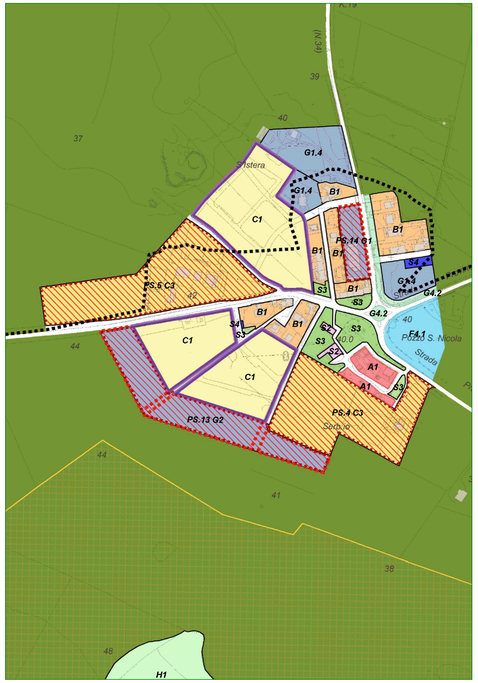
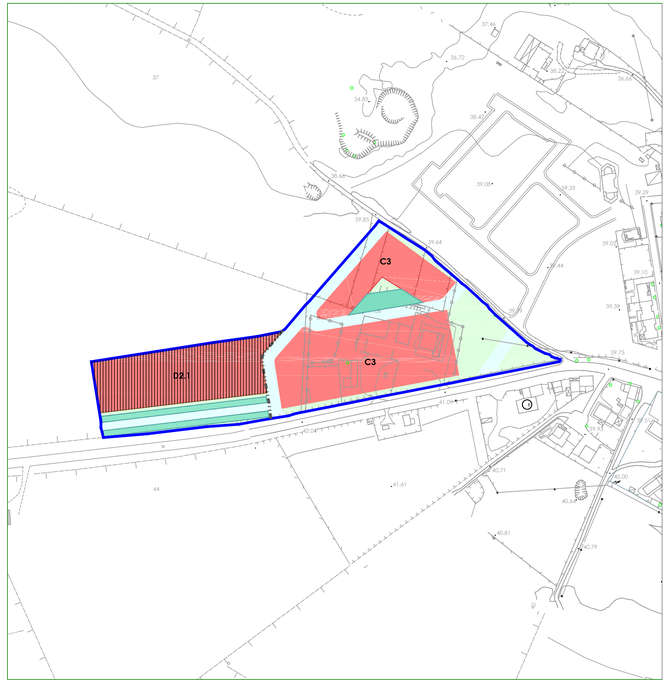
Inquadramento P.U.C scala 1:4000



Scheda progetto speciale scala 1:2000

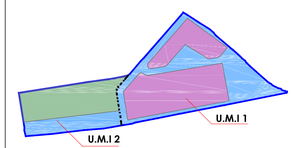


SCHEDA NORMA
ELEMENTI PRESCRITTIVI
LEGENDA

- Area dei lotti edificabili
- Area di cessione (S1, S2, S3)
- Area cessione S4
- Area artigianale
- Area della viabilita'
- Perimetro esterno P.A.
- Unità minime di intervento

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

- lotti di competenza privata
- Area edificabile ad uso artigianale cedute alla A.C.
- Aree di cessione gratuita alla A.C.



Norme tecniche

SAN NICOLA OVEST

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE

Il Progetto Speciale "San Nicola Ovest" risponde alla domanda futura di residenzialità e di attività artigianali, espressa nei prossimi dieci anni dalla popolazione residente di Pozzo San Nicola.
Le volumetrie aggiuntive, suddivise tra un comparto residenziale privato ed un comparto artigianale pubblico, dovranno prioritariamente servire per arricchire le funzioni esistenti e ridefinire i margini tra l'edificato e la campagna.'

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.

DESTINAZIONI EDILIZIE

Residenze
Servizi e attrezzature connessi con le residenze
Attività artigianali compatibili con la residenza
Esercizi commerciali;

CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA sono consentiti interventi:
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Opere interne.
In presenza di PUA sono consentiti interventi:
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 o ml 5,00
Df	Distanza tra parreti finestrate	ml 10,00
	Lotto minimo comparto D2.1	mq 1'500
	Altezza max edifici artigianali	ml 4,50
	N° piani fuori terra artigianali	1
	Altezza max edifici residenziali	ml 7,50
	N° piani fuori terra edifici residenziali	2
Rc	Rapporto di copertura	50%

PARAMETRI PARCHEGGI

PARGHEGGI CONNESSI ALLA RESIDENZA — vedi art. 31 Regolamento edilizio paesagg.

TIPOLOGIE EDILIZIE COMPARTO C3

- Tipologie basse ad alta densità.
- SAL minima di ciascun alloggio pari a mq 70;
- Residenze mono e/o bifamiliari, isolate, a schiera, a corte;
- Copertura piana e/o a due falde per ciascun corpo di fabbrica; non sono consentiti aggetti del sistema di copertura rispetto alla linea di inviluppo del relativo corpo di fabbrica;

TIPOLOGIE EDILIZIE COMPARTO D2.1

- SAL minima di ciascun alloggio pari a mq 70;
- Sono consentite solo coperture piane; non sono consentiti aggetti del sistema di copertura rispetto alla linea di inviluppo del relativo corpo di fabbrica; non sono consentite coperture inclinate;
- Eventuali impianti, locali tecnici e/o sovrastrutture posizionate esternamente al corpo di fabbrica principale e/o sulle coperture devono essere comprese all'interno del complesso architettonico principale e opportunamente schermate alla vista;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il volume massimo previsto per ciascuna UMI comprende il volume degli edifici esistenti.
L'attuazione del PS, attraverso PUA, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte dei soggetti convenzionati:

- cessione volontaria e gratuita alla AC delle aree individuate nella tabella dati del PS e nella scheda norma come "area D2.1";
- cessione volontaria e gratuita alla AC delle aree individuate nella tabella dati del PS e nella scheda norma come viabilità principale e viabilità ciclopedonale all'interno del comparto C3;
- cessione volontaria e gratuita alla AC delle aree individuate come "aree di cessione standard S" nella scheda norma e nella tabella dati dimensionali per il comparto definito C3 dal PS;
- la mancata sottoscrizione della convenzione comporta l'applicazione dell'indice di fabbricabilità di base pari a 0,09 mc/mq, fermo restando gli obblighi di redazione di apposito PUA come stabilito dalla norme vigenti.

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.

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 attivate 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 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 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.

Tabella dati dimensionali

PS5.C3 SAN NICOLA OVEST

	St	IFf	volumi	SAL	abitanti
	mq	mc/mq	mc	mq	n
ESTENSIONE TERRITORIALE	30 251	0,5851	17 700	5 900	58
cessione SAL alla AC				500	
UMI	*St*		*volumi*	*SAL*	*abitanti*
C3 *competenza privata*	20 605		7 200	2 400	48
D2.1 *compet. pubblica-attività produttive*	9 646		9 000	2 000	
D2.1 *compet. pubblica-residenza*			1 500	500	10
totale	**30 251**		**17 700**	**4 900**	**58**
volumi a destinazione residenziale	*St*	IFf	*volumi*	*SAL*	*abitanti*
C3 lotti privati	11 823		7 200	2 400	48
D2.1 lotti di competenza pubblica/residenza			1 500	500	10
S1,S2,S3	4 265				
S4	651				
viabilità	3 866				
tot UMI C3	**20 605**	**0,42**	**8 700**	**2 900**	**58**
volumi destinati ad attività produttive	*St*		*volumi*	*SAL*	*abitanti*
D2.1 lotti di competenza pubblica/atti produttive	6,577		9 000	2 000	
viabilità	974				
spazi pubblici	2 095				
tot UMI 2 D2.1	**9 646**			**2 000**	
cessioni alla AC	*St*		*volumi*	*SAL*	*abitanti*
S1,S2,S3,S4 compresi nell'UMI C3	4 916				
viabilità UMI C3	3 866				
D2.1 *UMI D2.1 di competenza della AC*	9 646			2 000	
totale complessivo cessioni a favore della AC	**18 428**		**6 000**	**2 000**	**0**
verifica standard C3					
parametro standard x ab	18	mq x ab			
n abitanti	58	n ab			
superficie minima standard =18 mq x ab	1 044	mq			
superficie standard in progetto	**4 916**	**mq>**	**1 044 verificato**		
superficie minima S4 =2,5mq x ab	145	mq			
superficie standard in progetto	**651**	**mq>**	**145 verificato**		
verifica standard D2 attività produttive					
parametro superficie ad uso pubblico	10%	St			
St attività artigianali D2	9 646	mq			
superficie minima standard =St D2 x 0,10	965	mq			
superficie standard in progetto	**1 865**	**mq>**	**965 verificato**		
verifica standard D2 residenziale					
parametro standard x ab	18	mq x ab			
n abitanti	10	n ab			
superficie minima standard =18 mq x ab	180	mq			
superficie standard in progetto	**200**	**mq>**	**180 verificato**		
superficie minima S4 =2,5mq x ab	25	mq			
superficie standard in progetto	**30**	**mq>**	**25 verificato**		

Inquadramento foto aerea scala 1:4000

Scheda planivolumetrica scala 1:2000

SCHEDA PLANIVOLUMETRICA
ELEMENTI INDICATIVI
LEGENDA

- Fabbricati
- Verde
- Alberature

Sezioni stradali tipo

comune di STINTINO
piano urbanistico comunale

sindaco antonio diana
dirigente massimo ledda ingegnere

5

5/CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

5.3 — **5** CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA
5.3 PROGETTI SPECIALI
PS.05 C3 SAN NICOLA OVEST

Luglio	**2015**	**Recepimento degli esiti della verifica di coerenza di cui alla Determinazione RAS n° 1576 del 11.06.2015 con Del. C.C. n°22 del 14.07.2015**
Febbraio	**2015**	**Recepimento degli esiti della verifica di coerenza di cui alla Det. 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 ledda 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/francesco bua archeologo, 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.sss rosella filigheddu, dott. emmanuele farris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari
ufficio del piano: massimo ledda ingegnere/giuseppe mundula ingegnere/ maurizio loriga geometra eugenio denegri geometra