

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;Recepimento prescrizioni Det. RAS n. 768/DG del 21 maggio 2010: Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n.31 del 17 dicembre 2010;Avviso pubblicato sul BURAS del 19 marzo 2011, n. 8, parte III .

Variante adottata con Deliberazione del C.C. di Posada n. 35 del 24 novembre 2012

Approvata con D.C.C. di Posada n.8 del 8 aprile 2013

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, n.53, parte III.

Variante adottata con Deliberazione del C.C. di Posada n. 41 del 3/12/2013 Approvazione: D.C.C. di Posada n.3 del 8/02/2014; Integrazione D.C.C. n.6 del 29/03/2014; Recepimento prescrizioni Det. RAS n.1088/ DG del 11 aprile 2014: Deliberazione del Consiglio comunale n.9 del 16 maggio 2014; Avviso pubblicato sul BURAS del 3 luglio 2014, n. 32, parte III

Variante adottata con Deliberazione del C.C. di Posada n. 37 del 22/12/2014

Variante approvata con Deliberazione del C.C. di Posada n. 6 del 17/3/2015

Recepimento prescrizioni Det. RAS n. 1399/ DG del 19 maggio 2015: Deliberazione del Consiglio comunale n... del2015

Schede normative Obiettivi e prescrizioni

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

INDICE

ELENCO DELLE SCHEDE NORMATIVE (ART. 2 NTA)	1
AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	2
(ART. 18 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)	2
<i>Aree di riqualificazione urbana – Area R1 VIA CAVOUR</i>	<i>3</i>
<i>Aree di riqualificazione urbana – Area R2 VIA E. LUSSU</i>	<i>5</i>
<i>Aree di riqualificazione urbana – Area R3 VIA DELEDDA SUD</i>	<i>7</i>
<i>Aree di riqualificazione urbana – Area R4 VIA GRAMSCI</i>	<i>9</i>
<i>Aree di riqualificazione urbana – Area R5 VIA DELEDDA NORD</i>	<i>11</i>
<i>Aree di riqualificazione urbana –</i>	<i>13</i>
<i>Area R6 CIRCONVALLAZIONE EST</i>	<i>13</i>
<i>Aree di riqualificazione urbana –</i>	<i>14</i>
<i>Area R7 PUTTU EZZU</i>	<i>14</i>
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	16
(ART. 19 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)	16
<i>Ambito di trasformazione urbanistica</i>	<i>17</i>
<i>n. 1 La Città nel parco - Preparco fluviale</i>	<i>17</i>
<i>SUBAMBITO 1.1</i>	<i>17</i>
<i>Ambito di trasformazione urbanistica</i>	<i>19</i>
<i>n. 1 La Città nel parco – Preparco fluviale</i>	<i>19</i>
<i>SUBAMBITO 1.2</i>	<i>19</i>
<i>Ambito di trasformazione urbanistica n.1 La Città nel Parco – Preparco fluviale</i>	<i>21</i>
<i>SUBAMBITO 1.3</i>	<i>21</i>
<i>Ambito di trasformazione urbanistica n. 2 La città nel parco</i>	<i>23</i>
<i>SUBAMBITO 2.1 PARCO URBANO</i>	<i>23</i>
<i>Ambito di trasformazione urbanistica n. 2</i>	<i>26</i>
<i>La Città nel parco</i>	<i>26</i>

Subambito 2.2 PARCO URBANO.....	26
Ambito di trasformazione urbanistica n. 3 Porta della città.....	30
Subambito 3.1 PORTA DELLA CITTA' NORD.....	30
Ambito di trasformazione urbanistica n. 3 Porta della città.....	32
Subambito 3.2 PORTA DELLA CITTA' NORD.....	32
Ambito di trasformazione urbanistica n. 3 Porta della città.....	34
Subambito 3.3 PORTA DELLA CITTA' NORD.....	34
Ambito di trasformazione urbanistica n. 3 Porta della città.....	36
Subambito 3.4 PORTA DELLA CITTA' SUD.....	36
Ambito di trasformazione urbanistica n. 4 Porta dei due colli.....	38
Subambito n. 4.1.....	38
Ambito di trasformazione urbana 4 Porta dei due colli.....	40
Subambito 4.2.....	40
Ambito di trasformazione urbanistica.....	42
n. 5 Parco di Monte Longu.....	42
Ambito di trasformazione urbana n. 6 Paule 'e mare.....	46
Subambito n. 6.1 PAULE 'E MARE EST.....	46
Ambito di trasformazione urbana 6 Paule 'e mare.....	50
Subambito 6.2 PAULE 'E MARE OVEST.....	50
Ambito di trasformazione urbana n. 7 ORVILE.....	53
Ambito di trasformazione urbana n. 8 SAS MURTAS.....	55
Ambito di trasformazione urbana n.9 Via Vittorio Veneto.....	58
Subambito n. 9.1.....	58
Ambito di trasformazione urbana n. 9 Via Vittorio Veneto.....	60
Subambito 9.2.....	60
AREE PER NUOVE STRUTTURE RICETTIVE – POLI TURISTICI.....	62
Aree per nuove strutture ricettive - Area T1 "STAGNO LONGU".....	63
(ART. 24 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE).....	65

<i>Aree per servizi alle persone e alle imprese "SU GHESPE".....</i>	<i>66</i>
POLI TURISTICI NEL SISTEMA AMBIENTALE	68
(ART. 36 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE).....	68
<i>Poli turistici nel sistema ambientale RT1 AREA CAMPEGGIO</i>	<i>69</i>
<i>Poli turistici nel sistema ambientale R T2 GUPARZA.....</i>	<i>71</i>

ELENCO delle SCHEDE NORMATIVE (art. 2 NTA)

N°	Denominazione	Denominazione Aree/subambiti
	Aree di riqualificazione urbana (art.18 NTA)	
R1	area di riqualificazione urbana	Via Cavour
R2	area di riqualificazione urbana	Via E. Lussu
R3	area di riqualificazione urbana	Via Deledda Sud
R4	area di riqualificazione urbana	Via Gramsci
R5	area di riqualificazione urbana	Via Deledda Nord
R6	area di riqualificazione urbana	Via Circonvallazione est
R7	Area di riqualificazione urbana	Puttu Ezzu
	Ambiti di trasformazione urbanistica (art. 19 NTA)	
1 e 2	Ambiti di trasformazione urbanistica <i>La città nel Parco</i>	
1	La città nel Parco – Pre Parco fluviale	Pre parco fluviale 1.1 Pre parco fluviale 1.2 Pre parco fluviale 1.3
2	La città nel Parco - Parco urbano	Parco Urbano 2.1 Parco Urbano 2.2
	Ambito di trasformazione urbanistica Porta della città	
3	Porta della città	Porta della città 3.1 Porta della città 3.2 Porta della città 3.3 Porta della città 3.4
	Ambito di trasformazione urbanistica Porta dei due colli	
4	Porta dei due colli	Porta dei due colli 4.1 Porta dei due colli 4.2
	Ambito di trasformazione urbanistica Parco di Monte Longu (artt. 19 e 20 NTA)	
5	Parco di Monte Longu	Parco di Monte Longu
	Ambito di trasformazione urbanistica Paule 'e Mare	
6	Paule 'e mare	Paule 'e mare est 6.1 Paule 'e mare ovest 6.2
7	Ambito di trasformazione urbanistica Area di riqualificazione turistico – ambientale di Orvile (artt. 19 e 35 NTA)	Orvile
8	Ambito di trasformazione urbanistica Sas Murtas	
8	Sas Murtas	Sas Murtas 8.1 Sas Murtas 8.2 Sas Murtas 8.3 Sas Murtas 8.4
	Ambito di trasformazione urbanistica Via V. Veneto	
9	Via Vittorio Veneto	Via V. Veneto 9.1 Via V. Veneto 9.2
	Nuove strutture ricettive (art. 22 NTA)	
T1	Aree per strutture ricettive	T1 Stagno Longu
	Aree per servizi alle persone e alle imprese (art. 24 NTA)	
G1	Aree per servizi alle persone e alle imprese	Su Ghespe
	Poli turistici nel sistema ambientale (art.35 NTA)	
RT1	Poli turistici nel sistema ambientale	RT1 Campeggio
RT2	Poli turistici nel sistema ambientale	RT2 Guparza

Aree di riqualificazione urbana
(art. 18 Norme tecniche di attuazione)

Are di riqualificazione urbana – Area R1 VIA CAVOUR

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Le aree in oggetto sono 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.

Tali aree sono funzionali al conseguimento degli obiettivi del PPR in merito alle espansioni precedenti e successive agli Anni '50 relativamente a:

1. consolidamento dell'impianto urbanistico;
2. risoluzione delle aree irrisolte dai precedenti strumenti urbanistici (aree a servizi non attuate, aree di frangia rispetto allo sviluppo dell'insediamento);
3. integrazione dei servizi alla popolazione

L'obiettivo è favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere.

Destinazione d'uso

Residenza e servizi connessi: 100% SLP

Tipo di intervento

Trasformazione.

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 18 delle NTA e della presente scheda normativa.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 1.200

Indice Fondiario IF: mc/mq 1.00

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 1.200, di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%.

N. abitanti teorici insediabili (residenti): 7

Parcheggi pubblici: Residenza minimo 1 mq/abitante

Servizi privati minimo 40% SLP

Are in cessione per servizi pubblici: min. 10% ST.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

Numero Piani massimo: 2

Distanze dal filo stradale : 6 mt, se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizione particolare:

L'attuazione degli interventi consentiti dalla presente scheda normativa deve tenere conto della contiguità all'area di intervento all'area a pericolosità molto elevata da frana disciplinata dall'art. 57 "Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)" delle NTA del PUC.

Aree di riqualificazione urbana – Area R2 VIA E. LUSSU

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Le aree in oggetto sono 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.

Tali aree sono funzionali al conseguimento degli obiettivi del PPR in merito alle espansioni precedenti e successive agli Anni '50 relativamente a:

1. consolidamento dell'impianto urbanistico;
2. risoluzione delle aree irrisolte dai precedenti strumenti urbanistici (aree a servizi non attuate, aree di frangia rispetto allo sviluppo dell'insediamento);
3. integrazione dei servizi alla popolazione.

L'obiettivo è favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere.

Destinazione d'uso

Residenza e servizi connessi: 100 % SLP.

Tipo di intervento

Trasformazione.

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 18 delle NTA e della presente scheda normativa.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 2.900

Indice Fondiario IF: mc/mq 1.20

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 3.480, di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: min 20%

Servizi pubblici: min. 10%

N. abitanti teorici insediabili (residenti): 20

Parcheggi pubblici: Residenza: minimo 1 mq/abitante

Servizi privati: minimo 40% SLP.

Aree in cessione per servizi pubblici: min. 10% ST.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF.

H. max. degli edifici: n. 3 piani fuori terra.

Distanze dal filo stradale : 6 mt., se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha.

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha.

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi.

Aree di riqualificazione urbana – Area R3 VIA DELEDDA SUD

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Le aree in oggetto sono 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.

Tali aree sono funzionali al conseguimento degli obiettivi del PPR in merito alle espansioni precedenti e successive agli Anni '50 relativamente a:

1. consolidamento dell'impianto urbanistico;
2. risoluzione delle aree irrisolte dai precedenti strumenti urbanistici (aree a servizi non attuate, aree di frangia rispetto allo sviluppo dell'insediamento);
3. integrazione dei servizi alla popolazione

L'obiettivo è favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere.

Destinazione d'uso

Residenza e servizi connessi: 100% SLP.

Tipo di intervento

Trasformazione.

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 18 delle NTA e della presente normativa.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 1.300

Indice Fondiario IF: mc/mq 1.00

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 1.300, di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: min. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

N. abitanti teorici insediabili: 8

Parcheggi pubblici: Residenza minimo 1 mq/abitante

Servizi privati minimo 40% SLP

Aree in cessione per servizi pubblici: min. 10% ST.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6mt, se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi.

Aree di riqualificazione urbana – Area R4 VIA GRAMSCI

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

L'area in oggetto, di proprietà privata, compresa nel tessuto urbanizzato, di modeste dimensioni, è un'area in parte edificata corrispondente ad un'area destinata a servizi dal Programma di Fabbricazione non attuata.

Tale tipo di area è funzionale al conseguimento degli obiettivi del PPR in merito alle espansioni precedenti e successive agli Anni '50 relativamente a:

1. consolidamento dell'impianto urbanistico;
2. risoluzione delle aree irrisolte dai precedenti strumenti urbanistici (aree a servizi non attuate, aree di frangia rispetto allo sviluppo dell'insediamento);
3. integrazione dei servizi alla popolazione

L'obiettivo del PUC è favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere.

Gli interventi ammessi in quest'area – comprensiva dell'edificio residenziale preesistente di cui è confermata la destinazione residenziale e per uffici connessi alle attività insediabili --sono:

- la realizzazione di una struttura destinata a servizi generali destinati alle persone e alle imprese

Le destinazioni funzionali ammesse nell'area oggetto della presente scheda sono:

- Servizi generali
- Edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, beni culturali, sanità, sport e attività ricreative
- Culto e servizi annessi
- Strutture per il credito, le comunicazioni
- Attrezzature commerciali nei limiti di cui alla LR 18/05/06, n.15, della DGR 55/108 20 dicembre 2000 e di quanto specificato all'art. 28 delle NTA

Destinazione d'uso

Residenza per anziani come definite dalla legislazione e normativa statale e regionale

Servizi alle persone e alle imprese

Aree in cessione per servizi pubblici: min. 16,3% della ST e comunque non inferiore agli standard di legge a seconda della destinazione d'uso da insediare. In caso di insediamento di attività commerciali devono essere soddisfatti gli standard di dotazione di parcheggi pubblici, privati a servizio della movimentazione delle merci di cui alla DGR 55/108, 20 dicembre 2000.

Tipo di intervento

Trasformazione. L'edificio preesistente può essere integrato agli interventi di trasformazione consentiti.

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA),

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 18 delle NTA e della presente scheda normativa.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 4.100

Utilizzazioni edificatorie generate per servizi alle persone e alle imprese : mc 2.500

comprensivi delle volumetrie preesistenti alla data di presentazione del piano attuativo.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio (art.8 comma 2, D.A. 22/12/83, n. 2266/U)

Per le attività commerciali il fabbisogno di parcheggi pubblici, privati, pertinenziali per la clientela e delle aree di sosta per carico/scarico merci per deve essere soddisfatto ai sensi della DGR 55/108 del 2000 e s.m.i.

Aree in cessione per servizi pubblici: min. 16,3% ST

Ad ogni 100 mq SLP deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, se non diversamente specificato.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Aree di riqualificazione urbana – Area R5 VIA DELEDDA NORD

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Le aree in oggetto sono 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.

Tali aree sono funzionali al conseguimento degli obiettivi del PPR in merito alle espansioni precedenti e successive agli Anni '50 relativamente a:

1. consolidamento dell'impianto urbanistico;
2. risoluzione delle aree irrisolte dai precedenti strumenti urbanistici (aree a servizi non attuate, aree di frangia rispetto allo sviluppo dell'insediamento);
3. integrazione dei servizi alla popolazione

L'obiettivo è favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere.

Destinazione d'uso

Residenza e servizi connessi: 100% SLP

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 18 delle NTA e della presente scheda normativa.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 2.600

Indice Fondiario IF: mc/mq 1.00

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 2.600, di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: min. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

N. abitanti teorici insediabili (residenti): 15

Parcheggi pubblici: Residenza minimo 1 mq/abitante

Servizi privati minimo 40% SLP

Aree in cessione per servizi pubblici: min. 10% ST

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, se non diversamente specificato.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi.

Densità arborea DA: 40 alberi/ha.

*Aree di riqualificazione urbana –
Area R6 CIRCONVALLAZIONE EST*

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

L'area in oggetto, di proprietà privata e di modeste dimensioni, è un'area in parte edificata compresa nel tessuto urbanizzato. L'obiettivo è favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere ed a supporto della fruizione pubblica del cimitero.

Tali obiettivi sono conseguiti mediante il recupero dell'immobile e dell'area dell'ex laboratorio artigianale per la lavorazione del marmo, correlato alla cessione gratuita la comune di Posada della porzione dell'area d'intervento – ad eccezione del fabbricato esistente - ricompresa nel vincolo cimiteriale al Comune di Posada – come evidenziato nella scheda normativa grafica allegata al PUC - da destinare ad uso pubblico (parcheggi e verde).

Destinazione d'uso

Servizi alle persone e alle imprese (funzionali alle attività cimiteriali);
Residenza.

Tipo di intervento

Trasformazione – ristrutturazione urbanistica.

Modalità attuative

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 18 delle NTA e della presente scheda normativa tramite piano attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq. 600

Indice territoriale: 1,20 mc/mq

N. abitanti teorici insediabili: 4

L'intervento ammesso – previa cessione gratuita delle aree individuate graficamente nella scheda normativa grafica allegata al PUC- è la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti nel rispetto del contesto urbano e con standard di qualità per la realizzazione dello spazio pubblico.

In particolare sarà cura del soggetto realizzatore la schermatura degli spazi pubblici con opportune alberature e particolare cura degli spazi verdi, come prescritto dalle norme per il perimetro a tutela condizionata del Cimitero individuato dal "Registro dei Beni paesaggistici ed identitari" allegato al PUC e graficamente rappresentato dalla tav. 23 "Sistema storico – culturale", scala 1:10.000.

Nell'area esterna al vincolo cimiteriale è ammessa la destinazione residenziale.

Aree di riqualificazione urbana –

Area R7 PUTTU EZZU

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

L'area in oggetto, di proprietà privata, è un'area in parte edificata compresa nel tessuto urbanizzato, presentante le caratteristiche di zona C ai sensi del D.A. 2266/1983, e ricompresa all'interno di un Piano di lottizzazione decaduto.

Gli obiettivi sono i seguenti:

- riconfigurare l'area secondo condizioni maggiormente vantaggiose per il comune rispetto all'assetto previsto dal PdL decaduto;
- completare l'asse viario previsto dal PUC a servizio dell'intera zona;
- creare le condizioni per l'insediamento di funzioni non residenziali in questa porzione centrale del paese nuovo;
- creare nuovi spazi pubblici di connessione tra via Nazionale, il Comune e la parte di recente espansione del paese;
- incrementare la dotazione di parcheggi pubblici in prossimità del comune;
- riqualificare gli edifici residenziali esistenti nell'area di intervento.

Destinazione d'uso

Residenza: max. 70%;

Servizi connessi alla residenza min. 20%;

Servizi pubblici: min. 10%.

Tipo di intervento

Trasformazione – ristrutturazione edilizia.

Modalità attuative

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 18 delle NTA e della presente scheda normativa tramite piano attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI ed EDILIZI

Superficie Territoriale ST: mq 9.054.

Indice territoriale: 1,00 mc/mq

Indice fondiario: 1,43 mc/mq

H. max. edifici:

n.2 piani fuori terra;

edifici con destinazione mista residenziale/servizi connessi alla residenza: n. 2 piani f.t, h. max. m.8,50; interventi di ampliamento di edifici esistenti: h. max. m. 8,50.

Aree da cedere gratuitamente al comune di Posada per viabilità e servizi pubblici: min. 20% ST in corrispondenza delle aree a ciò destinate dalla scheda normativa grafica.

N. abitanti teorici insediabili: max.43

E' obbligatorio il rispetto del filo edilizio graficamente individuato dalla scheda normativa grafica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Non è ammessa la chiusura dei porticati privati di uso pubblico con strutture fisse

Non è ammessa l'attuazione per subambiti.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei proprietari dell'area o degli aventi titolo ad eseguire l'intervento, secondo quanto stabilito da apposita convenzione urbanistica.

**Ambiti di trasformazione urbanistica
(art. 19 Norme tecniche di attuazione)**

Ambito di trasformazione urbanistica

n. 1 La Città nel parco - Preparco fluviale

SUBAMBITO 1.1

OBIETTIVI e PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Ai margini del Parco fluviale del Tepilora – S. Anna – Rio Posada il PUC individua, quale diaframma tra questo ed il territorio urbanizzato, un ambito che costituisce il Preparco Fluviale con gli obiettivi di:

1. riconfigurare il margine urbano delle espansioni recenti attraverso interventi urbanistici - paesaggistici in grado di migliorare la percezione paesaggistica del nucleo storico e del sistema idrografico, agricolo ed ambientale del Parco fluviale;
2. qualificare in senso ambientale gli interventi di trasformazione: bassa densità edilizia con prevalenza di tipologie edilizie mono-bifamiliari con giardino, strade alberate, realizzazione di una strada parco di connessione tra il nucleo storico di Posada e San Giovanni mediante la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di interventi integrativi;
3. individuare ambiti atti allo sviluppo di strutture ricettive alberghiere collegate anche alla fruizione del Parco naturale regionale;
4. acquisire alla fruizione pubblica un luogo di particolare valore nella percezione del paesaggio;
5. attivare forme di partenariato pubblico - privato nell'attuazione e gestione dell'operazione.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC è ammessa l'attuazione per subambiti, come individuati dal PUC medesimo e come disciplinati dall'art. 19 e dalle schede normative

Destinazione d'uso

Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max. 55% SLP

Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: max. 45% SLP

Aree in cessione per servizi pubblici e viabilità: min. 50% ST

La quota di aree in cessione eccedente il fabbisogno minimo di aree a standard interno al subambito è riservata al soddisfacimento del fabbisogno minimo di aree pubbliche per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, per parcheggi attribuito ai subambiti 1.2. ed 1.3 "La Città nel parco – Preparco fluviale" rispetto agli interventi residenziali e agli interventi residenziali turistici.

Categoria di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 NTA e della presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 62.500

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.37

Indice fondiario per residenze turistiche: max. 0,75 mc/mq.

N. abitanti teorici insediabili (residenti): max. 133

Utilizzazioni edificatorie generate : mc 23.000, di cui:

Quota residenziale massima per residenza e servizi connessi: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Utilizzazione edificatorie generate per residenze turistiche: mc 7.000

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale: 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviali* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato del PUC "Schede normative- elaborati grafici" riferito al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: : 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Ambito di trasformazione urbanistica
n. 1 La Città nel parco – Preparco fluviale
SUBAMBITO 1.2

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Ai margini del Parco fluviale del Tepilora - S. Anna - Rio Posada il PUC individua, quale diaframma tra questo ed il territorio urbanizzato, un ambito che costituisce il Preparco Fluviale con gli obiettivi di:

1. riconfigurare il margine urbano delle espansioni recenti attraverso interventi urbanistici - paesaggistici in grado di migliorare la percezione paesaggistica del nucleo storico e del sistema idrografico, agricolo ed ambientale del Parco fluviale;
2. qualificare in senso ambientale gli interventi di trasformazione: bassa densità edilizia con prevalenza di tipologie edilizie mono-bifamiliari con giardino, strade alberate, realizzazione di una strada parco di connessione tra il nucleo storico di Posada e San Giovanni mediante la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di interventi integrativi;
3. individuare ambiti atti allo sviluppo di strutture ricettive alberghiere collegate anche alla fruizione del Parco naturale regionale;
4. acquisire alla fruizione pubblica un luogo di particolare valore nella percezione del paesaggio;
5. attivare forme di partenariato pubblico - privato nell'attuazione e gestione dell'operazione.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC l'ambito è attuabile per subambiti secondo quanto definito da ciascuna scheda normativa.

Percentuale aree in cessione per servizi pubblici e viabilità: 50%

Destinazioni d'uso

Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max. 55% SLP

Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: max. 45% slp

Categoria di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA e della presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 36.300

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.37

Utilizzazioni edificatorie generate : mc 13.400, di cui:

Quota residenziale massima per residenza e servizi connessi: max. 60%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min 10%

Utilizzazione edificatorie generate per residenze turistiche: mc 5.315

Indice fondiario per residenze turistiche: max. 0,75 mc/mq.

N. abitanti teorici insediabili (residenti): 67

Contribuiscono a soddisfare il fabbisogno di aree pubbliche generato dalla capacità edificatoria con destinazione residenze turistiche riservato ad attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, per parcheggi le aree pubbliche, derivanti dalle cessioni previste dal PUC, ricomprese nel subambito 1.1 "La Città nel parco – Preparco fluviale".

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt per la viabilità principale di collegamento, se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviali* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato "Schede normative – elaborati grafici" riferito al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

essendo nell'area di intervento ricomprese aree a rischio idraulico Hi1, Hi2, Hi3, Hi4 individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrina e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità idraulica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

*Ambito di trasformazione urbanistica n.1 La Città nel Parco –
Preparco fluviale*

SUBAMBITO 1.3

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Ai margini del Parco fluviale del Tepilora –S. Anna – Rio Posada il PUC individua, quale diaframma tra questo ed il territorio urbanizzato, un ambito che costituisce il Preparco Fluviale con gli obiettivi di:

1. riconfigurare il margine urbano delle espansioni recenti attraverso interventi urbanistici - paesaggistici in grado di migliorare la percezione paesaggistica del nucleo storico e del sistema idrografico, agricolo ed ambientale del Parco fluviale;
2. qualificare in senso ambientale gli interventi di trasformazione: bassa densità edilizia con prevalenza di tipologie edilizie mono-bifamiliari con giardino, strade alberate, realizzazione di una strada parco di connessione tra il nucleo storico di Posada e San Giovanni mediante la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di interventi integrativi;
3. individuare ambiti atti allo sviluppo di strutture ricettive alberghiere collegate anche alla fruizione del Parco naturale regionale;
4. acquisire alla fruizione pubblica un luogo di particolare valore nella percezione del paesaggio;
5. attivare forme di partenariato pubblico - privato nell'attuazione e gestione dell'operazione.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC è ammessa l'attuazione per subambiti, come individuati dal PUC medesimo e come disciplinati dall'art.19 e dalle schede normative

Percentuale aree in cessione: 50%

Destinazione d'uso

Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max. 60 % SLP

Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: max.. 45% slp

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA e della presente normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 38.860

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.37

Utilizzazioni edificatorie generate complessive : mc 14.300, di cui:

Quota per residenza e servizi connessi: max. 60%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

Utilizzazioni edificatorie generate per residenze turistiche: mc 5.315

Indice fondiario per residenze turistiche: max. 0,75 mc/mq.

N. abitanti teorici insediabili (residenti): 75

Contribuiscono a soddisfare il fabbisogno di aree pubbliche generato dalla capacità edificatoria con destinazione residenze turistiche riservato ad attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, per parcheggi le aree pubbliche ricomprese nel subambito 1.1 "La Città nel parco – Preparco fluviale".

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviali* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato "Schede normative – Elaborati grafici" relativamente al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

essendo nell'area di intervento ricomprese aree a rischio idraulico Hi1, Hi2, Hi3, Hi4 individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità idraulica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Ambito di trasformazione urbanistica n. 2 La città nel parco

SUBAMBITO 2.1 PARCO URBANO

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

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.

Corona la fascia di Preparco il sistema del Parco urbano di Posada che si estende tra le aree di più recente urbanizzazione e le propaggini del centro storico, includendo gli oliveti e gli agrumeti compresi tra il cimitero e via Nazionale.

La creazione del Parco urbano consente di:

- preservare la cornice paesaggistica in cui sono inseriti il centro storico, il cimitero, chiesa di connettere con le aree di recente espansione alcuni servizi (complesso sportivo);
- configurare, con interventi residenziali e la realizzazione di verde e servizi di quartiere, le aree di recente espansione rispetto al Parco fluviale;
- offrire possibilità insediative per piccole strutture ricettive in stretto rapporto con il centro storico e i valori paesaggistici del luogo;
- realizzare nuove connessioni ciclo-pedonali tra la rete ciclo-pedonale che serve le spiagge, le aree di recente espansione ed il centro storico.

Percentuale aree in cessione: 50%

Destinazione d'uso

Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max. 90% SLP

Completamento e Ampliamento Struttura religiosa nel rispetto delle prescrizioni del "Registro dei beni identitari".

Categoria di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 NTA e della presente normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 29.032

Indice Territoriale IT: mc/mq 0,38

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 11.000, di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

N. abitanti teorici insediabili: 92

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviali* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

Essendo nell'area di intervento ricomprese aree a rischio idraulico Hi1, individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrina e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità idraulica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Prescrizione particolare per la chiesa di S. Lucia

La chiesa di S. Lucia, come individuata dal "Registro dei Beni paesaggistici ed identitari – Beni architettonici" allegato al PUC e graficamente rappresentata dalla tav. 23 "Sistema storico – culturale", scala 1:10.000, è ricompresa tra tali beni.

All'interno del perimetro di tutela integrale del suddetto bene, graficamente rappresentato negli elaborati sopra richiamati, si applica la seguente disciplina:

Sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

- E' permessa unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo.
- E' fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente.
- Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano l'area della chiesa.
- E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti.
- E' fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

All'interno del perimetro di tutela condizionata del suddetto bene, graficamente rappresentato negli elaborati sopra richiamati, si applica la seguente disciplina:

Fatto salvo lo stato dei luoghi ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, i futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche;
- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue mediante demolizioni e ricostruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela;
- utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata.

Inoltre:

- Devono essere mantenuti gli edifici storici, i giardini e gli elementi di verde esistenti, con particolare attenzione agli elementi del paesaggio agrario (oliveto) esistenti.
- Eventuali parcheggi pubblici debbono essere alberati.
- Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.
- E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità.
- Il sistema di reti di urbanizzazione (linee elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica) deve essere adeguato ai valori ambientali ed urbani riconosciuti all'area dal PUC.
- E' fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

Ambito di trasformazione urbanistica n. 2

La Città nel parco

Subambito 2.2 PARCO URBANO

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

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.

Corona la fascia di Preparco il sistema del Parco urbano di Posada che si estende tra le aree di più recente urbanizzazione e le propaggini del centro storico, includendo gli oliveti e gli agrumeti compresi tra il cimitero e via Nazionale.

Aree in cessione per servizi pubblici (zona S) : min. 40 %–della superficie territoriale del subambito, sono individuate dalla scheda normativa grafica . Esse ricomprendono le aree identificate dalla scheda normativa grafica allegata come aree S destinate a verde pubblico e servizi. Tale dotazione è integrata: dalla quota minima di superficie territoriale destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, nella misura minima del 50% della superficie territoriale della zona F identificata dalla scheda grafica e di cui almeno il 60% deve essere pubblico; dalle cessioni di aree ricomprese nella zona C.

Altre aree interne al subambito: max 60% della Superficie Territoriale (ST) del subambito; tali aree sono così ripartite:

- Zona C individuata dalla scheda normativa grafica allegata: max. 6% della ST del subambito; all'interno di tale area deve essere individuata la superficie da cedere gratuitamente al comune a soddisfacimento del fabbisogno minimo di standard urbanistici generati dalla suddetta zona C;
- Zona F individuata dalla scheda normativa grafica allegata: max 34% della ST del subambito; all'interno di tale area deve essere individuata la quota minima di superficie territoriale destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, nella misura minima del 50% della superficie territoriale della zona F identificata dalla scheda grafica e di cui almeno il 60% deve essere pubblico;
- Zona G individuata dalla scheda normativa grafica allegata: min. 20% della ST del subambito.

Destinazione d'uso

Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max.5,9% volumetria generata dal subambito fino a max. 900 mc.;

Residenze turistiche, strutture ricettive e servizi connessi: min. 58,8% volumetria generata dal subambito fino a max. 9.000 mc localizzate come specificato al punto 5, art. 17 delle Norme tecniche di attuazione del PUC, di cui max.73,3% per residenze turistiche e min. 26,6% per strutture ricettive alberghiere;

Zona G: max. 35% volumetria generata dal subambito *fino a max. mc. 5.400* riservato alla realizzazione della nuova chiesa e centro parrocchiale.

Nella fascia di rispetto cimiteriale ricompresa nella zona S è ammessa la realizzazione di strutture ambibili, con caratteristiche consone al decoro dell'ambito cimiteriale, per attività di vendita di fiori e articoli ornamentali funerari alle condizioni delle presenti NTA e dell'art. 57, DPR 285/1990 (Regolamento di polizia cimiteriale).

Categoria di intervento

Trasformazione.

Modalità attuative

Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA del PUC) esteso all'intero subambito.

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA e della presente scheda normativa e delle schede normative degli ambiti di trasformazione 6.1 Paule Mare est e 6.2 Paule Mare ovest all'interno dei quali è localizzata quota parte della volumetria generata dal subambito 2.2 come prescritto ai punti 5 e 7 dell'art. 19 delle Norme tecniche di attuazione del PUC.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 30.121

Indice Territoriale IT:

- 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 o fondiari sono ripartiti, in corrispondenza delle zone urbanistiche individuate dalla scheda normativa grafica, come segue:
 - Aree destinate alla realizzazione di residenze (zona C): in fase attuativa, ferma restando la capacità edificatoria di max. 900 mc devono essere garantiti il rispetto dell'IT max 1,00 mc/mq e le cessioni per standard urbanistici corrispondenti;
 - Aree destinate alla realizzazione di residenze turistiche (zona F): in fase attuativa devono essere garantiti, ferma restando la capacità edificatoria di max. mc. 3.600 realizzabile nel subambito, il rispetto dell'IF. max. 0,75 mc/mq. e della dotazione di aree a verde e parcheggi nella misura e nelle modalità determinate dal D.A. 2266/U 20 dicembre 1983.

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi (zona C): mc. 900, di cui:

Quota residenziale: max. 70%;

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%;

Servizi pubblici: min. 10%.

N. abitanti teorici insediabili (residenti): 8

Utilizzazioni edificatorie generate per attrezzature ricettive e residenze turistiche: mc 9.000 così ripartite:

- a) 40% (max. mc 3.600) riservati a residenze turistiche da realizzarsi all'interno dell'ambito (zona F graficamente individuata dalla scheda normativa grafica) previa cessione gratuita al Comune di Posada delle aree individuate come zona G e di una quota non inferiore ai minimi di legge delle aree riservate a verde, parco, gioco e sport, parcheggi ricomprese nella zona F facente parte del subambito 2.2;
- b) Max: mc 2.400 riservati ad attrezzature ricettive da realizzarsi nell'ambito 6.2 Paule Mare ovest previa cessione gratuita al comune di Posada delle aree individuate dalla scheda normativa grafica allegata al PUC come destinate a verde pubblico e parcheggi;
- c) Max.: Mc 3.000, riservati a residenze turistiche da realizzarsi nell'ambito 6.1 Paule Mare est, nella disponibilità del Comune di Posada per la realizzazione di compensazione urbanistiche finalizzate alla acquisizione del complesso immobiliare "Palazzo del Conte Teodato", identificato e 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 dal medesimo.

Utilizzazioni edificatorie riservate alla realizzazione di attrezzature religiose (chiesa e centro parrocchiale) – Zona G:

- a) Volume complessivo: max mc. 5.400;
- b) Superficie lorda di pavimento max. mq. 1.030 di cui:
 - a. Max. 42% chiesa;
 - b. Min. 38% per il centro parrocchiale.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC:

- Zona C: max. 40% SF
- Zona F: max. 30% SF
- Zona G: max. 20% SF

H. max. degli edifici:

- Zona C: n. 2 piani fuori terra;
- Zona F: n. 2 piani fuori terra;
- Zona G: n. 2 piani fuori terra; per i volumi tecnici sono ammesse deroghe in altezza compatibilmente con gli elementi orientativi per la configurazione volumetrica della zona G forniti dalla scheda grafica.

Distanze dal filo stradale: 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

Filo edilizio

- Sono ammessi arretramenti rispetto alla linea di massimo ingombro graficamente rappresenta nella scheda normativa

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha; gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno salvaguardare il maggior numero possibile di esemplari di essenze arboree, con particolare

riferimento agli olivi, che costituiscono elementi qualificanti il paesaggio ovvero prevederne il reimpianto.

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 70 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
80% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

Essendo nell'area di intervento ricomprese aree a rischio idraulico Hi1, individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrina e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità idraulica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Prescrizione particolare per le aree ricomprese nel perimetro di tutela condizionata del cimitero

Il cimitero comunale, come individuato dal "Registro dei Beni paesaggistici ed identitari" allegato al PUC e graficamente rappresentata dalla tav. 23 "Sistema storico – culturale", scala 1:10.000, è ricompreso tra tali beni.

All'interno del perimetro di tutela condizionata del suddetto bene, graficamente rappresentato negli elaborati sopra richiamati, si applica la seguente disciplina:

Fatto salvo lo stato dei luoghi ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, i futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche;
- la conservazione e il miglioramento del verde pubblico e privato.

Sarà cura del soggetto realizzatore la schermatura degli spazi pubblici con opportune alberature e particolare cura degli spazi verdi.

- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue mediante demolizioni e ricostruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela;
- utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata.

Inoltre:

- Devono essere mantenuti gli edifici storici, i giardini e gli elementi di verde esistenti, con particolare attenzione agli elementi del paesaggio agrario (oliveto) esistenti.
- Eventuali parcheggi pubblici debbono essere alberati.
- Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.
- E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- Il sistema di reti di urbanizzazione (linee elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica) deve essere adeguato ai valori ambientali ed urbani riconosciuti all'area dal PUC.
- E' fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

Ulteriori prescrizioni

Nella zona S è ammessa la realizzazione di una struttura temporanea ed amovibile per la vendita di fiori e articoli ornamentali funerari; tale struttura deve essere realizzata con caratteri rispondenti al decoro dell'ambito cimiteriale. La superficie coperta complessiva della struttura temporanea ed amovibile per la vendita di fiori e articoli ornamentali funerari: max mq. 40.

Subambito 3.1 PORTA DELLA CITTA' NORD

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Lungo la strada per Torpé, tra la S.S. 131 DCN e le recenti espansioni a ovest della S.S. 125 e ai piedi del Monte Idda, si presentano le condizioni per la creazione di un insediamento caratterizzato da una notevole polifunzionalità, ovvero riconoscibile per quell' "effetto città" dato dal poter divenire luogo di incontro e di relazione che funzioni diverse e aggreganti riescono a offrire.

La nuova Porta della città si realizza strutturandosi sull'asse viario per Torpé; i limiti dell'insediamento verso le pendici del Monte Idda e verso ovest sono caratterizzati da ampie zone destinate a verde pubblico di connessione tra sistema urbano, territorio agricolo e il caposaldo orografico di Monte Idda.

L'area di intervento comprenderà inoltre destinazioni residenziali, commerciali e terziarie.

La capacità insediativa dell'ambito deriva dall'applicazione di un indice territoriale uniforme all'intero ambito, indipendentemente dalla effettiva destinazione, pubblica o privata, dei suoli attribuita dal PUC.

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi il PUC ha individuato 4 subambiti di attuazione realizzabili autonomamente nel rispetto dello schema di assetto dei suoli proposto dal PUC.

Aree in cessione per servizi pubblici e viabilità: min. 50% ST

Destinazioni d'uso

Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max. 90% SLP

Attività commerciali (superfici di vendita e categorie merceologiche compatibili con quanto disposto dall'art. 28 delle NTA)

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA e della presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 28.000

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.45

Abitanti teorici insediabili (residenti): 105

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 12.600, di cui:

Quota residenziale: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con controviali o strada-parco, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato del PUC "Schede normative – elaborati grafici" riferito al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Salvaguardie

Le indagini specialistiche propedeutiche alla elaborazione del PUC hanno ricompreso il subambito oggetto della presente scheda normativa tra le aree a rischio archeologico, classificando l'area come "area di attenzione di 2° livello", graficamente individuata dalla tav. 23 "Sistema storico-culturale", scala 1:10.000 e disciplinata dal c.6, art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ambito di trasformazione urbanistica n. 3 Porta della città

Subambito 3.2 PORTA DELLA CITTA' NORD

PARAMETRI GENERALI

Lungo la strada per Torpè, tra la S.S. 131 DCN e le recenti espansioni a ovest della S.S. 125 e ai piedi del Monte Idda, si presentano le condizioni per la creazione di un insediamento caratterizzato da una notevole polifunzionalità, ovvero riconoscibile per quell' "effetto città" dato dal poter divenire luogo di incontro e di relazione che funzioni diverse e aggreganti riescono a offrire.

La nuova Porta della città si realizza strutturandosi sull'asse viario per Torpè; i limiti dell'insediamento verso le pendici del Monte Idda e verso ovest sono caratterizzati da ampie zone destinate a verde pubblico di connessione tra sistema urbano, territorio agricolo e il caposaldo orografico di Monte Idda.

L'area di intervento comprenderà inoltre destinazioni residenziali, commerciali e terziarie. All'interno del subambito 3.2 i servizi connessi alla residenza si strutturano a contorno di uno spazio pubblico destinato a costituire uno dei fulcri della socialità urbana del nuovo insediamento.

La capacità insediativa dell'ambito deriva da:

- l'applicazione di un indice territoriale uniforme all'intero ambito, indipendentemente dalla effettiva destinazione, pubblica o privata, dei suoli attribuita dal PUC.

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi il PUC ha individuato 4 subambiti di attuazione realizzabili autonomamente nel rispetto dello schema di assetto dei suoli proposto dal PUC.

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Destinazione d'uso

Residenza e servizi **pubblici e privati** connessi: max. 90% SLP
Attività commerciali (superficie di vendita max. 800 mq)

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA della presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 30.000

aree in cessione per servizi pubblici e viabilità: min. 50% ST

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.45

Abitanti teorici insediabili (residenti): 113

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 13.500, di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviali* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato del PUC "Schede normative – elaborati grafici" riferito al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Salvaguardie

Le indagini specialistiche propedeutiche alla elaborazione del PUC hanno ricompreso il subambito oggetto della presente scheda normativa tra le aree a rischio archeologico, classificando l'area come "area di attenzione di 2° livello", graficamente individuata dalla tav. 23 "Sistema storico-culturale", scala 1:10.000 e disciplinata dal c. 6, art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ambito di trasformazione urbanistica n. 3 Porta della città
Subambito 3.3 PORTA DELLA CITTA' NORD

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Lungo la strada per Torpè, tra la S.S. 131 DCN e le recenti espansioni a ovest della S.S. 125 e ai piedi del Monte Idda, si presentano le condizioni per la creazione di un insediamento caratterizzato da una notevole polifunzionalità, ovvero riconoscibile per quell' "effetto città" dato dal poter divenire luogo di incontro e di relazione che funzioni diverse e aggreganti riescono a offrire.

La nuova Porta della città si realizza strutturandosi sull'asse viario per Torpè; i limiti dell'insediamento verso le pendici del Monte Idda e verso ovest sono caratterizzati da ampie zone destinate a verde pubblico di connessione tra sistema urbano, territorio agricolo e il caposaldo orografico di Monte Idda.

L'area di intervento comprenderà inoltre destinazioni residenziali, commerciali e terziarie. All'interno del subambito 3.3 i servizi connessi alla residenza si strutturano a contorno di uno spazio pubblico destinato a costituire uno dei fulcri della socialità urbana del nuovo insediamento e la cerniera tra quest'ultimo e le zone C realizzate secondo il Programma di Fabbricazione.

La capacità insediativa dell'area deriva da:

- l'applicazione di un indice territoriale uniforme all'intero ambito, indipendentemente dalla effettiva destinazione, pubblica o privata, dei suoli attribuita dal PUC.

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi il PUC ha individuato 4 subambiti di attuazione realizzabili autonomamente nel rispetto dello schema di assetto dei suoli proposto dal PUC.

All'interno del subambito 3.3 i servizi connessi alla residenza si strutturano a contorno di uno spazio pubblico, che trova corrispondenza nel contiguo subambito 3.4, destinato a costituire uno dei fulcri della socialità urbana del nuovo insediamento e la cerniera tra quest'ultimo e le zone C realizzate secondo il Programma di Fabbricazione.

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Destinazione d'uso

Residenza e servizi **pubblici e privati** connessi: max. 90% SLP
Attività commerciali (superficie di vendita max. 800 mq)

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA della presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 16.200

Aree in cessione per servizi pubblici e viabilità: min. 50% ST

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.45

Abitanti teorici insediabili (residenti): 61

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 7.290 , di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviali* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato del PUC "Schede normative – elaborati grafici" riferito al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Salvaguardie

Le indagini specialistiche propedeutiche alla elaborazione del PUC hanno ricompreso il subambito oggetto della presente scheda normativa tra le aree a rischio archeologico, classificando l'area come "area di attenzione di 2° livello", graficamente individuata dalla tav. 23 "Sistema storico - culturale", scala 1:10.000 e disciplinata dal c.6, art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ambito di trasformazione urbanistica n. 3 Porta della città
Subambito 3.4 PORTA DELLA CITTA' SUD

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Lungo la strada per Torpè, tra la S.S. 131 DCN e le recenti espansioni a ovest della S.S. 125 e ai piedi del Monte Idda, si presentano le condizioni per la creazione di un insediamento caratterizzato da una notevole polifunzionalità, ovvero riconoscibile per quell' "effetto città" dato dal poter divenire luogo di incontro e di relazione che funzioni diverse e aggreganti riescono a offrire.

La nuova Porta della città si realizza strutturandosi sull'asse viario per Torpè; i limiti dell'insediamento verso le pendici del Monte Idda e verso ovest sono caratterizzati da ampie zone destinate a verde pubblico di connessione tra sistema urbano, territorio agricolo e il caposaldo orografico di Monte Idda.

L'area di intervento comprenderà inoltre destinazioni residenziali, commerciali e terziarie.

La capacità insediativa dell'area deriva da:

- l'applicazione di un indice territoriale uniforme all'intero ambito, indipendentemente dalla effettiva destinazione, pubblica o privata, dei suoli attribuita dal PUC.

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi il PUC ha individuato 4 subambiti di attuazione realizzabili autonomamente nel rispetto dello schema di assetto dei suoli proposto dal PUC.

All'interno del subambito 3.4 i servizi connessi alla residenza si strutturano a contorno di uno spazio pubblico, che trova corrispondenza nel contiguo subambito 3.3. destinato a costituire uno dei fulcri della socialità urbana del nuovo insediamento e la cerniera tra quest'ultimo e le zone C realizzate secondo il Programma di Fabbricazione.

Una fascia di verde di connessione visuale e fruitiva tra il nuovo insediamento e le pendici di Monte Idda è infine prevista all'interno del presente subambito 3

Destinazione d'uso

Residenza e servizi pubblici e privati connessi: max. 90% SLP

Attività commerciali (superficie di vendita max. 800 mq)

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA e della presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 49.500

aree in cessione per servizi pubblici e viabilità: min. 50% ST

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.45

Abitanti teorici insediabili (residenti): 186

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 22.275, di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviali* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato del PUC "Schede normative – elaborati grafici" riferito al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

essendo nell'area di intervento ricomprese aree a pericolosità media da frana Hg2, individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Salvaguardie

Le indagini specialistiche propedeutiche alla elaborazione del PUC hanno ricompreso il subambito oggetto della presente scheda normativa tra le aree a rischio archeologico, classificando l'area come "area di attenzione di 2° livello", graficamente individuata dalla tav. 23 "Sistema storico-culturale", scala 1:10.000 e disciplinata dal c. 6, art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ambito di trasformazione urbanistica n. 4 Porta dei due colli

Subambito n. 4.1

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

L'ambito 4 "Porta dei colli" è situato a pochi km a sud dell'abitato di Posada e in adiacenza all'area per attività produttive artigianali esistente, lungo la S.S. 125 in direzione di Siniscola.

Il nuovo PUC si propone di completare la zona produttiva-artigianale esistente migliorando la qualità urbana dell'esistente e rafforzando l'insediamento esistente.

Il nuovo disegno di piano prevede l'offerta di lotti che possano ospitare attività non solo di natura produttiva e artigianale, ma anche di natura commerciale, espositiva e per servizi alle imprese e alle persone.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC è ammessa l'attuazione per subambiti, come individuati dal PUC medesimo e come disciplinati dall'art.19 e dalle schede normative

All'interno del sub-ambito 4.1, oggetto della presente scheda normativa, è possibile attuare le previsioni del PUC mediante la realizzazione di un PIP da parte all'Amministrazione Comunale, al fine di incentivare la capacità attrattiva del territorio comunale per nuove attività o la delocalizzazione di attività esistenti non ammissibili all'interno del tessuto edificato residenziale.

Il subambito può essere inoltre utilizzato, una volta acquisito al patrimonio comunale, quale area di permuta in relazione ad operazioni urbanistiche di valenza strategica, quali:

1. l'acquisizione al demanio comunale delle aree vincolate ad uso civico di proprietà del comune di Budoni site all'interno del territorio comunale di Posada ed identificate alla tav. 26 del PUC.

Ulteriore dotazione minima di aree per usi pubblici:

- per la destinazione d'uso servizi alle persone e alle imprese, come definita all'art. 4 delle NTA , comprendente attività a carattere direzionale e commerciale a 100 mq di slp insediabile deve corrispondere almeno l'80% di SF, escluse le sedi viarie, destinata a spazio pubblico o di uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Il fabbisogno di parcheggi pubblici, pertinenziali, pertinenziali per la clientela e di aree per carico/scarico merci funzionali ad attività commerciali deve essere soddisfatto secondi parametri definiti dalla DGR 55/108 del 2000.

Destinazione d'uso

Attività produttive e artigianali max. 80% SLP

Servizi alle persone e alle imprese min. 20% SLP

Residenze: sono ammesse esclusivamente se vincolate alla guardiania con slp max..30 mq. per singola attività insediata.

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piano attuativo, PIP Piano per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L n.865 del 22/10/1971)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA e della presente scheda normativa.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 22.665

Indice fondiario: mc/mq 0.8

aree in cessione per servizi pubblici: min. 10% ST

Ulteriore dotazione minima di aree per usi pubblici:

- per la destinazione d'uso servizi alle persone e alle imprese, come definita all'art. 4 delle NTA , comprendente attività a carattere direzionale e commerciale a 100 mq di slp insediabile deve corrispondere almeno l'80% di SF, escluse le sedi viarie, destinata a spazio pubblico o di uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Utilizzazioni edificatorie generate per attività produttive - artigianali e terziarie - commerciali: mc 30.945

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: max.: 55% SF

Altezza massima degli edifici: 7,50 mt

(ad eccezione di impianti tecnologici e parcheggi in elevazione dove non si applicano limiti di altezza)

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviai* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato del PUC "Schede normative – elaborati grafici" riferito al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: min. 45% SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Ambito di trasformazione urbana 4 Porta dei due colli

Subambito 4.2

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

L'ambito 4 "Porta dei due colli" è situato a pochi km a sud dell'abitato di Posada e in contiguità all'area per attività produttive artigianali esistente, lungo la S.S.125 in direzione di Siniscola.

Il nuovo PUC si propone di completare la zona produttiva-artigianale esistente migliorando la qualità urbana dell'esistente e rafforzando l'insediamento esistente.

Il nuovo disegno di piano prevede l'offerta di superfici che possano ospitare attività non solo di natura produttiva e artigianale, ma anche di natura commerciale, espositiva e servizi alle imprese e alle persone.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC è ammessa l'attuazione per subambiti, come individuati dal PUC medesimo e come disciplinati dall'art.19 delle NTA e dalle schede normative.

All'interno del subambito 4.2 è prevista anche la possibilità di insediare attività commerciali e di servizio alle imprese e alle persone

Destinazione d'uso

Attività produttive e artigianali max. 80% SLP

Servizi alle persone e alle imprese min. 20% SLP

Residenze: sono ammesse esclusivamente se vincolate alla guardiania con slp max..30 mq. per singola attività insediata.

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA della presente scheda normativa: l'attuazione del presente sub ambito è subordinata alla cessione gratuita al comune del subambito 4.1 Porta dei due Colli.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 91.200

aree in cessione per servizi pubblici:

- min. 10% della superficie territoriale

Ulteriore dotazione minima di aree per usi pubblici:

- per la destinazione d'uso servizi alle persone e alle imprese, come definita all'art. 4 delle NTA , comprendente attività a carattere direzionale e commerciale a 100 mq di slp insediabile deve corrispondere almeno l'80% di SF, escluse le sedi viarie, destinata a spazio pubblico o di uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Il fabbisogno di parcheggi pubblici, pertinenziali, pertinenziali per la clientela e di aree per carico/scarico merci funzionali ad attività commerciali deve essere soddisfatto secondo parametri definiti dalla DGR 55/108 del 2000.

Indice fondiario IF: mc/mq 0.8

Utilizzazioni edificatorie generate per attività produttive - artigianali e terziarie - commerciali: mc 90.800

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura massimo RC: 55% SF

Altezza massima degli edifici: 7,50 mt

(ad eccezione di impianti tecnologici e parcheggi in elevazione dove non si applicano limiti di altezza)

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se se non diversamente specificato nella planimetria della scheda. Nel caso in cui sia previsto un sistema di mobilità interna con *controviali* o *strada-parco*, come si evince nella sezione stradale corrispondente graficamente rappresentata nell'elaborato del PUC "Schede normative – elaborati grafici" riferito al presente subambito, la distanza dal filo stradale sarà pari a 1 mt dalla viabilità di progetto.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: min. 45% SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

essendo nell'area di intervento ricomprese aree a pericolosità elevata da frana Hg3, individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Ambito di trasformazione urbanistica

n. 5 Parco di Monte Longu

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Area definita a est dalla S.P. 29 Posada-La Caletta, a sud dal confine meridionale del territorio comunale, ad ovest dalla 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. E' inoltre compresa nell'area una porzione di territorio, inserita nella proposta di perimetrazione del Parco del Tepilora, S. Anna, rio Posada, posta ad est della S.P. 29 e in adiacenza all'insediamento turistico di S. Giovanni.

Il nucleo edilizio di Monte Longu presenta problematiche urbanistiche ed ambientali notevoli avendo tutte le caratteristiche degli insediamenti non pianificati. Oltre a problemi di carattere morfologico va rilevato che esso è completamente incluso nell'area vincolata ai sensi della legge 1497/39 con DM 11 aprile 1968 (G.U. n.115 del 7 maggio 1968) e comprende inoltre aree vincolate ad usi civici di pertinenza del comune di San Teodoro comprese nel perimetro del sopraccitato vincolo e come tali soggette a vincolo paesistico ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Rispetto alla soluzione delle problematiche urbanistiche ed ambientali che investono l'area si sono aperte interessanti prospettive. Il Comune di San Teodoro sta infatti procedendo alla derubricazione del vincolo ad usi civici, avendo reperito altre aree a ciò destinabili all'interno del proprio territorio, essendosi al tempo stesso dichiarato disponibile a cedere il vasto demanio a ciò vincolato al Comune di Posada.

L'acquisizione da parte del Comune di Posada di tale complesso di aree, una volta completato l'iter di derubricazione del vincolo ad uso civico di pertinenza del Comune di S. Teodoro di cui alle deliberazioni del Consiglio comunale di San Teodoro n. 51 del 30 novembre 2009 e del Consiglio comunale di Posada n. 36 del 14 dicembre 2009, esteso oltre 1.600.000 mq, avviene attraverso meccanismi di tipo compensatorio: vale a dire il PUC attribuisce all'intera area al momento vincolata ad uso civico un indice omogeneo esplicitato dall'art. 19, c. 9 delle NTA e dalla presente scheda normativa; la capacità edificatoria corrispondente trova collocazione in aree di concentrazione dell'edificato individuate dal PUC – individuate graficamente dal PUC tavola "Sistemi e regole" e dall'elaborato grafico allegato al PUC (contenuto nell'elaborato 35 "Schede normative - elaborati grafici") e tali da contribuire alla riqualificazione urbanistico-ambientale del nucleo edificato di Monte Longu, per il quale si conferma la capacità insediativa residua. Il Comune di Posada si troverà così ad essere proprietario di un vasto demanio utilizzabile anche per compiere altre operazioni a carattere compensatorio rispetto a cessioni di ambiti di valore ambientale e urbanistico strategico posti anche in altre parti del territorio comunale.

Obiettivi generali:

- a. Risoluzione delle problematiche urbanistiche ed ambientali interessanti l'area;
- b. Riqualificazione 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 delle popolazione insediata ed insediabile;
- d. Riqualificazione ambientale delle aree di interesse paesaggistico;
- e. Acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree soggette ad usi civici di pertinenza del comune di San Teodoro attraverso meccanismi di tipo compensatorio;
- f. Costituzione di un demanio pubblico di aree necessario all'attuazione di operazioni di compensazione urbanistica previste dal Piano Urbanistico Comunale;

- g. Realizzazione di un insediamento turistico previa cessione gratuita da parte del Comune di San Teodoro al Comune di Posada delle aree di cui al precedente punto e).

Destinazione d'uso

Area di riqualificazione urbanistica Monte Longu:

- residenze turistiche, strutture ricettive e servizi connessi:: max. mc. 30.000 nel rispetto del dimensionamento delle zone F definito dal presente PUC a completamento dell'area di riqualificazione urbanistica Monte Longu individuata nella tavola "Sistemi e regole" e dall'elaborato grafico allegato al PUC (contenuto nell'elaborato 35 "Schede normative - elaborati grafici").

Area di compensazione riservata ad insediamenti turistici individuata nella tavola "Sistemi e regole" e dall'elaborato grafico allegato al PUC (contenuto nell'elaborato 35 "Schede normative - elaborati grafici"):

- Residenze turistiche ed attrezzature ricettive: fino ad un max. di mc. 20.000, di cui min. 3.000 mc da riservare a strutture ricettive, a compensazione dell'acquisizione dal comune di San Teodoro dell'intera area vincolata ad usi civici a conclusione dell'iter di derubricazione del vincolo gravante sulla medesima.

Aree agricole di interesse paesaggistico individuate nella tavola "Sistemi e regole" e dall'elaborato grafico allegato al PUC (contenuto nell'elaborato 35 "Schede normative - elaborati grafici"):

- all'interno di tali aree sono ammesse anche attività agricole con interesse sociale ma scarsa valenza economica (es. orti famigliari, agricoltura part-time); in sede di piano attuativo è inoltre possibile utilizzare le parti contigue agli insediamenti esistenti e previsti di tali aree per il reperimento della quota parte di aree di proprietà pubblica destinate ad attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.

Tipo di intervento

Trasformazione

Recupero

Ristrutturazione urbanistica.

Modalità attuative

Gli interventi si attuano secondo i contenuti della presente scheda normativa e dell'art. 20 delle NTA; essi sono attuabili per subambiti tramite Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata) individuati dall'elaborato grafico allegato al PUC (contenuto nell'elaborato 35 "Schede normative - elaborati grafici").

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST:

- mq 1.767.410
- , di cui:
 - o Parco ex usi civici di San Teodoro, comprendente le Aree agricole di interesse paesaggistico e l'area di compensazione riservata ad insediamenti turistici = ST mq 1.556.459
 - o Area di riqualificazione urbanistica Monte Longu = ST mq 211.506

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.012 applicabile all'area vincolata ad uso civico di pertinenza del comune di San Teodoro.

Utilizzazioni edificatorie attribuite in relazione alla riqualificazione urbanistico-ambientale dell'insediamento turistico residenziale esistente di Monte Longu: mc 30.000*, nel rispetto dei parametri fissati dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U per le zone F

* volumi esistenti da recuperare provenienti dal Piano Zone F e da utilizzare per la riqualificazione urbanistica dell'area

Utilizzazione edificatorie generate : mc 20.000**

per residenze turistiche e strutture ricettive (min. 3.000 mc) nel rispetto dei parametri fissati dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U per le zone F da realizzarsi all'interno dell'area Area riservata ad insediamenti turistici graficamente individuata dall'elaborato grafico allegato al PUC (contenuto nell'elaborato 35 "Schede normative - elaborati grafici").

** volumi utilizzati a compensazione per la permuta con il comune di San Teodoro per le aree derubricate dal vincolo ad usi civici

Indice fondiario per residenze turistiche e strutture ricettive: max. 0,75 mc/mq.

Il Piano attuativo disciplinerà nel dettaglio usi e configurazione delle Aree agricole di interesse paesaggistico in relazione allo svolgimento di attività agricole con interesse sociale ma scarsa valenza economica (es. orti famigliari, agricoltura part-time) così come ai fabbisogni di spazi pubblici di proprietà pubblica generati dalle zone F da destinare ad attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

essendo nell'area di intervento ricomprese aree a rischio idraulico Hi1, Hi2, Hi3, Hi4 individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrina e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità idraulica" allegato al

PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Prescrizioni particolari:

essendo nell'area di intervento ricomprese aree a pericolosità elevata da frana Hg3, aree a pericolosità media da frana (Hg2), individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Ambito di trasformazione urbana n. 6 Paule 'e mare

Subambito n. 6.1 PAULE 'E MARE EST

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Il PPR considera, sulla base dello stato della pianificazione e di un riconoscimento a grande scala dell'uso dei suoli, questa parte del territorio comunale come zona conclusa in sé stessa.

Le analisi condotte ne riconoscono la diversa morfologia e le condizioni di uso; al tempo stesso evidenziano come le problematiche riscontrate:

- la scarsa qualità degli spazi pubblici;
- le difficoltose relazioni, visuali e funzionali, con l'ambito portuale e quelli di valore paesaggistico;
- i forti incrementi della popolazione residente – nonostante la genesi come zona “turistica” dell'area -e scarsità di servizi alla persona a carattere permanente;
- l'assenza di relazioni tra ambiti edificati e paesaggio circostante, in special modo rispetto alla costa, all'area di Paule Mare, alle visuali verso Posada;
- il mancato completamento dei servizi e della rete viaria previsti dal Piano particolareggiato del 1983;
- le problematiche irrisolte del nucleo abitato di Paule 'e Mare;

non possano essere affrontate che attraverso un approccio di tipo globale.

L'azione del PUC è quindi mirata, attraverso la collaborazione tra soggetti pubblici e privati, alla definizione, di una complessiva riqualificazione urbanistica, funzionale e ambientale dell'area orientata a garantirne un effettivo sviluppo turistico migliorandone le relazioni sia con il sistema delle risorse paesaggistiche e storiche sia con il porto. Rispetto a quest'ultimo è evidente l'importanza di coordinare l'azione del PUC di Posada con il confinante comune di Siniscola.

Sulla base di queste premesse, si è proceduto alla configurazione dell'assetto dell'area finalizzata:

- alla creazione di un parco che riqualifica la connessione visuale e funzionale tra la torre costiera e la chiesetta di S. Giovanni, il mare, la piana di Paule mare e le pendici di Monte Longu;
- al recupero del canale di bonifica che attraversa l'area, da inserire in un sistema di fitodepurazione degli scarichi civili;
- al recupero urbanistico dell'abitato di Paule Mare;
- all'insediamento di funzioni legate alle potenzialità del porto turistico quale elemento di attrazione: un albergo, comprensivo di servizi aperti alla clientela extralberghiera; un piccolo nucleo in grado di diventare polo di aggregazione dell'intera area in quanto dotato di servizi alla persona, quali piccoli negozi, e caratterizzato da spazi pubblici qualificati, utilizzabili anche per manifestazioni, quali concerti, etc.; l'inserimento, a servizio delle attività del porto e a supporto della riqualificazione dell'insediamento esistente di Paule Mare, di nuove funzioni commerciali-terziarie ed artigianali di supporto alla nautica a compensazione della cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici dal Piano di risanamento urbanistico di Paule 'e Mare.

All'interno dell'intero ambito 6 è prevista, conformemente a quanto prescritto dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U, la destinazione a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde, parco, gioco e sport e per parcheggi di almeno il 50% della superficie territoriale; di tale quota parte di superficie territoriale almeno il 60% deve essere pubblica.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC è ammessa l'attuazione per subambiti, come individuati dal PUC medesimo e come disciplinati dall'art.19 e dalle schede normative.

Nello specifico l'ambito 6 è suddiviso nei seguenti subambiti:

- 6.1 Paule 'e mare est;

- 6.2 Paule 'e mare ovest

All'interno del presente subambito 6.1 Paule 'e mare est, la quota minima di aree in cessione per usi pubblici è data dall'assetto proposto dal PUC che vede l'attestarsi delle aree di concentrazione dell'edificato:

- lungo il margine settentrionale dell'area per quanto riguarda le utilizzazioni edificatorie riservate a residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi, ad integrazione del nucleo di San Giovanni e a delimitazione del cono visivo tra il Montelongu ed il mare, costituito dall'ampia depressione del Paule da destinarsi a parco urbano. Il complesso di aree destinate a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde, parco, gioco e sport e per parcheggi contribuisce a soddisfare tale fabbisogno in merito alle aree di proprietà pubblica per l'intero ambito 6, con specifico riferimento al subambito 6.2. esclusivamente per la quota di tale fabbisogno eventualmente non soddisfabile all'interno del subambito 6.2; tale complesso di aree è classificato in zona F ai sensi del D.A. 2266/1983;
- in corrispondenza del margine sudovest dell'area per le utilizzazioni edificatorie con destinazione attività commerciali, attività terziarie, attività artigianali limitatamente ad attività di supporto alla nautica: tale complesso di aree è classificato in zona G ai sensi del D.A. 2266/1983.

Destinazione d'uso

Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: 25.000 mc di cui min. 70% per strutture ricettive alberghiere;

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. 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.

Attività commerciali – nei limiti fissati dall'art. 28 "Compatibilità tra attività commerciali e zone urbanistiche" in riferimento alle zone G e con esclusione di attività di commercio all'ingrosso – , attività terziarie, attività artigianali limitatamente ad attività di supporto alla nautica: max. 10.000 mc.

Tipo di intervento

Trasformazione.

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

1. La realizzazione degli interventi deve avvenire all'interno di un unico piano attuativo previa cessione gratuita al comune di Posada, in concomitanza con la pubblicazione sul BURAS della variante urbanistica adottata con D.C.C. di Posada n. 35 del 24 novembre 2012 approvata con D.C.C. di Posada n.8 del 18 aprile 2013:
 - a. Della quota parte (min. 60% integrato dalla quota di fabbisogno di aree pubbliche non soddisfatto all'interno del subambito 6.2 Paule Mare ovest) delle aree destinate all'interno del subambito 6.1 a verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi;
 - b. delle aree destinate a viabilità, parcheggi e verde pubblico ricomprese nell'area normativa "Insediamento di Paule Mare" (art. 23 NTA) e individuate dal relativo Piano di risanamento per una superficie pari a min. 39.961 mq.

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 NTA e della presente scheda normativa
Il piano attuativo è tenuto a riservare la disponibilità di quota parte delle superfici destinate a zona F dalla scheda normativa grafica in misura sufficiente a consentire, nel rispetto dell'indice

fondario massimo di 0,75 mc/mq la realizzazione delle utilizzazioni edificatoria, in misura massima di mc. 3.000, realizzabili nell'ambito previa 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.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 161.000

Indice Territoriale IT:

Zona F: mc/mq 0.18

Tale capacità insediativa è integrata nella misura massima di mc. 3.000 generati dal subambito 2.2. Parco urbano finalizzati alla cessione gratuita al Comune di Posada del complesso immobiliare "Palazzo del Conte Teodato", identificato e 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 del P.P. medesimo con conseguente incremento dell'indice territoriale fino a max. 0,20 mc/mq.

Zona G: 0,74 mc/mq

Utilizzazioni edificatorie:

- per residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: mc 25.000 di cui:
Quota ricettivo: 18.000 mc
Quota residenze turistiche: mc 7.000
Quota residenze turistiche realizzabili previa cessione gratuita al Comune di Posada nell'area individuata a tal fine nella scheda normativa grafica allegata: mc 3.000;
- per Attività commerciali – nei limiti fissati dall'art. 28 "Compatibilità tra attività commerciali e zone urbanistiche" in riferimento alle zone G e con esclusione di attività di commercio all'ingrosso – , attività terziarie, attività artigianali limitatamente ad attività di supporto alla nautica: max. 10.000 mc. di cui: per ogni 100 mq SLP devono corrispondere minimo 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.

Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio (art.8 comma 2, D.A. 22/12/83 n.2266/U).

Per le attività commerciali il fabbisogno di parcheggi pubblici, privati, pertinenziali per la clientela e delle aree di sosta per carico/scarico merci per deve essere soddisfatto ai sensi della DGR 55/108 del 2000 e s.m.i. I parcheggi pubblici possono essere reperiti anche all'interno delle aree riservate a verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi ricomprese nel subambito 6.1.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC:

- *Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi* : max.40% SF
- Attività commerciali, attività terziarie, attività artigianali limitatamente ad attività di supporto alla nautica:
 - Area G1: max. 60%
 - Area G2: max. 30%

H. max. degli edifici zone F e G: n. 2 piani fuori terra salvo diversa indicazione presente sull'elaborato grafico.

Distanze dal filo stradale: 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

1. Essendo nell'area di intervento ricomprese aree a rischio idraulico Hi1, Hi2, Hi3, Hi4 individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrina e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità idraulica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. La realizzazione di tetti verdi è sempre ammessa, indipendentemente dalla destinazione d'uso del singolo immobile;
2. In sede di elaborazione del Piano attuativo il canale che attraversa l'area dovrà essere integrato nel sistema del verde e, qualora le soluzioni mitigazione del rischio idraulico contemplino la realizzazione di casse d'espansione idraulica, esse dovranno essere inserite in nel complessivo progetto paesaggistico e di fruizione pubblica dell'area.
3. All'interno delle aree di concentrazione dell'edificato, in corrispondenza dei margini a confine con le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, è obbligatoria la realizzazione di una fascia alberata di inserimento paesaggistico (profondità minima m.5);
4. La fascia centrale dell'area riservata verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, schematicamente individuata nella scheda grafica dovrà essere riservata al parco di connessione tra Montelongu e la riva del mare con particolare attenzione alla tutela delle visuali verso Montelongu, il nucleo storico di San Giovanni, la pinetina e la torre costiera.

Ambito di trasformazione urbana 6 Paule 'e mare

Subambito 6.2 PAULE 'E MARE OVEST

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Il PPR considera, sulla base dello stato della pianificazione e di un riconoscimento a grande scala dell'uso dei suoli, questa parte del territorio comunale come zona conclusa in sé stessa.

Le analisi condotte ne riconoscono la diversa morfologia e le condizioni di uso; al tempo stesso evidenziano come le problematiche riscontrate:

- la scarsa qualità degli spazi pubblici;
- le difficoltose relazioni, visuali e funzionali, con l'ambito portuale e quelli di valore paesaggistico;
- i forti incrementi della popolazione residente e scarsità di servizi alla persona a carattere permanente;
- l'assenza di relazioni tra ambiti edificati e paesaggio circostante, in special modo rispetto alla costa, all'area di Paule Mare, alle visuali verso Posada;
- il mancato completamento dei servizi e della rete viaria previsti dal Piano particolareggiato del 1983;
- le problematiche irrisolte del nucleo abitato di Paule Mare;

non possano essere affrontate che attraverso un approccio di tipo globale.

L'azione del PUC è quindi mirata, attraverso la collaborazione tra soggetti pubblici e privati, alla definizione, di una complessiva riqualificazione urbanistica, funzionale e ambientale dell'area orientata a garantirne un effettivo sviluppo turistico migliorandone le relazioni sia con il sistema delle risorse paesaggistiche e storiche sia con il porto. Rispetto a quest'ultimo è evidente l'importanza di coordinare l'azione del PUC di Posada con il confinante comune di Siniscola.

All'interno dell'intero ambito 6 è prevista, conformemente a quanto prescritto dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U, la destinazione a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde, parco, gioco e sport e per parcheggi di almeno il 50% della superficie territoriale; di tale quota parte di superficie territoriale almeno il 60% deve essere pubblica.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC è ammessa l'attuazione per subambiti, come individuati dal PUC medesimo e come disciplinati dall'art.19 e dalle schede normative.

Nello specifico l'ambito 6 è suddiviso nei seguenti subambiti:

- 6.1 Paule 'e mare est;
- 6.2 Paule 'e mare ovest.

L'intervento interessante il subambito 6.2 è in stretto rapporto con gli interventi previsti nel subambito 6.1, descritti nella relativa scheda normativa poiché quest'ultimo che contribuisce al soddisfacimento degli standard richiesti dal D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U in termini di spazi per attrezzature di interesse comune, per verde, parco, gioco e sport rispetto alla quota di superficie territoriale destinata a diventare pubblica oltretutto per il fabbisogno di tali aree generato dal subambito 6.1 anche per la quota parte di tale fabbisogno eventualmente non soddisfatta all'interno del subambito 6.2. in corrispondenza delle aree a ciò destinate all'interno del medesimo.

Nello specifico il subambito 6.2 è destinato alla realizzazione di un struttura alberghiera di elevato standard prestazionale, comprensiva di servizi aperti alla clientela extralberghiera, tali da contribuire alla valorizzazione e al miglioramento della capacità di attrazione del porto della Caletta.

Il subambito, ricompreso nel complesso di aree vincolate ad usi civici per le quali il comune di S. Teodoro ha avviato l'iter di derubricazione di cui alle deliberazioni del consiglio comunale di S. Teodoro n. 51 del 30 novembre 2009 e del consiglio comunale di Posada n. 36 del 14 dicembre 2009, è riservato all'attuazione di operazioni di compensazione relative

all'acquisizione al demanio comunale di aree necessarie al conseguimento di obiettivi strategici per la pianificazione urbanistica; la capacità insediativa del subambito è inoltre utilizzabile per l'acquisizione al demanio comunale delle aree soggette ad uso civico di proprietà del comune di Budoni ma ricadenti nel territorio comunale di Posada graficamente rappresentate alla tav. 26 "Vincoli e beni paesaggistici e ambientali" del PUC.

Destinazione d'uso

Strutture ricettive alberghiere e servizi connessi: 100% SLP.

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA) di iniziativa pubblica o privata corredati da convenzione urbanistica relativamente alla cessione gratuita al Comune di Posada dell'intero ambito n. 7 Area di riqualificazione turistico ambientale di Orvile di cui agli artt. 19 e 35 delle NTA del PUC .

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 NTA e della presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 80. 871

Indice Territoriale IT: mc/mq 0,22

Tale capacità insediativa è integrata nella misura massima di mc. 2.400 generati dal subambito 2.2. Parco urbano con conseguente incremento dell'indice territoriale fino a max. 0,25 mc/mq.

Indice fondiario IF: max. 0,75 mc/mq

Utilizzazioni edificatorie generate per strutture ricettive alberghiere: mc 18.165.

Tale capacità insediativa è integrata nella misura massima di mc. 2.400 generati dal subambito 2.2. Parco urbano previa cessione gratuita al comune di Posada delle aree destinate a verde e parcheggi individuate dalla scheda normativa grafica dell'ambito 2 Parco urbani – subambito 2.2.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: max. 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, per la viabilità principale di collegamento se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato

70% SF nelle aree per attrezzature di interesse comune, verde, parco, gioco e sport e per parcheggi destinate

Prescrizioni particolari:

Essendo nell'area di intervento ricomprese aree a pericolosità media da frana Hg2, individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Ambito di trasformazione urbana n. 7 ORVILE

PARAMETRI GENERALI

Descrizione

Le aree corrispondono al versante costiero e prospiciente la valle del fiume Posada del Monte di Orvile, come individuate dalla tavola "Sistemi e regole".

Obiettivi dell'intervento:

- 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 gratuita al demanio comunale dell'intera area attraverso operazioni di compensazione urbanistica
- d. Sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione tale da compromettere l'equilibrio geomorfologico ed idrogeologico.
- e. la capacità edificatoria generata dall'area ha esclusivamente destinazione pubblica in relazione al Parco regionale del Tepilora – S. Anna – Rio Posada nel rispetto dei vincoli sovraordinati interessanti l'area.

Il PUL individua il sistema delle strutture e dei beni per la fruizione dei luoghi costieri.

Destinazione d'uso

Parco territoriale integrato da itinerari ciclo-pedonali e percorsi naturalistici e da strutture di supporto funzionali alla fruizione pubblica dei luoghi nei limiti dell'IT 0,001, dei vincoli sovraordinati interessanti l'area e rappresentati nella tav. 26 "Vincoli e beni paesaggistici" ricompresa tra gli elaborati del PUC e secondo quanto stabilito da apposito piano attuativo di iniziativa pubblica e dal Piano di Assetto del Parco naturale e regionale di Tepilora, S. Anna e Rio Posada.

Tipo di intervento

Riqualificazione ambientale.

Modalità attuative

Piano attuativo di iniziativa pubblica;

Piano di Assetto del Parco naturale e regionale di Tepilora, S. Anna e Rio Posada;

Gli interventi si attuano secondo i contenuti degli artt. 19 e 35 delle NTA e della presente scheda normativa.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 651.200

Indice Territoriale IT: mc/mq 0,001

PARAMETRI EDILIZI

La definizione di tali parametri è demandata al Piano di Assetto del Parco naturale e regionale di Tepilora, S. Anna e Rio Posada

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

La definizione di tali parametri è demandata al Piano di Assetto del Parco naturale e regionale di Tepilora, S. Anna e Rio Posada.

Ambito di trasformazione urbana n. 8 SAS MURTAS

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Sas Murtas (l'unica frazione di impianto storico presente nel territorio, composta dai due nuclei di Sas Murtas e Sas Zoddas), nonostante il relativo isolamento rispetto al resto del territorio comunale, ha registrato incrementi di popolazione nel corso degli ultimi censimenti, che verranno ulteriormente rafforzati dalla recente lottizzazione, in attuazione del Programma di Fabbricazione ed avviata anteriormente all'adozione del PUC.

L'azione del Piano è pertanto diretta, ricercando forme di collaborazione da parte dei cittadini alla attuazione degli obiettivi del Piano, a:

- salvaguardare e recuperare gli elementi di valore storico, testimoniale e paesaggistico ancora riconoscibili: edifici in pietra e di valore testimoniale, tracce del paesaggio agrario superstite, le aree adiacenti al corso del rio Sallaces;
- integrare la dotazione di servizi alle persone pubblici e privati, oggi estremamente ridotta, anche mediante interventi integrativi del tessuto residenziale, comprensivi di destinazioni turistiche, dove particolare importanza assumerà la creazione di spazi pubblici di aggregazione e integrati al paesaggio collinare.

Il PUC individua i seguenti subambiti:

- SAS MURTAS 1;
- SAS MURTAS 2;
- SAS MURTAS 3;
- SAS MURTAS 4.

Percentuale aree in cessione: 50%

Destinazione d'uso

Residenza e servizi connessi: max. 70% SLP

Residenze turistiche e strutture ricettive e servizi connessi: min. 30% SLP

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 19 delle NTA e della presente scheda normativa

E' ammessa l'attuazione per sub-ambiti come individuati dalla presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST:

SAS MURTAS 1 = mq 10.500

SAS MURTAS 2 = mq 8.400

SAS MURTAS 3 = mq 8.800

SAS MURTAS 4 = mq 6.750

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.30

Utilizzazioni edificatorie complessive per subambiti

SAS MURTAS 1 = mc. 3.150

SAS MURTAS 2 = mc. 2.520

SAS MURTAS 3 = mc. 2.640

SAS MURTAS 4 = mc. 2.025

Abitanti teorici insediabili (residenti):

SAS MURTAS 1 = 11

SAS MURTAS 2 = 15

SAS MURTAS 3 = 9

SAS MURTAS 4 = 7

Utilizzazione edificatorie generate per residenza e servizi connessi:

SAS MURTAS 1 = mc 2.205

SAS MURTAS 2 = mc 2.520

SAS MURTAS 3 = mc 1.848

SAS MURTAS 4 = mc 1.418

di cui: Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

Utilizzazione edificatorie generate per residenze turistiche:

SAS MURTAS 1 = mc 945

SAS MURTAS 2 = mc 756

SAS MURTAS 3 = mc 792

SAS MURTAS 4 = mc 608

Indice fondiario per le aree di concentrazione dell'edificato destinate in sede di piano attuativo a residenze turistiche: max. 0,75 mc/mq.

La quota di aree in cessione è destinata al soddisfacimento del fabbisogno minimo di aree pubbliche per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, per parcheggi generato dagli interventi residenziali e dagli interventi residenziali turistici.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale : 6 mt, se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari per i subambiti 8.1, 8.3, 8.4:

essendo nell'area di intervento ricomprese aree a pericolosità media da frana Hg2, individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Ambito di trasformazione urbana n.9 Via Vittorio Veneto

Subambito n. 9.1

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Obiettivi generali del PPR

Tali aree sono funzionali al conseguimento degli obiettivi del PPR in merito alle espansioni precedenti e successive agli Anni '50 relativamente a:

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. risoluzione delle aree irrisolte dai precedenti strumenti urbanistici (aree a servizi non attuate, aree di frangia rispetto allo sviluppo dell'insediamento);
- c. integrazione dei servizi alla popolazione.

Definizione

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.

Obiettivi

- Favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere.
- 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 dagli elaborati grafici allegati alle singole schede normative.
- 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:
 - o Il rispetto della capacità insediativa attribuita dalla scheda normativa;
 - o Il rispetto del mix funzionale previsto dalla scheda normativa;
 - o Il rispetto della dimensione minima di aree da cedere al Comune per viabilità, verde e servizi pubblici;
 - o La collocazione delle aree in cessione in posizione vantaggiosa per il Comune in termini di accessibilità e configurazione planoaltimetrica e paesaggistica in riferimento al Monte Idda;
 - o Non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC è ammessa l'attuazione per subambiti, come individuati dal PUC medesimo e come disciplinati dall'art.19 e dalle schede normative.

Percentuale aree in cessione: 50%

Destinazione d'uso

Residenza e servizi connessi:100% slp

Tipo di intervento

Trasformazione.

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti della presente normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 5.700

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.37

Abitanti teorici insediabili (residenti): 12

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 2.109* , di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: max. 20%

Servizi pubblici: min. 10%

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale: 6.mt, se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato

70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

Essendo nell'area di intervento ricomprese aree a pericolosità media da frana Hg2, individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Salvaguardie

Le indagini specialistiche propedeutiche alla elaborazione del PUC hanno ricompreso il subambito oggetto della presente scheda normativa tra le aree a rischio archeologico, classificando l'area come "area di attenzione di 2° livello", graficamente individuata dalla tav. 23 "Sistema storico - culturale", scala 1:10.000 e disciplinata dal c. 6, art. 50 "Norme transitorie e finali" delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Ambito di trasformazione urbana n. 9 Via Vittorio Veneto

Subambito 9.2

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Obiettivi generali del PPR

Tali aree sono funzionali al conseguimento degli obiettivi del PPR in merito alle espansioni precedenti e successive agli Anni '50 relativamente a:

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. risoluzione delle aree irrisolte dai precedenti strumenti urbanistici (aree a servizi non attuate, aree di frangia rispetto allo sviluppo dell'insediamento);
- c. integrazione dei servizi alla popolazione.

Definizione

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.

Obiettivi

- Favorire interventi di trasformazione urbanistica e la realizzazione di piccoli servizi di quartiere.
- 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 dagli elaborati grafici allegati alle singole schede normative.
- 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:
 - o Il rispetto della capacità insediativa attribuita dalla scheda normativa;
 - o Il rispetto del mix funzionale previsto dalla scheda normativa;
 - o Il rispetto della dimensione minima di aree da cedere al Comune per viabilità, verde e servizi pubblici;
 - o La collocazione delle aree in cessione in posizione vantaggiosa per il Comune in termini di accessibilità e configurazione planoaltimetrica e paesaggistica in riferimento al Monte Idda;
 - o Non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici.

Per facilitare l'attuazione degli obiettivi del PUC è ammessa l'attuazione per subambiti, come individuati dal PUC medesimo e come disciplinati dall'art. 19 e dalle schede normative.

Destinazione d'uso

Percentuale aree in cessione: 50%

Residenza e servizi connessi: 100% SLP

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti della presente normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 4.600

Indice Territoriale IT: mc/mq 0.37

Abitanti teorici insediabili (residenti): 10

Utilizzazioni edificatorie generate per residenza e servizi connessi: mc 1.702* , di cui:

Quota residenziale massima: max. 70%

Servizi strettamente connessi alla residenza: min. 20%

Servizi pubblici: max. 10%

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale: 6mt, se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato

70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

Essendo nell'area di intervento ricomprese aree a pericolosità media da frana Hg2, individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità geologica e geotecnica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Salvaguardie

Le indagini specialistiche propedeutiche alla elaborazione del PUC hanno ricompreso il subambito oggetto della presente scheda normativa tra le aree a rischio archeologico, classificando l'area come "area di attenzione di 2° livello", graficamente individuata dalla tav. 23 "Sistema storico-culturale", scala 1:10.000 e disciplinata dal c. 6, art. 61 "Norme transitorie e finali" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Aree per nuove strutture ricettive – *poli turistici*
(Area T1:art. 22 Norme tecniche di attuazione)

Aree per nuove strutture ricettive - Area T1 "STAGNO LONGU"

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

In continuità con l'Ambito di trasformazione Pre-Parco fluviale, l'area interessata è destinata ad ospitare una struttura ricettiva che ampli l'offerta sull'intero territorio comunale.

Anche in quest'area l'intervento di trasformazione del territorio è correlato alla cessione di aree destinate a completare l'interfaccia ambientale tra la città ed il parco fluviale attraverso un nuovo parco pubblico

Destinazione d'uso

Attività turistico-ricettive

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA)

Gli interventi si attuano secondo i contenuti della presente normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 10.500

di cui: il 50% della Superficie Territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di cui almeno il 60% deve essere pubblica.

Indice Territoriale IT: 0,70mc/mq

Indice fondiario IF: max. 0,75mc/mq

Utilizzazioni edificatorie generate per strutture ricettive alberghiere : mc 7.000

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura massimo RC: 40% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale: 6 mt, se non diversamente specificato nella planimetria della scheda.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

Essendo l'area di intervento ricompresa tra le aree a pericolosità idraulica molto elevata Hi4 individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità idraulica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Aree per servizi alle persone e alle imprese
(art. 24 Norme tecniche di attuazione)

Aree per servizi alle persone e alle imprese "SU GHESPE"

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

Il PUC individua un' area tra la SS 131 DCN e l'ambito di trasformazione Porta della città, da destinare ad aree per servizi alle imprese e alle persone (servizi generali).

La natura funzionale di quest' area mira a soddisfare la richiesta di Servizi alle persone e alle imprese ed è quindi diretta a tutta la comunità di Posada.

Le destinazioni funzionali ammesse ambito sono:

- Servizi generali
- Edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, beni culturali, sanità, sport e attività ricreative
- Culto e servizi annessi
- Strutture per il credito, le comunicazioni
 - o Attrezzature commerciali nei limiti di cui alla LR n. 5 18/05/06 e s.m.i., della DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 e s.m.i. e specificati all'art. 28 delle NTA del PUC.

La percentuale di aree in cessione sarà concordata con l'Amministrazione comunale in sede di strumento attuativo sulla base degli standard minimi di legge riferiti alle zone omogenee di tipo G ai sensi del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U e di quanto specificato in materia di parcheggi dalla DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 e s.m.i.

Destinazione d'uso

Servizi alle persone e alle imprese

Tipo di intervento

Trasformazione

Modalità attuative

Piani urbanistici attuativi (vedi art. 6 NTA) con possibilità di attuazione per subambiti.

Gli interventi si attuano secondo i contenuti degli artt.24 e 28 delle NTA e della presente scheda normativa.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 36402

Utilizzazioni edificatorie generate per servizi alle persone e alle imprese : mc 10.000

di cui: per ogni 100 mq SLP deve corrispondere minimo 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.

Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio (art.8 comma 2, D.A. 22/12/83 n.2266/U).

Per le attività commerciali il fabbisogno di parcheggi pubblici, privati, pertinenziali per la clientela e delle aree di sosta per carico/scarico merci per deve essere soddisfatto ai sensi della DGR 55/108 del 2000 e s.m.i.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 60% SF

H. max. degli edifici: 7.50 mt

Distanze dal filo stradale : 7.5 mt dall'attuale sede stradale

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 50 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
60% SF nelle aree in cessione per parco e servizi.

Poli turistici nel sistema ambientale
(art. 36 Norme tecniche di attuazione)

Poli turistici nel sistema ambientale RT1 AREA CAMPEGGIO

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

L'intervento prevede la riqualificazione ed il completamento dell'area comprensiva del campeggio, del parcheggio di accesso alla spiaggia e di una struttura per ristorazione esistente denominata "Sa Tiria".

In una logica di miglioramento della qualità dell'offerta ricettiva del comune di Posada, il PUC individua in quest'area:

- Campeggio: manutenzione e riqualificazione
- Parcheggio: manutenzione e riqualificazione
- Possibilità di prevedere strutture removibili a supporto del Parco Fluviale e della Balneazione
- Attività di ristorazione "Sa Tiria": manutenzione, riqualificazione e ampliamento del fabbricato esistente nei limiti di legge fino ad un massimo del 25% del volume esistente alla data di adozione del presente PUC e alle condizioni stabilite dal PAI e riportate agli artt. 52,53,54,55 delle NTA del PUC per le aree a pericolosità idraulica individuate dal PAI, ed interessanti parzialmente l'area RT1 Area campeggio oggetto della presente scheda normativa.

Destinazione d'uso

Attività turistico-ricettive

Tipo di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, completamento e riqualificazione

Modalità attuative

Gli interventi si attuano secondo i contenuti secondo il combinato e disposto di cui agli artt. 36, 52,53,54,55 delle NTA del PUC e della presente scheda normativa. In caso di interventi di ampliamento: piano attuativo. E' ammessa la suddivisione in subambiti attuativi e la redazione di piani limitati alla realizzazione di singoli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 40.770

Indice fondiario IF: max. 0,75 mc/mq

All'interno dell'intera area è prevista, conformemente a quanto prescritto dal D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U, la destinazione a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde, parco, gioco e sport e per parcheggi di almeno il 50% della superficie territoriale; di tale quota parte di superficie territoriale almeno il 60% deve essere pubblica.

PARAMETRI EDILIZI

Distanze dal filo stradale : 6 mt, se non diversamente specificato.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi

Prescrizioni particolari:

Essendo l'area di intervento ricompresa tra le aree a pericolosità idraulica molto elevata Hi4 individuate dallo studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali" di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 2 del 21 dicembre 2007 nonché dallo "Studio di compatibilità idraulica" allegato al PUC, l'attuazione degli interventi previsti dal PUC e dalla presente scheda normativa è subordinata alla messa in opera di misure di mitigazione del rischio idraulico tali da mettere in sicurezza l'area di intervento.

Poli turistici nel sistema ambientale R T2 GUPARZA

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

L'intervento prevede la riqualificazione ed il completamento della struttura ricettiva esistente, in una logica di miglioramento della qualità dell'offerta ricettiva del comune di Posada.

Destinazione d'uso

Attività turistico-ricettive

Tipo di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, completamento e riqualificazione

Ampliamento struttura ricettiva esistente

Modalità attuative

Gli interventi si attuano secondo i contenuti dell'art. 36 delle NTA e della presente scheda normativa

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale ST: mq 30.000

i cui: il 50% della Superficie Territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di tale quota parte di superficie territoriale almeno il 60% deve essere pubblica (art.7 comma 3, D.A. 22/12/83 n. 2266/U).

Utilizzazione edificatorie generate per ampliamento/completamento strutture ricettive: mc 5.000 oltre alle strutture esistenti alla data di adozione del presente PUC.

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura RC: 40% SF.

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanze dal filo stradale: 6 mt, se non diversamente specificato.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 40 alberi/ha

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree di concentrazione dell'edificato
70% SF nelle aree in cessione per parco e servizi