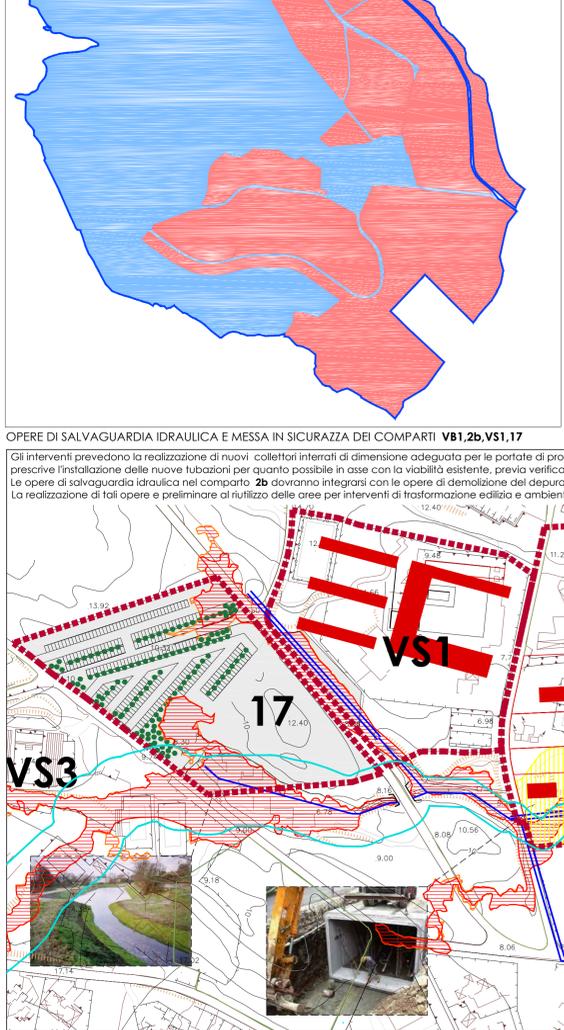
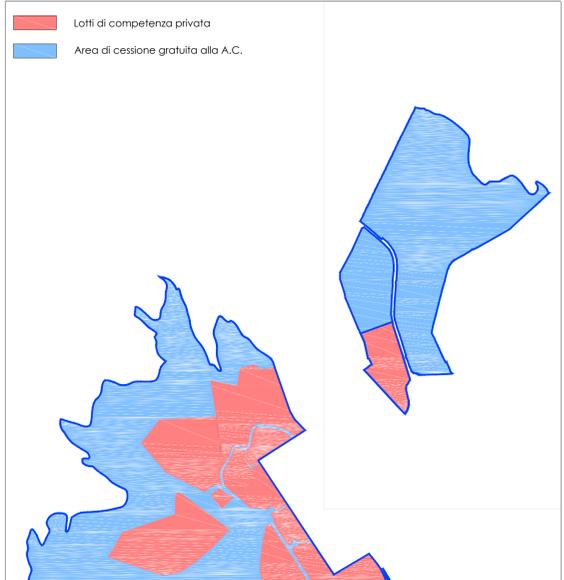
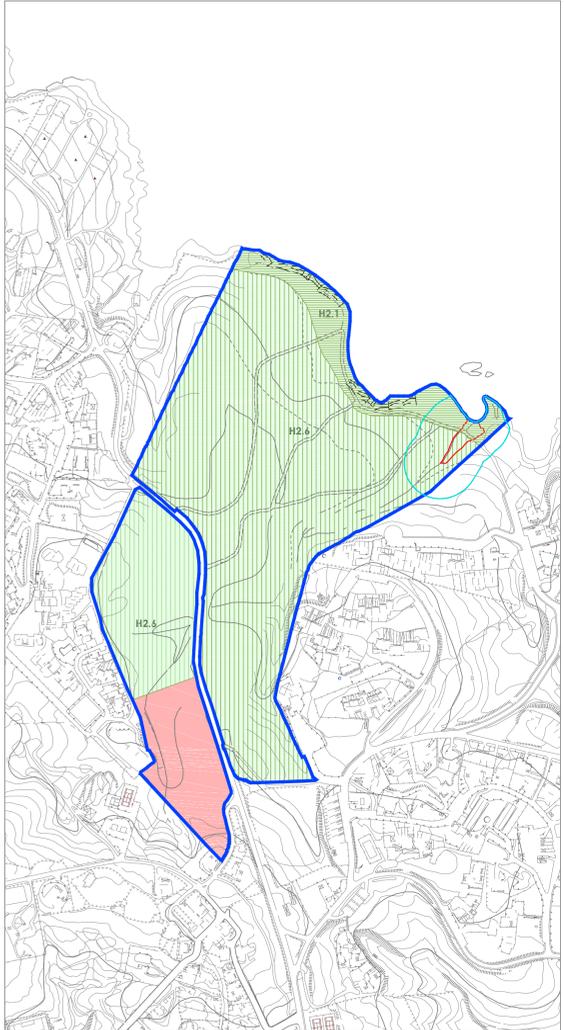


SCHEDA NORMA ELEMENTI PRESCRITTIVI LEGENDA

- Area dei lotti privati
- Area dei lotti privati di completamento e nuova edificazione
- Area dei lotti privati di riqualificazione
- Area inedificabile - verde privato
- Area inedificabile - verde privato
- Area delle cessioni (S1, S2, S3)
- Area della viabilità
- Area cessione H2.1
- Area cessione H2.6
- Area H2.2 e H2.3
- Area cessione S4
- Perimetro esterno P.A.
- Perimetro H1
- Perimetro H2
- Perimetro H3
- Perimetro H4
- Fasce di tutela dei corpi idrici (Art.8 comma 9 NTA P.A.)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE

Il progetto Speciale "Capo Falcone" riguarda parti del territorio costiero interessato da un insediamento turistico a carattere prevalentemente stagionale. Tale insediamento, realizzato quasi interamente, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, completamento, di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità e di riconversione di parte dell'edificato esistente con tipologie edilizie di minor impatto paesaggistico.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi si realizzano sulla base del presente Progetto Speciale e del successivo Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica e/o privata conformato alle prescrizioni vincolanti del P.S. e che può essere attivato in due stralci funzionali autonomi e realizzabili in maniera indipendente l'uno dall'altro, corrispondenti a:

- comparti di completamento e nuova edificazione: 16, 20, 21 e Porto Rosario;
- comparti di riqualificazione urbana e ambientale: 17, V1, V2;

DESTINAZIONI EDILIZIE

- Attività ricettive;
- Residenze;
- Attrezzature per il gioco e lo sport;
- Esclusi commerciali, come da Piano del Commercio;

CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di P.U.A. conforme al P.S. sono consentiti interventi:

Interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Opere interne.

In presenza di P.U.A. conforme al P.S. sono consentiti interventi:

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

PARAMETRI URBANISTICI ED IDRICI

Dc	Distanza dell'edificio dai confini di proprietà	In aderenza o ml 5,00
Df	Distanza tra pareti finestrate	ml 10,00
Al	Altezza max strutture ricettive	ml 7,50
Al	Altezza massicci residenziali	ml 3,50
Rc	Rapporto di copertura	50%

PARAMETRI PARCHEGGI

per la RESIDENZA vedi art. 31 Regolamento edilizio paesagg. 1 posto auto x 2 posti letto

per le STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE vedi art. 31 Regolamento edilizio paesagg. 1 posto auto x 2 posti letto

INDICAZIONI EDILIZIE

Tipologie base 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 mostrino lo stato precedente e quello successivo all'intervento e le relative misure di attenuazione dell'impatto sul paesaggio sia dall'interno terrestre che dal mare;
- le coperture degli edifici dovranno essere preferibilmente piane del tipo verde ricoperte di terra 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 edili 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

Il volume massimo previsto per ciascun comparto comprende il volume degli edifici esistenti.

STRALCI FUNZIONALI 1 (comparti 16, 20, 21, Porto Rosario)

L'attuazione del P.S. riguardante i comparti di completamento 16 e di nuova edificazione Porto Rosario, 20, 21, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte del soggetto convenzionato:

- riqualificazione delle aree parcheggio esistenti, realizzazione delle aree a parcheggio previste dal P.S. cessione di tutte le aree a parcheggio;
- ripristino e riqualificazione dei percorsi e realizzazione di eventuali nuovi percorsi pedonali di attraversamento previsti dal P.S.;
- riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria, rete stradale, sottoservizi, illuminazione con successiva cessione delle stesse alla A.C. a regola di regime calcolata;
- 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 e delle aree H2.1, H2.6 così come definito dalla Scheda Norma e dalla tabella dati dimensionali.

STRALCIO FUNZIONALE 2 (con demolizione e ricostruzione dell'hotel Roccaraja, comparti 17, V1 e 2b)

Gli interventi previsti nei comparti di riqualificazione urbana e ambientale 17, V1, 2b e la relativa premialità volumetrica sono consentiti a condizione che siano attuati in maniera unitaria per i tre comparti, a formare un macrocomparto di riqualificazione urbanistica e ambientale.

Il progetto integrato è realizzabile con la condizione vincolante della demolizione e ricostruzione dell'hotel Roccaraja. Alla volumetria esistente nei comparti 2b (23.400 mc) e V1 (29.195 mc) pari a mc 23.935, da demolire e ricostruire, si aggiunge la premialità volumetrica pari a mc 10.000.

Il macrocomparto (esito della fusione dei comparti 17, V1, 2b), della superficie complessiva pari a mq 92.532, prevede la realizzazione di una volumetria complessiva tra esistente ed incremento volumetrica pari a mc 41.995, così articolati:

- mc 5.000 per residenze ripartiti in un numero massimo di 10 unità residenziali;
- mc 36.995 per la nuova struttura alberghiera;
- la superficie abitabile lorda (SAL) di ogni singola unità immobiliare residenziale deve essere superiore a mq 130;
- i volumi per la nuova struttura alberghiera in sostituzione dell'hotel Roccaraja devono far parte di uno stesso complesso edilizio ricettivo che deve avere classificazione pari a 5 stelle;

Gli edifici esistenti ad atto fatto, la copertura vegetale esistente o macchia mediterranea dovranno essere conservati o reimpiantati nel comparto.

La realizzazione degli interventi edilizi previsti nei comparti 17, V1, 2b ricadenti in aree a vincolo idraulico H3 e H4 è subordinata alla esecuzione delle opere di salvaguardia idraulica e messa in sicurezza finalizzate alla eliminazione del pericolo idraulico.

OPERE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA E MESSA IN SICUREZZA DEI COMPARTI VB1, 2b, VS1, 17

Gli interventi prevedono la realizzazione di nuovi collettori interrati di dimensione adeguata per le portate di progetto e di risagomatura delle sezioni in terra dei compluvi. Per limitare gli effetti sull'assetto vegetazionale esistente si prescrive l'installazione delle nuove tubazioni per quanto possibile in asse con la viabilità esistente, previa verifica di compatibilità con eventuali sottoservizi esistenti.

Le opere di salvaguardia idraulica nel comparto 2b dovranno integrarsi con le opere di demolizione del depuratore e di rinaturalizzazione dell'area di parcheggio adiacente alla strada.

La realizzazione di tali opere è preliminare al riutilizzo delle aree per interventi di trasformazione edilizia e ambientale.

LEGENDA

- OPERE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA
 - collettore scatorale
 - risagomatura sezioni in terra
- AREE DI BONIFICA E DI RINATURALIZZAZIONE
 - area bonifica depuratore
 - area parcheggio esistente da rinaturalizzare
- INTERVENTI SUBORDINATI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI BONIFICA PER L'ELIMINAZIONE DEL PERICOLO IDRAULICO
 - aree di parcheggio
 - interventi di nuove edificazioni
 - area vincolo PAI (aree di rischio H4 e H3)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO FALCONE

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:

1. relazione descritta 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, identificazione 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 eccesso di sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- frangere vantaggio dei venti prevalenti / 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 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 la 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 obbligatoria 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.

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**

PS.06a F1 **CAPOFALCONE**

5 5/CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

5.3 5 **CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PROGETTI SPECIALI**

PS.06a F1 **CAPOFALCONE**

Legenda

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 massimo ledida ingegnere

responsabile massimo ledida ingegnere

coordinatore francesco dell'ari architetto

progettisti francesco poddi/ghie architetto/ maria grazia maras agronomo, paesaggio e agronomia / andrea de carlis ingegnere, trapani/antonio raju ingegnere, portofino/ cressandro muscas geologo, geologo/francesca bua archeologo, beni archeologici / sylvie muzzu ingegnere, cicli energetici

consulenti sistemi informativi a base geografica: prof. maurizio minichilli, università di sassari / dario zaccaro tessitore/ dott. clemente deidda / dott. valerio sparù / sistemi costieri tutela e salvaguardia: I.S.P.A. / demografia e statistica: dott. giuseppe medda / sistemi vegetali: prof.ssa rossella filigheddu, dott. emmanuel foris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari

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