ALL. N. 2 DELIBERAZIONE MECC. N. 2013 03374/009

DIREZIONE GENERALE
ASSESSORATO URBANISTICO TERRITORIO
AMBIENTE
PROT. 1904 DATA 18.6.2013
TIT. 6 CL. 10 FASC. 255
ANNO

Direzione Urbanistica
Il Direttore
Arch. Rosa Gilardi

Ill.mo
SIGNOR SINDACO DELLA CITTA' DI TORINO
SEDE MUNICIPALE
TORINO

Spett.le
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
DELLA CITTA' DI TORINO
Via Meucci n. 4
TORINO

OGGETTO: VARIANTE N. 255 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI TORINO. EX LEGGE n. 56/77 E S.M.I. – ART. 17, 7° COMMA.

Il sottoscritto, pur se consapevole che i termini per la presentazione di osservazioni al Progetto Preliminare della variante in oggetto sono scaduti, intende sottoporre le seguenti OSSERVAZIONI che ritiene possano rivestire contenuti volti al pubblico interesse.

Il sottoscritto:

BRUNO Gabriele
nato a Cuneo il 19 agosto 1957
residente / domiciliato in Via Bramafame n. 13/4 - Torino
C.F.: BRNGRL57M19D205N

È proprietario dei terreni in Torino - via Bramafame - censiti al NCEU al:

- F° 1037 particelle 146,147 – Atto di Compravendita del 15/09/2006 in atti dal 20/09/2006 Repertorio n. 15633 Notaio Cinque Riccardo.
- F° 1037 particelle 154,155 – Atto di Compravendita del 15/04/1981 Voltura n . 2781 .1/1981 in atti dal 27/03/2003 Repertorio n. 2539 Notaio Pesca Mattioli Fla.
- F° 1037 particella 191 – Atto di Compravendita del 25/05/2004 in atti dal 07/06/2004 Repertorio n. 8628 Notaio Cinque Riccardo.

Su detti terreni sono presenti edifici ad uso produttivo adibiti a magazzino/deposito e uffici, realizzati con Concessione in Sanatoria prot. numero 1986/11/29080 del 30/6/1986 archiviata in data 27/12/1996 al numero 823 e un fabbricato ad uso residenziale a due piani fuori terra realizzato con Concessione Edilizia prot. numero 1987/1/2844 del 25/6/1987.

L'area sulla quale essi sono presenti, risulta, secondo le indicazioni cartografiche e le prescrizioni normative del P.R.G.C. vigente, essere classificata e destinata a "verde e parco" e meglio identificata sugli estratti di P.R.G.C. allegati, con la sigla "P "24"; all'interno di quest'area, secondo

i disposti delle N.T.A. vigenti, non sono ammessi nuovi interventi edilizi e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre ad interventi di completamento edilizio medianti indici di utilizzo fondiario pari a 0,05 mc./mq., questi ultimi evidentemente correlati ad aree di notevole estensione.
Essa risulta essere adiacente, sul confine Ovest, ad un'area a prevalente destinazione residenziale identificata come "Zona Urbana di Trasformazione ZUT 1.3 Comunale di Lanzo" Zona urbana di trasformazione ambito 1.3 " per la quale il P.R.G.C. stesso prevede siano possibili interventi di trasformazione e ristrutturazione urbanistica; sul confine NW, è adiacente ad un'area a destinazione a servizi per l'istruzione sulla quale insiste un complesso scolastico.
Infine, per quanto attiene alla caratteristiche idrogeologiche dell'area in questione, allegato alla presente osservazione, il sottoscritto fornisce estratto cartografico del P.R.G. sul quale è sovrapposta la Classe geologica dell'area in questione, che risulta essere in "Classe I", ovvero con caratteristiche ottimali per la realizzazione degli interventi oggetto dell'osservazione medesima ed in seguito meglio descritti.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto avanza la presente osservazione e contestuale richiesta.

Considerata la prevalente destinazione residenziale in atto delle aree immediatamente confinanti (praticamente su tre fronti) con l'area in questione, il sottoscritto ritiene che tutta l'area di proprietà possa assumere una destinazione diversa da quella indicata dal P.R.G.C. vigente, ovvero il recupero dei volumi esistenti (o, in alternativa, mediante un indice di utilizzo edificatorio che risulti congruo e sufficientemente remunerativo) con la loro trasformazione alla destinazione residenziale.

Il sottoscritto sostiene questa tesi attraverso:

1. la "lettura" delle cartografie di P.R.G.C., dalle quali emerge che l'area individuata con fondino verde e sigla "P 24" incorpora aree intensamente edificate a destinazioni varie e inconfutabilmente in contrasto con la prevalente destinazione residenziale dei contesti in adiacenza, con indubbie difficoltà realizzative (tanto economiche quanto oggettive) degli obiettivi urbanistici del Piano stesso;
2. la constatazione che percentualmente, la superficie dell'area per la quale il sottoscritto chiede una diversa destinazione urbanistica, è pressochè irrilevante rispetto alle quantità totali delle aree a verde e parco individuate dal P.R.G.C. A questo proposito poi, in seguito, si vedrà che, alla luce della proposta urbanistica avanzata, la diminuzione delle aree per servizi è davvero minimale;
3. la proposta alla Civica Amministrazione della Città di Torino di sottoporre a S.U.E. la presente richiesta di modificazione delle previsioni urbanistiche sull'area oggetto di osservazione dal quale emergano chiari gli aspetti di interesse collettivo della proposta stessa.

Alla luce di quanto espresso ai precedenti punti e soprattutto di quanto suggerito al punto 3., il sottoscritto propone, attraverso la formazione di uno S.U.E. esteso a tutta l'area di proprietà, alcune indicazioni "strategiche" dalle quali, con l'attuazione dello stesso S.U.E. si verrebbero ad ottenere risultati altrettanto strategici, ovvero:

a. la realizzazione -da parte del sottoscritto e mediante lo strumento della convenzione nell'ambito del progetto di S.U.E.- di una viabilità specifica per l'accesso al complesso scolastico, vale a dire l'ottenimento di sedimi specifici per gli ingressi e per le uscite. Questa proposta, vista la delicatezza dell'argomento relativo alla frequentazione di un sito scolastico, dovrebbe senza dubbio migliorare e rendere maggiormente in sicurezza il complesso stesso tenuto conto del modesto traffico presente sulla via Bramafame. Oppure, molto più semplicemente, questa nuova ed alternativa viabilità potrebbe essere esclusivamente volta alla distinzione degli accessi alla scuola da parte degli utenti da quelli relativi ai carichi pesanti (fornitori, ecc.).
b. la cessione, da parte del sottoscritto proponente -sempre mediante lo strumento della convenzione- di una significativa area da mettere a disposizione del complesso scolastico ai fini di un suo futuro ed ipotetico ampliamento o per la realizzazione dell'area a verde-gioco-sport della scuola stessa. A questo proposito, considerata la superficie dell'area per la quale viene proposta la cessione, ed a completamento di quanto al precedente punto 2., dagli estratti metaprogettuali allegati, risulta chiara la quantità di superficie che verrebbe a "perdere" la destinazione a parco, davvero minimale se raffrontata alla totalità delle aree a verde "P" individuate dal P.R.G.C.;
c. la "ricucitura" di un ambito urbano, costituito prevalentemente da edifici a destinazione residenziale purtroppo compromesso da altri edifici esteticamente di grado inferiore a destinazione produttiva nell'ambito del quale il P.R.G.C., alla data della sua formazione, aveva individuato spazi con destinazione a servizi di parco, spazi ed obiettivi di difficile attuazione.

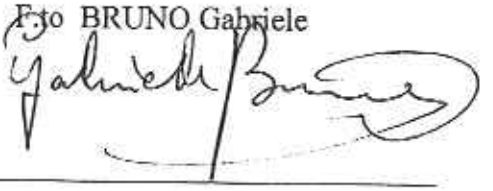
In allegato, il sottoscritto fornisce:

- estratto del P.R.G.C. con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5.000;
- estratto catastale, scala 1:1000;
- estratto catastale con indicazioni della proposta urbanistica in oggetto, scala 1:1000;

Il sottoscritto, nella speranza che la suddetta osservazione-richiesta possa trovare accoglimento, porge i più cordiali ossequi.

Torino, ...

F.to BRUNO Gabriele



Riferimenti tecnici:
CURVAQUADRA architetti associati
Arch. Alberto Castello
Via Paolo Veronese 218
10148 Torino

Estratto Azzonamento con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala **1:5.000**

COMUNE DI VENARIA

LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	*Parte Collinare Classi e sottoclassi*
I (P)	
II (P)	*II1 (C)*
IIIa (P)	*II2 (C)*
IIIa1 (P)	*II3 (C)*
IIIb2 (P)	*IIIa (C)*
IIIb2a (P)	*IIIa1 (C)*
IIIb2b (P)	*IIIb1 (C)*
IIIb3 (P)	*IIIb2c (C)*
IIIb4 (P)	*IIIb3 (C)*
IIIb4a (P)	*IIIb4 (C)*
IIIc (P)	*III4 (C)*

Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale

Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale

Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto

Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]

Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali

Perimetro di frana attiva

Perimetro di frana stabilizzata

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.

Limite tra la fascia A e la fascia B

Limite tra la fascia B e la fascia C

Limite esterno della fascia C

Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

Ufficio Provinciale di TORINO - Direttore DR. ING. GIOVANNI LAGANA'
Per Visura
14-Giu-2012 15:54
Prot. n. T629957/2012

Estratto di Mappa Catastale - F. 1037 mappali 146-147-154-155-191 - scala **1:1.000**

strada sterrata esistente

area di proprietà del ricorrente

area complesso scolastico

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 275.000 metri

Ufficio Provinciale di TORINO - Direttore DR. ING. GIOVANNI LAGANA'

Per Visura

14-Giu-2012 15:54
Prot n. T629957/2012

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 275.000 metri

Estratto di Mappa Catastale - F. 1037 mappali 146-147-154-155-191 - scala **1:1.000**

- strada sterrata esistente
- area di proprietà del ricorrente
- area complesso scolastico
- area ceduta per destinazione a servizi per l'istruzione
- area a parcheggio ex art. 21 punto d) L.R. n. 56/77 e smi
- area a parcheggio ex art. 21 punto d) L.R. n. 56/77 e smi