

COMUNE DI ALBA			OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA						
		1	2	3	4	5	6	7	8
		Abitanti (o mc) ancora inabitabili in ogni area.	Percentuale dei mc. realizzabili in ogni area rispetto al totale realizzabile	Coefficiente di comprensorio	Costo medio infrastruttura (Vedi Tabella 3)	Percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle aree oggetto di nuove concessioni	$6 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$ $6 = 8 : 7$	MC da realizzare	Costorizzato con metodo diretto dell'infrastruttura
TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE	Sistema viario pedonale e veicolare						0,0467		
	Rete ed imp. per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi						0,1647		
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua						0,0183		
	Spazi di sosta e di parcheggio						0,0447		
	Reti ed impianti pubblica illuminazione						0,0196		
AREA DI COMPLETAMENTO	Sistema viario pedonale e veicolare						0,2356		
	Rete ed imp. per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi						0,4581		
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua						0,0315		
	Spazi di sosta e di parcheggio						0,0859		
	Reti ed impianti pubblica illuminazione						0,1801		
AREE DI ESPANSIONE	Sistema viario pedonale e veicolare						2,3946		
	Rete ed imp. per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi						2,4643		
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua						0,7531		
	Spazi di sosta e di parcheggio						0,3547		
	Reti ed impianti pubblica illuminazione						1,0181		
TOTALE PARZIALE							8,27		
9	Costo Analitico INDIRETTO DIRETTO	$9 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$ $8 : 7$						8,27	
10	ONERI INDOTTI	$10 = 0,15 \times 9$						1,24	
11	TOTALE PARZIALE	$11 = 9 + 10$						9,51	
12	PARAMETRI	$12 = a1 \times a2 \times b \times d1$						1,05	
13	INCIDENZA OO.UU. PER MC.	$13 = (9+10) \times 12$						9,99	
14	PARAMETRO DI ZONA E DI INTERVENTO	$C \text{ o } C/1$							
15	TOTALE GLOBALE	$15 = 13 \times 14$							

COMUNE DI ALBA		OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA							
		1	2	3	4	5	6	7	8
		Abitanti (o mc.) ancora insediabili in ogni area.	Percentuale dei mc. realizzabili in ogni area rispetto al totale realizzabile	Coefficiente di comprensorio	Costo medio infrastruttura (Vedi Tabella 4)	Percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle aree oggetto di nuove concessioni	$6 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$ $6 = 8 : 7$	MC da realizzare	Costo - ricavato con metodo analitico diretto - dell'infrastruttura
TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE	Infrastrutture scolastiche						0,3735		
	Attrezzature verdi e sport						0,4006		
	Attrezzature civiche						0,1057		
AREA di completamento	Infrastrutture scolastiche						0,4556		
	Attrezzature verdi e sport						0,3944		
	Attrezzature civiche						0,1752		
AREE DI ESPANSIONE	Infrastrutture scolastiche						4,1783		
	Attrezzature verdi e sport						1,7855		
	Attrezzature civiche						1,0383		
TOTALE PARZIALE							8,91		
9	Costo Analitico INDIRETTO DIRETTO	$9 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$ $8 : 7$							8,91
10	ONERI INDOTTI	$10 = 0,25 \times 9$							2,227
11	TOTALE PARZIALE	$11 = 9 + 10$							11,137
12	PARAMETRI	$12 = a1 \times a2 \times b \times d2$							1,05
13	INCIDENZA OO.UU. PER MC.	$13 = (9+10) \times 12$							11,69
14	PARAMETRO DI ZONA E DI INTERVENTO	C o C/1							
15	TOTALE GLOBALE	$15 = 13 \times 14$							

TABELLA RIASSUNTIVA

COSTO OO.UU. 1° per MC	9,99	COSTO OO.UU. 1° per MQ	29,94
COSTO OO.UU. 2° per MC	11,69	COSTO OO.UU. 2a per MQ	35,10
COSTO TOTALE PER MC	21,68	COSTO TOTALE PER MQ.	65,04

Tabella n. 6 – Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10.

Tipi di attività	Superficie netta	Opere di urbanizzazione primaria (*)		Opere di urbanizzazione secondaria (**)		Totale €/mq.
		Parametro	€/mq	Parametro	€/mq	
Attività commerciali (*) (**)	S ≤ 200 mq	1	40,05	1	11,70	51,75
	200 mq < S ≤ 2000 mq.	1,2	48,05	1	11,70	59,75
	S > 2000 mq	1,5	60,07	1	11,70	71,77
Attività direzionali (***)	—	1,5	60,07	1	11,70	71,77
Attività turistico-ricettive	—	1	40,05	4	46,78	86,83
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	€ 1,142 € 0,68 € 0,45	fino a 1000 mq. Per i successivi 9000 mq. Per i mq. Eccedenti i 10000 mq.				

tariffa relativa alle destinazioni per attività private sportive nella misura di **€/mq 26,28**.

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq/add.) (***)	Costo opere di urbanizzazione per unità di utenza €/mq.		Parametro h (****)	Costo OO.UU. per un. Ut. E per att. Prod.		Coeff. (K) per n. addetti occupati nell'industria da applicarsi alla col. 7				Costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coefficiente (K) €/mq.				Onere totale opere di urbanizzazione €/mq.					
		primaria	second.		Primarie 3 x 5	Second. 4 x 5	< 50	50+ 200	200+100 0	> 1000	<50	50 ÷ 200	200+100 0	> 1000	< 50	50 ÷ 200	200+ 1000	> 1000		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
I N D U S T R I A L E	Classe A: dens.<150 mq/add. (**) 1. densità < 40 mq/add 1.1 ind. Trasf. Mat. Prime	801,623 ----- 75 ----- = €/mq.10,69	937,49/3 ----- 75 ----- = €/mq. 4,17	1,2	12,82	5,00	0,9	0,9	1,0	1,0	4,50	4,50	4,99	4,99	17,32	17,32	17,81	17,81		
	1.2 ind. Meccaniche			1	10,68	4,17	0,7	0,8	0,9	1,0	2,91	3,33	3,75	4,17	13,59	14,03	14,44	14,85		
	1.3 ind. Mecc. di precisione, elettronica, ottica			0,7	7,48	2,92	0,7	0,8	0,9	1,0	2,04	2,33	2,62	2,91	9,53	9,81	10,10	10,39		
	2. densità 40 □ 70 mq/add.			0,8	8,55	3,33	1,0	1,0	1,0	1,0	3,33	3,33	3,33	3,33	11,89	11,89	11,89	11,89		
	2.1 ind. Trasf. Mat. prime			0,7	7,48	2,92	0,7	0,8	0,9	1,0	2,04	2,33	2,62	2,91	9,53	9,81	10,10	10,39		
	2.2 ind. Manifatturiere varie			0,6	6,41	2,50	1,0	1,0	1,0	1,0	2,52	2,52	2,52	2,52	8,91	8,91	8,91	8,91		
	3. densità 70 □ 150 mq/add.			0,5	5,35	2,08	0,7	0,8	0,9	1,0	1,46	1,67	1,87	2,08	6,80	7,01	7,21	7,42		
	3.1 ind. trasf. mat. prime																			
	3.2 ind. manifatturiere varie																			
	Classe A dens. > 150 mq/add (**) 1.1 industrie trasformazione materie prime			801,623 ----- 150 ----- = €/mq. 5,34	937,49/3 ----- 150 ----- = €/mq. 2,08	0,5	2,67	1,05	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,05	1,05	1,05	1,05	3,71	3,71	3,71
1.2 industrie manifatturiere varie			0,5	2,67	1,05	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,05	1,05	1,05	1,05	3,71	3,71	3,71	3,71		

(*) La tabella è costruita:

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

(**) 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.

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

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

(*****) Il valore "75" è il valore medio tra 0 e 150 mq/ad

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

classi di destinazione d'uso		classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		Coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche	
			CO.UU. primaria	CO.UU. secondaria	tipo di intervento	coeff.
insediamenti residenziali		a) aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione.			Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà Interventi non ricadenti su aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 legge 28.1.1977, n. 10	
		1) interne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5	0,5		0,7
		2) interne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8	0,8		0,8
		3) esterne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,5	0,5		0,8
		4) esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8	0,8		0,8
		β) aree di completamento:				
		con Ith (indice fondiario netto) ≤ 1,00 mc/mq	1	1		
		1,00 < Ith ≤ 2,00 mc/mq	0,8	0,8		
γ) aree di espansione: con It (indice territoriale)						
It ≤ 1 mc/mq	1,5	1				
1 < It ≤ 1,5 mc/mq	1	1				
It > 1,5 mc/mq	1,5	1				
destinazioni rurali speciali	edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'articolo 9 della legge 28.1.1977, n. 10	1	1			
insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica e di tempo libero di cui alla L.R. 8.7.1999, n. 18	nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	0,3			
	ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	0,25			
insediamenti direzionali	nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1			
	ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9	
insediamenti commerciali	nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1			
	ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9	
insediamenti produttivi	industriali	zone industriali di riordino	0,8	0,8	Interventi ricadenti in aree ex art. 27 Legge 865/1971: con diritto di superficie con diritto di proprietà	0,8 0,9
		zone industriali di nuovo impianto attrezzato	1	1		
	artigianali	Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici)	0,8	0,8		
		zone artigianali di riordino zone artigianali di nuovo impianto attrezzato	0,8 1	0,8 1		

0,8
0,8

59

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