

COMUNE di ORISTANO

Provincia di Oristano

FONDAZIONE N.S. DEL RIMEDIO ONLUS ISTITUTO SANTA MARIA BAMBINA

Via S.Maria Bambina 11 - Località Rimedio - ORISTANO

COMMITTENTE

Il Presidente

Mons. Umberto Lai

PIANO ATTUATIVO

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

ELABORATO	P02
DATA	
SCALA	
AGGIORN.	

PROGETTAZIONE

Ing. Giuseppe Cardia

Norme di Attuazione

Art.1 – Ambito di intervento

La proposta di Piano interessa le estese di proprietà della Fondazione N.S. del Rimedio Onlus, in località Donigala Fenighedu, frazione di Oristano, identificabili nel Piano Urbanistico Comunale alla Tav. n. 30.3.

La proprietà in oggetto è distinta in Catasto al Foglio n.6 con Mappali n.166, 162, 1840, 1846, 1841, 1847, 887, 888, 663, 739 localizzati tra la Via S.Maria Bambina, la Via E. Sanna e la Strada Provinciale n. 1, Oristano - Torregrande.

La superficie territoriale è pari a circa 9.499,50 mq situati in zona omogenea G1_1 oltre a circa 2.320,10 in zona omogenea S4.

L'art. 64 delle Norme di Attuazione del P.U.C. prevede per la zona G1_1 la localizzazione di “Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori”

Nelle estese interessate dal presente Piano, è presente l'Istituto Santa Maria Bambina che svolge l'attività di Centro di Riabilitazione.

Art.2 – Elaborati di Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

P01 Relazione Tecnica

P02 Norme Tecniche di Attuazione

P03 Elaborati Grafici

P03.1 Quadro Generale Conoscitivo

P03.2 Planivolumetrico Stato Attuale

P03.3 Planivolumetrico di Progetto

P03.4 Tipologie Edilizie

P03.5 Sezioni stradali, Planimetria impianti e reti tecnologiche

Art.3 – Procedure per l'attuazione del Piano

L'Attuazione del Piano si concretizza attraverso interventi diretti del Privato e attraverso interventi concertati con l'Ente Pubblico da realizzarsi in aree messe a disposizione dal Privato per scopi di pubblica utilità.

Le norme del Piano saranno in accordo con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale Vigente.

Art.4 - Struttura Normativa del Piano e Richiami delle Definizioni Urbanistiche

Il Piano interessa superfici localizzate in Zona Territoriale Omogenea G, sottozona G1_1 e zona S sottozona S4 per le quali si propongono le seguenti destinazioni d'uso previste dallo Strumento Urbanistico Generale vigente:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G “ZONE PER SERVIZI GENERALI”:

Comprende le aree di servizi generali destinate ad un bacino più vasto di quello di quartiere e localizzano attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari e tutte quelle infrastrutture di area vasta;

SOTTOZONA “G1_1” – ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Comprendono:

- Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- Usi assimilabili al precedenti
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA S “SERVIZI PUBBLICI”: Comprende le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di servizi e di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, nonché la specificazione urbanistica del Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva;

S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Art.5 – Indici Urbanistici ed Edilizi

La Superficie Territoriale (S.T.) determinata dal perimetro del Piano è pari a circa 11.820 mq di cui 9.499,50 mq situati in zona omogenea G1_1 e 2.320,10 mq in zona omogenea S4.

Art.6 – Parametri Urbanistici ed Edilizi

- Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;
- Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
- Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima pari a m 12,00;
- Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;
- Per le nuove edificazioni: distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00 salvo per completamento di volumi tecnici che per esigenze di funzionalità degli impianti presenti devono essere localizzati in prossimità della via. L'altezza massima sarà pari a m 3,00.
- Per le nuove edificazioni: distanza dai confini laterali m 5,00 salvo per realizzazione o completamento di volumi tecnici che per esigenze di funzionalità degli impianti presenti devono essere localizzati in prossimità del confine laterale. L'altezza massima sarà pari a m 3,00.

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Art.7 – Volumi Tecnici

Per la definizione generale di Volume Tecnico si rimanda a quanto previsto nel Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico vigente. Sono altresì definiti volumi tecnici con relativi spazi di accesso quei volumi connessi alle esigenze di funzionalità tipiche delle attività sanitarie che non possono trovare luogo entro il corpo

degli edifici per motivi inerenti la sicurezza e per limiti imposti dalle norme urbanistiche generali.

Art.8 – Piani Interrati

Per la definizione di Piano Interrato si rimanda a quanto previsto nel Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico vigente.

Art.9- Adeguamenti alle Norme Generali di Sicurezza e Accessibilità

Nell'ambito della tipologia edilizia esistente, e in considerazione dell'attività svolta, sono permessi gli interventi di adeguamento della struttura sanitaria alle norme generali di sicurezza antincendio, alle norme generali di prevenzione e protezione dei luoghi di lavoro, alle norme generali di accessibilità. Tali interventi non potranno determinare la modifica o l'alterazione dei prospetti attestanti sulla Via Santa Maria Bambina e non potranno determinare aumenti dell'altezza massima consentita.

Art.10 - Tipologie edilizie ammesse dal presente piano

Per le nuove edificazioni è ammessa la tipologia di fabbricato isolato con un piano interrato e tre livelli fuori terra con tetto piano o a padiglione.

Per i fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di volumi nei limiti della sagoma esistente data dalla proiezione verticale del piano terra solamente per le parti non direttamente attestanti sulla pubblica via.

Art.11 - Tipologie edilizie ammesse dal presente piano

Le tipologie di intervento previste sono quelle ammesse dal Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale

Art.12 - Caratteristiche costruttive

In generale, gli interventi ammessi dovranno armonizzarsi con il contesto delle costruzioni presenti nell'isolato e in particolare con la parte edificata che ospita lo Istituto di Riabilitazione Santa Maria Bambina.

Per le parti edificate e per le nuove costruzioni sono ammesse strutture portanti in cemento armato, muratura portante o mista.

Per eventuali ampliamenti nelle parti edificate (Istituto Santa Maria Bambina) sono ammesse solamente le coperture piane mentre per le nuove edificazioni è possibile, in relazione alle prescrizioni impartite dagli organi di Tutela, l'utilizzo di tetti piani o a padiglione con manto di copertura in laterizio.

I materiali ammessi per gli infissi sono il legno, l'alluminio colorato, l'alluminio-legno e il Pvc colorato.

Le tinteggiature dovranno essere indicate nel progetto architettonico.

Art.13 - Indicazioni finali

Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene fatto riferimento alle N.T.A. e al Regolamento del Piano Urbanistico vigente. Per quanto riguarda le soluzioni tecnologiche e/o impiantistiche potranno essere modificate e sostituite con altre purché le nuove soluzioni garantiscano prestazioni non inferiori a quelle descritte.