

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 29 dicembre 2015)

OGGETTO: ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ARTICOLO 34 D.LGS. 267/2000 E S.M.I. E DELL'ARTICOLO 17 BIS, COMMA 2, DELLA L.U.R. 56/1977 E S.M.I. AVENTE AD OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE DEL «PALAZZO DEL LAVORO» E AREE LIMITROFE. RATIFICA.

Proposta dell'Assessore Lo Russo,  
di concerto con l'Assessore Lavolta.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 1 luglio 2014 (mecc. 201402464/009) è stato approvato l'atto di indirizzo concernente il progetto di conservazione e valorizzazione del "Palazzo del Lavoro", elemento caratterizzante della "Porta" aulica di ingresso in Città dalla direttrice sud, comprendente la riqualificazione delle aree limitrofe mediante l'attivazione di apposito Accordo di Programma, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis, comma 2, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i..

Con atto del Sindaco del 2 luglio 2014 e comunicazione di avvio della Conferenza di Servizi del 7 luglio 2014, pubblicati sul B.U.R. del 17 luglio 2014, è stata quindi indetta la prima seduta della Conferenza di Servizi per il giorno 22 luglio 2014, finalizzata all'approvazione del citato Accordo di Programma e della collegata Variante urbanistica al P.R.G. vigente.

Nella seconda seduta del 8 aprile 2015 si è svolta, altresì, ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i., la prima sessione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS); nella seconda sessione del 20 aprile 2015 sono stati acquisiti i pareri sul documento di scoping.

Con determinazione dirigenziale n. 171 del 24 luglio 2015 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città ha quindi espresso l'esito della fase di specificazione dei contenuti della procedura di VAS.

Nella seduta della Conferenza di Servizi del 17 settembre 2015 si è preso atto dei pareri e rilievi urbanistici pervenuti, dando mandato di procedere alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on line della Città della variante urbanistica dal 18 settembre al 17 ottobre 2015 e della relativa documentazione ambientale dal 24 settembre al 22 novembre 2015 sull'Albo Pretorio on line e sul B.U.R.P. del 24 settembre 2015.

In particolare, la variante urbanistica prevede, a partire dall'ipotesi di riutilizzo elaborate dallo stesso Nervi, la riorganizzazione delle superfici e la riplasmazione dei volumi all'interno della struttura esistente, senza consumo di nuovo suolo, lasciando la libera visione a tutta altezza dell'area centrale e dei relativi pilastri, garantendo così uno spazio aperto simile ad una piazza, senza modificare in alcun modo l'immagine esterna dell'edificio e delle aree di pertinenza, così come altresì concordato con la competente Soprintendenza che ha partecipato ai lavori della Conferenza di Servizi e si è espressa condividendo la filosofia e le finalità del progetto.

L'obiettivo è quello di intervenire sulla base di un unico progetto architettonico coerente con l'impianto originario, atto ad attrarre attività di pregio in un ambiente riqualificato e finalmente restituito alla sua originaria immagine, che appare oggi assai degradata.

Gli interventi urbanistico-edilizi andranno pertanto coordinati così da poter corrispondere alle aspettative auspiccate, in considerazione del contesto e della unicità dell'edificio, compresa la risistemazione superficiale delle aree esterne di elevato valore storico e paesaggistico.

La disciplina urbanistica più idonea ai fini di cui sopra è quella delle Zone Urbane di Trasformazione che consente la possibilità di insediare attività di servizio alle persone ed alle imprese (A.S.P.I.) nonché di guidare gli interventi con apposite prescrizioni volte alla salvaguardia dell'edificio e delle aree circostanti, attraverso una specifica scheda,

Al fine di garantire l'idonea conservazione e valorizzazione dell'edificio, l'area verde esterna sarà conservata secondo un progetto di forte integrazione mente, all'interno, sono previsti interventi di riorganizzazione e riplasmazione delle superfici tramite la riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva.

All'interno dell'immobile, è consentita la riorganizzazione della superficie lorda di pavimento per un massimo fissato in mq. 43.000 di S.L.P.. L'intervento deve essere orientato a ricavare spazi di relazione, mantenendo ed accentuando la fruizione e la percezione pubblica dell'immobile e delle aree esterne. L'edificio dovrà inoltre essere dotato dei necessari spazi a parcheggio che, al fine di un corretto inserimento ambientale, dovranno essere realizzati esclusivamente interrati.

Stante la rilevanza dell'edificio medesimo e delle aree adiacenti dal punto di vista storico, architettonico e paesaggistico, al fine di governare appieno la relativa trasformazione, gli interventi saranno attuati tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

La tutela sull'immobile sarà altresì esercitata in sede attuativa dalla Soprintendenza, che si è dichiarata disponibile a partecipare ai lavori di un apposito tavolo tecnico istituito dalla Città di Torino che accompagnerà la fase di sviluppo dello Strumento Urbanistico Esecutivo e la fase di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nel rispetto degli indirizzi, dei vincoli e delle prescrizioni progettuali dettati e recepiti nella scheda urbanistica.

In data 16 dicembre 2015 si è tenuta la Conferenza di Servizi ambientale finalizzata alla valutazione del Rapporto Ambientale e degli esiti e risultati della consultazione, che ha messo in luce alcune criticità ambientali, in particolare per quanto concerne la realizzazione delle modifiche infrastrutturali al Nodo Maroncelli ed il traffico indotto. Sono, inoltre, state evidenziati

gli ulteriori aspetti ambientali in merito alle interferenze delle infrastrutture previste con le acque sotterranee e la falda, alla qualità del sottosuolo, all'attività di bonifica oltre al verde urbano, alle alberature ed al correlato piano di monitoraggio oltre alle incertezze legate alla realizzazione e localizzazione della Ruota Panoramica. Nella stessa seduta si è preso atto che, durante il periodo di pubblicazione, sono pervenute tre osservazioni sul Rapporto Ambientale alle quali si è controdedotto con determinazione dirigenziale n. 319 del 22 dicembre 2015 del Dirigente di Area Ambiente; nella stessa Determinazione è stato formalizzato il parere motivato conclusivo della procedura di VAS che individua puntuali azioni di sostenibilità ambientale volte a superare le criticità sopra descritte ed espresso giudizio di compatibilità ambientale con la classificazione acustica stabilita dal Piano di Classificazione Acustica della Città, revisione secondo l'ipotesi formulata nella documento di verifica di compatibilità pubblicato. A tal fine, si procede con il presente provvedimento, altresì, alla revisione del PCA, secondo l'apposito documento allegato n. A22 all'Accordo di Programma (Allegato A), in merito alla quale la Città Metropolitana di Torino ed il Comune di Moncalieri, cui l'ipotesi di revisione del P.C.A. è stata inviata, non hanno avanzato rilievi e proposte.

Con particolare riferimento al tema della viabilità sul Nodo della Rotonda Maroncelli, negli studi propedeutici sono stati individuati tre scenari possibili: una strada di svincolo laterale alla Rotonda esistente, un sottopasso sotto la Rotonda o un sovrappasso sopra di essa.

A seguito della valutazione comparata delle tre soluzioni sopra descritte, quella ritenuta più idonea a risolvere i problemi esistenti nel Nodo è ritenuta quella del sottopasso, un tunnel che collega corso Unità d'Italia con corso Trieste. A tal fine, i competenti Uffici della Città definiranno il relativo progetto in accordo con la Città di Moncalieri, tenendo conto del necessario coordinamento degli interventi preliminari previsti dalla SMAT S.p.a. nel Piano di Investimenti 2016/2017 e del conseguente avvio dei lavori per la realizzazione dell'infrastruttura, la cui durata è stimata in circa 18 mesi.

Con riguardo alla copertura dei costi di realizzazione del sottopasso, si dà conto dell'impegno di SMAT S.p.A., formalizzato con nota del 15 dicembre 2015 (prot. arr. n. 3530), a sostenere le spese di spostamento dei sottoservizi che interferiscono con le opere, per un ammontare stimato pari ad Euro 3.500.000,00 oltre ad Euro 350.000,00 di spese tecniche per un totale di circa Euro 3.850.000.

I costi di realizzazione del sottopasso, pari a circa 10 milioni di Euro (IVA inclusa), come da stima di massima della Direzione Infrastrutture e Mobilità della Città, verranno invece integralmente coperti con le risorse derivanti dall'intervento, come da stima presentata dai Proponenti in data 22 dicembre 2015, il tutto allegato all'Accordo di Programma.

Al fine di condividere i contenuti delle successive fasi attuative, la Città attiverà un Tavolo tecnico particolarmente rivolto ai necessari approfondimenti in materia commerciale, ambientale-paesaggistica e di viabilità composto dai rappresentanti degli Assessorati competenti della Città di Torino e Moncalieri e dalle Soprintendenze del Ministero dei Beni Culturali e delle Attività Culturali e del Turismo. In tale sede verranno altresì valutate le proposte di sviluppo

dell'insediamento in relazione al tessuto commerciale delle attività che gravitano nell'area di influenza dell'insediamento stesso.

In data 17 dicembre 2015 si è quindi tenuta l'ultima seduta della Conferenza di Servizi nella quale si è preso atto che, durante il periodo di pubblicazione, sono pervenute tre osservazioni sulla variante urbanistica alle quali si è puntualmente controdedotto. Nella stessa seduta sono stati, altresì, approvati i contenuti sopradescritti dell'Accordo di Programma (allegato A), sottoscritto dalla Città di Torino e dalla Città di Moncalieri il 23 dicembre 2015, oggetto di ratifica con il presente provvedimento. Nella medesima Conferenza è stato reso il parere motivato conclusivo della Procedura di VAS, poi formalizzato con la Determinazione sopraccitata, nonché dato atto che non sono pervenute osservazioni in merito alla proposta di revisione del Piano di Classificazione Acustica pubblicata.

In sintesi, all' esito delle citate Conferenze di Servizi, è stata condivisa con la Città di Moncalieri la seguente modifica urbanistica:

- A) il cambiamento di destinazione urbanistica dell'immobile denominato Palazzo del Lavoro e delle relative aree di pertinenza, da area per servizi pubblici S, lettera z - Aree per altre attrezzature di interesse generale e lettera v - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, lettera p - Aree per parcheggi, a Zona Urbana di Trasformazione 16.35; la conseguente modifica della Tavola n. 1 - Azionamento alla scala 1:5.000 da area per servizi pubblici S, lettera z - Aree per altre attrezzature di interesse generale e lettera v - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, a Zona Urbana di Trasformazione;
- B) il conseguente assoggettamento ai disposti afferenti alle Zone Urbane di Trasformazione di cui agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. ed alle specifiche prescrizioni e vincoli della scheda normativa 16.35;
- C) l'inserimento nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della Scheda Z.U.T. 16.35, sotto riportata, dell'ambito denominato: "Palazzo del Lavoro" e conseguentemente nell'elenco delle Z.U.T.:

"Ambito 16.35 PALAZZO DEL LAVORO

Ambito oggetto di Accordo di Programma sottoscritto in data 23 dicembre 2015

SLP max: mq 43.000

(al netto degli spazi connettivi tecnici - scale di sicurezza, percorsi di esodo, ecc.).

Ambito per il quale sono previsti interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva dell'immobile esistente e delle aree esterne.

L'area esterna deve essere conservata a verde pubblico secondo un progetto di integrazione con l'edificio e le aree circostanti. In particolare deve essere valorizzato il rapporto di continuità con la limitrofa area a verde pubblico e con lo specchio d'acqua artificiale. La recinzione esistente deve essere rimossa.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Attività di servizio alle persone ed alle imprese (A.S.P.I.) 100%

#### AREE MINIME PER SERVIZI E VIABILITA'

80 % della SLP totale di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico; deve inoltre essere reperita una quota di parcheggio pertinenziale pari ad 1 mq. ogni 3 mq. di SLP.

I parcheggi devono essere realizzati esclusivamente interrati e possono essere localizzati, oltre che nell'area di pertinenza, nel sottosuolo dei sedimi viari circostanti e nelle aree esterne destinate a Servizi Pubblici lettera "p" purché funzionalmente collegati. Qualora ai sensi della normativa vigente risultino necessarie ulteriori quote di parcheggio non previste nell'Accordo di Programma, le stesse dovranno essere monetizzate. Ove non sia possibile procedere in tal senso, tali opere potranno realizzate secondo le ordinarie compatibilità del P.R.G..

#### ORIENTAMENTI PROGETTUALI

- a) Le scelte progettuali devono essere definite attraverso un progetto finalizzato al recupero ed alla riqualificazione dell'immobile;
- b) Deve prevedersi una permeabilità visiva e di funzione verso lo spazio interno dell'edificio;
- c) Deve essere assicurata la percezione a tutta altezza di almeno otto dei pilastri con terminazione a "raggiera";
- d) Deve mantenersi l'attuale immagine dei fronti sui quattro lati dell'edificio;
- e) Devono essere previsti più ingressi, di cui almeno uno sul lato di corso Maroncelli, uno sul lato opposto verso il laghetto ed uno sulla via Ventimiglia;
- f) Deve essere previsto un idoneo collegamento con l'area protetta della fascia fluviale del Po;
- g) Gli interventi dovranno salvaguardare le viste e le prospettive di valore paesaggistico previste dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Sono in ogni caso fatte salve le eventuali ulteriori o diverse indicazioni e prescrizioni dettate dalle competenti Soprintendenze del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Gli interventi sono altresì subordinati alle prescrizioni derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con particolari attenzioni per gli aspetti viabilistici e trasportistici.

**NUMERO MAX. DI PIANI:** Il numero dei piani non è prefissato, ma deve essere articolato all'interno dell'involucro esistente, e l'ultima soletta non potrà superare un'altezza massima all'estradosso di m. 20 a partire dal primo livello, posto a quota inferiore rispetto al piano di Via Ventimiglia. In ogni caso l'ultima soletta dovrà tenere a vista le travi a raggiera che si dipartono da ogni pilastro.

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi.

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 59.560."

- D) Eliminazione delle fasce di rispetto stradale lungo via Ventimiglia e corso Maroncelli all'interno del perimetro della Z.U.T. 16.35, con la modifica dell'Allegato Tecnico 7 del P.R.G., Foglio 16B.

Sotto il profilo urbanistico, si è provveduto alla puntuale verifica delle destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G., dei relativi vincoli e dell'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (cd. PTC2).

Con decreto del Vice Sindaco n. 567 - 43128 2015 del 21 dicembre 2015 (Allegato A15), la Città Metropolitana di Torino ha espresso parere favorevole in quanto la variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121 29759 del 21 luglio 2011 e con i progetti sovracomunali approvati.

Poiché il suddetto Accordo di Programma prevede la modifica del P.R.G. vigente, lo stesso deve essere ratificato dalla Città, ai sensi del V comma dell'articolo 34 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., entro i successivi trenta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo stesso, ovvero entro il 21 gennaio 2015, a pena di decadenza.

La variante in oggetto è stata trasmessa, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, al Consiglio della Circoscrizione 9 per l'acquisizione del relativo parere che, nei termini previsti dal Regolamento medesimo, non si è espressa.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'aggiornamento della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" Foglio 16B, della Tavola n. 7 - Fasce di rispetto Foglio 16B e del Volume II delle N.U.E.A.-Schede del Piano Regolatore Generale, in conformità alla variante sopra descritta.

Si dà infine atto che, nel quadro delle osservazioni pervenute in merito al Rapporto Ambientale, è pervenuto un contributo in merito alla proposta di modifica della classificazione acustica dell'isolato compreso tra le vie Ventimiglia, Sommariva, Genova e Vinovo (non oggetto delle variante e relativa revisione), che sarà rivalutato nell'ambito di un più ampio quadro di aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;  
favorevole sulla regolarità contabile;  
Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) a seguito della pubblicazione della documentazione urbanistica ed ambientale relativa all'Accordo di Programma avente ad oggetto la riqualificazione del "Palazzo del Lavoro" e aree limitrofe, di prendere atto che sono pervenute n. 3 osservazioni nel pubblico interesse in merito alla variante in oggetto alle quali si è puntualmente controdedotto nell'allegato A12 e n. 3 osservazioni in materia ambientale alle quali si è puntualmente controdedotto nell'allegato A21 all'Accordo di Programma (allegato A);
- 2) di ratificare, ai sensi del comma 5 dell'articolo 34 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis comma 2 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i., l'Accordo di Programma, sottoscritto tra la Città di Torino e la Città di Moncalieri in data 23 dicembre 2015, avente ad oggetto la riqualificazione del "Palazzo del Lavoro" ed aree limitrofe (all. dal A al A22 - n.           );
- 3) di prendere atto che l'Accordo di cui al precedente punto 1), da approvarsi con successivo Decreto Sindacale, determina le variazioni urbanistiche al P.R.G. vigente ai sensi dell'articolo 34 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i., come descritte in narrativa e in dettaglio negli allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che la Variante sarà efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.P. del predetto Decreto;
- 4) di approvare la revisione del Piano di Classificazione Acustica della Città come descritto in narrativa ed in dettaglio nell'allegato A22 all'Accordo di Programma (Allegato A);
- 5) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE) come risulta da documento allegato (all. B - n.           );
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE E POLITICHE  
URBANISTICHE  
Stefano Lo Russo

L'ASSESSORE ALL'AMBIENTE  
LAVORI PUBBLICI E VERDE  
Enzo Lavolta

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
TERRITORIO E AMBIENTE  
Paola Virano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DI AREA  
URBANISTICA  
Rosa Gilardi

IL DIRIGENTE DI AREA  
AMBIENTE  
Enrico Bayma

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
La Dirigente Delegata  
F.to Gaidano

---