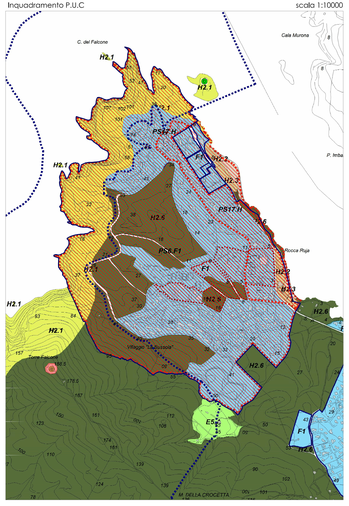
Inquadramento P.U.C

scala 1:10000

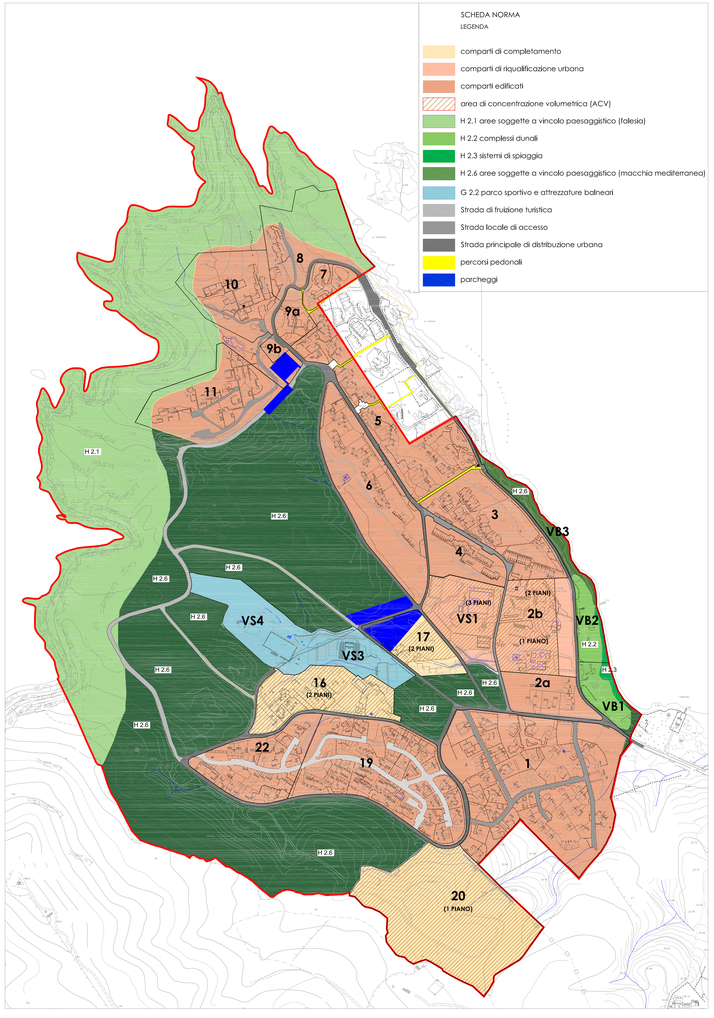


Inquadramento foto aerea

scala 1:10000

Scheda norma

scala 1:4000



Schema planivolumetrico

scala 1:4000

Norme tecniche

PROGETTO SPECIALE CAPO FALCONE — **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DESCRIZIONE

Il progetto Speciale "Capo Falcone" 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 incremento e destinazioni d'uso alberghiero

MODALITÀ 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 e che può essere attuato in due stralci funzionali

- comparti di completamento: 16, 17, 20;
- comparti di riqualificazione urbana e ambientale: VS1, 2b;

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

Ds Distanza dell'edificio dai confini di proprietà **in aderenza o mt 5,00**
Df Distanza tra pareti finestrate **mt 10,00**
Altezza max strutture ricettive **mt 7,50**
edifici residenziali **mt 3,50**
N° piani fuori terra **2+1**
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:

- la superficie abitabile lorda (SAL) di ogni singola unità immobiliare residenziale deve essere superiore a mq 130.
- massimo contenimento dell'impatto sul paesaggio dimostrato con simulazioni fotografiche allegate al PUA che mostino lo stato precedente e quello successivo all'intervento e le relative misure di attenuazione dell'impatto sul terestre che dal mare;
- le copertura degli edifici dovranno essere preferibilmente piane del tipo verde riccperne di tena vegetale e messa 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 maggior 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 — **40.122** — **2.000**

La SAL massima prevista per ciascun comparto comprende la SAL degli edifici esistenti.
L'attuazione del PS, riguardante i comparti di completamento, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione,

- 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 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;
- impegno alla stretta osservanza delle NTA e di qualunque altra prescrizione contenute nel Programma di recupero e rinaturalizzazione della fascia costiera della Pelosa così come individuata negli elaborati cartografici della presente scheda norma;
- cessione volontaria e gratuita dei comparti VB1, VB2, VB3, e delle aree H2.1, H2.6

Gli interventi previsti nei comparti "2b" e "VS1" di riqualificazione urbana e ambientale a lo relativa premialità volumetrica sono consentiti a condizione che siano attuati in maniera unitaria per i due comparti e prevedere obbligatoriamente la demolizione e ricostruzione dell'hotel Roccaruja.

- la volumetria massima edificabile complessiva nei due comparti "2b" e VS1" è pari a mc 29.400 così ripartiti:
- mc 5'000 per residenze ripartiti in un numero massimo di 10 unità residenziali nel comparto 2b;
- mc 8'000 per la nuova struttura alberghiera nel comparto "2b" (area ex depuratore);
- mc 16'400 per la nuova struttura alberghiera nel comparto "VS1";
- i volumi per la nuova struttura alberghiera in sostituzione dell'hotel roccaruja devono far parte di uno stesso complesso edilizio rcettivo che deve avere classificazione pari a 5 stelle;

Gli alberi esistenti ad alto fusto, la copertura vegetale esistente e 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 multi 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 piano attuativo;
- 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 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 defluso 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 propiciarnti lo costo 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 riusbili e/o valorizzabili come materie prime seconde e, conseguentemente, di ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.

Tabella dati dimensionali

PROT. CAPO FALCONE — **TABELLA DATI DIMENSIONALI**

dati generali di base	St	Rt	SAL	abitanti	Rt	volumi
	mq	mq/mq	mq	n	mc/mq	mc
ESTENSIONE TERRITORIALE	1.658.014					
stato attuale volumi edificati			66.122	3.306		198.366
cessione aree AC			13.333	667		40.000
edificabilità complessiva con p.ini.			**79.455**	**3.973**	**0,144**	**238.366**
premialità con ricostruzione riccenza			2.000	100		6.000
tot. complessiva con p.ini e ricostruzione ir			**81.455**	**4.073**	**0,147**	**244.366**
progetto integrato	St		SAL	abitanti	Rt	volumi
	mq		mq	n	mc/mq	mc
ESTENSIONE TERRITORIALE	1.658.014		81.455	4.073		244.366
cessione aree alla AC esclusa viabilità	843.119					

comparti edificati	St		SAL	abitanti	Rt	volumi
	mq		mq	n	mc/mq	mc
1 residenziale	111.800		11.171			33.513
2A residenziale	17.064		1.869			5.608
2B hotel roccaruja	37.105		7.800			23.400
3 ricettivo	38.041		3.771			11.313
4 residenziale	44.487		5.327			15.980
5 residenziale	44.487		5.327			15.980
6 residenziale	54.235		5.099			15.296
7 residenziale	7.711		607			1.820
8 residenziale	15.690		1.783			5.350
9A residenziale/commerciali	8.420		0			2.526
9B residenziale	9.620		867			2.890
10 residenziale	30.747		2.833			8.500
11 residenziale	35.996		3.500			10.500
16 hotel sporting	32.588		2.965			8.896
19 residenziale	88.043		10.079			30.237
22 residenziale	33.730		4.576			13.735
VB1 verde balneare	11.275		0			0
VB2 stabilimento balneare	11.275		0			0
VB3 verde balneare	9.551		0			0
comparti edificati	**592.617**		**66.122**	**3.306**		**198.366**

progetto integrato/incremento volumetrico						
comparti di completamento						
16 hotel sporting	32.588		3.000			9.000
17 ricettivo	18.817		5.333			16.000
20 residenziale	64.879		5.000			15.000
comparti progetto integrato	**116.284**		**13.333**	**667**	**0,2930**	**40.000**

comparti di riqualificazione urbana ed ambientale						
premialità ricostruzione riccenza	mq		mq	n	mc/mq	mc
VS1 area piscina olimpionica	**premialità**	**26.848**	**2.000**	**100**	**0,2235**	**6.000**

strategie comparti privati						
	mq		SAL	abitanti	Rt	volumi
	mq		mq	n	mc/mq	mc
comparti edificati	592.617		66.122			198.366
comparti di completamento	116.284		13.333			40.000
comparti di riq. urbana ed ambientale	26.848		2.000			6.000
tot comparti privati	**735.749**		**81.455**	**4.073**	**0,3214**	**244.366**

compart AC	St		SAL	abitanti	Rt	volumi
	mq		mq	n	mc/mq	mc
VS3 attrezzature sportive	16.157					
VS4 attrezzature sportive	29.965		1.000			3.000
tot compart AC	**46.122**		**1.000**			**3.000**

tot complessivo comparti privati+AC						
			803.771	**148.577**	**7,379**	**247.366**

cessione alla AC	St		SAL		Rt	volumi
	mq		mq		mc/mq	mc
VS3 attrezzature sportive	16.157					
VS4 attrezzature sportive	29.965		1.000			3.000
VB1 verde balneare	12.120					
VB2 stabilimento balneare	11.275					
VB3 verde balneare	9.551					
H2.1 falesia	332.569					
H2.6 macchia mediterranea	429.482					
tot aree in cessione alla AC	**843.119**		**1.000**			**3.000**

viabilità	
viabilità	**59.246**

destinazioni d'uso
residenze
attività ricettive
attività commerciali
servizi connessi con la ricettività

verifica standard ex DAS 2080/U 1983			
parametro superfici ad uso pubb	50%	St	
superficie minima standard	829.007	mq	
superficie standard in progetto	**843.119**	**mq**	**SODDISFATTO verificato**

PUC

comune di **STINTINO**
piano urbanistico comunale

sindaco antonio diana
diligente giovanni sponeddu ingegnere

5

5/CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

5.3

5.3
PS.06 F1

PROGETTI SPECIALI
CAPOFALCONE

scala	varie	aprile 2010

ufficio del piano

responsabile: giovanni sponeddu ingegnere

coordinatore: francesco dettori architetto

progettisti: francesco porcheddu architetto/ maria grazia marras agronomo, paesaggio e agronomia/ andrea de santis ingegnere, trasporti/antonio ruiu ingegnere,portuali/ alessandra muscia geologo,geologia/francesca tuvi archeologo, beni archeologici/ davide mulas ingegnere,dati energetici

consulenti: sistemi informativi a base geografica: prof. maurizio minchilli, università di sassari
dott.ssa loredana fedeschi/ dott. alessandra deledda / dott. valeria spanu
sistemi costieri tutela e salvaguardia: I.S.P.R.A.
demografia e statistica: dott. giuseppe medda
aspetti naturalistici e ambientali: prof. gianluigi bacchetta, prof. emmanuele farris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari
giovanni sponeddu ingegnere/giuseppe mundula ingegnere/ maurizio farigu geometra
eugenio deneggi geometra

struttura interna: giovanni sponeddu ingegnere
francesco dettori architetto