attesi;
- c. nelle zone umide costiere e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo sono vietati, in una fascia contigua di 1.000 metri, gli interventi infrastrutturali energetici che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrolocazione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. 23/1998);
- d. Non è consentita la realizzazione di impianti eolici ai sensi del c.2, art. 112 delle NTA del Piano paesaggistico regionale.

2. Definizione

- a. Impianti puntuali (cabine, ripetitori, antenne);
- b. Reti di trasmissione distribuzione delle telecomunicazioni e dell'energia elettrica;
- c. Rispetto agli impianti fotovoltaici su suolo non integrati ad edifici le presenti NTA ne disciplinano la realizzazione all'interno delle aree normative in cui la loro realizzazione risulta coerente con quanto disposto dal documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio".

3. Obiettivi

- a. Razionalizzare impianti e reti esistenti rispetto a parametri di qualità degli insediamenti e del paesaggio.
- b. Rimozione degli impianti e delle reti palificate dal centro storico tramite la realizzazione di cavidotti sotterranei;
- c. Rimozione degli impianti e delle reti palificate dalle aree edificate esterne al centro storico tramite la realizzazione di cavidotti sotterranei;
- d. Obbligo di realizzazione di cavidotti nelle aree di trasformazione urbanistica,
- e. Riduzione degli impatti paesaggistici, attraverso mimetizzazione o promozione del loro trasferimento, degli impianti puntuali di telecomunicazione esistenti sul territorio comunale.

4. Modalità attuative

- a. Progetto di opera pubblica previa verifica degli impatti ambientali e paesaggistici ed individuazione delle misure di mitigazione e riduzione degli impatti;
- b. Torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni ancorché non ricadenti nelle aree ed immobili di cui all'art. 143 del dlgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. sono soggette a valutazione di compatibilità paesaggistica a cura della Regione Sardegna e sono soggette alle disposizioni del Regolamento comunale in materia;
- c. Per caratteristiche, valutazioni propedeutiche alla realizzazione ed esercizio, procedure autorizzative di impianti fotovoltaici su suolo si fa riferimento al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio";
- d. La realizzazione di impianti fotovoltaici integrati agli edifici nel centro storico, zona A1 è disciplinata dall'art. 9 delle presenti NTA;
- e. La realizzazione di impianti fotovoltaici integrati agli edifici nelle zone A3, B, C, D, F, G, S è sempre ammessa;
- f. La realizzazione di impianti fotovoltaici integrati agli edifici nelle zone E è ammessa con le limitazioni di cui al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio".
- g. La realizzazione di impianti fotovoltaici al suolo nelle zone E è ammessa con le limitazioni di cui al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio" e nelle singole aree normative di cui alle presenti NTA;
- h. La realizzazione di impianti fotovoltaici al suolo nelle zone D è ammessa con le limitazioni di cui al documento della Regione autonoma della Sardegna "Linee guida per l'individuazione degli impatti potenziali degli impianti fotovoltaici e loro corretto inserimento nel territorio".

5. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U

- a. Esclusivamente per le infrastrutture puntuali: Zona G.

TITOLO III – Collaborazione dei cittadini al miglioramento della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del tessuto urbano e del territorio

Articolo 44. La collaborazione dei cittadini al miglioramento della qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del tessuto urbano e del territorio: obiettivi e campo di articolazione

1. Obiettivi

- a. conseguire obiettivi di interesse pubblico e di miglioramento della qualità paesaggistica ed insediativa anche attraverso proposte di intervento dei cittadini in linea con gli obiettivi generali del Piano paesaggistico regionale e del PUC e all'interno del dimensionamento del medesimo e sempre nel rispetto degli indici territoriali del PUC e degli indici territoriali e fondiari di zona ex D.A. 20 dicembre 1983,n. 2266/U riferito alla singola zona omogenea in cui ricade l'area normativa all'interno delle quale vengono presentate le proposte.

2. Campo di articolazione delle proposte

- a. i cittadini possono presentare proposte migliorative del Piano all'interno del sistema insediativo e del sistema ambientale con riferimento alle seguenti aree normative:
 - sistema insediativo:
 1. insediamenti turistici esistenti
 2. ambiti di trasformazione
 3. Nuove strutture ricettive
 - sistema ambientale
 4. territorio agricolo.

Articolo 45. I contenuti delle proposte

1. Contenuti delle proposte

- a. interventi inerenti il risparmio energetico, l'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili come definite dal D.lgs. 29 novembre 2004, n.25, la razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche;
- b. utilizzo di sistemi bioclimatici per il raffrescamento degli edifici
- c. realizzazione di parcheggi pubblici;
- d. realizzazione di verde pubblico;
- e. attività turistico-ricettive, commerciali, artigianali nell'area normativa "Tessuti urbani limitrofi al centro storico".

2. Premialità

- a. agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in grado di garantire un risparmio energetico in misura uguale o superiore al 10% di quanto stabilito dai minimi di legge è attribuito un bonus volumetrico pari al 5% di quanto consentito dalla specifica categoria di intervento edilizio o dai parametri urbanistico edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento;
- b. agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in grado di garantire forme di autoproduzione energetica in misura uguale o superiore al 10% di quanto stabilito dai minimi di legge (1 kW pro unità abitativa e 5 kW per fabbricati industriali di estensione superiore a 100 mq) è attribuito un bonus volumetrico pari al 5% di quanto consentito dalla specifica categoria di intervento edilizio o dai parametri urbanistico edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento;
- c. agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in grado di garantire impianti di raffrescamento basati sull'utilizzo di tecniche dell'architettura bioclimatica è attribuito un bonus volumetrico pari al 5% di quanto consentito dalla specifica categoria di intervento edilizio o dai parametri urbanistico edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento;
- d. agli interventi di nuova costruzione o nel caso di nuova installazione di impianti termici o di sostituzione di quelli esistenti con impianti in grado di garantire una produzione:
 - superiore al 50%;viene riconosciuto un bonus volumetrico fino al 5% di quanto consentito dalla specifica area normativa in cui ricade l'intervento
- e. agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in grado di garantire forme di razionalizzazione nell'uso delle risorse idriche quali: riciclo delle acque reflue per usi non potabili tramite impianti di fitodepurazione, utilizzo delle acque piovane tramite accumulo in cisterna per usi non potabili in misura pari ad almeno il 50% dei consumi pro capite per abitante teorico insediabile è attribuito un bonus volumetrico pari al 10% di quanto consentito dalla specifica categoria di intervento edilizio o dai parametri urbanistico edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento;
- f. territorio agricolo: per le aziende agricole che realizzano impianti per lo smaltimento dei reflui attraverso interventi di fitodepurazione, riciclaggio per produzioni di energia da biogas sono consentiti aumenti della Superficie di vendita dei prodotti aziendali fino a max. 20% di quanto consentito dalla presenti Norme tecniche di attuazione;
- g. Agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione che contemplano la realizzazione di parcheggi pubblici in misura superiore ad almeno il 20% dello standard minimo richiesto dal PUC viene riconosciuto un bonus volumetrico fino al 5% di quanto consentito dalla specifica area normativa in cui ricade l'intervento;
- h. Agli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione che contemplano la realizzazione di verde pubblico in

misura superiore ad almeno il 20% dello standard minimo richiesto dal PUC viene riconosciuto un bonus volumetrico fino al 5% di quanto consentito dalla specifica area normativa in cui ricade l'intervento;

- i. All'interno dell'area normativa "tessuti urbani limitrofi al centro storico" per gli interventi comprendenti destinazioni d'uso turistico-ricettive, commerciali, artigianali è attribuito un bonus volumetrico in misura massima del 20% nel rispetto dell'indice medio di zona (art.11) e con vincolo di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ad anni 15 dalla data di fine lavori.

3. Modalità attuative

- a. permesso di costruire convenzionato in cui vengono specificati gli impegni delle parti;
- b. piano attuativo di iniziativa pubblica o privata;
- c. le premialità sono concesse "una tantum".

TITOLO IV - NORME GENERALI E FINALI

Articolo 46. Vincoli e fasce di rispetto

1. L'insieme di vincoli sovraordinati facenti riferimento al Codice del paesaggio e dei beni culturali è graficamente rappresentato dalla Tavola 26 *Vincoli e Beni paesaggistici ambientali (ex. Art. 142 e D.Lgs n.42/04)* scala 1:10.000;
2. Il vincolo di rispetto cimiteriale, riferito ai cimiteri di Sas Murtas e del Capoluogo, è graficamente rappresentato nella tavola 29-30-31 "Sistemi e regole";
3. Le fasce di rispetto stradali come definite dal Codice della strada in rapporto al perimetro del centro abitato sono rappresentate nella tavola 28 "Perimetro del centro abitato e Fasce di rispetto stradali";
4. le fasce di rispetto degli impianti depurazione sono graficamente rappresentate nella tavola 29-30-31 "Sistemi e regole";
5. In caso di contrasto tra le presenti Norme tecniche di attuazione e le Norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008 nonché della proposta di variante al PAI di cui al BURAS del 16 aprile 2010 queste ultime sono prevalenti (c.4, art. 6 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico);
6. All'interno delle aree perimetrare dal PAI e aggiornate dalla proposta di variante al PAI di cui al BURAS del 16 aprile 2010 come aree di pericolosità idraulica, graficamente rappresentate nella tav. 6 "Pericolosità idraulica" scala 1:10.000 e nelle tavole 21 a, 21 b, 21 c "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica" in scala 1:4.000, e le tavole 21 g "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica - Centro urbano capoluogo", 21 h "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI–pericolosità idraulica - San Giovanni – La Caletta – Paule e' Mare", Tavola 21 i "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI–pericolosità idraulica – Sas Murtas" in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico fasce di tutela dei corpi idrici superficiali.

7. Le fasce di tutela di cui al precedente c.6 hanno le seguenti profondità:
 - a. Lungo il corso dei fiumi , dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari: m. 50 dalle rive, o se esistente, dall'area golenale;
 - b. Lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati: venticinque metri dagli argini;
 - c. Lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati: dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o venticinque metri in mancanza di argini.
8. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici di cui la precedente comma 7 sono vietati:
 - a. La costruzione di nuovi depuratori delle acque e di 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.
 - f. Fondali scenici di beni identitari graficamente rappresentati nella tavola n. 23 Sistema storico – culturale e individuati dal “Registro dei Beni paesaggistici ed identitari – beni archeologici ” e dal Registro dei Beni paesaggistici ed identitari – beni architettonici ”:
 - Sono ammessi interventi di conservazione del paesaggio;
 - Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo previa redazione di studio di inserimento ambientale e parere della competente Soprintendenza;
 - Gli interventi finalizzati alla fruizione pubblica del bene sono subordinati a parere della competente soprintendenza;
 - La disciplina di dettaglio è definita dal “Registro dei Beni paesaggistici ed identitari”.

Articolo 47. Norme di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del PUC si applicano le norme di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m.i..
2. Aree di ristrutturazione e riqualificazione urbana: fino alla entrata in vigore del presente PUC sono consentiti esclusivamente interventi manutenzione ordinaria e straordinaria
3. Ambiti di trasformazione: fino alla entrata in vigore dei piani particolareggiati sono consentiti esclusivamente interventi manutenzione ordinaria e straordinaria
4. Fino alla approvazione del piano particolareggiato del centro storico sono esclusivamente consentiti:
 - a. Interventi sullo spazio pubblico: esclusivamente interventi cui al Programma CIVIS;
 - b. Interventi sul patrimonio edilizio: esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Per le aree ricomprese nell'ambito di applicazione del Piano di utilizzo dei litorali fino alla entrata in vigore del medesimo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Per le aree ricomprese nel perimetro di cui al disegno di legge per l'istituzione del parco del Tepilora, approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 62/76 del 27 dicembre 2005, ed alla intesa firmata il 22 febbraio 2008 "per la realizzazione di un progetto pilota per il costituendo Parco regionale di Tepilora, Sant'Anna e Rio Posada" fino alla approvazione del Piano di assetto del parco si applicano le presenti Norme tecniche di attuazione;
7. L'attuazione degli interventi è inoltre subordinata alle salvaguardie disposte dalla Variante al PAI di cui al BURAS del 16 aprile 2010 ai sensi della Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino delle Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché delle prescrizioni dello Studio di Compatibilità Idraulica e dello Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica approvati con Deliberazione del comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 5 del 24 novembre 2010.

Articolo 48. Indirizzi per il Regolamento edilizio

1. Il Regolamento edilizio deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo agli aspetti tecnico-estetici, igienico sanitari, di sicurezza, di vivibilità degli immobili e loro pertinenze;
2. In merito alle nuove costruzioni il Regolamento edilizio, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve prevedere, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq. la produzione minima è di 5 kW.
3. Specifici accorgimenti dovranno essere adoperati nelle nuove costruzioni in materia di risparmio energetico, isolamento acustico e termico, uso delle risorse idriche, raccolta e riuso delle acque meteoriche, collettamento e riciclaggio, anche tramite impianti di fitodepurazione, delle acque reflue.
4. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione di un abaco delle delimitazioni delle proprietà (recinzioni, filari alberati, etc.) nei contesti di maggior valore urbanistico e ambientale.

Articolo 49. Perimetri

1. I perimetri delle aree di trasformazione, così come risultano dalle schede allegate alle presenti norme, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva, in relazione allo stato di fatto e alle verifiche catastali conseguenti, per una migliore esplicitazione, sempre nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni vincolanti di piano, degli interventi.

2. In particolare, per le aree di trasformazione, in sede di approvazione di Piano Attuativo, l'ambito può essere esteso ad aree confinanti ove risulti motivatamente necessario per il miglior conseguimento degli obiettivi definiti dal Piano Urbanistico Comunale.

Articolo 50. Norme di intervento per le aree soggette a pericolosità idraulica e a pericolosità da frana

1. Obiettivi

- a. In applicazione dell'art. 17, c. 4, della legge 183/1989 e s.m.i. il Piano Urbanistico Comunale recepisce gli elementi per la disciplina dell'uso del suolo, delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi edilizi definita dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) rispetto alle aree soggette a pericolosità idraulica e a pericolosità da frana individuate dal PAI aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008 e s.m.i. e della Variante al PAI di cui al BURAS del 16 aprile 2010.

2. Definizione

- a. Aree ricomprese negli ambiti a pericolosità idraulica individuati dal PAI e graficamente rappresentate nella tavola 6 "Pericolosità idraulica" scala 1:10.000;
- b. Aree ricomprese negli ambiti a pericolosità da frana individuati dal PAI e graficamente rappresentate nella tavola 7 "Pericolosità da frana" scala 1:10.000;
- c. Le aree di cui alle precedenti lettere a) e b) sono inoltre graficamente rappresentate, ai fini della disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici ammissibili, nelle serie di elaborati cartografici "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità idraulica" e "sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana" elencate all'art.2 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

3. Salvaguardie

- a. La disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, delle modificazioni morfologiche e d'uso dei suoli definita dal PAI e riportata nei successivi artt. 51 e 52 delle presenti Norme tecniche di attuazione per le aree di pericolosità idraulica e da frana individuate dal medesimo e verificate in sede di formazione del PUC è prevalente sulla disciplina urbanistica ed edilizia definita dal PUC per ciascuna area normativa.
- b. La disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, delle modificazioni morfologiche e d'uso dei suoli è inoltre subordinata alle salvaguardie della variante al PAI di cui al BURAS del 16 aprile 2010.

Articolo 51. Norme di intervento comuni alle aree soggette a pericolosità idraulica

1. Obiettivi

- a. In applicazione dell'art. 17, c. 4, della legge 183/1989 e s.m.i. il Piano Urbanistico Comunale recepisce gli elementi per la disciplina dell'uso del suolo, delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi edilizi definita dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) rispetto alle aree soggette a pericolosità idraulica individuate dal PAI aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008. e s.m.i. nonché della variante al PAI di cui al BURAS del 16 aprile 2010 e dello "Studio di compatibilità idraulica" e dello "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegati al PUC approvati con Deliberazione del comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 5 del 24 novembre 2010 .

2. Definizione

- a. Aree ricomprese negli ambiti a pericolosità idraulica individuati dal PAI e graficamente rappresentate nella tavola 6 "Pericolosità idraulica" scala 1:10.000.
- b. Le perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica sulle tavole di cui alla successiva lettera c) derivano dal vigente Piano per l'assetto idrogeologico.
- c. Le tavole 21 a, 21 b, 21 c "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e Regole) con il PAI – pericolosità idraulica" in scala 1:4.000, e le tavole 21 g "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e Regole) con il PAI – pericolosità idraulica Centro urbano capoluogo", 21 h "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e Regole) con il PAI – pericolosità idraulica - San Giovanni – La Caletta – Paule e' Mare", Tavola 21 i "Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e Regole) con il PAI – pericolosità idraulica – Sas Murtas" in scala 1:2.000 costituiscono elemento di supporto alla verifica della perimetrazione delle aree a rischio idraulico in rapporto alle aree normative del PUC.
- d. Le norme riportate agli artt. 52, 53, 54, 55 si riferiscono alle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1) e corrispondono agli artt.27, 28, 29, 30 delle Norme di attuazione del PAI.

Articolo 52. Disciplina per le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto prescritto dagli artt. 23 e 24 delle Norme di attuazione (NdA) del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali di manutenzione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) sono consentiti esclusivamente:

- a. Le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
 - b. Gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
 - c. Le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del DPR 14 aprile 1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
 - d. Le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
 - e. Le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali;
 - f. Nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli artt. 9, 10, 11 e 12 delle NdA del PAI sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologico-geotecnica.
2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. La demolizione degli edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
 - b. La riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
 - c. Le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - d. Le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - e. Gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
 - f. Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici;

- g. Le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - h. I mutamenti di destinazione compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del DPCM 29 settembre 1998;
 - i. La realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - j. Le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
 - k. La realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. Gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. Gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c. Gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
 - d. Gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
 - e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
 - f. La ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'art. 3-ter del D.L n. 279/2000 convertito con modificazioni nella L. 365/2000;
 - g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
 - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

- j. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:
- a. Strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
 - b. Protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
 - c. Cambiamenti colturali o nuove colture erbacee capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
 - d. Nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento, recupero di rifiuti;
 - e. Nuovi impianti ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
 - f. Nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli artt. 6,7, e 8 del D.L. 17 agosto 1999, n.334 "Attuazione della direttiva 96/82 CEE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
 - g. Nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consenti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente lettere d),e),f), g) esistenti alla data di approvazione del PAI sono ammessi:
- a. L'adeguamento tecnico alla normativa in vigore;
 - b. La manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c. L'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'art. 22 delle NdA del PAI;
 - d. Gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'art. 22 delle NdA del PAI.
6. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.
7. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle NdA del PAI:
- a. è richiesto per tutti gli interventi di cui al c.1 fatta eccezione per :
 - Le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il deflusso delle acque e gli

- interventi eseguiti ai sensi del DPR 14 aprile 1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- Le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- b. È richiesto per i seguenti interventi:
- La demolizione degli edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
 - Gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile re con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
 - La realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - Le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde.

Articolo 53. Disciplina per le aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli artt. 23 e 24 delle Norme di attuazione del PAI nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), alle medesime condizioni di cui al precedente art. 52 delle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. Nelle aree di pericolosità elevata (Hi3) valgono i divieti di cui al c. 4 del precedente art. 52 delle presenti Norme tecniche di attuazione.
3. In materia di disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio sono consentiti esclusivamente i seguenti tipi di intervento:
 - a. Demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

- b. ampliamento in occasione di adeguamenti con le finalità di cui al c.2, lettere a) ed f) del precedente art. 52 delle presenti Norme tecniche di attuazione, a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nel permesso di costruire o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 dal piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - c. Interventi di ristrutturazione edilizia , a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 dal piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - d. Nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - e. La realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. In deroga a quanto in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'art. 18 legge 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
 5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, destinate ad usi agricoli possono essere realizzati , per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici , sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
 6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.
 7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.
 8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art 24 del PAI è richiesto per gli interventi di cui al c.3, lett. a), b), c), d) e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

Articolo 54. Disciplina per le aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito agli artt. 23 e 24 delle Norme di attuazione del PAI nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), alle medesime condizioni di cui al precedente art. 52 delle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
 - a. Le nuove costruzioni nei centri edificati;
 - b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
 - c. i cambiamenti di destinazione al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b), con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni pericolosità media;
 - d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
 - e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi di aziende agricole;
 - f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali di tipo D,E, ed F;
 - g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
 - h. L'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazioni di pasti e bevande;
 - i. Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali, di servizi;
 - j. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle Norme di attuazione del PAI è richiesto per gli interventi di cui al c.2, lettere a), b), c) d), e), f), g), h), i), l),m).
4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli artt. 6,7, e 8 del D.L. 17 agosto 1999, n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82 CEE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione ambientale applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministero dei LL.PP. 9 maggio 2001 "Requisiti

minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessata da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

Articolo 55. Disciplina per le aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

1. Fermo restando quanto stabilito agli artt.. 23 e 24 delle Norme di attuazione del PAI nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi comunali ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione d'uso, le nuove costruzioni e la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a reti e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Articolo 56. Norme di intervento comuni alle aree soggette a pericolosità da frana

1. Obiettivi
 - a. In applicazione dell'art. 17, c. 4, della legge 183/1989 e s.m.i. il Piano Urbanistico Comunale recepisce gli elementi per la disciplina dell'uso del suolo, delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi edilizi definita dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) rispetto alle aree soggette a pericolosità idraulica individuate dal PAI aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008. e s.m.i.
2. Definizione
 - a. Aree ricomprese negli ambiti a pericolosità idraulica individuati dal PAI e graficamente rappresentate nella tavola 7 “Pericolosità da frana” scala 1:10.000.
 - b. Le perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica sulle tavole di cui alla successiva lettera c) derivano dal vigente Piano per l'assetto idrogeologico.
 - c. Le tavole 21d, 21e, 21 f “Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana ” in scala 1:4.000, e le tavole 21 l “Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI– pericolosità idraulica - Centro urbano capoluogo”, 21 m “Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana- San Giovanni – La Caletta – Paule e’ Mare”, Tavola 21 n “Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche

(Sistemi e regole) con il PAI – pericolosità da frana – Sas Murtas” in scala 1:2.000 costituiscono elemento di supporto alla verifica della perimetrazione delle di pericolosità da frana in rapporto alle aree normative del PUC.

- d. Le norme riportate agli artt. 57, 58, 59 ,60 si riferiscono alle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1) e corrispondono agli artt. 31, 32, 33, 34 delle Norme di attuazione del PAI.

Articolo 57. Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

1. Fermo restando quanto prescritto dagli artt. 23 e 24 delle Norme di attuazione del PAI 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 molto elevata (Hg4) sono consentiti esclusivamente:
 - a. Le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
 - b. Le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l’eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
 - c. Le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
 - d. Le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
 - e. Il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
 - f. Le opere indifferibili ed urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.
2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:
 - a. Gli interventi demolizione, senza possibilità di ricostruzione sullo stesso sito;
 - b. La riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
 - c. Le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - d. Le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

- e. Gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
 - f. Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norma di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantire la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - g. Le opere di adeguamento richieste dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela dei beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - h. I mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1. del DPCM 29 settembre 1998;
 - i. La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
 - j. La realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
 - k. Le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
 - l. La realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
- a. Gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. Gli interventi straordinaria;
 - c. Gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
 - d. Gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
 - e. Allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - f. Le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi di frana;
 - g. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

- h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;
 - i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esitano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.
4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:
- a. Nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento, recupero di rifiuti;
 - b. Nuovi impianti ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
 - c. Nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli artt. 6,7, e 8 del D.L. 17 agosto 1999, n.334 "Attuazione della direttiva 96/82 CEE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
 - d. Bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento dei terreni;
 - e. Scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente lettere a), b), c) , d) esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a. L'adeguamento tecnico alla normativa in vigore;
 - b. La manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c. L'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'art. 22 delle NTA del PAI;
 - d. Gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare il rischio frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'art. 22 delle NTA del PAI.
6. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.
7. Lo studio di compatibilità geologico e geotecnica di cui all'art. 25 delle Norme di attuazione del PAI:
- a. È richiesto per tutti gli interventi consentiti dal c.1, fatta eccezione per quelli di cui alla lett. f);

- b. È richiesto per gli interventi di cui al c.2, lettere a),e),i), l), m);
 - c. È richiesto per gli interventi di cui al c.3, lettere e), f), g), h), i). Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lett. c) solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento della capacità di servizio dell'infrastruttura;
 - d. È richiesto per gli interventi di cui al c. 6 e al successivo c.8;
 - e. Per gli interventi di cui al c. 2, lett. d) ed h) e al c.3, lett. b),l'Autorità idraulica potrà richiedere,a suo insindacabile giudizio , lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.
8. Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SONKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione , in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalla Norma di attuazione del PAI, potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato Istituzionale su proposta dell'Autorità Idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

Articolo 58. Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli artt. 23 e 25 delle Norme di attuazione del PAI nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4), alle medesime condizioni di cui al precedente art. 57 delle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3) valgono i divieti di cui al c. 4 del precedente art. 57 delle presenti Norme tecniche di attuazione.
3. In materia di disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio sono consentiti esclusivamente i seguenti tipi di intervento:
 - a. Demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

- b. ampliamenti in occasioni di adeguamenti con le finalità di cui al precedente art. 57, c.2, lett. e), f) a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nel permesso di costruire o nell'autorizzazione;
 - c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - d. la realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta degli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
 - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle Norme di attuazione del PAI è richiesto per gli interventi di cui al c. 3, lett. a), b), c), d).

Articolo 59. Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli artt. 23 e 25 delle Norme di attuazione del PAI nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4) e pericolosità elevata da frana (Hg3), alle medesime condizioni di cui ai precedenti artt. 57 e 58 delle presenti Norme tecniche di attuazione.
2. In materia di disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio sono consentiti esclusivamente i seguenti tipi di intervento:
 - a. Gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - b. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;
 - c. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
 - d. I cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relative ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
 - e. I cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d), con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

- f. In tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
 - g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi di aziende agricole;
 - h. L'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazioni di pasti e bevande;
 - i. Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica media da frana sono consentiti esclusivamente:
- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
 - b. L'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
 - c. Gli interventi di edilizia cimiteriale.
4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta sempre comunque vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.
5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle Norme di attuazione del PAI:
- a. È richiesto per gli interventi di cui al c. 2, lett. a), b), c), e), g), h), i). Per gli interventi di cui al c.2, lett. d) l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
 - b. È richiesto per gli interventi di cui al c.3, lett. a), b) e c).
6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli artt. 6,7, e 8 del D.L. 17 agosto 1999, n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82 CEE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione ambientale applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministero dei LL.PP. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Articolo 60. Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito agli artt. 23 e 25 delle Norme di attuazione del PAI nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi comunali ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione d'uso, le nuove costruzioni e la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a reti e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Articolo 61. Norme transitorie e finali

1. Le presenti norme tecniche di attuazione non si applicano:
 - a. ai piani particolareggiati e di lottizzazione approvati anteriormente alla data di adozione del presente PUC in caso di vigenza del piano medesimo e/o della relativa convenzione;
 - b. alle autorizzazioni edilizie e ai permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente PUC.
2. Nella attuazione del PUC le prescrizioni e le configurazioni di assetto contenute nelle schede normative prevalgono rispetto alle presenti Norme tecniche di attuazione e agli elaborati grafici del PUC a scala meno dettagliata.
3. Per quanto non previsto dalle presenti Norme tecniche di attuazione si fa riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore.
4. I piani di settore non devono essere in contrasto con il Piano urbanistico comunale.
5. In relazione ai presupposti per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi del c. 3, art. 12, DPR 380/2001, qualora l'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire sia in contrasto con le previsioni del PUC adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
6. Aree a rischio archeologico – aree di attenzione
 - a. Tali aree sono graficamente rappresentate nella tav. 23 “Sistema storico - culturale” come aree di attenzione di I° e II° livello/ aree a rischio archeologico:

1. aree di attenzione di I° livello, a rischio archeologico elevato:
 1. Centro storico, Parte 'e sole;
2. aree di attenzione di II° livello, a rischio archeologico:
 1. S. Caterina, Monte Idda.
- b. Per le aree a rischio archeologico le salvaguardie distinguono inoltre tra interventi pubblici e interventi privati:
 1. gli interventi pubblici interessanti aree a rischio archeologico sono sottoposti alla disciplina di cui agli artt. 95-96 D.Lgs. 163/2006; per tali interventi è inoltre necessaria la predisposizione di una conferenza di servizi preliminare;
 2. gli interventi privati sono sottoposti a nulla osta della competente Soprintendenza;
 3. gli interventi interessanti l'area di S. Caterina sono sottoposti alla notifica dell'eventuale inizio lavori alla competente Soprintendenza;
 4. per quanto riguarda le aree di tutela del nuraghe Pedru Pascale qualsiasi cambiamento d'uso rispetto a quello agricolo e a pascolo dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
7. Per i beni paesaggistici ed identitari individuati dal PUC e graficamente rappresentati nella tav. 23 "Sistema storico-culturale" e repertoriati dal "Registro dei Beni paesaggistici ed identitari. Beni archeologici" e dal "Registro dei Beni paesaggistici ed identitari. Beni identitari storici" si applicano le norme di dettaglio contenute nei sopraccitati registri.
8. Piano di assetto idrogeologico: varianti ed aggiornamenti del PAI ex art.37
 Norme di attuazione del PAI, prevalgono sui contenuti del PAI vigente alla data di approvazione del presente PUC

Tabella 1 - Dimensionamento: quadro sinottico

Comune di Posada - Dimensionamento del PUC - Quadro sinottico adottato con D.C.C. n.35 del 24 nov. 2012, appro.D.C.C. n.8 del 18 apr.2013, modificato ad esito Verifica di coerenza (Det. RAS n.2099/DG del 10 giu. 2013) - pubbl. BURAS n.53, parte III, del 28 novembre 2013 -Adoz.D.C.C. 3/12/2013, n.41, Appr.D.C. C.8/02/2014, n.3, Integr. D.C.C.29/3/2014 n.6;Verif.di coer.:Det.RAS n.1089/DG del 11/4/2014- pubbl. BURAS n.32, parte III, del 3 luglio 2014 - Adoz. D.C.C. n.....del.....																	
Tabella 1 - Dimensionamento - Quadro sinottico																	
N. Ambito	Denominazione Ambito	S.T. (mq)	I.T. (mc/mq)	Utilizzazioni edificatorie generate da realizzare nell'ambito (mc)	Destinazioni d'uso (mc)												
					Residenza e servizi connessi					Residenze turistiche e Strutture ricettive					Artigianato, produttivo, settori espositivi		
					Totale (mc)	Residenza	Ab. Teorici (1 ab.=120 mc) (*)	servizi strettamente connessi con la residenza (20%)	Servizi pubblici (10%)	Totale	Residenze turistiche	TURISTI turista=60 mc di cui 50 residenziali	Servizi pubblici (10mc/ab)	Ricettivo (40-50 mq/ospite; 80 ospiti)	Post letto strutture ricettive	Attività produttive artigianali (mc)	Attività terziarie e commerciali, attr.pubbliche o di Int.pubblico
Ambiti di trasformazione urbanistica (art.19)																	
1	Pre-parco iluviale	137.660	0,37	50.700	33.070	17.860	276	10.140	5.070	17.630	17.630	294	**				
2	Parco urbano di Posada	59.153	(***)	26.300	11.900	8.330	99	2.380	1.190	9.000	6.600	110	**	2.400	16		5.400
3	Porta della città	123.700	0,45	55.665	55.665	38.966	464	11.133	5.567								
4	Porta dei colli (a)	113.865	0,80	121.745													121.745
5	Parco di Monte Longu (artt.19 e 20)	1.767.965															
	Aree ex usi civici di San Teodoro	1.556.459	0,012	20.000	20.000	21.000	250	6.000	3.000	20.000	14.167	283	2.833	3.000	20		
6	Monte Longu- riqualificazione (b)	211.506		30.000	30.000												
	Paule Mare 6.1 (incl.viabilità)	160.929															
	6.1 Paule mare est zona F	137.655	0,18	25.000						25.000	7.000	117	**	18.000	120		
	6.1 Paule mare est zona G (b1)	13.413	0,74	10.000													10.000
	6.2 Paule mare ovest (c)	80.871	0,22	18.165						18.165				18.165	121		
7	Area di riq.turistico - amb.le Orvile (d) (artt. 19 e 35)	651.200															
8	Sas Murtas	34.450	0,30	10.335	7.235	4.134	41	2.067	1.034	3.101	3.101	52	**				
9	Via V. Veneto	10.300	0,37	3.809	3.809	2.666	22	762	381								
TOTALE		3.140.093		371.719	141.679	92.956	1.152	32.482	16.241	92.896	48.497	856		41.565	277		137.145
P.P.zona C1 - subzona 1 - cap.insediat.aggiuntiva (***)																	
Insedimento di Paule Mare (art.23)																	
Paule Mare sud (e)		61.000		22.000						22.000	19.800		2.200				
TOTALE		61.000								22.000							
Nuove strutture ricettive - poli turistici																	
T1	"Stagno Longu" (art.22)	10.500		7.000						7.000				7.000	47		
TOTALE T1+T2		10.500		10.000						7.000	3.000	0	0	7.000			
Piano Particol.della zona F di S.Giovanni (art.21)																	
Aree per servizi e attr.pubbliche - zona S di P.P.		19.106		13.605						14.101			14.101				
T2	"Sos Palones" (art.21)	5.288		3.000						3.000	3.000	0	0				
TOTALE										17.101					47		
Poli turistici nel sistema ambientale (art.36)																	
RT1	Campeggio	40.770															
RT2	Guparza	30.000		5.000						5.000				5.000	33		
TOTALE		70.770		5.000						5.000				5.000	33		
Aree per servizi alle persone (art.24)																	
"Su Ghespe"		36.402		10.000													10.000
TOTALE		36.402		10.000													10.000
Aree di riqualificazione urbana (f) (art.19)																	
R1	Via Cavour	1.200	1,00	1.200	1.200	840	7	240	120								
R2	Via E. Lussu	2.900	1,20	3.480	3.480	2.436	20	696	348								
R3	Via Deledda sud	1.300	1,00	1.300	1.300	910	8	260	130								
R4	Via Gramsci	4.100		2.500													2.500
R5	Via Deledda nord	2.600	1,00	2.600	2.600	1.820	15	520	260								
R6	Via Circonvallazione est	600															
R7	Puttu Ezzu (g)	9.054	1,00	9.054	9.054	6.338	53	1.811	905								
TOTALE		21.754		20.134	17.634	12.344	103	3.527	1.763								2.500
TOTALE GENERALE (g)		3.364.913		438.853	161.563	106.875	1.277	36.459	18.229	143.997	71.297	856		53.565	357		149.645
Note																	
(a) Porta dei Due colli: capacità edificatoria data da indice fondiario (mc/SF)																	
(b) Monte Longu: volumi esistenti da recuperare provenienti dal Piano Zone F																	
(b1) Indice fondiario																	
(c) Paule mare ovest: volumetrie edificabili previa cessione al comune di Posada dell'area di riqualificazione turistico-ambientale																	
(d) Area di riqualificazione turistico - ambientale di Orvile																	
(e) Paule mare sud: volumi esistenti da recuperare provenienti dal Piano di risanamento urbanistico																	
(f) Indice fondiario; (g)Inclusi 1634 mc di edifici esistenti.																	

Tabella 2 - Dimensionamento: subambiti di trasformazione

Comune di Posada - Dimensionamento del PUC - Subambiti di trasformazione - Quadro di dettaglio - adozione D.C.C. n.35 del 24 nov.2012, appr. D.C.C. 18 apr.2013, n.8, modificato ad esito Verifica di coerenza (Det.RAS n.2099/DG del 10 giu.2013), pubbl.BURAS n.53, parte III, 28 novembre 2013 - Adoz.D.C.C. del 3/12/2013, n.41 - A.pprov. D.C.C. 8/2/2014, n.3 - Integrazione D.C.C. 29/3/2014 n.6, Verif di coer.Det.RAS 1068 del 11/4/2014-pubbl.BURAS n.32, parte III, 3 luglio 2014. Adoz. D.C.C. n...del...																		
Tabella 2 - Subambiti di trasformazione																		
N. Ambito	N. subambito	Denominazione Ambito	S.T. (mq)	I.T. (mq/mq)	Utilizzazioni edificatorie generate da realizzare nell'ambito (mq) TOTALE	Destinazioni d'uso (mq)												
						Residenze e servizi connessi					Residenze turistiche e Strutture ricettive					Artigianato, produttivo, settori espositivi, altri pubblici o di int pubbl.		
						Totale (mq)	Residenza	Ab. Totale (*) (1 ab=120 mq)	Servizi abilitamento connessi con la residenza (30%)	Servizi pubblici (10%)	Totale (mq)	Residenze turistiche	TURISTI turiste=60 mc di cui 50 residenziali	Servizi pubblici (10%)	Ricevivo (40-60 mq/ospite; 80 ospiti)	Potenzialità struttura ricettiva (150 posti/struttura)	Attività produttive artigianali (mq)	Attività terziarie e commerciali, altri pubblici o di int pubblico
Ambiti di trasformazione urbanistica (art.20)																		
1	1 1	Pre-parco fluviale 1 1	62.500	0,37	23.000													
		Residenza				16.000	9.100	133	4.600	2.300								
		Residenze turistiche									7.000	7.000	117	**				
	1 2	Pre-parco fluviale 1 2	36.300	0,37	13.400													
		Residenza				8.065	4.065	67	2.680	1.340								
		Residenze turistiche									5.315	5.315	89	**				
1 3	Pre-parco fluviale 1 3	36.860	0,37	14.300														
	Residenza				8.965	4.695	75	2.960	1.430									
2	2 1	Parco urbano di Posada 2 1	29.032	0,38	11.000													
	2 2	Parco urbano di Posada 2 2 (***)	30.121	0,51	15.300													
		Residenza				900	630	8	180	90								
		Residenze turistiche									9.000	6.600	**					
	Strutture ricettive												2.400					
	Chiesa e centro parrocchiale zona G														5.400			
3	3 1	Porta della città nord 3 1	28.000	0,45	12.600													
	3 2	Porta della città nord 3 2	30.000	0,45	13.500													
	3 3	Porta della città nord 3 3	16.200	0,45	7.200													
	3 4	Porta della città sud 3 4	49.500	0,45	22.275													
4	4 1	Porta dei colli (a) 4 1 (PIP)	22.665	0,80	30.945										30.945			
	4 2	Porta dei colli (a) 4 2	91.200	0,80	90.800										90.800			
5	Parco di Monte Longu (art.19 e 20)	1.767.965																
	Parco	1.556.459	0,012	20.000						20.000	14.167	283	2.833	3.000	20			
	Monte Longu - riqualificazione (b)	211.506	0,0	30.000						30.000	21.000	250	6.000	3.000				
6	6 1	Paule mare est 6 1 vlabli Incl.	160.929															
	6.1	Paule Mare est 6.1 - zona F	137.655	0,18	25.000					25.000	7.000	117		18.000	120			
	6.1	Paule Mare est 6.1 zona G (b1)	13.413	0,74	10.000											10.000		
	6 2	Paule mare ovest 6 2	80.871	0,22	18.165					18.165					18.165	121		
7	7	Area di riq.turistico-ambientale Orville (artt.19 e 35)(d)	651.200															
8	8 1	Sas Murtas 1	10.500	0,30	3.150													
		Residenza				2.205	1.200	11	630	315								
		Residenze turistiche									945	945	16	**				
	8 2	Sas Murtas 2	8.400	0,30	2.520													
		Residenza				1.764	1.008	15	504	252								
		Residenze turistiche									756	756	13	**				
	8 3	Sas Murtas 3	8.800	0,30	2.640													
		Residenza				1.848	1.056	9	528	264								
		Residenze turistiche									792	792	13	**				
	8 4	Sas Murtas 4	6.750	0,30	2.025													
		Residenza				1.418	810	7	405	203								
		Residenze turistiche									608	608	10	**				
9	9 1	Via V. Veneto 9 1	5.700	0,37	2.109													
	9 2	Via V. Veneto 9 2	4.600	0,37	1.700													
	P.P. zona C1 - subzona 1 - cap.Insediat.agglunthra (****)				2.250	1.575	23	450	225									
Inseadamento di Paule Mare (art.23)																		
		Paule Mare sud (e)	61.000		22.000					22.000	19.800		2.200					
Nuove strutture ricettive - poli turistici																		
	T1	"Spiagge Longu" (art.22)	10.500		7.000					7.000			7.000	47				
Piano Particolareggiato della zona F di S.Giovanni @																		
		Area per servizi e att. pubbliche - zona S di P.P.	19.106		14.101					14.101			14.101					
		Area T2 "Sas Palones"	5.298		3.000					3.000	3.000							
Poli turistici nel sistema ambientale (art.36)																		
	RT1	Campeggio	40.770															
	RT2	Giardino	30.000		5.000					5.000			5.000	33				
Area per servizi alle persone e alle imprese (art.24)																		
	"Su Ghespa"	"Su Ghespa"	36.402		10.000										10.000			
Area di riqualificazione urbana(f) (art.18)																		
	R1	Via Cavour	1.200	1,00	1.200					1.200								
	R2	Via E. Lussu	2.900	1,20	3.480					3.480								
	R3	Via Deledda sud	1.300	1,00	1.300					1.300								
	R4	Via Gramsci	4.100		2.500										2.500			
	R5	Via Deledda nord	2.600	1,00	2.600					2.600								
	R6	Via Circonvallazione est	600															
	R7	Puntu Ezzu (g)	9.054	1,00	9.054					9.054								
		TOTALE	3.364.913		438.853	161.563	106.875	1.277	36.459	18.229	143.997	71.297	746	19.134	53.565	341	131.745	17.900

Note

- (a) Porta dei Due Colli: capacità edificatoria data da indice fondiario (mq/mqSF).
- (b) Monte Longu: volumi esistenti da recuperare provenienti dal Piano Zona F; (b1) indice fondiario.
- (c) P.P. approvato 31 marzo 1983 e s.m.l.
- (d) Area per la quale è prevista la cessione gratuita al comune di Posada
- (e) Paule mare sud: volumi esistenti da recuperare provenienti dal Piano di risanamento urbanistico
- (f) indice fondiario
- (g) Includi 1634 mc di edifici esistenti.
- (*) Totale vol.residenziali=120 mc
- (**) servizi pubblici per residenze turistiche inclusi nel volume per la residenza

- (***) Realizzabili nel subambito 2.2: mc 900 destinati a residenza; mc 3.600 destinati a residenze turistiche; mc 5.400 destinati alla nuova chiesa e centro parrocchiale.
- (****) I restanti 2.400 mc destinati a attrezzature ricettive sono realizzabili nell'ambito 6.2; 3.000 mc destinati a residenze turistiche realizzabili nell'ambito 6.1 alle condizioni di cui all'art. 19 delle NTA.
- (*****) 1 abitante teorico = 100 mc