

PROVINCIA DI PIACENZA
COMUNE DI PIOZZANO



PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)
Normativa Attuativa

Luglio 2011


BERNUZZI ASSOCIATI
Via A. Moroletti, 5
Tel. +39 0523 385172
Fax +39 0523 386520
I-29100 PIACENZA

INDICE

NORMATIVA ATTUATIVA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

ARTICOLO 1	RIFERIMENTI LEGISLATIVI	3
ARTICOLO 2	DEFINIZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO DEL POC	3
ARTICOLO 3	ATTUAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO DEL POC	4
ARTICOLO 4	INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO DEL POC	5
ARTICOLO 5	DOTAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI NELLE AREE D'INTERVENTO DI POC	6
ARTICOLO 6	CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	7
ARTICOLO 7	PRESCRIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO RESIDENZIALI DEL POC.....	9
ARTICOLO 8	PRESCRIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO PRODUTTIVE DEL POC.....	11

ALLEGATO A - SCHEDA DI RIFERIMENTO DEL PUA

NORMATIVA ATTUATIVA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

ARTICOLO 1 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

- 1.1. Il Piano Operativo Comunale, di seguito abbreviato con POC, si attua ai sensi dell'articolo 6 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Piozzano e della Legge Regionale n.20 del 2000 e s.m.i., nonché secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, dalle prescrizioni dei piani sovraordinati e dal sistema dei vincoli in atto sul territorio.

ARTICOLO 2 DEFINIZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO DEL POC

- 2.1. Il POC definisce i modi della trasformazione territoriale realizzabile all'interno delle aree d'intervento, come specificate nelle schede allegate.
- 2.2. Le aree d'intervento del POC sono perimetrate nelle schede allegate, in ragione dello stato dei luoghi e delle risultanze topografiche e catastali, come parti degli Ambiti per nuovi insediamenti residenziali previste dal PSC.
- 2.3. Nelle aree di trasformazione, per quanto possibile, in relazione all'ubicazione ed alla dimensione delle medesime l'attuazione avviene con PUA estesi a tutto l'ambito perimetrato.
- 2.4. Possono essere presentati piani attuativi suddivisi in subambiti all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto pro-quota parte dei singoli proprietari di tutti gli indici parametri e oneri previsti per l'ambito unitario; in tale caso all'atto di presentazione del primo PUA di subambito dovrà essere presentato uno schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1.000) esteso a tutto l'ambito unitario alla cui approvazione è subordinata l'approvazione del PUA stesso; contestualmente al deposito del PUA l'Amministrazione invita gli altri proprietari compresi nell'Ambito perimetrato a presentare eventuali proposte alternative o richieste di modifica; i PUA dei successivi subcomparti dovranno adeguarsi allo schema generale approvato.

ARTICOLO 3 ATTUAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO DEL POC

3.1. Così come disposto dall'art. 30 della LR 20/00 le previsioni di POC devono essere attuate nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

3.1.1 nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA prescritto dal POC stesso;

3.1.2 nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio di attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;

3.1.3. nel caso di vincoli espropriativi non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente."

Le aree d'intervento del POC si attuano in base alle specificazioni delle relative schede allegate e alle prescrizioni generali della presente normativa attuativa.

3.2. Tutte le aree d'intervento del POC, come definite dall'ARTICOLO 2, sono assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo, di seguito abbreviato con PUA, come definito dalla Legge Regionale n.20 del 2000 e s.m.i., ad esclusione di quelle aventi un superficie territoriale inferiore a 1.000mq le quali si attuano con intervento edilizio diretto.

3.3. L'efficacia, ovvero il carattere vincolante e l'effetto diretto sul regime giuridico dei suoli del PUA si consegue attraverso la sua adozione e approvazione, nonché mediante la stipula della relativa convenzione da effettuare entro e non oltre 90gg. (novanta giorni) dall'approvazione dello stesso PUA.

3.4. Ai fini attuativi del presente POC, ogni PUA deve essere approvato, nonché essere sottoscritta apposita convenzione, entro e non oltre il termine di cinque (5) anni a far corso dalla data di entrata in vigore del POC.

ARTICOLO 4 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO DEL POC

4.1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione delle aree d'intervento di POC si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti previsti.

I costi per la realizzazione delle opere necessarie alla corretta infrastrutturazione degli insediamenti, sia dal profilo dimensionale che qualitativo, di cui ai paragrafi successivi, sono sostenuti in forma esclusiva dai soggetti attuatori così come disposto all'art. 4 del documento di VALSAT.

Il rilascio del titolo abilitativo da parte dell'Ente è subordinato, in ogni caso, alla verifica da parte degli organi competenti della corrispondenza delle soluzioni progettuali alla normativa vigente.

4.2. In tutte le aree d'intervento del POC i nuovi interventi edificatori sono ammessi in relazione alla verifica o alla previsione delle seguenti dotazioni infrastrutturali:

4.2.1. strade veicolari e pedonali con le caratteristiche minime che saranno stabilite in base a quanto suggerito dal Decreto Ministeriale del 2001, contenente le norme per la costruzione di nuove strade;

4.2.2. rete della fognatura e/o impianti di depurazione dimensionati in rapporto agli insediamenti serviti e secondo quanto indicato nel parere preventivo dell'ARPA;

4.2.3. rete di approvvigionamento idrico;

4.2.4. rete di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice e, ove esistano le reti principali, gas e telefono;

4.2.5. rete di pubblica illuminazione;

4.2.6. eventuale verde elementare attrezzato;

4.2.7. allacciamenti ai pubblici servizi al diretto servizio dell'insediamento.

4.3. In tutte le aree d'intervento del POC è specificamente obbligatorio in sede di PUA:

- 4.3.1. verificare la portata delle reti infrastrutturali e di ogni intervento necessario a garantire l'efficienza a seguito degli allacciamenti dei nuovi interventi;
- 4.3.2. progettare la realizzazione di reti separate di fognatura, bianca e nera, fermo restando la possibilità di deroga ammessa tramite il parere dell'ARPA;
- 4.3.3. prevedere la realizzazione anche per intervento, o con il concorso, dell'intervento pubblico, di impianti di depurazione, ed il potenziamento di quelli esistenti, con carico equivalente adeguato agli insediamenti serviti;
- 4.3.4. nel caso di insediamenti non serviti da rete fognaria o afferenti a reti di potenzialità residua insufficiente, i singoli Piani Attuativi dovranno esaminare in dettaglio tale criticità proponendo di caso in caso i sistemi di collegamento e trattamento più idonei, in riferimento a quanto indicato nella Del.G.R n.1053/2003.
- 4.3.5. Nel caso di presenza di elettrodotti (linee elettriche propriamente dette, sottostazioni e cabine di trasformazione), nell'ambito dei PUA sarà necessario ottemperare agli adempimenti di cui alla L.A. 22/02/1993 n° 10, al rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui al D.P.C.M. 23/04/1992 e al D.M.LL.PP. 16/01/1991, nonché, per i fabbricati e altri luoghi con permanenza prolungata di persone, al perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 μ Tdi induzione magnetica;
- 4.3.6. Nel caso di presenza di impianti per telefonia mobile, dovrà essere preventivamente verificato il rispetto dei valori limite di esposizione per la popolazione e dei valori di cautela per i luoghi con permanenza di persone non inferiore alle 4 h giornaliere di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. Ambiente n° 391/98.

ARTICOLO 5 DOTAZIONE DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI NELLE AREE D'INTERVENTO DI POC

- 5.1. Per attrezzature e spazi collettivi nelle aree d'intervento di POC si intendono i servizi necessari agli insediamenti previsti, nonché a quelli esistenti in ragione del nuovo carico insediativo indotto dagli

insediamenti previsti stessi, suddivisi in particolare le seguenti categorie:

- 5.1.1. attrezzature religiose;
 - 5.1.2. attrezzature comunali;
 - 5.1.3. attrezzature scolastiche;
 - 5.1.4. parcheggi pubblici;
 - 5.1.5. aree a verde per il tempo libero;
 - 5.1.6. aree a verde per attrezzature sportive.
- 5.2. In tutte le aree d'intervento del POC è specificamente obbligatorio in sede di PUA verificare la dotazione delle seguenti quantità minime di attrezzature e spazi collettivi:
- 5.2.1. per le destinazioni residenziali: 30mq (trenta metri quadrati) per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune, ovvero per ogni 75mq (settantacinque metri quadrati) di nuova superficie lorda di pavimento prevista, con approssimazione in eccesso;
 - 5.2.2. per le destinazioni ricettive, terziarie e commerciali: 10mq (dieci metri quadrati) per ogni 10mq (dieci metri quadrati) di nuova superficie lorda di pavimento prevista, con approssimazione in eccesso;
 - 5.2.3. per le destinazioni artigianali, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti, con approssimazione in eccesso.

ARTICOLO 6 CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- 6.1. Il Piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 31 della LR 20/00 c.m., è lo strumento di dettaglio con il quale si dà attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC. La procedura di approvazione è disciplinata dagli articoli, 5 (Valutazione di sostenibilità dei piani) e 35 (Procedimento di approvazione dei PUA) della già citata LR 20/00. Il PUA deve sempre contenere:
- 6.1.1. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche

aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo le sub-aree necessarie alla loro attuazione;

- 6.1.2. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dalla presente normativa attuativa, utilizzando in via definitiva gli indici territoriali necessari alla realizzazione degli interventi così come disposto dalle schede di dettaglio, nonché il rispetto di tutte le prescrizioni, le raccomandazioni e le indicazioni progettuali contenute nelle conclusioni, definiti nello studio geologico - ambientale e sismico redatto per ogni ambito, le quali assumono il carattere di riferimenti cogenti per assicurare la corretta realizzazione degli insediamenti;
- 6.1.3. l'identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune al fine della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione, come previsto dal precedente ARTICOLO 4, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno;
- 6.1.4. l'identificazione e la quantificazione delle aree per servizi, ovvero delle aree corrispondenti alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi, nelle misure minime previste dal precedente ARTICOLO 5 in base alle destinazioni d'uso previste, da cedere al Comune o monetizzare, nonché le caratteristiche e i costi delle opere delle attrezzature e spazi collettivi eventualmente da realizzarsi al loro interno;
- 6.1.5. l'individuazione e il progetto di sistemazione delle aree a verde, siano esse pubbliche o private, in rapporto all'esistente;
- 6.1.6. La compilazione in ogni sua parte della Scheda di riferimento del PUA, secondo il modello riportato nel successivo Allegato A;
- 6.1.7. la sottoscrizione di un'apposita convenzione al fine di ottemperare a quanto previsto nei precedenti commi 6.1.3 e 6.1.4, con validità massima non superiore a 5 (cinque) anni;
- 6.1.8. Il PUA dovrà essere necessariamente essere sottoposto alla procedura di valutazione di sostenibilità ai sensi del D.Lgs

152/06 c.m. in relazione a quanto disposto dalla LR 20/00, art. 5, comma 4 ultimo periodo, in quanto il POC non ha in questa fase definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi. A tale riguardo sarà necessario acquisire i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente (art. 35 comma 4 LR 20/00). Contestualmente al deposito, (solo per le schede 2, 3, 5, 6, 12), è da attivare la procedura di "Autorizzazione paesaggistica" ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 acquisendo il parere vincolante della Soprintendenza che sarà utilizzato anche ai fini della procedura di VAS disciplinata dal già citato art. 5 e dall'art. 35 della LR 20/00. Il PUA, prima dell'approvazione sarà sottoposto all'esame della Provincia la quale si esprimerà con eventuali osservazioni (art. 35 LR 20/00) , parere motivato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/06 c.m. e parere sismico ai sensi della LR 19/08.

- 6.2. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
- 6.3. Nel caso in cui il Piano Urbanistico Attuativo sia integrato dalla documentazione completa di quanto necessario all'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi, in sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di Permesso di Costruire, ai sensi della Legge Regionale n.20 del 2000 e s.m.i.

ARTICOLO 7 PRESCRIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO RESIDENZIALI DEL POC

- 7.1. Nelle aree d'intervento residenziali del POC, fermo restando quanto specificato nei precedenti articoli, e in particolare nell'ARTICOLO 3 e nell'ARTICOLO 6, è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali.
- 7.2. I contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale delle aree d'intervento residenziali del POC sono individuati nelle schede allegate con carattere di indirizzo per la progettazione del relativo

Piano Urbanistico Attuativo (PUA). La progettazione degli insediamenti dovrà tenere conto della realizzazione di idonee opere di mitigazione dell'impatto ambientale, nonché interventi di compensazione quali riduzione dell'inquinamento acustico, riutilizzo delle acque meteoriche per usi consentiti (es. irrigazione aree verdi), previsione di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili (es. fotovoltaico e solare termico), ecc..

7.3. Le destinazioni d'uso degli edifici ammesse nelle aree d'intervento residenziali del POC sono quelle di tipo residenziale, ricettivo, terziario, commerciale, nonché per servizi, secondo le seguenti percentuali massime:

7.3.1. destinazioni d'uso residenziali = 100%

7.3.2. destinazioni d'uso ricettive = 50%

7.3.3. destinazioni d'uso terziarie = 10%

7.3.4. destinazioni d'uso commerciali = 10%

7.3.5. fermo restando che tali destinazioni d'uso comprendono anche quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi, e comunque la sommatoria delle stesse non deve superare la densità territoriale massima di cui al successivo comma 7.4.

7.4. Nelle aree d'intervento residenziali del POC devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

7.4.1. la densità territoriale massima non può superare complessivamente l'indice di 0,60 mc/mq;

7.4.2. l'altezza massima non può superare i due piani fuori terra (compreso il piano terra o il piano rialzato), e in ogni caso il limite massimo di 10,00 mt calcolata come altezza massima tra quelle dei vari fronti ad esclusione di:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, canne fumarie e vani tecnici particolari;
- le torrette avente superficie coperta non superiore del 20% della superficie coperta dell'edificio sempre che l'altezza

massima del fabbricato non sia comunque superiore al suddetto limite di 10,00,t;

Tali esclusioni sono da ritenersi in ogni caso subordinate ad una preliminare verifica che consideri i disposti dell' Art. 6 del PTCP Vigente.

7.4.3. il rapporto di copertura non può superare il 50%.

- 7.5. Nelle aree d'intervento residenziali del POC le aree per dotazioni territoriali non possono essere inferiori a quanto prescritto dal precedente ARTICOLO 5, comma 5.2, e devono essere destinate in prevalenza a verde e a parcheggi, fermo restando la possibilità di monetizzare le stesse.
- 7.6. Nelle aree d'intervento residenziali del POC nel conteggio delle aree per dotazioni territoriali è prescritta la verifica di una dotazioni minima di aree da destinare a parcheggio corrispondenti ad almeno 7mq (sette metri quadrati) per ogni abitante insediabile.
- 7.7 Ai fini della **protezione dei residenti dal rumore**, alle zone residenziali è attribuita la classe II^a. In corrispondenza dei nuovi edifici a destinazione residenziale (in periodo diurno e notturno), sia per la loro localizzazione che a seguito di opere protettive, deve essere garantito il conseguimento, tenuto conto di tutte le sorgenti di rumore presenti e previste, dei valori di qualità indicati per le aree residenziali, dalla tabella D del D.P.C.M. 14/11/1997.

ARTICOLO 8 PRESCRIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE D'INTERVENTO PRODUTTIVE DEL POC

- 8.1. Nelle aree d'intervento produttive del POC, fermo restando quanto specificato nei precedenti articoli, e in particolare nell'ARTICOLO 3 e nell'ARTICOLO 6, è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali.
- 8.2. I contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale delle aree d'intervento residenziali del POC sono individuati nelle schede allegate con carattere di indirizzo per la progettazione del relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA). La progettazione degli insediamenti dovrà tenere conto della realizzazione di idonee opere di mitigazione dell'impatto ambientale, nonché interventi di compensazione quali riduzione dell'inquinamento acustico, riutilizzo

delle acque meteoriche per usi consentiti (es. irrigazione aree verdi),
previsione di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili (es.
fotovoltaico e solare termico), ecc..

- 8.3. I contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale delle aree d'intervento produttive del POC sono individuati nelle schede allegate con carattere di indirizzo per la progettazione del relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
- 8.4. Le destinazioni d'uso degli edifici ammesse nelle aree d'intervento produttive del POC sono quelle di tipo produttivo, con esclusione delle industrie insalubri di cui all'articolo 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, come elencate dal Decreto Ministeriale del 5 settembre 1994 e s.m.i., nonché di quelle che per emissioni di polveri, gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti, traffico indotto, ecc., possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone, artigianale, residenziale, terziario, commerciale, nonché per servizi, secondo le seguenti percentuali massime:
 - 8.4.1. destinazioni d'uso artigianali = 100%
 - 8.4.2. destinazioni d'uso residenziali = 10%
 - 8.4.3. destinazioni d'uso terziarie = 50%
 - 8.4.4. destinazioni d'uso commerciali = 10%
 - 8.4.5. fermo restando che tali destinazioni d'uso comprendono anche quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi, e comunque la sommatoria delle stesse non deve superare l'indice di utilizzazione territoriale massimo di cui al successivo comma 8.5.
- 8.5. Nelle aree d'intervento produttive del POC devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
 - 8.5.1. l'indice di utilizzazione territoriale massimo non può superare complessivamente l'indice di 1,00 mc/mq;
 - 8.5.2. l'altezza massima non può superare i 10,00m (dieci metri) a partire dalla quota del terreno sistemato;
 - 8.5.3. il rapporto di copertura non può superare il 60%.

- 8.6. Nelle aree d'intervento produttive del POC le aree per dotazioni territoriali non possono essere inferiori a quanto prescritto dal precedente ARTICOLO 5, comma 5.2, e devono essere destinate in prevalenza a verde e a parcheggi, fermo restando la possibilità di monetizzare le stesse.
- 8.7. Nelle aree d'intervento produttive del POC nel conteggio delle aree per dotazioni territoriali è prescritta la verifica di una dotazioni minima di aree da destinare a parcheggio corrispondenti ad almeno il 5% della Superficie Territoriale.

ALLEGATO A - SCHEDA DI RIFERIMENTO DEL PUA

1. Identificazione del PUA		
Numero scheda	(numero)	(numero)
Destinazione prevalente	(residenziale)	(produttiva)
2. Area d'intervento del PUA¹		
Area totale prevista ST (a)	A (mq)	A (mq)
Sub-area prevista ST (b)	$B = A/x$ (mq)	$B = A/x$ (mq)
Densità Territoriale Ut	0,20	
Densità Territoriale Uf	0,25	
Area di Intervento Sf	$C = B - FT$	$C = B - Fe$
Superficie lorda pavimento massima (SUL)	$D = C*0,25$ (mq)	$D = C * 1$ (mq)
3. Superficie lorda pavimento prevista dal PUA		
Residenziale (Ea)	$Ea < D*100\%$ (mq)	$Ea < D*10\%$ (mq)
Ricettiva (Eb)	$Eb < D*50\%$ (mq)	
Terziaria (Ec)	$Ec < D*10\%$ (mq)	$Ec < D*50\%$ (mq)
Commerciale (Ed)	$Ed < D*10\%$ (mq)	$Ed < D*10\%$ (mq)
Artigianale (Ee)		$Ee < D*100\%$ (mq)
Totale (ET)	$ET = Ea+Eb+Ec+Ed < D$	$ET = Ea+Ec+Ed+Ee < D$
4. Aree per attrezzature e spazi collettivi		
Residenziale (Fa)	$Fa = Sb.Eq. *30mq$	
Ricettiva (Fb)	$Fb = Eb$	
Terziaria (Fc)	$Fc = Fc$	$Fc = Fc$
Commerciale (Fd)	$Fd = Fd$	$Fd = Fd$
Artigianale (Fe)		$Fe = B*15\%$
Totale (FT)	$FT = Fa+Fb+Fc+Fd$	$FT = Fa+Fc+Fd+Fe$
5. Monetizzazione		
Monetizzazione aree (G)	$G = FT*(costo \text{ al mq})$	$G = FT*(costo \text{ al mq})$

(costo al mq per la monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi da determinare e approvare con deliberazione comunale)

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.

La superficie territoriale (St) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Ne consegue che in caso di non coincidenza tra la superficie individuata su carta tecnica, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si deve assumere quest'ultima come superficie territoriale.

Superficie Fondiaria (SF) = Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio, corrispondente al lotto. 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 ad uso pubblico. Per dotazioni territoriali pubbliche si intendono quelle di proprietà pubblica che devono essere cedute. Rientrano quindi nella superficie fondiaria le dotazioni ecologiche e ambientali private e le aree private ad uso pubblico.

Densità Territoriale (UT) = Quantità massima di volumi o superfici realizzati o realizzabili su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime di norma attraverso i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**: è il rapporto in mq/mq tra la superficie utile massima realizzabile e la relativa superficie territoriale.

- **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**: è il rapporto in mq/mq tra la superficie utile massima realizzabile e la relativa superficie fondiaria.

- **Indice di fabbricabilità territoriale (If)**: è il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio massimo realizzabile e la relativa superficie territoriale.

Superficie Utile Lorda (SUL) = Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati con altezza utile uguale o superiore a m 1,80, comprensiva dei muri perimetrali e delle partizioni e pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte e gli spazi scoperti a terra interni agli edifici, le scale esterne.