

# COMUNE DI CAPOTERRA

## *Norme Tecniche di Attuazione*

Piano di lottizzazione "*Is Marginis*"

Loc. Is Marginis – area compresa tra le vie Trieste – Trexenta - Amendola

**Lottizzanti:** Pitzalis Annalisa - Pitzalis Antonella – Pitzalis Antonio - Pitzalis Paolo -  
Carboni Desy - Congiu Adriana - Congiu Mario - Congiu Rina - Defigus Miranda -  
Defigus Salvatore - Farigu Cristina - Farigu Efigio - Farigu Gabriella - Farigu Luigia -  
Farigu Marco - Farigu Maria - Farigu Roberta - Farigu Vincenza - Marras Carlotta –  
Pisanu Annunziata - Pisanu Damiano - Pisanu Michelina - Pisanu Roberto

08 maggio 2021

Dott. Ing. Nicola Nioi

Norme Tecniche di Attuazione  
Piano di lottizzazione  
"IS MARGINIS"

Le Norme di Attuazione del PUC per la zona "C3-3.1" consentono l'edificazione previa approvazione di un piano attuativo, esteso all'intero ambito d'intervento individuato nella cartografia di piano.

Le prescrizioni per la lottizzazione in oggetto, fatte salvo quanto previsto dal regolamento edilizio comunale e dalle norme tecniche, sono le seguenti:

- è consentita la realizzazione di tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed edifici in linea nel rispetto dei sottoelencati parametri urbanistici e delle secondo le tipologie indicate nella tavola 9 allegata:

Tipologie unifamiliari e bifamiliari:

- superficie minima del lotto: 350
- numero di piani fuori terra (esclusi seminterrati e volumi sanitari sottotetto): 3 piani
- altezza massima: 10,50 metri

Tipologie a schiera:

- superficie minima del lotto: 160 mq
- larghezza minima del semilotto di pertinenza dell'unità immobiliare: 8 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:

- superficie minima del lotto: 1.000 mq
- 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
- il 50% massimo delle unità abitative potrà avere la superficie minima interna calpestabile pari a 38 mq.

Norme Tecniche di Attuazione  
Piano di lottizzazione  
"IS MARGINIS"

Inoltre:

- E' prescritta una superficie destinata a verde nella misura non inferiore al 25 % della superficie fondiaria;
- Superficie coperta massima del lotto urbanistico: 40%;
- 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;

- 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;
- Indice Fondiario residenziale =  $8925/7499 = 1,1901$  mc/mq;
- la parte piena delle recinzioni non deve essere superiore a metri 1.00; la parte superiore sarà ad aria passante e l'altezza massima complessiva non potrà superare i 2,50 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 ad uso

Norme Tecniche di Attuazione  
Piano di lottizzazione  
"IS MARGINIS"

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.

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 non superiore a 40 metri. 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.

La progettazione degli edifici nei lotti a destinazione plurifamiliare o a schiera dovrà essere presentata in maniera unitaria interessando l'intero lotto.

Abachi:

**Tipologie finiture consentite:**

I fabbricati, nel rispetto delle diverse tipologie, saranno caratterizzati da uno stile architettonico comune. A tal fine per l'uniformità nella scelta degli elementi architettonici e per l'omogeneità nella scelta dei colori si prescrivono delle tonalità di bianco, grigio, ocra, verde e marrone evitando la scelta di colori forti.

Le pareti esterne saranno rifinite con intonaco in premiscelato a base cemento, tinteggiate o rivestite parzialmente in pietra.

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.

Le coperture dovranno essere rifinite con manto di tegole in laterizio o in cemento di colore anche chiaro per limitare irraggiamento solare.

I cornicioni saranno improntati a disegno semplice e lineare.

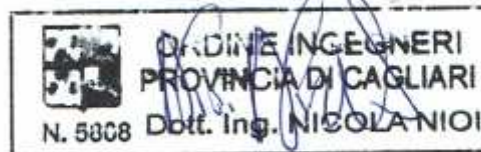
Norme Tecniche di Attuazione  
Piano di lottizzazione  
"IS MARGINIS"

Le recinzioni potranno essere realizzate con parete piena fino a 1 ml e con sovrastante ringhiera aria passante sino a 2 ml. Il colore delle recinzioni segue la stessa gamma delle tinteggiature delle facciate.

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).

08 maggio 2021

ing. Nicola Nioi



Recapiti per le comunicazioni:

telefono: 3404713679  
mail: [ingnioi@msn.com](mailto:ingnioi@msn.com)  
PEC: [nicola.nioi@ingpec.eu](mailto:nicola.nioi@ingpec.eu)