

PARCO DI BACCU TINGHINU

COMUNE di CAPOTERRA		A&T STUDIO ARCHITETTURA E TECNICA VIA DIAZ N. 102 – CAPOTERRA Tel. 3381962375 VIA MANNO N. 94 – SELARGIUS fariguesefisio@libero.it	
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PARCO DI BACCU TINGHINU" ESPANSIONE RESIDENZIALE ZONA C3-4.1 PROGETTO DEFINITIVO		Progettisti Dott. Ing. Efisio Farigu Dott. Arch. Gianmarco Baire	
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SCALA GRAFICA:		Committenti BAIRE Adelina–BAIRE Gianluca–BAIRE Mario–BAIRE Matteo BAIRE Vittorina–CABONI Albina–LAI Giancarlo–LAI Luciano PINNA Regina–FARIGU Efisio–SEGURO Paola	
Località BACCU TINGHINU		TAVOLA N. 17	DATA MARZO 2022 AGGIORN. 22 GENNAIO 2026

COMUNE DI CAPOTERRA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO: Piano di lottizzazione "PARCO DI BACCU TINGHINU"

PROPRIETA': BAIRE ADELINA -BAIRE GIANLUCA -BAIRE MARIO
-BAIRE MATTEO -BAIRE VITTORINA -CABONI ALBINA -LAI
GIANCARLO -LAI LUCIANO -PINNA REGINA -FARIGU EFISIO -
SEGURO PAOLA

UBICAZIONE: Loc. Baccu Tinghinu – tra prolungamento via
Cagliari e prolungamento via Cavour

Progettisti

Dott. Ing. Efisio FARIGU



Handwritten signature of Efisio Farigu.

Dott. Arch. Gianmarco BAIRE



Handwritten signature of Gianmarco Baire.

Marzo 2022
Agg. Febbraio 2023
Agg. Settembre 2025
Agg. 22 Gennaio 2026

NORME DI ATTUAZIONE
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

Le Norme Tecniche di Attuazione sono relative al Piano di Lottizzazione di un'area in località "Baccu Tinghinu" individuata dal Piano Urbanistico Comunale come zona "C3-4.1" per espansione residenziale.

Le Norme di Attuazione del PUC per la zona "C3-4.1" consentono l'edificazione previa approvazione di un piano attuativo.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese all'intero comparto individuato nella zonizzazione del P.U.C. senza esclusione di alcuna area all'interno del loro perimetro, delimitate in modo da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale nel quale ricadono e dimostrare il collegamento con le urbanizzazioni comunali esistenti. In particolare non potranno essere escluse dal piano di lottizzazione quelle superfici che diventerebbero in tal modo lotti interclusi, o per le quali verrebbe preclusa una compiuta edificabilità.

Nella zona "C3-4.1" l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1 mc/mq mentre l'indice fondiario massimo è pari a 2 mc/mq.

Nella zona "C3-4.1" è consentita la realizzazione di tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed edifici in linea nel rispetto dei sottoelencati parametri urbanistici:

tipologie unifamiliari e bifamiliari:

- numero di piani fuori terra (esclusi seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 3 piani
- altezza massima: 10,50 metri

tipologie a schiera:

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

edifici in linea :

- lunghezza massima del prospetto continuo della schiera: 50 metri:
- numero di piani fuori terra (esclusi seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 3 piani
- altezza massima: 10,50 metri

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

NORME DI ATTUAZIONE
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

- Superficie coperta massima del lotto urbanistico: 40%;
- Gli edifici devono distare dal confine prospiciente la strada non meno di m 5,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con strada non meno di m 5,00;
- La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a m 10,00;
- Larghezza carreggiata stradale (banchine comprese): 8 metri;
- Larghezza marciapiedi su entrambi i lati: 1,50 metri.
- Su ogni singolo lotto urbanistico, nelle tipologie bifamiliari, trifamiliari e plurifamiliari (schiere, in linea, ecc.) il 50% massimo delle unità abitative potrà avere la superficie minima interna calpestabile pari a 28 mq.

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 ad uso autorimessa e serbatoi nei limiti delle distanze prescritte dal Codice Civile e volumi tecnici con superficie utile non superiore a 3 mq e con altezza massima 1,50 metri.

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

Le pavimentazioni relative a percorsi privati di fruizione dovranno essere preferibilmente realizzati con superfici drenanti (prato armato, ghiaia, terra stabilizzata, asfalti ecologici...etc. evitando per quanto possibili pavimentazioni impermeabili).

NORME DI ATTUAZIONE
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

NORME DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE

Oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme vigenti si prescrive quanto segue:

- l'indice fondiario massimo è di 2 mc/mq;
- l'indice fondiario per ciascun lotto è indicato nella tabella dei volumi;
- le coperture delle residenze dovranno essere realizzate preferibilmente a tetto con pendenza massima del 35%. Le coperture dovranno essere rifinite con manto di tegole in laterizio o in cemento di colore anche chiaro per limitare irraggiamento solare;
- i prospetti dovranno essere finiti in tutte le loro parti con intonaco civile tinteggiato o con mattoni faccia a vista o con rivestimento parziale in pietra naturale;
- si prescrivono delle tonalità di bianco, grigio, ocra, verde e marrone evitando la scelta di colori forti;
- I balconi potranno avere parapetti in muratura o in elementi d'acciaio verniciato o inox anche con parti in vetro;
- Gli infissi potranno essere in legno naturale, in alluminio o in PVC con persiane o avvolgibili;
- è vietato l'uso di infissi color argento o bronzo;
- I cornicioni saranno improntati a disegno semplice e lineare;
- Le recinzioni potranno essere realizzate con parete piena fino a 1 ml e con sovrastante ringhiera ad aria passante sino a 2 ml. Il colore delle recinzioni segue la stessa gamma delle tinteggiature delle facciate;
- Le macchine esterne degli impianti dovranno avere collocazione tale da garantire il generale decoro e in particolare nelle pareti che prospettano sugli affacci pubblici o su pareti e coperture visibili dagli spazi pubblici;
- tutti gli spazi esterni ineditati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati a giardino;
- Le zone adibite a verde delle proprietà private, dovranno essere piantumate con prato verde permanente ed alberi (es. ulivi, carrubi, lecci, palme, e altri sempreverdi da giardino);
- Si prevede la possibilità di accorpare due o più lotti presentando una progettazione unitaria, in questo caso i fabbricati da realizzare devono avere un fronte

NORME DI ATTUAZIONE
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

non superiore a 40 mt. L'accorpamento di due o più lotti urbanistici crea un nuovo lotto urbanistico sul quale vengono applicate le relative norme;

- La progettazione degli edifici nei lotti a schiera dovrà essere presentata in maniera tale di avere uniformità di colori e finiture;
- Nelle schiere i singoli fabbricati devono rispettare i 5 m. dai confini non in aderenza senza obbligo di allineamento tra loro;
- Superficie impermeabile massima totale del lotto urbanistico 50% (40% massimo superficie coperta e una superficie destinata a marciapiedi, camminamenti, rampe ecc., pari al 10% della superficie del lotto o comunque pari al raggiungimento massimo del 50% totale con la superficie coperta). Il restante 50% di ciascun lotto rimarrà a giardino non pavimentato, o realizzati con superfici drenanti (prato armato, ghiaia, terra stabilizzata, asfalti ecologici...etc. evitando per quanto possibili pavimentazioni impermeabili) ricorrendo ai parcheggi privati tipo green parking ed ai passaggi pedonali della stessa tipologia. Eventuali superfici impermeabili aggiuntive verranno laminate nei singoli lotti realizzando vasche perdenti, dimensionati secondo quanto indicato nella relazione sull'invarianza idraulica per i singoli lotti;
- Si prevede di ridurre l'altezza massima delle tipologie unifamiliari e bifamiliari dai 10,50 m possibili a m 8,50.
- I lotti della lottizzazione n. 7, 8, 9, 11, 30, 31 e 32, fiancheggiati la condotta interrata e la vasca, dovranno rispettare le distanze previste nel R.D. 523/1904.
- L'area demaniale prospiciente i lotti 31 e 32 dovrà essere curata e mantenuta dai proprietari dei due lotti.

Progettisti

Dott. Ing. Efisio FARIGU



Dott. Arch. Gianmarco BAIRE

