



PUNTA SU TORRIONE

DESCRIZIONE
Il progetto Speciale "Punta Su Torrione" riguarda parti del territorio costiero interessato da un insediamento turistico a carattere prevalentemente stagionale. Tale insediamento, parzialmente realizzato, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, completamento, di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, di ricomposizione a destinazione di uso alberghiero.

MODALITA' D'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 attuato in due fasi:
- realizzazione di volumi, per un totale di mc 29'000 nei lotti definiti al completamento dal presente P.S.
- realizzazione di volumi, per un totale di mc 15'000, subordinata al completamento e alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla realizzazione dell'area delimitata da impianti sportivi;

DEFINIZIONI EDILIZIE
Strutture ricettive residenziali;
Strutture ricettive alberghiere;
Atriazure per il gioco e lo sport;
Esercizi commerciali.

CATEGORIE DI INTERVENTO
In assenza di P.U.A. conforme al P.S. sono consentiti i seguenti interventi:
- Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Opere interne.
In presenza di P.U.A. conforme al P.S. sono consentiti i seguenti interventi:
- Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Opere interne, Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI

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

PARAMETRI PARCHEGGI
per la RESIDENZA
per le STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

vedi art. 31 regolamento edilizio paesagg. 1 posto auto x 2 posti letto

TIPOLOGIE EDILIZIE
Tipologie base ad alta densità. Nel caso di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, le tipologie edilizie devono obbligatoriamente rispettare i seguenti parametri:
- massimo contenimento dell'impatto sul paesaggio dimostrato con simulazioni fotografiche allegate al P.U.A. che mostra 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;
- nel caso di coperture inclinate degli edifici la pendenza massima consentita sul piano orizzontale di riferimento è pari al 20%; le coperture inclinate devono essere finite con tegole in materiale laterizio tipo coppi;
- le coperture degli edifici possono essere piane del tipo verde ricoperte di terra vegetale con messa a 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 edifici 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 edificio sul paesaggio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
La volumetria massima prevista per ciascun comparto comprende la volumetria degli edifici esistenti.
La realizzazione dei volumi di completamento pari a mc 29'000, fino ad un massimo complessivo dell'intero P.U.A. pari a mc 394'799, ricade nei lotti attualmente non edificati. In ciascuno di tali lotti è realizzabile una volumetria pari al 50% della volumetria massima inizialmente prevista dal P.U. originario. La volumetria pari a mc 15'000 prevista nel lotto "Struttura ricettiva alberghiera" è compresa all'interno dei mc 29'000 di completamento e deve essere realizzata interamente (100%) attraverso la ricomposizione o demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. La realizzazione degli interventi di premialità volumetrica, pari a mc 15'000, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte del soggetto convenzionato:
- i volumi di premialità volumetrica pari a mc 15'000 possono essere realizzati in tutti i lotti come ampliamento della volumetria esistente fino al raggiungimento della volumetria massima prevista per ciascun lotto dal P.U. originario;
- riqualificazione delle aree parcheggio esistenti, realizzazione delle aree o parcheggio previste dal P.S., cessione volontaria di aree AC di tutte le aree o parcheggio;
- ripristino e riqualificazione dei percorsi e realizzazione di eventuali nuovi percorsi pedonali di attraversamento e di discesa a mare previsti dal P.S.;
- riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria, rete stradale, sottoservizi, illuminazione con successiva cessione delle stesse aree AC a seguito di regolare collaudo;
- realizzazione e cessione alle AC dell'area per impianti sportivi SS come individuata nella scheda norma;
- cessione volontaria e gratuita delle aree H2.1 così come definite dalla Scheda Norma e dalla tabella dati dimensionali.

Gli alberi esistenti ad alto fusto, la copertura vegetale esistente a macchia mediterranea dovranno essere conservati o reintegrati nel medesimo contesto territoriale.

VALUTAZIONI ENERGETICHE E AMBIENTALI NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E VALORIZZAZIONI 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, individuazione 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 nelle peggiori giornate invernali (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 / raffreddamento 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 raffreddamento;
- 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 idrico lungo i corsi d'acqua;
- non determinare incremento del grado di pericolosità e di rischio idraulico;
- garantire i naturali processi di trasporto sedimentato 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 cuspicua una demolizione selettiva degli edifici, in grado di consentire l'isolamento delle frazioni monomateriali riutilizzabili o valorizzabili come materie prime seconde e, conseguentemente, di ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.

Dati dimensionali

P.S. F1 - PUNTA SU TORRIONE		Sf	Itf	volumi	SAL	abitanti
dati generali di base		mq	mc	mc	mq	mq
ESTENSIONE TERRITORIALE		1 376 046	0,23	319 769	106 590	5 329
stato attuale-volumi edificati				275 769	91 923	4 594
completamento				29 000	9 667	483
edificabilità complessiva con p.int.				304 769	101 590	5 079
premiabilità con riqualificazione				15 000	5 000	250
ed. complessiva con p.int. e riqualificazione		1 376 046		319 769	106 590	5 329

Dati dimensionali progetto speciale

comparti edificatori		Sf mq	Itf	volumi mc	SAL mq	abitanti
comparti edificatori		542 070		275 769	91 923	4 594
volumi di completamento lotti privati				14 000	4 667	233
volumi di completamento struttura ricettiva alberghiera				15 000	5 000	250
premiabilità con riqualificazione				15 000	5 000	250
Totale		542 070	0,57	319 769	106 590	5 329

area per aff. int. comune ex DASS 2266/U 1984

H2.1		Sf
S	area per aff. int. comune ex DASS 2266/U 1984	434 636
S	area ad uso pubblico	258 630
Totale		693 266

riserva PROGETTO SPECIALE

comparti edificatori		Sf mq
comparti ad uso pubblico		693 266
visibilità		140 710
Totale superficie territoriale Progetto Speciale		1 376 046

verifica standard

parametro	superfici ad uso pubb.	50%	Sf
superficie territoriale PS	1 376 046		
superficie minima standard	688 023	= 50% Sf	mq
superficie standard in progetto	693 266		mq
688 023 verificato			
parametro <th>superfici pubbliche</th> <th>60%</th> <th>SUP delle superfici ad uso pubblico</th>	superfici pubbliche	60%	SUP delle superfici ad uso pubblico
superficie standard	693 266		mq
superficie aree pubbliche	415 960	= 60% SUP	mq
superficie standard in progetto	693 266		mq
415 960 verificato			

Cessioni alla AC

H2.1		Sf mq
S	area per aff. int. comune ex DASS 2266/U 1984	434 636
S	area in cessione alla AC ex DASS 2266/U 1984	258 630
Totale		693 266
visibilità		140 710
Totale cessioni alla AC		833 976

comune di STINTINO
piano urbanistico comunale

5/CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

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

PS.07 F1 **PUNTA SU TORRIONE**

Luglio 2015 **Recepimento degli esiti della verifica di coerenza di cui alla Determinazione RAS n° 1574 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 **vaie**

ufficio del piano
responsabile **massimo ledda ingegnere**
coordinatore **francesco dettoli architetto**
progettisti **francesco poddige architetto / maria grazia mamas agronomo, paesaggio e agronomia / andrea de santis ingegnere, italoantonio ruiu ingegnere, portofino / alexandro musca geologo, geologia/francesca buva archeologa, beni archeologici / davide muzu ingegnere, cicli energetici**

consulenti **servizi informativi a base geografica: prof. maurizio minichilli, università di Sassari / dott.ssa ionadara tedeschi dott. alexandro deidda / dott. valerio sparzu / sistemi costieri tutela e salvaguardia: I.S.P.R.A. / demografia e statistica: dott. giuseppe medda / sistemi vegetali: prof.ssa rosella filigheddu, dott. emmanuele farini, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di Sassari**

ufficio del piano
massimo ledda ingegnere/giuseppe mundula ingegnere/ maurizio tolga geometra
eugenio deneigi geometra