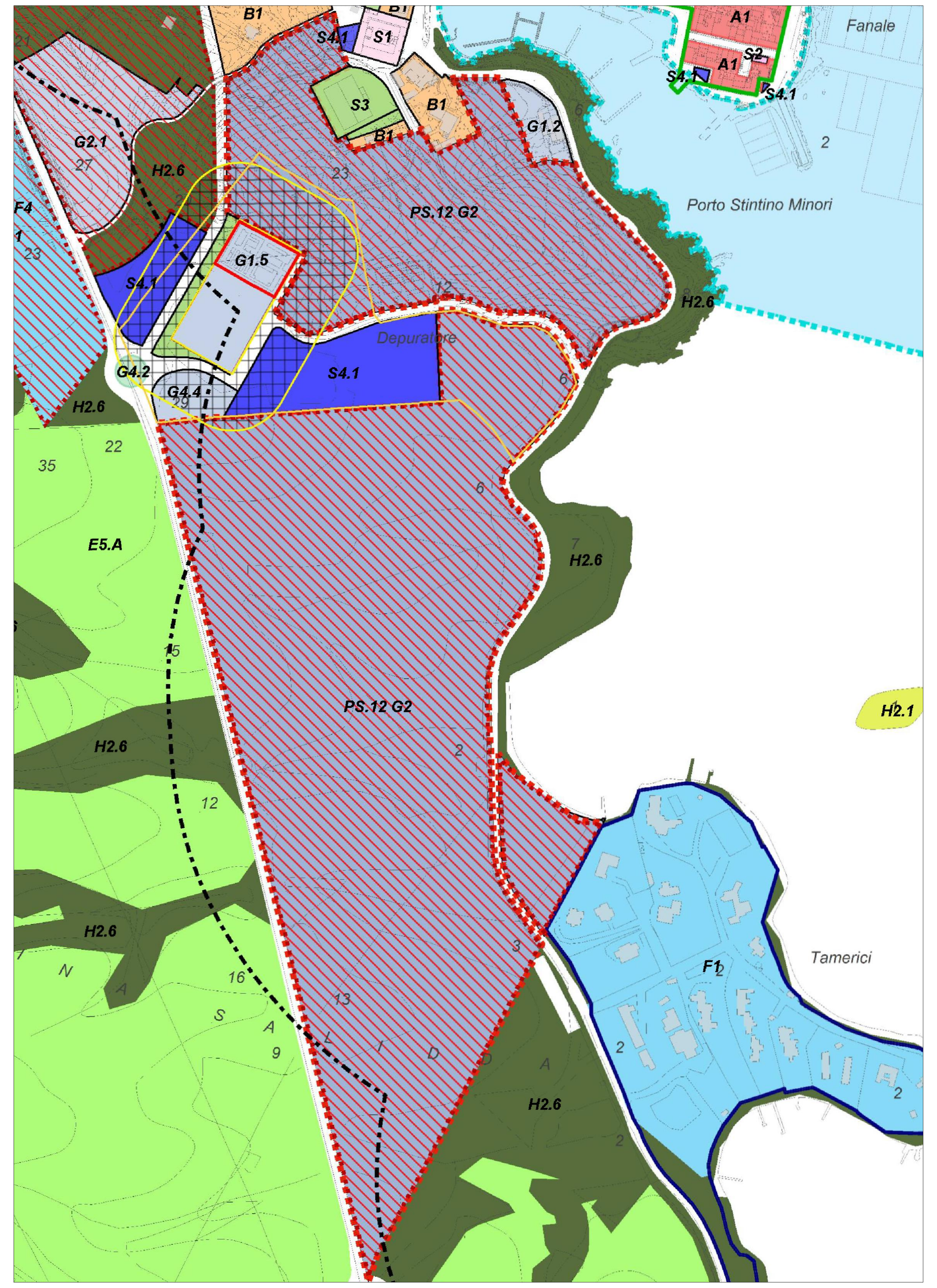
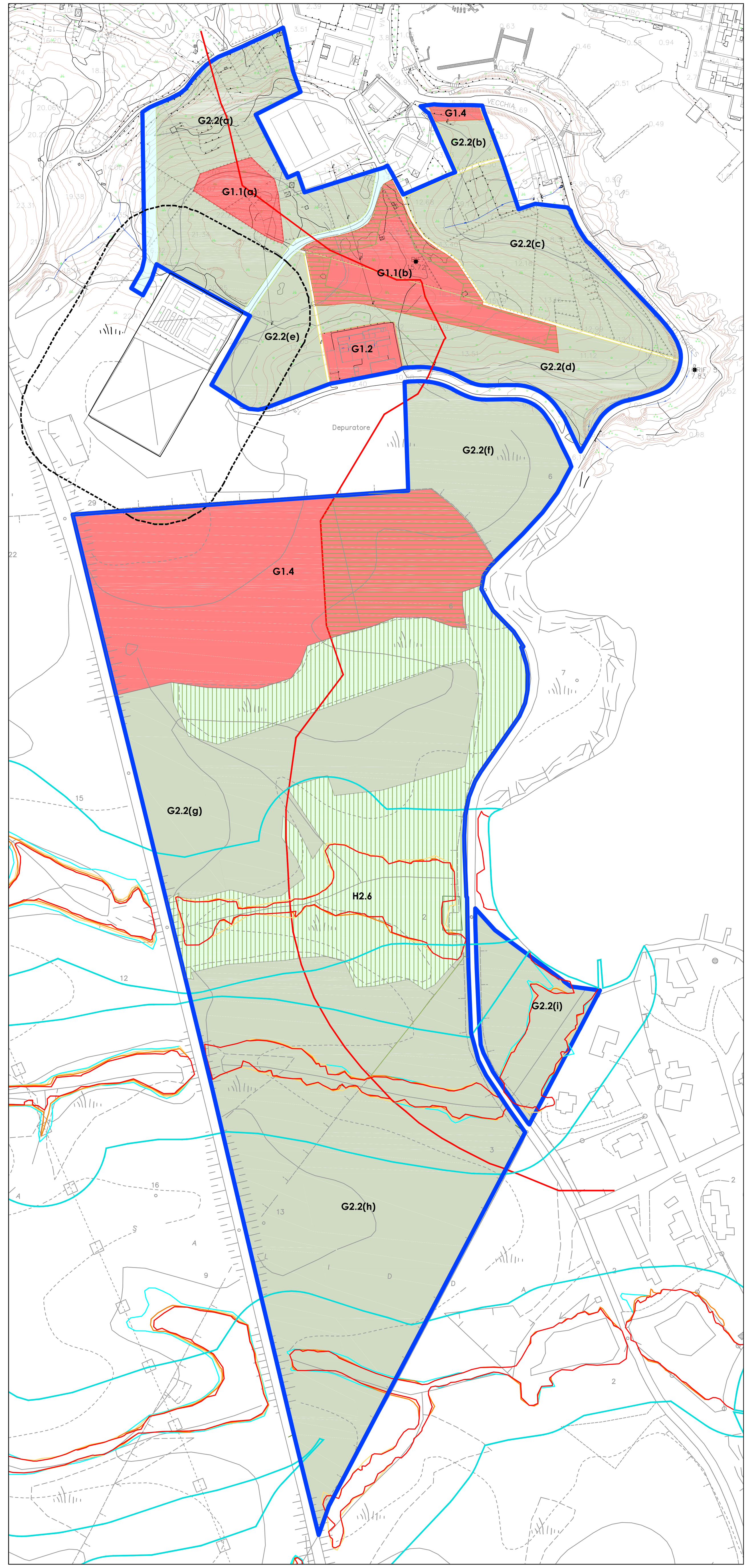
Inquadramento P.U.C scala 1:4000



Inquadramento foto aerea scala 1:4000

Scheda norma scala 1:2000

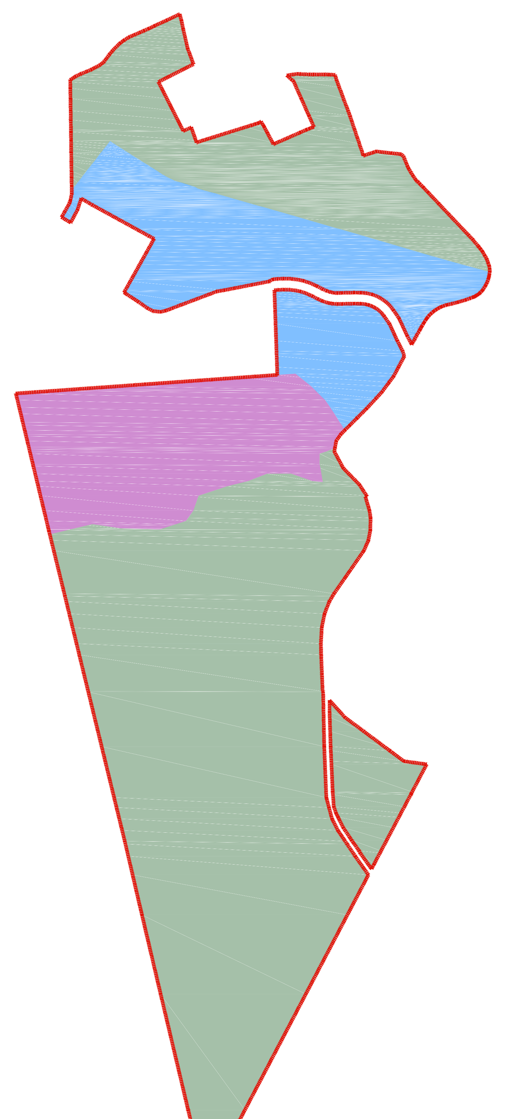


SCHEDA NORMA
ELEMENTI PRESCRITTIVI
LEGENDA

- Area dei lotti privati e pubblici
- Area della viabilita'
- Area di cessione G2.2 (parco ludico balneare)
- Area inedificabile - verde privato
- Area cessione H2.6
- Perimetro esterno P.A.
- Perimetro area di rispetto cimiteriale
- Fascia dei 150m dalla linea di battigia
- Perimetro Hi1
- Perimetro Hi2
- Perimetro Hi3
- Perimetro Hi4
- 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
- Aree di proprietà della A.C.
- Aree di cessione alla A.C.



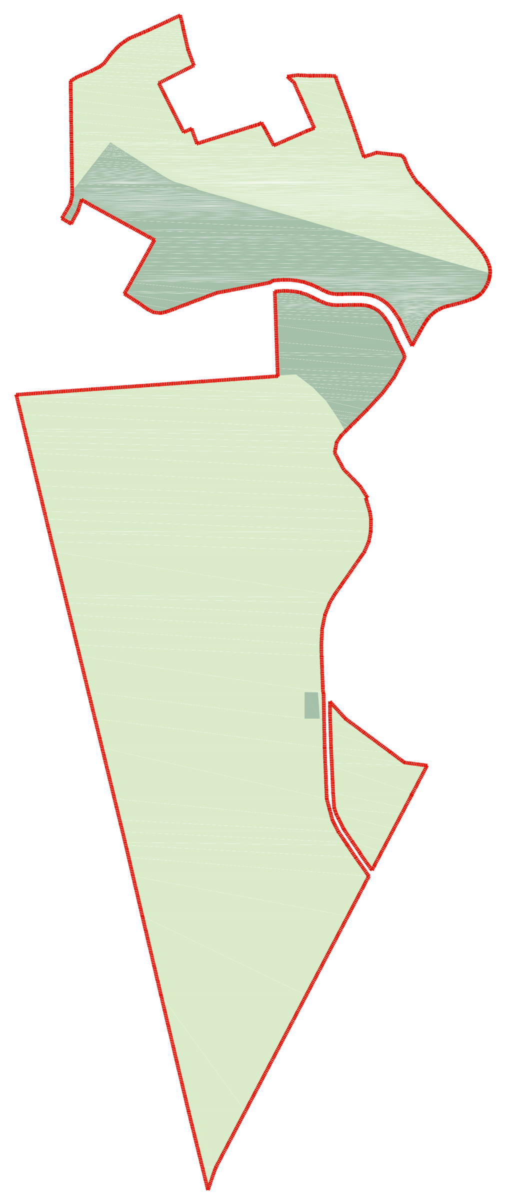
Scheda planivolumetrica scala 1:2000

SCHEDA PLANIVOLUMETRICA
ELEMENTI INDICATIVI
LEGENDA

- Fabbricati
- Verde inedificabile
- Macchia mediterranea

Schema assetto proprietà delle aree

- Proprietà A.C.
- Altre proprietà



Norme tecniche

PARCO SUD

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE

Il progetto Speciale Parco Sud interessa parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per i beni culturali, per la ricerca scientifica, l'attività socio-assistenziale, lo sport e le attività ricreative, le attività turistico-ricettive, i parcheggi di interscambio.

MODALITA DI ATTUAZIONE

Gli interventi sono programmati sulla base del presente progetto Speciale e dei successivi Piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata che possono essere attuati in più stralci funzionali.

DESTINAZIONI EDILIZIE

Attrezzature per il gioco e lo sport;
Attività culturali;
Attività per la ricerca scientifica e tecnologica;
Strutture socio-assistenziali;
Esercizi commerciali;
Strutture ricettive alberghiere;
Attrezzature private

CATEGORIE DI INTERVENTO

In assenza di PUA conforme al PS 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 ml 5,00
Df	Distanza tra pareti finestrate	ml 10,00
	Altezza max	ml 4,50
	N° piani fuori terra	1
Rc	Rapporto di copertura	50%

PARAMETRI PARCHEGGI

per le STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE — 1 posto auto x 2 posti letto

TIPOLOGIE EDILIZIE

Tipologie basse ad alta densità.
Le tipologie edilizie 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;
- 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;
- nel caso di coperture degli edifici inclinate 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;
- 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 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

L'attuazione del PS avviene attraverso PUA articolato in più stralci funzionali di competenza privata e di competenza della AC con modalità e tempi di esecuzione differenti e autonomi.
Gli interventi previsti nell'area G1.4 di competenza privata possono essere attuati anche per lotti funzionali secondo due modalità:
- realizzazione della volumetria di base con osservanza delle norme ex D.ASS. 2266/u 1983;
- utilizzo della premialità volumetrica con cessione volontaria e gratuita alla AC in maniera direttamente proporzionale alla superficie territoriale dello stralcio funzionale di quota parte delle aree individuate come "aree di cessione" nella tabella dati del Progetto Speciale oltre alle aree ad uso pubblico ex D.ASS 2266/u 1983.

L'attuazione del PS, anche se limitata ad uno solo degli stralci funzionali, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte del soggetto convenzionato:
- realizzazione dei percorsi pedonali ad uso pubblico individuati nella scheda norma;
- cessione gratuita alla AC delle aree individuate nella tabella dati del PS e nella scheda norma in maniera direttamente proporzionale alla superficie territoriale dello stralcio funzionale;
- cessione gratuita alla AC della viabilità principale e della viabilità ciclopedonale.

La volumetria massima prevista per ciascun comparto comprende la volumetria degli edifici esistenti.
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.

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 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.

Sezioni stradali tipo

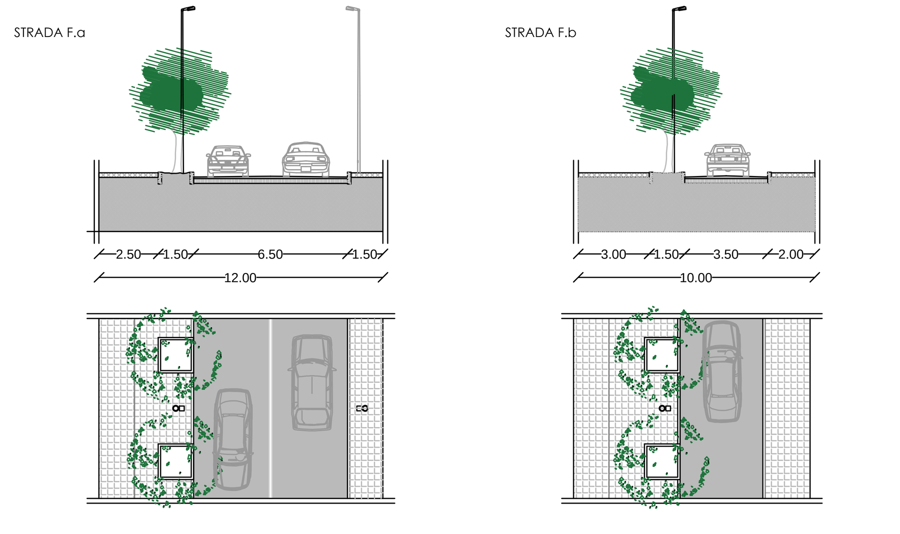


Tabella dati dimensionali

PS12.G2 PARCO SUD

programma integrato	*St mq*	*Ift mq/mq*	*volumi max*	*SAL mq*	*abitanti n*
ESTENSIONE TERRITORIALE	229 238	0,14	32 124	10 708	407
cessione aree AC	158 021				
articolazione dei lotti funzionali					
edificabilità zona G1.4 di competenza privata	*St*		*volumi*	*SAL*	*abitanti*
edificabilità di base G1.4	33 108	0,16	5 413	1 804	
premialità volumetrica con PS	33 108	0,38	12 629	4 210	
	33 108	***0,54***	***18 042***	***6 014***	***301***
edificabilità zona G1.1(a) di competenza privata	*St*		*volumi*	*SAL*	*abitanti*
casa di riposo	***2 343***	***0,59***	***1 382***	***461***	***23***
UNITA' DI INTERVENTO di competenza della AC					
G1.1(b) casa di riposo	8 506	0,59	5 000	1 667	83
G1.4(a) servizi alla nautica	424	2,83	1 200	400	
G1.2 attrezzature per istruzione e la ricerca	2 078	2,41	5 000	1 667	
G2.2 servizi balneari	7 363	0,20	1 500	500	
G2.2 parco ludico balneare	136 978				
H2.6	35 119				
viabilità	3 319				
tot unità di intervento di competenza della AC	***193 787***		***12 700***	***4 233***	***83***
totale lotti funzionali privati e lotti funzionali AC	***229 238***		***32 124***	***10 708***	***407***

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**
5.3	**PROGETTI SPECIALI**
PS.12 G2	**PARCO SUD**

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 ruju ingegnere. *portualità*/ alessandro muscas geologo. *geologia*/francesca bua archeologa. *beni archeologici*/ davide muzzu ingegnere. *cicli 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 rossella 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*