



SCHEDA NORMA ELEMENTI PRESCRITIVI LEGENDA

- Area dei lotti privati e pubblici
- Area di cessione (S1, S2, S3)
- Area cessione S4
- Area cessione ERP
- Area della viabilità
- Perimetro P.A.
- Delimitazione di comparto
- Unità minime di intervento
- Fili fissi

Individuazione aree in cessione alla A.C. con progr. integrato

- Lotti competenza privata
- Aree di cessione gratuita alla A.C. (viabilità e standard)



SCHEDA PLANIVOLUMETRICA ELEMENTI INDICATIVI LEGENDA

- Fabbricati
- Verde
- Aberature
- Percorsi pedonali

OVILE DEL MERCANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE

Il Progetto Speciale "Ovile del Mercante" risponde alla domanda futura di residenzialità, espressa nei prossimi dieci anni dalla popolazione residente di Stintino. L'intervento di completamento del tessuto residenziale risolve in maniera coerente con il contesto, il problema della frammentarietà del nucleo periferico cresciuto in maniera spontanea intorno all'Ovile del Mercante. Le volumetrie aggiuntive residenziali, suddivise tra un parte di competenza privata ed una di competenza pubblica e distribuite fra l'area centrale e la direttrice occidentale, dovranno prioritariamente servire per rafforzare i servizi alla residenza, per densificare i tessuti, per costruire nuove polarità e nuovi margini tra città e campagna, interpretando i segni del paesaggio locale.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi sono programmati sulla base del presente progetto speciale e dei successivi Piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata che possono essere attivati in più stadi funzionali.

DESTINAZIONI EDILIZIE

Residenze

- Servizi e attrezzature connessi con le residenze
- Attrezzature per il gioco e lo sport;
- Esercizi commerciali.

CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA sono consentiti interventi di:

- Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Opere interne.

In presenza di PUA sono consentiti interventi di:

- Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Opere interne, Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

PARAMETRI PARCHEGGI

PARCHEGGI CONNESSI ALLA RESIDENZA: vedi art. 31 Regolamento edilizio paesagg.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologie basate ad alta densità, Tipologie mono e plurifamiliari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del PS, attraverso PUA, prevede due modalità alternative:

- utilizzo dell'indice di edificabilità di base pari a 0,09 mc/mq, con l'applicazione del parametro di insediamento pari a 150 mc x abitante e del parametro di standard pari a 45 mq per abitante;
- in alternativa, ricorso al progetto integrato con diritto all'ulteriore edificabilità aggiuntiva pari a 0,09 mc/mq.

A) Realizzazione del Progetto Speciale con indici di base:

- Individuazione delle aree per l'edilizia privata e per l'edilizia residenziale pubblica ERP;
- acquisizione tramite esproprio da parte della Amministrazione Comunale delle aree per l'ERP e realizzazione della quota parte di ERP con i parametri previsti dal Progetto Speciale e un volume pari a mc 1.346;
- realizzazione degli interventi di edilizia privata nei lotti di competenza con indice di edificabilità di base pari a 0,09 mc/mq e un volume massimo pari a mc 2.575, con l'applicazione del parametro di insediamento pari a 150 mc x abitante e del parametro di standard pari a 45 mq per abitante.

B) Realizzazione del Progetto Speciale tramite programma integrato che prevede:

- cessione volontaria e gratuita alla AC delle aree individuate nella tabella dati del PS e nella scheda norma come "area di cessione ERP, della viabilità principale e della viabilità ciclopedonale";
- cessione volontaria e gratuita alla AC delle aree individuate come "aree di cessione standard S" nella scheda norma e nella tabella dati dimensionali per i lotti funzionali privati definiti dal PS;
- diritto all'ulteriore edificabilità aggiuntiva pari a un volume massimo complessivo di competenza privata pari a mc 22320;
- nel caso della sottoscrizione del Progetto Speciale il privato non è tenuto a riservare il 40% della volumetrica realizzabile per ERP all'interno dei lotti di edilizia privata;
- la sottoscrizione della convenzione relativa alla applicazione del presente Progetto Speciale e la formalizzazione degli atti di cessione volontaria e gratuita delle aree così come previsto dal Progetto Speciale deve avvenire entro 12 mesi a decorrere dalla data di approvazione definitiva del PUC; oltre tale scadenza è facoltà della Amministrazione Comunale procedere all'esproprio delle aree come previsto dalla procedura descritta nell'ipotesi A delle presenti norme.

Il programma integrato si realizza in due lotti funzionali autonomi e realizzabili in maniera indipendente l'uno dall'altro, uno di competenza pubblica (articolato in lotti funzionali 1,2,3) e uno di competenza privata, previa cessione alla Amministrazione Comunale dell'intera area destinata a servizi S, all'Edilizia Residenziale Pubblica e alla viabilità. Sia la parte di competenza pubblica che quella di competenza privata si attuano attraverso specifico PUA. Gli alberi esistenti ad alto fusto e le formazioni di macchia di maggiore consistenza dovranno essere conservati e protetti durante la fase di realizzazione delle opere. La volumetrica massima prevista comprende la volumetrica degli edifici esistenti.

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 comunali denominati, deve essere integrata da:

- 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;
- 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 dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (giardini, ...);
 - garantire l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del piano attuativo;
 - prevedere 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 consentendo 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 litico lungo i corsi d'acqua
- non determinare incremento del grado di pericolosità e di rischio idraulico.

Sezioni stradali tipo

STRADA F.a

STRADA F.b

PS.03 OVILE DEL MERCANTE						
dati generali di base						
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq
ESTENSIONE TERRITORIALE						
A) Realizzazione del Progetto Speciale con indici di base						
edificabilità di base su lotti privati	28.616	0,09	2.575	858	17	
edificabilità area ERP	25.325	0,59	14.866	4.955	99	
edificabilità complessiva senza sottoscrizione del PS	53.941		17.441	5.614	116	
B) Realizzazione del Progetto Speciale tramite programma integrato						
edificabilità di base su lotti privati	28.616	0,09	2.575	858	17	
edificabilità con progetto integrato su lotti privati	28.616	0,69	19.745	6.582	132	
edificabilità totale su lotti privati con PS			22.320	7.440	149	
edificabilità area ERP	25.325	0,59	14.866	4.955	99	
edificabilità complessiva con p.int.	53.941		37.186	12.395	248	
PIA di iniziativa pubblica: articolazione in lotti funzionali						
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
verifica standard PUA pubblica						
parametro standard x ab	45	mq x ab				
n.abitanti	99	n.ab				
superficie minima standard	4.460	mq				
superficie standard S1,S2,S3,S4 in progetto	6.499	mq				4.460 verificato
di cui superficie minima S4	248	mq				
superficie standard in progetto	1.291	mq				248 verificato
parametri standard PUA privato						
parametro standard x ab	45	mq x ab				
da individuare in base al progetto norma in fase di PUA						

comune di STINTINO
piano urbanistico comunale

sindaco: antonio diana
dirigente: massimo ledida ingegnere

5

5/CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

5.3 5 **CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PROGETTI SPECIALI OVILE DEL MERCANTE**

PS.03 C3

luglio 2015: Recepimento degli esiti della verifica di coerenza di cui alla Determinazione RAS n° 1576 del 11.04.2015 con Del. C.C. n°22 del 14.07.2015

febbraio 2015: Recepimento degli esiti della verifica di coerenza di cui alla Del. RAS n° 2021/DG del 21.07.2014 con Del. C.C. n° 2 del 05.02.2015

giugno 2013: adozione definitiva C.C. n° 23 del 24/06/2013

luglio 2010: adozione C.C. n° 33 del 28/06/2010

scala: varie

ufficio del piano

responsabile: massimo ledida ingegnere

coordinatore: francesco dettori architetto

progettisti: francesco poddige architetto/ maria grazia maras agronoma, paesaggio e agronomia/ andrea de santis ingegnere, trasporti/antonio nuju ingegnere, portualità/ aleissandro musca geologo, geologia/francesca buva archeologa, beni archeologici/ davide muzzi ingegnere, cicli energetici

consulenti: sistemi informativi a base geografica: prof. maurizio minichilli, università di sassari dot.ssa loredana fedeschi/ dot. aleissandro ledida / dot. valerio spanu sistemi costieri tutela e salvaguardia: I.S.P.A.A. demografia e statistica: dot. giuseppe medda sistemi vegetali: prof.ssa rosella filigheddu, dot. emmanuel faris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari

ufficio del piano: massimo ledida ingegnere/giuseppe mundula ingegnere/ maurizio loiga geometra eugenio denegri geometra