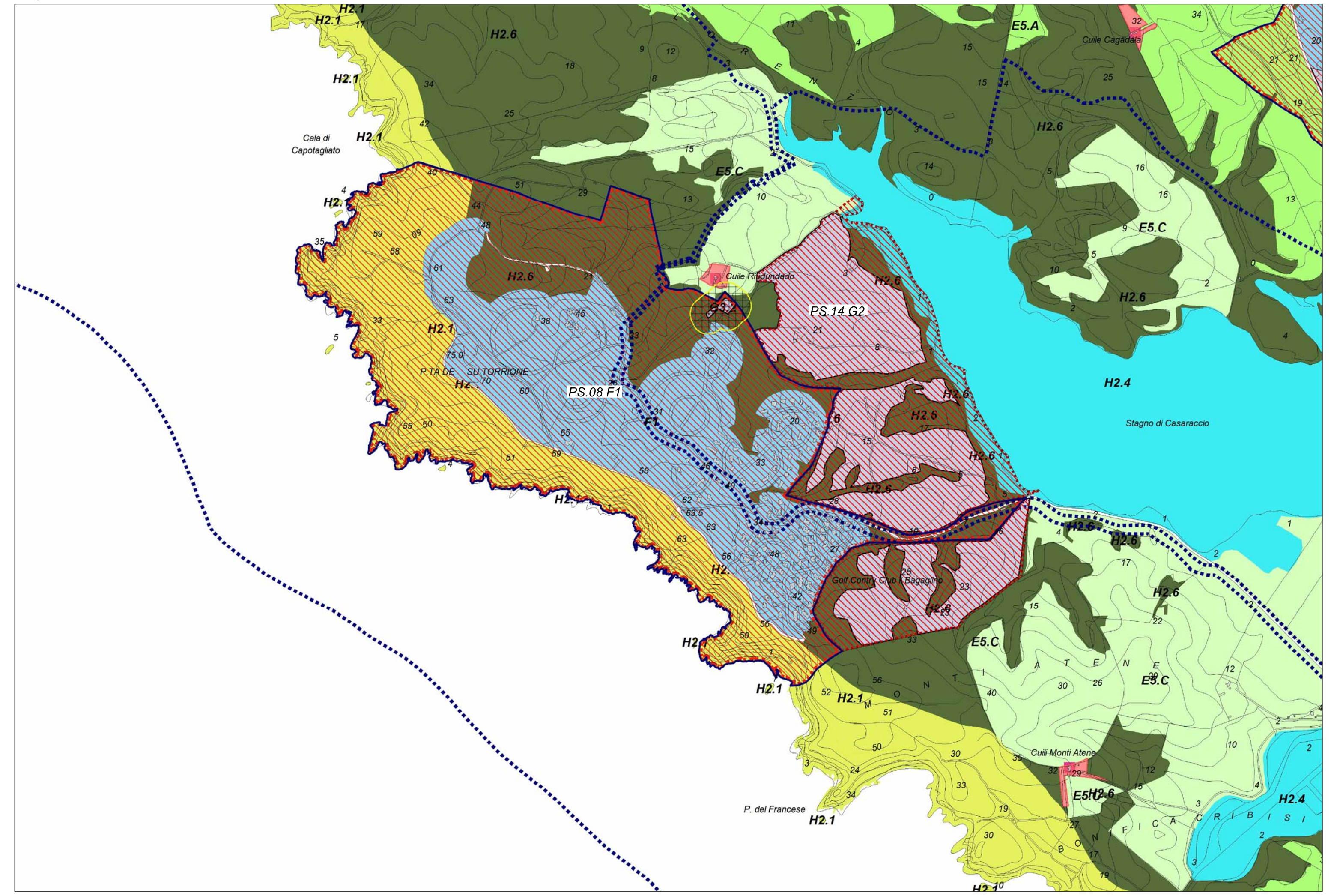
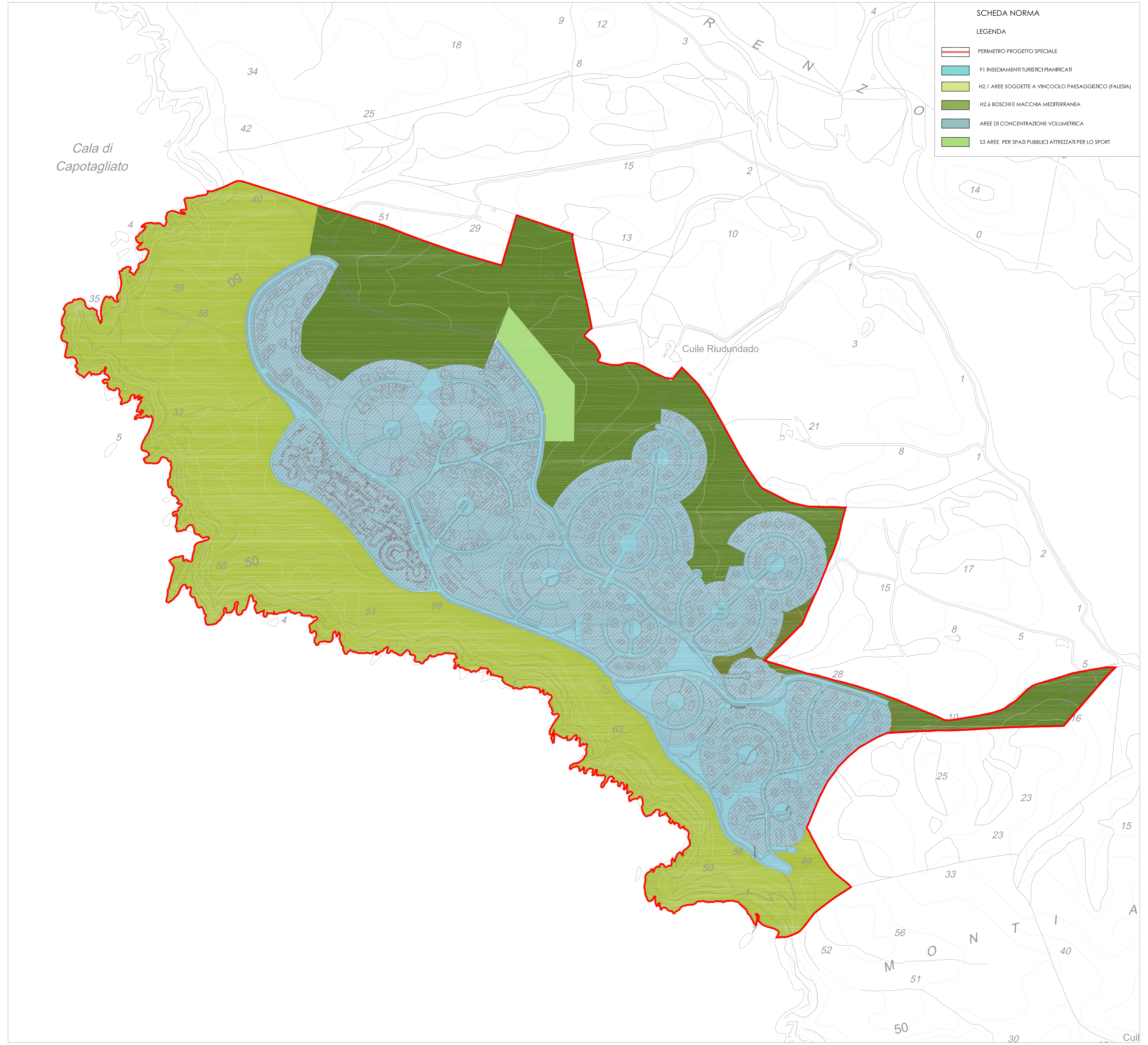
Inquadramento P.U.C. scala 1:10000

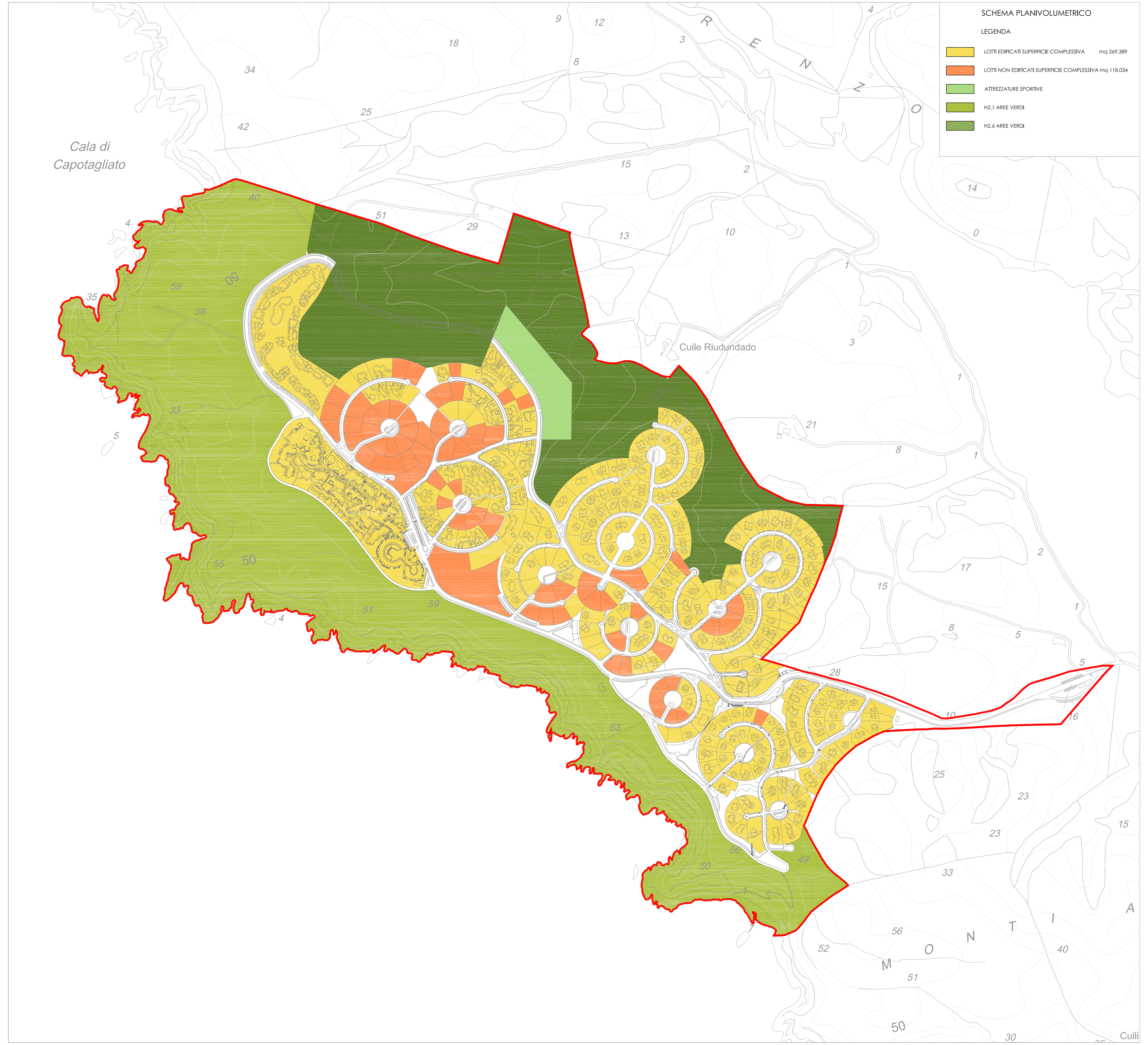


Inquadramento foto aerea scala 1:10000

Scheda norma scala 1:4000



Schema planivolumetrico scala 1:4000



Norme tecniche di attuazione

PROGETTO SPECIALE PUNTA SU TORRIONE — **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DESCRIZIONE

Il progetto Speciale "Punta Su Torrione" riguarda parti del territorio costiero interessate da un insediamento turistico a carattere prevalentemente stagionale.
Tale insediamento, parzialmente realizzato, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, completamento residenziale, di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, di riconversione a destinazioni d'uso alberghiera.

MODALITA, DI ATTUAZIONE

Gli interventi sono programmati sulla base del presente progetto Speciale e della successivo Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata che può essere attuato in più stralci funzionali.
Gli interventi si realizzano sulla base del presente progetto Speciale e del successivo Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata conformato alle prescrizioni vincolanti del PS e che può essere attuato in due fasi:

- realizzazione di volumi, per un totale di mc 34'190 nei lotti definiti di completamento dal presente PS;
- realizzazione di volumi, per un totale di mc 15'000, subordinata al completamento e alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla realizzazione dell'area destinata ad impianti sportivi;

DESTINAZIONI EDILIZIE

Strutture ricettive residenziali;
Strutture ricettive alberghiere;
Attrezzature per il gioco e lo sport;
Esercizi commerciali, come da Piano del Commercio;

CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA sono consentiti interventi:	**I1, I2, I3, I4, I5, I8**
In presenza di PUA sono consentiti interventi:	**I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11 I12**

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dc	Distanza dell'edificio dai confini di proprietà	**in aderenza o ml 5,00**
Df	Distanza tra pareti finestrate	**ml 10,00**
Altezza max		**ml 7,50**
N° piani fuori terra		**2**
Rc	Rapporto di copertura	**50%**

PARAMETRI PARCHEGGI

• per la RESIDENZA	**2posti auto x unità abitativa**
• per le STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE	**1 posto auto x 2 posti letto**

TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologie basse ad alta densità.
Nel caso di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, le tipologie edilizie devono obbligatoriamente rispettare i seguenti parametri:

- massimo contenimento dell'impatto sul paesaggio dimostrato con simulazioni fotografiche allegate al PUA che mostrino lo stato precedente e quello successivo all'intervento e le relative misure di attenuazione dell'impatto sul paesaggio sia dall'intorno te
- nel caso di coperture inclinate degli edifici la pendenza massima consentita sul piano orizzontale di riferimento è pari al 20%; le coperture inclinate devono essere finite con tegole in materiale laterizio tipo coppi;
- le coperture degli edifici possono essere piane del tipo verde ricoperte di terra vegetale con messa a dimora di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea;
- l'edificazione deve essere concentrata e, preferibilmente, seguire un principio insediativo di tipologia compatta, eventualmente con corpi edilizi disposti a gradoni, rivestimenti in pietra locale;
- durante la fase di realizzazione delle opere deve essere prestata la massima attenzione alla copertura vegetale esistente, in particolare degli esemplari della macchia mediterranea di maggiori dimensioni; al termine dei lavori deve essere previsto
l'eventuale impianto di esemplari vegetali di macchia mediterranea in modo da favorire l'attenuazione dell'impatto del nuovo edificato sul paesaggio;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La SAL massima prevista per ciascun comparto comprende la SAL degli edifici esistenti.

La realizzazione di nuovi volumi di completamento, fino ad un massimo complessivo pari a mc 304'764, insiste nei lotti non edificati fino raggiungimento del 50% della volumetria massima prevista per ciascun lotto dal PdL originario.

La realizzazione degli interventi di premialità volumetrica, pari a mc 15'000, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte del soggetto convenzionato:

- la realizzazione dei volumi di premialità volumetrica possono essere realizzati in tutti i lotti come ampliamento della volumetria esistente fino al raggiungimento della volumetria massima prevista per ciascun lotto dal PdL originario;
- riqualificazione delle aree parcheggio esistenti, realizzazione delle aree a parcheggio previste dal PS, cessione di tutte le aree a parcheggio;
- ripristino e riqualificazione dei percorsi e realizzazione di eventuali nuovi percorsi pedonali di attraversamento e di discesa a mare previsti dal PS;
- riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria, rete stradale, sottoservizi, illuminazione con successiva cessione delle stesse alla AC a seguito di regolare collaudo;
- realizzazione e cessione alla AC dell'area per impianti sportivi della superficie di mq 13'703 come individuata nella scheda norma;

Gli alberi esistenti ad alto fusto, la copertura vegetale esistente a macchia mediterranea dovranno essere conservati.

VALUTAZIONI ENERGETICHE E AMBIENTALI NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E VALORIZZAZIONE DEL RAPPORTO SITO - EDIFICIO

La documentazione tecnica prescritta da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, deve essere integrata da:

1.relazione descrittiva contenente

- caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.
- contesto del sito: aspetti storico-tipologici, vincoli, edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti,
- la individuazione di alberi eventualmente esistenti sul sito o in aree adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
- una analisi delle caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche;

2.relazione di fattibilità del modello insediativo contenente le prescrizioni per:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dei venti prevalenti per strategie di ventilazione / raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- garantire l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del
- predisporre le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.
- Introdurre il verde quale componente privilegiata del progetto insediativo, capace di produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare
l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno. Prescrizioni speciali riguardano i parcheggi di superficie per quanto riguarda le pavimentazioni permeabili e la densità di piantumazione, secondo i parametri previsti nel Regolamento Edilizio e Paesaggistico.

Tali elementi dovranno essere articolati nelle norme tecniche del piano attuativo.

PRESCRIZIONI RELATIVE AL CONTENIMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE SULLE COMPONENTI ECOLOGICHE

Indicazioni componente suolo:

- garantire il naturale deflusso idrico lungo i corsi d'acqua;
- non determinare incremento del grado di pericolosità e di rischio idraulico;
- garantire i naturali processi di trasporto sedimentario verso il margine costiero.

Indicazioni componente rifiuti:

- in caso di interventi di demolizione di strutture edilizie esistenti prospicienti la costa e di ricostruzione su aree a minore impatto ambientale, è auspicabille una demolizione selettiva degli edifici, in grado di consentire l'isolamento delle frazioni
monomateriali riusabili e/o valorizzabili come materie prime seconde e, conseguentemente, di ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.

Dati dimensionali

PS8.F1 PUNTA SU TORRIONE — **TABELLA DATI DIMENSIONALI**

dati progetto integrato	*St* mq	*Ift* mq/mq	*SAL* mq	*abitanti* n	*Ift*	*volumi* mc
ESTENSIONE TERRITORIALE	1.447.435		106.588	5.329	0,22	319.764
stato attuale-volumi edificati			91.921	4.596		275.764
completamento			9.667	483		29.000
edificabilità complessiva con p.int.			**101.588**	**5.079**		**304.764**
premialita con riqualificazione			5.000	250		15.000
ed. complessiva con p.int e riqualificazione	**1.447.435**		**106.588**	**5.329**		**319.764**
comparti edificatori	*St* mq	*Ift* mq/mq	*SAL* mq	*abitanti* n	*Ift*	*volumi* mc
tot comparti edificatori	*632.452*		*108.320*	*5.416*	*0,51*	*324.959*
H2.1	503.260					
H2.6	311.724					
tot comparti non edificati	*814.984*					
tot complessivo comparti privati	**1.447.436**		**108.320**	**5.416**		**324.959**

aree in cessione alla AC	*St*
H2.1 aree per attr. int. Comune ex DASS 2266/U 1	5.000
H2.6 aree per attr. int. Comune ex DASS 2266/U 1	311.724
viabilità	0
tot aree in cessione alla AC	316.724

destinazioni d'uso
attività ricettive
residenze turistiche

verifica standard			
parametro superfici ad uso pubb	50%	St	
superficie territoriale zona F	632.452		
superficie minima standard = 50% St	316.226	mq	
superficie standard in progetto	**316.724**	**mq>**	**316.226 verificato**
parametro superfici pubbliche	60%	SUP	delle superfici ad uso pubblico
superficie standard	316.724		
superficie aree pubbliche = 60% SUP	190.034	mq	
superficie standard in progetto	**190.500**	**mq>**	**190.034 verificato**

comune di **STINTINO**
piano urbanistico comunale

sindaco antonio diana
dirigente giovanni spanedda *ingegnere*

5

5/CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

5.3 **5.3 PS.08 F1** **PROGETTI SPECIALI PUNTA SU TORRIONE**

scala **varie** **aprile 2010**

ufficio del piano

responsabile giovanni spanedda *ingegnere*

coordinatore francesco dettori *architetto*

progettisti francesco poddighe *architetto*/ maria grazia marras agronomo. *paesaggio e agronomia*/
andrea de santis ingegnere.*trasporti*/antonio ruju ingegnere.*portualità*/
alessandro muscas geologo.*geologia*/francesca bua archeologa. *beni archeologici*/
davide muzzu ingegnere.*cicli energetici*

consulenti *sistemi informativi a base geografica:* prof. maurizio minchilli. università di sassari
dott.ssa loredana tedeschi/ dott. alessandro deidda / dott. valerio spanu
sistemi costieri tutela e salvaguardia: I.S.P.R.A.
demografia e statistica: dott. giuseppe medda
sistemi vegetali: prof.ssa rossella filigheddu. dott. emmanuele farris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari

ufficio del piano giovanni spanedda ingegnere/giuseppe mundula ingegnere/ maurizio loriga geometra
eugenio denegri *geometra*