

COMUNE DI PIANEZZA

Provincia di Torino

PROGETTO DEFINITIVO
per il CONSOLIDAMENTO DELLA PIAZZA VITTORIO VENETO
E SITO ADIACENTE
Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50,
in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE;

Piazza Vittorio Veneto
Pianezza

Proprietà:

Comune di Pianezza
Piazza Leumann, 1
10044 Pianezza (To)



Progetto redatto da:



Arch. DROCCO Roberto

DRC RRT 59E10 G559V
P. IVA 10575710016

Via Valdellatorre, 11
10044 Pianezza (To)
roberto.drocco@studioarchitetture.it
011.967.86.32 - 335.35.15.88



timbro e firma

SPAZIO A DISPOSIZIONE DELL'UFFICIO

Tavola: RELAZIONE TECNICA

Data:

Doc
AR 01





**PROGETTO DEFINITIVO
PER IL
CONSOLIDAMENTO DELLA PIAZZA VITTORIO VENETO
E SITO ADIACENTE
CIG ZB42174EA1**

Relazione Tecnica del Progetto Definitivo

RELAZIONE TECNICA

PIAZZA VITTORIO VENETO ed EDIFICI ADIACENTI lungo la Via Caduti per la Libertà



Il Progetto Definitivo esamina le soluzioni che vengono rappresentate negli elaborati grafici. Si tratta di una zona nodale del Centro di Pianezza dove la Via Caduti per la Libertà si trova tangente lo spazio che è identificato con la Piazza V. Veneto.

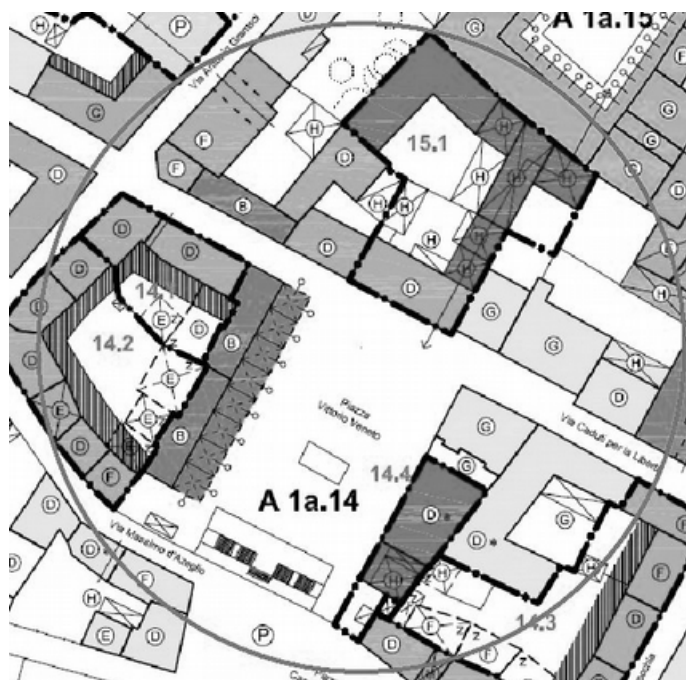
La Piazza è originata da tre lati su cui si trovano delle costruzioni ed un lato libero che, attraverso un salto di quota di circa 4.50 m, si affaccia sulla sottostante Piazza Cavour.

Gli edifici che si confrontano sui lati lunghi della Piazza consistono da un lato in un palazzo caratterizzato da un porticato al livello terreno. La porzione che si trova sullo spigolo tra Via e Piazza è l'unico originale. La restante porzione, che giunge sin quasi all'affaccio sulla Piazza Cavour, è invece stata realizzata qualche decennio or sono mantenendo la tipologia di quella originale adiacente. Sono infatti identiche le quote in altezza, il filo del fabbricato ed anche il caratteristico porticato con archi *a tutto sesto*.

Sul lato opposto si trovano invece due costruzioni realizzate intorno agli anni Sessanta del Novecento. Il piccolo condominio ha quattro piani fuori terra ed il secondo è invece caratterizzato da due piani fuori terra. Al Piano terreno di tutte le costruzioni descritte si trovano esercizi commerciali ed attività del settore terziario. Il restante lato corto è invece determinato da costruzioni meno recenti ed un altro piccolo condominio di tre piani fuori terra sempre ascrivibile come epoca agli Anni Sessanta. Anche quest'ultimo si presenta con caratteristiche tipologie, materiali e composizione tipiche dello stesso

periodo dei due edifici sopra descritti e da cui è separato dalla Via Caduti per la Libertà.

L'area oggetto di studio evidenzia dunque forti compromissioni che hanno anche coinvolto nel tempo l'assetto viario ed urbanistico. Confrontando infatti la **Mappa di Pianezza datata 1866** con l'**estratto del Piano Particolareggiato**, si nota infatti che l'area, oggi identificabile con la Piazza, era parzialmente occupata da edifici a sicura destinazione rurale.



Per completare questa breve analisi, anche i restanti edifici che si trovano sempre sul lato corto della Piazza lungo la Via Caduti per la Libertà ed il Condominio di tre piani f.t., hanno nel tempo subito aggiustamenti di sagoma e ricomposizioni probabilmente originatesi per mutate esigenze dei nuovi proprietari ed eredi degli edifici originali oltre che a quelle relative ad attività rurali dismesse.

Un edificio in particolare che si trova attestato praticamente in posizione centrale rispetto alla Piazza, è di interesse dell'Amministrazione Comunale di Pianezza. Occorre infatti precisare che il punto è strategico per alcune funzioni che si svolgono ed a breve si svolgeranno, rispetto al momento in cui si scrive, negli edifici confinanti.

La cartografia del **Piano Regolatore** identifica l'area con la sigla 15.1 e le Norme Tecniche del vigente Piano Regolatore Comunale prescrivono gli interventi come dei seguito riportato in estratto.



Ambito 15.1: E' prevista la ristrutturazione con aumento di un piano per l'edificio n. 2 del lotto 10B, la demolizione degli edifici n. 5 e 6 del lotto 8B, degli edifici 5, 6 e 7 del lotto 10B e 2, 3 e 4 del lotto 11B e la loro ricostruzione in parte con 2 piani fuori terra più sottotetto agibile, ed in parte con un piano fuori terra a destinazione commerciale, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. L'altezza del fabbricato commerciale non dovrà eccedere l'altezza della retrostante galleria commerciale. La SUL

residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.727 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, eventualmente realizzabile a comparti, che stabilisca la dismissione e l'attuazione dell'area verde compresa nell'ambito come individuata sulla tavola di PRGC e l'eventuale monetizzazione degli standard residui dovuti, oltre alla prioritaria creazione di collegamento pedonale con la galleria commerciale in fregio a Via Mazzini che sarà oggetto di specifico convenzionamento. L'eventuale assoggettamento all'uso pubblico di tutta o di parte dell'area verde sarà oggetto di specifico convenzionamento.

Il presente Progetto non prevede lo sfruttamento della S.U.L. Consentita ma, attraverso apposita Convenzione, l'Amministrazione ha predisposto un congruo scambio con degli operatori al fine di poter disporre dell'intera Proprietà che corrisponde all'Area di Intervento sopra identificata e corrispondente con l'edificio che ospitava la Farmacia ed il cortile interno con le obsolete pertinenze.

La **pubblica utilità** dell'operazione è evidente trattandosi di un punto particolarmente strategico per Pianezza. Gli edifici numero 1 e 2 del settore identificato con il numero 8 nell'estratto di cartografia del Piano Regolatore (sopra riprodotto), corrispondono all'edificio che, al momento in cui si scrive, è in corso di ultimazione di intervento di ristrutturazione per consentirgli di ospitare i poliambulatori dei Medici di Famiglia.

La Via Gramsci, presso la quale si trova l'attuale accesso alla palazzina è una strada molto trafficata e di ridotta sezione stradale presso la quale, anche lo stazionamento temporaneo produrrebbe effetti sul traffico della via. Lungo questa strada, oltre ad una piazzetta di ridotte dimensioni, non risulta possibile individuare idonee aree per la sosta o lo stazionamento temporaneo.

Gli edifici interni ai cortili identificati con i numeri 8 e 10 nel precedente estratto cartografico, sono fatiscenti ed anche l'edificio che separa i cortili dalla Via Caduti per Libertà necessita di interventi di consolidamento e/o di demolizione come previsto per altro dalle Norme di Piano. Si tratta di tettoie e magazzini sorti nel tempo per rispondere a necessità anche di tipo provvisorio e che si sono tramandate sino ad oggi anche se oramai obsolete e quindi non più utilizzate.

Gli interventi di consolidamento si rendono quindi necessari per adempiere anche alla prescrizione relativa "all'assoggettamento ad uso pubblico" degli spazi liberi come previsto delle Norme di Piano.

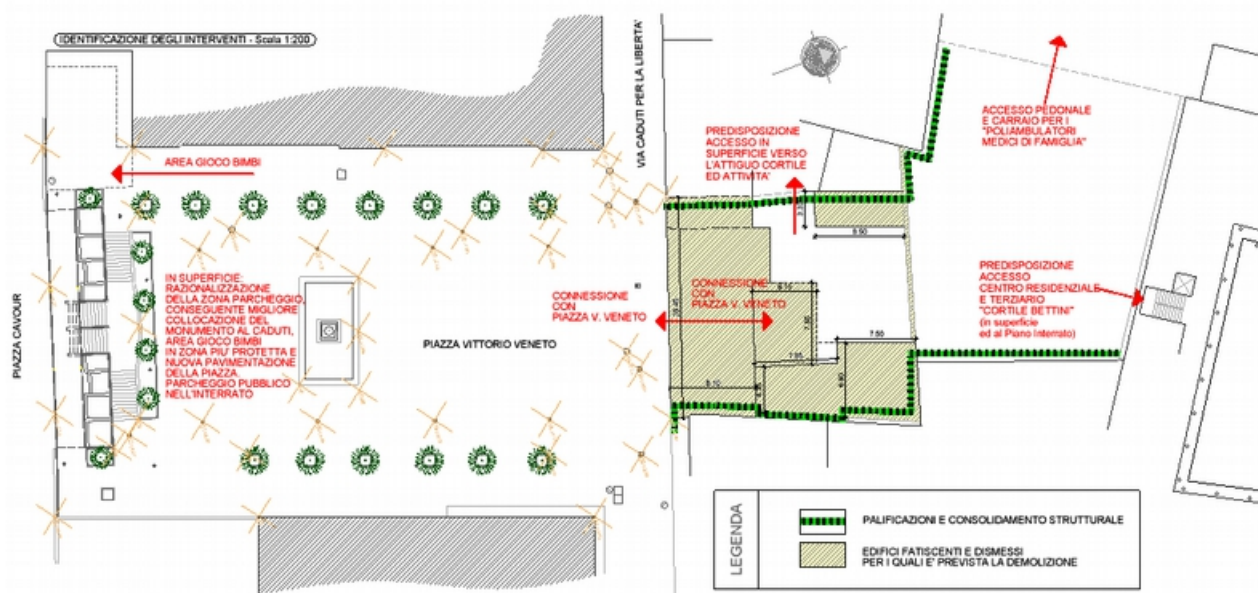
L'edificio sopra citato così come le aree libere interne si trovano dunque, come già

evidenziato, in un particolare punto del centro del paese che richiede particolari analisi ed attenzioni.

Come descritto nella “Tavola 2 – Rilievo e tipologie degli interventi”, si sono analizzate le possibili interconnessioni con il resto del tessuto urbano specialmente in merito alle destinazioni d'uso attuali e previste.



Lo schema di seguito riprodotto evidenzia infatti l'importanza delle opere di consolidamento, demolizione e costruzione che consentiranno all'area di assolvere le funzioni che l'Amministrazione ha individuato come prioritarie e che il progetto descrive.



Questo intervento si lega poi a doppio filo con quello che è da anni nelle aspirazioni delle Amministrazioni che si sono succedute nel corso degli ultimi tre-quattro lustri. Si tratta di aumentare la ricettività per i cittadini che si recano e risiedono nel Centro del paese. Le attività commerciali e terziarie denunciano infatti una particolare crisi che è precedente a quella economica che ha origine nel 2008. La carenza di parcheggi costituisce anche pesante vincolo all'insediamento e riutilizzo delle innumerevoli costruzioni ad uso residenziale che risultano sfitte e non utilizzate. Inoltre l'Amministrazione ritiene quell'area punto nodale per la vita cittadina. La Piazza è infatti utilizzata per eventi e manifestazioni di differente tipologia in ogni periodo dell'anno. Gli edifici che si prospettano sullo spazio libero sono allineati ai lati lunghi del rettangolo.

Per questi motivi le operazioni di consolidamento e risanamento si intersecano con la necessità di mettere a disposizione dei cittadini un ampio numero di parcheggi per lo stazionamento temporaneo. Ecco che la Piazza V. Veneto assume dunque importanza e l'Amministrazione la individua come naturale spazio per il parcheggio degli autoveicoli per consentire l'utilizzo delle attività sopra menzionate. Un vantaggio di indubbia importanza è rappresentato dall'importante salto di quota tra le due Piazze che evita di ricorrere a rampe inclinate per l'accessibilità agli spazi.

Dovranno essere realizzate palificazioni di consolidamento sul perimetro del cortile interno e lungo i tre lati della Piazza. La movimentazione dei mezzi potrà essere organizzata utilizzando sia la Piazza Cavour che la Via Caduti per la Libertà. Scale ed

ascensori si troveranno sugli opposti lati della Piazza e la struttura di spostamento verticale verso la Piazza Cavour, consentirà a disabili, persone con ridotte capacità motorie ma anche a genitori con passeggini e carrozzine di spostarsi tra la Piazza V. Veneto e la Piazza Cavour utilizzando l'ascensore.

Il nuovo blocco Scale-ascensore potrà essere utilizzato anche durante gli eventuali periodi di chiusura (se previsti) del parcheggio sotterraneo. In questo modo il dislivello tra le Piazze non sarà più di ostacolo ed impedimento per chiunque compresi dunque anziani, disabili e genitori con passeggini. Presso la Piazza Cavour vengono infatti organizzate manifestazioni che implicano il coinvolgimento di tutto il Centro Storico. Migliorare l'accessibilità pedonale risulta dunque un valore aggiunto ottenibile con la stessa struttura a servizio del parcheggio interrato.

L'altro blocco scale-ascensore si trova invece a ridosso della Via Caduti per la Libertà posizionato internamente alla costruzione che funge da elemento d'unione tra la Piazza ed il cortile interno e quindi gli accessi verso il Poliambulatorio.

La costruzione sarà dotata al piano terra di un servizio igienico separato per sessi e ad uso delle persone disabili con carrozzina. L'edificio avrà caratteristiche molto simili a quello esistente sulla piazza compreso il porticato aperto tranne che per lo "svuotamento" del primo piano che in origine ospitava un'unità abitativa pertinenziale ai locali commerciali del piano terreno.

L'edificio è stato utilizzato sino a pochi anni or sono da un presidio farmaceutico. Questa attività è stata ricollocata altrove ma una seconda Farmacia ha trovato ubicazione presso il piccolo condominio di quattro livelli fuori terra che si trova sullo spigolo tra la Via e la Piazza. L'esercizio presente nella costruzione che verrà demolita si è dunque da tempo ricollocata in un altro edificio. Gli alti costi per la ristrutturazione, consolidamento e recupero, insieme al lungo periodo di forzato inutilizzo dei locali, avevano sconsigliato di intraprendere la strada del recupero edilizio.

Il primo piano della nuova costruzione non prevede una particolare destinazione d'uso. L'Amministrazione ha optato per uno spazio con caratteristiche polivalenti per il quale sia consentito l'accesso da parte dei cittadini per assistere alle manifestazioni che verranno organizzate sulla Piazza. L'accesso è garantito dalla scala e dall'ascensore che provengono dal piano terreno a livello strada ma anche dal piano interrato dove si troverà il nuovo parcheggio.

Con le debite accortezze lo spazio presente al primo piano potrà essere anche utilizzato per piccole esposizioni o iniziative che necessitano di un'area coperta anche se di ridotte dimensioni. Si tratta infatti di circa 150 mq di superficie.

L'aspetto compositivo della facciata su piazza è ispirato al minimo impatto. Il piano terreno è caratterizzato da "vuoti" determinati da un porticato aperto su entrambi i lati.

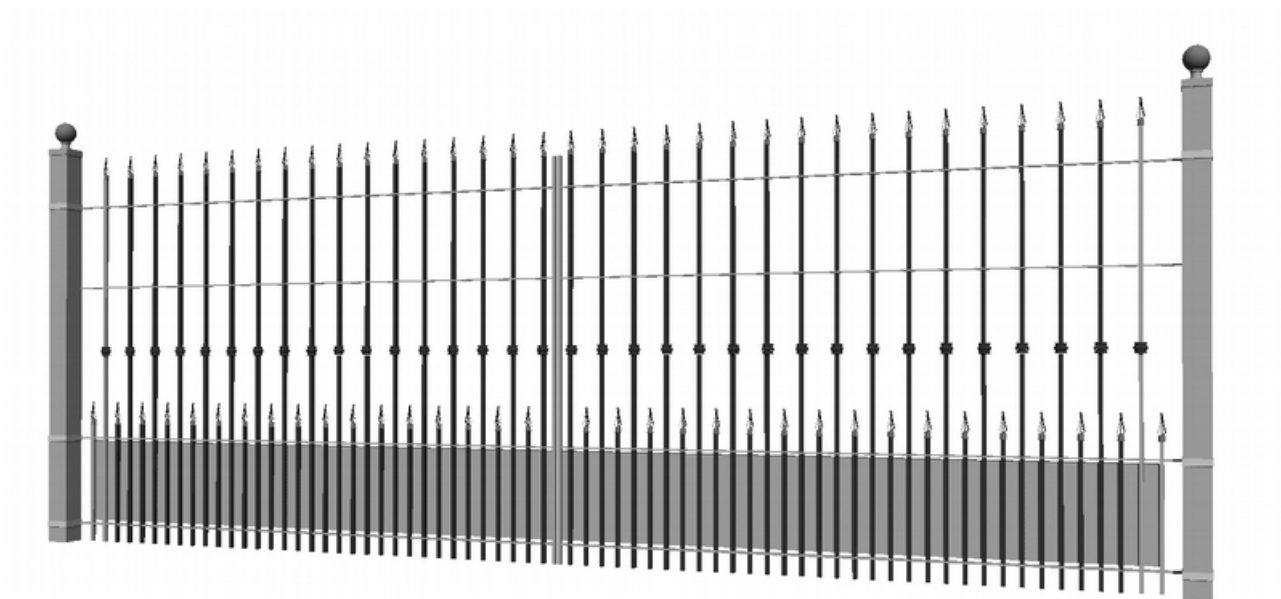
L'Amministrazione ha espressamente richiesto che venisse ripreso il disegno delle arcate che originano il porticato su lato Ovest della Piazza. Anche i fili del fabbricato, sia a livello planimetrico che della gronda e del colmo della copertura, rispecchiano fedelmente quelli originali. La scelta è stata operata al fine di non alterare l'attuale aspetto dimensionale e compositivo.

Il presente studio ha eseguito approfondita analisi riguardo:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità dell'opera;
- g) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- h) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- l) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

Successivamente a specifica richiesta da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, il piano interrato destinato ad autorimessa pubblica, è previsto dotato di accesso con cancello di chiusura a sistema meccanizzato.

La foto-simulazione sotto riprodotta evidenzia l'inserimento del cancello carraio.



Le Relazioni Specialistiche sono riportate separatamente dalla presente Relazione
Tecnica.

Roberto Drocco

