

architetto
MATTEO CABRAS

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

mc

COMUNE DI CAPOTERRA

Loc. Mitza Caria
Via Emanuela Loi

OGGETTO

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE
ai sensi dell'art. 41, R.E., P.U.C.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
relative allo
STRALCIO FUNZIONALE 1

COMMITTENTE

I lottizzanti tutti

IL PROFESSIONISTA

dott. arch. Matteo Cabras

TAVOLA

N.T.A.
s1

DATA

07/04/2025



Destinazione d'uso: residenziale, commerciale, direzionale.

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

Superficie di intervento = 14.803,00mq;

Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: **1,3784** mc/mq;

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti in progetto deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Parametri comuni alle tipologie.

- Permeabilità dei suoli: è prescritta una superficie destinata a verde nella misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria;
- 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;

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. Devono essere previsti parcheggi privati, anche all'aperto, in ragione di un minimo di 1,00 mq per ogni 10,00mc di costruzione.

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).

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:

- lunghezza 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.

Abaco delle finiture ammesse, comuni a tutte le tipologie.

- **Coperture:** solaio inclinato a falda unica, doppia, padiglione, semipadiglione o solaio piano. *Se inclinata, il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole tipo coppo, portoghese, marsigliese o similari;*
- **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 e alle recinzioni;
- **Infissi:** sono ammessi gli infissi in legno, alluminio o pvc.
- **Balconi:** potranno essere costituiti da parapetti pieni, ad aria passante, in ferro, vetro o acciaio.

- **Cornicioni:** Saranno intesi come aggetti del coronamento, all'interno dei quali collocare preferibilmente il canale di gronda.
- **Recinzioni:** parete piena per un'altezza massima di 1,00m dal piano di sistemazione definitiva del marciapiede pubblico; la parte superiore fino ad un'altezza massima di 2,50m dovrà essere ad aria passante.
- **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.

Il Professionista

Dott. Arch. Matteo Cabras

