

**CITTA' DI CHIERI**

Provincia di Torino

**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

**Tabella n° 1**

Determinazione del parametro caratteristico della Città di Chieri

a)	Popolazione al:	31/12/1989		31.081		
b)	Popolazione al:	31/12/2004		34.312		
c)	hm. del capoluogo			290		
<p>Calcolo dei parametri sulla base dei sub a), b), d) dell'articolo 5 della legge 10/77 da applicare alla stima delle OO.UU. 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.</p>						
OO.UU. 1 <sup>a</sup> e 2 <sup>a</sup>						
1.1.	Popolazione 2004			Par.	A.1.	= 1,00
1.2.	$\frac{\text{Pop.2004} - \text{Pop.1989}}{\text{Pop.1989}}$	=	0,104	Par.	A.2.	= 1,00
1.3.	hm.			Par.	b	= 1,00
1.4.	Pop.94=31.987	OO.UU.	1 <sup>a</sup>	Par.	D1	= 1,00
		OO.UU.	2 <sup>a</sup>	Par.	D2	= 1,00
Pertanto						
Par.	OO.UU.	1 <sup>a</sup>	=	A1 x A2 x b x D1		= 1,00
Par.	OO.UU.	2 <sup>a</sup>	=	A1 x A2 x b x D2		= 1,00

# COMUNE DI CHIERI

**Tabella n° 2 -Computi dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria**

opere di urbanizzazione primaria	incidenza unità fisica per unità di superficie		quantità di infrastrutture		costo unitario infrastrutture Euro	costo totale infrastrutture Euro	costo medio per abitante Euro	costo medio per mc. edif. (1ab.x 120 mc.) Euro	note	
	1	2	3	4	5	6				
sistema viario pedonale e veicolare	mq/mq	0,150	mq	90.000	50,00	4.500.000,00	900,00	7,50		
reti di impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	ml/mq	0,015	ml	9.000	255,00	2.295.000,00	459,00 (* ) 100,00	4,66	(* ) per depurazione	
opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua	ml/mq	0,015	ml	9.000	102,26	920.340,00	184,07	1,53		
spazi di sosta e parcheggio							165,00	1,38	vedi tabella 4 per operazioni di computo	
reti di impianti per pubblica illuminazione	ml/mq	0,015	ml	9.000	63,00	567.000,00	113,40	0,95		
<b>Costo parziale opere di urbanizzazione primaria £.</b>							<b>1.921,47</b>	<b>16,02</b>		
oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di :										
a)	opere di risanamento e sistemazione del suolo necessario per rendere il terreno idoneo all'insediamento;				10% di 1921,47		<b>192,15</b>	<b>1,60</b>		
b)	sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico;									
c)	opere di carattere idrogeologico.						arrotondamento	<b>-0,02</b>		
<b>Costo globale opere di urbanizzazione primaria €</b>							<b>17,60</b>			

# COMUNE DI CHIERI

## Tabella n° 3

<b>DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER OGNI MC. DI COSTRUZIONE</b>			
Parametro OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		=	1,00
€/mc. 17,60	x	1,00	= <b>€ 17,60</b>
<b>ARROTONDATE A €/mc</b>			<b>17,60</b>

# COMUNE DI CHIERI

## Tabella n° 4 - Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria

opere di urbanizzazione secondaria		standard urbanistici di progetto	fassi di scolarizzazione (% su popolazione totale)	utenti per 5000 abitanti	n° sezioni per soddisfare utenti	utenti serviti	superficie minima per utente	superficie minima dell'infrastruttura	costo infrastrutture per unità di superficie	costo medio infrastrutture	costo medio per raggruppamento	superficie minima per intervento	costo medio unitario per acquisto area	costo totale per acquisto area	costo totale per intervento (10+13)	costo medio per abitante	costo per mc. edificabile (1 ab.=120 mc)	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
		mq/ab	%	n°	n°	n°	mq	mq	Euro/mq	Euro	Euro	mq	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
infrastrutture scolastiche	asili nido	5,00	0,50	25		25	10,00	250	950,00	237.500,00	4.634.312,75	25.000	17,00	425.000,00	5.059.312,75	1.011,86	8,43	
	scuole materne		3,00	150	5	150	6,67	1.000	825,00	824.793,75								
	scuole elementari		6,37	318	13	325	7,08	2.300	760,00	1.748.019,00								
	scuole medie		5,00	250	10	250	9,60	2.400	760,00	1.824.000,00								
attrezzature verdi e sport	giardini e parchi pubblici	12,50						52.500	41,00	2.152.500,00	2.892.500,00	62.500	17,00	1.062.500,00	3.955.000,00	791,00	6,59	
	impianti sportivi							10.000	74,00	740.000,00								
attrezzature civiche	mercati; delegazioni comunali; centri civici culturali socio-sanitari	5,00						2.500	520,00	1.300.000,00	1.300.000,00	25.000	17,00	425.000,00	1.725.000,00	345,00	2,88	
	spazi di sosta e parcheggio	2,50						12.500	48,00	600.000,00	600.000,00	12.500	18,00	225.000,00	825.000,00	165,00	(1) 1,38	
<b>Costo parziale opere di urbanizzazione secondaria €</b>																<b>2.147,86</b>	<b>17,90</b>	
Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di :																		
a) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale;																} 25%	536,97	4,47
b) impianti di smaltimento di rifiuti solidi;																		
c) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale e di sponde di fiume e laghi;																		
d) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti per opere di consolidamento terreno;																		
<b>Costo globale opere di urbanizzazione secondaria €</b>																<b>22,37</b>		
(1) Il conteggio è effettuato ai soli fini della verifica degli standard e del relativo costo dell'area; per la stima vedere Tab. 2.																<b>ARROTONDATO A €mc</b>	<b>22,35</b>	

# COMUNE DI CHIERI

Tabella n° 5

<b>DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE PER OGNI MC. DI COSTRUZIONE</b>					
Parametro	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMAR	=			1,00
€/mc.	22,37		1,00	=	€ 22,37
			<b>ARROTONDATE A</b>	<b>€/mc</b>	<b>22,35</b>

## COMUNE DI CHIERI

**Tabella n° 6 -Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive**

destinazione d'uso	classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq/add.) (3)	costo opere di urbanizzazione per unità di utenza €/mq		parametro h (4)	costo OO. UU. per un. ut. e per att. prod.		coeff. (K) per n° addetti occupati nell'industria da applicarsi alla colonna 7				costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coefficiente (K) €/mq				onere totale opere di urbanizzazione €/mq																									
		primaria	secondaria		primarie 3x5	secondarie 4x5	<50	50÷200	200÷1.000	>1000	<50	50÷200	200÷1.000	>1000	<50	50÷200	200÷1.000	>1000																						
																			8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19																						
Industriale Artigianale	Classe A: dens.<150 mq/add (2)	€mq  = 28,18  75  2.113,62	€mq  = 11,93  75 : 3 : 2.684,83																																					
	1. densità < 40 mq/add																																							
	1.1 ind. trasf. mat. prime																			1,20	33,82	14,32	0,90	0,90	1,00	1,00	12,89	12,89	14,32	14,32	46,71	46,71	48,14	48,14						
	1.2 ind. meccaniche																			1,00	28,18	11,93	0,70	0,80	0,90	1,00	8,35	9,55	10,74	11,93	36,53	37,73	38,92	40,11						
	1.3 ind.meccanica di precisione, elettronica, ottica																			0,90	25,36	10,74	0,70	0,80	0,90	1,00	7,52	8,59	9,67	10,74	32,88	33,95	35,03	36,10						
	2. densità 40÷70 mq/add																																							
	2.1 ind. trasf. tat. prime																			0,80	22,55	9,55	1,00	1,00	1,00	1,00	9,55	9,55	9,55	9,55	32,09	32,09	32,09	32,09						
	2.2 ind. manifatturiere varie																			0,70	19,73	8,35	0,70	0,80	0,90	1,00	5,85	6,68	7,52	8,35	25,57	26,41	27,24	28,08						
	3. densità 40÷70 mq/add																																							
	3.1 ind. trasf. tat. prime																			0,60	16,91	7,16	1,00	1,00	1,00	1,00	7,16	7,16	7,16	7,16	24,07	24,07	24,07	24,07						
	3.2 ind. manifatturiere varie																			0,50	14,09	5,97	0,70	0,80	0,90	1,00	4,18	4,77	5,37	5,97	18,27	18,86	19,46	20,06						
	Classe B: densità >150 mq/add (2)																			150	€mq	:																		
	1.1 ind. trasf. mat. prime																			:	14,09	3																	:	5,97
	1.2 ind. manifatturiere varie																			=	2.113,62	:																	2.684,83	=

(1) La tabella è costruita:

- a) secondo la lettera e le spirito dell'articolo 10 dove i tipi di attività produttive sono distinti in funzione del rapporto sup./addetti;
- b) tenendo conto delle diversificazioni produttive;
- c) tenendo conto dell'apporto occupazionale dei diversi tipi di industria;
- d) selezionando gli oneri in relazione all'ampiezza della singola industria.

(2) La classificazione delle professioni e delle attività produttive - desunta da ISTAT 1971 - è la seguente: industrie di trasformazione delle materie prime : 3.09-3.12-3.13A-3.13E, industrie meccaniche di precisione, elettronica, ottica 3.10G-3.10H, industrie meccaniche e varie: per risulta.

(3) Superficie di calpestio per addetto: ai sensi del 1° c: articolo 10 le differenziazioni tra i tipi delle attività produttive sono individuate tramite il rapporto: mq. di superficie di calpestio/addetti.

(4) Parametro h: parametro in relazione ai tipi di attività produttive e, nell'ipotesi della presente tabella, in funzione della superficie di calpestio per addetti.

(5) Il valore "75" è il valore medio tra 0 e 150 mq/addetto.

## COMUNE DI CHIERI

**Tabella n° 7 -Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione per attività terziarie e di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio**

tipi di attività	superficie netta	opere di urbanizzazione primaria <sup>(1)</sup>		opere di urbanizzazione secondaria <sup>(2)</sup>		Totale
		parametro	€/mq.	parametro	€/mq.	€/mq.
attività commerciali <sup>(1)(2)</sup>	S ≤ 200 mq	1,00	70,45	1,00	14,92	85,37
	200 mq. < S ≤ 2.000 mq	1,20	84,54	1,00	14,92	99,46
	S >2.000 mq.	1,50	105,68	1,00	14,92	120,60
attività direzionali <sup>(3)</sup>		1,20	84,54	1,00	14,92	99,46
attività turistico-ricettive		1,20	84,54	1,00	14,92	99,46
attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	da €/mq. 0,17 a €/mq. 8,44 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette.					

<sup>(1)</sup> Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. primarie sia pari all'incidenza delle OO.UU. primarie relative alla residenza  $\frac{€2.113,62}{120 \text{ mc.}} = €2.113,62$  per 30 mq.

<sup>(2)</sup> Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. secondarie sia pari ad 1/6 dell'incidenza delle OO.UU. secondarie relative alla residenza  $\frac{€2.684,83}{120 \text{ mc.}} = €2.684,83$  per 30 mq.

<sup>(3)</sup> In prima approssimazione per le attività direzionali, per le OO.UU. primaria e secondaria una incidenza pari a quella delle attività commerciali per 200 mq. < S ≤ 2.000 mq.

## COMUNE DI CHIERI

**Tabella C -Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ad ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti**

classi di destinazioni d'uso		classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche		
			OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	tipo di intervento	coeffic.	
insediamenti residenziali	<i>α) aree in tessuto edilizio esistente</i>  1) interne al centro storico (zona Ar1): interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che prevedono variazione della preesistente destinazione d'uso senza aumento del volume esistente;  2) interne al centro storico (zona Ar1): interventi presentano variazione del carico urbanistico con aumento del volume esistente;  3) esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che prevedono variazione della preesistente destinazione d'uso;  4) esterne al centro storico (zona Ar2 e Ar3): interventi che presentano variazioni del carico urbanistico	0,6	0,4	interventi ricadenti in aree "167"; con diritto di superficie	0,7		
		0,8	1				
		0,7	0,6				
		1	1				
	<i>β) aree di completamento: (**)</i>  con it (indice territoriale) < 1,00 mc/mq 1,00 ≤ it ≤ 2,00 mc/mq it > 2,00 mc/mq	1	1	interventi ricadenti in aree "167"; con diritto di proprietà	0,8		
		0,8	0,8				
1		1					
<i>γ) aree di espansione:</i>  con it (indice territoriale) < 1,00 mc/mq 1,00 ≤ it ≤ 1,50 mc/mq it > 1,50 mc/mq	1,5	1	interventi non ricadenti su aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'articolo 7 legge 28-1-1977 n°10	0,8			
	1	1					
	1,5	1					
destinazioni rurali speciali		<i>edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'articolo 9 della legge 28-1-77 n°10</i>		1,5	1		
insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica e di tempo libero di cui alla L.R. 8/7/1999 n°18		<i>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>		0,3	0,3		
		<i>ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>		0,25	0,25		
insediamenti direzionali		<i>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>		1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9
		<i>ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>		0,5	0,5		
insediamenti commerciali		<i>nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>		1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9
		<i>ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico</i>		0,5	0,5		
insediamenti produttivi	industriali	<i>zone industriali di riordino</i>		0,8	0,8	interventi ricadenti in aree ex articolo 27 legge 865/1971: con diritto di superficie con diritto di proprietà	0,8 0,9
		<i>zone industriali di nuovo impianto attrezzato</i>		1	1		
	artigianali	<i>zone artigianali di riordino</i>		0,8	0,8		
		<i>zone artigianali di nuovo impianto attrezzato</i>		1	1		

Per le indicazioni degli indici di fabbricabilità valgono i valori teorici ammessi dagli strumenti urbanistici e non quelli dello specifico progetto di costruzione.

(\*\*) zone definite come "B" nella revisione del P.R.G.C.