

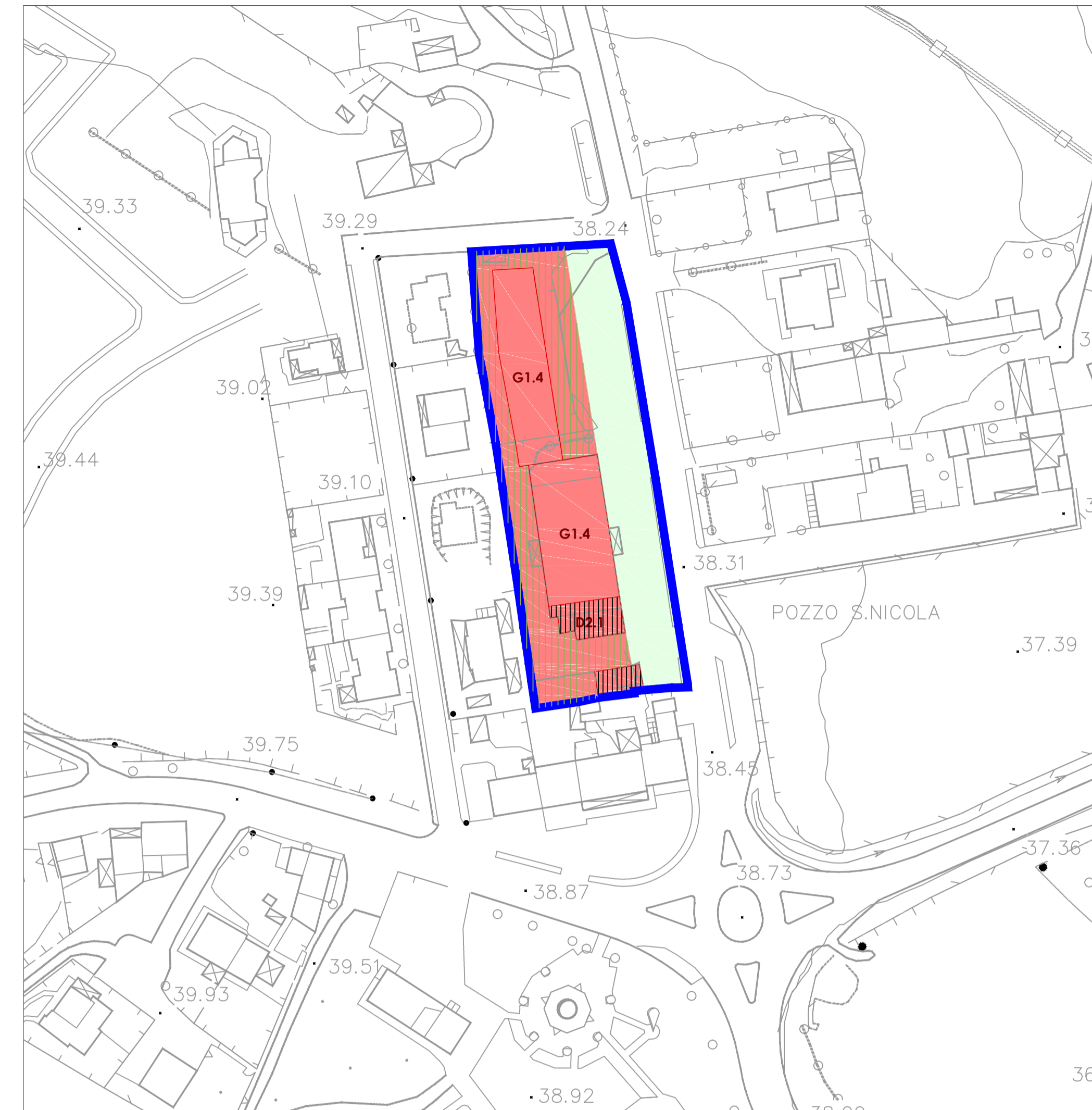
Inquadramento P.U.C. scala 1:4000



Inquadramento foto aerea scala 1:4000



Scheda norma scala 1:1000



SCHEDA NORMA ELEMENTI PRESCRITTIVI LEGENDA

- Area dei lotti edificabili
- Area delle cessioni
- Area inedificabile-verde privato
- Area commerciale
- Area della viabilità
- Perimetro esterno P.A.

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

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

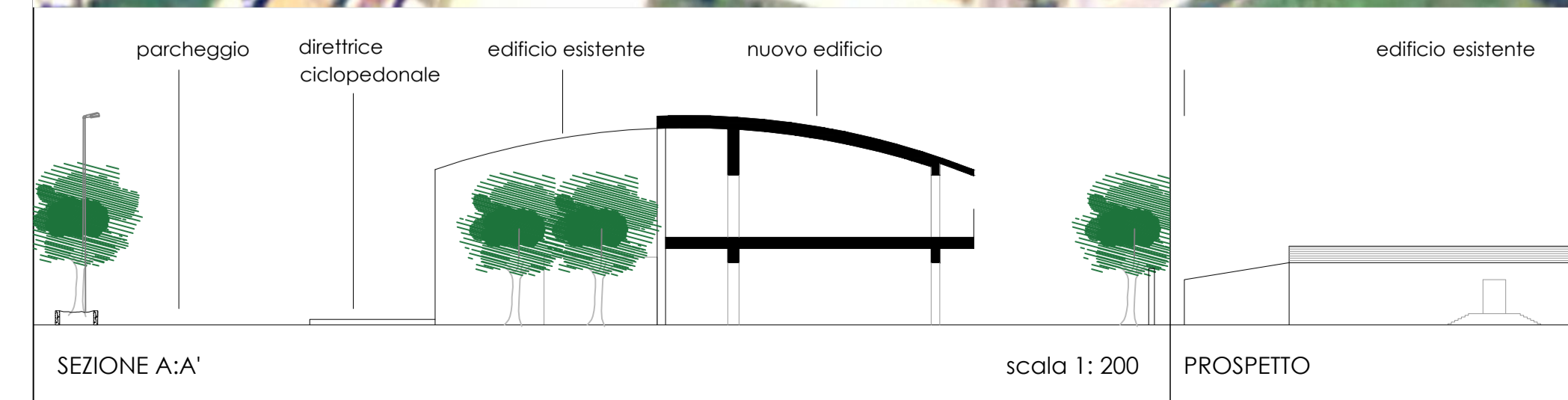
- lotti di competenza privata
- Aree di cessione gratuita alla A.C.

Scheda planivolumetrica scala 1:1000



SCHEDA PLANIVOLUMETRICA ELEMENTI INDICATIVI LEGENDA

- Fabbricati
- Verde
- Alberature



Norme tecniche

CONSORZIO AGRARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DESCRIZIONE

Il progetto Speciale "CONSORZIO AGRARIO" 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 ricettive.

MODALITÀ 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 vincolanti del PS attuabile in maniera unitaria.

DESTINAZIONI EDILIZIE

- Strutture ricettive alberghiere
- Esercizi commerciali

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 RELATIVI AGLI EDIFICI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Dc	Distanza dell'edificio dai confini di proprietà	in aderenza o ml 5,00
Di	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	40%

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:

- massima 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;
- l'edificazione deve essere concentrata e seguire un principio insediativo di tipologia compatta;
- la copertura del nuovo edificio deve riprendere la geometria di quello dell'edificio esistente;
- 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 edificio sul paesaggio.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del PS, attraverso PUA, prevede:
 - restauro e recupero architettonico e funzionale dell'edificio esistente dell'ex Consorzio agrario, con particolare attenzione al restauro filologico dell'involucro esterno dell'edificio;
 - la realizzazione di una superficie soppalata, all'interno dell'edificio esistente dell'ex Consorzio agrario fino ad un massimo del 30% della SAL esistente;
 - cessione volontaria e gratuita alla AC delle aree denominate G4 destinate alla viabilità e parcheggi.

La volumetria massima prevista 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 comunque denominati, deve essere integrata da:

- 1 relazione descrittiva contenente:
 - contesto del sito: aspetti storico-tipologici, vincoli, edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti (vedi documentazione fotografica);
 - 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.

Tutti elementi dovranno essere articolati nelle norme tecniche del piano attuativo.

Tabella dati dimensionali

PS14 G1 - CONSORZIO AGRARIO				
dati di base	Sf	III	volumi	SAL
ESTENSIONE TERRITORIALE	mq	mq/mq	mq	mq
	4.445			
stato attuale SAL edificata			1.620	798
previsto con progetto speciale e programma integrato				540
vol complessivi privati con programma integrato	4.445			1.338
programma integrato limiti di intervento	Sf		volumi	SAL
G1.4 edifici esistenti e ampliamento	2.928			1.338
G4 viabilità e parcheggi	1.517			
tot progetto integrato	4.445			1.338
cessione alla AC	Sf		volumi	SAL abitanti
G4 viabilità e parcheggi	1.517			
destinazioni d'uso			volumi	SAL abitanti
attività ricettive	80%			
attività commerciali	20%			
verifica standard ex DASS 2266/01 1983				
parametro su uso pubblico	80% SAL			
di cui aree parcheggio	50% delle superfici ad uso pubblico			
SAL complessiva	1.338			
superficie minima aree uso pubblico	1.070 mq	(80% della SAL)		
di cui sup minima aree park	535 mq	(50% della sup. a uso pubblico)		
superficie a uso pubblico in progetto	1.517 mq*		1.070 verificato	
sup parcheggi in progetto	1.517 mq*		535 verificato	

comune di STINTINO
piano urbanistico comunale

sindaco dirigente **antonio diana**
 massimo ledda ingegnere

5 5/CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

5.3 5 CARTE DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PROGETTI SPECIALI
 5.3 PS.14 G1 SAN NICOLA EX CONSORZIO

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 dettoni architetto**
 progettisti **francesco padighe architetto / maria grazia maras agronoma, paesaggio e agronomia / andrea de santis ingegnere, trasporti/antonio ruji ingegnere, portualità / alessandro musca geologo, geologia/francesco bua archeologo, beni archeologici / davide muzzi ingegnere, cicli energetici**
 consulenti **sistemi informativi a base geografica: prof. maurizio minichilli, 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. emmanuel faris, dipartimento di scienze botaniche ecologiche e geologiche università di sassari**
 ufficio del piano **massimo ledda ingegnere/giuseppe mundula ingegnere / maurizio torriga geometra eugenio denegi geometra**