REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE

DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 1

Incidenza degli oneri di urbanizzazione: tabelle parametriche

Il comune di Ancona, ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 stabilisce l'incidenza delle opere di urbanizzazione sulla base dei costi di riferimento delle tabelle parametriche allegate al presente regolamento che determinano:

- tabella A - l'incidenza per ogni metro cubo edificato, degli oneri di urbanizzazione primaria riferita ad un insediamento tipo con un indice di fabbricabilità fondiaria di circa 2 mc/mq;

- tabella B - l'incidenza media per ogni metro cubo edificato degli oneri di urbanizzazione secondaria;

- tabella C - articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento;

- tabella D - incidenza delle opere di urbanizzazione per ogni metro quadrato di superficie utile edificabile destinata ad insediamenti industriali e artigianali;

- tabella E - incidenza degli oneri di urbanizzazione parametrata in relazione alle previsioni di zona e tipi d'intervento per impianti industriali/artigianali;

- tabella F - incidenza degli oneri di urbanizzazione relativa ai complessi turistici ricettivi complementari.

Per la determinazione di detta incidenza debbono essere osservate le norme contenute nei successivi articoli.

Art. 2

Adempimenti del Comune

Il Comune di Ancona determina, per effetto della applicazione dei parametri di cui al presente regolamento, il contributo per le opere di urbanizzazione dovuto rispettivamente:

a) per le costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e direzionali;

b) per gli insediamenti industriali e artigianali.

Per tutti i casi non contemplati dal presente regolamento si applicano in via analogica le tariffe delle allegate tabelle, facendo riferimento alle destinazioni d'uso, al livello di urbanizzazione e agli indici fondiari.

Art. 3

Determinazione del costo base di urbanizzazione

Il comune di Ancona determina il costo base di urbanizzazione primaria e secondaria desumendolo dalle tabelle A e B per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale e dalla tabella D per le zone industriali e artigianali.

Art. 4

Incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone omogenee

L'incidenza degli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli insediamenti residenziali, turistici commerciali e direzionali viene determinata moltiplicando il costo base previsto dalle tabelle A e B per i coefficienti riportati nella tabella C in relazione alle zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ed ai tipi di intervento. Per interventi in zona omogenea F di cui al citato decreto, si applica la tabella C considerando le tariffe della zona omogenea C per trasformazioni in area urbana e considerando le tariffe della zona omogenea E per trasformazioni in area extraurbana.

Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comune di Ancona applica, per le costruzioni residenziali ricadenti nel perimetro del centro abitato il costo base determinato dalle tabelle A e B; per le costruzioni fuori di detto perimetro il predetto costo base è maggiorato del 50 per cento.

Art. 5

Individuazione delle zone omogenee

Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella C, si fa riferimento alle zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 individuate in sede di formazione del Piano Regolatore Generale e successive varianti.

Art. 6

Incidenza degli oneri per gli edifici produttivi

L'incidenza degli oneri per le opere di urbanizzazione relative agli edifici produttivi industriali e artigianali viene determinata moltiplicando il costo base previsto dalla tabella D, riferita al metro quadrato di superficie delle costruzioni, per i coefficienti riportati nella tabella E in relazione alle previsioni di zona e ai tipi di attività produttive.

Sono sottoposti alla normativa di cui al precedente comma tutti gli insediamenti produttivi di qualsiasi tipo che sorgano sul territorio.

L'onere relativo alla costruzione di particolari attrezzature collettive e servizi, alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche è a totale carico dell'intestatario del titolo abilitativo ed è determinato dal comune in sede di rilascio del permesso di costruire o, in caso di SCIA o DIA , da chi presenta la segnalazione o denuncia.

Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comune applica per gli edifici e complessi industriali ed artigianali, il costo base determinato dalla tabella D maggiorato del 50 per cento.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di attività commerciali ~~al dettaglio~~, direzionali o turistiche il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella C del presente Regolamento relativa alle voci Direzionale e commerciale, Turistica alberghiera, Turistica residenziale per le zone omogenee B o C, a seconda che le zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale siano di completamento o di espansione, calcolando il volume fino a un'altezza virtuale di 3,50 m, qualora i locali abbiano un'altezza reale superiore.

Gli alloggi per il proprietario o il custode realizzati nell'ambito di edifici produttivi industriali o artigianali costituenti con essa unica unità immobiliare sono soggetti al pagamento degli oneri stabiliti dalla tabella E.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale , gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di residenze il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella C del presente Regolamento relativa alle residenze per le zone omogenee B o C, a seconda che le zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale siano di completamento o di espansione.

Gli spazi espositivi fieristici sono assimilati alle attività produttive artigianali e industriali.

Art. 7

Edifici a destinazione mista

Quando in una medesima costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso soggetta al pagamento di differenti oneri di urbanizzazione, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla sua propria destinazione.

Art. 8

Incidenza degli oneri per i complessi turistici ricettivi complementari

L'incidenza delle opere di urbanizzazione relative alla predisposizione ed attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei itineranti e simili, viene determinato dal comune sulla base del costo contenuto nella tabella F in relazione alle superfici delle unità di soggiorno temporaneo.

Per unità di soggiorno temporaneo si considera lo spazio attrezzato avente la superficie utile per la sistemazione di una tenda roulotte o altro mobile itinerante o simili.

Il contributo di cui al precedente articolo è dovuto in aggiunta a quello concernente il titolo abilitativo per le costruzioni edilizie effettuate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali.

Le opere interne al complesso turistico al servizio delle unità di soggiorno temporaneo, quali la rete di distribuzione elettrica, le opere per lo smaltimento dei rifiuti, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservate agli utenti sono a totale carico dell'intestatario del titolo abilitativo e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolato.

Le strutture balneari sono soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella C per il Direzionale e commerciale in zona B, salvo le cabine/spogliatoi ubicate in area demaniale che sono esenti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 9

Scomputo totale o parziale del contributo

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, tiene distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione e le infrastrutture possono anche essere situate all'esterno dell'area dove si realizzano gli interventi edificatori, purché svolgano una funzione servente rispetto a questi.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Art. 10

Definizione e modalità di calcolo di superfici e volumi

La superficie dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro quadrato determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando la superficie di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o pilastratura perimetrale.

Il volume dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro cubo determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o della pilastratura perimetrale, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, fino all'intradosso del solaio di copertura.

Per la parte di edificio interrato il volume destinato a residenza viene assimilato al volume realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quello effettivo; fatto salvo quanto previsto dal comma 6, il volume interrato destinato ad autorimesse private, a cantine, deposito-ripostiglio e locali accessori della residenza nonché a locali per impianti tecnici viene valutato nella misura del venticinque per cento di quello effettivo.

Per la parte di edificio interrato il volume destinato ad uffici, ad attività direzionali, commerciali, turistiche e relative pertinenze viene assimilato al volume realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quello effettivo.

Per gli edifici destinati ad attività produttive industriali ed artigianali la superficie del piano interrato viene assimilato alla superficie realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quella effettiva; per la parte di edificio parzialmente interrato la superficie destinata ad attività produttive industriali ed artigianali viene computata per intero.

Le autorimesse di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 non sono computate ai fini del volume dell'edificio al quale va applicato il contributo a condizione che siano rese pertinenziali delle nuove costruzioni realizzate, anche qualora superino i minimi stabiliti dal citato articolo stesso.

I volumi entro terra debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.
La porzione interrata è calcolata con la seguente formula:
V int.= (Sl/P) * S
Ove
Sl – superficie delle facciate entro terra
P – perimetro esterno del piano di riferimento
S – Sul del piano di riferimento

Sono esclusi dal calcolo del volume i «volumi tecnici» strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori e del vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non utilizzabili, le logge se di uso pubblico, i porticati e le porzioni di porticato se di uso pubblico, i balconi, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

Art. 11

Riferimento temporale per la determinazione del contributo

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, anche nei casi di rilascio del permesso in sanatoria; in caso di intervento soggetto a SCIA o DIA gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di presentazione della segnalazione o denuncia.

Art. 12

Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari

Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari sia gli edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, sia quelli, che pur costruiti in aderenza ad altri fabbricati, costituiscono una struttura edilizia funzionalmente e strutturalmente autonoma. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento "una tantum" quando gli stessi non superino la misura del 20% del volume di edifici unifamiliari in tutte le zone urbanistiche incluse la zone agricole. Ai fini della quantificazione del 20%, il computo del volume esistente e di progetto viene effettuato conteggiando le porzioni entro terra per intero.

Nel caso di ristrutturazione di un edificio unifamiliare, accompagnata da un aumento del volume superiore del 20% rispetto a quello esistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti per la ristrutturazione (tabella C, riga quattro) estesi a tutto il volume dell'edificio di progetto (esistente ed in ampliamento). Nel caso di solo ampliamento volumetrico senza ristrutturazione dell'esistente si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella C per gli interventi di nuova costruzione, secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF), estesi al solo volume dell'ampliamento.

Art. 13

Suddivisione di unità immobiliari

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità, effettuata con interventi non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, la parte sulla quale applicare gli oneri di urbanizzazione di cui alla prima riga della tabella C o in caso di edifici produttivi artigianali e industriali quelli di cui alla prima riga della tabella E, è quella relativa alle nuove unità immobiliari derivate di minore superficie.

Art. 14

Fusione di unità immobiliari

La fusione di più unità immobiliari effettuata senza interventi di ristrutturazione edilizia e senza mutamento della destinazione d'uso non è soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 15

Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso effettuato senza opere o comunque con opere non riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia è oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è pari alla differenza tra le somme dovute per la nuova destinazione d'uso e quelle dovute per la legittima destinazione in atto riferite alle nuove costruzioni. Eventuali differenze negative non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

Il mutamento della destinazione d'uso effettuato nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia è oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è pari a quella della riga tre della tabella C.

Il mutamento della destinazione d'uso da casa colonica a residenza anche senza opere, è soggetto al pagamento del contributo relativo alla tabella C rigo 3.

Art. 16

Varianti ai titoli abilitativi

Le varianti al titolo abilitativo edilizio che hanno rilevanza ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione comportano la corrispondente rideterminazione di questi ultimi con le tariffe vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire in variante o in caso di intervento soggetto a SCIA o DIA con riferimento alla data di presentazione della segnalazione o denuncia.
Per le varianti che comportano aumento di superficie utile, volume o modifica della categoria, il calcolo del contributo viene effettuato esclusivamente per la porzione oggeto di modifica con le tariffe in vigore al momento del rilascio della suddetta variante.

Art. 17

Interventi vari

La tamponatura di una "loggia chiusa" con muratura, pannelli, ecc…, ad esclusione della installazione di infissi apribili, si configura come ristrutturazione soggetta a contributo degli oneri di urbanizzazione tabella C riga 2, per il volume della loggia. Qualora la tamponatura comporti la revisione degli spazi abitativi con l'ampliamento del vano contiguo, il contributo per gli oneri di urbanizzazione andrà applicato anche al volume del vano adiacente.

La realizzazione di un nuovo solaio, soppalco o trapiano all'interno di un volume comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondo la tabella C riga 3 per il volume sovrastante e sottostante il nuovo solaio/soppalco.

La traslazione di un solaio intermedio che non comporta aumento di superficie utile comporta la corresponsione del contributo degli oneri di urbanizzazione applicato al volume del solo piano che aumenta l'altezza considerando la tabella C riga due.

Il frazionamento di autorimesse che mantengono tale destinazione non comporta aumento di carico urbanistico e dunque non è soggetto a contributo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 18

Riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione

Per la riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione valgono le disposizioni stabilite dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 19

Adeguamento degli oneri di urbanizzazione

In assenza di provvedimenti regionali gli oneri di urbanizzazione sono adeguati annualmente nella misura della variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

ALLEGATI AL REGOLAMENTO

Tabella A

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

€/mc **20,18**

Tabella B

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

€/mc. **20,32**

Tabella C

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
PER ZONE OMOGENEE

Interventi	Zone omogenee							
	A		B		C		E	
	I	II	I	II	I	II	I	II
Suddivisione unità immobiliari e interventi previsti art. 17, comma 1 del D.P.R. 380/2001	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7
Interventi di ristrutturazione edilizia	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,8
Interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinaz. o aumento delle sup. utili di calpestio	0.5	0.6	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1
Ristrutturazione di edifici unifamiliari con ampliamento > 20%	0.5	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	1	1
Nuove costruzioni mediante demolizioni e ricostruzioni senza aumento di volume	0.7	0.8	0.8	0.9	1	1	1.5	1.5
Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria If ≤ 1 mc/mq	1	1	1.2	1.2	1.4	1.4	2	2
Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria 1 < If ≤ 2	0.9	0.9	1	1	1.2	1.2	2	2
Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria If > 2	0.8	0.8	0.9	0.9	1	1	2	2
Interv. Cooper. a proprietà indivisa in zone PEEP	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	0.8	2	2
Direzionale e commerciale	1	1	1.1	1.1	1.2	1.2	2	2
Turistica alberghiera / Attrezzature Sportive	0.7	0.8	0.8	0.9	1	1	2	2
Turistica Resid. If ≤ 1	1	0.9	1.2	1	1.5	1.3	2	2
Turistica Resid. 1 < If ≤ 2	0.9	0.8	1.1	0.9	1.4	1.2	2	2
Turistica Resid. If > 2	0.8	0.7	1	0.8	1.3	1.1	2	2

LEGENDA: zone omogenee di cui al DM 1444/1968
A - centri storici; B - zone di completamento; C - zone di espansione; E - zone agricole.

Tabella D

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI

22,22 €/mq

Tabella E

PARAMETRI ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI

Interventi	Zone	
	Completamento	**Espansione**
Suddivisione unità immobiliari edifici artigianali/industriali	0.2	0.3
Ristrutturazione edifici artigianali/industriali	0.3	0.4
Ampliamento edifici artigianali/industriali	0.6	0.8
Nuovi edifici artigianali/industriali	0.8	1
Suddivisione unità immobiliari edifici artigianali/industriali nell’ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.1	0.2
Ristrutturazione edifici artigianali/industriali nell’ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.2	0.3
Ampliamento e nuovi edifici artigianali/industriali nell’ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.6	0.8
Suddivisione unità immobiliari edifici produttivi artigianali/industriali in zona agricola	0.3	0.3
Ristrutturazione edifici produttivi artigianali/industriali in zona agricola	0.4	0.4
Ampliamento e Nuovi edifici produttivi artigianali/industriali in zona agricola	1	1

Tabella F

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PER METRO QUADRATO DI AREA D'INSEDIAMENTO PER I COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI COMPLEMENTARI

	Superficie per unità di sogg. temporaneo		
	< 80 mq.	da 80 mq. a 100 mq.	oltre 100 mq.
Costo opere di urbanizzazione €/mq	8,58	7,86	7,15