
COMUNE DI STRADELLA
PROVINCIA DI PAVIA

Committente

GIOVANNI MARIA GABETTA

frazione Boschetti, 10
27040 - Cigognola (PV)

Progettisti



E PLUS STUDIO S.R.L.

via Silvio Cappella, 14
27100, Pavia (PV)

Progettisti:
Paolo Bacci
Massimiliano Koch
Valerio Lozio
Diego Torriani

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

art.28 Legge 17 Agosto 1942, n.1150

Progetto

APR3-VIALE RESISTENZA
SUBAMBITO OVEST

Viale Resistenza, snc
27049 - Stradella (PV)

Oggetto

CALCOLO PRELIMINARE DEGLI
ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tavola

REL-09

Scala

Nord

Data

11 aprile 2023

Revisioni

INDICE

1	PREMESSA	1
2	QUANTITA' PER IL CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	1
3	ONERI DI UBRANIZZAZIONE PRIMARIA	2
4	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	2
5	TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	2
6	SCOMPUTO ONERI	2
7	MONETIZZAZIONE.....	3

1 PREMESSA

La presente relazione riporta il calcolo preliminare degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.19 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Pertanto, essendo l'intervento relativo alla nuova costruzione di immobili residenziali la quota di oneri di urbanizzazione sarà così composta:

- Oneri di Urbanizzazione primaria
- Oneri di Urbanizzazione secondaria

Per la definizione della quota da corrispondere si è fatto riferimento alla "tabella oneri di urbanizzazione" pubblicata sul sito istituzionale comunale alla pagina https://comune.stradella.pv.it/modulistica_tecnica.

Rimane escluso dal presente calcolo preliminare il contributo per il costo di costruzione che dovrà essere corrisposto, da parte dei lottizzanti, al Comune di Stradella, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

2 QUANTITA' PER IL CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le quantità per il calcolo degli oneri di urbanizzazione sono quelle riportate nella tavola allegata TAV-09-Verifica degli standard urbanistici.

Si riportano sotto le quantità direttamente necessarie per il calcolo degli oneri.

Superficie lorda di pavimento = 2.470,07 mq

Volume di progetto = 7.410,21 mc

3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Oneri per urbanizzazione primaria per la residenza, nuova costruzione nella zona C – E =
12,38 €/mc

Oneri di Urbanizzazione Primaria = 7.410,21 mc * 12,38 €/mc = 91.738,40 €

4 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Oneri per urbanizzazione secondaria per la residenza, nuova costruzione nella zona C – E
= 4,80 €/mc

Oneri di Urbanizzazione Secondaria = 7.410,21 mc * 4,80 €/mc = 35.569,01 €

5 TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri di Urbanizzazione Primaria = 91.738,40 € +

Oneri di Urbanizzazione Secondaria = 35.569,01 € =

Totale oneri di urbanizzazione = 127.307,41 €

Pertanto gli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'amministrazione comunale risultano di **euro 127.307,41**, dicono centotrentasettemila trecentosette,41.

6 SCOMPUTO ONERI

I costi complessivi per la realizzazione delle opere, calcolati nel computo metrico estimativo "REL-06-Computo metrico estimativo opere a scomputo oneri", ammontano a **euro 438.259,39**.

Il costo unitario, per ogni mc di costruzione previsto dal Piano di Lottizzazione è pertanto di **59,14 €/mc**.

Il loro costo è superiore alla somma delle tariffe vigenti presso il Comune di Stradella per gli oneri di urbanizzazione primaria di 12,38 (dodici/38) €/mc e urbanizzazione secondaria di 4,80 (quattro/80) €/mc, pari ad un totale di 17,18 (diciassette/18) €/mc.

Al Comune di Stradella, conseguentemente, nulla sarà più dovuto in tema di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

7 MONETIZZAZIONE

Il Piano dei Servizi prescrive la cessione gratuita la Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade ed aree a standard urbanistico), il fabbisogno minimo delle aree non può essere inferiore a 25,00 mq/abitante considerando che ogni abitante insediabile utilizzi il valore di 150 mc/abitante di volume previsto dal piano stesso. Le aree previste in cessione (destinate a parcheggio) non coprono la quantità totale di aree a standard, rendendo necessario provvedere alla monetizzazione della parte eccedente. Per le aree situate in "zone di espansione - ATR – periferica" si applicano i valori contenuti nella Delibera del C.C. n°47 del 24/02/2010 (Determinazione del valore delle aree edificabili al fine dell'applicazione dell'I.C.I. - provvedimenti anno 2010), che risulta pari a 44 €/mq.

STANDARD RICHIESTI					
	SU MASSIMA INSEDIABILE	CALCOLO ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	AREA COMPLESSIVA A STANDARD DA REPERIRE	QUOTA PARCHEGGIO PUBBLICO	AREA DA MONETIZZARE
		SU / 50 mq*ab	n.abitanti teorici * 25 mq	n.abitanti teorici * 10 mq	aree richieste - aree reperite
AREE RICHIESTE	2 470,07 mq	50	1 250,00 mq	500,00 mq	603,92 mq
AREE REPERITE	2 470,07 mq		646,08 mq	646,08 mq	
VERIFICA	positiva se aree reperite > aree richieste		NO	OK	

Aree da monetizzare: 603,92 mq

Costo monetizzazione: 44,00 €/mq

Oneri di monetizzazione da corrispondere = 603,92 mq * 44,00 €/mq = 26.572,48 €