

Prot. 205 / Data 23/05/2011
Tit. 0600 / Fasc. 3-231

CITTA' DI TORINO
Presenta numero N. 3208
18 MAG. 2011

Al Protocollo Generale della Città di TORINO (Segreteria Generale - V.Milano 1)

ARRIVO

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE N.231 AL P.R.G.C. DI TORINO.

I sottoscritti:

- Giorgio Donati, proprietario dell'immobile sito in P.zza Campanella 14, censito a catasto al foglio n.69, particella 1629 sub 1, sub 2, sub 3, con una superficie fondiaria di 583,5 mq. ed una superficie utile lorda di 407,7 mq.;
- Germano Gariglio e Annamaria Gariglio, soci della GERMANA S.A.S., proprietaria dell'immobile sito in P.zza Campanella 18, con superficie fondiaria di 1.253 mq ed una superficie utile lorda di 1.056 mq.;
- Giuseppe Gozzo, amministratore della Società Immobiliare CAPELLI 1996 S.S., proprietaria dell'immobile sito in V. Capelli ~~P.zza Campanella~~ 89, con superficie fondiaria di 1.380,6 mq ed una superficie utile lorda di 2.059,7 mq.;

presa visione degli elaborati relativi alla Variante Parziale in oggetto osservano quanto segue.

Gli immobili di proprietà ricadono all'interno di un compendio di immobili siti nell'isolato tra P.zza Campanella e Via Carlo Capelli, la Via Nicomede Bianchi e la Via Giovanni Servais, compresi all'interno dell'area da trasformare per servizi (ATS) 8v - "Campanella", per la quale è prevista la trasformazione urbanistica con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ai sensi dell'art.20 delle N.U.E.A. del P.R.G.C.

Le prospettive assegnate dal P.R.G.C. non hanno reso finora possibile la prevista trasformazione in quanto economicamente non sostenibile, e a questo proposito i sottoscritti, insieme alle proprietà contermini in data 1/12/2008 avevano aderito ad una proposta presentata all'Amministrazione Civica di cambio di destinazione d'uso di tali aree, proponendone una riclassificazione come aree miste M1, in analogia alle circostanti aree.

Tale proposta non si è pienamente concretizzata (ma non per volontà dei sottoscritti) nella variante in oggetto che riguarda solo tre immobili rispetto alle sei proprietà in cui si articola l'area ATS 8v.

Non si comprende quindi la motivazione di tale esclusione dato l'obiettivo generale della riqualificazione urbanistica che è alla base della variante e la comune volontà dei proprietari a provvedervi.

Va precisato che gli immobili in oggetto sono in corso di disattivazione produttiva (proprietà Donati) o ospitano attività rilocalizzabili a tempi più o meno brevi (GERMANA S.A.S Società Immobiliare CAPELLI 1996 S.S.)

La pubblica utilità della Variante non può infatti essere artificiosamente limitata alla realizzazione della nuova biblioteca e al reperimento delle risorse finanziarie necessarie. Le condizioni degli immobili investiti dalla variante sono del tutto simili a quelle dell'area in oggetto, anche se la trasformazione in area M1 non conferisce particolare incremento del valore dell'immobile in oggetto, ma condizioni economiche appena sufficienti a configurare l'ipotesi di demolizione e ricostruzione, e quindi di ridefinire l'affaccio dell'isolato su P.zza Campanella.

ALL. N. 1 DELIBERAZIONE MECC. N. 2014.0114/003

IL DIRIGENTE DI
AREA URBANISTICA
Arch. Rosa GILARDI



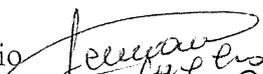
Chiedono pertanto che anche le aree di proprietà dei sottoscritti vengano riclassificate come area mista M1, dichiarandosi disponibili a verificare la fattibilità economica della trasformazione e a condividere l'eventuale incremento di valore conseguente alla Variante stessa.

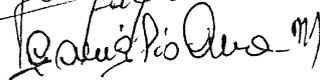
Si allega alla presente la proposta sottoscritta ed inviata del 01/12/2008 con le relative planimetrie.

Per eventuali comunicazioni di carattere tecnico i sottoscritti invitano a fare riferimento al Prof. Arch. Bruno Bianco con studio in Via Nizza 43 in Torino, tel. 011-6699883, e-mail bruno_bianco@fastwebnet.it.

Torino, 18 maggio 2011

Giorgio Donati 

Germano Gariglio 

Annamaria Gariglio 

Giuseppe Gozzo 

Ill.mo Sig.
SINDACO della Città di
Torino

On. Sergio Chiamparino
Via Palazzo di Città, 1
10122 Torino

Gent.mo Sig.
Assessore all'Urbanistica

Dott. Mario Viano
Via Meucci, 4
10121 Torino

Torino, 1 dicembre 2008

Oggetto: Proposta di cambio di Destinazione Urbanistica delle aree comprese nella ATS ambito 8v-Campanella, localizzata tra via Capelli e piazza Campanella.

I sottoscritti proprietari delle aree con immobili site in piazza Campanella n°14, 16 e 18 e via Capelli n° 89, 91 e 93, tutte comprese, nel vigente P.R.G., nell'Area da Trasformare per Servizi A.T.S. ambito 8 v- Campanella,

premessi che:

- le aree di cui sopra sono interessate da condizioni di uso e attività in atto diversificate; infatti parte degli immobili esistenti (in particolare gli edifici di via Cappelli 85-87, già destinati ad attività terziarie e magazzini, risultano da anni sottoutilizzati o, in alcuni casi, in stato di inutilizzo; altri invece sono sede di attività imprenditoriali (via Cappelli 93) e oggetto di recenti importanti opere di manutenzione degli immobili;
- da un'indagine conoscitiva presso gli uffici comunali del Commercio è emerso che per il Mercato di Piazza Campanella non ci sono progetti o prospettive di sviluppo ed ampliamento ma si prefigura una probabile riduzione dell'attività con il trasferimento parziale della struttura ambulante in via Servais;

- da una verifica con gli uffici del Settore Viabilità e Parcheggi della Città ed i programmi in atto, non è considerata di alcun interesse la realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area, così come previsto dalla scheda normativa dell'ambito, in quanto non strategico né necessario alle reali esigenze della zona;

considerato che:

- ai sensi dell'art. 20 delle vigenti NTA di PRG, le modalità di trasformazione delle ATS prevedono, in alternativa all'esproprio, la cessione gratuita dell'80% dell'area per servizi pubblici e la realizzazione, sulla restante parte del 20% di 0,7/3 mq. SLP/ ST incrementabile fino ad un massimo di 0,50 mq./mq. mediante il recupero di 1/3 della SLP esistente ;
- gli edifici esistenti hanno una SLP complessiva pari a circa mq. 8.800 ca. molto superiore alla SLP prevista dall'art. 20 delle NTA di P.R.G. e pari a mq. 4.630;
- da una attenta analisi e verifica delle diverse condizioni in atto delle proprietà tale previsione è quindi fortemente penalizzante, non risulta economicamente sostenibile e quindi, di fatto, impedisce ogni possibile trasformazione e riuso dell'area anche a scapito del reperimento di aree a servizi come previsto dalla normativa vigente;
- la Città di Torino non ha mai evidenziato interesse alla trasformazione mediante esproprio e che la Città stessa risulta proprietaria di una lotto dell'area, in piazza Campanella 12, (lotto 3 allegato A) di mq. 902 di SF;
- le aree circostanti l'attuale A.T.S. sono classificate dalle Nta come Aree Normative M1 con I.F. di zona pari a 1,35 mq./mq.SF.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, con l'obiettivo di favorire una realistica trasformazione dell'area, nel rispetto dell'interesse pubblico proprio della destinazione d'uso vigente,

porgono istanza finalizzata al

cambio di destinazione urbanistica dell'area

da: A.T.S. – Area da Trasformare per Servizi

ad : area Normativa M1

con l'applicazione dell'indice di zona pari a 1,35 mq SLP/SF

in linea con le destinazioni in atto nelle aree contigue

Confermiamo la disponibilità a condividere con l'Amministrazione Comunale in tempi e modi da concordare, l'incremento del valore dell'area conseguente al cambio di destinazione d'uso o considerare modalità compensative relative alla attuale previsione di dotazione di area per servizi.

Si allega alla presente:

- Allegato A - Planimetria in scala 1:1000 con l'individuazione delle aree di proprietà;
- Allegato B - Estratto di P.R.G. con individuazione dell'ambito ATS 8v-Campanella.

Per eventuali comunicazioni di carattere tecnico fare riferimento al Prof. Arch. Giovanni Picco, studio PICCO architetti in via Lamarmora n°12 - 10128 Torino tel. 011/5617066, info@piccoarchitetti.it.

I proprietari
Società Immobiliare Valpadana
Augusta S.r.l.
Sig. Giulio Guillaume

Germ.ana S.a.s.
Anna Maria Gariglio

Sig. Giorgio Donati

Consorzio ambiente territorio
Società cooperativa sociale
ONLUS

La nuova Cooperativa S.r.l.
Self Consorzio Regionale della
Cooperazione sociale
Direttore Generale
Sig. Piergiorgio Crosetto

Goma Elettronica S.p.A.
Presidente Ing. Giuseppe Gozzo



- LEGENDA:
- PERIMETRO ATS
 - PERIMETRO AREA DI PROPRIETA'
 - PERIMETRO LOTTI
- N.B. IL CALCOLO DELLA SLP E' INDICATIVO

PIAZZA TOMMASO CAMPANELLA

VIA CAPELLI

VIA VIVERONE

PROPOSTA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NELLE AREE COMPRESSE
NELL'ATS AMBITO 8V CAMPANELLA

ALLEGATO A
PLANIMETRIA GENERALE CON PERIMETRAZIONE DELL'AREA

scala 1:500