



PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI  
**E16. Norme Tecniche per la Realizzazione  
delle Strutture**



## Comune di Oristano

## PUL 2009 ORISTANO

SINDACO

**Dott.ssa Angela Nonnis**

ASSESSORE URBANISTICA, PUC,  
BENI ARTISTICI E MONUMENTALI, EDILIZIA PROVATA

**Dott. Salvatore Ledda**

### CONSULENZA GENERALE

**Prof. Bernardo Secchi**

**Prof. Paola Viganò**

### COORDINATORE GENERALE

**Ing. Giuseppe Pinna**

### UFFICIO TECNICO

Ing. Michele Scanu

Ing. Davide Castagna

Ing. Anna Luigia Foddi

### UFFICIO DI PIANO

#### **Pianificazione**

Ing. Yuri Iannuzzi

#### **Assetto Insediativo**

Ing. David Loy

#### **Assetto Ambientale**

Dott. Forestale Carlo Poddi

Dott.ssa Geologa Alessandra Cauli

#### **Assetto Storico Culturale**

Dott.ssa Archeologa Stefania Atzori

Arch. Daniela Finocchio

#### **G.I.S. e cartografia**

Ing. Giampaolo Enna

#### **Studio di incidenza ambientale**

Dott. Forestale Carlo Poddi

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

Arch. Simona Dall'Argine

#### **Linee Guida Edilizia sostenibile**

Kimjoe-Salardi Dall'Argine

Architetti Associati

### PIANO DI UTILIZZO DEL LITORALE

#### **NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE**

a cura dell' arch. Aron Murgia

**DICEMBRE 2009**

### PUL

#### **Arch. Aron Murgia**

#### **Elementi di analisi ambientale della**

#### **fascia costiera**

Dott. Bruno Paliaga

Studio di compatibilità paesistico ambientale

Dott. Forestale Carlo Poddi



## **PREMESSA**

### **Ambito di applicazione**

Le Norme Tecniche di Attuazione riguardano gli interventi strutturali appartenenti ai servizi turistici ed alla balneazione, ricadenti sul litorale della borgata marina di Torregrande e nello specifico compresi nelle aree demaniali ed in quelle libere di proprietà comunale.

### **Situazione igienico-sanitaria**

In seguito ad analisi effettuate in loco e vista la documentazione in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale, per quanto riguarda la situazione del litorale sono emerse le seguenti risultanze:

- Raccolta dei rifiuti solidi urbani

La raccolta dei rifiuti viene effettuata tramite raccolta differenziata.

- Acquedotto

Si è riscontrata la presenza di pozzetti collegati alla rete di apporto idrico in quattro punti presso gli scivoli d'accesso all'arenile e precisamente in corrispondenza della Via Pisa, Via dei Catalani, Via Niccolò Tommaseo e Via La Spezia.

- Fognatura

Si è verificata la presenza della rete delle acque nere sul tratto di marciapiede presso la Villa Alcyone oltre che sulla Via Millelire e sulla Via del Pontile, parallele al lungomare.

Si è riscontrato inoltre che gran parte dei chioschi situati nell'arenile non sono dotati di allaccio alla rete fognaria ( in quanto come si è detto il Lungomare ne è sprovvisto) ma possiedono fosse settiche a tenuta stagna.

Le docce presenti sulla spiaggia sono sprovviste di allaccio alla rete fognaria le acque di risulta sono disperse nella sabbia.

- Acque bianche

E' presente la linea delle acque bianche sul lungomare con caditoie e pozzetti.

- Servizi igienici

Il lungomare è privo di servizi igienici a disposizione dei bagnanti. Esiste un bagno pubblico in prossimità della torre.

Dal punto di vista igienico sanitario si è riscontrata una totale insufficienza dei servizi.

## **Intenti progettuali**

Le norme tecniche di attuazione per le strutture (chioschi) e per i servizi della borgata di Torregrande sono state concepite, da un lato per adeguarsi alle direttive regionali per la redazione dei PUL, che normano le attività di servizio lungo le aree demaniali dei litorali sardi, e dall'altro per realizzare una riqualificazione ambientale, paesaggistica ed architettonica in una zona del territorio ad alta vocazione turistica.

Il progetto consiste nella riorganizzazione delle attività di servizio del litorale della borgata attraverso un'analisi approfondita ed una proposta progettuale, come si evince dalla relazione generale, e con a supporto tecnico la presente, correlata di tavole grafiche.

## NORME COSTRUTTIVE

### TITOLO I - UBICAZIONE, DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONE D'USO DEI NUOVI CHIOSCHI E SERVIZI DA COSTRUIRSI LUNGO IL LITORALE DELLA BORGATA MARINA DI TORREGRANDE

Sulla base delle analisi sopracitate e riportate in relazione generale, nella marina di Torregrande si propone di aumentare sia il numero dei chioschi a concessione demaniale che, in particolar modo, quelli a concessione comunale.

In fase di progetto il litorale è stato suddiviso in 4 sottoambiti.

Per ognuno di questi saranno di seguito riportate le informazioni indicanti il numero, le dimensioni e le destinazioni d'uso dei chioschi, delle attrezzature e dei servizi a concessione demaniale e comunale.

Si riporta che per il rilascio delle concessioni si dovrà fare riferimento alla linea di demanio del SID ( Sistema informativo demanio marittimo).

Solamente le concessioni demaniali a destinazione d'uso "esercizio commerciale" avranno l'ingresso e il prospetto principale rivolti verso il lungomare, mentre per tutte le altre concessioni è previsto che gli stessi siano rivolti verso il mare.

Per ulteriori indicazioni, informazioni ed approfondimenti è utile consultare la Relazione Tecnica generale del PUL.

Sottoambito 1 – Tratto di arenile dal Porticciolo turistico alla borgata marina di Torre Grande.

Tale sottoambito è quello in cui verrà concentrata la maggiore quantità di nuove attività ( le quali saranno ubicate fuori dall'ambito demaniale). Nei disegni di progetto è stato previsto il collocamento in questo sottoambito di nuove strutture turistiche comprendenti:

Tabella 1. Nuove concessioni demaniali marittime sottoambito 1.

N°	Attività oggetto della concessione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Fronte (m.)	Tip.
1	Ristorante	337,50	22,50	Chiosco tipologia A
2	Noleggio natanti e corridoio uscita natanti	225,00	15,00	Noleggio natanti

3	Gelateria	150,00	15,00	Chiosco tipologia B
4	Chiosco Bar e noleggio ombrelloni, sdraio e lettini	337,00 281,00	29,40	Chiosco tipologia A Area ombreggio sup. m. 29,540x 16.50
4B	Area per attività sportive	320,00	16,00	Area per attività sportive

Tabella 2. Nuove concessioni comunali sottoambito 1.

N.	Tipologia	Superficie mq.
1-A	Locale Notturmo	900,00
2-A	Area per manifestazioni temporanee	900,00
3-A	Locale Notturmo Eventuale concessione assentibile a seguito di demolizione ex-cantiere nautico	1800,00
4-A	Pizzeria	337,00
5-A	Sala Giochi	150,00
6-A	Area giochi per bambini	900,00
7-A	Area commerciale (Negozi)	900,00

Sottoambito 2 – Arenile della borgata marina di Torre Grande fino alla Ex-Colonia Eca

Tabella 3. Nuove concessioni demaniali marittime sottoambito 2.

N°	Attività oggetto della concessione	Superficie (m²)	Fronte (m.)	Tip.
5	Chiosco bar concessione esistente	203,00	15,00	Chiosco tipologia B

6	Attività commerciale	150 ,00	15,00	Chiosco tipologia B
7	noleggio ombrelloni, sdraio e lettini	300,00	20,00	Area Ombreggio sup. m. 20,00 x 15,00
8	Concessione esistente chiosco bar	180,00	15,00	chiosco
9	Concessione esistente	250,00	20,00	Attrezzature balneari ad uso esclusivo della scuola materna "Stella Maris
10	Concessione esistente in istruttoria	205,00	22,5	Chiosco
11	Noleggio natanti	225 ,00	15,00	Noleggio natanti
12	Chiosco bar	337,00	22,5	Chiosco tipologia A
13	Noleggio ombrelloni sdraio lettini	480,00	15,00	area ombreggio sup. m. 29,40x 16.00
14	Chiosco Bar	337,00	22,50	Chiosco tipologia A
15	Attività commerciali	150,00	15,00	Chiosco tipologia B
16	chiosco bar e noleggio ombrelloni sdraio lettini	150 ,00 480,00	29,40	chiosco tipologia b area ombreggio sup. m. 29,40x 16,00
17	Ristorante	337,00	22,50	Chiosco tipologia A
18	Attività commerciale	150 ,00	15,00	Chiosco tipologia B
19	Chiosco esistente gelateria	105,00		
20	Chiosco Bar e noleggio ombrelloni, sdraio e lettini	150,00 480,00	45,00	Chiosco tipologia B Area ombreggio sup. m. 29,40x 16.00

Sottoambito 3 – Dalla Ex-Colonia Eca alla foce.

Tabella 4. Nuove concessioni demaniali marittime sottoambito 3.

N°	Attività oggetto della concessione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Fronte (m.)	Tip.
21	Area per attività sportive	320,00	16,00	
23	Area ombreggio pertinenza Campeggio Spinnaker	500,00		
24	Noleggio ombrelloni sdraio lettini	281,00	22,5	Area ombreggio sup. m. 22,55 x 12.50
25	Concessione esistente per chiosco bar	70		
28	Area manifestazioni temporanee	675 ,00	22,50	
29	Ristorante	337,50	22,50	Chiosco tipologia A
30	noleggio ombrelloni, sdraio e lettini	281,00	22,50	Area ombreggio sup. m. 22,55 x 12.50

Le concessioni N° 9 e N° 21 saranno caratterizzate, per la presenza di spazi attrezzati anche per attività didattiche-sportive per persone diversamente abili.

Tabella 5. Concessioni demaniali in attesa di approvazione nel sottoambito 3.

N°	Attività oggetto della concessione	Superficie (m. <sup>2</sup> )	Fronte (m.)	Profondità (m.)
22	Area di pertinenza dell'Hotel Gran Torre ditta GMC servizi turistici srl	140,82	-	-
26	Chiosco Bar Ristorante Solarium	600,00	-	-
27	Ristorante	237,00	-	-

\*Le concessioni N° 26 e N° 27 sono situate in area di pertinenza dello Stato.

Sottoambito 4 – Dalla foce al Porto industriale.

Non è previsto il rilascio di nuove concessioni demaniali in tale sottoambito.

## TITOLO II - TIPOLOGIA E ARCHITETTURA

Le caratteristiche formali e dimensionali dei nuovi chioschi dovranno rispettare gli indici e i parametri seguenti:

1. Superficie coperta (esclusi gli aggetti della copertura) non superiore ai 157,25 mq per i chioschi di tipologia A, e non superiore ai 50 mq per i chioschi di tipologia B
2. Altezza massima del chiosco è fissata in mt. 3,25, l'altezza massima della copertura sulla piattaforma del chiosco sul fronte spiaggia è fissata in mt. 4,00.
3. Non è consentito l'inserimento di corpi di fabbrica aggiuntivi.
4. Il chiosco dovrà essere realizzato seguendo le forme geometriche, l'utilizzo dei materiali e le altre prescrizioni presenti nel seguente regolamento e nei disegni allegati.
5. Le chiusure esterne del chiosco dovranno essere realizzate tramite vetrate scorrevoli e pannelli frangisole con struttura metallica e doghe in legno.
6. Nessuna parte della struttura adibita alla vendita può fuoriuscire dalla sagoma della struttura. Sono esclusi solo il piano delle consumazioni che può fuoriuscire per non più di 20cm dalla sagoma.
7. E' consentito l'inserimento insegne, scritte, pannelli pubblicitari nei limiti dell'altezza massima dell'edificio sul lato mare. L'insegna sarà realizzata in legno, o materiali in fibre di legno (mdf).
8. I chioschi dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, per quanto concerne le strutture, i tamponamenti esterni, le coperture e le pedane.
9. La struttura portante sarà realizzata in legno lamellare, la pavimentazione in legno e la pedana dovrà essere sopraelevata dal terreno di almeno cm. 40 sul lato mare.
10. L'accesso ai chioschi e ai servizi igienici sarà garantito dal rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
11. Le pareti interne dei bagni saranno finite con pannelli di materiale plastico o altri materiali antisettici e lavabili.
12. I tamponamenti saranno realizzati in pannelli coibentati rivestiti internamente e esternamente in legno.
13. Il materiale di finitura superficiale esterna ed interna dei chioschi dovrà essere realizzato in legno naturale protetto da vernice incolore previo trattamento antitarlo, antimuffa e ignifugo. Non sarà consentito l'utilizzo di vernici colorate.
14. La copertura dei volumi chiusi dei chioschi seguirà la forma prescelta nei disegni in progetto e dovrà essere realizzata in legno, coibentata da pannelli isolanti ed impermeabili. Alla pensilina di

copertura dell'intera superficie costituita da travi in legno lamellare saranno applicate doghe in legno, adeguatamente dimensionate, intervallate a vuoti, in modo da ombreggiare ma non creare resistenza ai venti.

15. Le vetrate scorrevoli dovranno essere realizzate in legno .

16. I pannelli frangisole scorrevoli esterni, saranno realizzati su struttura metallica con doghe parasole in legno. I pannelli quando non utilizzati potranno essere alloggiati in appositi spazi previsti sui lati corti del chiosco.

#### PIANTA TIPO A

I chioschi di tipo A, avranno una superficie coperta di 18,5 x 8,5 metri, di questi, 17 x 4 metri saranno destinati alle funzioni di bancone bar, bagni per il personale, magazzini ed eventuali cucine, mentre la restante area sarà destinata a veranda chiudibile per la somministrazione.

L'area di pertinenza pavimentata sarà di 22,5 x 15 metri.

Non sarà possibile in nessun caso aumentare tali dimensioni, né aggiungere corpi di fabbrica esterni, tettoie o quant'altro.

#### PIANTA TIPO B

I chioschi di tipo B, avranno una superficie coperta di 10 x 5 metri, destinata alle funzioni di bar, esercizio commerciale, gelateria, con bagni per il personale e deposito, mentre la restante area sarà destinata a veranda chiudibile.

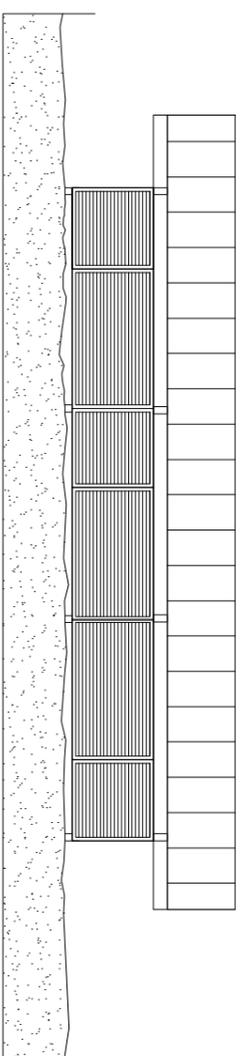
L'area di pertinenza pavimentata sarà di 15 x 12 metri.

Non sarà possibile in nessun caso aumentare tali dimensioni, né aggiungere corpi di fabbrica esterni, tettoie o quant'altro.

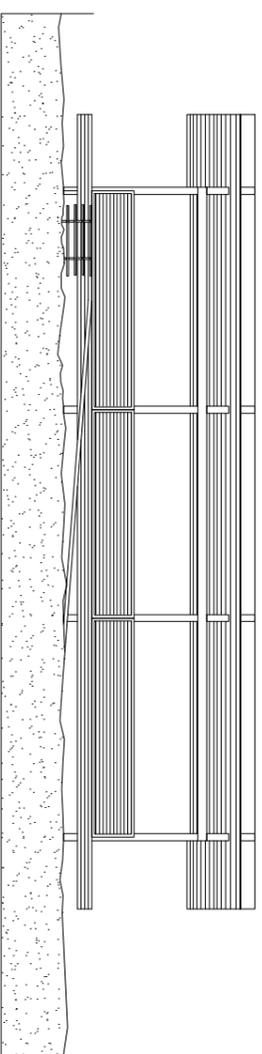
Nelle pagine successive sono elencati gli elaborati in scala 1: 200 delle due tipologie di chiosco alle quali i concessionari dovranno attenersi per la progettazione e la realizzazione delle stesse strutture.

# SCHEMA CHIOSCO TIPO A SC. 1:200

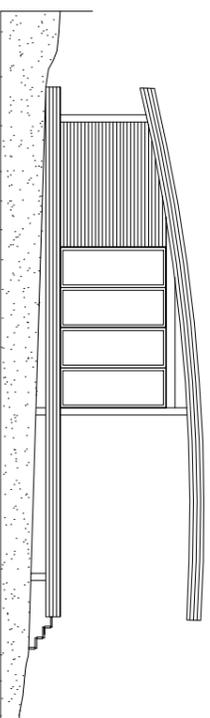
PROSPETTO POSTERIORE



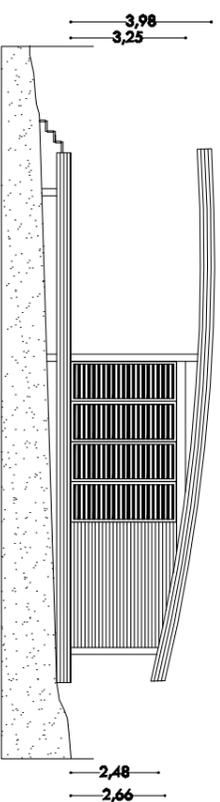
PROSPETTO LATO MARE



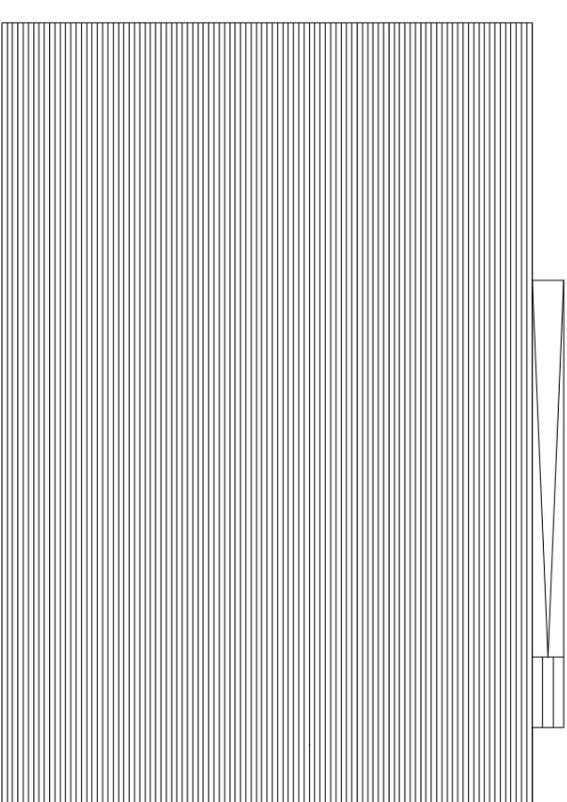
PROSPETTO LATERALE



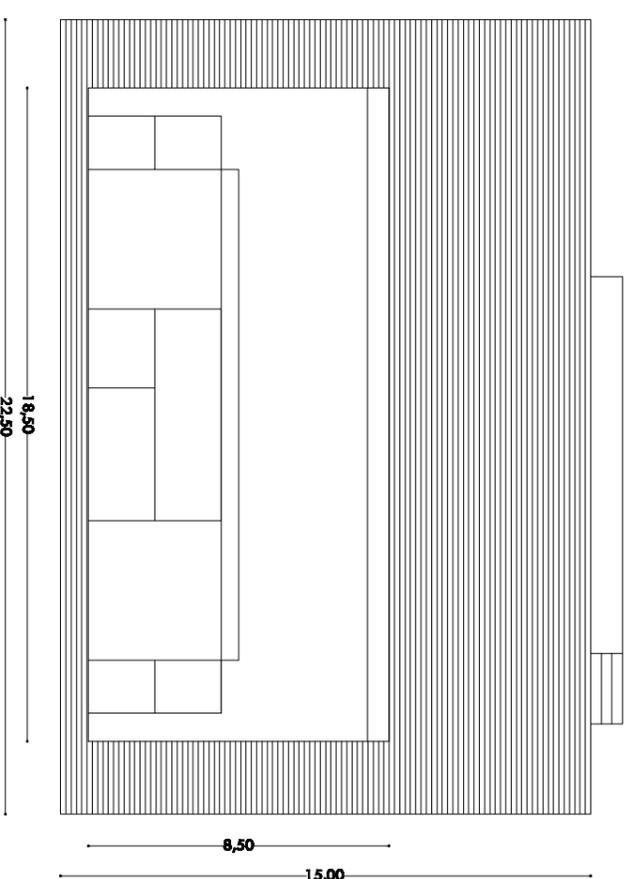
PROSPETTO LATERALE



PIANTA COPERTURA

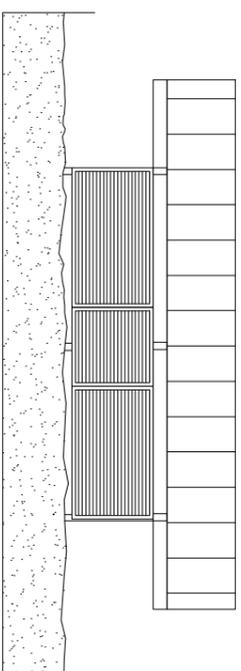


PIANTA SCHEMATICA INTERNO

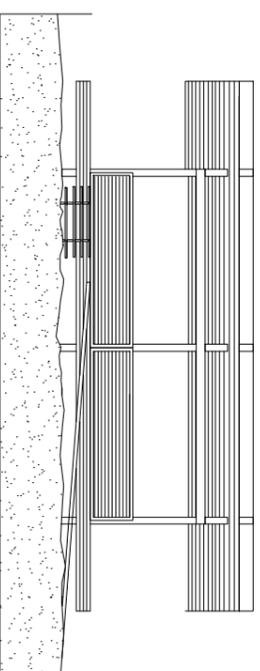


# SCHEMA CHIOSCO TIPO B SC. 1:200

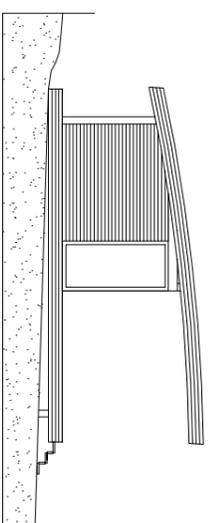
PROSPETTO POSTERIORE



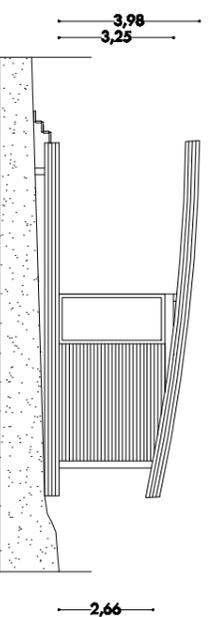
PROSPETTO LATO MARE



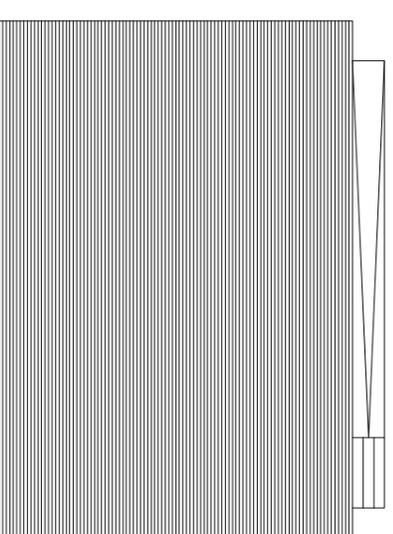
PROSPETTO LATERALE



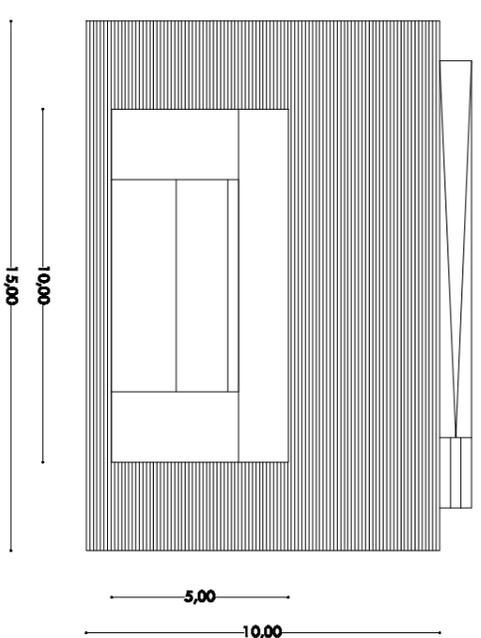
PROSPETTO LATERALE



PIANTA COPERTURA



PIANTA SCHEMATICA INTERNO



## INDICE

<u>PREMESSA .....</u>	<u>1</u>
<u>NORME COSTRUTTIVE.....</u>	<u>3</u>
TITOLO I – UBICAZIONE, DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONE D’USO DEI NUOVI CHIOSCHI E SERVIZI DA COSTRUIRSI LUNGO IL LITORALE DELLA BORGATA MARINA DI TORREGRANDE .....	3
TITOLO II - TIPOLOGIA E ARCHITETTURA.....	7
<u>INDICE .....</u>	<u>10</u>