COMUNE DI BEINASCO
PROVINCIA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE N. 64

ESTRATTO

OGGETTO: Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

L'anno duemilaundici, addì 27 del mese di aprilealle ore 19.00, in una sala adiacente al consiglio comunale, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTE
PIAZZA Maurizio	Sindaco presidente	SI
COSTANTINO Giacomo	Vicesindaco	NO
MONGANO Giorgia	Assessore	NO
BATTAGLIA Antonino	Assessore	NO
MIRTO Beniamino	Assessore	SI
RONCO Ernesto	Assessore	SI
GANNUSCIO Antonino	Assessore	SI
FALANGA Giuseppe	Assessore	SI

Assiste alla seduta il Segretario Generale dott. Nicola DIMATTEO

Partecipa il Direttore Generale sig. Gaetano CHIANTIA

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'articolo 1, comma 2, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, con il quale si stabilisce che presupposto dell'Imposta Comunale sugli Immobili è il possesso, tra l'altro, di aree fabbricabili.

Visto l'articolo 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 504/1992, che definisce come area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Visto, inoltre, l'articolo 5, comma 5, dello stesso D.Lgs. n. 504/1992, con il quale si stabilisce che il valore delle aree fabbricabili è "quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Visto l'articolo 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, il quale assegna ai Comuni la facoltà di adottare un regolamento per un'ulteriore disciplina dell'I.C.I. e in particolare per effetto della lett. g) del comma 1, di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

Richiamata la determinazione n. 265 del 30 settembre 2010, con la quale il dirigente dell'Area Tecnica, Servizio Lavori Pubblici - Progettazione – Ambiente ha incaricato l'arch. Valter GARNERO, tra l'altro, della valutazione di alcune aree ai fini I.C.I. in collaborazione con il Servizio Tributi e il Servizio Urbanistica del Comune di Beinasco.

L'Arch. Valter GARNERO ha provveduto a redigere la stima per la determinazione dei valori relativi alle aree fabbricabili RN8, RN9, RN10, RN11, RN12, RN13, RR1-4 ai fini I.C.I. (VVI). Per la stesura finale dei valori delle suddette aree e per la determinazione dei valori delle restanti aree RR2-1, RR2-5, RR2-9, PN1, PN2, PN3, TNR-1, hanno provveduto l'Ufficio Tributi e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Beinasco.

Ravvisata l'opportunità di determinare i valori delle aree fabbricabili ricadenti in zone oggetto di varianti strutturali al piano regolatore o non prese in considerazione dalla precedente determinazione dei valori e nel contempo aggiornare i valori di quelle zone che sono variate rispetto alla precedente stima attribuiti con determinazione dirigenziale n. 409 del 18 dicembre 2007.

Visto il Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili, approvato con deliberazione consiliare n. 89 del 21 dicembre 1998, che, all'articolo 2, comma 3, così recita:
"3. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, può determinare per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare le attività di accertamento di cui all'art. 7, comma 2, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato".

Richiamato l'articolo 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il quale afferma che il Consiglio Comunale ha competenza limitatamente a determinati atti fondamentali nello stesso indicati, tra i quali non è ricompresa la determinazione di cui sopra, che non rientrando neppure tra le competenze dirigenziali, è demandata alla Giunta Comunale quale organo che compie tutti gli atti rientranti nelle funzioni degli organi di governo, che

non siano riservati dalla legge al consiglio e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo statuto, del sindaco.

Dato atto che le zone per le quali viene effettuata la determinazione dei valori delle aree sono le seguenti: RN8, RN9, RN10, RN11, RN12, RN13, RR1 – 4, RR2 – 1, RR2 – 5, RR2 – 9, PN1. PN2, PN3, TNR – 1.

Vista la relazione prodotta per la definizione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili e le schede sintetiche di valutazione di ogni singola area, allegate a far parte integrante della presente deliberazione.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dai dirigenti competenti arch. Enrica SARTORIS e dott. Matteo RIZZO

All'unanimità

DELIBERA

1. di approvare ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili la "**Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili: Aree RN8, RN9, RN10, RN11, RN12, RN13, RR1-4, RR2-1, RR2-5, RR2-9, PN1, PN2, PN3, TNR-1**" a decorrere dall'anno 2011, atto che contenuto in n. 68 pagine numerate dalla n. 1 alla n. 68, viene allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

AG/ES/CP/MR/ag

X:\Dirigente\Tributi\I.C.I\2011\Proposta deliberazione determinazione valore aree fabbricabili - 4.2011.doc

Allegato alla deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 27 APR. 2011

COMUNE DI BEINASCO

Provincia di Torino

Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili: Aree RN8, RN9, RN10, RN11, RN12, RN13, RR1-4, RR2-1, RR2-5, RR2-9, PN1, PN2, PN3, TNR-1

Allegato **1**	**Redazione** **Arch. Valter GARNERO** Arch. Enrica SARTORIS (Servizio Urbanistica Comune di BEINASCO) Arch. Anna Maria GESUALDI (Servizio Tributi Comune di BEINASCO)

Visto: **Il Dirigente**	**Visto:** **L'Assessore**

COMUNE DI BEINASCO

INDICE

1. Riferimenti urbanistici
2. Riferimenti al mercato immobiliare
3. Criterio di stima: valore attuale dell'area
4. Schede sintetiche di valutazione con estratti P.R.G.C. aree normative (planimetrie e "dati sintetici per area")
   - 4.1. Area RN 8
   - 4.2. Area RN 9
   - 4.3. Area RN 10
   - 4.4. Area RN 11
   - 4.5. Area RN 12
   - 4.6. Area RN 13
   - 4.7. Area RR 1-4
   - 4.8. Area RR 2-1
   - 4.9. Area RR 2-5
   - 4.10. Area RR 2-9
   - 4.11. Area PN 1
   - 4.12. Area PN 2
   - 4.13. Area PN 3
   - 4.14. Area TNR-1
   - Quadro d'unione – Sezione A – Fornaci
   - Quadro d'unione – Sezione B – Beinasco
   - Quadro d'unione – Sezione C – Borgo Melano
   - Quadro d'unione – Sezione D – Borgaretto
5. Allegati
   - Banca dati quotazioni immobiliari (n. 9 schede)

1. RIFERIMENTI URBANISTICI

Il Comune di Beinasco ha la seguente situazione urbanistica:

- il Piano Regolatore è stato approvato con D.G.R. n. 45/7000 del 18.3.1996;
- la Prima Variante strutturale è stata approvata con D.G.R. 16/12669 del 7.6.2004;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 23.9.2008 è stato approvato il progetto preliminare della Variante al PRGC ai sensi della L.R. 1/2007;
- con deliberazione n. 6 del 6.2.2009 il Consiglio Comunale ha approvato le osservazioni presentate al progetto preliminare della Variante strutturale di cui alla L.R. n. 1/2007;
- con deliberazione n. 8 del 24.2.2010 è stata approvata dal Consiglio Comunale la terza Variante strutturale al P.R.G.C. ai sensi della L.R. n. 1/2007, pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 11 del 18.3.2010.

Le Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico individuano, per ogni tipologia di area classificata come edificabile, l'Indice di Utilizzazione Territoriale o di Utilizzazione Fondiaria da utilizzare per il calcolo della potenzialità edificatoria dell'area.

Nel caso specifico il P.R.G.C. attribuisce indici diversi alle aree edificabili oggetto delle determinazione della presente stima, in particolare:

AREE RESIDENZIALI					
ZONA	**LOCALIZZAZIONE**	**INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE MC/MQ**	**INDICE TERRITORIALE DI COPERTURA MQ/MQ**	**INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MC/MQ**	**ALTRE PRESCRIZIONI**
RN 8	Borgaretto porta di ingresso	0,85		2,50	Max 80% resid.; 20% terz. e comm.; 30% edilizia residenziale pubblica
RN 9	Borgaretto contigua zona RN 4	0,40		1,50	50% edilizia residenziale pubblica
RN 10	Beinasco	1,30	0,12		Quota edilizia convenzionata 30%.
RN 11	Beinasco	0,50	0,40		
RN 12	Borgaretto	1,30	0,18		Max 20% Terz. e comm.; 80% resid. Quota edilizia convenzionata 30%.
RN 13	Borgaretto (Confine Orbassano)	0,80	0,10		Quota edilizia convenzionata 25%.
RR 1-4	Borgaretto – ex AA fascia cimitero	0,80		1,50	
RR 2-1	Beinasco	1,50		2,00	
RR 2-5	Beinasco	1,50		2,50	Max 70% resid.
RR 2-9	Beinasco	1,90	0,12		Quota edilizia convenzionata 30%

AREE PRODUTTIVE					
ZONA	LOCALIZZAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE MQ/MQ	INDICE FONDIARIO DI COPERTURA MQ/MQ	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA MQ/MQ	ALTRE PRESCRIZIONI
PN 1	Beinasco		0,50	0,60	
PN 2	Beinasco	0,25	0,50	0,60	
PN 3	Beinasco	0,50	0,40	0,70	

AREE TERZIARIE					
ZONA	LOCALIZZAZIONE			INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA MQ/MQ	ALTRE PRESCRIZIONI
TN R-1	Borgaretto			0,60	Max 50% resid.

2. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per redigere la presente stima si è preso come riferimento "ufficiale" la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'"Agenzia del Territorio" (vedasi le schede allegate) i cui dati sono attualmente disponibili sul sito dell'Agenzia stessa. I valori sono stati opportunamente verificati e mediati al fine di evitare scostamenti sostanziali con il mercato immobiliare "reale" presso operatori del settore immobiliare, imprese costruzioni, agenzie immobiliari nonché i Servizi Tecnici Comunali.

ZONA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	AGENZIA DEL TERRITORIO VALORE MAX EURO/MQ	VALORE MEDIO ADOTTATO EURO/MQ	RIF. SCHEDA AGENZIA DEL TERRITORIO
AREE RESIDENZIALI					
Beinasco Suburbana Borgaretto	Residenziale	Abitazioni civili	1.650,00 Min 2.350,00 Max		1
Beinasco Suburbana Borgaretto	Residenziale	Abitazioni civili	2.000,00 Min 2.750,00 Max		1
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	1. 450,00 Min 2.000,00 Max		2
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	1.350,00 Min 1.800,00 Max		3
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	1.350,00 Min 1.900,00 Max		4
Beinasco Semicentrale	Residenziale	Abitazioni civili	1.550,00 Min 2.100,00 Max		5
Beinasco Semicentrale	Residenziale	Abitazioni civili	1.850,00 Min 2.600,00 Max		5
				1.950,00	

imprese costruzioni, agenzie immobiliari nonché i Servizi Tecnici Comunali. Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio-lungo periodo, poiché è influenzato da incertezze e incognite dell'attuale politica sugli immobili (vedasi tra l'altro la proroga sfratti, la detrazione I.R.Pe.F. sugli affitti, la riduzione I.C.I., la tassazione delle rendite finanziarie, la liberalizzazione dei mutui, la tutela degli acquirenti. ...), nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o lievi adeguamenti dovuti all'aumento del costo della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal P.R.G.C. per ogni area normativa e dal mercato immobiliare e in particolare:

- dati urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità territoriale che indica la possibilità legale di edificazione e che varia a seconda della situazione urbanistica della zona di ubicazione e che viene rilevato nello strumento urbanistico vigente;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: la permuta di un'area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un tipo di contratto molto diffuso. Secondo una stima del Censis, la media nazionale del rapporto di permuta sarebbe pari al cambio del 24% dell'edifico da costruire. In relazione alla specificità delle aree, le prescrizioni particolari previste per le singole aree normative si ritiene necessario ridurre tale percentuale al 22%.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi attesi per la trasformazione edilizia ipotizzata, che si articola in diverse fasi e che prevede l'acquisto del terreno da parte del promotore immobiliare, la fase progettuale e autorizzativa, la costruzione del prodotto edilizio e infine la vendita dell'immobile ricavato.

Il valore dell'area è pertanto pari alla differenza fra ricavi e costi e, in quanto calcolato alla fine del ciclo, deve essere anticipato in rapporto alla durata del ciclo stesso (espresso in variabile n = numero di anni) con i seguenti valori:
n = 1-2: terreno in zona complementare urbanizzata, edificabile con permesso di costruire già programmato o edifici in fase di realizzazione; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale a edificazione in unico lotto;
n = 3: terreno in zona urbanizzata, edificabile con permesso di costruire da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale a edificazione in unico lotto;
n = 4-5: terreno in zona non sufficientemente urbanizzata con obbligo di S.U.E.; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale a edificazione in lotti di intervento;
n = 7-8: terreno in zona non urbanizzata con obbligo di S.U.E.; mercato locale debole; dimensione del terreno superiore a lotti medi;
n = 10: terreno in zona non urbanizzata, priva di accessibilità e infrastrutture, con obbligo di S.U.E.; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi; proprietà molto parcellizzata.

L'altra variabile è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (1,3%) oltre a uno spread del 3%; si assume il valore del 4,5%.

ZONA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	AGENZIA DEL TERRITORIO VALORE MAX EURO/MQ	VALORE MEDIO ADOTTATO EURO/MQ	RIF. SCHEDA AGENZIA DEL TERRITORIO
Beinasco Suburbana Borgaretto	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	1.150,00 Min. 1.600,00 Max		1
Beinasco Periferica	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	1.150,00 Min. 1.500,00 Max		2
				1.400,00	
Beinasco Suburbana Borgaretto	Residenziale	Box	1.050,00 Min 1.250,00 Max		1
Beinasco Periferica	Residenziale	Box	1.050,00 Min 1.400,00 Max		2
Beinasco Periferica	Residenziale	Box	1.050,00 Min 1.350,00 Max		3
Beinasco Periferica	Residenziale	Box	1.050,00 Min 1.350,00 Max		4
Beinasco Semicentrale	Residenziale	Box	1.050,00 Min 1.350,00 Max		5
				1.250,00	
AREE PRODUTTIVE					
Beinasco Periferica	Produttiva	Capannoni industriali	390,00 Min 520,00 Max		6
Beinasco Periferica	Produttiva	Capannoni industriali	390,00 Min 520,00 Max		7
				450,00	
AREE TERZIARIE – RICETTIVE – SPORTIVE					
Beinasco Suburbana Borgaretto	Commerciale	Negozi	1.150,00 Min 1.400,00 Max		8
Beinasco Periferica	Commerciale	Negozi	1.050,00 Min 1.350,00 Max		9
				1.200,00	

3. CRITERIO DI STIMA: VALORE ATTUALE DELL'AREA

Procedimento sintetico-comparativo mediante stima a costo di trasformazione

Per la determinazione del Valore Venale ai fini I.C.I. (VVI) sono stati individuati dei criteri che rispondono a esigenze di uniformità e correttezza, associando a un valore fisso altri valori dinamici che possano evitare automatismi e raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi medi praticati nel mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è, come visto al paragrafo precedente, tratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'"Agenzia del Territorio" (vedasi le schede allegate); nel caso sono state utilizzate le quotazioni "Max" poiché la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale dei terreni su cui verranno realizzati fabbricati nuovi nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per le aree "residenziali" si è preso come riferimento la tipologia delle "Abitazioni civili". I suddetti valori sono stati opportunamente mediati al fine di evitare scostamenti sostanziali con il valore del mercato immobiliare "reale" indicato da operatori del settore immobiliare,

4. SCHEDE SINTETICHE DI VALUTAZIONE

4.1 - AREA RN 8

Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (Euro/mq)	1.950,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilizia residenziale pubblica: Pmvep (Euro/mq)	1.400,00
Prezzo medio di vendita immobili commerciali terziari in Beinasco: Pmvc (Euro/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale: Ift = (mc/mq)	0,85
Box indice di riferimento: 1 mq/10mc Ifb = (mq/mc)	0,085
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (70% dell'80%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift x 80% x 70%= Euro/mq di superficie territoriale	309,40
2. box	
Coefficiente: 0,085 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,085 = Euro ogni metro di superficie territoriale	106,25
3. edilizia residenziale pubblica (30% dell'80%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3 x 0,8/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	95,20
4. edilizia commerciale e terziaria	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/kc x Ift x 20% = Euro/mq di superficie territoriale	51,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	561,85
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	123,61
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	4,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**104,75**

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN8 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X					EV (1)		X	X	X		X			X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)*	X	X	X	X		X					
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) 30% Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)						X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di densità territoriale (IT)	mc/mq	0,85
Indice di densità fondiaria (IF)	mc/mq	2,50
Altezza massima consentita	m	13,00
Piani fuori terra		4 più eventuale sottotetto abitabile[1]

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) L'intervento è subordinato alla stesura di (~~un S.U.E.~~)**uno Studio Unitario Preventivo ai sensi comma 3 art 29 NTA** unitario con l'area TN3(~~,alla attuazione della quota di area F compresa nel S.U.E.~~) **ed alla dismissione della quota di area F posta tra la viabilità di progetto della strada Provinciale e le aree TN3, SR ed SP limitrofe alla RN8,** alla dismissione della viabilità prevista dal P.R.G.C. ed alla dismissione **e/o vincolo ad uso pubblico, delle aree a servizi indicate in cartografia di PRGC.** ~~delle aree a servizi ST401, 402, 403. Nella porzione di area F potranno essere realizzati, previo preventivo accordo con l'Amministrazione e con l'Ente Parco del Po, impianti sportivi privati convenzionati con l'ente pubblico ed un parco attrezzato, nel rispetto delle prescrizioni normative contenute nel Progetto Guida per la zona F. Le dismissioni saranno regolate nell'ambito della convenzione.~~[1]
2) **L'attuazione avviene per comparti individuati nell'ambito dello studio unitario con specifici S.U.E. che determinano anche la parte di zona F da dismettere al Comune; la parte di zona F di cui al punto precedente, da dismettere al Comune, verrà ceduta interamente con l'avvio del primo comparto, mentre per la rimanente parte della zona F sarà facoltà dell'Amministrazione comunale chiederne la successiva cessione.**[1]
3) La dislocazione degli edifici dovrà riprodurre l'effetto "porta d'ingresso" dalla rotonda e completare la piazza quadrata indicata in planimetria di P.R.G.C. ed essere coerente con lo schema progettuale allegato alla relazione di controdeduzione alle osservazioni regionali.
4) Le attività CD e TC non potranno superare il 20% ciascuna della cubatura; la residenza non potrà superare l'80%.
5) **Parte dei** piani terreni degli edifici prospicienti la piazza quadrata saranno destinati ad attività commerciali-terziarie.[1]
6) L'intervento è consentito previa stesura di indagine idrogeologica a cura del richiedente che individui la massima escursione della falda e che indichi la soggiacenza minima, le misure di azzeramento degli effetti per eventuali interferenze con l'opera e le misure cautelative per i piani interrati. In assenza di tali campagne di indagine e di protezione cautelativa le opere in sotterraneo sono vietate.
7) L'indice territoriale viene applicato anche alla rotatoria ed alla viabilità in progetto confinante con la zona RN8. L'indice fondiario viene applicato anche sulla quota di aree servizi indicate in cartografia (~~comprese nell'ambito del P.E.C. eccedenti la quota di aree da dismettere per il rispetto degli standards urbanistici~~) **eccedenti la quota di aree da dismettere per il rispetto degli standards urbanistici, che dovranno essere private vincolate ad uso pubblico.**[1]
8) Nell'ambito del S.U.E.potrà essere modificato l'assetto delle aree a servizi poste sul lato Nord così come la sagoma di ingombro massimo degli edifici.

(1) Commi così modificati e aggiunti con D.C.C. n. 49 del 26/06/2008

SCHEDA 1

AREA: RN8

SCALA
1: 2000

10

4.2 - AREA RN 9	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (Euro/mq)	1.950,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilizia residenziale pubblica: Pmvep (Euro/mq)	1.400,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,40
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,04
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (50%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x 0,5/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	130,00
2. box	
Coefficiente: 0,04 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,04 = Euro ogni metro di superficie territoriale	50,00
3. edilizia residenziale pubblica (50%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,5/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	93,33
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	273,33
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	60,13
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**41,47**

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN9 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X			X	X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X		X					
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) 50% EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)					X	X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	*0,40*
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq	1,50
Altezza massima consentita	m	7,50
Piani fuori terra		2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) L'intervento è subordinato a S.U.E. esteso all'intera area che preveda la dismissione dell'area a servizi per uno standard non inferiore a 35 mq/ab.
2) Nell'ambito del S.U.E. potrà essere modificata la viabilità di accesso e distribuzione indicata in P.R.G.C., così come l'assetto delle aree a servizi.
3) Il S.U.E. dovrà essere corredato da uno studio di verifica ambientale e di inserimento paesaggistico relativamente alla integrazione con il Piano d'Area del Parco Regionale di Stupinigi.
4) Nelle aree di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del D.P.G.R. 236/88, della D.G.R. 44-41741 del 19/11/1994 e l'art. 45 delle presenti N.T.A.
5) Nei lati Sud ed Ovest dovrà essere prevista una cortina alberata di protezione ambientale e ricavata un'area a verde alberato all'estremo Sud-Ovest come indicato in cartografia di P.R.G.C.
6) Gli edifici dovranno rispettare le norme di carattere architettonico contenute nell'art. 51 delle presenti N.T.A.
7) Le caratteristiche dimensionali e distributive degli edifici dovranno essere coerenti con lo schema progettuale dell'area allegato alla relazione di controdeduzione alle osservazioni Regionali.
8) Nell'area RN9 si sconsiglia l'esecuzione di interrati. L'eventuale, strategica, necessità di realizzare tali interventi è subordinata ai risultati di una campagna piezometrica che individui la massima escursione della falda e che, estesa temporalmente in modo esauriente, indichi la soggiacenza minima, le misure di azzeramento degli effetti per eventuali interferenze con l'opera e le misure cautelative per i piani interrati. In assenza di tali campagne di indagine e di protezione cautelativa le opere in sotterraneo sono vietate. In ogni caso il piano di calpestio degli interventi non potrà essere inferiore a mt 1,50 rispetto all'attuale piano di campagna. L'eventuale sporto dell'interrato rispetto al piano del suolo esterno sistemato non sarà conteggiato in cubatura.

COMUNE DI GRUGLIASCO
12

SCHEDA 2

AREA: RN9

SCALA
1: 2000

4.3 - AREA RN 10	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (€/mq)	1.750,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilizia residenziale pubblica: Pmvep (Euro/mq)	1.400,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,30
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,13
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (70%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x 0,7 x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	530,83
2. box	
Coefficiente: 0,13 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,13 = Euro ogni metro di superficie territoriale	162,50
3. edilizia residenziale pubblica (30%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	182,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	875,33
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	192,57
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	5,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**157,20**

DATI SINTETICI PER AREA[1]

DENOMINAZIONE AREA

RN10 RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X		X				X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X					
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)							X	X		X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq		1,30
Indice ~~fondiario~~ territoriale[2] di copertura (IC) mq/mq		0,12
Altezza massima consentita	m	18,00
Aree per servizi	mq	5.296

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per l'utilizzo residenziale dell'area RN10 è necessario procedere ad un monitoraggio fonometrico, ad un eventuale piano di bonifica acustica *e ad un'analisi di compatibilità dell'attività residenziale con le attività produttive preesistenti nonché di tutte le misure preventive e protettive a carattere tecnico e progettuale utili a non incrementare il livello di rischio per i nuovi insediamenti dell'area in oggetto.*
2) E' prevista una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 30% delle volumetrie realizzate.
3) *La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico ~~previsti per la classe A ai sensi della LR 13/2007 e DGR n. 43-11965 del 04/08/2009~~ e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009)[2]. La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.*
4) La progettazione dell'area dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E' ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti :

COMUNE DI ... 45

- le quantità a servizi da dismettere;
- le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale in seguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010
(2) Modifiche apportate con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

16

SCHEDA 3

AREA: RN10

SCALA
1: 2000

17

4.4 - AREA RN 11	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	1.950,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,50
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,05
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni ed accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	325,00
2. box	
Coefficiente: 0,05 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,05 = Euro ogni metro di superficie territoriale	62,50
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	387,50
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	85,25
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	5,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**69,59**

DATI SINTETICI PER AREA[1]

DENOMINAZIONE AREA

RN11 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X					X	X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X	X	X*			
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	0,50
Indice ~~fondiario~~ territoriale[2] di copertura (IC)	mq/mq	0,40
Altezza massima consentita	m	7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

*L'intervento di cui alla lettera g) è subordinato alla stesura di un S.U.E. unitario che preveda la dismissione della viabilità prevista dal PRGC. L'attuazione potrà avvenire per comparti individuati nell'ambito del S.U.E.

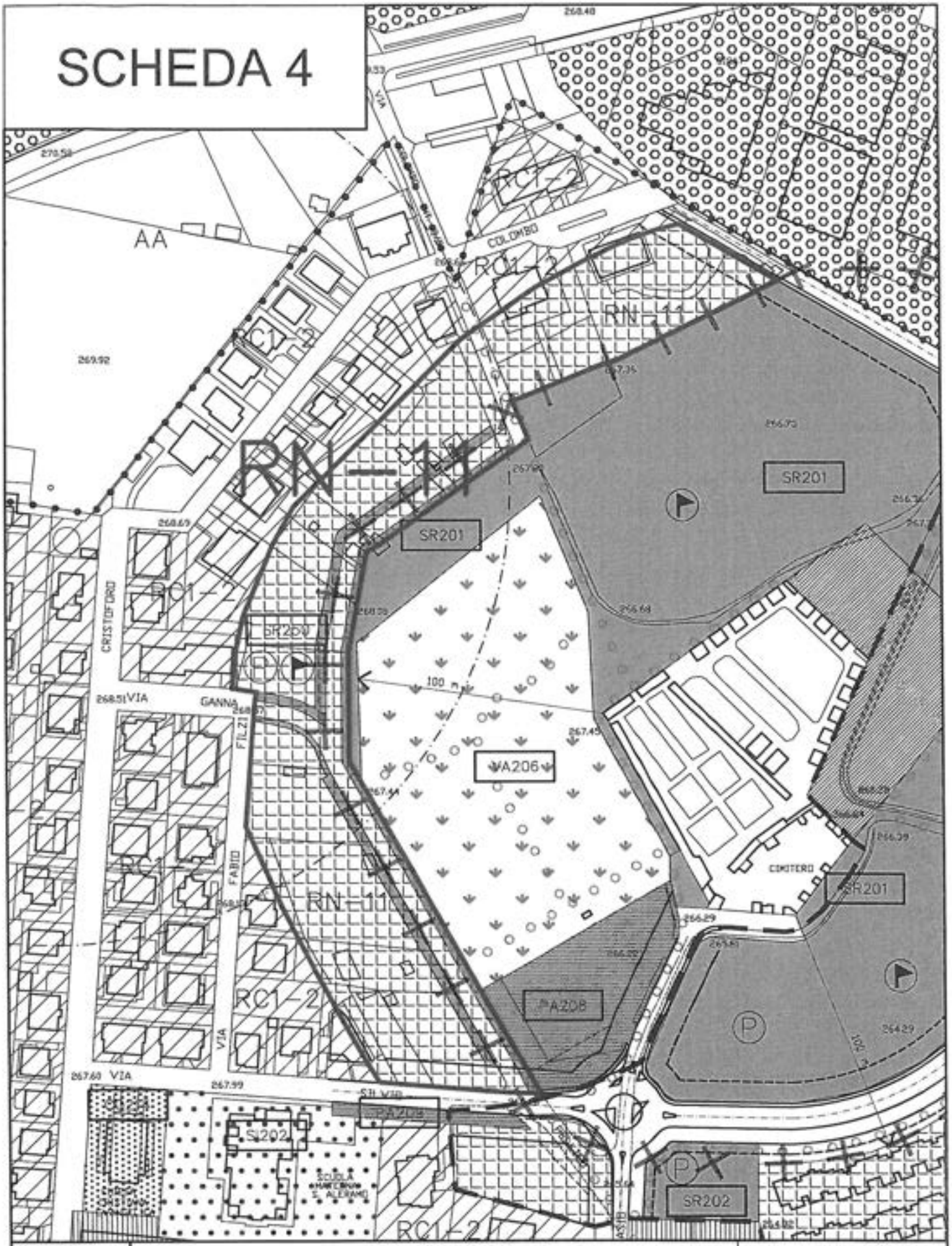
1) E' prevista la realizzazione di una strada posta a confine tra l'area servizi del Cimitero di Beinasco e l'area RN11, fiancheggiata da una pista ciclo-pedonale.
2) *Le distanza degli edifici dal ciglio della strada di cui al punto 1 non dovrà essere inferiore a 10 metri.*
3) *La progettazione della viabilità deve prevedere accorgimenti tecnici per evitare la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da essi provenienti, ai sensi dei disposti del D.Lgs. 152/2006.*
4) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del relativo articolo di queste norme.
5) *Per l'utilizzo residenziale dell'area RN11 è necessario procede ad un'analisi di compatibilità dell'attività residenziale con le attività produttive preesistenti nonché di tutte le misure preventive e protettive a carattere tecnico e progettuale utili a non incrementare il livello di rischio per i nuovi insediamenti dell'area in oggetto.*
6) *La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico ~~previsti per la classe A ai sensi della LR 13/2007 e DGR n. 43-11965 del 04/08/2009~~ e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009)[2]. La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.*

COMUNE DI BEINASCO (TORINO)
19

7) *Per gli interventi di cui alle lettere g), h), i) e l) è prescritta la predisposizione all'allacciamento alla rete di teleriscaldamento.*

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010
(2) Modifiche apportate con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

SCHEDA 4



AREA: RN11

SCALA
1: 2000

21

4.5 - AREA RN 12

Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (Euro/mq)	1.950,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilizia residenziale pubblica: Pmvep (Euro/mq)	1.400,00
Prezzo medio di vendita immobili commerciali terziari in Beinasco: Pmvc (Euro/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,30
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,130
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (70% dell'80%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift x 80% x 70%= Euro/mq di superficie territoriale	473,20
2. box	
Coefficiente: 0,13 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,13 = Euro ogni metro di superficie territoriale	162,50
3. edilizia residenziale pubblica (30% dell'80%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3 x 0,8/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	145,60
4. edilizia commerciale e terziaria	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/kc x Ift x 20% = Euro/mq di superficie territoriale	78,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superificie territoriale: Vp (Euro/mq)	859,30
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	189,05
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	5,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**154,32**

DATI SINTETICI PER AREA[1]

DENOMINAZIONE AREA

RN12 RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X**		X				X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÁ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X					
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)							X	X		X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	1,30
Indice ~~fondiario~~ territoriale[2] di copertura (IC)	mq/mq	0,18
Altezza massima consentita	m	13,00
Aree per servizi	mq	23.742

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

**L'attività TC non potrà superare il 20% del totale della S.U.L. prevista.

1) L'intervento è subordinato alla stesura di uno Studio Unitario Preventivo, ai sensi del c. 3 art. 29 delle NTdA, che comprenda l'area RN8 ed alla dismissione della quota di area F posta tra la viabilità di progetto della strada provinciale e le aree ex TN3, ora RN12, SR ed SP limitrofe alla RN8, nonchè alla dismissione della viabilità prevista dal P.R.G.C.
2) L'attuazione avviene per comparti individuati nell'ambito dello studio unitario con specifici S.U.E.; la parte di zona F di cui al punto precedente, da dismettere al Comune, verrà ceduta interamente con l'avvio del primo comparto, mentre per la rimanente parte della zona F sarà facoltà dell'Amministrazione comunale chiederne la successiva cessione.
3) E' ammessa la realizzazione di viabilità di servizio all'area RN8 anche anticipatamente all'attuazione dell'intera area ex TN3, ora RN12, purchè coerente con l'assetto urbanistico indicato dallo Studio Unitario Preventivo e previa la verifica degli standard di legge.
4) *L'intervento è vincolato alla realizzazione, nell'area destinata a verde sportivo, di un complesso ludico sportivo, comprensivo di piscina, da convenzionarsi con il Comune.*
5) *In merito alle problematiche idrogeologiche, si rimanda all'art. 48 delle presenti norme.*
6) E' prevista una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 30% delle volumetrie realizzate.
7) *La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico ~~previsti per la classe A ai sensi della LR 13/2007 e DGR n. 43-11965 del 04/08/2009~~ e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009)[3]. La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.*
8) La progettazione dell'area dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E'

COMUNE DI BRIMASCO (CN)
93

ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti :

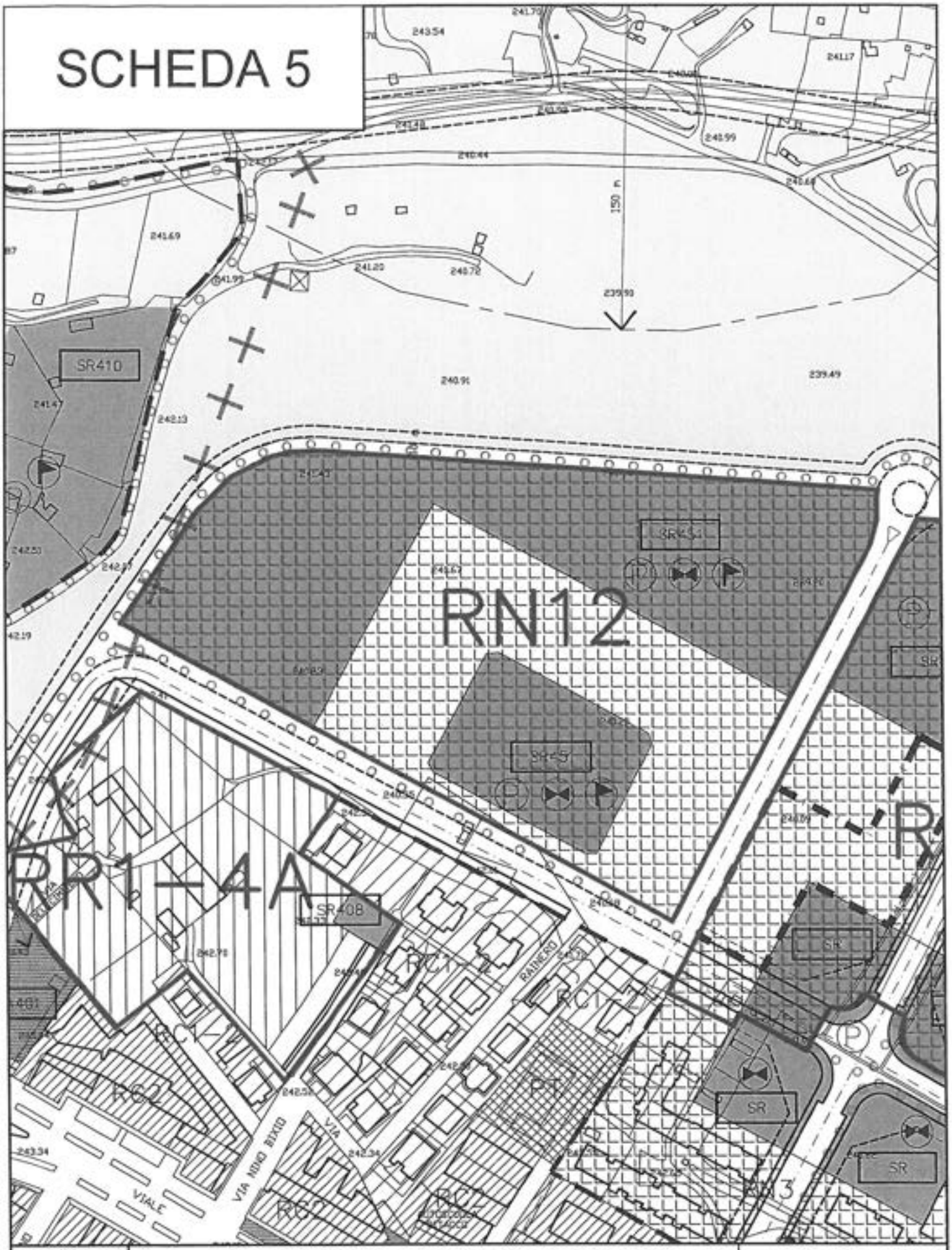
- le quantità a servizi da dismettere;
- le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale in seguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010
(2) Modifiche apportate con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

COMUNE DI BERNASCO
27

SCHEDA 5



AREA: RN12

SCALA
1: 2000

4.6 - AREA RN 13	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana Pmv (Euro/mq)	1.950,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilizia residenziale pubblica Pmvep (Euro/mq)	1.400,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,80
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,08
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (75%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x 0,75 x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	390,00
2. box	
Coefficiente: 0,08 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,08 = Euro ogni metro di superficie territoriale	100,00
3. edilizia residenziale pubblica (25%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,25/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	93,33
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	583,33
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	128,33
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	5,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**104,76**

DATI SINTETICI PER AREA[1]

DENOMINAZIONE AREA

RN 13 RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X					X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X					
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)							X	X		X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	0,80
Indice ~~fondiario~~ territoriale[2] di copertura (IC)	mq/mq	0,10
Altezza massima consentita	m	13,00
Aree per servizi	mq	29.247

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) E' prevista una quota di edilizia sovvenzionata non inferiore al 25% delle volumetrie realizzate da localizzare preferibilmente in prossimità di Via Aldo Moro.
2) E' necessaria una attenta valutazione previsionale di clima acustico (ai sensi dell'art. 11 della LR 52/2000) e una corretta progettazione dei requisisti acustici passivi degli edifici (ai sensi del DPCM 5/12/1997) in prossimità del confine con il Comune di Orbassano.
3) *In merito alle problematiche idrogeologiche, si rimanda all'art. 48 delle presenti norme.*
4) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del relativo articolo di queste norme.
5) *La progettazione della viabilità deve prevedere accorgimenti tecnici per evitare la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da essa provenienti, ai sensi dei disposti del D.Lgs. 152/2006.*
6) *La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico ~~previsti per la classe A ai sensi della LR 13/2007 e DGR n. 43-11965 del 04/08/2009~~ e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009)[2] La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.*
7) La progettazione dell'area dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E' ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti:
   - le quantità a servizi da dismettere;

COMUNE DI BEINASCO
247

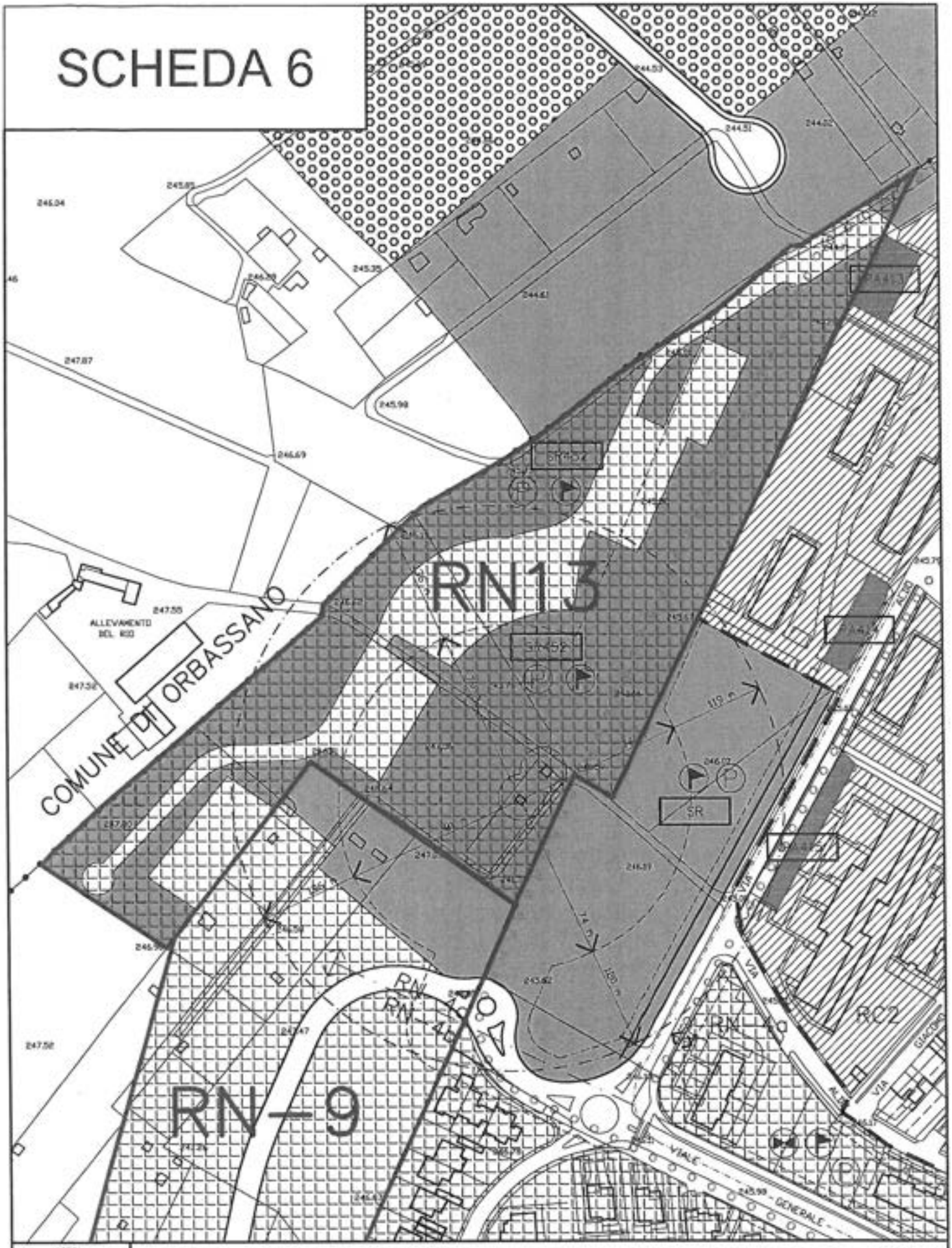
- le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme;
- *la localizzazione delle possibilità edificatorie deve essere posta nelle parti a nord dell'area.*

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale in seguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010
(2) Modifiche apportate con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

COMUNE DI BERNASCO
28

SCHEDA 6



AREA: RN13

4.7 - AREA RR 1-4/A	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (Euro/mq)	1.950,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	0,80
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,08
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	520,00
2. box	
Coefficiente: 0,08 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,08 = Euro ogni metro di superficie territoriale	100,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di sup. territoriale: Vp (Euro/mq)	620,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	136,40
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	8,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**100,29**

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-4 RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X						X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X	X				
Con concessione convenzionata								X	X		
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	0,80
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq	1,50
Altezza massima consentita	m	7,50

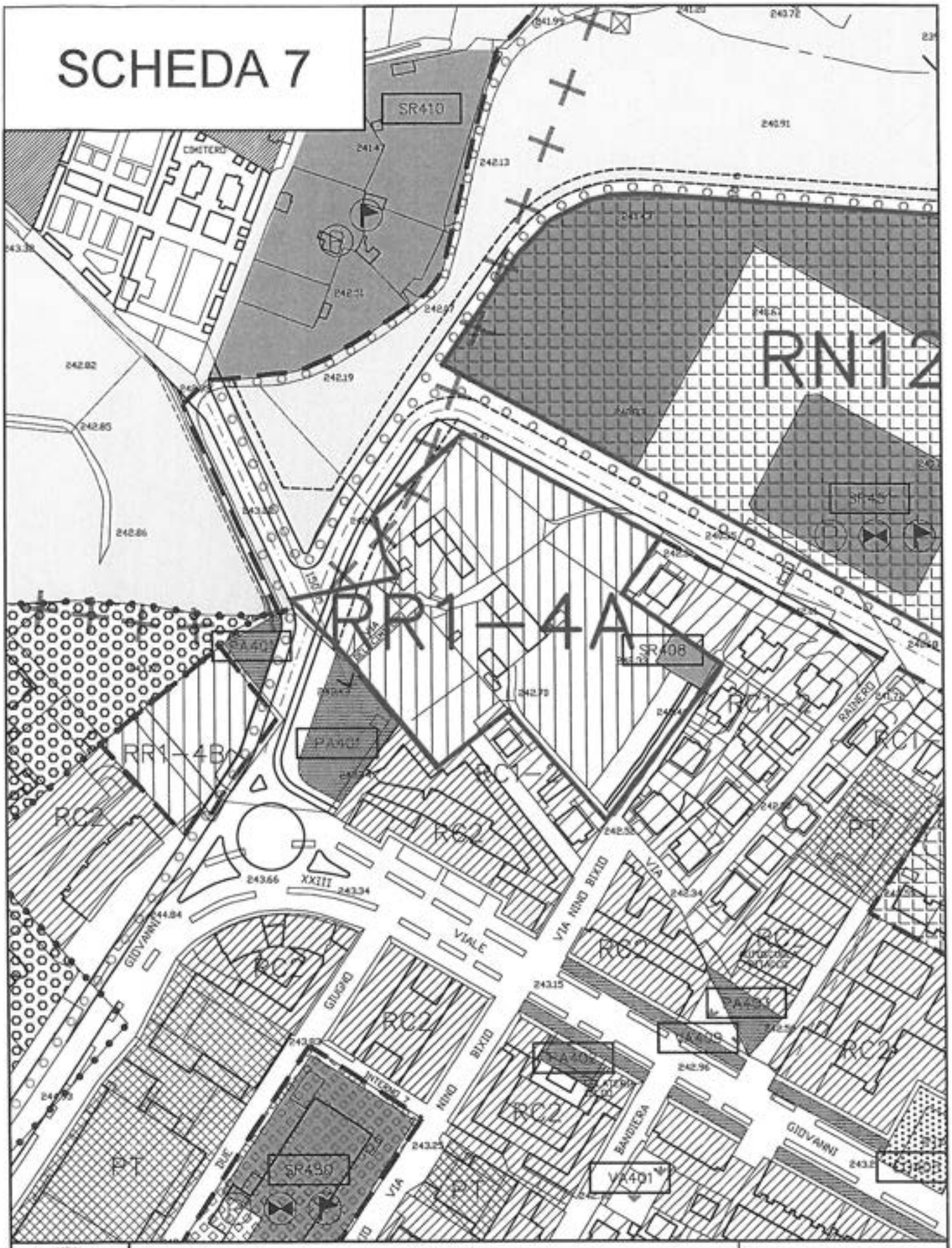
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Gli interventi di nuova costruzione si attuano con concessione convenzionata nell'area RR1-4b e con S.U.E. esteso all'intera area nella RR1-4a
2) La volumetria dell'area RR1-4b potrà essere eventualmente realizzata nell'area RR1-4a previo vincolo di asservimento con atto registrato.
3) Alla potenzialità edificatoria delle aree di pertinenza degli edifici preesistenti dovrà essere sottratta la volumetria esistente.
4) Le parti di aree di proprietà interessate da aree a servizi o viabilità in progetto dovranno essere dismesse gratuitamente.
5) L'attuazione degli interventi che prevedano modifiche della viabilità rispetto a quanto indicato in PRGC è subordinata a S.U.E. unitario esteso al totale delle aree di intervento indicante anche il quadro di compatibilità con le proprietà consolidate comprese all'interno dell'area urbanistica.
6) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale ~~(tav. all. 2) nei limiti della normativa del Piano di Adeguamento della disciplina del commercio~~ **individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.**[1]

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

COMUNE DI BENASCO PROVINCIA DI TORINO 34

SCHEDA 7



AREA: RR1-4/A

SCALA
1: 2000

4.8 - AREA RR2-1/B	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	1.625,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,50
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc	0,15
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift = €/mq di superficie territoriale	812,50
2. box	
Coefficiente: 0,15 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,15 = Euro ogni metro di superficie territoriale	187,50
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale:	1.000,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	220,00
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	1,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**210,53**

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR2-1 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X				X	X			X	X	X					X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X	X				
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

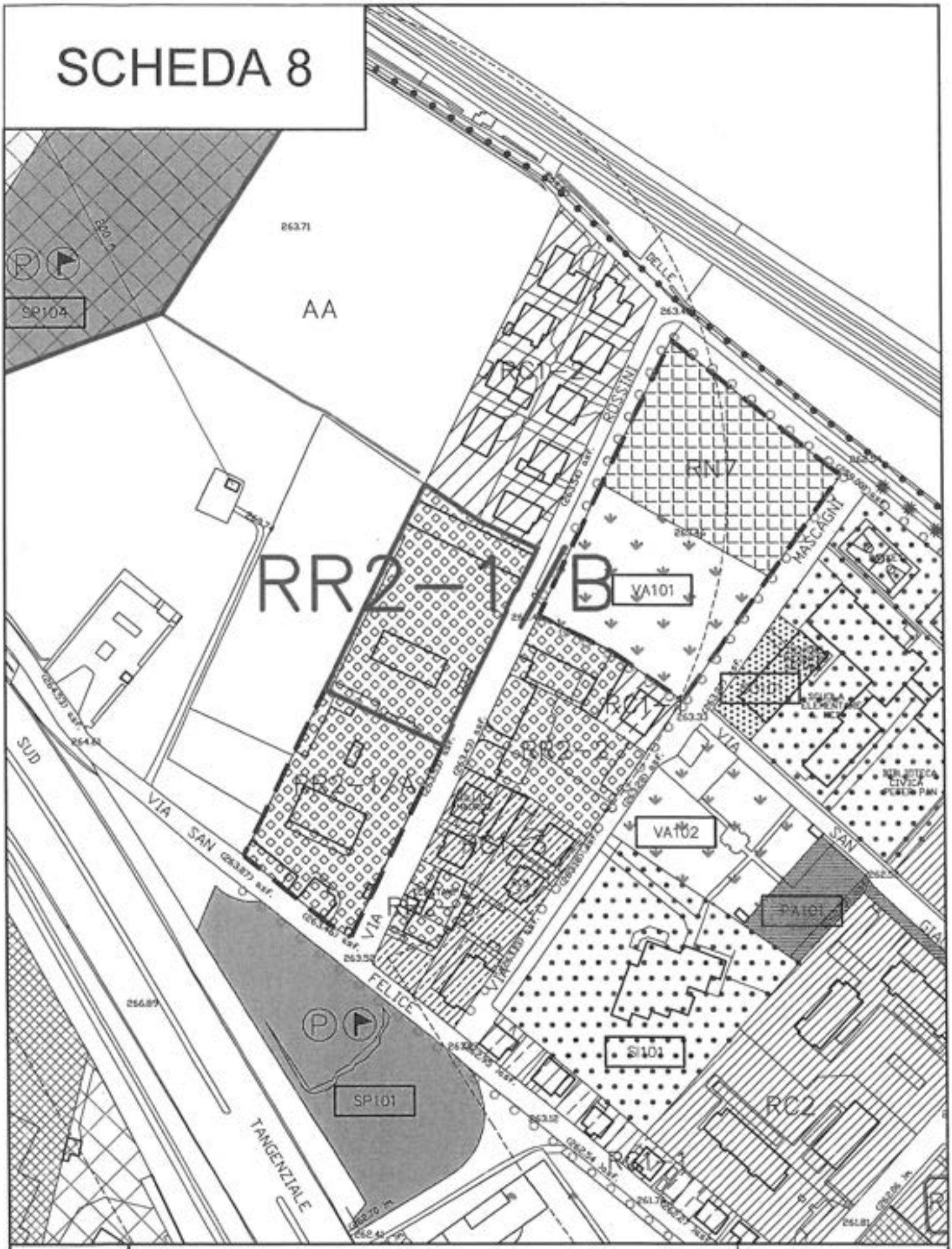
Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	1,50
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq	2,00
Altezza massima consentita	m	10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Nell'area di rispetto del pozzo sito in Fornaci lo strumento urbanistico esecutivo e i successivi progetti devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica che indichi a livello progettuale tutte le idonee misure di protezione e di salvaguardia della qualità delle acque sotterranee. Le trasformazioni sono subordinate all'impegno di realizzare tali misure che costituiscono condizione necessaria anche per concedere l'abitabilità. (Si richiamano i punti 4 e 5 della Relazione geologico-tecnica dell'aprile 1993). Si richiamano le prescrizioni del DPR 236/88.

COMUNE DI BEINASCO
34

SCHEDA 8



AREA: RR2-1/B

SCALA
1: 2000

4.9 - AREA RR2-5

Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	1.575,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita immobili commerciali terziari in Beinasco: Pmvc (Euro/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,50
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,15
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (70%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Ift x 70% = Euro/mq di superficie territoriale	551,25
2. box	
Coefficiente: 0,15 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,15 = Euro ogni metro di superficie territoriale	187,50
3. edilizia commerciale e terziaria (30%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/kc x Ift x 30% = Euro/mq di superficie territoriale	135,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	873,75
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	192,23
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	8,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**141,34**

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR2-5 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X	X					X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X					
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)							X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

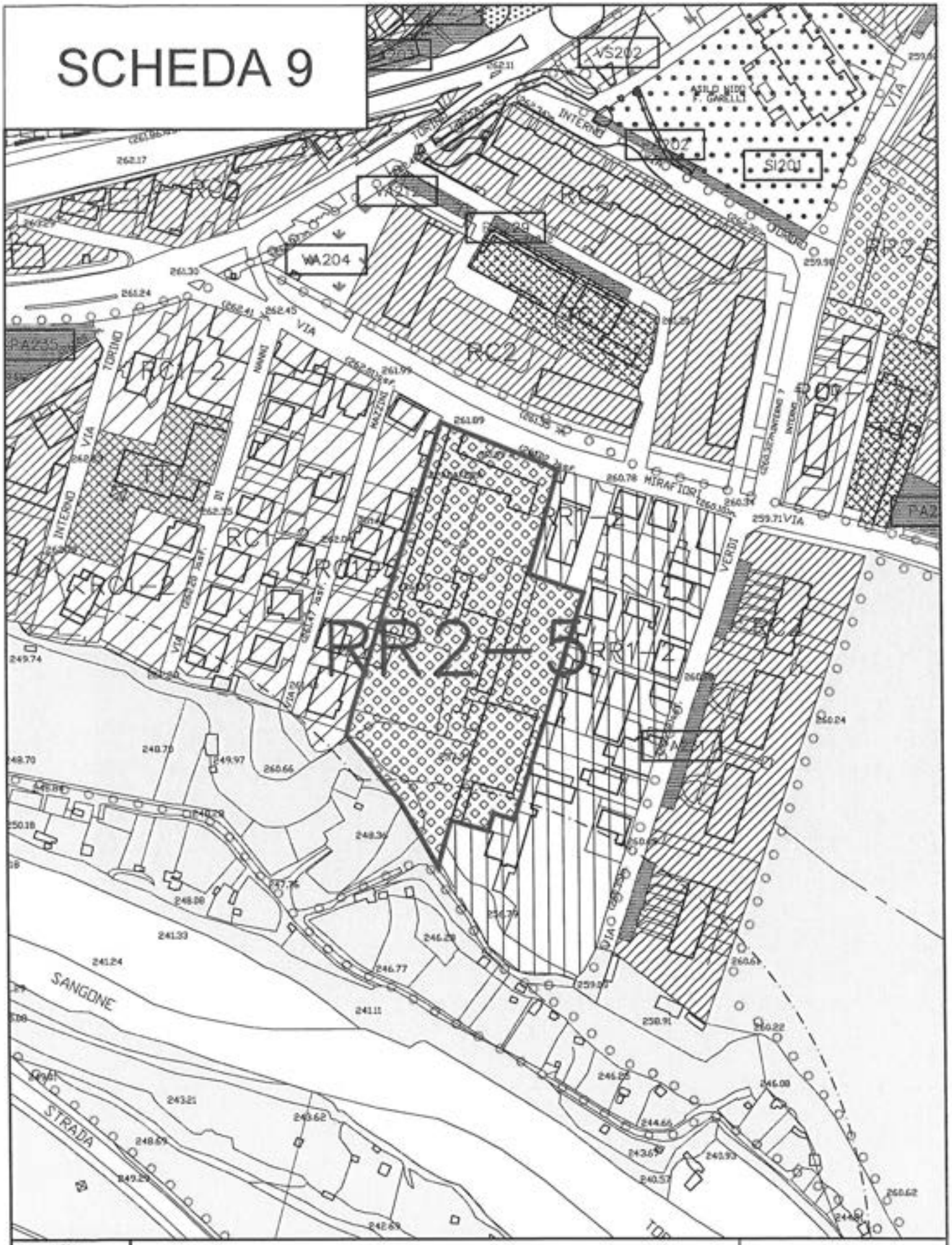
Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	1,50
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq	2,50
Altezza massima consentita	m	9,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Eventuali interventi sull'area interna al perimetro di zona e compresa nella fascia di tutela del Parco Fluviale sono subordinati al parere dell'Ente competente.
2) La residenza non potrà superare il 70% della volumetria realizzabile.

COMUNE DI BERNASCO (TORINO)
37

SCHEDA 9



AREA: RR2-5

SCALA
1: 2000

4.10 - AREA RR 2-9	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	1.750,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita alloggi edilzia residenziale pubblica Pmvep (Euro/mq)	1.400,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mc/mq)	1,90
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,19
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (70%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x 0,7/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	775,83
2. box	
Coefficiente: 0,19 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,19 = Euro ogni metro di superficie territoriale	237,50
3. edilizia residenziale pubblica (30%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvep x 0,3/k x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	266,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	1.279,33
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	281,45
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	8,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**206,95**

DATI SINTETICI PER AREA[1]

DENOMINAZIONE AREA

RR2-9 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X					
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)			X	X	X	X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,90

Indice ~~fondiario~~ territoriale[2] di copertura (IC) mq/mq 0,12

Altezza massima consentita m 18,00

Aree per servizi mq 38.245

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Gli interventi individuati dalla lettera c), d1), d2), f), g), i), l) e m), sono subordinati allo studio, realizzazione e collaudo degli interventi di riassetto territoriale e di difesa dell'esistente previsti dal PAI.
2) *Anche a seguito della realizzazione e del collaudo degli interventi di riassetto territoriale si vieta, nelle aree a tergo delle opere di difesa idraulica la realizzazione al di sotto della quota di 253 m s.l.m..*
3) Gli interventi di trasformazione in destinazione residenziale nell'area RR2-9 sono soggetti alla *presentazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica esteso alle aree RR2-9 e PT1.* L'attuazione potrà avvenire per comparti individuati nell'ambito del S.U.E.
4) E' prevista una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 30% delle volumetrie realizzate.
5) Per la trasformazione dell'area in residenziale è necessaria una attenta valutazione previsionale di clima acustico (ai sensi dell'art. 11 della LR 52/2000) e una corretta progettazione dei requisisti acustici passivi degli edifici (ai sensi del DPCM 5/12/1997).
6) Prima dell'utilizzo residenziale dell'area deve essere messo in sicurezza il tratto di strada Orbassano con soluzioni supportate da analisi e rilievi sul traffico indotto dalla nuova destinazione residenziale, verifica di capacità della strada, verifica della capacità delle eventuali rotatorie e definizione dei regimi di circolazione.
7) Considerato che si tratta di un sito industriale dismesso è necessario, prima di intervenire sui lotti, condurre un piano *di indagini ambientali ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., parte IV, Titolo V, che preveda la verifica dell'assenza di passività a carico delle matrici ambientali, la verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) e l'eventuale messa in sicurezza o bonifica del sito.*
8) *La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico ~~previsti per la classe A ai sensi della LR 13/2007 e DGR n. 43-11965 del 04/08/2009~~ e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009)[7]. La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il*

COMUNE DI BENASCO
40

risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.

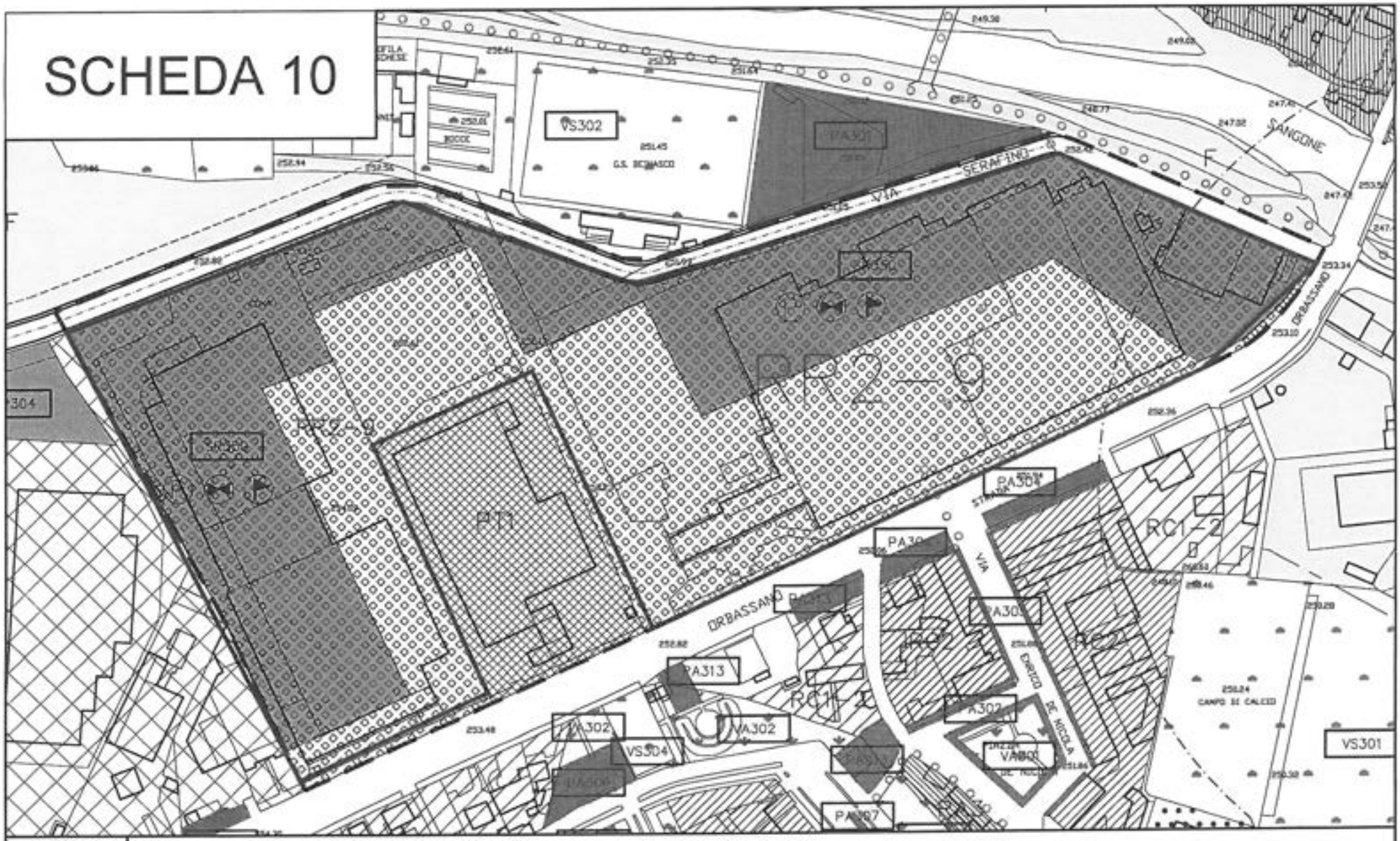
9) La progettazione dell'area dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E' ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti:
   - le quantità a servizi da dismettere;
   - le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme;
   - *le costruzioni dovranno mantenere un arretramento rispetto a Strada Orbassano, in conformità alle soluzioni progettuali presentate nella verifica di impatto sulla viabilità allegata allo strumento urbanistico;*
   - *le costruzioni dovranno avere un'altezza decrescente verso il fronte lungo il Torrente Sangone.*

   L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale in seguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010
(2) Modifiche apportate con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

41

SCHEDA 10



AREA: RR2-9

4.11 - AREA PN 1	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	450,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale* Ift = (mq/mq)	0,50
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia produttiva - capannoni	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	225,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	225,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	49,50
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**34,14**

* non essendo presente nella scheda normativa del P.R.G.C. l'indice di utilizzazione territoriale, esso è stato ricavato nel modo seguente:

indice di utilizzazione fondiaria = mq/mq 0,60
superficie territoriale = mq 9.671 circa
superficie fondiaria = mq 8.481 circa
8.481 x 0,60 = 5.088,6
5.088,6 : 9.671 = 0,5261 arrotondato a 0,50

indice di utilizzazione territoriale = mq/mq 0,50

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PN1 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
			X	X	X	X		X								X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)*	X	X	X	X		X	X				
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X		X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

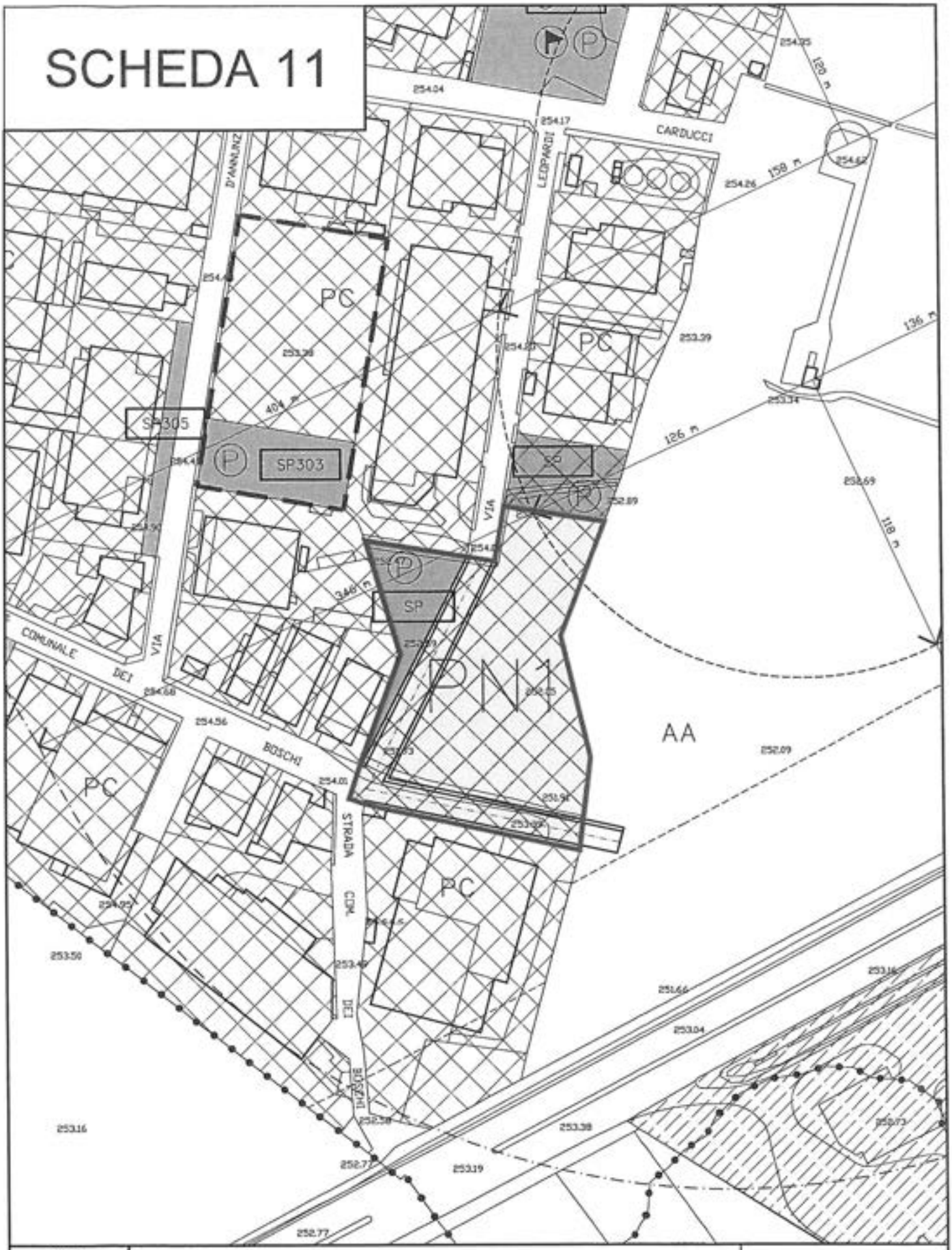
Indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	mq/mq	0,60
Indice fondiario di copertura		mq/mq	0,50
Altezza massima consentita		m	10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Solo su edifici già realizzati con S.U.E.

1) Servizi: almeno 20% della superficie territoriale.
2) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88, dell'art. 54 delle presenti NTdA, dell'allegato "Studio idrogeologico perle aree di salvaguardia dei pozzi" (aprile 1993), di quello dell'ottobre 1994 e in particolare della D.G.R. del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994.
3) "Per opere di particolare impegno" si devono eseguire indagini geologico-tecniche al fine di dimensionare correttamente le opere di fondazione (si richiama la Relazione geologico-tecnica a pag. 138,139).

SCHEDA 11



AREA: PN1

SCALA
1: 2000

4.12 - AREA PN 2	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	450,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mq/mq)	0,25
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia produttiva - capannoni	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	112,50
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	112,50
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	24,75
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	10,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**17,07**

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PN2 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
			X	X	X			X								X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÁ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)*	X	X	X	X		X	X				
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X		X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	0,25
Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	0,60
Indice fondiario di copertura	mq/mq	0,50
Altezza massima consentita	m	10,00

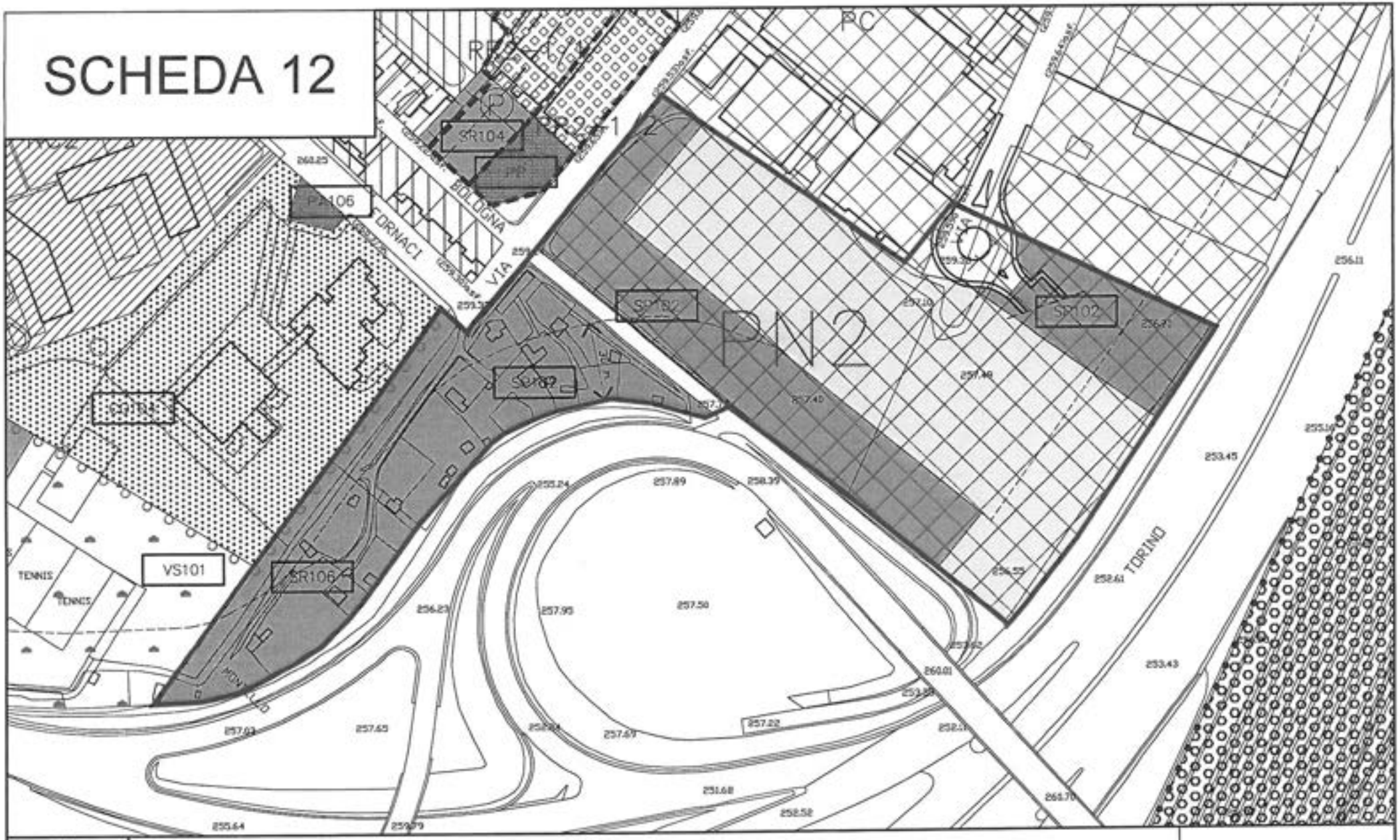
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Solo su edifici già realizzati con S.U.E.

1) Sono ammessi esclusivamente interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti confinanti comprese nella zona PC.
2) Nell'ambito del S.U.E. dovranno essere dismesse o vincolate ad uso pubblico tutte le aree indicate a servizi nella cartografia di P.R.G.C., comunque non inferiori al 20% delle S.T..
3) Su Via Venezia dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di superficie non inferiore a 4000 mq.
4) La Via Padova dovrà essere dotata di un'adeguata area di manovra se lasciata a fondo cieco. In alternativa dovrà proseguire, con regolamentazione a senso unico, su Via Venezia. L'accesso dei mezzi pesanti alla Ditta Rinaldi dovrà avvenire esclusivamente da Via Padova.
5) "Per opere di particolare impegno" si devono eseguire indagini geologico-tecniche al fine di dimensionare correttamente le opere di fondazione (si richiama la Relazione geologico-tecnica a pag. 138, 139).
6) L'assetto della viabilità e dei parcheggi dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato alla relazione di controdeduzioni alle osservazioni regionali.

COMUNE DI SEMPIANO
47

SCHEDA 12



AREA: PN2

SCALA
1: 2000

4.13 - AREA PN 3 PIP	
Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili capannoni in Beinasco - periferica: Pmv (Euro/mq)	450,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale Ift = (mq/mq)	0,50
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia produttiva - capannoni	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv x Ift = Euro/mq di superficie territoriale	225,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	225,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	49,50
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	5,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**40,41**

COMUNE DI BEINASCO

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PN3 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
			X	X	X			X								X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X	X				
Con concessione convenzionata											
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)								X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

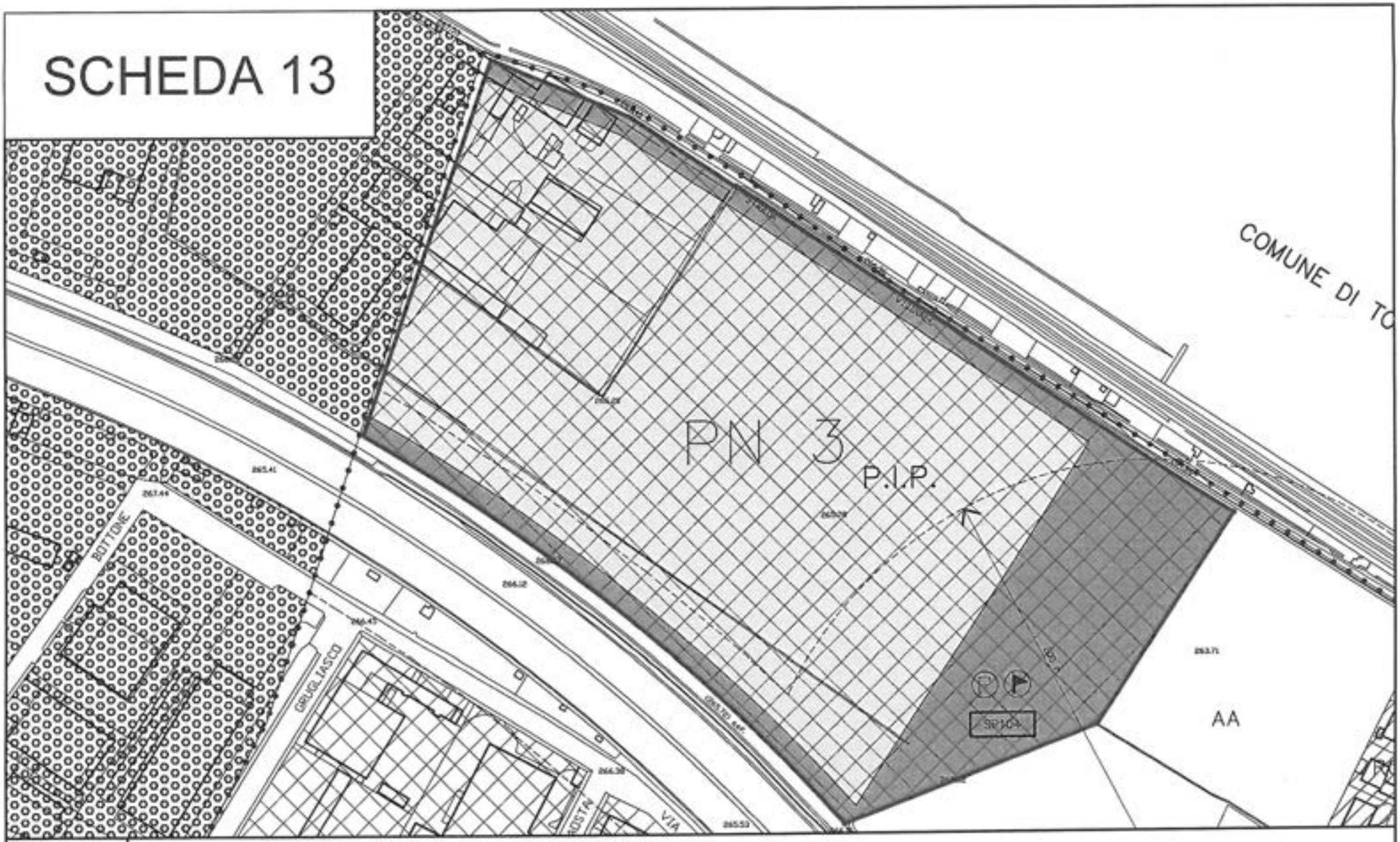
Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	0,50
Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	0,70
Indice fondiario di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima consentita	m	10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Servizi: almeno 20% della superficie territoriale. Nell'ambito del S.U.E., compatibilmente con le norme delle aree di rispetto dei pozzi potrà essere prevista una diversa dislocazione delle aree a servizi.
2) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88, dell'art. 45 delle presenti NTdA, e in particolare della D.G.R. del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994.
   Al P.I.P. dovrà essere allegato uno studio idrogeologico per la definizione delle aree da salvaguardare dei Pozzi ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n°236.
3) "Per opere di particolare impegno" si devono eseguire indagini geologico-tecniche al fine di dimensionare correttamente le opere di fondazione (si richiama la Relazione geologico-tecnica a pag. 138,139).
4) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione di un Piano per Insediamenti Produttivi di Iniziativa Pubblica, alla realizzazione di idonea viabilità di accesso per il traffico pesante da Strada del Portone e dallo svincolo tangenziale in zona SITO ed all'introduzione di divieti di transito per il traffico pesante su Via S. Felice. L'approvazione del P.I.P. è subordinata alla stipula di accordo di Programma con il Comune di Orbassano e Provincia di Torino che impegni gli Enti alla realizzazione della viabilità citata.
5) Il S.U.E. unitario potrà prevedere il recupero funzionale degli edifici preesistenti a confine con il Comune di Orbassano e la realizzazione di una fascia verde di protezione di 10 m di profondità a lato di Strada delle Lose.
6) Sugli edifici di impianto storico del cascinale agricolo sono ammessi gli interventi recuperati nel rispetto delle norme architettoniche di cui all'art. 51 delle presenti N.T.A.. Le modalità di riuso e di rifunzionalizzazione dovranno essere normate dallo Strumento Urbanistico Esecutivo. In alternativa gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza potranno eventualmente non essere comprese nel P.I.P. relativamente al conteggio del rapporto di copertura e l'applicazione degli indici. In tal caso, nell'area di pertinenza degli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti senza incremento di S.L.P.
7) Nell'ambito dell'intervento dovrà essere mantenuta e riqualificata la "Strada delle Lose" con il ripristino dei caratteri funzionali e dei materiali originari.

COMUNE DI BEINASCO

SCHEDA 13



AREA: PN3

4.14 - AREA TNR-1

Analisi di mercato	
Prezzo medio di vendita degli immobili residenziali in Beinasco - suburbana: Pmv (Euro/mq)	1.950,00
Prezzo medio di vendita Box in Beinasco: Pmb (Euro/mq)	1.250,00
Prezzo medio di vendita immobili commerciali terziari in Beinasco: Pmvc (Euro/mq)	1.200,00
Dati urbanistici territoriali	
Indice di fabbricabilità territoriale* Ift = (mq/mq)	0,50
Box indice di riferimento: 1 mq/10 mc Ifb = (mq/mc)	0,05
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: k = (m)	3,00
Rapporto fra valore di incidenza dell'area e altezza teorica interpiano che tenga conto della presenza delle parti comuni e accessori: kc = (m)	4,00
Valutazione dell'area in base alla percentuale di incidenza del prodotto finito	
1. edilizia abitativa (50%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmv/k x Iff x 50% = Euro/mq di superficie territioriale	162,50
2. box	
Coefficiente: 0,05 (1 mq/10 mc)	
Pmb * 0,05 = Euro ogni metro di superficie territoriale	62,50
3. edilizia commerciale e terziaria (50%)	
Valore unitario del prodotto finito rispetto alla cubatura media realizzabile: Pmvc/kc x Iff x 50% = Euro/mq di superficie territoriale	75,00
TOTALE Valore del prodotto finito ogni mq di superficie territoriale: Vp (Euro/mq)	300,00
Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito	22%
Valore unitario dell'area Va = Vp * 22% = (Euro/mq)	66,00
Attualizzazione del valore dell'area: VVI = Va/(1+r n)	
Tempo di attuazione in anni n =	3,00
Tasso di interesse r =	0,045
VVI = Euro/mq di superficie territoriale	**58,15**

* non essendo presente nella scheda normativa del P.R.G.C., l'indice di utilizzazione territoriale è stato ricavato nel modo seguente:

indice di densità fondiaria = mq/mq 0,60
superficie territoriale = mq 4.000
superficie fondiaria = mq 3.050
3.050 x 0,60 = 1.830
1.830 : 4.000 = 0,458 arrotondato a 0,50

indice di utilizzazione territoriale = mq/mq 0,50

DATI SINTETICI PER AREA[1]

DENOMINAZIONE AREA

TNR-1 AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA DI NUOVO IMPIANTO COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CO	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X						X		X	X		X		X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)	X	X	X	X	X	X					
Con concessione convenzionata								X			
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)						X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità fondiaria	(IF)	mq/mq	0,60
Altezza massima consentita		m	10,50

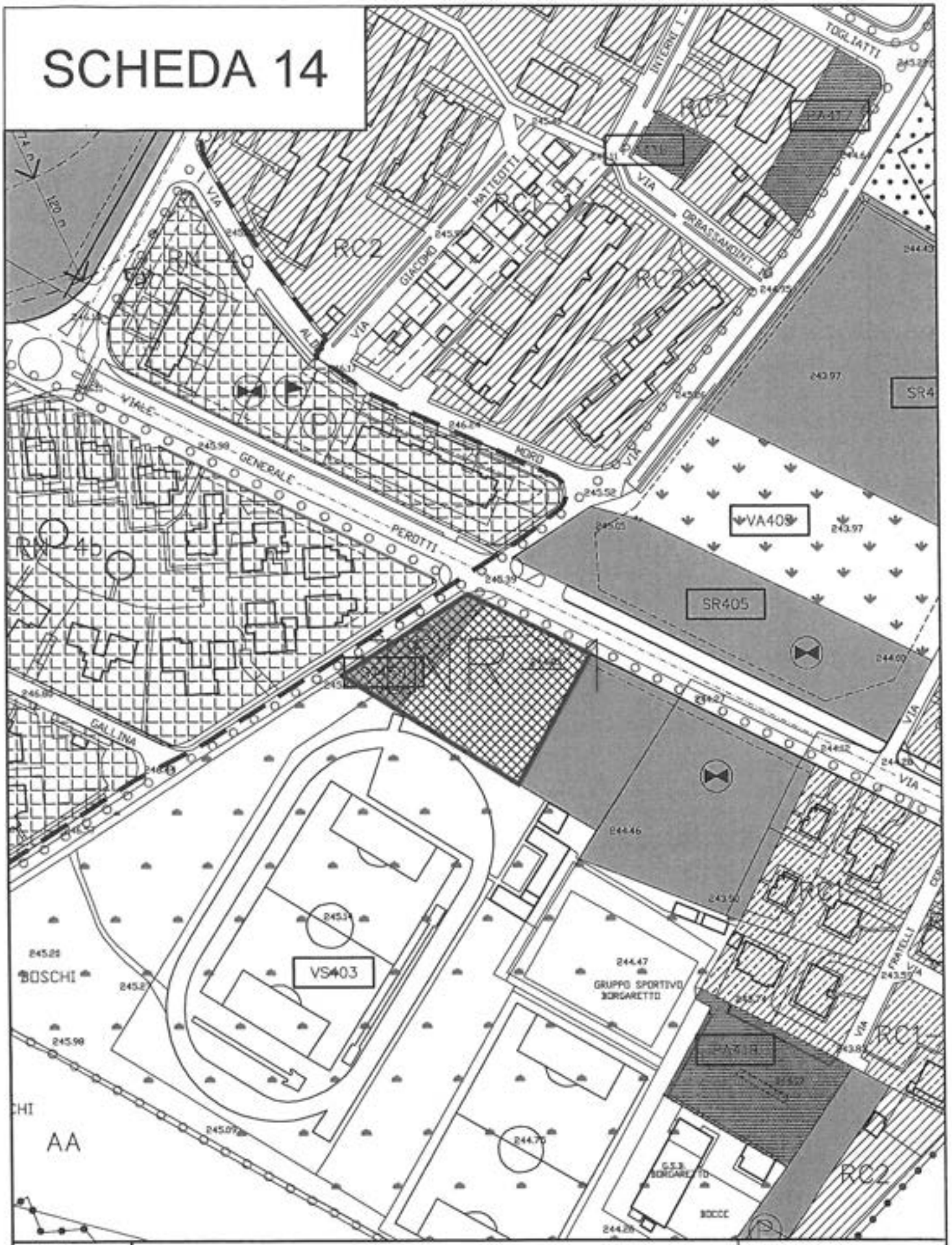
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Il fabbisogno di standard dovrà essere valutato in riferimento all' art. 21 della L.R. 56/77. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle N.T.d'A. ed anche ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.
2) La residenza non potrà superare il 50% della SUL complessiva.
3) Il Piano del Commercio individua una localizzazione di tipo L1 che dovrà soddisfare i parametri del PRGC e della D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i. **per quanto riguarda le superfici commerciali realizzabili si rimanda al capitolo 2 "compatibilità tipologico funzionali dello sviluppo commerciale, tabella 2.5 C"** [2]
4) *La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico ~~previsti per la classe A ai sensi della LR 13/2007 e DGR n. 43-11965 del 04/08/2009~~ e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009)*[3]
   La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.
5) *In merito alle problematiche idrogeologiche, si rimanda all'art. 48 delle presenti norme.*

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010
(2) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009
(3) Comma così modificato con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

COMUNE DI BRIANÇON (TORINO) 153

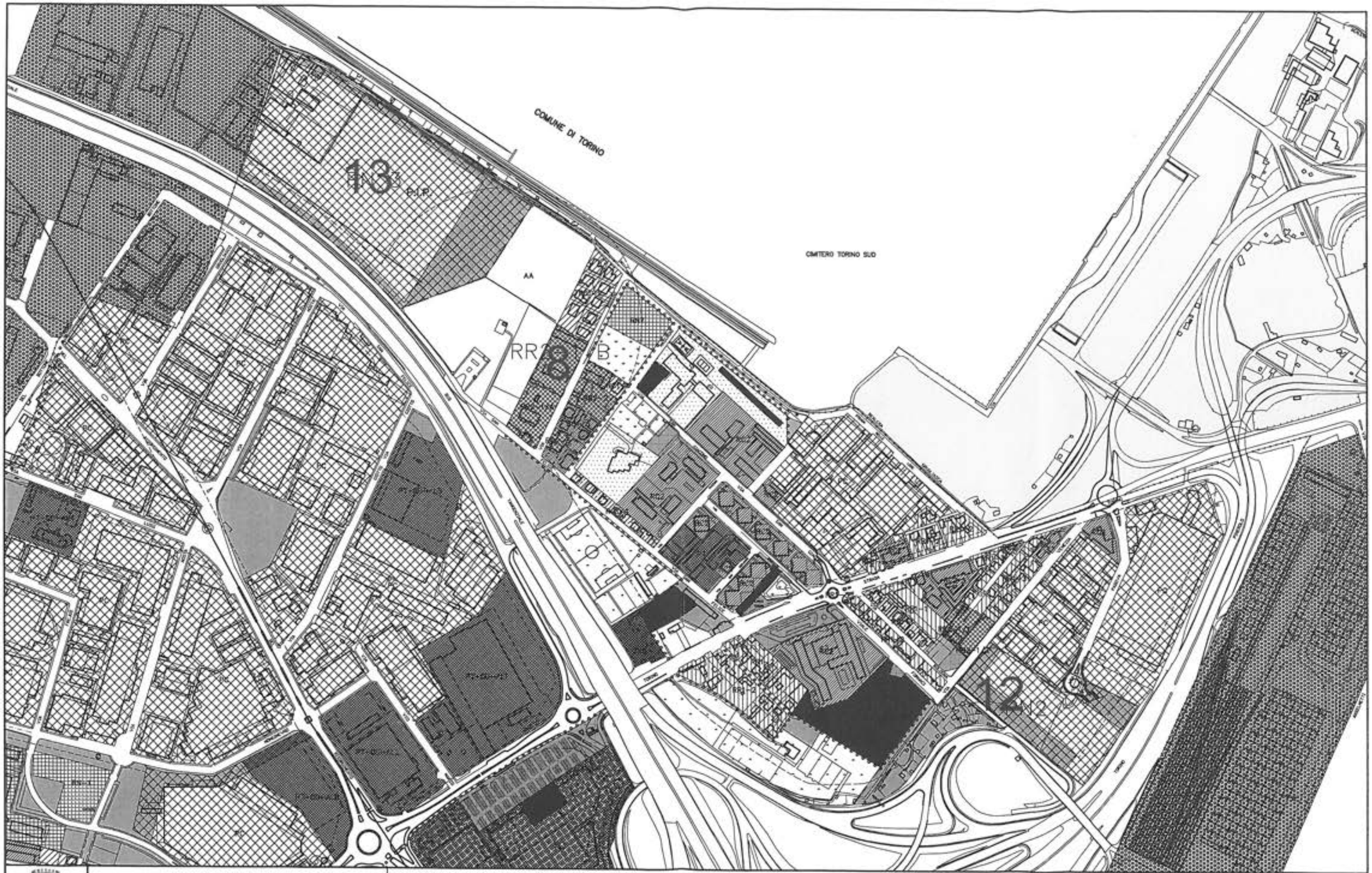
SCHEDA 14



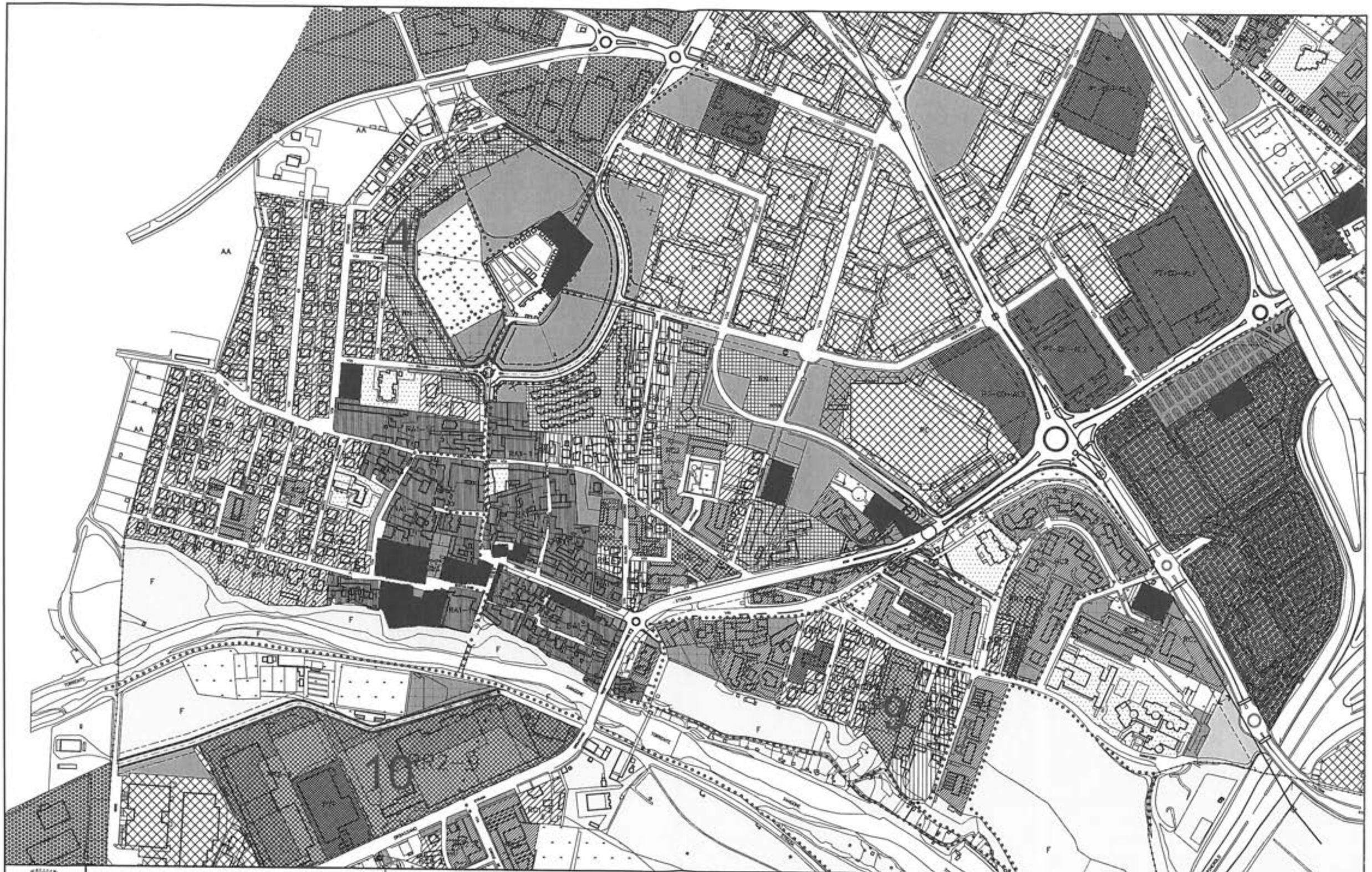
AREA: TNR1

SCALA
1: 2000

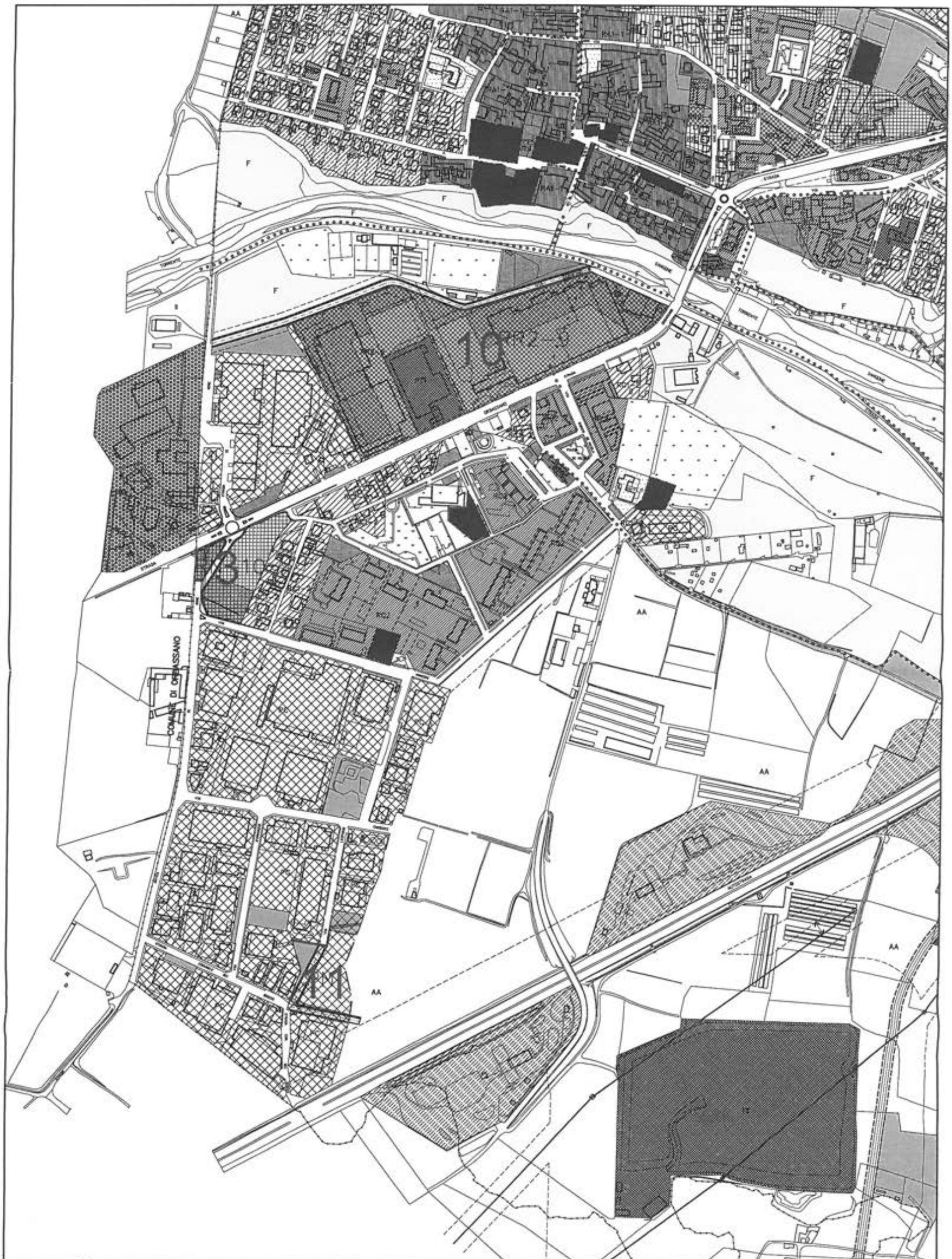
5. ALLEGATI



ALLEGATI CARTOGRAFICI	QUADRO D'UNIONE - SEZIONE A - FORNACI	SCALA 1: 5000



ALLEGATI CARTOGRAFICI	QUADRO D'UNIONE - SEZIONE B - BEINASCO	SCALA 1: 5000



ALLEGATI CARTOGRAFICI	QUADRO D'UNIONE - SEZIONE C - BORGO MELANO	SCALA 1: 5000

ALLEGATI CARTOGRAFICI	QUADRO D'UNIONE - SEZIONE D - BORGARETTO	SCALA 1: 5000

SCHEDA 1

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Suburbana/BORGARETTO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2350	L	6,6	9,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2750	L	7,1	10,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1600	L	4,8	6,9	L
Box	NORMALE	1050	1250	L	5,6	7,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2100	L	6,3	8,8	L

60

SCHEDA 2

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

mettiamoci la faccia

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE TRA V.MANZONI E P.ZA DE NICOLA

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2000	L	5,8	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1500	L	4,5	6,6	L
Box	NORMALE	1050	1400	L	5,6	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1900	L	5,9	8,3	L

SCHEDA 3

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

mettiamoci la faccia

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA MIRAFIORI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1800	L	5,4	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1500	L	4,8	6,9	L
Box	NORMALE	1050	1350	L	5,6	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1900	L	5,5	7,8	L

62

SCHEDA 4

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE FORNACI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1900	L	6	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1500	L	4,8	6,9	L
Box	NORMALE	1050	1350	L	5,3	7,4	L

83

SCHEDA 5

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

mettiamoci la faccia

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Semicentrale/ADIACENTE CENTRO STORICO VIA RIVALTA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2100	L	6,1	9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2600	L	7,4	10,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1500	L	4,5	6,6	L
Box	NORMALE	1050	1350	L	5,9	7,8	L

SCHEDA 6

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

mettiamoci la faccia

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/CENTRO COMMERCIALE LE FORNACI E WARNER VILLAGE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Magazzini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	520	L	2,5	3,3	L

SCHEDA 7

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE TRA T.SANGONE E STRADA TORINO ORBASSANO

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Magazzini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	520	L	2,5	3,3	L
Laboratori	OTTIMO	780	970	L	3,3	4,8	L

66

SCHEDA 8

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Suburbana/BORGARETTO

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1150	1400	L	6	7,8	L

SCHEDA 9

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: BEINASCO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA MIRAFIORI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1050	1350	L	4,8	7,3	L

IL SINDACO
F.TO (Maurizio PIAZZA)

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Nicola DIMATTEO

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.TO Maurizio PIAZZA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO Nicola DIMATTEO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Beinasco lì 10 MAG. 2011

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 10 MAG. 2011

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

lì 10 MAG. 2011