



# **COMUNE DI PIOSSASCO**

**Provincia di Torino**

**DIPARTIMENTO SERVIZI AL TERRITORIO**

**CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA  
DENOMINATA "RTc", DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO  
NELLA CENTRALE PIAZZA TENENTE LORENZO NICOLA E DELLE AREE AD ESSO  
ADIACENTI**

## **ALLEGATO 2**

**DOCUMENTO PRELIMINARE  
DI AVVIO ALLA PROGETTAZIONE**

## SCENARIO DI RIFERIMENTO

### I. CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO

La Città di Piossasco si situa a Sud-Ovest di Torino, da cui dista circa 20 km., e il suo territorio si estende per un totale di circa quattromila ettari, con una morfologia caratterizzata in parte dalla dorsale montuosa displuviale tra la Val Sangone a Nord e la Val Chisola a Sud, e in parte da un ampio settore di pianura alluvionale correlato ai depositi dei torrenti Sangone a Nord e Chisola a Sud. La catena montuosa si estende verso Est dal Truc le Creste (827 m) fino al Monte della Croce (801 m), e quindi piega verso SudEst formando un promontorio che culmina nella Montagnazza (888 m) e domina Piossasco con il Monte S. Giorgio (837 m).

L'altitudine è compresa fra una quota minima sul livello del mare di mt. 260 (sul Chisola al confine con Volvera), e una quota max di 892 mt., sulla vetta della Montagnazza (ad Ovest del Monte S.Giorgio); il capoluogo è posto a 304 Metri sul livello del mare.

Il territorio comunale presenta caratteristiche idrografiche fortemente disomogenee e comprende la maggior parte dei bacini idrografici dei rii Sangonetto e Tori, affluenti del torrente Chisola,

La parte montuosa, generalmente molto acclive ed impervia, conserva caratteri naturalistici nettamente predominanti, essendovi pochissimi insediamenti e collegamenti infrastrutturali.

La fascia pedemontana è stata invece interessata da uno sviluppo residenziale intenso, con correlata rete infrastrutturale.

Infine, per quanto riguarda il settore pianeggiante, esistono forti differenze tra i due bacini idrografici. La pianura del Rio Sangonetto, pur avendo mantenuto una discreta attività agricola e zootecnica, favorita dai suoli di buona qualità e dalla fitta rete irrigua derivata dal corso principale, ha visto negli ultimi decenni un'attività insediativa di tipo prevalentemente residenziale, ma anche con significative presenze industriali sulla direttrice di Volvera. Al contrario, la pianura del Rio Tori, più defilata rispetto ai collegamenti principali, è stata risparmiata dallo sviluppo industriale ed interessata soltanto da un modesto e selezionato sviluppo residenziale. Essa conserva quindi un carattere prettamente agricolo e rilevanti aspetti naturalistici.

Nel dopoguerra il tessuto urbano si è sviluppato come espansione delle borgate originarie, senza peraltro pregiudicare la conservazione ed il rilievo di alcuni specifici caratteri ambientali e monumenti isolati.

La popolazione residente al 31 dicembre 2010 è di 18.279 abitanti.

Il Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 31-9698 del 30 settembre 2008, successivamente rettificata con D.G.R. n° 16-10621 del 26 gennaio 2009.

### II. DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

Il concorso di idee ha per oggetto la riqualificazione e lo sviluppo di due aree interne al centro abitato.

La prima è un ambito ristretto del Centro Storico, costituito dal complesso edilizio dell'attuale Municipio e dell'adiacente Casa Archinti e dalle Piazze Tenente Nicola e Partigiani.

Tale ambito è limitrofo alla Chiesa Parrocchiale di San Francesco ed è lambito dalla centrale Via Roma, che nel tratto terminale, verso l'intersezione con la Via Palestro, è caratterizzata, come quest'ultima, dalla presenza di numerosi esercizi commerciali, che necessitano di opportuna valorizzazione.

La seconda, oggi denominata Piazza Primo Levi, è in realtà un'area libera di circa 17.840 mq. di superficie, per tre quarti di proprietà comunale, sulla quale il vigente Piano Regolatore prevede

interventi di trasformazione urbanistica con destinazioni residenziale, terziaria e servizi, da attuarsi tramite un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'area in questione, pur trovandosi in un contesto urbanistico-edilizio più recente, è ubicata nelle vicinanze del Centro Storico, da cui dista soltanto 200 metri in linea d'aria, e a breve potrà essere raggiunta a piedi dal Centro Storico medesimo attraverso un passaggio pedonale che immetterà nell'adiacente Piazza Pertini.

### III. IL TEMA CENTRALE

La realizzazione di una nuova sede municipale o la ristrutturazione ed ampliamento dell'attuale Palazzo Comunale è in discussione da più di dieci anni e ha interessato le ultime tre amministrazioni.

Gli uffici e le attività del Comune sono attualmente distribuiti in immobili distinti, e precisamente:

- le attività del Sindaco e della Giunta, la Direzione Generale, l'URP, il protocollo, la Segreteria, i servizi finanziari, l'ufficio appalti e contratti, l'economato l'ufficio del personale, l'ufficio attività economiche, l'ufficio tecnico (lavori pubblici, urbanistica e edilizia privata, ambiente) e i messi hanno sede nel Palazzo Comunale, sito in Piazza Tenente Nicola;
- gli uffici della Polizia Municipale e tutti i servizi alla persona (anagrafe, scuola, sport, casa e servizi sociali, cultura) sono invece ubicati nei locali siti al piano terreno dell'edificio denominato "Bellavista", sito in Via Gaudenzio Ferrari, una parte dei quali sono di proprietà privata e sono dati in locazione al Comune;
- infine le sedute del Consiglio Comunale si svolgono presso la sala civica della Chiesa della Madonna del Carmine in Via Roma;
- l'archivio si trova presso alcuni locali di proprietà del Comune in Via Dante Alighieri.

È opinione ampiamente condivisa già da parecchio tempo che la situazione sopra descritta non sia più adeguata all'esigenza di offrire alla cittadinanza un servizio di qualità, in relazione ai seguenti aspetti:

- la frammentazione degli uffici in più sedi, come sopra descritto, non è coerente con le dimensioni della città e da un lato implica frequenti spostamenti, nell'arco della giornata, da parte del personale, e dall'altro crea qualche disagio negli utenti, ai quali viene a mancare un riferimento chiaro e univoco;
- gli spazi sono carenti;
- la vetustà della sede principale comporta da un lato la crescente necessità di effettuare interventi manutentivi di carattere straordinario volti a garantire la sicurezza, e dall'altro la presenza di barriere architettoniche eliminabili solo attraverso una ristrutturazione radicale.

Le opinioni emerse nel corso del dibattito tecnico-politico che ha avuto luogo negli ultimi tempi si sono addensate attorno a due idee di fondo:

- A) la ricollocazione di tutti gli uffici e locali comunali in un'unica nuova sede da realizzarsi in Piazza Primo Levi, attribuendo di conseguenza una differente destinazione all'attuale Palazzo Comunale di Piazza Tenente Nicola e all'adiacente Casa Archinti attualmente di proprietà comunale per la maggior parte;
- B) il mantenimento dell'attuale sede da sottoporre tuttavia ad un intervento di completa ristrutturazione ed ampliamento attraverso il recupero dell'adiacente edificio di proprietà comunale denominato "Casa Archinti".

Nel 2002 il tema era stato affrontato dal Dipartimento di Progettazione Architettonica del Politecnico di Torino che, su incarico dell'Amministrazione Comunale, aveva effettuato una valutazione delle opportunità insediative del Municipio, analizzando i vari aspetti delle due opzioni.

Nel frattempo è mutato il quadro normativo di riferimento, poiché è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Comunale, sono state introdotte sostanziali innovazioni nelle normative sia sui pubblici appalti, sia sul risparmio energetico nell'edilizia e, da ultimo, è variata in senso più restrittivo la classificazione di rischio sismico del territorio comunale.

Inoltre il tempo trascorso ha evidenziato alcune criticità correlate a una idonea fruibilità degli spazi

che costituiscono l'attuale sede del Municipio e l'opportunità di avere una sede municipale unica, che raggruppi gli uffici amministrativi e tecnici, la Direzione Generale, il Sindaco e la Giunta, con i relativi staff, nonché i Consiglieri Comunali.

Si ha dunque ad oggi la consapevolezza di non poter più procrastinare l'individuazione di una soluzione adeguata del problema

Tali considerazioni hanno portato all'individuazione dei due indirizzi strategici distinti ed alternativi, oggetto del concorso enunciati ai precedenti punti A e B.

Nell'analisi delle due soluzioni oggi occorre tenere conto dei seguenti elementi:

- 1) Gli spazi necessari ad una sede "rinnovata" del Municipio, quale che sia la sua futura ubicazione sono stati dimensionati in circa 2700 mq., come si evince dal layout allegato, nel quale si è ipotizzato un numero complessivo di 90 persone con uno standard di superficie pari a 15 mq. per persona, portati a 20 mq. nel caso di uffici singoli, oltre a spazi comuni, connettivo e servizi.
- 2) L'attuale palazzo comunale è un edificio a doppia manica a due piani fuori terra di circa 1100 mq di superficie utile lorda; è composto da una parte più antica, risalente al XVIII secolo e facente parte in origine del complesso conventuale francescano di S. Antonio, e da una manica più recente, che in passato ospitava una sala cinematografica e che negli anni Ottanta è stata sopraelevata; la parte più antica è gravata da vincolo ex lege 1089/39 e il suo stato di conservazione rende necessari interventi di consolidamento delle volte e di rifacimento del tetto.
- 3) Il Comune è proprietario anche di gran parte del complesso edilizio denominato "Casa Archinti"; il complesso è adiacente al palazzo e si affaccia sulla Via Roma e sulla Piazza Diaz; è edificato sui quattro lati attorno ad un cortile interno ed è composto da edifici a due e tre piani e da tettoie aperte; una porzione della manica che si affaccia sulla piazza Diaz, corrispondente ad un'unità abitativa, è ancora di proprietà privata; la porzione di proprietà comunale è di circa 960 mq.; nel complesso l'immobile si trova in stato di avanzato degrado e pur non essendo storicamente o architettonicamente rilevante, riveste caratteristiche documentarie degne di attenzione.
- 4) Il Comune è proprietario di mq. 13.586 di terreno inserito in una più vasta area identificata dal vigente Piano Regolatore con la sigla RTc che misura complessivamente mq. 17.840. Tale area, che è attualmente denominata Piazza Primo Levi, si trova in fregio alla Via Kennedy, nei pressi del torrente Sangonetto, La sua edificabilità è fattibile attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e vi possono essere collocate attività residenziali, terziarie e commerciali (esercizi pubblici, esercizi di vicinato), relativa viabilità e servizi pubblici (parcheggi, verde, una piazza), oltre all'eventuale nuovo palazzo comunale; in particolare, le norme del P.R.G.C. fissano un indice di utilizzo territoriale pari a 0,50 mq/mq e uno standard per servizi pari al 30% della superficie territoriale; ne conseguono i seguenti dati dimensionali:
  - Superficie territoriale: mq. 17.840,00
  - Superficie Utile Lorda Edificabile: mq. 17.840 x 0,50 = mq. 8.920,50
  - Area per servizi pubblici: mq. 17.840 x 0,30 = mq. 5.352,30
  - Viabilità (circa il 13% della S.T.): mq. 17.840 x 0,13 = mq. 2.319,00
  - Superficie fondiaria: mq. (17840 – 5.352,30 – 2.319,20) = mq. 10.168,50

Le norme del P.R.G.C. prevedono altresì che il 30% della S.U.L. sia destinata a terziario pubblico, prefigurando quindi l'utilizzo di tale quota per la realizzazione del nuovo municipio.

Le norme del P.R.G.C. consentono inoltre il trasferimento sull'area RTc di una superficie utile lorda aggiuntiva, derivata da aree per servizi esterne all'area di intervento, fino alla saturazione dell'indice di utilizzo fondiario. Poiché tale indice, per l'area in argomento è pari a 1,2 mq/mq, ne consegue che la superficie utile lorda massima edificabile è di mq. 10.168,50 x 1,2 = mq. 12.202,20. In altri termini, la S.U.L. edificabile trasferibile in aggiunta a quella propria dell'area RTc è pari a mq. 12.202,20 – mq. 8.920,50 = mq. 3.281,70.

Tutto ciò considerato, quale che sia la scelta dell'amministrazione comunale, se cioè realizzare un nuovo palazzo comunale in Piazza Primo Levi, oppure ristrutturare il complesso edilizio di Piazza Tenente Nicola e piazza Diaz, potrebbe essere opportuno, contestualmente alla formazione del Piano Particolareggiato, introdurre una variante alle norme del P.R.G.C. con

cui si elimini il vincolo di destinazione a terziario pubblico del 30% della S.U.L. edificabile sull'area RTc e si ridefiniscano i tipi di intervento attuabili sugli edifici componenti il complesso edilizio di Piazza Tenente Nicola e Piazza Diaz non soggetti a vincolo di legge, consentendo la sostituzione edilizia.

Infatti, nel primo caso il nuovo palazzo comunale si configurerebbe come opera di urbanizzazione secondaria; in quanto tale, non entrerebbe nella verifica degli indici della superficie edificabile e potrebbe essere realizzato in tutto o in parte sull'area per servizi che, nell'ambito del Piano Particolareggiato rimarrebbe di proprietà comunale; il tutto compatibilmente con l'esigenza di realizzare un intervento integrato con l'attuale centro della città, di buona qualità urbanistica, gradevole, con spazi di socializzazione e ben inserito paesaggisticamente, senza creare centralità alternative, ma arricchendo il Centro Storico inteso come fulcro principale della città. In tale ottica, la necessità di non creare un'eccessiva concentrazione edificatoria indurrebbe a considerare la superficie del palazzo comunale in alternativa al trasferimento di S.U.L. aggiuntiva da aree esterne alla RTc. Sotto questo profilo, la dimensione della S.U.L. aggiuntiva, pari a mq. 3.281,70 presenta ancora un ampio margine rispetto ai mq. 2.700 del nuovo municipio.

Nel caso, invece, in cui si optasse per la collocazione del Municipio nel complesso ristrutturato di Piazza Tenente Nicola, la variante al P.R.G.C. sopra indicata si renderebbe addirittura indispensabile; non ci sarebbe ragione, infatti, di mantenere il vincolo di destinazione del 30% della S.U.L. a terziario pubblico, poiché tale quota resterebbe evidentemente inutilizzabile.

Anche in questo caso si dovrà procedere ad un progetto di riqualificazione che integri urbanisticamente l'area di piazza Primo Levi con il Centro Storico, potenziando le capacità di aggregazione sociale e commerciale di quest'ultimo.

Appare dunque evidente come la realizzazione della sede del Municipio sia strettamente legata all'attuazione del Piano Particolareggiato sull'area RTc, che fornirebbe una parte delle risorse necessarie attraverso l'alienazione a terzi dei terreni edificabili e l'incameramento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

In tutti i casi, l'operazione implica anche un progetto di riordino e valorizzazione del complesso edilizio di Piazza Tenente Nicola e Piazza Diaz, con la definizione di future destinazioni d'uso che garantiscano la salvaguardia degli equilibri sociali ed economici del Centro Storico.

#### IV. LE CRITICITÀ

1. L'area centrale delle piazze Tenente Nicola e Partigiani presenta scarsi margini di miglioramento sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi. E' dunque indispensabile individuare aree di parcheggio a servizio del Centro, ad esempio utilizzando l'attuale Piazza Pertini, collegata pedonalmente al Centro, e valutare l'opportunità di inserire un collegamento viario tra la Piazza Partigiani e la Via Roma.

2. Nel caso della ristrutturazione dell'attuale sede del Municipio occorrerà prevedere una soluzione per lotti successivi, o la collocazione di parte degli uffici comunali in altra sede, per garantire i servizi ai cittadini durante lo svolgimento dei lavori.

3. Sia che si propenda per la costruzione di un nuovo palazzo, sia che si preferisca la ristrutturazione e l'ampliamento della sede attuale, appare imprescindibile l'acquisizione da parte del Comune dell'unità immobiliare privata presente all'interno della Casa Archinti, che diversamente costituirebbe un grave ostacolo a qualsiasi tipo d'intervento.

#### INDICAZIONI PROGETTUALI

Ogni concorrente potrà sviluppare la progettazione, a propria scelta, secondo uno o entrambi i seguenti indirizzi particolari:

### **Indirizzo A**

- progettazione dello sviluppo urbanistico dell'area denominata "RTc", con l'inserimento nella medesima della nuova sede del Palazzo Comunale che, in quanto opera di urbanizzazione secondaria, potrà essere prevista anche in eccedenza rispetto agli indici di utilizzo territoriale e fondiario fissati dal PRGC;
- riqualificazione del complesso edilizio sito nella centrale Piazza Tenente Lorenzo Nicola, costituito dall'attuale Palazzo Comunale e dall'adiacente ex Casa Archinti, tramite interventi anche di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, con la sola eccezione della parte storica vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, con la definizione delle future destinazioni d'uso, valutando l'opportunità di realizzare un passante viario di collegamento fra la Via Roma e la Piazza Partigiani.

### **Indirizzo B**

- progettazione dello sviluppo urbanistico dell'area denominata "RTc", tenendo conto che con il Piano Particolareggiato potrà essere rimossa la norma specifica che impone di destinare a terziario pubblico il 30% della superficie utile lorda edificabile;
- riqualificazione del complesso edilizio costituito dall'attuale Palazzo Comunale e dall'adiacente ex Casa Archinti, finalizzato principalmente al mantenimento in loco della sede municipale, con l'accorpamento degli uffici attualmente localizzati in altre sedi, tramite interventi anche di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, con la sola eccezione della parte storica vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, con la definizione delle future destinazioni d'uso, valutando l'opportunità di realizzare un passante viario di collegamento fra la Via Roma e la Piazza Partigiani.

In entrambi i casi, le valutazioni espresse dal Politecnico di Torino nello studio del 2002 (Allegato 11) possono offrire spunti di riflessione, senza essere vincolanti nella scelta dell'indirizzo da sviluppare.

In entrambi i casi la proposta progettuale dovrà prevedere una sala consiliare con caratteristiche di polifunzionalità, che ne consentano anche l'impiego per ricevimenti e feste con una dimensione commisurata a circa trecento persone.

In entrambi i casi, inoltre, la proposta progettuale dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione dell'identità dei luoghi e alla rivitalizzazione sociale ed economico-commerciale del Centro Cittadino.

Le soluzioni progettuali adottate in relazione alla sede del Municipio dovranno perseguire il massimo risultato possibile nel campo del risparmio energetico, privilegiando soluzioni di bioarchitettura e di utilizzo delle fonti rinnovabili.

I progetti dovranno evidenziare le soluzioni individuate per superare le criticità di cui ai punti 1 e 2 del relativo paragrafo.

La progettazione dell'area Rtc dovrà tener conto del rispetto dei parametri forniti dal vigente P.R.G.C., con le sole eccezioni del vincolo di destinazione a terziario pubblico del 30% della Superficie Utile Lorda edificabile, in quanto tale vincolo potrà essere rimosso con una variante contestuale al Piano Particolareggiato, e del riferimento allo schema progettuale allegato alla relazione del P.R.G.C., in quanto superato dalle presenti indicazioni.

Nell'area Rtc la disposizione planimetrica dei volumi residenziali dovrà seguire i caratteri insediativi del tessuto urbano circostante, disponendosi secondo le linee di massima pendenza del terreno.

La tipologia edilizia adottata dovrà essere quella degli edifici in linea, con eventuali interruzioni di manica.

Nella porzione di area più elevata gli edifici non potranno superare i due piani fuori terra.

Parte dell'area, in corrispondenza della fascia di rispetto del Rio Sangonetto, è condizionata dalla classe di rischio idrogeologico IIIa.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'edificio più alto con un minimo assoluto di metri 5.

La distanza tra edifici sarà pari almeno a quella dell'edificio più alto, con un minimo di metri 14, salvo che non vi sia confrontanza diretta fra gli stessi, nel qual caso troveranno applicazione le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

