

CITTA' DI TORINO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE cronologico n. 186 /2007/AU/
del 23 ottobre 2007

OGGETTO: Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del Sub-Ambito 1 relativo alle Aree da Trasformare per Servizi Ambiti 5f Grosseto e 5h De Marchi – ridelimitazione dell'alveo della Bealera "Putea".

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 192 in data 12 dicembre 2005, mecc. n. 2005 06859/009, esecutiva dal 26 dicembre 2005, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'oggetto, nonché il relativo schema di Convenzione.

Secondo il Progetto di Massima delle Opere di Urbanizzazione approvato con suddetta deliberazione la "bealera" che scorre lungo l'area ceduta alla Città, doveva essere intubata per consentire la realizzazione di un impianto sportivo.

Pertanto, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione con la suddetta deliberazione era stato considerato il seguente quadro economico:

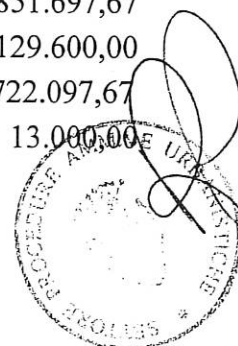
- importo oneri di urbanizzazione dovuti (circa) euro 851.697,67;
- costo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo (circa) euro 198.900,00;
- differenza da versare in sede di rilascio del permesso di costruire (circa) euro 652.797,67.

Tuttavia, in fase di predisposizione dell'atto di convenzionamento a seguito di approfondimenti effettuati dagli Uffici è risultato che non si era in grado di stabilire con certezza la proprietà della suddetta "bealera".

Perciò, tenuto conto dell'incertezza sulla titolarità del corso d'acqua, con determinazione dirigenziale del Settore Procedure Amm. Ve Urbanistiche n. 105 del 10 aprile 2006 è stato, tra l'altro, approvato un nuovo progetto delle opere di urbanizzazione, che prevede la realizzazione, a cura e spese della Società Forgest per un importo di 13.000,00 euro, di una recinzione e di attraversamenti con steccati in legno lungo la suddetta "bealera".

Tenendo conto della nuova opera, il succitato quadro economico viene descritto nel modo che segue:

- importo oneri di urbanizzazione dovuti (circa) euro 851.697,67
- costo totale opere di urbanizzazione a scomputo euro 129.600,00
- differenza da versare in sede di rilascio del permesso di costruire (circa) euro 722.097,67
- costo opere a cura e spese euro 13.000,00



Infine, in data 11 aprile 2006, è stata stipulata la convenzione attuativa, a rogito notaio Dott.ssa Matilde Palea, (repertorio n. 5867 - raccolta n. 2064).

Successivamente il Settore Sport ha comunicato che la società utilizzatrice dell'area oggetto di cessione, Società Ivest, ha espresso la necessità di realizzare un campo di calcio regolamentare (100 metri x 63 metri), secondo le norme tecniche della Federazione Italiana Gioco Calcio (F.I.G.C.).

Pertanto, gli Uffici hanno promosso diversi incontri a cui hanno partecipato i soggetti interessati e da cui è emersa la necessità di ridelimitare l'alveo del suddetto corso d'acqua, la cui proprietà dall'esito dell'ulteriore accertamento disposto risulta non essere in capo ai seguenti Enti: Agenzia del Demanio, Regione Piemonte, Città, Consorzio "Bealera Putea". Si ritiene, quindi, ragionevolmente fattibile, l'intervento di sistemazione del cavo d'acqua fatte salvo il rispetto delle necessità dei fruitori a valle dell'acqua e dell'assenso del Consorzio "Balera Putea".

In fine, per definire concretamente la fattibilità, i tempi e le modalità dell'intervento sono stati convocati i diversi soggetti coinvolti per un incontro in data 4 ottobre scorso presso la Divisione Urbanistica ed Edilizia privata, di cui si allega verbale alla presente determinazione. Nel suddetto incontro si è definito in sintesi che:

- 1) i lavori di ridelimitazione provvisoria dell'alveo della bealera dovranno essere realizzati nel periodo di asciutta dell'alveo;
- 2) i lavori di completamento e di sistemazione della ridelimitazione dell'alveo, che saranno svolti di concerto con la società Calcistica Victoria Ivest e d'intesa con il Settore Sport ed il Settore Ponti e Vie d'Acqua, dovranno iniziare entro il mese di giugno 2008, in concomitanza con i lavori di sistemazione del campo da calcio regolamentare previsto ed essere ultimati entro e non oltre il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsto nella Convenzione urbanistica stipulata in data 11 aprile 2006 (Rogito Notaio Dott.ssa Matilde Palea, Repertorio 5867 – Raccolta 2064).

Tutto ciò premesso, si ritiene opportuno promuovere la ridelimitazione del suddetto alveo nei termini su descritti, che dovrà essere approvata quale nuova opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Pertanto, il quadro economico dell'intervento, già modificato con la determinazione dirigenziale citata, deve essere ridefinito nel modo che segue.

- importo oneri di urbanizzazione dovuti (circa)	euro 851.697,67
- costo totale opere di urbanizzazione (circa)	euro 211.900,00
di cui:	

- a scomputo (cfr. Delibera.C.C. n. 192/2005) euro 198.900,00
- a cura e spese (cfr. Determina D. n. 105 del 10.04.06) euro 13.000,00
- differenza da versare in sede di rilascio del permesso di costruire (circa) euro.652.797,67

A garanzia della realizzazione dell'opera il Soggetto Proponente, Società Forgest, ha presentato in data 19 ottobre 2007 apposito impegno a favore della Città.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 67 dello Statuto della Città di Torino;

Visto l'art. 36 del Regolamento di Contabilità,

DETERMINA

1. di assentire, per le ragioni riportate in premessa, alla ridelimitazione della "Bealera Putea", come da impegno presentato in data 19 ottobre 2007 dal soggetto proponente e conformemente ai termini convenuti nell'incontro del 4 ottobre scorso presso la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, di cui si allega verbale;
2. di rimandare al Settore competente per le Urbanizzazioni la verifica tecnica del progetto relativo al suddetto spostamento ed a successivo provvedimento deliberativo della Giunta Comunale l'approvazione del suddetto progetto con il relativo computo del costo di realizzazione;
3. di prendere atto che il quadro economico relativo agli oneri di urbanizzazione, già approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 192, in data 12 dicembre 2005, mecc. n. 2005 06859/009, a seguito della determinazione dirigenziale n. 105/2006 risulta essere incrementato degli oneri di urbanizzazione a cura e spese per un importo di euro 13.000,00 e che, pertanto, il quadro economico che ne consegue è il seguente:
 - importo oneri di urbanizzazione dovuti (circa) euro 851.697,67
 - costo totale opere di urbanizzazione (circa) euro 211.900,00
 - di cui:
 - a scomputo (cfr. Delibera.C.C. n. 192/2005) euro 198.900,00
 - a cura e spese (cfr. Determina D. n. 105 del 10.04.06) euro 13.000,00

- differenza da versare in sede di rilascio del permesso di costruire (circa euro.652.797,67;

4. di prender atto che la determinazione dirigenziale n. 105/2006 per le parti riguardanti le opere di urbanizzazione relative alla "Balera Putea" viene superata dalla presente determinazione.

Torino,

Il Dirigente Settore
Procedure Amm.Ve Urbanistiche
(Dott.ssa Paola VIRANO)



Allegato:

- verbale dell'incontro del 4 ottobre 2007 presso la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata

VERBALE DELL'INCONTRO DEL 4 OTTOBRE 2007, ORE 14,30, PRESSO LA SALA RIUNIONI DELLA DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA IN VIA MEUCCI, 4 PIANO 5°, AVENTE AD OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL P.E.C. 5F GROSSETO – 5H DE MARCHI - RIDELIMITAZIONE DELLA "BEALERA PUTEA"

Sono stati invitati a partecipare al suddetto incontro con comunicazione scritta i suddetti soggetti: Società Forgest Costruzioni, arch. Ester Ghione, arch. Cirio, Presidente della Società Victoria Ivest, Direttore Centrale della Divisione Sport Tempo Libero dott.ssa Nicoletta Arena, il Direttore della Circoscrizione 5 dott. Gianni Bottaro, il Dirigente del Settore Urbanizzazioni arch. Giuseppe Serra, il Dirigente del Settore Ponti e vie d'Acqua ing. Giorgio Marengo, lo Studio Baldo e Barison.

Ne sono stati resi a conoscenza con la medesima comunicazione: il Direttore della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata dott.ssa Paola Virano, l'Assessore all'Urbanistica della Città dott Mario Viano, l'Assessore allo Sport della Città dott. Renato Montabone, il Presidente della Circoscrizione n. 5 sig. PierPaolo Maza.



Sono presenti:

- il Dirigente arch. Oscar Caddia, il geometra Maria Rosa Mossino per il Settore Trasformazioni Convenzionate;
- il dott. Andrea Dellarole per il Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche;
- il Dirigente arch. Giuseppe Serra, il dott. Guido Giorza per il Settore Urbanizzazioni;

- il geometra Andrea Menna per il Settore Ponti e Vie d'Acqua;
- il geometra Bruno Marabotto per il Settore Edilizia Sportiva Manutenzione;
- il Coordinatore Commissione Urbanistica sig. Domenico Carbotta e la Sig.ra Rossana Mastroilli per la Circostrizione n. 5;
- il geometra Giovanni Ventura per l'Assessorato allo Sport;
- il Direttore Centrale dott.ssa Nicoletta Arena per la Divisione Sport e Tempo Libero;
- i signori Fornas Giuseppe e Fornas Carlo per la Società Forgest;
- l'arch. Ester Ghione, l'arch. Roberto Cirio professionisti incaricati dalla società Forgest;
- il sig. Avenati Consigliere per la Società Calcistica Victoria Ivest;
- i sig.ri Gianni Barison e Andrea Maddalena, consulenti della Società Victoria Ivest.



L'arch. Caddia espone preliminarmente il tema all'ordine del giorno.

I signori Fornas evidenziano l'impossibilità di realizzare in tempi brevi lo spostamento della bealera per ragioni connesse all'organizzazione della loro impresa; confermano, comunque, l'impegno a sostenere i costi dell'intervento ed a fornire, eventualmente, i nominativi di ditte in grado di realizzare l'opera.

L'arch. Caddia precisa che, per l'Amministrazione, i referenti dell'intervento in oggetto sono esclusivamente i soggetti sottoscrittori del P.E.C. che, potranno, evidentemente, farsi coadiuvare da imprese di loro fiducia.

L'arch. Caddia chiede, inoltre, di conoscere i tempi di realizzazione dell'intervento. I sig.ri Fornas dichiarano di poter realizzare l'opera nei tempi convenzionali e in ogni caso, entro il prossimo anno (2008), iniziando i lavori non prima del mese di giugno.

L'arch. Caddia chiede se l'intervento così come prospettato dalla Società Forgest, possa configurarsi coerente con il progetto di realizzazione dell'impianto sportivo.

Nella discussione emerge un sostanziale assenso sui tempi prospettati con la necessità di prevedere una prima sistemazione provvisoria della bealera da effettuarsi in tempi brevi, per consentire alla società calcistica di iniziare i lavori di sistemazione dell'area destinata ad ospitare il campo da calcio regolamentare.

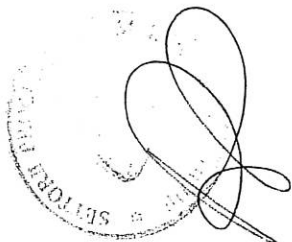
L'arch. Serra precisa che, per ottenere la relativa autorizzazione, la Società Forgest dovrà, comunque, presentare all'Amministrazione un progetto dell'opera di ridelimitazione dell'alveo a cura di un professionista abilitato, nel quale verranno evidenziate le fasi dell'intervento. Il Coordinatore della Commissione Urbanistica della Circostrizione n. 5 rileva la necessità che venga recintata l'area per ragioni di sicurezza e di igiene durante la fase dei lavori.

Il geometra Menna chiede di chiarire a chi spettino gli obblighi di manutenzione relativi alla "bealera Putea" a seguito dell'intervento. Viene concordato che la manutenzione per il tratto

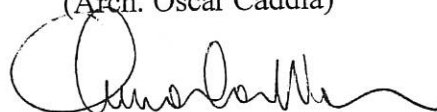
della bealera che insiste all'interno dell'area dell'impianto sportivo, sarà a cura e spese della società calcistica, mentre, per i tratti esterni, sarà a carico della Città. La dott.ssa Arena precisa che il suddetto obbligo manutentivo a carico della società calcistica verrà inserito nell'atto di concessione dell'area a favore della Società stessa.

Infine, l'arch. Caddia così sintetizza le intese raggiunte:

- 3) i lavori di ridelimitazione provvisoria dell'alveo della bealera dovranno essere realizzati nel periodo di "asciutta" dell'alveo;
- 4) i lavori di completamento e di sistemazione della ridelimitazione dell'alveo, che saranno svolti di concerto con la società Calcistica Victoria Ivest e d'intesa con il Settore Sport ed il Settore Ponti e Vie d'Acqua, dovranno iniziare entro il mese di giugno 2008, in concomitanza con i lavori di sistemazione del campo da calcio regolamentare previsto ed essere ultimati entro e non oltre il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsto nella Convenzione urbanistica stipulata in data 11 aprile 2006 (Rogito Notaio dott.ssa Matilde Palea, Repertorio n. 5867 – Raccolta n. 2064).



Il Dirigente Settore
Trasformazioni Convenzionate
(Arch. Oscar Caddia)



CITTA' DI TORINO

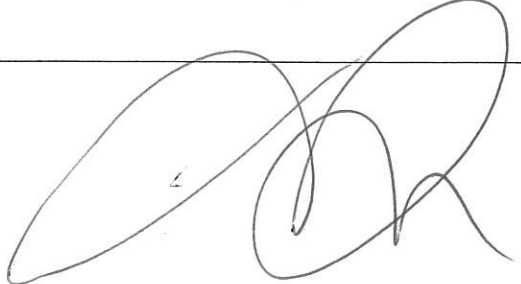


AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.

**Ambiti 5f GROSSETO - 5h DE MARCHI
Sub - ambito 1**

2) PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE Via Meucci 4 Prot. Edilizio n° 2004-14-9526 Data 23/3/2006

Progettista: Dott. Arch. Roberto Cirio - Via S. Francesco da Paola, 21 TORINO - C.F. CRI RRT 45E29 L219N

PROPONENTI	CODICE FISCALE	FIRMA
Soc. GABREA s.r.l. con sede in Torino Via Galliano n. 15	C.F. 06192440011	
Soc. TEGIO s.r.l. con sede in Torino Corso Re Umberto n. 95	C.F. 06192410014	
Soc. FORGEST COSTRUZIONI s.p.a. con sede in Ciriè (TO) Piazza Castello n. 27	C.F. 05523780012	<p>FORGEST COSTRUZIONI S.p.A Piazza Castello, 27 10073 CIRIÈ (TO) C.C.I.A.A Torino n. 719967 Iscriz Trib Torino n. 2513/88 Partita IVA 05523780012</p> 

PROGETTISTA:

Dott. Arch. Ester Ghione

Via S. Francesco da Paola, 21 TORINO

C.F. GHN STR 36M52 I480C



ARCH ROBERTO CIRIO

Cod. Fisc. CRI RRT 45E29 L219N
 Partita IVA 01479090019



AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G.

**Ambiti 5f GROSSETO - 5h DE MARCHI
Sub - ambito 1**

PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

ELABORATI:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- PREVENTIVO SOMMARIO

- PROGETTO OPERE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le opere del presente progetto si riferiscono all'attuazione delle opere di urbanizzazione riguardanti le aree di intervento di cui all'oggetto.

Il progetto prevede:

- 1) Sub ambito 1-5f
 - a) Sistemazione area a parcheggio, marciapiede e verde sul lato est della Via Orbetello ang. prolungamento Via De Governatis (tale prolungamento è esclusivamente virtuale, in quanto non previsto dall'attuale P.R.G.).
 - b) Canalizzazione smaltimento acque meteoriche del parcheggio e collegamento al collettore bianco comunale esistente in Via Orbetello.
 - c) Creazione di area per cassonetti AMIAT sul fronte di Via Orbetello, protetta da siepe.
- 1) Sub ambito 1-5h
 - a) Creazione di marciapiede sul lato nord della via Massari e completamento di marciapiede esistente sulla Via De Marchi (lato ovest) con due accessi carrai per il realizzando centro sportivo Soc. Vittoria Ivest sulle vie Veronese e Massari.
 - b) Allacciamento in galleria alla fognatura nera a servizio del centro sportivo.
 - c) Creazione di orti urbani nell'area residua (~3.800 m²) del sub ambito 1-5h con relativi accessori.
 - d) Segnaletica verticale e orizzontale : è prevista la segnalazione dei posti auto per il parcheggio in progetto con vernice stradale e l'apposizione di segnali verticali ove necessario e richiesto dagli uffici tecnici comunali, secondo le indicazioni del regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada.
 - e) Opere di messa in sicurezza della Balera Putea a cura e spese dei proprietari.

PREVENTIVO SOMMARIO

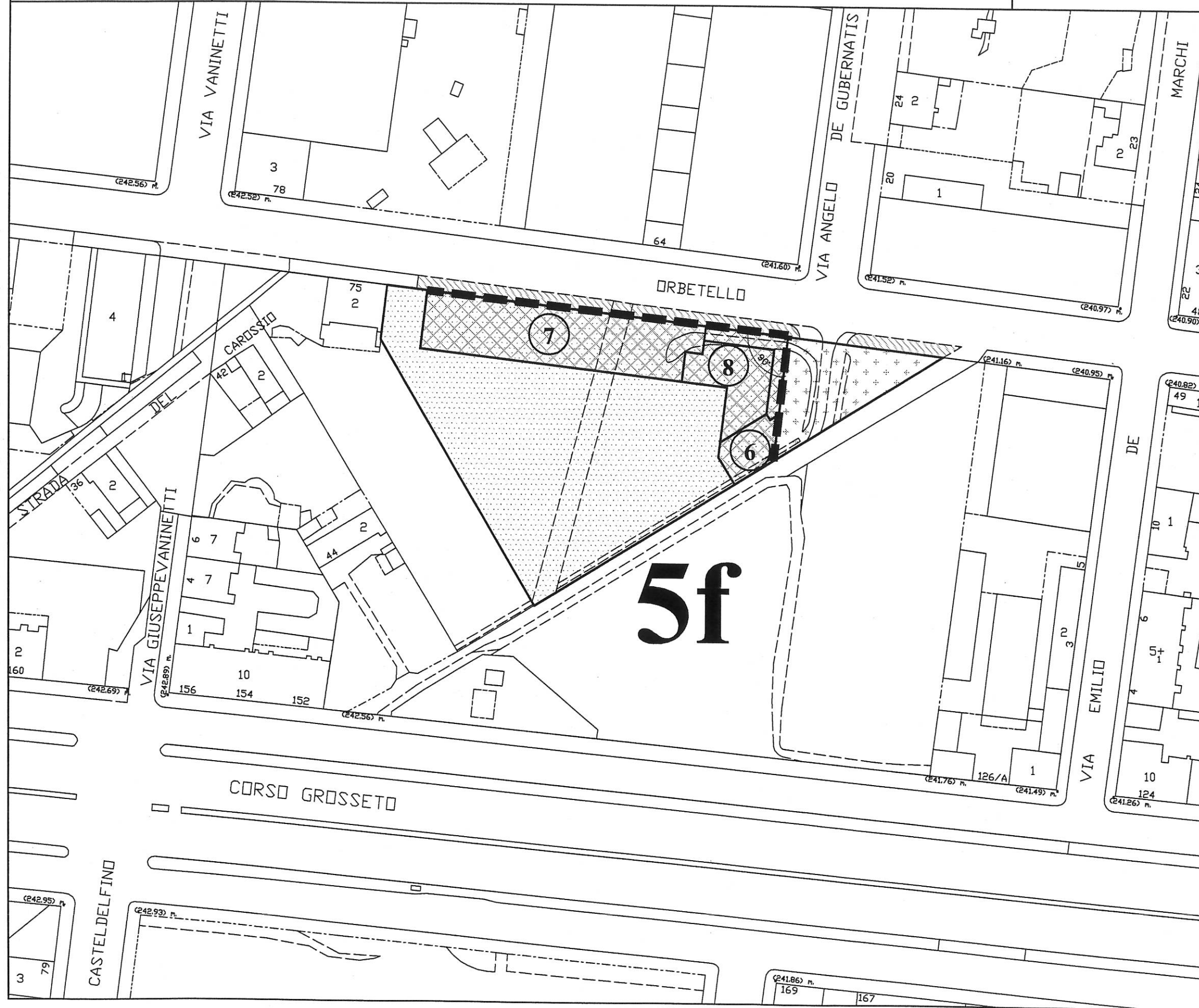
Prezzario Regione Piemonte 2003

URBANIZZAZIONI PRIMARIE	IMPORTO euro
1) Sub ambito 1-5f Sistemazione area a parcheggio, marciapiede e verde sul lato est della Via Orbetello ang. prolungamento Via De Gubernatis e canalizzazione smaltimento acque meteoriche del parcheggio con collegamento al collettore bianco comunale esistente in Via Orbetello e creazione di area per cassonetti AMIAT sul fronte di Via Orbetello, protetta da siepe.	€ 38.000,00
2) Sub ambito 1-5h a) Creazione di marciapiede sul lato nord della via Massari e completamento di marciapiede esistente sulla Via De Marchi (lato ovest) con due accessi carrai per il realizzando centro sportivo Soc. Vittoria Ivest sulle vie Veronese e Massari.	€ 35.000,00
b) Allacciamento in galleria alla fognatura nera a servizio del centro sportivo.	€ 11.000,00
c) Creazione di orti urbani nell'area residua (~3.800 m2) del sub ambito 1-5h con relativi passaggi pedonali e accessori.	€ 35.000,00
d) Fontanella tipo Toret installata e allacciata ad acquedotto con scarico in fognatura bianca comunale esistente.	€ 25.000,00
TOTALE	€ 144.000,00
RIBASSO 10%	€ 14.400,00
TOTALE	€ 129.600,00
Opere di messa in sicurezza della Bealera Putea all'interno dell'ambito 5h-De Marchi	€ 13.000,00

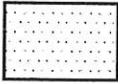


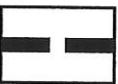
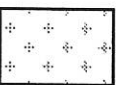

PROGETTO OPERE A SCOMPUTO

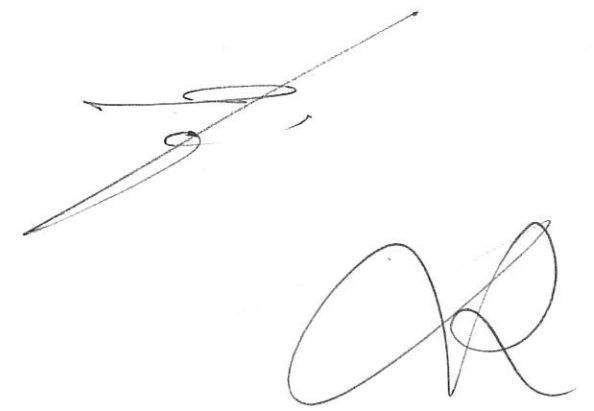
INDICE DELLE TAVOLE

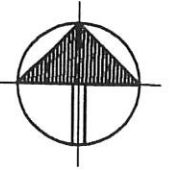
- Tav. 1 Urb Planimetria di progetto Scala 1:1000
- Tav. 2 Urb Parcheggio e giardino pubblici Scala 1:200
- Tav. 3 Urb Planimetria di progetto Scala 1:1000
- Tav. 4 Urb Orti urbani Scala 1:500



LEGENDA

-  Area di concentrazione edificatoria
-  Ingombro di massima edificio in progetto
-  Numero massimo di piani compreso il piano terreno
-  Allineamento fabbricato
-  OdU da realizzarsi a scapito su area da cedere per servizi
-  OdU da realizzarsi a scapito su aree già pubbliche





VIA

ORBETELLO

al collettore comunale
bianco

EDIFICIO IN PROGETTO

ALLINEAMENTO FABBRICATO

Strada a fondo cieco

CONFINE INTERVENTO ATTUALE

PROLUNGAMENTO
VIA DE GUBERNATIS

AMIAT

3,50 m

3,00 m

6,00 m

Ø 200

20,00 m

5,00 m

18,00 m

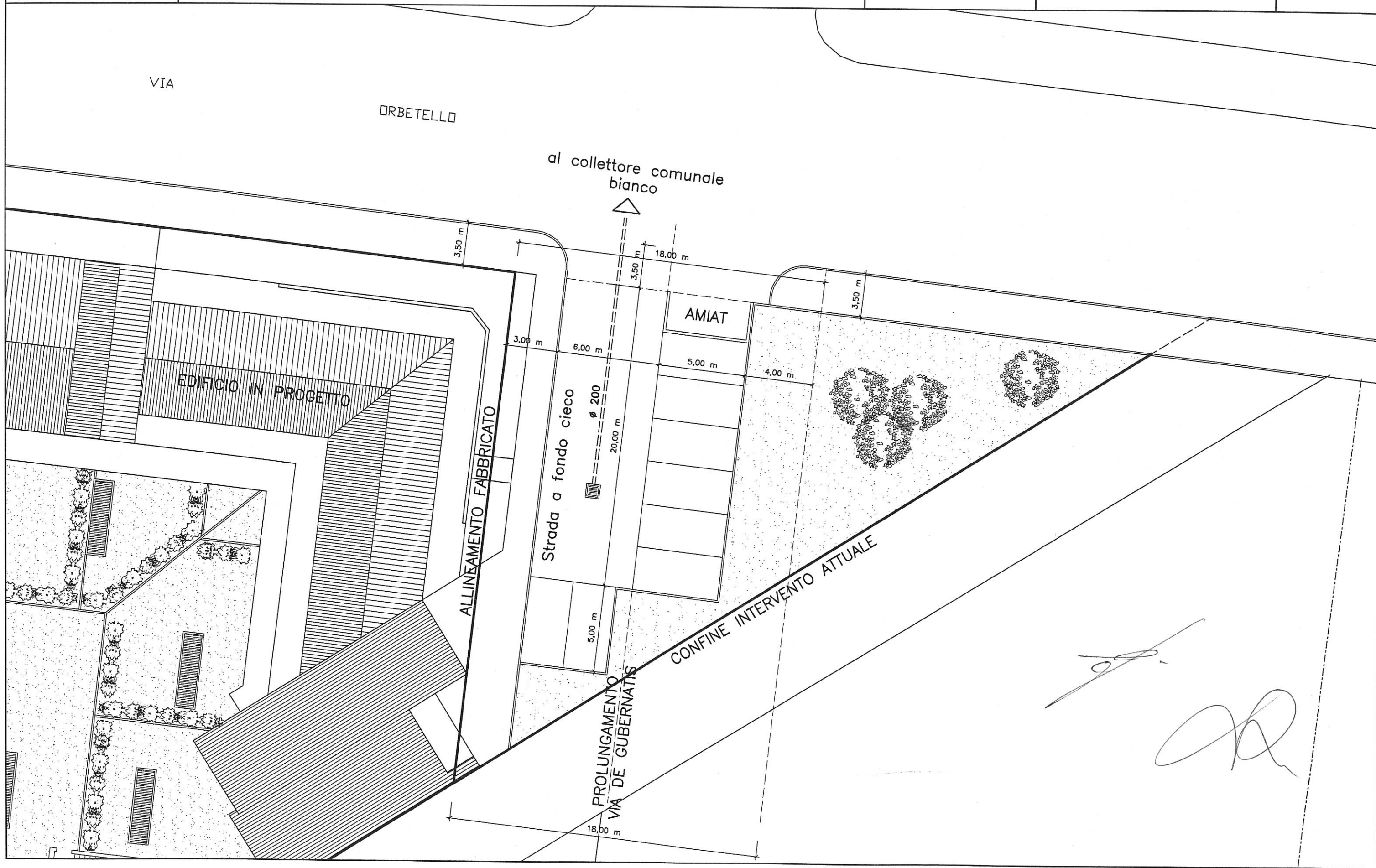
3,50 m

18,00 m

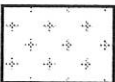


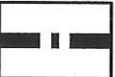
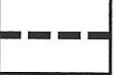
3,50 m

4,00 m

5,00 m



LEGENDA

- 
OdU da realizzarsi a scomputo su area da cedere per servizi (orti urbani sup. mq 3814)
- 
Area da cedere per servizi
- 
OdU da realizzarsi a scomputo su aree già pubbliche
- 
Tratto bealera "Putea" da recintare sui due lati con n° quattro ponti in legno di collegamento
- 
Allacciamento alla fognatura nera comunale

