

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. MOSTALLINO GIORGIO
VIA PIAVE, 82 - TEL. 070/940559
09032 ASSEMINI (CA)

Assemini li,

COD. FISC. MST GRG 45C10 A474M
PARTITA IVA 00349330928

COMUNE DI DECIMOMANNU

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"Piras Mereu" in zona "D"

Determinazione della densità Edilizia

= 5 GIU. 1989

IL TECNICO



Lottizzazione Piras Mereu in zona "D"

DETERMINAZIONE DELL'INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO, previsto dal P.R.G., per le zone "D".

Premesso:

- che la presente lottizzazione, come già detto più volte, deve essere rispettosa sia degli standars previsti dal vigente P. di F. che degli standars previsti dal P.R.G., già adottato dal C.C. e che quindi si farà sempre riferimento al piano che prevede in dici edilizi più restrittivi;
- che mentre il P. di F., per le zone D, fissa per la definizione della densità edilizia i valori massimi dell'indice di edificabilità territoriale (3 mc/mq.) e fondiario (4 mc/mq.), per il PRG. la densità edilizia è regolata dal rapporto di cubatura, dalla altezza massima, dai distacchi e dell'indice di sfruttamento;
- che la comparazione tra la densità edilizia prevista dal P. di F. e dal P.R.G., per determinarne quella più restrittiva, non è immediata in quanto si riferiscono a standars diversi non omogenei;

Occorre trasformare gli standars di uno strumento urbanistico in modo da renderli omogenei e confrontabili immediatamente con l'altro strumento urbanistico.

Si ritiene più opportuno trasformare gli standars previsti dal P.R.G. e renderli omogenei a quelli del P. di F. per poterli poi confrontare tra loro.

Pertanto poichè, (per il P.R.G.);

- indice di copertura (superficie coperta/superficie lotto) $\leq 50\%$ con un massimo del 35% per gli insediamenti e del 15% per men se, ristoro etc.
- indice di sfruttamento (superficie pavimento, anche su più pia ni/superficie lotto) ≤ 0.6 mq/mq.

È ammettendo un'altezza libera di piano di mt. 6.50 con due piani fuori terra, per un'altezza massima di mt. 13.50, risulta un indice di edificabilità fondiario di 4.05 mc/mq. Infatti un lotto di superficie minima (mq. 2000) potrebbe realizzare un fabbricato di 8100 mc. (2000 x 4.05) con una superficie coperta max di 700 mq. (0.35 x 2000) destinati agli insediamenti e 300 mq. (0.15 x 2000) destinati a mensa, ristoro etc., sviluppandosi su di un solo livello; oppure sullo stesso lotto potrebbe realizzare un corpo di fabbrica sempre di 8100 mc., sviluppandosi però su due livelli per una altezza massima di mt. 13.50 e realizzando una superficie coperta di soli 600 mq. per piano, per il rispetto dell'indice di sfruttamento max 0.6 mq/mq. con una superficie pavimentata di 1200 mq. (0.6 x 2000).

Da quanto sopra risulta evidente che l'indice di edificabilità fondiario previsto dal P.R.G. in adozione, pari a 4.05 mc/mq., è maggiore di quello previsto dal P. di F., in vigore (4.00 mc/mq.) ed è perciò che essendo quest'ultimo più restrittivo, allo stesso si farà riferimento per la determinazione della densità edilizia della presente lottizzazione.

IL TECNICO

