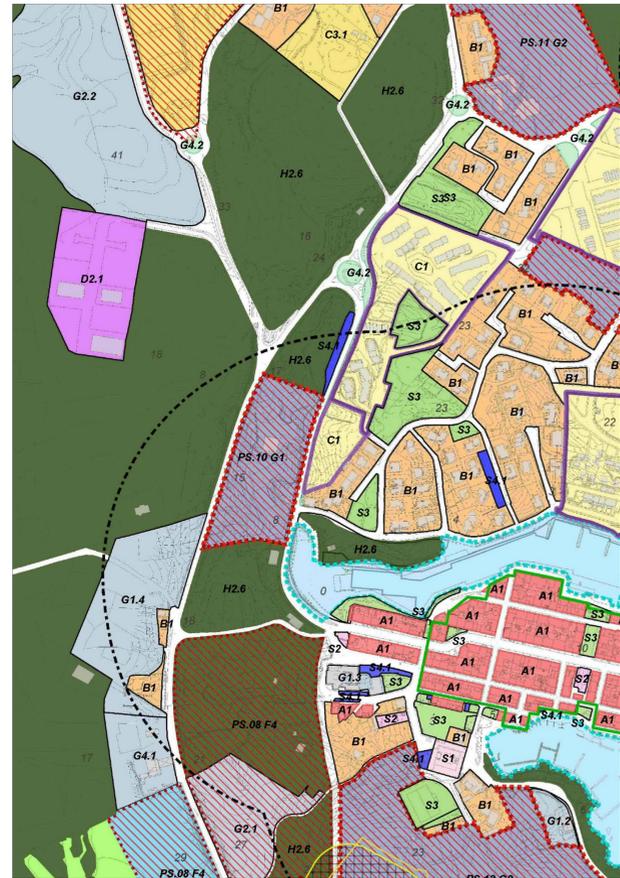


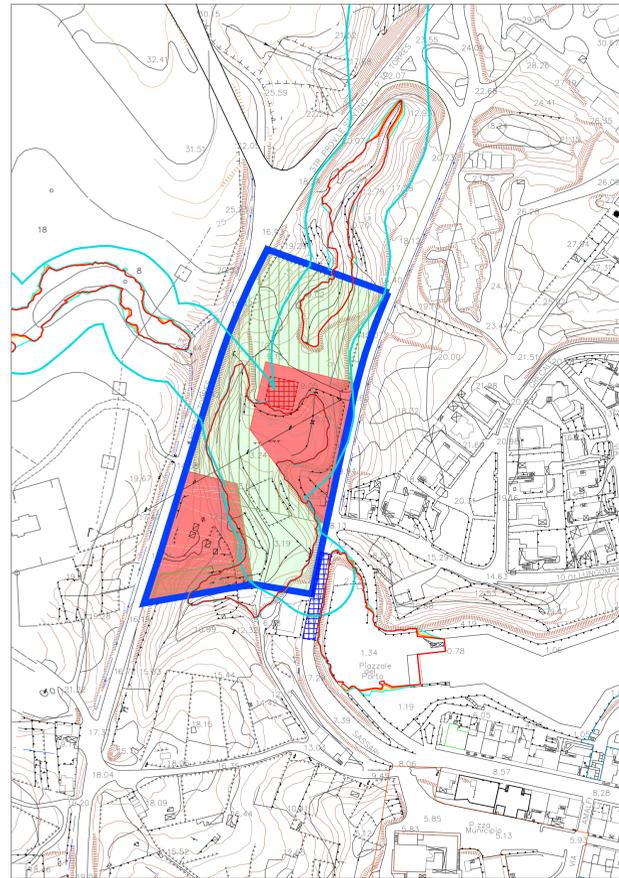
Inquadramento P.U.C scala 1:4000



Inquadramento foto aerea scala 1:4000



Scheda norma scala 1:2000



Scheda planivolumetrica scala 1:2000

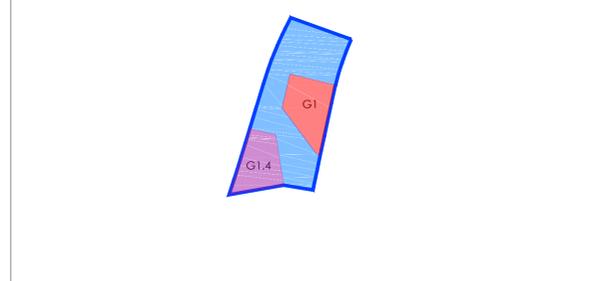


SCHEDA NORMA ELEMENTI PRESCRITIVI LEGENDA

- Area dei lotti privati e pubblici
- Area inedificabile - verde privato
- Area delle cessioni (S1, S2, S3)
- Area cessione H2.6
- Area della viabilità'
- Edificio commerciale da demolire
- Demolizione rilevato stradale e sua trasformazione in ponte
- Perimetro esterno P.A.
- Perimetro H11
- Perimetro H2
- Perimetro H3
- Perimetro H4
- Fasce di tutela dei corpi idrici (Art.8 comma 9 NTA P.A.I.)

Individuazione aree in cessione alla A.C.

- Lotti di competenza privata
- Area di cessione gratuita alla A.C.
- Area mista pubblico - privata



SCHEDA PLANIVOLUMETRICA ELEMENTI INDICATIVI LEGENDA

- Fabbricati
- Macchia mediterranea
- Verde

OPERE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA E MESSA IN SICUREZZA scala 1:2000

OPERE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA

- collettore scatolare
- risogomatura sezioni in terra

INTERVENTI SUBORDINATI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI BONIFICA PER L'ELIMINAZIONE DEL PERICOLO IDRAULICO

- interventi nuove edificazioni - parcheggio in struttura multipiano interrato
- area vincolo PAI (aree di rischio H4 e H3)

Norme tecniche

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PARCO OVEST

DESCRIZIONE

Il progetto Speciale "Parco Ovest" interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali parcheggi di interscambio, servizi portuali, attività commerciali e turistico-ricettive.

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 PS attuabile in maniera unitaria.

DESTINAZIONI EDILIZIE

Parcheggio di interscambio;
Servizi portuali;
Esercizi commerciali;
Strutture ricettive alberghiere;
Attrezzature private

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

Dc Distanza dell'edificio dai confini di proprietà in aderenza o mi 5,00
Df Distanza tra pareti finestrate mi 10,00
Altezza max edificio attività ricettive mi 4,50
Altezza max edificio plurisc seminterato dal piano finito della banchina portuale (2,00 sl.m.) ml 14,00

PARAMETRI PARCHEGGI

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE 1 posto auto x 2 posti letto

TIPOLOGIE EDILIZIE

Per le strutture ricettive: tipologie basse ad alta densità.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Realizzazione del Progetto Speciale tramite programma Integrato prevede l'attuazione attraverso PUA esteso al perimetro dell'intero PS, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte dei soggetti convenzionati:

- cessione volontaria e gratuita alla AC delle aree denominate G1, H2.6 e S3;
- alla volumetria commerciale esistente all'interno dell'area G1, per la quale è prevista la demolizione, viene riconosciuto un credito di SAL pari a mq 800 all'interno dell'edificio polifunzionale. Tale SAL viene realizzata a carico del soggetto titolare della concessione per la realizzazione e gestione dello stesso centro polifunzionale e ceduta al soggetto avente diritto.
- realizzazione di una struttura per attività ricettive nel lotto G1.4 di competenza privata;

L'attuazione del PS è completa alla demolizione del rilevato stradale esistente che attualmente impedisce la continuità dei percorsi pedonali, impedisce il deflusso delle acque di scorrento superficiale e costituisce soluzione di continuità tra la nuova infrastruttura tambora portuale. In sostituzione del rilevato stradale rimosso si prevede la realizzazione di una struttura stradale a ponte dell'altezza minima pari a m 1,5.

La volumetria massima prevista comprende la volumetria degli edifici esistenti.
La macchia mediterranea e gli alberi esistenti ad alto fusto dovranno essere conservati.
La realizzazione degli interventi edilizi previsti 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.

VALUTAZIONI ENERGETICHE E AMBIENTALI NEL PIANO URBANISTICO ATTUAATIVO 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 scorrento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.
 - contesto del sito: aspetti storico-topologici, 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 l'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;
- garantire i naturali processi di trasporto sedimentario verso il margine costiero.

La realizzazione degli interventi edilizi previsti nel Progetto Speciale 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.

Tabelle dati dimensionali

PS10 G1 PARCO OVEST		SI	II	III	SAL	abitanti
ESTENSIONE TERRITORIALE		19.768	2,20	43.500	14.500	n
CESSIONE DA PRIVATI A AC		15.957				
unità di intervento		%	SI	volumi	SAL	abitanti
G1.4	privato/hotel	3,811		3.000	1.000	50
G1	pubblico	4,187			13.500	
Tot fabbricati				43.500	14.500	0
aree in cessione alla AC						
G1	servizi nautico, park, att commerciali		4,187			
H2.6	macchia mediterranea e boschi		9,550			
S3	spazi pubblici aperti		2,240			
Tot aree in cessione alla AC			15,957			
destinazioni d'uso unità di intervento privata G		%	SI	volumi	SAL	abitanti
	servizi nautico				3.000	
	parcheggio auto	100%		3.000	1.000	50
	servizi e att commerciali AC				700	
	att commerciali privati				800	
Tot SAL di competenza pubblica					13.500	
verifica standard ex DASS 2266/II 1983						
parametro sup a uso pubblico			80% SAL			
di cui aree parcheggio			50% delle superfici ad uso pubblico			
SAL competenti privati			1.000			
superficie minima aree uso pubblico			800 mq			
di cui uso minimo aree park			400 mq			
superficie a uso pubblico in progetto			4.187 mq*		800 verificato	
sup parcheggi in progetto			400 mq*		400 verificato	

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 PROGETTI SPECIALI PARCO OVEST**

PS.10 G1

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 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 ledda ingegnere*
coordinatore: *francesco dettari architetto*
progettisti: *francesco poddighè architetto/ maria grazia maras agronomo, paesaggio e agronomia / andrea de sanis ingegnere, trasporti/antonio ruji ingegnere, portuali/ alessandro muscos geologo, geologia/francesco bua archeologia, beni archeologici/ daniela mazzù ingegnere, cicli energetici*
consulenti: *sistemi informativi a base geografica: prof. maurizio minichilli, università di sassari / dot.ssa loredana fedeschi/ 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 figlieddu, dott. emmanuel faris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari
ufficio del piano: *massimo ledda ingegnere/giuseppe mundula ingegnere/ maurizio torigo geometra / eugenio denegri geometra*