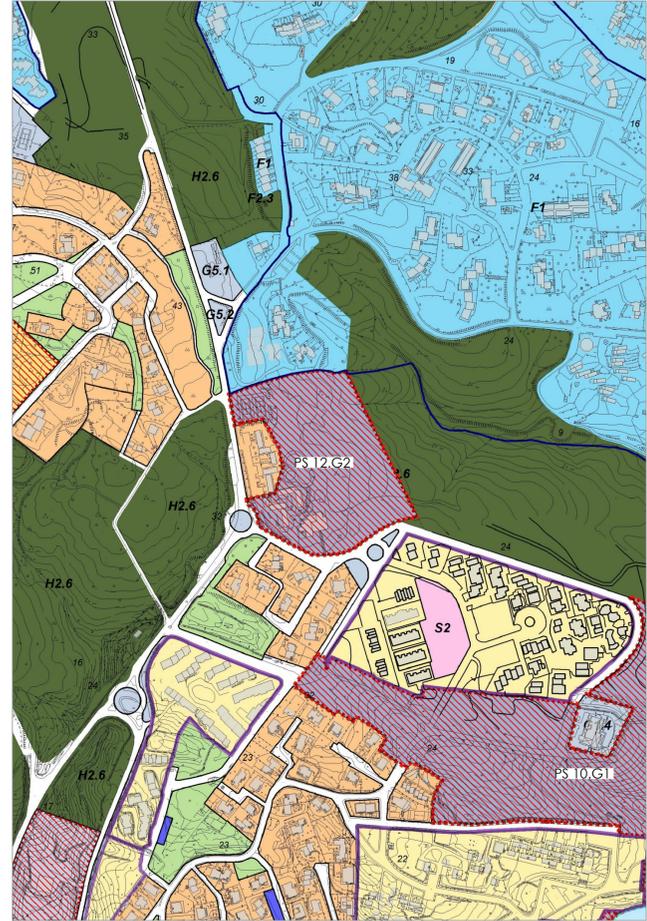
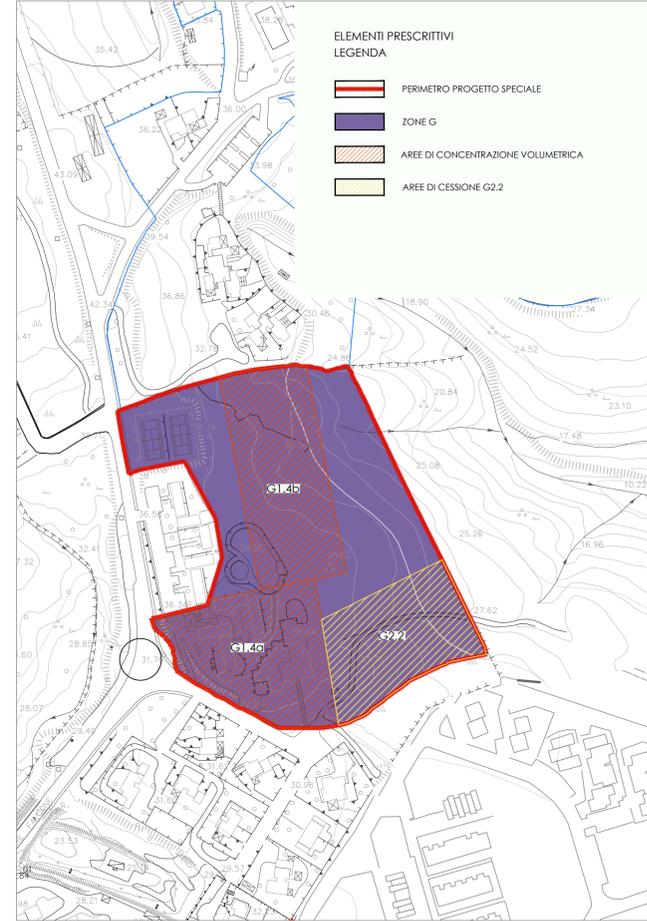


Inquadramento P.U.C. scala 1:4000



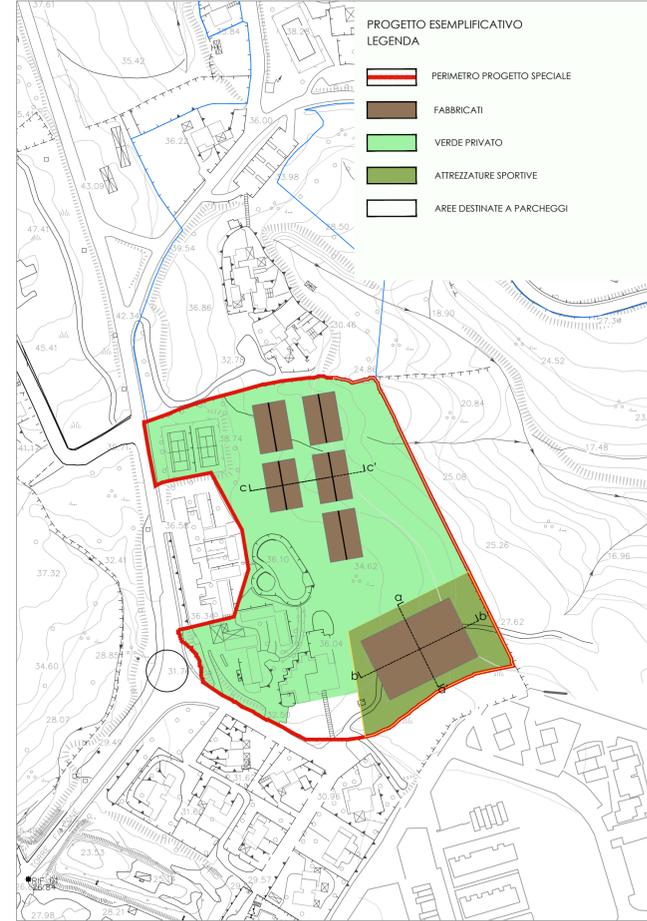
Scheda norma scala 1:2000



Inquadramento foto aerea scala 1:4000



Scheda planivolumetrica scala 1:2000



Norme tecniche

**PROGETTO SPECIALE CALA REALE** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**DESCRIZIONE**  
Il progetto Speciale "CALA REALE" interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali parchi sportivi e strutture ricettive.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
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 attuabile in maniera unitaria.

**DESTINAZIONI EDILIZIE**  
Edifici a supporto della attività sportiva  
Strutture sportive  
Strutture ricettive alberghiere

**CATEGORIE DI INTERVENTO**  
In assenza di PUA sono consentiti interventi: **11, 12, 13, 14, 15, 18**  
In presenza di PUA sono consentiti interventi: **11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 110, 111, 112**

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**  
Dc Distanza dell'edificio dai confini di proprietà **In aderenza o mi 5,00**  
Df Distanza tra pareti finestrate **mi 10,00**  
Altezza max edifici attività ricettive **mi 7,50**  
Rc Rapporto di copertura **30%**

**PARAMETRI PARCHEGGI**  
per le STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE **1 posto auto x 2 posti letto**

**TIPOLOGIE EDILIZIE**  
Tipologie ad alta densità per le attività ricettive e di servizio  
Le tipologie edilizie devono obbligatoriamente rispettare i seguenti parametri:  
• massima contenimento dell'impatto sul paesaggio dimostrato con simulazioni fotografiche allegata al PUA che mostrino lo stato precedente e quello successivo all'intervento e le relative misure di attenuazione dell'impatto sul paesaggio;  
• le coperture degli edifici dovranno essere piane del tipo verde ricoperte di terra vegetale e messa dimora di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea;  
• l'edificazione deve essere concentrata e seguita 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 impianto di esemplari vegetali di macchia mediterranea in modo da favorire l'attenuazione dell'impatto del nuovo edificio sul paesaggio;

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**  
L'attuazione del PS attraverso PUA, da realizzarsi in maniera unitaria, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte del soggetto convenzionato:  
• riqualificazione della struttura ricettiva esistente e degli spazi aperti di pertinenza;  
• l'incremento volumetrico è inteso come ampliamento della struttura ricettiva esistente ed è subordinato alla realizzazione di una struttura sportiva o piscina coperta con vasca della dimensione minima di mi 25 di lunghezza, palestra e servizi a carico del soggetto convenzionato nell'area denominata G2.2 per attrezzature sportive;  
• il soggetto convenzionato si impegna alla gestione della struttura sportiva per la durata di 25 anni al termine dei quali cede in maniera volontaria e gratuita la stessa struttura e l'area di pertinenza denominata G2.2 attrezzature sportive alla AC;  
• il soggetto convenzionato si impegna a garantire il funzionamento della struttura sportiva nel periodo compreso tra il 1 ottobre e il 31 maggio successivo, per ciascuno dei 25 anni di gestione in concessione;  
• il soggetto convenzionato e gestore della struttura sportiva si impegna a determinare in accordo con la AC modalità di fruizione agevolate della stessa per i residenti nel comune di Stintino;  
• la realizzazione della struttura sportiva deve avvenire sulla base di un progetto che individui soluzioni architettoniche di qualità e in grado di garantire misure di attenuazione dell'impatto sul paesaggio; la copertura della stessa struttura deve essere del tipo verde con impianto di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea; la soluzione architettonica deve assicurare la massima integrazione con il contesto paesaggistico.

**VALUTAZIONI ENERGETICHE E AMBIENTALI NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E VALORIZZAZIONE DEL RAPPORTO SITO**  
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 l'accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;  
• trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione / rinfrescamento 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 piano attuativo;  
• predisporre le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di rinfrescamento.  
• 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 pedatosità 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 auspicabile una demolizione selettiva degli edifici, in grado di consentire l'isolamento delle frazioni monomateriali riutilizzabili e/o valorizzabili come materie prime seconde e, conseguentemente, di ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.

Schemi tipologici

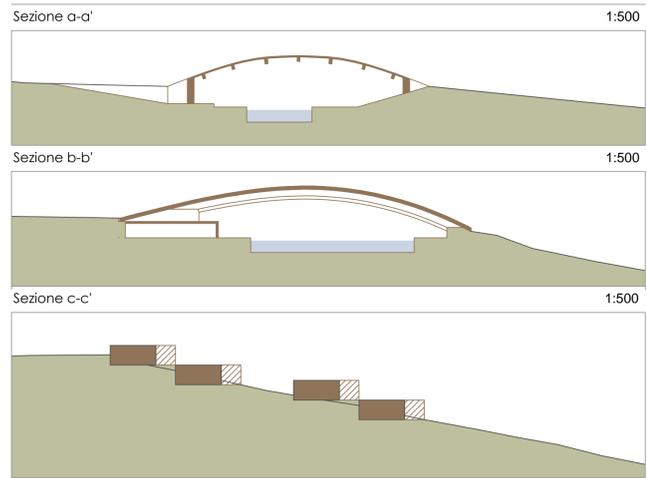


Tabelle dati dimensionali

PS12 G2 - CALA REALE		TABELLA DATI DIMENSIONALI					
progetto integrato	sf	iff	SAL	abitanti	iff	volumi	
	mq	ma/mq	mq	n	mc/mq	mc	
ESTENSIONE TERRITORIALE	30.429	0,17	5.100	180	0,65	19.800	
<b>comparti edificatori</b>							
	sf	ma/mq	SAL	abitanti	iff	volumi	
	mq	ma/mq	mq	n	mc/mq	mc	
G1.4 attrezzature ricettive esistenti	7.069		1.667	83		5.000	
G1.4 attrezzature ricettive ampliamento verde privato	6.780		1.933	97		5.800	
	11.057						
comparti edificatori privati	24.906		3.600	180	0,43	10.800	
G2.2 attrezzature sportive	5.523		1.500			9.000	
comparti edificatori AC	5.523		1.500			9.000	
<b>tot comparti edificatori</b>	<b>30.429</b>		<b>5.100</b>	<b>180</b>		<b>19.800</b>	
<b>comparti in cessione alla AC</b>							
	mq	ma/mq	mq	n	mc/mq	mc	
G2.2 attrezzature sportive	5.523		1.500			9.000	
<b>destinazioni d'uso</b>							
	%	mq	ma/mq	SAL	abitanti	iff	
		mq	ma/mq	mq	n	mc/mq	
attività ricettive	71%			3.600	180		
attrezzature sportive	29%			1.500			
<b>verifica standard ex DASS 2266/JI 1983</b>							
parametro sup a uso pubblico	80% SAL			50% delle superfici ad uso pubblico			
di cui aree parcheggio	3.600						
SAL comparti privati	2.880 mq						
superficie minima aree uso pubblico	1.440 mq						
di cui sup minima aree park	1.440 mq						
<b>superficie a uso pubblico in progetto</b>	<b>5.523 mq&gt;</b>			<b>2.880 verificato</b>			
<b>sup parcheggi in progetto</b>	<b>1.440 mq&gt;</b>			<b>1.440 verificato</b>			

comune di **STINTINO**  
**piano urbanistico comunale**

sindaco **antonio diana**  
diligente **giovanni spanedda** ingegnere

**5** /CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

**5.3** **PS.12 G2** **PROGETTI SPECIALI CALA REALE**

scala **varie** aprile 2010

ufficio del piano	responsabile	coordinatore	progettisti	consulenti	struttura interna
	giovanni spanedda ingegnere	francesco dettari architetto	francesco poddighè architetto / maria grazia maras agronomo, paesaggio e agronomia / andrea de santis ingegnere, trasporti / antonio ruju ingegnere, portualità / alessandro musca geologo, geologia / francesca buca archeologa, beni archeologici / davide muzu ingegnere, cicli energetici	sistemi informativi a base geografica: prof. maurizio minichilli, università di sassari / dot.ssa lorendana ledeschi / 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 rosella filigheddu, dott. emmanuel faris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari	giovanni spanedda ingegnere / giuseppe mundula ingegnere / maurizio toriga geometra / eugenio denegi geometra