architetto
MATTEO CABRAS

tel.: +39 3925774566
mail: architettocabras@gmail.com
pec: architettocabras@pec.it

COMUNE DI CAPOTERRA

Loc. "Su Suergiu"
Via Emanuela Loi

OGGETTO

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE
ai sensi dell'art. 41 del r. e., p.u.c.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"Corte Ada"

COMMITTENTE

I lottizzanti tutti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
relative allo
STRALCIO FUNZIONALE 1

IL PROFESSIONISTA

dott. arch. Matteo Cabras

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
CAGLIARI E PROVINCIA
CONSERVATORI
PIANIFICATORI
N. 1308
MATTEO
CABRAS
ARCHITETTO
PAESAGGISTI

TAVOLA

N.T.A.

S1

DATA

22/04/2025

Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire previa preventiva pianificazione attuativa ai sensi dell'art.21 della L.R. 45/1989 nel rispetto dei seguenti parametri:

Parametri comuni alle tipologie.

- Permeabilità dei suoli: è prescritta una superficie destinata a verde nella misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto urbanistico;
- Superficie coperta massima del lotto urbanistico: 40%;
- Distacchi dagli edifici: 10,00metri;
- Distanza dai confini: 5,00 metri;
- Distanza dalla viabilità: 5,00 metri;
- Larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 8,00 metri;
- Larghezza marciapiedi: 1,50 metri;
- Permeabilità dei suoli: È prescritta una superficie destinata a verde nella misura non inferiore al 35 % della superficie fondiaria del singolo lotto;

Sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati e serbatoi nei limiti delle distanze prescritte dal Codice Civile e volumi tecnici come normati dal PUC.
Le pavimentazioni relative a percorsi privati di fruizione dovranno essere preferibilmente realizzate con superfici drenanti (prato armato, ghiaia, terra stabilizzata, asfalti ecologici…etc. evitando per quanto possibile pavimentazioni impermeabili).

Destinazione d'uso: residenziale.

- tipologie unifamiliari e bifamiliari;
- tipologie a schiera;
- edifici in linea;

tipologie unifamiliari e bifamiliari:

· n° di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 3 piani;
· altezza massima: 10,50 metri;

tipologie a schiera:

· larghezza massima del prospetto continuo della schiera: 40,00 metri;
· larghezza minima delle porzioni di lotto di pertinenza dell'unità immobiliare: 6,00 metri;
· n° di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 2 piani;
· altezza massima: 7,50 metri;

edifici in linea:

· lunghezza massima del prospetto continuo della schiera: 50,00 metri;

· n° di piani fuori terra (esclusi piani seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 3 piani;

· altezza massima: 10,50 metri;

Le tipologie edilizie sono da intendersi puramente indicative per quanto concerne lo sviluppo plano-altimetrico, il numero delle unità e la distribuzione degli ambienti interni.

Resta l'obbligo del rispetto della tipologia dei materiali di finitura come sotto indicati.

Nel rispetto delle diverse tipologie previste e per garantire un carattere architettonico uniforme ai fabbricati, si prescrive il seguente abaco delle finiture, valido per tutte le tipologie:

- Coperture: solaio inclinato a falda unica, doppia, padiglione, semi-padiglione o solaio piano. *Se inclinata, il manto di copertura dovrà essere realizzato con manto di tegole in laterizio o in cemento di colore anche chiaro per limitare l'irraggiamento solare.*
- Intonaci: tipo tradizionale o con malta premiscelata di granulometria variabile;
- Colorazioni: dovranno essere scelte preferibilmente tra la gamma delle terre o bianco;
- Finiture esterne: potranno essere applicati in ogni singolo intervento, purché in modo omogeneo e coerente con il contesto, rivestimenti lapidei alle pareti perimetrali.
  È fatto divieto di posa di qualsiasi rivestimento nella parte esterna della recinzione fronte strada;
- Infissi: sono ammessi gli infissi in legno naturale, alluminio o pvc. È preclusa l'installazione di persiane.
- Balconi: potranno essere costituiti da parapetti pieni, ad aria passante, in ferro, vetro o acciaio.
- Cornicioni: sono intesi come aggetti del coronamento, all'interno dei quali collocare preferibilmente il canale di gronda.
- Recinzioni su confine di lotto urbanistico: la recinzione deve essere realizzata con una parte piena di altezza pari a 0,80m misurata dal piano di sistemazione definitiva del marciapiede pubblico. Per quanto attiene la parte superiore, fino a raggiungere l'altezza massima di 1,80m deve essere ad aria passante. Le recinzioni dovranno rispettare le tipologie previste negli elaborati grafici allegati.
- Recinzioni divisorie all'interno di medesimo lotto urbanistico: la recinzione può essere realizzata con una parte piena di altezza pari a 0,50m misurata dal piano di sistemazione definitiva del marciapiede. Per quanto attiene la parte superiore, fino a raggiungere l'altezza massima di 1,80m, deve essere ad aria passante.
- Ingressi carrabili e pedonali: potranno avere strutture in acciaio, ferro, o legno trattato, eventualmente combinati con pannelli in vetro o materiali compositi. dovranno essere

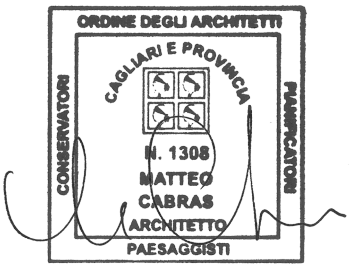
garantite finiture anti-corrosione e tonalità coerenti con il contesto urbanistico (es. colori neutri: grigio, antracite, legno naturale). Il design dovrà essere caratterizzato da elementi lineari e modulari. Sono vietati disegni o decorazioni ornamentali non in armonia con il contesto.

- Dotazioni impiantistiche: tutti gli elementi impiantistici dovranno avere collocazione tale da garantire il generale decoro urbano; *con particolare attenzione al posizionamento di macchine nelle pareti che prospettano sugli affacci pubblici o su pareti e coperture visibili dagli spazi pubblici;*

Gli spazi inedificati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1mq per ogni 10mc di costruzione.

Si prevede la possibilità di accorpare due o più lotti presentando una progettazione unitaria. L'accorpamento di due o più lotti urbanistici crea un nuovo lotto urbanistico sul quale vengono applicate le relative norme e standard pari alla somma dei singoli lotti iniziali.

Il Professionista

Dott. Arch. Matteo Cabras