

architetto  
MATTEO CABRAS

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

mc

# COMUNE DI CAPOTERRA

Loc. "Su Carroppu"  
Via Lamarmora, Via E. Loi

OGGETTO

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "SU CARROPPU"

*ai sensi dell'art. 41, R.E., P.U.C.*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
relative allo  
STRALCIO FUNZIONALE 2

COMMITTENTE

I lottizzanti tutti

IL PROFESSIONISTA

*dott. arch. Matteo Cabras*

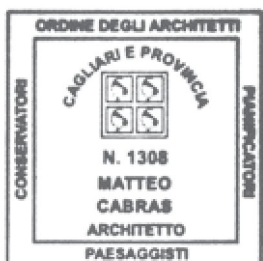
TAVOLA

N.T.A.

SF2

DATA

18/02/2026



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Superficie di intervento = 12.547,00 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale: **1,20** mc/mq;
- Volume Totale: 15.056,40 mc
- Il 10% della volumetria insediabile è a disposizione della Pubblica Amministrazione, ovvero 1.505,64 mc;
- Volume lotti privati: 13.550,76 mc
- Superficie fondiaria: 7.332,00 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria: **1,8482** mc/mq;

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.**

- Superficie coperta massima del lotto urbanistico: 40%;
- Distacchi dagli edifici: 10,00 metri;
- 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 minima del semi-lotto di pertinenza dell'unità immobiliare: 8,00 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 planometrico, 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 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. 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 esterna al fabbricato. 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

