



SCHEDA PROGETTO SPECIALE
ELEMENTI PRESCRITTIVI
LEGENDA

- Area dei lotti edificabili
- Area di cessione G2.2 (parco sportivo)
- Area della viabilità
- Perimetro esterno P.A.

Individuazione aree in cessione alla A.C.

- Area edificabile privata
- Area di cessione gratuita

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE
Il progetto Speciale Parco Sud interessa parti del territorio comunale destinate ad una struttura ricettiva alberghiera e a parco sportivo.

MODALITÀ 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;
Esercizi commerciali;
Strutture ricettive alberghiere;

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 a 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 dimostrandolo 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 coppo;
- l'edificazione deve essere concentrata e, preferibilmente, seguire un principio insediativo di tipologia compatta, eventualmente con corpi edili 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
L'attuazione del PS avviene attraverso PUA articolato in stralci funzionali di competenza privata e di competenza della AC con modalità e tempi di esecuzione differenti e autonomi. L'attuazione è comunque subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, con relativa polizza fidejussoria, che deve comprendere i seguenti obblighi da parte dei soggetti convenzionati:
- cessione gratuita alla AC delle aree individuate nella tabella dati del PS e nella scheda norma;
- 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 edifici esistenti ad alta fusta 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-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 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 consentite 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 componenti 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.

PS13.G1 SAN NICOLA SUD						
programma integrato	SI	II	volumi	SAL	abitanti	
ESTENSIONE TERRITORIALE	mqa	mca/mqa	mca	mqa	mqa	n
	20.556	0,50	10.200	3.400	145	
articolazione delle aree componenti il PS						
G1.4 hotel privato	%	SI	II	volumi	SAL	abitanti
G2.2 ville sportive AC		9.949	0,87	8.700	2.900	145
		7.170	0,21	1.500	500	
		3.437				
tot complessivo		20.556		10.200	3.400	145
aree in cessione alla AC						
G2.2 ville sportive	%	SI	II	volumi	SAL	
		7.170	0,21	1.500	500	
		3.437				
totale aree di cessione alla AC		10.607		1.500	500	
destinazioni d'uso UMI private						
attività ricettive		100%				3.400
verifica standard ex DASS 2266/01/1993						
parametro superfici ad uso pubb		80%	SAL			
SAL		3.400	mqa			
superficie minima a uso pubblico		2.720	mqa			
aree a uso pubblico in progetto		7.170	mqa		2.720	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

5.3

PS.13 G2

CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PROGETTI SPECIALI SAN NICOLA SUD

data	evento
Luglio 2015	Recupero degli atti 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	Recupero degli atti 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 dettori architetto

progettisti francesco paddighe architetto / maria grazia maras agronomo, paesaggio e agronomia / andrea de santis ingegnere, trasporti/antonio nuju ingegnere, portuali / alessandro musca 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 alessandra fedeschi / dott. alessandro deldda / dott. valerio sparù 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 loiga geometra eugenio denegri geometra