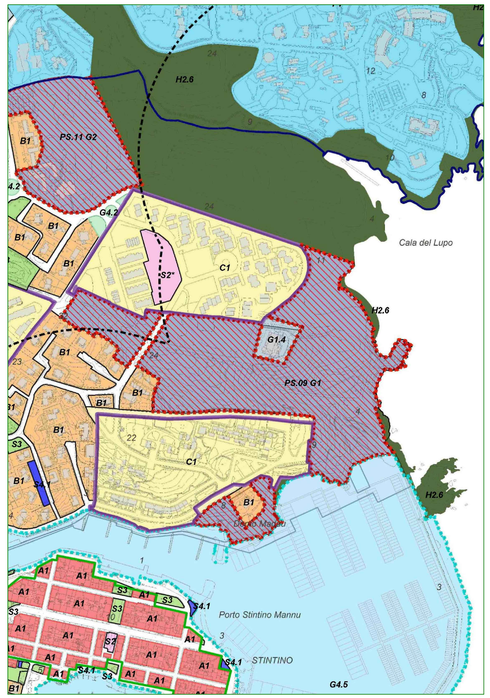
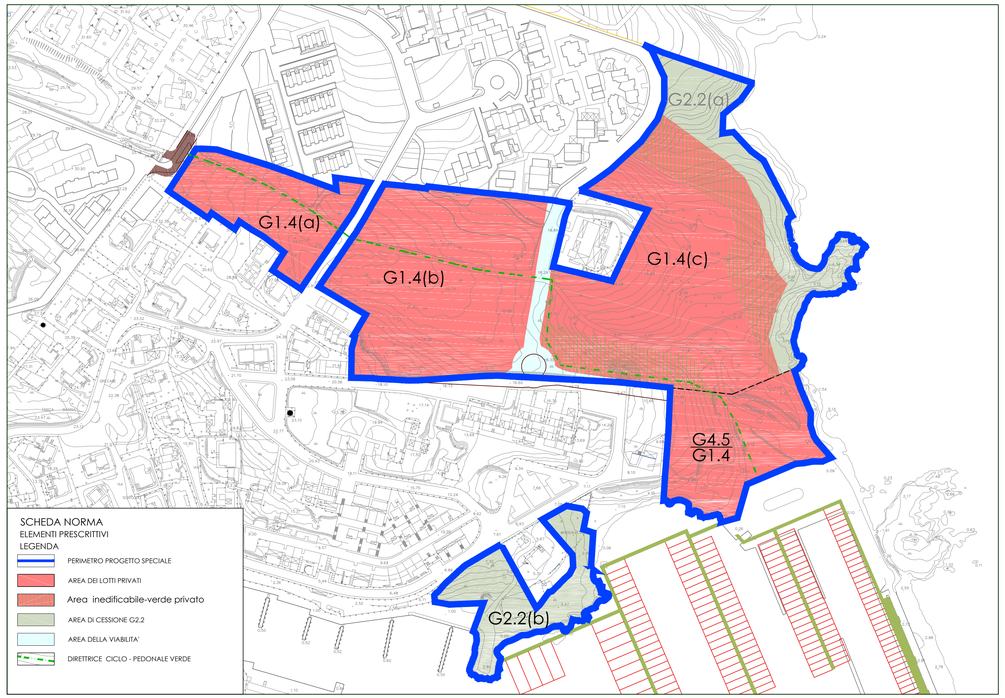
Inquadramento P.U.C scala 1:4000



Scheda norma scala 1:2000



Norme tecniche

TANCA MANNA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE

Il progetto Speciale Tanca Manna interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture portuali (yacht club, aree e spazi coperti per attività di rimessaggio), parcheggi di interscambio, esercizi commerciali, locali per la ristorazione e lo svago, strutture turistico-ricettive, attrezzature per il gioco e lo sport, strutture a supporto della balneazione (pontili e piattaforme galleggianti).

MODALITA' 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 del PS e che può essere attuato in più stralci funzionali.
Sono vincolanti per la redazione del successivo PUA le prescrizioni del PS contenute nella Scheda Norma e nella tabella dati dimensionali. Hanno valore indicativo la rappresentazione del progetto esemplificativo e il tracciato della direttrice ciclopedonale verde.

DESTINAZIONI EDILIZIE

Attrezzature per il gioco e lo sport;
Esercizi commerciali;
Strutture ricettive alberghiere;
Albergo residenziale;
Strutture a supporto delle attività portuali e alla nautica;

CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA sono consentiti interventi:
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Opere interne.
In presenza di PUA conforme al PS sono consentiti interventi:
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Opere interne, Nuova costruzione, Ristrutturazione urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Unità di intervento G1.4c

Dc	Distanza dell'edificio dai confini di proprietà	in aderenza o ml 5,00
Df	Distanza tra pareti finestrate	ml 10,00
H	Altezza max	ml 3,50
Rc	Rapporto di copertura	*50%*

Unità di intervento G1.4a, G81.4b, G4.5/G1.4

Dc	Distanza dell'edificio dai confini di proprietà	in aderenza o ml 5,00
Df	Distanza tra pareti finestrate	ml 10,00
H	Altezza max	ml 7,50
Rc	Rapporto di copertura	*50%*

PARAMETRI PARCHEGGI

per la RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE (art.3 LR 22/84)	1 posto auto x 2 posti letto
per le STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE	1 posto auto x 2 posti letto

TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologie basse ad alta densità.
I corpi edilizi previsti nel comparto G1.4c devono obbligatoriamente rispettare i seguenti parametri:
- 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'intorno terrestre che dal mare;
- le coperture degli edifici devono essere piane e comunque preferibilmente 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 edilizi disposti a gradoni con rivestimenti in pietra locale;
- durante la fase di realizzazione delle opere deve essere prestata la massima attenzione alla copertura vegetale esistente, in particolare agli esemplari della macchia mediterranea di maggiori dimensioni; al termine dei lavori deve essere previsto l'impianto di esemplari vegetali di macchia mediterranea in modo da favorire l'attenuazione dell'impatto del nuovo edificato sul paesaggio;

I corpi edilizi previsti nei comparti G1.4a, G1.4b, G4.5/G1.4devono obbligatoriamente rispettare i seguenti parametri:
- 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'intorno terrestre che dal mare;
- le coperture degli edifici possono essere inclinate a due falde e/o 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 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 agli esemplari della macchia mediterranea di maggiori dimensioni; al termine dei lavori deve essere previsto l'impianto di esemplari vegetali di macchia mediterranea in modo da favorire l'attenuazione dell'impatto del nuovo edificato sul paesaggio;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La volumetria massima prevista per ciascun comparto comprende la volumetria degli edifici esistenti.
L'attuazione del PS, attraverso PUA, prevede due modalità alternative:
A) utilizzo dell'indice di edificabilità di base pari a 0,01 mc/mq, e l'esproprio dei comparti G4.5-G1.4 e G2.2a e G2.2b;
B) in alternativa, ricorso al programma integrato con diritto all'utilizzo della edificabilità complessiva sui lotti privati pari a mc 33 700 ;

B)Realizzazione del Progetto Speciale tramite programma integrato prevede l'attuazione attraverso PUA anche per stralci funzionali della dimensione minima pari a 30000 mq; l'attuazione del PS è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte dei soggetti convenzionati:
- gli interventi da attuarsi nei singoli stralci funzionali devono prevedere la realizzazione della direttrice ciclopedonale verde ad uso pubblico della larghezza minima di ml 7,50 il cui tracciato è individuato indicativamente nella Scheda Norma;
- cessione volontaria e gratuita alla AC di aree per servizi per una superficie pari al 45% della superficie territoriale di ciascuno stralcio funzionale di qualunque dimensione esso sia; tale superficie deve essere prioritariamente compresa tra quelle denominate dal progetto speciale: G4.5-G1.4 e G2.2a e G2.2b;
- le aree di cessione integrative fino al raggiungimento del 45% della superficie territoriale per ciascuno stralcio funzionale devono essere preferibilmente in continuità rispetto a quelle individuate dal PS;
- cessione volontaria e gratuita alla AC della viabilità collaudata a norma di legge.

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.
Non sono consentite attività industriali e artigianali rumorose o nocive che possono arrecare disturbo e comunque tutte quelle attività non compatibili con le destinazioni d'uso previste dal PS.

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 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 contrastare 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 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 auspicabile una demolizione selettiva degli edifici, in grado di consentire l'isolamento delle frazioni monomateriali riusabili e/o valorizzabili come materie prime seconde e, conseguentemente, di ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.

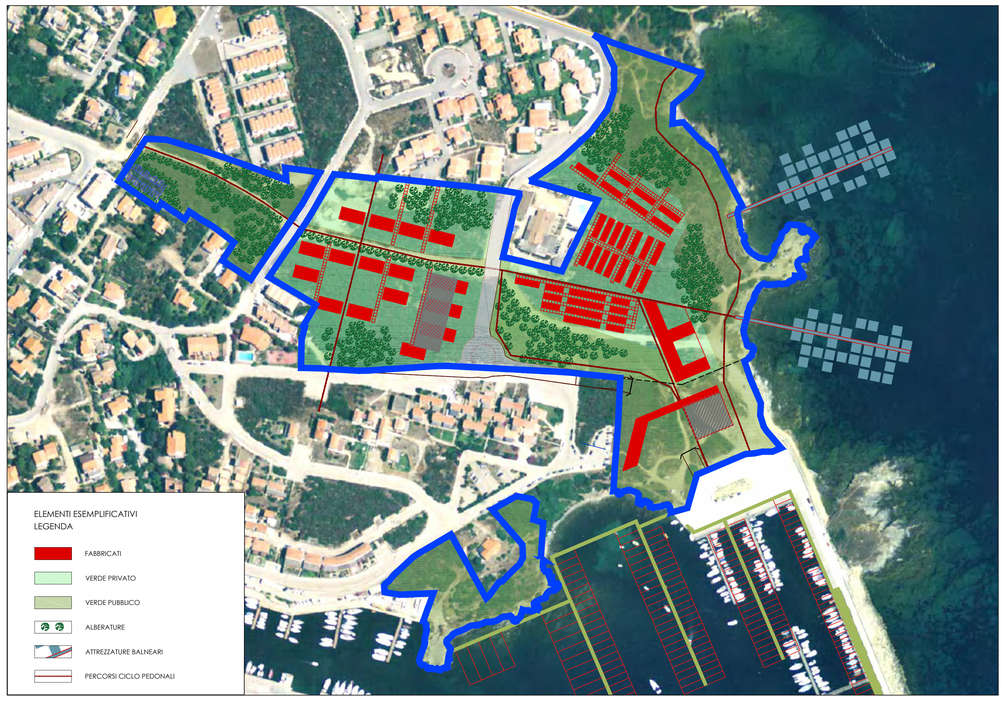
Tabella dati dimensionali

PS9.G1 TANCA MANNA				
dati generali di base	*St*	*IfI*	*volumi*	*SAL*
	mq	*mc/mq*	*max*	*mq*
A)Realizzazione del Progetto Speciale con indici di base				
edificabilità di base su lotti privati	59 834	0,01	598	199
edificabilità area AC da esproprio	29 409			
edificabilità complessiva senza sottoscrizione del PS	**89 243**		**598**	**199**
B)Realizzazione del Progetto Speciale tramite programma integrato				
edificabilità di base su lotti privati	59 834	0,5632	33 700	11 233
premialità con progetto integrato su lotti privati	29 409			
edificabilità totale su lotti privati con PS	89 243		33 700	11 233
programma integrato	*St*	*IfI*	*volumi*	*SAL*
	mq	*mc/mq*	*max*	*mq*
ESTENSIONE TERRITORIALE	89 243	0,3776	33 700	
cessioni definite dal PS	29 409			
cessioni integrative fino al 45% della St	10 750			
totale cessioni	40 159			
comparti edificatori	*St*		*volumi*	*SAL*
	mq		*max*	*mq*
comparti privati				
G1.4a	8 583			
G1.4b	22 684			
G1.4c	28 567			
tot comparti privati	***59 834***	***0,5632***	***33 700***	***11 233***
comparti in cessione alla AC individuati dal PS				
G4.5/G1.4	10 358	*i volumi edificabili nelle aree di cessione alla AC*		
G2.2a	8 967	*verranno definiti da apposito stralcio funzionale di PUA*		
G2.2b	7 268			
tot comparti AC	26 613			
viabilità	2.796			
totale in cessione alla AC individuata dal PS	***29 409***			
tot complessivo comparti privati+AC	***89 243***		***33 700***	***11 233***

destinazioni d'uso relative ai comparti edificatori privati	*%*	*vol max mq*	*ind.ris*	*abitanti*
attività ricettive: alberghi e residenze turistico alberghiere	*70% max*	23 590	60	393
attività commerciali	*20% max*			
attrezzature collettive	*20% max*			
attività di interesse generale DS	*20% max*			
verifica standard ex DA55 2266/U 1983				
parametro sup a uso pubblico	80% SAL			
di cui aree parcheggio	50% delle superfici ad uso pubblico			
SAL comparti privati	11 233			
superficie minima aree uso pubblico	8 987 mq	(80% della SAL)		
di cui sup minima aree park	4 493 mq	(50% della sup a uso pubblico)		
superficie a uso pubblico in progetto	**40 159 mq>**	**8 987 verificato**		
sup parcheggi in progetto	**4 493 mq>**	**4 493 verificato**		

Inquadramento foto aerea scala 1:4000

Scheda planivolumetrica scala 1:2000



comune di STINTINO
piano urbanistico comunale

sindaco antonio diana
dirigente massimo ledda *ingegnere*

5 5/CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

5.3 **5.3 PS.09 G1** **PROGETTI SPECIALI TANCA MANNA**

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 ruiu ingegnere, portualità* / alessandro muscas geologo, *geologia/francesca bua archeologo, beni archeologici* / davide muzzu ingegnere, *civili energetici*

consulenti *sistemi informativi a base geografica:* prof. maurizio minchilli, università di sassari dot.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.ssa 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*