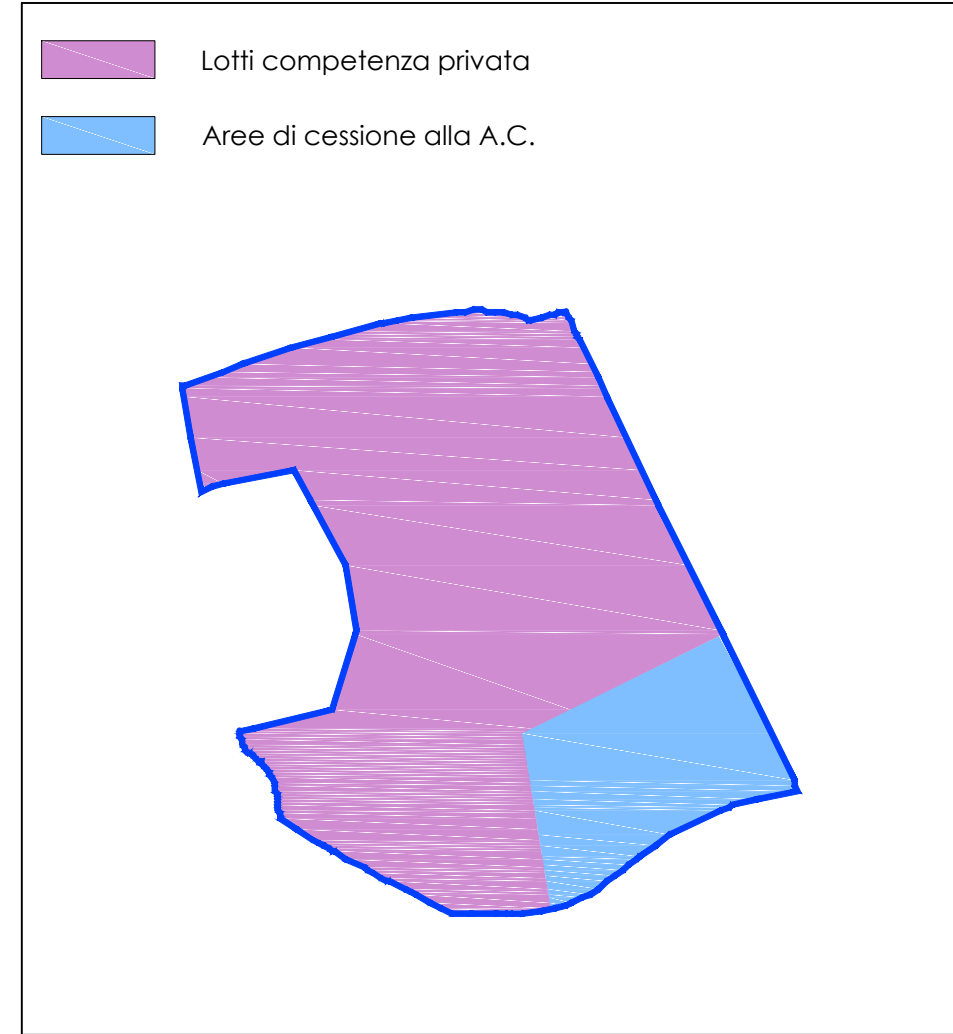


SCHEDA NORMA ELEMENTI PRESCRITIVI LEGENDA

- Area dei lotti privati
- Area di cessione
- Area inedificabile-verde privato
- Perimetro P.U.A.

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



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE
Il progetto speciale "CALA REALE" interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali parchi sportivi e strutture di ricettive...

MODALITÀ 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
- Edifici a supporto della attività sportiva
- Strutture sportive
- Strutture ricettive alberghiere

CATEGORIE DI INTERVENTO
In assenza di P.U.A. conforme al PS sono consentiti interventi:
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Opere interne.
In presenza di P.U.A. 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 a ml 5,00
Df	Distanza tra pareti finestrate	ml 10,00
H	Altezza max per attività ricettive	ml 7,50
Np	piani fuori terra	2
Rc	Rapporto di copertura	30%

PARAMETRI PARCHEGGI
PARCHEGGI PER LE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE 1 posto auto x 2 posti letto

TIPOLOGIE EDILIZIE
Tipologie basate ad alta densità per le attività ricettive e di servizio
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 mostrino lo stato precedente e quello successivo all'intervento e le relative misure di attenuazione dell'impatto sul paesaggio;
- le coperture degli edifici dovranno essere piane del tipo verde ricoperte di terra vegetale e messa dimora di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea;
- l'edificazione deve essere concentrata e 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 degli esemplari della macchia mediterranea di maggiori dimensioni, al termine dei lavori deve essere previsto impianto di esemplari vegetali di macchia mediterranea in modo da favorire l'attenuazione dell'impatto del nuovo edificato sul paesaggio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Realizzazione del Progetto Speciale tramite programma integrato che prevede:
- attuazione del PS attraverso P.U.A. da realizzarsi in maniera unitaria subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte del soggetto convenzionato:
- riqualificazione della struttura ricettiva esistente e degli spazi aperti di pertinenza;
- incremento volumetrico ed espansione della struttura ricettiva esistente ed è subordinata alla realizzazione di una struttura sportiva destinata a piscina coperta con vasca della dimensione minima di ml 25 di lunghezza, palestra e servizi a carico del soggetto convenzionato nell'area denominata G2.2 per attrezzature sportive;
- il soggetto convenzionato si impegna alla gestione della struttura sportiva per la durata di 25 anni al termine dei quali cede in maniera volontaria e gratuita alla A.C. la stessa struttura e l'area di pertinenza denominata G2.2 attrezzature sportive;
- il soggetto convenzionato si impegna a garantire il funzionamento e la fruizione della struttura sportiva per la durata minima di 11 mesi per ciascuno dei 25 anni di gestione in concessione;
- il soggetto convenzionato e gestione della struttura sportiva si impegna a determinare in accordo con la AC modalità di fruizione agevolata della stessa per i residenti nel comune di Stintino;
- la realizzazione della struttura sportiva deve avvenire sulla base di un progetto che individui soluzioni architettoniche di qualità e in grado di garantire misure di attenuazione dell'impatto sul paesaggio; la copertura della stessa struttura deve essere del tipo verde con impianto di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea; la soluzione architettonica deve assicurare la massima integrazione con il contesto paesaggistico;
- il programma integrato si realizza in due parti autonome una di competenza pubblica (struttura sportiva) e una di competenza privata (struttura ricettiva).

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.
La volumetria massima prevista nei comparti di competenza privata comprende la volumetria degli edifici esistenti.

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 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
- 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 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.

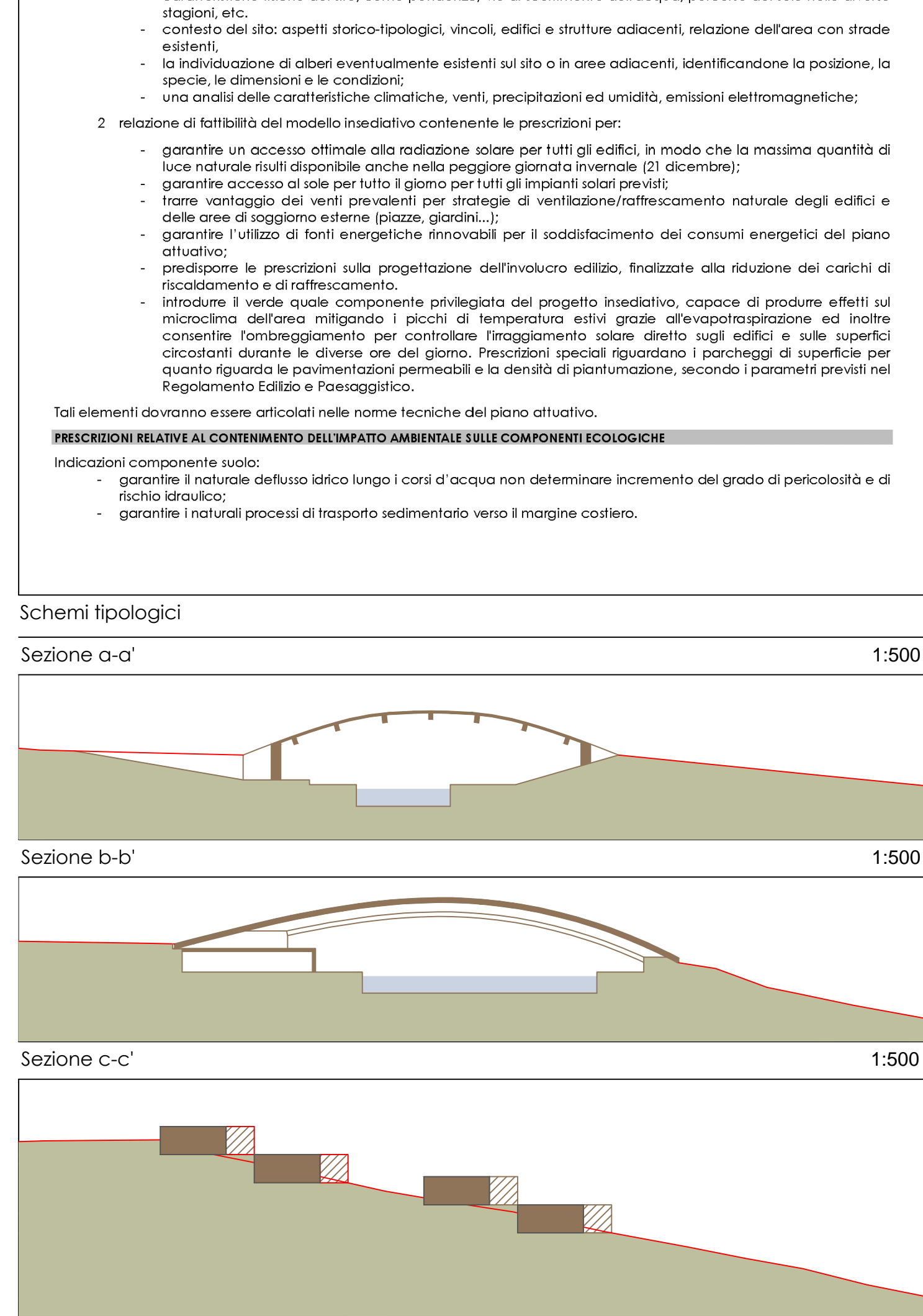
PRESCRIZIONI RELATIVE AL CONTENIMENTO DELL'IMPATTO AMBIENTALE SULLE COMPONENTI ECOLOGICHE

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.

PS11.G2 - CALA REALE						
dati di base	Sf mq	If mq/mq	volumi mxm	SAL mq	abitanti n	
ESTENSIONE TERRITORIALE	30.429					
stato attuale-volumi edificati			5.000	1.667	83	
prevedibili con progetto speciale e programma integrato			5.800	1.933	97	
voti complessivi privati con programma integrato	30.429	0,35	10.800	3.600	180	
programma integrato UMI private	Sf		volumi	SAL	abitanti	
G1.4 attrezzature ricettive esistenti			5.000	1.667	83	
G1.4 attrezzature ricettive ampliamento			5.800	1.933	97	
Totale UMI private	24.905		10.800	3.600	180	
programma integrato UMI pubbliche	Sf		volumi	SAL	abitanti	
G2.2 attrezzature sportive	5.523		da determinare con PUA di iniziativa pubblica			
Tot progetto integrato	30.429		10.800	3.600	180	
cessione alla AC	Sf		volumi	SAL	abitanti	
G2.2 attrezzature sportive	5.523		0			
destinazioni di uso pubblico	Sf		volumi	SAL	abitanti	
attività ricettive			10.800	3.600	180	
attrezzature sportive						
parametro sup o uso pubblico			80% SAL			
di cui aree parcheggio			50% delle superfici ad uso pubblico			
SAL UMI private			3.600			
superficie minima aree uso pubblico			2.880 mq			
di cui sup min aree parcheggio			1.440 mq			



- Fabbricati
- Verde
- Macchia mediterranea



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 CALA REALE

5.3 PS.11 G2

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 ledida ingegnere
coordinatore: francesco delfino architetto
progettisti: francesco poddighè architetto / maria grazia maras agronomo, paesaggio e agronomia / andrea de santis ingegnere, trasporti/antonio iulio ingegnere, portuali/alejandro muscas geologo, geologia/francesca bua archeologa, beni archeologici / davide muzzu ingegnere, cicli energetici
consulenti: sistemi informativi a base geografica: prof. maurizio minichilli, università di sassari / dot.ssa lorellana tedeschi/ dott. alessandro delidda / dott. valerio sparù / sistemi costieri tutela e salvaguardia: I.S.P.R.A. / demografia e statistica: dott. giuseppe medda / sistemi vegetali: prof.ssa rosella filigheddu, dott. emmanuel faris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari
ufficio del piano: massimo ledida ingegnere/giuseppe mundula ingegnere/ maurizio loriga geometra eugenio denegi geometra