

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE

Oggetto: P.E.C. SU A.N. **“Reb50, VP, Viabilità”**
N.C.T. Fg. 7 n. 974, 975, 976, 977, 978, 979
strada provinciale per Barone (S.P.217) s.n.c.

- 1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 2) ELENCHI CATASTALI
- 3) SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO
- 4) C.M.E. Opere Urbanizzazione Primaria a Scomputo
- 5) ALLEGATI

A

08.02.17

Committente: Sig. Giuseppe BARTOLIO

INDICE

1) <u>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</u>	pag. 4
1.1) PREMESSA	pag. 4
1.2) ANALISI E RICERCHE	pag. 4
1.2.1) Dati Catastali	pag. 4
1.2.2) Assetto proprietario e proponenti	pag. 4
1.2.3) Le previsioni di P. R. G.	pag. 5
1.2.4) Ubicazione e Caratt. Morfologiche dell'Area d'intervento	pag. 7
1.2.5) Caratteristiche Estrinseche all'Area oggetto di Intervento	pag. 9
1.3) PROGETTO	pag. 12
1.3.1) Assetto Previsto	pag. 12
1.3.2) Organizzazione degli Interventi	pag. 12
1.3.3) Tipologie Edilizie e Materiali	pag. 16
1.3.4) La Dimensione dell'Intervento	pag. 16
1.3.5) Insediamenti e servizi	pag. 17
1.3.6) Tabella dei dati dimensionali della superficie residenziale	pag. 17
1.3.7) Opere Infrastrutturali	pag. 18
1.4) TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE E RELATIVE PRIORITA'	pag. 19
1.5) RELAZIONE FINANZIARIA	pag. 20
1.5.1) Calcolo Contributi	pag. 20
1.5.2) Stima Opere a Scomputo	pag. 20
1.5.3) Superfici da Cedere alla P.A.	pag. 21
1.5.4) Superfici da Monetizzare	pag. 22
1.5.5) Riepilogo	pag. 23
1.6) ELENCO ELABORATI	pag. 25
2) <u>ELENCHI CATASTALI</u>	pag. 25
3) <u>SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI DI PIANO</u>	pag. 26
4) <u>C.M.E. OPERE URBANIZZ. PRIMARIA A SCOMPUTO</u>	pag. 28
5) <u>ALLEGATI</u> (v. elenco pag. seguente)	pag. 29

INDICE

ELENCO ALLEGATI:

- Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio - Titolo di Legittimazione
- Copia Documento d'Identità del Proponente
- Estratto Atto Notarile
- Scheda Normativa P.R.G. zona Reb
- Scheda Normativa P.R.G. zona VP
- Scheda Normativa Viabilità e fasce di rispetto
- Visure Catastali
- Delibera quotazioni I.M.U. aree edificabili
- Tabella Valori Agricoli Medi ai fini espropriativi della Città Metropolitana Torino
- Tabella Oneri di Urbanizzazione

1)RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1) PREMESSA

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di tre fabbricati ad uso residenziale, ed è localizzato in zona periferica rispetto al concentrico urbano, del Comune di San Giorgio Canavese. L'area in oggetto è posta sul lato di levante del paese, in posizione prossima alla strada ex-provinciale per Montalenghe/Barone (S.P. 217)

Il P.E.C. proposto è di iniziativa privata, ha un'estensione complessiva di 3.657 mq e comprende terreni in zona residenziale (REb50, 1.942 mq), terreni in zona di Verde Pertinenziale (VP 1.478 mq) e terreni in zona destinata a viabilità comunale (238 mq).

Il sito si caratterizza come area inedificata, prevalentemente prativa ed è collocato in posizione interstiziale all'interno di tessuti residenziali già consolidati.

In base alla normativa comunale (artt. 28 e 24 bis N.d.A. del P.R.G.), mediante strumento urbanistico esecutivo è possibile edificare sulle aree REb rese libere dalla cessazione di attività agricola, come nel caso in specie.

Con la stessa procedura è possibile ascrivere nel P.E.C. le aree di verde pertinenziale (VP) e, fatto salvo il rispetto delle quantità stabilite dal P.R.G., modificarne la distribuzione planimetrica. Il piano esecutivo è stato predisposto conformemente a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i., con gli elaborati di cui all'art. 39 della medesima legge.

1.2) ANALISI E RICERCHE

1.2.1) Dati Catastali

L'area di intervento comprende nella loro totalità i mappali individuati a N.C.T. al Foglio 7, numeri: 974 (414 mq), 975 (199 mq), 976 (510 mq), 977 (2.533 mq), 978 (6 mq) e 979 (17 mq), per una superficie complessiva di 3.657 mq.

1.2.2) Assetto proprietario e proponenti

I mappali Fg. 7 n. 975, 977, 978, 979 appartengono interamente al Sig. Giuseppe BARTOLIO (C.F. BRTGPP56M19C241V), residente in Castellamonte, via G. Romana n. 32.

I mappali Fg. 7 n. 974, 976 appartengono interamente al Sig. Valentino ZANI (C.F. ZNAVNT55B15D891E), residente in Torino, via Ferrere n. 12

Con atto rogato dal Notaio Marco Cordero di Montezemolo, in data 25.03.2016, rep. 263903, raccolta 26091, il Sig. Valentino ZANI ha conferito al Sig. Giuseppe BARTOLIO ampio mandato ai fini della presentazione e attuazione del P.E.C. in oggetto.

L'accordo contempla la possibilità di sfruttare il potenziale edificatorio afferente ai mappali di proprietà ZANI (Fig. 7 n. 974, 976), trasferendo l'edificabilità stessa sulla proprietà Bartolio ed assegnando, conseguentemente, una destinazione a verde pertinenziale alle particelle Fig. 7 n. 974 e 976 (V. dichiarazione Sostitutiva Atto Notorio e stralcio atto pubblico allegati).

A fronte dell'Atto di cui sopra, unico Proponente del presente piano esecutivo è il Sig. Giuseppe BARTOLIO.

1.2.3) Le previsioni di P.R.G.

In base alla zonizzazione del vigente P.R.G., la superficie di intervento, pari a 3.657 mq, ricade in tre distinte aree normative.

La destinazione prevalente 1.942 mq, pari al 53% circa della superficie complessiva, è residenziale, in zona REb50.

Una seconda porzione significativa è ricompresa in ambito di Verde Pertinenziale VP, e assomma a 1.478 mq, pari al 40% circa della superficie di P.E.C.

La parte residua, perimetrata tra le viabilità comunali, ha una superficie di 238 mq e coincide col 7% circa del territorio oggetto di intervento.

I valori di cui sopra sono stati determinati partendo dalle superfici nominali, catastali, delle singole particelle. La ripartizione tra le varie destinazioni urbanistiche è stata quantificata graficamente, con l'apposita funzione "area" del S.I.T. (Servizio Informativo Territoriale), presente sul sito internet del Comune di San Giorgio Canavese.

In qualche caso si sono registrati dei lievi scostamenti tra il valore nominale delle particelle e il dato grafico derivante dal S.I.T.; ciò è imputabile alle inevitabili compensazioni, proprie della mappatura G.I.S. Le differenze sono state ragguagliate proporzionalmente, sulle singole destinazioni, sino alla concorrenza del valore nominale.

La zona REb50 è residenziale. Il P.R.G.C. (art. 28 N.d.A.) la considera con capacità insediativa esaurita e, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, le aree libere sono inedificabili. Con permesso diretto è possibile intervenire solo sugli edifici esistenti, anche con ampliamenti, soprelevazioni, variazioni di destinazione d'uso, ed è ammessa la costruzione di bassi fabbricati pertinenziali.

Con strumento urbanistico esecutivo le aree divenute libere in seguito alla cessazione di attività agricola o produttiva, sono edificabili a uso residenziale, nei limiti dei seguenti parametri:

- 1) DESTINAZIONE PRINCIPALE: *ra: residenziale;*
- 2) DESTINAZIONI COMPATIBILI: *tu: uffici professionali;*
tea: attività alberghiera e para-alberghiera
sedi di enti e associazioni culturali;
c2: esercizi di vicinato;
tc: agenzie di credito e assicurazioni;
par: attività artigianali di servizio alla residenza;
pa: attività artigianali non nocive e non rumorose;
- 3) INDICE TERRITORIALE It : 0,80 mc/mq
- 4) RAPPORTO DI COPERTURA Rc: 1/3
- 5) ALTEZZA MAX CONSENTITA: H : 7,50 ml
- 6) NUMERO PIANI F. T. Max: p.f.t.: 2 n
- 7) CONFRONTANZA TRA EDIFICI: 10,00 ml
- 8) DISTACCHI DAI CONFINI: 5,00 ml
- 9) DISTANZA DALLE STRADE: 11,50 ml da asse (art. 43 N.d.A. P.R.G.)
- 10) CODICE TIPO AREA P.R.G.: "B"

Le prescrizioni citate vengono puntualmente riprese e sviluppate nel presente Piano, in particolare nelle Norme di Attuazione.

La zona VP è un'area verde con destinazione pertinenziale alla residenza.

È ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, tettoie, serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini, con un rapporto di copertura massima Rc = 10%.

Il P.R.G.C. (art. 24 bis) definisce le zone VP come: *parti del territorio prevalentemente inedificate, interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazione a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie... tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.*

Le aree VP ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria, ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento ... ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal P.R.G.

La soluzione alternativa deve comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'intervento."

La zona Viabilità è costituita da superfici viarie indicate nelle tavole di P.R.G.

In base alle N.d.A. del P.R.G., *il tracciato viario pedonale e veicolare, limitatamente alla viabilità secondaria di accesso all'area e di distribuzione interna, in progetto può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata da fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.*

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate a viabilità, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

La cartografia di P.R.G. non evidenzia graficamente una fascia di rispetto ai lati della viabilità in oggetto.

In base a quanto indicato all'art. 43 delle N.d.A., la strada posta sul lato di levante del P.E.C. si configura come strada di tipo "A", esistente in zona R.E.

Per quanto concerne le specifiche, la tabella ricompresa nel medesimo art. 43 indica il rispetto dell'esistente, fatta salva diversa indicazione del P.R.G.C. per quanto concerne sede stradale, marciapiedi, arretramento delle recinzioni e delle costruzioni.

Considerando che l'intervento in progetto prevede la formazione di nuova superficie residenziale, la viabilità di penetrazione potrebbe essere assimilata, per analogia, con la tipologia "B" di cui all'art. 43 delle N.d.A., che è pertinente alle zone residenziali di completamento. In questo caso le N.d.A. stabiliscono una sezione stradale complessiva di 8,00 ml, con carreggiata di 6,00 ml oltre ad una fascia di 1,00 ml per ogni lato da destinare indifferentemente a banchine/marciapiedi/parcheggi/piste ciclabili.

Allegati: Schede di P.R.G. relative alle zone Reb, VP, Viabilità e relative fasce di rispetto.

1.2.4) Ubicazione e Caratteristiche Morfologiche dell'area oggetto di intervento

L'area oggetto di intervento è prevalentemente prativa, ha forma irregolare ed è posta a sud della ex-strada provinciale per Barone (S.P. 217). Si tratta di una superficie interstiziale che, fatta salva la viabilità interposta, a livello urbanistico è circondata su tre quadranti (est, nord e ovest) da tessuti già edificati (RE). Sul quarto quadrante (sud) prospetta una zona agricola.

Le coordinate geografiche del sito, in sistema WGS 84, sono: N=45°20.240' E=7°48.420', con altitudine di circa 298 ml.

Si precisa che il rilievo in sito è stato eseguito con strumento laser scanner dotato di altimetro barometrico, non georeferenziato e suscettibile pertanto di errori propri dovuti a tarature e acclimatemento. A fronte di ciò si possono riscontrare degli scostamenti, in termini di quote assolute, rispetto ai dati GPS. Ciò non inficia la validità delle quote relative di rilievo, che sono invece proprie dello strumento laser.

A livello planimetrico la parte prevalente del P.E.C. è assimilabile ad un parallelogramma, con due propaggini di minor rilevanza collocate a nord.

Il terreno, ha una giacitura apparentemente pianeggiante anche se, in realtà, presenta una moderata pendenza (<1%), con quote decrescenti in direzione nord-sud e est-ovest. Lo spigolo di sud/ovest è pertanto quello a livello inferiore. Il dislivello complessivo è di circa 60 centimetri. Il suolo presenta una permeabilità discreta, ma sufficiente ad assicurare il deflusso di buona parte delle acque meteoriche per assorbimento.

Quando si verificano piogge copiose, gli eccessi d'acqua defluiscono verso i campi posti a sud, che sono in moderata depressione.

La viabilità di accesso, ubicata a levante dell'area P.E.C., nel punto di intersezione col primo comparto edificatorio è in leggera depressione rispetto al terreno oggetto di intervento (circa 10 cm). Proseguendo il percorso, la strada si eleva di una trentina di centimetri, mentre il terreno, dopo la scarpa a bordo strada, si abbassa progressivamente, anche lui di una trentina di centimetri, creando un dislivello complessivo di circa 60 cm.

I mappali confinanti col P.E.C., sul lato ovest, sono all'incirca complanari con quelli oggetto di intervento.

Sul lato di nord/ovest, invece, la propaggine del P.E.C., prossima alla strada ex-Provinciale 217 risulta in rilevato di circa 3,50 ml rispetto alla carreggiata. Il dislivello è raccordato con una scarpata naturale, abbastanza scoscesa, che non è ricompresa nel P.E.C.

In base alla carta di sintesi della pericolosità geologica l'ambito di intervento ricade in classe 1, con la seguente definizione: *settori del territorio comunale nei quali non vi sono condizioni di pericolosità geomorfologica che pongono restrizioni alle scelte urbanistiche. Sono quindi consentiti gli interventi sia pubblici che privati senza che siano previste indagini particolari, salvo quanto richiesto dalle norme vigenti (D.M. LL.PP. 11.03.1988).*

L'indagine geologica/geotecnica specifica, eseguita contestualmente all'elaborazione del presente P.E.C., non ha evidenziato problematiche particolari per la realizzazione di quanto previsto in progetto.

1.2.5) Caratteristiche Estrinseche dell'area oggetto di intervento

La proprietà si inserisce in un ambito residenziale periferico dell'edificato di S. Giorgio Canavese e presenta le seguenti caratteristiche:

- a nord per la metà circa della sua estensione, è prossima alla strada ex-provinciale 217. Il terreno è in rilevato rispetto alla strada (circa +3,50 ml) e non ha accesso diretto alla carreggiata. Oltre la sede viaria si sviluppano delle aree residenziali consolidate, caratterizzate da edilizia a densità medio/bassa;
- il settore di nord/est, confina con un fabbricato ex-agricolo e con la relativa area di corte. L'immobile, oggi destinato ad uso residenziale, ha pianta ad "L" ed è di medie dimensioni. Il fabbricato, sul lato P.E.C., consta di due piani fuori terra più sottotetto. Sul lato strada ha un piano aggiuntivo seminterrato. In sito sono inoltre presenti un box di pertinenza, strutturalmente indipendente rispetto all'edificio principale e una vecchia latrina di modestissime dimensioni;
- a est, il P.E.C. prospetta una strada di uso pubblico, oltre la quale ci sono degli edifici residenziali di tipo mono/bifamiliare, che dispongono di aree di pertinenza relativamente ampie. La strada, nel tratto in questione, è asfaltata ed è in lieve rilevato rispetto al piano medio di campagna (circa 0,30/0,40 m). La carreggiata, a doppio senso di marcia, è larga complessivamente 4,00 ml e dispone di illuminazione pubblica. Sul lato est la via è dotata anche di un marciapiede largo 1,35 ml circa, rialzato di una quindicina di centimetri rispetto alla sede veicolare. Le aree su cui insiste detta viabilità, a livello catastale, sono intestate a soggetti privati. L'Ufficio Tecnico Comunale ha tuttavia riferito che l'infrastruttura è stata oggetto di convenzionamento con asservimento a uso pubblico. La cartografia di P.R.G. prevede una strada più larga dell'attuale (circa 8,00 ml complessivi) con uno slargo in testata per l'inversione di marcia. L'art. 43 delle N.d.A., per le viabilità di tale sezione (tipo "B"), indica una carreggiata da 6,00 ml abbinata a due banchine da 1,00 ml (una per lato), da destinarsi a marciapiedi, pista ciclabile o parcheggio. Il caso in specie, tuttavia, risulta atipico, in quanto la viabilità insiste in zona RE/VP e ha già un marciapiede di larghezza superiore a 1,00 ml; esistono pertanto dei margini interpretativi. La strada in questione si innesta nella ex-provinciale (S.P. 217) per Montalenghe/Barone ed è una via di penetrazione di breve lunghezza che, urbanisticamente, si può

considerare a fondo cieco, anche se al termine c'è un quadrivio da cui si dipartono dei tracciati vicinali sterrati, prevalentemente ad uso agricolo.

Il traffico attuale è scarsissimo e l'incremento di flusso derivante dal nuovo intervento è molto contenuto. Il completamento dell'infrastruttura è stato inserito nel progetto di P.E.C., in conformità con le previsioni dello strumento urbanistico generale, anche se appare decisamente sovradimensionato rispetto al fabbisogno. Una strada con carreggiata da 5,00 ml, che utilizzi il quadrivio per la manovra, all'atto pratico sarebbe sufficiente per gestire i flussi. Tale ipotesi, qualora condivisa dall'Amministrazione, eviterebbe l'asfaltatura di un centinaio di metri quadri di suolo, che potrebbero essere meglio valorizzati o mantenuti a verde.

Sotto alla strada esistente, a est del P.E.C., sono presenti le reti tecniche di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura). Durante la progettazione si è interloquuto col gestore di rete (SMAT), anticipando alcune tavole con le previsioni di P.E.C. I funzionari di zona, previa verifica in sito, hanno riferito che la fognatura è pubblica e il tracciato si attesta in posizione mediana rispetto all'area in cui è prevista la nuova edificazione. La quota di scorrimento è circa -1,50 ml rispetto alla pavimentazione stradale e le condotte esistenti consentono di allacciare i fabbricati in progetto, senza richiedere adeguamenti. A fronte di ciò l'area si può considerare urbanizzata e i costi di allaccio permarranno a carico del Proponente.

La profondità della fogna non consente lo scarico di eventuali locali interrati (per altro al momento non previsti), ma appare congrua per le previsioni di progetto.

La linea telefonica e l'elettrodotto sono invece di tipo aereo e sono prossimi al confine nord del P.E.C.

Visto il modesto incremento di carico indotto dagli interventi in progetto, non paiono necessari adeguamenti delle infrastrutture esistenti.

La zona non è servita dalla rete di distribuzione del gas metano che, all'occorrenza potrà essere surrogato con l'impiego di GPL in bombolone.

La scelta è demandata alla fase attuativa in quanto, a fronte delle normative vigenti, gli edifici sono sempre meno energivori e devono coprire una quota significativa del loro fabbisogno con fonti rinnovabili. Ne consegue che, sempre più spesso, l'impiego di pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore elettriche, fornelli a induzione, ecc., rende obsoleto l'impiego del gas;

- il lato sud del terreno è interessato da una viabilità sterrata (in direzione est/ovest), che termina dopo una cinquantina di metri e serve un'utenza residenziale e un paio di appezzamenti agricoli.

Sul lato opposto della strada ci sono ampie aree agricole, destinate per lo più a colture cerealicole a rotazione. I campi paiono sostanzialmente pianeggianti, anche se, dai dati di rilievo, risultano a quota lievemente inferiore rispetto all'area P.E.C. e con un andamento che tende ad allontanare le acque da essa. Il P.R.G. prevede il mantenimento della destinazione agricola sulla zona a sud dell'intervento;

- a ovest, il P.E.C. confina con un'area residenziale su cui insiste una villa ad un solo piano fuori terra, con un ampio giardino di pertinenza, piantumato con alberi d'alto fusto. Il fabbricato è relativamente prossimo al confine (circa 5,00 ml).

L'area da edificare non è soggetta a vincoli (paesaggistico ambientale, idrogeologico, ecc.)

La strada ex-Provinciale (S.P. 217) è caratterizzata da un traffico di intensità medio bassa, è dotata di illuminazione pubblica e permette di raggiungere agevolmente il centro storico di San Giorgio Canavese, che dista circa un chilometro dal sito del P.E.C.

Ci sono carenze per quanto riguarda la continuità di eventuali percorsi ciclo/pedonali.

In base al piano comunale di Zonizzazione Acustica l'area P.E.C. insiste in zona di classe III (mista). L'indagine di valutazione del clima acustico ha appurato che l'intervento in progetto è compatibile con le preesistenze e con le prescrizioni di zona (per maggiori dettagli v. elaborati specifici). Per scelta progettuale, la nuova edificazione è localizzata lontano dalla strada ex-Provinciale (oltre 40 ml) ed è in parte schermata da un edificio esistente. In questo modo le relative interferenze acustiche hanno valori non significativi.

Le attività colturali in essere sui campi a sud del P.E.C. e le attività proprie dei fabbricati residenziali contigui al P.E.C. stesso, di norma non generano rumori molesti e non subiscono nocimento acustico dai fabbricati in progetto e dalle attività che ne deriveranno. Le piantumazioni previste a complemento degli interventi edilizi contribuiscono a migliorare ulteriormente la situazione.

Come già accennato, la dimensione dell'intervento in progetto, relativamente contenuta, dà luogo ad un carico urbanistico modesto, che non dovrebbe richiedere lavori di adeguamento delle infrastrutture comunali esistenti. Viene comunque eseguito l'ampliamento della sede stradale, come da indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.

Le tav. 3, 4 e 5 evidenziano in scala 1:500/1:250 la posizione del P.E.C., lo stato di fatto del suolo interessato dall'intervento e la caratterizzazione delle aree limitrofe.

1.3) PROGETTO

1.3.1) Assetto Previsto

La tav. 6 individua la proposta attuativa del presente P.E.C., che si articola in quattro comparti: tre con capacità edificatoria ad uso residenziale e uno destinato interamente a verde pertinenziale. La stessa tavola evidenzia i limiti all'edificabilità in relazione alle previsioni della zonizzazione di P.R.G. e alle distanze da osservare da confini, strade e fabbricati limitrofi. I limiti sono stati definiti tenendo conto dei valori più restrittivi tra quelli di seguito indicati:

- 5,00 ml dai confini di proprietà esterni al P.E.C.
- 4,00 ml dal confine interno al P.E.C., tra i mappali 974-975 e 976-977, come sancito da atto pubblico rogato dal Notaio Marco Cordero di Montezemolo, in data 25.03.2016, rep. 263903, raccolta 26091;
- a confine di proprietà per bassi fabbricati (h. max. 3,00 m al colmo), come da art. 58 N.d.A. P.R.G.;
- 11,50 ml dall'asse stradale, così come indicato dall'art. 43 delle N.d.A. del P.R.G.; fatto salvo quanto specificato nelle N.d.A. del P.E.C. in merito alla definizione di asse stradale in corrispondenza dello slargo di testata della viabilità comunale;
- recinzioni 4,00 ml dall'asse stradale (a ciglio strada, la ove la strada ha larghezza superiore a 8,00 ml (incluse banchine, marciapiedi, parcheggi, ciclovie);
- 10,00 ml dai fabbricati esistenti su proprietà limitrofe, regolarmente autorizzati;

In sede di strumento esecutivo si è variata la localizzazione planimetrica delle destinazioni Re (residenziale) e VP (verde pertinenziale) rispetto a quanto indicato sulla zonizzazione di P.R.G. La scelta di cui sopra, illustrata graficamente nella tav. 6, è ammessa dalla normativa di Piano Regolatore, non costituisce variante dello strumento urbanistico generale e mantiene inalterate le quantità delle singole destinazioni.

1.3.2) Organizzazione degli interventi

Le tav. 7, 8 e 9 individuano un'ipotesi di organizzazione degli interventi all'interno dei singoli comparti.

Il comparto 4, è quello situato più a nord ed è interamente destinato a Verde Pertinenziale. Come tale rimane ineditato, fatta salva la facoltà di costruire manufatti accessori nei limiti di quanto stabilito dal P.R.G. (art. 24 bis N.d.A.). In questo modo si preserva un polmone di verde lungo il fronte della ex-strada Provinciale e si salvaguarda il fabbricato (ex-rurale) contiguo al P.E.C., di cui il verde diventerà, di fatto, pertinenza.

La quantità restante di VP è stata allocata lungo il confine sud delle aree di intervento, creando così una fascia filtro verso le aree agricole poste a meridione.

I comparti costruibili sono 3 (tre). Su ognuno di essi è previsto un edificio ad uso residenziale, oltre ad eventuali fabbricati accessori ammessi in base alla normativa di P.R.G.

I singoli fabbricati possono avere più unità abitative e varia articolazione formale, purché nel rispetto della normativa di P.E.C.

I corpi accessori, qualora rientrino nella tipologia del basso fabbricato, così come definita dall'art. 58 delle N.d.A. del P.R.G., sono edificabili nel rispetto della stessa normativa.

A complemento degli interventi vengono eseguite le opere infrastrutturali e di allaccio (reti tecniche, viabilità, ecc.) necessarie per assicurare la funzionalità dei fabbricati e per completare le previsioni del P.R.G.

Vista la situazione contingente del mercato immobiliare, si sono previsti dei margini di flessibilità nel disegno di P.E.C., dando la possibilità, in fase attuativa, di accorpare due o più lotti e/o di rimodellare, entro certi termini, il perimetro dei lotti stessi e il posizionamento dei fabbricati e dei percorsi viari interni.

Nelle tav. 7, 8 e 9 si sono voluti indicare, anche se in termini non vincolativi, i caratteri organizzativi degli interventi, che possono essere così riassunti:

- a) comparto 4 (nord): mantenimento a verde, con eventuale piantumazione di un frutteto;
- b) comparti 1 e 2 (intermedi): realizzazione di due edifici a due piani fuori terra, uno su ogni lotto, con relativi manufatti accessori ad uso autorimessa e retrostante percorso comune di collegamento con la pubblica via.

Nel caso in specie le autorimesse risultano in aderenza tra loro e l'insieme costituisce, di fatto, un unico corpo di fabbrica. In questo modo si privilegia l'orientamento a sud, massimizzando il soleggiamento invernale e la fruibilità del giardino.

La manica di terreno disponibile, pur con qualche limitazione, consente in alternativa anche la realizzazione di case indipendenti tra loro;

- c) comparto 3 (sud): realizzazione di un edificio ad un piano fuori terra, con adiacente autorimessa e accesso diretto dalla pubblica via. In questo caso, pur potendo costruire sino a 2 piani F.T. (ai sensi della normativa di P.R.G. e del P.E.C.), si è optato per una residenza su un unico livello, ben relazionata col giardino antistante e col vantaggio di contenere al minimo l'ombreggiamento sui comparti più a settentrione;
- d) allargamento della strada esistente, con realizzazione di uno slargo terminale per permettere l'inversione di marcia di mezzi leggeri (es. auto, furgoni, ambulanze, mezzi per la raccolta differenziata porta a porta, ecc.), agevolata anche dalla presenza di un incrocio a quattro vie, generato dalle strade vicinali. A lato della viabilità si sono previsti degli spazi di parcheggio privato, pertinenti agli interventi edificatori, che

potranno eventualmente essere ricollocati sulla base delle scelte effettuate in sede di progettazione edilizia.

Gli allargamenti della viabilità sono stati definiti partendo dal filo del marciapiede esistente (largo 1,35 ml circa) e mantenendo una carreggiata con larghezza costante di 6,00 ml, con a lato 1,00 ml di banchina, così come stabilito dalle N.d.A. del P.R.G. per le viabilità di tipo B. La larghezza complessiva dell'asse viario si attesta pertanto su 8,35 ml. Rispetto all'area P.E.C., il marciapiedi attuale è situato sul lato opposto della via e si sviluppa a tutta lunghezza, partendo dall'innesto con la S.P. 217 e terminando a fine strada. Da verifiche effettuate in sito risulta che l'infrastruttura pedonale sia ampiamente sottoutilizzata in quanto, attualmente, non vi sono sostanzialmente utenti.

Analizzando le plausibili evoluzioni nel medio termine, si constata che l'intervento in progetto prevede un'edificazione di modesta consistenza per cui, anche dopo il suo completamento, il traffico lungo la direttrice viaria si manterrà comunque molto limitato. In base al vigente P.R.G., inoltre, i terreni a valle del P.E.C. devono mantenere la destinazione agricola per cui, anche in questo caso, non sono ipotizzabili incrementi di traffico rispetto alla situazione consolidata. A fronte di quanto sopra non si è previsto un secondo marciapiede, sul lato ovest della strada. Tale infrastruttura, se limitata al tratto del P.E.C., sarebbe irrazionale in quanto, per raggiungere la S.P. 217, gli utenti dovrebbero comunque attraversare la carreggiata e fruire del marciapiede esistente. La realizzazione di un marciapiedi nuovo, esteso a tutto il lato ovest, sarebbe di difficile attuazione, per ragioni tecniche e di assetto proprietario e risulterebbe irragionevole, in quanto molto onerosa rispetto al beneficio prodotto. L'attraversamento della carreggiata, di norma, non dovrebbe comportare particolari difficoltà, in quanto il traffico veicolare è scarsissimo (poche unità al giorno).

La definizione di dettaglio del tracciato stradale ha comportato lievi variazioni rispetto a quanto rappresentato sulla cartografia di P.R.G.; si tratta di scostamenti risibili, imputabili a incongruenze tra la cartografia di base e la situazione in essere.

A seguito delle rettifiche, una modesta superficie di terreno in zona Reb (circa 23 mq), già oggi giorno asfaltata, viene inclusa nella sede viaria e dismessa al Comune, conferendo al P.E.C. il relativo potenziale edificatorio. Per contro, una modesta superficie prativa, insistente in zona Viabilità (circa 18 mq) ed eccedente la sezione stradale, viene annessa ai comprati edificatori, in zona VP e Reb, senza potenziale volumetrico. Le differenze di cui sopra sono sostanzialmente a compenso e le rettifiche, ai sensi dell'art. 42 delle N.d.A. del P.R.G., non costituiscono variante di Piano Regolatore.

Il P.E.C. e il contesto ad esso circostante sono caratterizzati da edifici residenziali di taglia medio piccola, con buona dotazione di verde pertinenziale. L'eventuale carenza di verde pubblico, pertanto, non impatta in modo significativo sulla qualità di vita dei residenti.

L'area P.E.C. è ubicata in posizione semi-periferica e da parte dell'Amministrazione Comunale non ci sono previsioni per allocare in sito degli spazi pubblici, strutture per l'istruzione o altri servizi di interesse comune.

Vista la modesta capacità insediativa del P.E.C. (10 abitanti) e la conseguente scarsa superficie da destinare a standard urbanistici, la cessione delle relative aree a favore del Comune produrrebbe solo degli spazi di risulta, non idonei all'uso prefissato e difficili da gestire e mantenere per l'Amministrazione Pubblica.

A fronte di quanto sopra, anche in virtù di colloqui informali con l'Ufficio Tecnico, si è ipotizzata la monetizzazione delle aree di standard urbanistico; fatta salva la cessione delle superfici necessarie ad allargare la sede stradale.

Sulla base di indicazioni pervenute dall'Amministrazione saranno monetizzate anche le superfici da destinare a parcheggio pubblico, tenuto conto che in sito non si rilevano carenze di aree di sosta. Le case presenti dispongono di una dotazione di stalli privati (dentro e fuori dalle recinzioni) che soddisfa ampiamente il loro fabbisogno, mentre i fabbricati in previsione avranno congrue dotazioni proprie, in conformità con le disposizioni di legge.

I comparti edificatori hanno pezzature leggermente differenti tra loro, con un'estensione complessiva (edificabile + VP) compresa tra 671 mq e 1.060 mq.

L'ampliamento della sede stradale è prevista come opera di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura del Proponente in sede di attuazione del P.E.C., a scomputo di oneri.

Gli allacciamenti dell'area P.E.C. alle reti tecniche (acquedotto, fognatura, energia elettrica), incluse eventuali estensioni delle infrastrutture, sono invece da considerarsi di interesse e uso privato del Proponente e, come tali, non vengono scomputati dagli oneri di urbanizzazione. Le reti tecniche e gli allacciamenti pertinenti al P.E.C., anche se privati, potranno tuttavia insistere sotto al sedime ceduto per viabilità pubblica. Saranno altresì a carico del Proponente eventuali indennizzi e adempimenti per l'acquisizione di servitù su immobili e/o reti tecniche di terzi.

Il contenuto delle tav. 7, 8 e 9 è indicativo di una ipotesi di intervento attuabile in conformità con la normativa di P.E.C.; rimane salva la facoltà di organizzare diversamente gli interventi in sede di progetto edilizio, purché nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.E.C. stesso.

1.3.3) Tipologie Edilizie e Materiali

Il P.E.C. si inserisce in un contesto in cui sono presenti fabbricati di varia epoca (inizio 900, anni 60, anni 80/90), con morfologia, finiture e ambientazioni abbastanza eterogenee. Non esistono pertanto canoni stilistici prevalenti, né aspetti di rilevante valenza culturale, da preservare. A fronte di ciò, si è previsto che i nuovi edifici debbano attenersi ai disposti del Regolamento Edilizio Comunale e delle N.d.A. del P.R.G., senza porre ulteriori limitazioni tipologiche e/o di materiali e in sede di P.E.C.; la scelta tiene conto della modesta dimensione del P.E.C.

L'evoluzione della normativa edilizia, imponendo requisiti sempre più stringenti in materia di: consumo energetico, sfruttamento di risorse rinnovabili, ecocompatibilità, antisismica, sicurezza manutentiva, acustica, ecc., potrebbe richiedere soluzioni progettuali e tecniche edilizie innovative, difficilmente valutabili in una prospettiva a dieci anni (durata del P.E.C.), ma opportune per coniugare al meglio costi e livello prestazionale. Anche per queste ragioni si è optato per non porre limitazioni di P.E.C. in materia di tipologie edilizie e materiali impiegabili.

Gli interventi andranno comunque opportunamente contestualizzati nel rispetto delle preesistenze e del decoro urbano.

Il P.E.C. limita l'utilizzo di muri di recinzione ciechi a separazione dei Comparti e comprende delle disposizioni di carattere ecologico-ambientale: predisposizione della doppia alimentazione per gli sciacquoni dei bagni (per facilitare l'eventuale futuro utilizzo di acque di recupero); piantumazione di alberi d'alto fusto ed arbusti nelle aree di pertinenza; mantenimento di superfici a verde; adozione di pavimentazioni permeabili per i percorsi interni e le aree di sosta.

1.3.4) La Dimensione dell'Intervento

La dimensione dell'intervento, come accennato in precedenti paragrafi, è relativamente contenuta: 3.657 mq di superficie territoriale, di cui solo 1.942 mq edificabili, con un potenziale volumetrico complessivo 1.553,60 mc. In base alle tabelle di piano (v. punto seguente) si stima l'insediamento di 10 nuovi abitanti.

Il carico urbanistico che ne deriva e il relativo impatto ambientale (traffico, rumore, carichi primari, ecc.), sono marginali rispetto al contesto comunale in cui sono inseriti.

1.3.5) Insediamenti e Servizi

Le Norme d'Attuazione del presente P.E.C. indicano la consistenza edificabile ed ogni altra prescrizione da osservare nella redazione dei progetti edilizi, facendo salve le prescrizioni di P.R.G. per quanto non espressamente specificato.

La seguente tabella contiene i dati dimensionali di interesse urbanistico che consentono di determinare i volumi massimi edificabili e di conseguenza il numero di abitanti teorici e la superficie da destinare a servizi pubblici.

Per la destinazione residenziale lo strumento di pianificazione comunale, considera una capacità insediativa di 150 mc/ab.

Vista la ridotta dimensione e le peculiarità del P.E.C., non sono individuabili al suo interno delle aree che soddisfino interamente e in maniera logica e funzionale i requisiti degli standard urbanistici di cui all'Art. 21 L.R. 56/77e s.m.i. (25 mq/ab).

A fronte di quanto sopra e delle evidenze emerse durante colloqui informali con l'Ufficio Tecnico Comunale, si è previsto che le superfici relative a detti standard vengono interamente monetizzate.

Viene invece dismessa gratuitamente un'area di 245 mq, non rientrante negli standard urbanistici, da destinare a viabilità comunale; in conformità con le previsioni di P.R.G. e P.E.C. (v. Tav. 6)

1.3.6) DATI DIMENSIONALI DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE

	Superficie	Volume	Sup. Coperta
P.E.C.	* 1.942,00 mq	** 1.553,60 mc	*** 647,33 mq

* la superficie considerata è esclusivamente quella ricadente in area normativa REb50

** indice territoriale i.t. = 0,80 mc/mq

*** rapporto di copertura 1/3

Capacità insediativa		150 mc/ab.
Abitanti Teorici	1.553,60 mc/150 ab/mc =	10,36 n.
Standard		25 mq/ab.
Superficie Servizi	10,36 ab. x 25 mq/ab =	259,00 mq

La superficie destinata a servizi, pari a complessivi 259,00 mq (duecentocinquantanove) sarebbe da ripartirsi come segue:

- per istruzione:	10,36 ab. x 5,0 mq/ab. =	51,80 mq	
- per attrezz. di interesse comune:	10,36 ab. x 5,0 mq/ab. =	<u>51,80 mq</u>	
			103,60 mq
- per spazi pubblici :	10,36 ab. x 12,5 mq/ab. =	129,50 mq	
- per parcheggi pubblici	10,36 ab. x 2,5 mq/ab. =	<u>25,90 mq</u>	
			<u>155,40 mq</u>
	Sommano:		259,00 mq

1.3.7) Opere Infrastrutturali

L'opera infrastrutturale da realizzarsi contestualmente al P.E.C., in quanto ad esso pertinente è costituita dall'allargamento della viabilità esistente, posta ad est del P.E.C., lungo il tratto di coerenza col P.E.C. stesso.

L'allargamento previsto coincide con la zona "viabilità", così come individuata nella Tav. 4 di P.E.C.

A seguito dell'ampliamento la larghezza della carreggiata attuale viene portata a 6,00 ml, partendo dal filo del marciapiede esistente sul lato est. E' inoltre previsto un ulteriore metro di banchina sul lato ovest della carreggiata e uno slargo in testata per consentire la manovra di inversione da parte dei veicoli.

Le Tav. 10 e 11 contengono le caratteristiche, i tracciati e i profili delle opere previste.

Dette opere saranno suscettibili di eventuali variazioni e/o adeguamenti che si rendessero opportuni in sede di progettazione esecutiva, sia per ragioni tecniche, sia per motivate e condivise richieste della P.A. e del Proponente.

La viabilità esistente è già dotata di illuminazione pubblica e non è prevista l'implementazione di ulteriori punti luce.

I lavori da eseguirsi sono sintetizzabili come segue:

- taglio di raccordo sull'asfalto esistente;
- scarifica del piano di campagna;
- esecuzione di rilevato stradale;
- realizzazione di fondazione e pavimentazione stradale bituminosa;
- segnaletica orizzontale;

L'infrastruttura sarà dimensionata per sopportare i carichi di legge stabiliti per la sua categoria funzionale. Per il deflusso delle acque meteoriche si prevede l'impiego di pavimentazione drenante, fatte salve eventuali soluzioni alternative, da definirsi in accordo col Comune in sede esecutiva, anche in virtù di possibili difficoltà pratiche nell'esecuzione di asfalti e sottofondi drenanti in modica quantità.

Il costo delle opere eseguite direttamente viene portato a scomputo sino alla concorrenza degli oneri primari. Le opere da scomputarsi saranno oggetto di specifico progetto esecutivo, da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale prima o contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di P.E.C.

La cessione dell'intera area destinata a viabilità pubblica sarà contestuale alla sottoscrizione della Convenzione di P.E.C. La realizzazione delle infrastrutture, invece, potrà avvenire per gradi, con frazionamento in lotti successivi, purché sia assicurato un completamento funzionale e coerente con l'attuazione dei Comparti di P.E.C.

Qualora il Proponente realizzi delle opere scomputabili, in anticipo e/o in eccedenza rispetto a quanto pertinente ad uno o più interventi edificatori del P.E.C., le somme sostenute saranno deducibili, a scalare, dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per gli interventi successivi. In tal caso, sino alla concorrenza delle somme sostenute, verranno congelati eventuali aumenti delle tariffe comunali, riferendo il tutto (oneri primari e opere) alla data di approvazione dei progetti delle urbanizzazioni. Eventuali conguagli saranno invece calcolati alla tariffa vigente al momento di richiesta dei successivi Titoli Abilitativi.

Le opere di allacciamento alle reti tecniche (fognatura, acquedotto, energia elettrica) saranno di stretta pertinenza del P.E.C. e come tali non scomputate, anche se potranno insistere sotto al sedime dismesso alla Pubblica Amministrazione.

1.4) TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE E RELATIVE PRIORITA'

L'attuazione del piano avverrà con Titolo Abilitativo diretto. I comparti potranno essere attivati indipendentemente tra loro, fatta salva l'esecuzione delle opere infrastrutturali necessarie alla funzionalizzazione dei singoli lotti. Le urbanizzazioni e gli allacci di ogni intervento saranno da completarsi prima dell'agibilità dei relativi immobili.

Il tempo massimo di realizzazione di tutto quanto previsto nel presente P.E.C. viene stabilito in anni 10, a partire dalla data di esecutività della Delibera Comunale di approvazione definitiva del P.E.C. medesimo.

1.5) RELAZIONE FINANZIARIA

1.5.1) Calcolo Contributi

– Oneri di Urbanizzazione primaria*	5,27 €/mc	x 1.553,60 mc	=	8.187,47 €
– Oneri di Urbanizzazione secondaria*	6,79 €/mc	x 1.553,60 mc	=	10.548,94 €
– Contributo Costo di Costruzione**				
	1.553,60mc/3,00m=517,87mq+10%= 569,66mq x(392,66€/mq) x 5%=			<u>11.184,13 €</u>
			Sommano	29.920,54 €

(euro ventinovemilanovecentoventi/54 cent)

* valori afferenti alla zona Reb, desunti dalle Tariffe Comunali vigenti:

- oneri di urbanizzazione primaria: 5,27 €/mc;

- oneri di urbanizzazione secondaria: 6,79 €/mc;

non sono esplicitate tariffe per le Urbanizzazioni Indotte, che pertanto si intendono ricomprese in quanto sopra.

** il contributo sul costo di costruzione è determinato considerando:

- fabbricati con locali aventi altezza interpiano media di 3,00 ml;

- incidenza del 10% delle superfici accessorie ragguagliate;

- costo base di 392,66 €/mq (costo proposto Regione Piemonte per anno 2016 e recepito dal Comune);

- aliquota del 5% applicata al prezzo di riferimento

Il contributo ipotizzato potrà essere soggetto a variazioni (in più o in meno), da determinare in fase di rilascio dei singoli Titoli Abilitativi in base alle effettive peculiarità degli edifici costruiti.

1.5.2) STIMA OPERE A SCOMPUTO

E' prevista l'esecuzione a scomputo dei lavori di ampliamento della sede viaria esistente, così come descritti al punto 1.3.7, con il seguente quadro economico preventivo:

a) Opere*	12.403,78 €	
b) Oneri di sicurezza	<u>620,19 €</u>	
	Sommano	13.023,97 €
c) I.V.A. su lavori e oneri sicurezza 10%	1.302,40 €	
d) Spese tecniche (progetto, D.L., sicurezza) 15%	1.953,60 €	
e) Contr. Prev. su spese tecniche 4%	78,14 €	
f) I.V.A. su Sp. Tecniche e Contr. Prev. (d+e) 22%	<u>446,98 €</u>	
	Sommano	<u>3.781,12 €</u>
	Importo Totale	16.805,09 €

(euro sedicimilaottocentocinque/09 cent)

* le somme di cui sopra sono derivate dal C.M.E., allegato al progetto di massima delle opere di P.E.C.; gli importi saranno ridefiniti in sede attuativa, tenuto conto: delle specifiche del progetto esecutivo, dei valori di prezzario aggiornati (Regione Piemonte) e delle condizioni fiscali vigenti al momento di esecuzione dei lavori.

1.5.3) SUPERFICI DA CEDERE ALLA P.A.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione viene ceduto al Comune il terreno necessario per ampliare la strada esistente, così come previsto dal P.R.G. e come meglio specificato negli elaborati grafici e descrittivi di P.E.C.

Vengono altresì cedute alcune superfici residuali, che sono già asfaltate e, di fatto, fanno parte della viabilità in essere.

L'estensione nominale complessiva delle aree dismesse è pari a 245 mq, fatti salvi eventuali modesti scostamenti derivanti da compensazioni e/o incongruenze in sede frazionamento.

1.5.4) SUPERFICI DA MONETIZZARE

L'indennità da corrispondere per la monetizzazione delle aree servizi viene determinata come segue:

- in una realtà come San Giorgio Canavese, le aree per istruzione ed attrezzature di interesse comune, viste le loro peculiarità, dovrebbero essere costituite da terreni edificabili con indice volumetrico medio/basso, adatto a realizzare fabbricati con congrua superficie di pertinenza. La condizione di cui sopra rispecchia, mediamente, l'ordinarietà delle aree di completamento ed espansione site nel territorio Comunale. La relativa indennità, determinata sulla base dei correnti valori di mercato e dei valori Deliberati dal Comune ai fini I.M.U. è quantificabile in: 40,00 €/mq (quaranta euro/mq)

Considerando che la superficie da monetizzare per il soddisfacimento degli standard urbanistici, relativa a istruzione e attrezzature di interesse comunale, risulta essere di 103,60 mq (v. punto 1.3.6) si determina un ammontare complessivo di:

$$103,60 \text{ mq} \times 40,00 \text{ €/mq} = \mathbf{4.144,00 \text{ €}}$$
 (euro quattromilacentoquarantaquattro/00 cent)

- le superfici da destinare a spazi pubblici, verde e parcheggi sono aree inedificabili e, come tali, hanno un valore venale sicuramente inferiore rispetto a quello delle aree destinate ad istruzione ed attrezzature comunali.

In base ai Valori Agricoli Medi 2016 della Commissione Espropri della Città Metropolitana di Torino, il prezzo medio di detti terreni, anche qualora fossero destinati a colture di pregio, non supererebbe i 5,00€/mq.

Nel caso in specie, tuttavia, a fronte della monetizzazione permangono in disponibilità del Proponente delle superfici utilizzate come area di pertinenza dei futuri edifici residenziali, con un beneficio che va oltre all'ordinario valore agricolo.

Tale beneficio, anche sulla base della vigente normativa Regionale, deve essere considerato nella determinazione dell'indennità, compensativa.

A fronte di quanto sopra la monetizzazione delle aree per verde e parcheggi è equiparabile a quella di un terreno edificabile, depurato del valore proprio della volumetria afferente. Sulla base di quanto sopra si stima che tale importo possa essere quantificato in 20,00 €/mq (venti euro/mq)

Considerando che la superficie da monetizzare per il soddisfacimento degli standards urbanistici - spazi pubblici e parcheggi - risulta essere di 155,40 mq (v. punto 1.3.6) si determina un ammontare complessivo di:

$$155,40 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \mathbf{3.108,00 \text{ €}}$$
 (tremilacentootto/00 cent euro)

La somma complessiva derivante dalla monetizzazione delle superfici a standard urbanistico risulta pertanto pari a:

$$4.144,00 \text{ €} + 3.108,00 \text{ €} = 7.252,00 \text{ € (euro settemiladuecentodue/00 cent)}$$

Il valore medio, 28,00 €/mq (ventotto euro/mq), è coerente con quanto rilevato per monetizzazioni assimilabili, in vari Comuni della zona (es. Ivrea 25,00 €/mq, Agliè 30,00 €/mq).

1.5.5) RIEPILOGO

Con riserva di conguaglio in più o in meno in base ai progetti edilizi che saranno presentati, nonché in base alla eventuale rivalutazione temporale, (vedi punto 5.1 della Convenzione), si ha il seguente quadro di quanto dovuto al Comune:

- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
- calcolo sintetico	8.187,47 €
- a dedurre stima opere eseguite direttamente	<u>- 16.805,09 €</u>
	Restano - 8.617,62 €*
- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	10.548,94 €
- CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:	11.184,13 €
- MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARDS	<u>7.252,00 €</u>
- STIMA ATTUALE DELL'IMPORTO TOTALE	28.985,07 €**

(euro ventottomilanovecentottantacinque/07cent)

*I costi di esecuzione che superano la tariffa ordinaria permangono a carico del Proponente.

**Somma da versare al Comune, salvo conguaglio, per oneri secondari, costo di costruzione e monetizzazioni, al netto delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente.

1.6) ELENCO ELABORATI

FASCICOLI

data 08.02.17

- A** - Relazione Illustrativa
- Elenchi Catastali
- Scheda quantitativa dei dati di Piano
- C.M.E. - Opere di Urbanizzazione Primaria a Scomputo
- Allegati

- B** - Norme di Attuazione

- C** - Schema di Convenzione

- D** - Documento Tecnico di Verifica Assoggettabilità a VAS
- RELAZIONE GEOLOGICA
- STUDIO DI CLIMA ACUSTICO

ELABORATI GRAFICI:

data 08.02.17

Tav. 1	INQUADRAMENTO CATASTALE	1:2.000/1.000
Tav. 2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	1:2.000/5.000
Tav. 3	ESTRATTI P.R.G. E ORTOFOTO DA S.I.T.	1:500
Tav. 4	RILIEVO - Planimetria	1:250
Tav. 5	RILIEVO – Sezioni	1:250
Tav. 6	ASSETTO PREVISTO	1:250
Tav. 7	ORGANIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI– Planimetria	1:250
Tav. 8	ORGANIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI– Sezioni	1:250
Tav. 9	ORGANIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI– Planivolumetrico	1:250
Tav. 10	OPERE DI URBANIZZAZIONE - Pianta e Profilo Ampliam. Strada	1:100
Tav. 11	OPERE DI URBANIZZAZIONE - Sezioni dell'Ampliam. Strada	1:50/1:10
Tav. 12	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	-

2) ELENCHI CATASTALI

L'area interessata dal presente P.E.C. ricade interamente nel Foglio di mappa n. 7 del Comune di San Giorgio Canavese, e coincide con i seguenti mappali:

n.	Qualità	Cl	Superficie mq	R.D. €	R.A. €	Intestati
974	vigneto	2	414	4,38	3,21	ZANI Valentino - 1/1
975	vigneto	2	199	2,11	1,54	BARTOLIO Giuseppe - 1/1
976	seminativo	2	510	4,08	3,82	ZANI Valentino - 1/1
977	seminativo	2	2.533	20,28	18,97	BARTOLIO Giuseppe - 1/1
978	incolto prod.	U	6	0,01	0,01	BARTOLIO Giuseppe - 1/1
979	incolto prod.	U	17	0,01	0,01	BARTOLIO Giuseppe - 1/1

Dalla consultazione degli elenchi catastali si è rilevato un corretto allineamento tra le ditte intestatarie e l'effettiva proprietà, che risulta essere:

- ZANI Valentino, nato a Gambara il 15.02.1955
C.F. ZNAVNT55B15891E
proprietario per 1/1 dei mappali Fg. 7 n. 974, 976

- BARTOLIO Giuseppe, nato a Castelnuovo Nigra il 19.08.1956
C.F. BRTGPP56M19C241V
proprietario per 1/1 (beni personali) dei mappali Fg. 7 n. 975, 977, 978, 979

Il Sig. Valentino ZANI non risulta tra i proponenti del P.E.C. ma, con atto in data 25/03/2016, Rep. 263903, rogante notaio Marco Cordero di Montezemolo, ha conferito mandato al Sig. Giuseppe BARTOLIO autorizzandolo a procedere alla presentazione dello strumento urbanistico esecutivo, a sfruttare il potenziale edificatorio afferente ai mappali Fg. 7 n. 974, 976 e a mutare, eventualmente, la loro destinazione in area verde VP.

- V. allegati:
- Visure Catastali aggiornate al 27.06.2016
 - Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio
 - Stralcio atto notarile

3) SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DEL PIANO

(art. 39 comma 1 L.R. 56/77 e s.m.i.)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI E VALORI DIMENSIONALI
Dati di riferimento generale	
Piano Regolatore Vigente	approvato con D.G.R.6-1842 del 28.12.2000
Varianti non strutturali	n. 3 approvata con D.C.C.
Aree urbane cui si riferisce lo S.U.E.	REb 50 + VP + Viabilità
Tipologia di S.U.E.	
P.E.C. - Piano Esecutivo Convenzionato	di iniziativa privata
Dati di inquadramento del progetto di S.U.E.: dati planimetrici	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	3.657 mq
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	0 mq (<i>259 mq interamente monetizzati</i>)
Articolazione della SS	
Urbanizzazione primaria da dismettere	0 mq
Urbanizzazione primaria da assoggettare	0 mq
Urbanizzazione secondaria da dismettere	0 mq
Urbanizzazione secondaria da assoggettare	0 mq
Quota di SST da monetizzare	259 mq
Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	0 mq
Di cui: superf. fondiaria complessiva SF (C)	3.412 mq
Articolazione della SF:	
a destinazione residenziale	1.923 mq
a destinazione commerciale	0 mq
a destinazione produttiva	0 mq
a destinazione terziaria	0 mq
a destinazione turistico ricettiva	0 mq
a destinazione mista	0 mq
per viabilità all'interno dei lotti di S.U.E.	0 mq
per verde interno	1.489 mq
Di cui: viabilità (D)	245 mq
Verifica dimensionale (A= B+C+D)	3.657 mq = (3.412 + 0 + 245) mq

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI E VALORI DIMENSIONALI
Dati di inquadramento del progetto di S.U.E.: Dati Volumetrici	
Volumetria complessiva prevista dallo S.U.E.	1.553,60 mc
a destinazione residenziale	1.553,60 mc
a destinazione commerciale	0 mc
a destinazione produttiva	0 mc
a destinazione terziaria	0 mc
a destinazione turistico ricettiva	0 mc
Dati economici e temporali	
Previsioni temporali di attuazione: opere di urbanizzazione edificazioni	da 1 a 10 anni (in coerenza con edificaz.) da 1 a 10 anni
Relazione finanz. relativa all'investimento: in opere private in opere pubbliche da cedere o assoggettare	Valori stimati di riferimento 600.000 € 16.805,09 €
Oneri dovuti al Comune: per OOUU al netto delle opere a scomputo per altre contribuzioni (CCC, risor. Agg.) per monetizzazioni sommano	Valori stimati di riferimento 10.548,94 € 11.184,13 € <u>7.252,00 €</u> 28.985,07 €

4) C.M.E. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO
(ampliamento strada)

N.	Rif. E.P. Reg. Piemonte O.E. 2016	DESCRIZIONE	U/M	n.	FATTORI			Quant. parz.	QUANT. TOTALI	PREZZO UNIT. €	IMPORTO
					a	b	h				
01	01.A23.B95.005	rifilatura pav. stradale esistente	ml								
		v. tav.11			51,50			51,50			
								51,50	€ 5,41	€ 278,62	
02	01.A01.B10.020	scavo di sbancamento	mc								
		v. tav.11			60,67			60,67			
								60,67	€ 11,81	€ 716,51	
03	01.A21.G55.005	strato separatore in geotessuto	mq								
		v. tav.11			230,00			230,00			
								230,00	€ 2,28	€ 524,40	
04	01.A21.A10.010	formazione di rilevato stradale	mc								
		v. tav.11			30,06			30,06			
								30,06	€ 16,72	€ 502,60	
05	01.A21.A40.005	fondazione stradale h. 20 cm	mq								
		strada – v.tav.10			165,50			165,50			
		banchina – v.tav.10			56,70			56,70			
								222,20	€ 6,29	€ 1.397,64	
06	01.A21.A60.005	compattaz. rilevato e fondazione	mq								
		v. punto 5		2,00	222,20			444,40			
								444,40	€ 1,68	€ 746,59	
07	01.A22.A80.030	tout venant h 10cm	mq								
		v. punto 5			222,20			222,20			
								222,20	€ 12,36	€ 2.746,39	
08	01.A22.B00.020	binder h 8cm	mq								
		v. punto 5			222,20			222,20			
								222,20	€ 9,04	€ 2.008,69	
09	01.A22.B00.020	ancoraggio per tappeto di usura	mq								
		v. punto 5			222,20			222,20			
								222,20	€ 0,98	€ 217,76	
10	01.A22.G25.005	tappeto usura h 4 cm – drenante	mq								
		v. punto 5			222,20			222,20			
								222,20	€ 9,79	€ 2.175,34	
11	01.A23.B50.005	cordolo perimetrale in cls	ml								
					55,00			55,00			
								55,00	€ 14,35	€ 789,25	
12	-	segnaletica orizzontale	a.c.								
					1,00			1,00			
								1,00	€ 300,00	€ 300,00	
								SOMMANO		€ 12.403,78	
13	-	oneri sicurezza									
		5% su importo opere	a.c.		12.403,8			12.403,8			
								12.403,8	€ 0,05	€ 620,19	
								TOTALE OPERE		€ 13.023,97	

ALLEGATI

- Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio - Titolo di Legittimazione
- Copia Documento d'Identità del Proponente
- Estratto Atto Notarile
- Scheda Normativa P.R.G. zona Reb
- Scheda Normativa P.R.G. zona VP
- Scheda Normativa Viabilità e fasce di rispetto
- Visure Catastali
- Delibera quotazioni I.M.U. aree edificabili
- Tabella Valori Agricoli Medi ai fini espropriativi della Città Metropolitana Torino
- Tabella Oneri di Urbanizzazione

**ATTESTAZIONE DEL TITOLO DI LEGITTIMAZIONE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI
URBANISTICI/EDILIZI**
(ai sensi dell'Art.20 Comma 1 D.p.r. 380/01 e smi)

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
(ART. 47 D.P.R. 28.12.2000 N.445)

Il sottoscritto Giuseppe BARTOLIO (C.F. BRTGPP56M19C241V) nato a Castelnuovo Nigra (To) il 19.08.1956, residente in Castellamonte (To), via G. Romana n. 32 in qualità di proprietario dei terreni siti nel Comune di S. Giorgio Canavese, individuati a N.C.T. al Fg. 7 n. 975, 977, 978, 979, consapevole del fatto che in caso di dichiarazione mendace saranno applicate nei propri riguardi, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità degli atti

ATTESTA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e del D.lgs 380/01 e s.m.i., che l'area di cui sopra (sulla quale è previsto un P.E.C. di iniziativa privata) è interamente di sua proprietà, in virtù dell'atto di successione: della Sig.ra Maria BALDASSAR VIGNASSA registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino, ufficio territoriale di Cuorgnè, in data 17 febbraio 2012 n. 111 volume 9990

PRECISA

inoltre, di essere autorizzato a presentare Piano Esecutivo Convenzionato anche sulle aree Fg. 7 n. 974, 976, di proprietà del Sig. Valentino ZANI (C.F. ZNAVNT55B15D891E), in virtù dell'atto rogato dal Notaio Marco CORDERO DI MONTEZZEMOLO in data 25 marzo 2016 rep. 263.903, registrato all'Agenzia delle Entrate, Torino 2, in data 22 aprile 2016 n. 9261 serie 1T. Il medesimo atto conferisce allo scrivente anche la facoltà di sfruttare e traferire il potenziale edificatorio afferente ai citati mappali e di variarne all'occorrenza la loro destinazione urbanistica, da REb a VP.

A fronte di quanto sopra non esistono impedimenti o limitazioni di terzi per l'esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato proposto contestualmente alla presente dichiarazione.

San Giorgio Can.se li 08.02.2017

In fede

Giuseppe BARTOLIO

Si allega alla presente copia di un documento di identità del dichiarante in corso di validità



*Estratto Atto Notarile
con conferimento mandato al Proponente e deroga distanza di edificazione dai confini*

Dott. Marco Cordero di Montezemolo
NOTAIO

C.so Indipendenza, 53 - 10086 RIVAROLO C.SE

Tel. 0124.29956 - 0124.421729 - Fax 0124.26333

Repertorio n. 263903 Partita IVA 07490079011 Raccolta n. 26091

VENDITA

Repubblica Italiana

Il giorno venticinque marzo duemilasedici,

25 marzo 2016.

In Rivarolo Canavese e nel mio studio sito in corso Indipendenza n. 53.

Avanti a me dott. Marco Cordero di Montezemolo, Notaio in Rivarolo Canavese, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

sono comparsi

quale parte venditrice il signor:

BARTOLIO Giuseppe, nato a Castelnuovo Nigra (TO) il 19 agosto 1956, residente in Castellamonte (TO), via G. Romana n. 32, codice fiscale BRT GPP 56M19 C241V;

quale parte acquirente il signor:

ZANI Valentino, nata a Gambara (BS) il 15 febbraio 1955, residente in Torino, via Ferrere n. 12, codice fiscale ZNA VNT 55B15 D891E.

Detti componenti, della cui identità io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto:

- che la parte venditrice si è riservata la potenzialità edificatoria spettante sul terreno pertinenziale compravenduto ed individuato nella Sezione Catasto Terreni della Provincia di Torino, al foglio 7 numeri 974 et 976 ed attualmente priva di capacità insediativa;
- che per creare la potenzialità edificatoria sul medesimo verrà, previo incarico ad un urbanista di fiducia ed a totali cure e spese della parte venditrice, con Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), trasformato in area "VP" (area privata pertinenziale a insediamento residenziale);
- che le restanti porzioni di terreno individuate nella Sezione Catasto Terreni della Provincia di Torino, al foglio 7 numeri 975 (ex n. 474/b) et 977 (ex 914/b) e numeri 978 (ex 914/c) et 979 (915/b), confinante con il terreno compravenduto restano di proprietà del venditore, signor BARTOLIO Giuseppe, precisando che sul terreno individuato con i mappali 975 et 977 del foglio 7 del Catasto Terreni del sopra menzionato Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), verranno in futuro edificati fabbricati che potranno destare dal confine nord delle particelle 974 et 976 del foglio 7 (il terreno compravenduto), a metri 4,00 (quattro), anzichè metri 5,00 (cinque) e per le cui deroghe alle distanze tra confini la parte acquirente darà delega alla parte venditrice con il presente atto.

REGISTRATO
Agenzia delle Entrate
di Torino 2
il 22/03/2016
al N. 261
Serie **1T**
Esatti € 8289,00

La parte acquirente, per quanto sopra dichiarato e nel suo interesse, conferisce alla parte venditrice, signor BARTOLIO Giuseppe, mandato speciale con tutti i poteri, nessuno escluso, affinché possa:

- dare incarico ad un tecnico urbanistico per creare tutta la potenzialità edificatoria sul terreno di proprietà del mandante, signor ZANI Valentino (map-pali 974 et 976 del foglio 7 del Catasto Terreni);

- stipulare con il Comune di San Giorgio Canavese il Piano Esecutivo Convenzionato sull'intera area residenziale di proprietà dell'acquirente e del venditore;

- statuire tutte le deroghe di distanza e vincoli sulla proprietà venduta con il presente atto e la proprietà confinante del signor BARTOLIO Giuseppe per le future costruzioni che potranno destare dal confine nord delle particelle 974 et 976 del foglio 7 (il terreno compravenduto), a metri 4,00 (quattro), anziché metri 5,00 (cinque)

La parte acquirente, conferisce insomma alla suddetta parte venditrice mandataria tutte le necessarie facoltà affinché non si possa mai opporre alla stessa mancanza o imprecisione di poteri e con promessa di avere sin d'ora per rato et valido il suo operato.

Detto mandato è da considerarsi irrevocabili perché conferito anche nell'interesse della parte mandataria e con specificata facoltà alla stessa di agire anche in concorso con tutti gli altri aventi diritto e con l'autorizzazione di cui all'articolo 1395 C.C..

Tutti gli effetti decorrono dall'immissione nel possesso che si è già verificato.

3 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA

REb

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)
ra, tu, tea, em,c2 te, tc, par, pa.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo ristrutturazione edilizia (cfr. art.28) ampliamento e sopraelevazione completamento (cfr. art. 28)	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia completamento (cfr. art.28) ristrutturazione urbanistica (cfr. art.28) nuovo impianto (cfr. art.28)	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = il magg. fra l'esistente e 0,50 mc/mq Rc = 1/3 H = esistente p.f.t. = 3 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	It = il magg. fra l'esistente e 0,80 mc/mq. Rc = il maggiore fra l'esistente e 1/3 H = la maggiore fra l'esistente e 10,00 m p.f.t. = 3 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA
uni-bifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tav. n.24a e artt. 24 e 28

Art. 24bis Aree private pertinenziali a insediamenti residenziali (VP)

Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie. Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.

Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali. Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene alla presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale limitatamente alle strutture pertinenziali di edifici esistenti).

Con intervento diretto sono ammesse la sostituzione di fabbricati accessori esistenti e la realizzazione di:

- fabbricati interrati ove consentiti dalle prescrizioni geologiche,
- bassi fabbricati e tettoie nel rispetto di $R_c = 10\%$;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.

I bassi fabbricati e le tettoie devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite, nonché migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi; in particolare nella realizzazione dei fabbricati interrati deve essere garantito l'inerbimento dell'estradosso e devono

essere ridotte al minimo indispensabile le dimensioni della rampa e la larghezza del fronte di ingresso.

Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi di loro coincidenza con la classe geologica IIIA) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

Art. 42 Aree destinate alla viabilità

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare, limitatamente alla viabilità secondaria di accesso all'area e di distribuzione interna, in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata da fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Art. 43 Fasce di rispetto

Nelle aree a destinazione agricola e di tutela a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, il P.R.G.C. prevede adeguate fasce di rispetto, pari a quelle disposte dal D.M. 1/04/1968, n. 1404 e dall'art. 9 del D.M. 1444/68 che garantiscono la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle altre aree edificabili sono da rispettare distanze minime fra edifici e ciglio stradale di qualsiasi tipo (anche vicinali o private) stabilite nella tabella allegata.

(per tabella v. pag. seguente)

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici e l'installazione a titolo precario di costruzione di impianti di distribuzione carburanti opportunamente intervallati.

ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

Rif. Art. 43 N.T.A.

Tipi di Strade:

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| A. Esistenti in aree: | CS e RE; RR | |
| B. Viabilità secondaria in aree: | RC, RN, RNE, IC, II, SP, S ; | |
| C. Viabilità principale in aree: | RC, RN, RNE, IC, II, SP, S ; | |
| D. Viabilità secondaria in aree: | IN, IR, SI, | si considera viabilità principale:
- strada provinciale Caluso-Ozegna
(Circonvallazione);
- strada San Giorgio-San Giusto a
sud della Circonvallazione;
- strada Montalenghe-Fogliozzo |
| E. Viabilità principale in aree: | IN, IR, SI, | |
| F. Viabilità secondaria in aree: | A, TE e TA | |
| G. Viabilità principale in aree: | A, TE e TA | |
| H. Strade private esterne alle recinzioni in aree A, TE, TA | | |

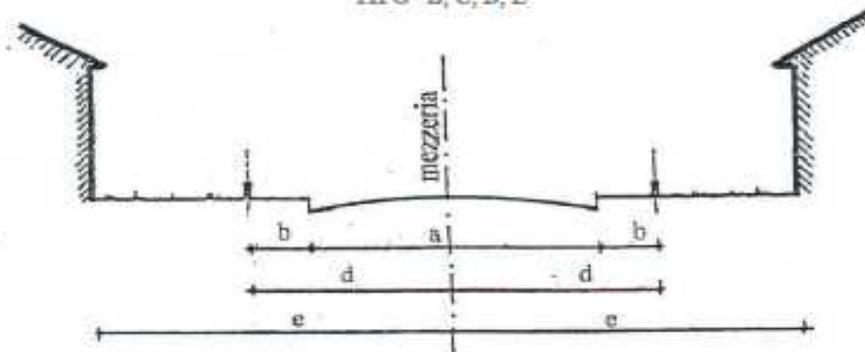
* comprese strade vicinali ad uso pubblico

Distanze e larghezze in mt.

Tipo di Strada:		A	B	C	D	E	F	G	H
Sede Stradale	a		6,00	7,50	7,00	8,00	(1)	(1)	5,00
Marciaipiedi, banchine, piste ciclabili, parkehggi	b		1,00	1,50	1,25	1,50	-	-	-
Banchine spartitraffico	c		-	-	-	-	-	-	-
Totale			8,00	10,50	9,50	11,00	-	-	-
Arretramento recinzioni dall'asse	d		4,00	5,25	4,75	5,50 (4)	6,00 (3)	10,00 (3)	4,00
Arretramento costruzioni	e		11,50	12,75	12,25	13,00 (4)	(2)	(2)	13,00

1. esistente;
2. stabilita da D.M. 1404 del 1.4.1968

TIPO B, C, D, E



3. L'arretramento delle recinzioni di fabbricati esistenti in zona A e TE, TA dalle strade esistenti dovrà essere maggiore a 3,00 mt dal ciglio stradale con un minimo di mt. 6,00 dall'asse stradale. Nel caso di rifacimento di recinzione esistente a distanza inferiore a quella di cui al punto d) la recinzione potrà essere ricostruita nella posizione esistente e non di tipo precario purché non sia di ostacolo alla viabilità.

4. Lungo la circonvallazione le recinzioni dovranno essere arretrate di mt. 3,00 dal ciglio stradale e le costruzioni di mt. 10,50 dal ciglio stradale.



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/06/2016 - Ora: 10.39.13 Fine
Visura n.: T67786 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO CANAVESE (Codice: H890)		
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 7 Particella: 974		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Deduz		Roddito	
1	7	974		.	VIGNETO 2	04 14		Dominicale Euro 4,38	Agrario Euro 3,21	FRAZIONAMENTO del 10/03/2015 protocollo n. TO0110058 in atti dal 10/03/2015 presentato il 09/03/2015 (n. 110058.1/2015)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di immobile: sr						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI/ONERI REALI
1	ZANI Valentinio nato a GAMBARA il 15/02/1955	ZNAVNT55B15D891E*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/04/2016 Repertorio n.: 263903 Rogame: CORDERO DI MONTEZEMOLO MA Sede: RIVAROLO CANAVESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2304.1/2016)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erantali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/06/2016 - Ora: 10:41:21 Fine
Visura n.: T69142 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO CANAVESE (Codice: H890)		
	Provincia di TORINO		
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 975		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA						
	Foglio	Particella	Sub	Portz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito				
1	7	975		*	VIGNETO 2	01 99		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Dominicale</td> <td style="width: 33%;">Euro 2,11</td> <td style="width: 33%;">Agrario</td> <td style="width: 33%;">Euro 1,54</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 2,11	Agrario	Euro 1,54	FRAZIONAMENTO del 10/03/2015 protocollo n. TO0110058 in atti dal 10/03/2015 presentato il 09/03/2015 (n. 110058.L/2015)
Dominicale	Euro 2,11	Agrario	Euro 1,54										
Notifica				Partita									
Annotazioni								di immobile: g					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI/ONERI REALI
1	BARTOLOIO Giuseppe auto a CASTELNUOVONIGRA il 1908/1956	BRTGPP56M19C241V*	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTIDA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi craniali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 10:42:35 Fine

Visura n.: T69859 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO CANAVESE (Codice: H890)		
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 7 Particella: 976		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha ac ca		Deduz	Reddito		
1	7	976	.	SEMINATIVO 2	05 10		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 4,08</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 3,82</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 4,08	Agrario Euro 3,82	FRAZIONAMENTO del 10/03/2015 protocollo n. T00110058 in atti dal 10/03/2015 presentato il 09/03/2015 (n. 110058.1/2015)
Dominicale Euro 4,08	Agrario Euro 3,82									
Notifica				Partita						
Anno/azioni		di immobile: s								

INTESTATO

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZANI Valentino nato a GAMBARA il 15/02/1955	ZNAVNT55B15D891E*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/04/2016 Repertorio n.: 263903 Rogante: CORDERO DI MONTEZEMOLO MA Sede: RIVAROLO CANAVESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2304.1/2016)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erantali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 10.45.27 Fine
Visura n.: T71632 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO CANAVESE (Codice: H890)		
	Provincia di TORINO		
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 978		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduc	Reddito	Dominicale	Agrario
1	7	978		-	INCOLET PROD	00 06			Euro 0,01	Euro 0,01	Variazione del 12/02/2016 protocollo n. TO0052332 in atti dal 19/02/2016 MODELLO 26 - VARIAZIONE DI CULTURA (n. 427531/2016)
Notifica				Partita							
Annotazioni											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI REALI
1	BARTOLO Giuseppe autoa CASTELNUOVO/NIGRA il 19/08/1956		BRTGPP56M19C241 V*	(1) Proprietà per l/1 bene personale
DATI DERIVANTIDA				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 10.46.39 Fine
Visura n.: T72312 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO CANAVESE (Codice: H890)		
Catasto Terreni	Provincia di TORINO Foglio: 7 Particella: 979		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca.		Deduz.	Dominicale	Reddito
1	7	979			INCOLT PROD	00 17		Euro 0,01	Euro 0,01	Variazione del 12/02/2016 protocollo n. TO0052332 in atti dal 19/02/2016 MODELLO 26 - VARIAZIONE DI COLTURA (n. 427531/2016)
Notifica				Partita						
Annotazioni		di immobile: nr								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARTOLIO Giuseppe nato a CASTELNUOVO NIGRA il 19/03/1956	BRTGPP56M19C241V*	(1) Proprietà per 1/1 bene personale

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DELIBERA

1. di determinare per l'anno 2012, giuste le motivazioni e le modalità in premessa indicate e qui espressamente richiamate, i seguenti valori minimi per le aree fabbricabili presenti nel territorio comunale del capoluogo e della frazione Cortereggio per ciascuna tipologia di destinazione dell'area fabbricabile:

AREE DI TERRITORIO COMUNALE DEL CAPOLUOGO			
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO (RC-RN-RNE)			
1	Aree soggette a permesso di costruire singolo o con PEC già approvato	€/mq.	40,00
2	Aree con obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) non ancora approvato	€/mq.	30,00
3	Aree soggette a permesso di costruire singolo/PEC di larghezza inferiore a m. 18	€/mq.	30,00
AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANLI DI NUOVO IMPIANTO E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE DA ATTREZZARE (IN-IR)			
1	Aree con rapporto di copertura 50% soggette a permesso di costruire singolo o con PEC già approvato	€/mq.	40,00
2	Aree con rapporto di copertura inferiore al 50% soggette a permesso di costruire singolo o con PEC già approvato	€/mq.	36,00
3	Aree con rapporto di copertura 50% soggette a PEC non ancora approvato o soggette a permesso di costruire singolo con larghezza inferiore a m. 18	€/mq.	30,00
4	Aree con rapporto di copertura inferiore al 50% soggette a PEC non ancora approvato o soggette a permesso di costruire singolo con larghezza inferiore a m. 18	€/mq.	27,00
AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI (AC) E TERZIARIE PER STRUTTURE RICETTIVE (TP)			
1	Aree soggette a permesso di costruire singolo o con PEC già approvato	€/mq.	50,00
2	Aree con obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) o soggette a permesso di costruire singolo con larghezza inferiore a m. 18	€/mq.	38,00
AREE DI TERRITORIO COMUNALE IN FRAZIONE CORTEREGGIO			
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO (RC-RN-RNE)			
1	Aree soggette a permesso di costruire singolo o con PEC già approvato	€/mq.	25,00
2	Aree con obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) non ancora approvato	€/mq.	18,00
3	Aree soggette a permesso di costruire singolo o a PEC di larghezza inferiore a m. 18	€/mq.	18,00



COMMISSIONE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI TORINO

(ai sensi del T.U. Espropri - DPR n. 327/01, s.m.i.)

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI, PER TIPO DI COLTURA, DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI TORINO, RIFERITI ALL'ANNO 2015 (AI SENSI DEL CITATO T.U. ESPROPRI) E VALIDI PER L'ANNO 2016

SAN GIORGIO Regione agraria 13

ANNO 2016

VALORI MEDI A DETTARO (€/HA)

COLTURA	REGIONE AGRARIA													MONTAGNA		COLLINA		PIANURA	
	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6	N°7	N°8	N°9	N°10	N°11	N°12	N°13	N°14	N°15	N°16	N°17		
Seminativo	10.696,00	10.696,00	10.696,00	12.108,00	10.696,00	10.696,00	10.696,00	19.731,00	19.171,00	2.231,100	20.846,00	18.368,00	22.134,00	26.638,00	31.205,00	33.905,00	31.203,00		
Seminativo arborato	10.696,00	10.696,00	10.696,00	12.911,00	10.696,00	10.696,00	10.696,00	19.731,00	19.171,00	2.231,100	23.392,00	17.425,00	22.134,00	26.638,00	32.949,00	34.900,00	29.431,00		
Seminativo irriguo	13.401,00	13.401,00	13.401,00	15.615,00	13.401,00	13.401,00	13.401,00	24.799,00	24.039,00	26.105,00	25.937,00	24.752,00	23.578,00	31.092,00	41.254,00	41.254,00	42.276,00		
Semin. arb. irriguo	13.401,00	17.343,00	15.615,00	15.615,00	13.401,00	16.749,00	16.749,00	24.799,00	24.039,00	26.105,00	26.892,00	26.892,00	25.315,00	33.903,00	43.907,00	41.254,00	42.276,00		
Prato	10.696,00	10.696,00	10.696,00	12.108,00	10.696,00	10.696,00	10.696,00	19.731,00	18.288,00	22.311,00	20.846,00	17.425,00	22.134,00	26.638,00	32.949,00	32.007,00	27.422,00		
Prato arborato	10.696,00	10.696,00	10.696,00	12.108,00	10.696,00	10.696,00	10.696,00	19.731,00	18.288,00	22.311,00	20.846,00	17.425,00	22.134,00	26.638,00	32.949,00	32.007,00	27.422,00		
Prato irriguo	13.401,00	13.401,00	13.401,00	15.175,00	13.401,00	13.401,00	13.401,00	23.524,00	22.837,00	24.739,00	25.140,00	23.327,00	25.315,00	32.965,00	42.139,00	42.139,00	43.021,00		
Prato arborato irriguo	13.401,00	13.401,00	13.401,00	15.615,00	13.401,00	13.401,00	13.401,00	23.524,00	22.837,00	24.739,00	25.140,00	23.327,00	26.038,00	33.903,00	42.139,00	42.139,00	43.021,00		
Orto	22.744,00	22.744,00	22.744,00	24.384,00	22.744,00	22.744,00	22.744,00	50.994,00	49.413,00	53.576,00	48.385,00	50.618,00	54.387,00	69.289,00	72.330,00	59.506,00	77.359,00		
Orto irriguo	27.292,00	27.292,00	27.292,00	32.381,00	27.292,00	27.292,00	27.292,00	55.439,00	51.823,00	57.673,00	51.875,00	54.234,00	58.310,00	103.973,00	98.135,00	61.303,00	112.901,00		
Frutteto e pescheto	50.450,00	50.450,00	50.450,00	50.450,00	50.450,00	50.450,00	50.450,00	41.888,00	32.887,00	41.282,00	66.992,00	56.633,00	38.298,00	65.754,00	68.964,00	67.789,00	60.712,00		
Vigneto	11.982,00	22.032,00	13.401,00	15.615,00	11.982,00	11.982,00	11.982,00	25.193,00	22.122,00	24.739,00	25.937,00	24.079,00	25.315,00	26.638,00	27.422,00	36.670,00	32.007,00		
Castagneto da frutto	3.222,00	4.252,00	2.834,00	9.010,00	3.222,00	3.222,00	3.222,00	6.526,00	7.667,00	6.375,00	6.682,00	4.778,00	5.313,00	5.313,00	5.313,00	5.313,00	5.313,00		
Pascolo	580,00	580,00	580,00	668,00	580,00	580,00	580,00	1.669,00	1.181,00	1.368,00	1.910,00	1.969,00	2.169,00	3.750,00	3.701,00	3.861,00	3.701,00		
Pascolo arborato	2.579,00	2.190,00	2.190,00	2.552,00	2.190,00	2.190,00	2.190,00	2.733,00	3.099,00	3.793,00	3.978,00	3.793,00	3.793,00	6.434,00	6.434,00	6.594,00	6.434,00		
Pascolo cespugliato	645,00	645,00	645,00	750,00	645,00	645,00	645,00	1.214,00	1.328,00	1.669,00	1.751,00	1.546,00	1.718,00	3.057,00	2.092,00	2.092,00	2.092,00		
Incolto produttivo	321,00	321,00	321,00	376,00	321,00	321,00	321,00	608,00	592,00	1.368,00	1.432,00	703,00	868,00	860,00	885,00	734,00	885,00		
Bosco alto fusto	4.767,00	6.570,00	5.412,00	7.667,00	5.398,00	4.767,00	4.767,00	7.893,00	9.144,00	8.347,00	8.752,00	8.712,00	7.956,00	8.906,00	10.133,00	9.168,00	11.501,00		
Bosco ceduo	1.933,00	1.933,00	1.933,00	2.188,00	1.933,00	1.933,00	1.933,00	3.947,00	3.836,00	4.250,00	4.456,00	3.654,00	4.774,00	5.313,00	5.469,00	7.079,00	6.030,00		
Bosco misto	2.579,00	2.579,00	2.579,00	3.004,00	2.579,00	2.579,00	2.579,00	5.768,00	4.868,00	8.347,00	8.347,00	6.745,00	7.956,00	8.876,00	9.168,00	9.168,00	9.168,00		
Pioppeto (0-3 anni)								23.592,00	22.891,00	24.957,00	24.754,00	23.584,00	22.397,00	29.912,00	40.037,00	40.037,00	41.059,00		
Pioppeto (3-7 anni)								28.870,00	28.171,00	30.237,00	30.190,00	28.865,00	27.832,00	35.346,00	45.632,00	45.632,00	46.655,00		
Pioppeto (oltre 7 anni)								36.216,00	35.517,00	37.582,00	37.752,00	36.211,00	35.395,00	42.907,00	53.416,00	53.416,00	54.439,00		

		MONTAGNA		COLLINA		PIANURA	
				TORINO, 16 NOVEMBRE 2015		IL PRESIDENTE (dott. ing. Sandro Petrucci)	
				IL SEGRETARIO (dott. Guido Ferrino)		IL PRESIDENTE (dott. ing. Sandro Petrucci)	

N.B.: Il valore agricolo medio delle colture più redditizie, fra quelle che coprono una superficie superiore al 5% su quella coltivata nella Regione Agraria stessa è stato contrassegnato con Nel termine ORTO sono da intendersi ricompresi il VIVAI forestale, le colture OFFICINALI e la FLORICOLTURA; nel termine ORTO IRRIGUO sono da intendersi ricomprese le stesse colture, se irrigate. Per tutte le colture non presenti in tabella si deve procedere alla stima diretta

COLTURA		Regione Agraria N°13
Seminativo	0	22.134,00
Seminativo arborato	0	22.134,00
Seminativo irriguo	0	23.578,00
Semin. arb. irriguo		25.315,00
Prato	0	22.134,00
Prato arborato	0	22.134,00
Prato irriguo	0	25.315,00
Prato arborato irriguo	0	26.038,00
Orto	0	54.587,00
Orto irriguo	0	58.310,00
Frutteto e pescheto	0	58.298,00
Vigneto	0	25.315,00
Castagneto da frutto)	
Pascolo)	2.169,00
Pascolo arborato)	
Pascolo cespugliato)	
Incolto produttivo		868,00
Bosco alto fusto)	7.956,00
Bosco ceduo)	4.774,00
Bosco misto)	7.956,00
Pioppeto (0-3 anni)	0	22.397,00
Pioppeto (3-7 anni)	0	27.832,00
Pioppeto (oltre 7 anni)	0	35.395,00

Tabella 5 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti nel P.R.G.C.											
Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento	Z.T.O. del P.R.G.C. vigente	Parametri Tab. C		ONERI BASE			ONERI DA APPLICARE		TOTALE ONERI €/mq.	
			OO.UU. 1 ^a	OO.UU. 2 ^a	OO.UU. 1 ^a €/mq.	OO.UU. 2 ^a €/mq.	OO.UU. 1 ^a €/mq.	OO.UU. 2 ^a €/mq.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Insediamenti residenziali	Intime al centro storico	CS	0,50	0,50	6,59	8,48	3,30	4,24	7,54		
										Interventi limitati al solo restauro e risanamento conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	
										Intime al centro storico	
										Interventi non limitati al solo restauro e risanamento conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	
	Estime al centro storico	RE	0,50	0,50	6,59	8,48	3,30	4,24	7,54		
										Interventi limitati al solo restauro e risanamento conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	
										Estime al centro storico	
										Interventi non limitati al solo restauro e risanamento conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	
	Aree di completamento	Indice fondario <= 1,00 mq/mq	RC	1,00	1,00	6,59	8,48	6,59	8,48	15,08	
											Aree di espansione
											Indice territoriale <= 1,00 mq/mq
											Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 alla L. 28/01/1977 n. 10, ora art. 17 D.P.R. 380/2001
Destinazioni rurali speciali	Impianti industriali ed artigianali di nuovo impianto	IN	1,00	1,00	6,59	8,48	6,59	8,48	15,08		
										Impianti industriali ed artigianali in tessuto edilizio esistente	
										IC	
Insediamenti produttivi industriali ed artigianali	Impianti industriali ed artigianali in tessuto edilizio esistente	IR	1,00	1,00	6,59	8,48	6,59	8,48	15,08		
										IR	
Insediamenti turistici	Gli oneri sono quelli della successiva tabella 7										
										IR	
Insediamenti commerciali e direzionali	Gli oneri sono quelli della successiva tabella 7										
										IR	