

COMUNE DI SIMAXIS
Provincia di Oristano

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO NELLE
AREE RICADENTI NELLA ZONA C2 REGIONE
"GREGORI CRESIA" – COMPARTO A1

NORME DI ATTUAZIONE

ALLEGATO:

B

DATA:

OTTOBRE 2022

IL PROGETTISTA

Dott. arch.PAOLO LOY

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 – Oggetto

Le presenti norme , assieme alle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale, delle quali costituiscono integrazione, disciplinano l'attività edilizia delle aree ricadenti in Zona C2 , in regione denominata "Gregori Cresia" , ricomprese nel Comparto A1 .

Art.2 – Destinazione d'uso dei fabbricati:

La destinazione d'uso dei fabbricati è quella prevista nel Piano Urbanistico Comunale, ed in particolare sono previsti fabbricati ad uso residenziale .

Art.3 – Attività edilizie consentite:

Nuova edificazione, Manutenzione ordinaria e straordinaria, Ampliamento, Trasformazione, Mutamento di destinazione d'uso.

Art.4 – Indice di fabbricabilità fondiaria:

L'indice di fabbricabilità fondiario risulta $I_f = 1,419$ mc/mq. Come risulta nella Tabella degli Indici di Piano e nella tabella delle Caratteristiche degli Interventi, riportata nella Tav.2, dove per ogni lotto viene indicato la superficie, la superficie copribile , il volume massimo consentito e la tipologia.

Art.5 – Rapporto di copertura:

Il valore del rapporto di copertura non potrà essere superiore a quello fissato dal Piano Urbanistico Comunale, attualmente pari a $R_c=1/2$ della superficie del lotto edificabile, in caso di modifica di tale previsione del PUC, il rapporto di copertura per il Comparto A1 si intenderà adeguato d'ufficio al nuovo valore senza necessità di variante specifica .

INDICI DI PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE = mq.33.321

Volume massimo Territoriale(1mc/mq.) = mc.33.321

Superficie Fondiaria massima = mq. 21.996

92

Volume massimo Fondiario = mc.31.212

Rapporto di copertura $R_c = 1/2$

Indice medio di Fabbricabilità Fondiaria (I_f) = $1,419 <$ di $1,5$ mc/mq

Art.6 – Distanze minime:

L'edificazione è vincolata al rispetto del massimo ingombro indicato nel planivolumetrico allegato Tav.2, dovranno comunque essere rispettate le seguenti distanze minime:

4 ml. dai confini con aree private e pubbliche , di 8 ml. tra fabbricati , 4 ml. dal limite delle strade di piano;

Art.7 – Limiti di altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici non può superare il valore stabilito dal piano urbanistico comunale di 7,50 ml. ,dal piano di sistemazione finale .

Art.8 – Recinzioni:

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere del tipo a giorno, con altezza del muretto di base non superiore a cm.80 e altezza totale non superiore a 2,50 ml. , le recinzioni tra confini privati ovvero con le aree pubbliche diverse dalle strade potranno essere in muratura piena con altezza non superiore a 3,00 ml.

Art. 9 – Tipologie edilizie:

Le tipologie edilizie previste dal Piano per ciascun lotto sono quelle riportate nella tabella delle caratteristiche degli interventi allegata alla Tav.2 .

In relazione alle tipologie edilizie valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) Le soluzioni planimetriche, altimetriche ed architettoniche indicate nei tipi edilizi allegati al piano sono da intendersi puramente indicative e di larga massima. I fabbricati potranno essere realizzati su un unico piano o su più piani , con un piano interrato.
- 2) I fabbricati potranno essere costituiti da un'unica unità edilizia, ovvero da più unità edilizie separate sia in orizzontale che in verticale.
- 3) E' consentito accorpare due o più lotti attigui per ottenere volumi unici più consistenti, sempre nei limiti delle volumetrie fissate per ciascun lotto.

Art.10 - Verifica del principio di invarianza idraulica

Per i soli lotti ancora non edificati o per i quali non sia stato rilasciato permesso di costruire , ai fini della verifica dell'invarianza idraulica, dovranno obbligatoriamente essere rispettate le seguenti misure compensative :

- 1) La superficie del lotto scoperta (pari almeno al 50% della superficie del lotto) , dovrà essere sistemata a verde per almeno il 50 % della sua estensione la restante parte (parcheggi interni , camminamenti, ecc) potrà essere pavimentata esclusivamente con calcestruzzo drenante con caratteristiche di sottofondo e di sovrastruttura, con capacità drenanti (UNI 12697-40) non inferiori al valore di $2,69 \times 10^{-2}$ m/s > 1000 mm/minuto e/o in alternativa con pavimentazione in lastre di pietrame locale o in elementi in cls prefabbricati posati senza sigillatura dei giunti su sabbia con pacchetto di pavimentazione avente nel suo complesso una permeabilità compresa tra 10^0 e 10^{-5} m/s; La rispondenza delle caratteristiche della pavimentazione prescelta ai valori minimi di permeabilità, dovrà essere giustificata negli elaborati di progetto con riferimento a schede tecniche o dati tecnici desunti dalla bibliografia.

2) All'interno di ogni singolo lotto , dovrà essere prevista l'installazione interrata o fuori terra di un serbatoio di accumulo per la laminazione dei volumi di precipitazione di tetti e coperture che dovrà avere un volume utile non inferiore al valore V_i , determinato applicando la relazione :

$$V_i = S_c \times h_c \times \Phi \text{ avendo indicato con :}$$

V_i = Volume idrico utile del serbatoio di accumulo/laminazione (in m^3) da installare nei singoli lotti

S_c = Superficie coperta (mq) del lotto

h_c = altezza di precipitazione critica per l'evento con $Tr= 50$ anni e durata di 0.5 h posto pari a **0.0359 m**

$\Phi = 0.95$ coefficiente di trasformazione dell'afflusso meteorico in deflusso nel canale di gronda

Il volume minimo del serbatoio così determinato potrà essere frazionato anche in più serbatoi

I serbatoi dovranno essere a tenuta idraulica (in PE o in cls prefabbricato) e dotati di scarico di troppo pieno connesso alla fogna bianca Comunale con pozzetto di disconnessione a monte, all'interno del lotto. Essi, dovranno essere dotati di una pompa comandata da un sensore di pioggia che attiverà automaticamente il funzionamento della stessa, per lo svuotamento della vasca, dopo un tempo di 30' dall'inizio della precipitazione .

Nel caso in cui i serbatoi vengano utilizzati per l'accumulo delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione del verde privato dai singoli proprietari , in concomitanza di emanazione di avvisi di allerta meteo per criticità elevata (arancione) e molto elevata (rossa) emessi dalla protezione civile, il serbatoio dovrà essere completamente svuotato per ricostituire il volume utile di laminazione, mediante l'attivazione della modalità di intervento manuale della pompa.