

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI GAGLIANICO

REGOLAMENTO D'APPLICAZIONE DEI CONTRIBUTI
RELATIVI AGLI
ONERI DI URBANIZZAZIONE

Legge 10/77 e D.C.R. 179/CR - 4170/1977
e D.G.R. 615/C.R. del 01.02.2000

ELABORATO

B

DATA

08.04.2014

SCALA

TITOLO DELL'ELABORATO:

Regolamento

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n° 21 DEL 3/4/2015

Il Segretario Comunale

IL SINDACO

Il Responsabile del Servizio

Timbro e firma

Timbro e firma

Timbro e firma

Dott. Ing. Giorgio Della Barile Studio Tecnico

*Via Mazzini n°2 13818 Tollegno (Biella) - telefono e fax 015 421242 335 6514543
Email segretario@dellabarile.com*

REGOLAMENTO D'APPLICAZIONE

CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

*D.P.R. 06.06.2001 n. 380, L.R. 56/77 e ss.mm.ii., e
D.C.R. 179/CR - 4170/1977*

Art. 1

RIFERIMENTI NORMATIVI.

[1] Ai sensi di quanto disposto all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e all'art. 49 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., con l'esclusione dei casi previsti all'art. 17 del citato D.P.R. 380/01, ogni attività che comporta la trasformazione urbanistica od edilizia del territorio, concorre agli oneri conseguenti, e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire.

[2] La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente possibilità di acquisizione o asservimento delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

[3] Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, art.17 D.P.R. 06.06.2001 n. 380, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

[4] La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in all'atto del rilascio del P.d.C. o provvedimento equivalente, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. È ammessa la rateizzazione secondo quanto contenuto all'art. 47 della legge n. 457 del 1978. Nei casi di rateizzazione, per tardivo od omesso versamento, trovano applicazione i disposti di cui all'art.42 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Art. 2

DEFINIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

[1] L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche approvate dalla Regione Piemonte con atto n°179/CR-4170 del maggio 1977. Le tabelle di calcolo conseguenti all'applicazione della succitata D.R. sono state approvate dal C.C. di Gaglianico, con Delibera n° _____ del _____.2014 .

[2] Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Art. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE

[1] Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. Tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003.

[2] Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Art. 4

APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

[1] Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è dovuto in forma ridotta per interventi ricadenti in aree individuate dallo strumento urbanistico per edilizia economica popolare, nei casi previsti dalla

legge (ex art.7 L. 10/77) e non è dovuto nei casi previsti dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n°10, dall'art. 17 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Art. 5

APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

[1] Per le nuove costruzioni accessorie alla residenza, per la parte non rientrante nei casi di cui alla L. 122/89 e non pertinenziali (art. 56 punto g della L.R. 56/77 e ss.mm.ii), si applica una riduzione del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 40%.

[2] Il cambiamento di destinazione d'uso di tutta o parte di una unità immobiliare comporta il pagamento di un contributo determinato secondo quanto indicato al comma 6° dell'art.8 della L.R. 19/99.

[3] La determinazione delle altezze, superfici coperte e volumi degli edifici, ai fini della quantificazione del contributo per oneri di urbanizzazione, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, sarà eseguita sulla base delle norme e dei criteri stabiliti dalle norme tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio Comunale.

[4] La determinazione degli oneri per interventi misti (ad esempio Commercio-Uffici-Residenza), verrà effettuata per unità di misura specifica riferita alla destinazione d'uso dei locali (m³ per gli usi residenziali e m² per i restanti).

[5] Ogni scomputo del contributo degli oneri di urbanizzazione, in relazione all'esecuzione diretta a cura del concessionario delle opere, va fatto sulla base dei valori unitari che hanno concorso alla determinazione del costo delle opere di urbanizzazione, preso a base per il calcolo del contributo in questione.

[6] Resta comunque da applicare a carico del concessionario il contributo per "oneri indotti".

[7] A garanzia della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, il concessionario dovrà prestare cauzione finanziaria o fidejussoria pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire aumentato delle somme a disposizione indicate a quadro economico nel relativo progetto definitivo approvato.

[8] Il pagamento del contributo degli oneri di urbanizzazione, con l'eventuale deduzione relativa alle parti realizzate direttamente dal concessionario, dovrà essere effettuato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, secondo le procedure e le rateizzazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Art. 6

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

[1] È ammessa la monetizzazione parziale o totale delle aree a standard in luogo della cessione o asservimento di aree disponibili, oltre che per i casi previsti dalle D.G.R n° 85-13268 del 08.02.2010 e D.G.R. n° 43-13437 del 01.03.2010 in relazione alla vigente disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche nei seguenti casi:

— apertura o ampliamento di esercizi commerciali, nei limiti dei negozi di vicinato, come definiti dalla vigente normativa regionale (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414), qualora ricompresi all'interno delle zone A1 (Nuclei di Antica Formazione) o A2 (Nuclei Minori di Valore Storico Documentale);

— ove l'acquisizione delle superfici di cui al primo comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati, corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione dei terreni, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi;

[2] Per le dotazioni relative agli insediamenti produttivi, direzionali, turistico ricettivi e per le attività commerciali al dettaglio, diverse dagli esercizi di vicinato ricompresi nelle zone A1 ed A2, la monetizzazione è esclusa per la specifica quota delle superfici a standard da destinare a parcheggio, fissata dalla L.R. 56/77 e ss.mm.ii. e dalla Normativa di Settore.

[3] In relazione alle indicate possibilità di monetizzazione delle aree a standard, l'Amministrazione Comunale indica, con propria Deliberazione Consiliare, i valori delle aree, con riferimento alle singole aree normative omogenee, riconosciute dallo strumento urbanistico generale vigente, indicandone, contestualmente, tempi e modalità di aggiornamento degli stessi.

Art. 7

ATTIVITÀ RIFERIBILI ALLE TARIFFE PER AMBITI TURISTICI, RICETTIVI E TERZIARI

[1] sono da riferire alle tariffe determinate per le attività Turistico – Ricettive – Terziarie, ai sensi della D.C.R. 179/CR-4170/1977, le seguenti destinazioni d'uso:

-
- impianti privati per il tempo libero;
 - impianti ricreativi, e servizi privati di interesse collettivo;
 - impianti privati per lo spettacolo e divertimento;
 - le attività associative e ricreative;
 - le attrezzature ricettive alberghiere;
 - gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.)
-

Art. 8

DISPOSIZIONI FINALI

[1] Per quanto non meglio specificato e previsto nel presente regolamento si richiamano le norme

vigenti in materia di legislazione urbanistica ed in particolare:

- Legge 17.08.1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge 06.08.1967 n°765;
- Legge 28.01.1977 n°10, deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte del 26.05.1977 n°179, pubblicata sul B.U. n°24 del 14.06.1977, deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte del 1.2.2000 n°615, pubblicata sul B.U. n°7 del 16.2.2000;
- D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;
- L.R. 56/77 e ss.mm.ii.;
- Legge regionale 25 marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia"

Viene altresì fatto rimando le altre norme contenute nello Strumento Urbanistico Generale Vigente e nei Regolamenti Comunali e di settore, per quanto applicabili.

Gaglianico, aprile 2014



Indicazione dei valori di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard

In relazione ai disposti di cui alle D.G.R n° 85-13268 del 08.02.2010 e D.G.R. n° 43-13437 del 01.03.2010 (disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande) ed agli ulteriori disposti regolamentari comunali, in merito alla possibilità di monetizzazione delle aree a standards, di seguito vengono indicati i relativi valori di riferimento per le zonizzazioni urbanistiche individuate dallo strumento urbanistico generale esistente; per le parti omogenee attuabili in modalità diretta, come per i comparti sottoposti ad attuazione attraverso la preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo. Le seguenti indicazioni hanno validità annuale dalla data della deliberazione di assunzione; decorso tale periodo, i valori di riferimento dei comparti verranno adeguati in relazione alle variazioni percentuali dei valori di riferimento, del listino provinciale edito dalla Camera di Commercio di Biella.

Parti del territorio comunale di Gaglianico attuabili in modalità diretta, appartenenti alle **zone A1**

Caratteristica analizzata	<1	Valori Medi	>1	Scelta
Qualità della Zona	0.8 Isolata bassa densità 0.9 Nucleo Minore bassa densità	1 Capoluogo media densità	1.05 Aree Interstiziali o contigue al Capoluogo con caratteristiche di particolarità / alta densità	1.00
Caratteristiche dimensionali medie	0.8 St/Sf < 1.000 m ² 0.9 1.000 m ² ≤ St/Sf ≤ 1.500 m ²	1 1.500 m ² ≤ St/Sf ≤ 2.000 m ²	1.05 St/Sf > 2.000 m ²	0.80
Potenzialità Urbanistica media	0.8 Interventi su volumi esistenti	1 Interventi in ampliamento Superficiali sino a 25 m ²	1.10 Interventi di nuova edificazione zone A,B,C,D	1.00
Coefficiente Totale (1.00x0.80x1.00)				0.80

Valore indicativo Banca Dati Camera di Commercio di Biella anno 2013 – zona 5 <i>Bassa cintura di Biella</i> 1 €/m ² 35,00	Coefficiente medio del comparto 0.80	Valore di riferimento del comparto €/m ² (arrotondamento 50 cent sup.) 28,00
---	--	--

Parti del territorio comunale di Gaglianico attuabili in modalità diretta, appartenenti alle **zone A2**

Caratteristica analizzata	<1	Valori Medi	>1	Scelta
Qualità della Zona	0.8 Isolata bassa densità 0.9 Nucleo Minore bassa densità	1 Capoluogo media densità	1.05 Aree interstiziali o contigue al Capoluogo con caratteristiche di particolarità / alta densità	0.90
Caratteristiche dimensionali medie	0.8 St/Sf < 1.000 m ² 0.9 1.000 m ² ≤ St/Sf ≤ 1.500 m ²	1 1.500 m ² ≤ St/Sf ≤ 2.000 m ²	1.05 St/Sf > 2.000 m ²	1.00
Potenzialità Urbanistica	0.8 Interventi su volumi esistenti	1 Interventi in ampliamento Superficiali sino a 25 m ²	1.10 Interventi di nuova edificazione zone A,B,C,D	1.00
Coefficiente Totale (0.90x1.00x1.00)				0.90

Valore indicativo Banca Dati Camera di Commercio di Biella anno 2013 – zona 5 <i>Bassa cintura di Biella</i> 1 €/m ² 35,00	Coefficiente medio del comparto 0.90	Valore di riferimento del comparto €/m ² (arrotondamento 50 cent sup.) 31,50
---	--	--

Parti del territorio comunale di Gaglianico attuabili in modalità diretta, appartenenti alle **zone B1**

Caratteristica analizzata	<1	Valori Medi	>1	Scelta
Qualità della Zona	0.8 Isolata bassa densità 0.9 Nucleo Minore bassa densità	1 Capoluogo media densità	1.05 Aree interstiziali o contigue al Capoluogo con caratteristiche di particolarità / alta densità	1.00
Caratteristiche dimensionali medie	0.8 St/Sf < 1.000 m ² 0.9 1.000 m ² ≤ St/Sf ≤ 1.500 m ²	1 1.500 m ² ≤ St/Sf ≤ 2.000 m ²	1.05 St/Sf > 2.000 m ²	0.90
Potenzialità Urbanistica	0.8 Interventi su volumi esistenti	1 Interventi in ampliamento Superficiali sino a 25 m ²	1.10 Interventi di nuova edificazione zone A,B,C,D	1.00
Coefficiente Totale (1.00x0.90x1.00)				0.90

Valore indicativo Banca Dati Camera di Commercio di Biella anno 2013 – zona 5 <i>Bassa cintura di Biella</i> 1 €/m ² 35,00	Coefficiente medio del comparto 0.90	Valore di riferimento del comparto €/m ² (arrotondamento 50 cent sup.) 31,50
---	--	--

Parti del territorio comunale di Gaglianico attuabili in modalità diretta o attraverso la preventiva formazione di S.U.E., appartenenti alle zone B2 e C

Caratteristica analizzata	<1	Valori Medi	>1	Scelta
Qualità della Zona	0.8 Isolata bassa densità 0.9 Nucleo Minore bassa densità	1 Capoluogo media densità	1.05 Aree interstiziali o contigue al Capoluogo con caratteristiche di particolarità / alta densità	1.05
Caratteristiche dimensionali medie	0.8 St/Sf < 1.000 m ² 0.9 1.000 m ² ≤ St/Sf ≤ 1.500 m ²	1 1.500 m ² ≤ St/Sf ≤ 2.000 m ²	1.05 St/Sf > 2.000 m ²	1.00
Potenzialità Urbanistica	0.8 Interventi su volumi esistenti	1 Interventi in ampliamento Superficiali sino a 25 m ²	1.10 Interventi di nuova edificazione zone A,B,C,D	1.10
Coefficiente Totale (1.05x1.00x1.10)				1.155

Valore indicativo Banca Dati Camera di Commercio di Biella anno 2013 – zona 5 <i>Bassa cintura di Biella</i> 1 €/m ²	Coefficiente medio del comparto	Valore di riferimento del comparto €/m ² (arrotondamento 50 cent sup.)
35,00	1.155	40,50

Parti del territorio comunale di Gaglianico attuabili in modalità diretta o attraverso la preventiva formazione di S.U.E., appartenenti alle zone D1 (ambiti produttivi)

Caratteristica analizzata	<1	Valori Medi	>1	Scelta
Qualità della Zona	0.8 Aree attuate con Sc > 80% quella assentibile da S.U.G. 0.9 Aree attuate con Sc < 80% quella assentibile da S.U.G.	1 Nuovi interventi diretti in aree di riordino	1.05 Nuovi interventi in comparti sottoposti a S.U.E.	0.90
Caratteristiche dimensionali medie	0.8 St/Sf < 1.000 m ² 0.9 1.000 m ² ≤ St/Sf ≤ 1.500 m ²	1 1.500 m ² ≤ St/Sf ≤ 2.000 m ²	1.05 St/Sf > 2.000 m ²	1.05
Potenzialità Urbanistica	0.8 Interventi in ampliamento Superficiali sino a 500 m ²	1 Interventi in ampliamento Superficiali oltre 500 m ²	1.10 Interventi di nuova edificazione	0.80
Coefficiente Totale (0.90x1.05x0.80)				0.756

Valore indicativo Banca Dati Camera di Commercio di Biella anno 2013 – zona 5 <i>Bassa cintura di Biella</i> 1 €/m ²	Coefficiente medio del comparto	Valore di riferimento del comparto €/m ² (arrotondamento 50 cent sup.)
25,00	0.756	19,00

Parti del territorio comunale di Gaglianico attuabili in modalità diretta o attraverso la preventiva formazione di S.U.E., appartenenti alle zone D2 (ambiti produttivi)

Caratteristica analizzata	<1	Valori Medi	>1	Scelta
Qualità della Zona	0.8 Aree attuate con Sc > 80% quella assentibile da S.U.G. 0.9 Aree attuate con Sc < 80% quella assentibile da S.U.G.	1 Nuovi interventi diretti in aree di riordino	1.05 Nuovi interventi in comparti sottoposti a S.U.E.	1.05
Caratteristiche dimensionali medie	0.8 St/Sf < 1.000 m ² 0.9 1.000 m ² ≤ St/Sf ≤ 1.500 m ²	1 1.500 m ² ≤ St/Sf ≤ 2.000 m ²	1.05 St/Sf > 2.000 m ²	1.05
Potenzialità Urbanistica	0.8 Interventi in ampliamento Superficiali sino a 500 m ²	1 Interventi in ampliamento Superficiali oltre 500 m ²	1.10 Interventi di nuova edificazione	1.10
Coefficiente Totale (1.05x1.05x1.10)				1.213

Valore indicativo Banca Dati Camera di Commercio di Biella anno 2013 – zona 5 <i>Bassa cintura di Biella</i> 1 €/m ²	Coefficiente medio del comparto	Valore di riferimento del comparto €/m ² (arrotondamento 50 cent sup.)
25,00	1.213	30,50

Parti del territorio comunale di Gaglianico attuabili in modalità diretta o attraverso la preventiva formazione di S.U.E., appartenenti alle zone **D3, D4, D5, D6, D7, D8 e D9**

Caratteristica analizzata	<1	Valori Medi	>1	Scelta
Qualità della Zona	0.8 Aree attuate con Sc > 80% di quella assentibile da S.U.G. 0.9 Aree attuate con Sc < 80% quella assentibile da S.U.G.	1 Nuovi interventi diretti in aree di riordino	1.05 Nuovi interventi in comparti sottoposti a S.U.E.	1.05
Caratteristiche dimensionali medie	0.8 St/Sf < 1.000 m ² 0.9 1.000 m ² ≤ St/Sf ≤ 1.500 m ²	1 1.500 m ² ≤ St/Sf ≤ 2.000 m ²	1.05 St/Sf > 2.000 m ²	1.05
Potenzialità Urbanistica	0.8 Interventi in ampliamento Superficiali sino a 500 m ²	1 Interventi in ampliamento Superficiali oltre 500 m ²	1.10 Interventi di nuova edificazione	1.10
Coefficiente Totale (1.05x1.05x1.10)				1.213

Valore indicativo Banca Dati Camera di Commercio di Biella anno 2013 – zona 5 <i>Bassa cintura di Biella</i> 1 €/m ²	Coefficiente medio del comparto	Valore di riferimento del comparto €/m ² (arrotondamento 50 cent sup.)
35,00	1.213	42,50

