



**COMUNE DI GOSSOLENGO** PIACENZA

L.R. 20/2000

# PIANO OPERATIVO COMUNALE

2013

**POC  
R2**

INDICATORI URBANISTICO/EDILIZI

Arch. Benito Dodi

PROVINCIA DI PIACENZA  
Ordine degli Architetti,  
Pianificatori,  
Paesaggisti e  
Conservatori

*BENITO DODI*  
BENITO  
DODI  
Architetto 033

**IL SINDACO**

Dott.ssa Maria Bianchi

**IL SEGRETARIO**

Dott. Adriano Ferdenzi

**IL RESPONSABILE DELLO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Arch. Andrea Fornasari



Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 9.07.2013

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28.12.2013

## **INDICATORI URBANISTICO EDILIZI**

### **1. Superficie territoriale (ST):**

Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è generalmente sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

### **2. Superficie fondiaria (SF):**

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

### **3. Densità territoriale:**

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

### **4. Densità fondiaria:**

Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

### **5. Ambito:**

Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

### **6. Comparto:**

Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

### **7. Lotto:**

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

### **8. Unità fondiaria:**

Unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati";

- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiari agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

**9. Superficie minima di intervento (Smi):**

Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

**10. Potenzialità edificatoria:**

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

**11. Carico urbanistico:**

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

**12. Indice di fabbricabilità (IF):** parametro che determina il volume ammissibile in relazione alla superficie fondiaria. Per il nostro POC, per tutti gli ambiti residenziali, è stato determinato un indice di 1,09mc/mq. Tale indice è riferito esclusivamente agli ambiti a destinazione d'uso residenziale.

**13. Indice di utilizzazione territoriale:** tale indice è riferito esclusivamente agli ambiti a destinazione d'uso produttiva ed è stato determinato in 0,45mq/mq.

**14. Superficie utile lorda (Sul):**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

**15. Volume totale o lordo (Vt):**

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

**16. Volume utile (Vu):**

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse. Per le aree a destinazione d'uso residenziale è stato applicato il parametro 3 per la definizione del volume massimo. Per le aree a destinazione produttiva è stato applicato il parametro 12 per la definizione del volume massimo; il tutto in conformità a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

**17. Abitanti equivalenti:**

Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:

- un abitante equivalente ogni posto letto negli edifici di civile abitazione;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni tre addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- un abitante equivalente ogni tre posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Per la determinazione del calcolo degli abitanti equivalenti, relativamente al Piano Operativo Comunale, si è utilizzata la seguente formula:

$$ae = V : 120mc$$

### **18. Aree di urbanizzazione**

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificate al fine della loro previsione nell'ambito dei P.U.E. secondo la seguente formula: 1 abitante convenzionale insediabile = (V 120)

Le aree di urbanizzazione sono così quantificate in 50mq/ab di cui almeno 10mq destinati a parcheggio e non monetizzabili.

Nelle aree soggette a P.U.E., ove le tavole di Piano non individuino, in toto o in parte, la localizzazione delle aree di urbanizzazione, le stesse potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione purché in aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi, così come individuato nelle tavole di P.S.C. e secondo specifica deliberazione del Consiglio Comunale che determini i termini temporali e le priorità di attuazione primaria, fermo restando che gli standard relativi ai parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti all'interno dello stesso comparto di attuazione.

Nei P.U.E. relativi ad insediamenti produttivi le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità non possono essere inferiori al 15% delle superficie territoriale (St) di tali insediamenti di cui il 5% per parcheggio di urbanizzazione primaria, il 5% destinato a verde di urbanizzazione primaria e il restante 5% per verde pubblico e attività collettive di urbanizzazione secondaria. Ad eccezione delle aree a parcheggio pubblico è comunque possibile reperire le aree all'esterno del comparto, purché in aree previste dal Piano dei Servizi.

Nei P.U.E. che prevedono insediamenti terziari, alberghieri e commerciali, le aree da cedere non possono essere inferiori a mq 100 (di cui mq 40 per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, mq 20 per verde pubblico di urbanizzazione primaria, mq 40 di verde pubblico di urbanizzazione secondaria) per ogni 100 mq di superficie utile (Su) destinata a tali attività.

Nel caso in cui l'ubicazione delle aree di urbanizzazione sia individuata dalle planimetrie di P.S.C., le eventuali eccedenze rispetto alla quantità minima di cui ai precedenti commi, saranno valutate nel computo degli oneri di urbanizzazione ed eventualmente dei contributi sul costo di costruzione.

La quantità delle aree in difetto rispetto ai minimi di legge saranno invece localizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale.

## **19. Edilizia residenziale sociale**

Solo per i comparti residenziali superiori a 30.000 mq. è prevista una quota pari al 10% della volumetria di comparto da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica che si attuerà con l'individuazione all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di un'area da cedere gratuitamente al Comune sulla quale sarà assegnata la volumetria pari al 10% del comparto.

Tale volumetria è da intendersi eccedente la volumetria di comparto.

L'Amministrazione Comunale si riserva nei successivi POC di variare le modalità di previsione della quota dedicata all'edilizia sociale residenziale prevedendo, a seconda delle necessità, quote di aree destinate al diritto di superficie in alternativa a quote di aree in proprietà per la realizzazione di alloggi ERP.

### **PEREQUAZIONI TERRITORIALI**

Per la definizione dei valori determinanti il calcolo delle perequazioni territoriali, si è presa come riferimento la Delibera di Giunta Comunale n. 9 in data 07.02.2013 "ADEGUAMENTO COSTI DI MONETIZZAZIONE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E PER LA CESSIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI", che definisce i valori relativi alla stima della monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria residenziale e produttiva; in particolare:

#### **ZONA RESIDENZIALE:**

- 1 – 37,00€/mq: monetizzazione opere di urbanizzazione secondaria in Gossolengo;
- 2 – 37,00€/mq: monetizzazione opere di urbanizzazione secondaria in Quarto;
- 3 – 18,00€/mq: monetizzazione opere di urbanizzazione secondaria in Settima:

#### **ZONA PRODUTTIVA:**

- 4 – 18,00€/mq: monetizzazione opere di urbanizzazione secondaria in Gossolengo;
- 5 – 18,00€/mq: monetizzazione opere di urbanizzazione secondaria in Quarto;

#### **STIMA COSTI VIABILITA':**

- 1 – 60,00€/mq: stima dei costi/mq per la realizzazione della viabilità pubblica compresa di sottoservizi;
- 2 – 40,00€/mq: stima dei costi/mq per la modifica della viabilità esistente senza la realizzazione di tutti i sottoservizi.

#### **VALORE AREE DI INTERESSE PUBBLICO IN ZONA RESIDENZIALE:**

- 1) 15,00€/mq: stima fatta dall'Ufficio Tecnico prendendo come riferimento il valore dei costi di esproprio dei terreni agricoli per aree di interesse pubblico;