

## Il tema centrale

Dalla lettura del documento preliminare alla progettazione appare evidente l'attenzione che l'Amministrazione vuole porre sui temi squisitamente urbanistici (la "salvaguardia degli equilibri sociali ed economici del centro storico") unitamente a quelli più propriamente architettonici (l'identità urbana).

Il Palazzo Municipale costituisce senza dubbio una dei nodi principali della rete di relazioni /spazi fisici che caratterizza la struttura urbana soprattutto in centri medio/piccoli come il comune di Piossasco.

Il tema centrale quindi è, a nostro avviso, quello tipicamente urbanistico e solo in subordine quello architettonico. Lo spostamento del Palazzo Municipale infatti non può che presupporre, soprattutto in centri di medie dimensioni, un notevole impatto sia sulla struttura urbana che sui percorsi, consuetudini o semplici modi d'uso del centro da parte della popolazione. Pare dunque necessario porre la lettura della struttura urbana alla base di ogni considerazione pre-progetto.



La caratteristica principale della struttura urbana dell'ambito è rappresentabile tramite un quadrilatero chiuso su se stesso (via Palestro, via Roma, Piazza Diaz, porzione a fianco della Chiesa, piazza XX Settembre) e in secondo piano Piazza Partigiani, legata alla vita del centro soltanto in riferimento e per, il Palazzo Municipale (attraverso l'attuale passaggio coperto). A lato due grandi aree, grandi riserve di parcheggio ma dal centro sostanzialmente avulse di piazza Pertini e via Kennedy.

La struttura urbana di Piossasco si compone essenzialmente di un nodo (il Palazzo Municipale) con un suo parcheggio di "pertinenza" (Piazza Partigiani) ed una percorrenza commerciale forte, costituita dal quadrilatero viario sopraindicato, con il suo sistema di parcheggi senza sostanziali mutue relazioni tra le due entità

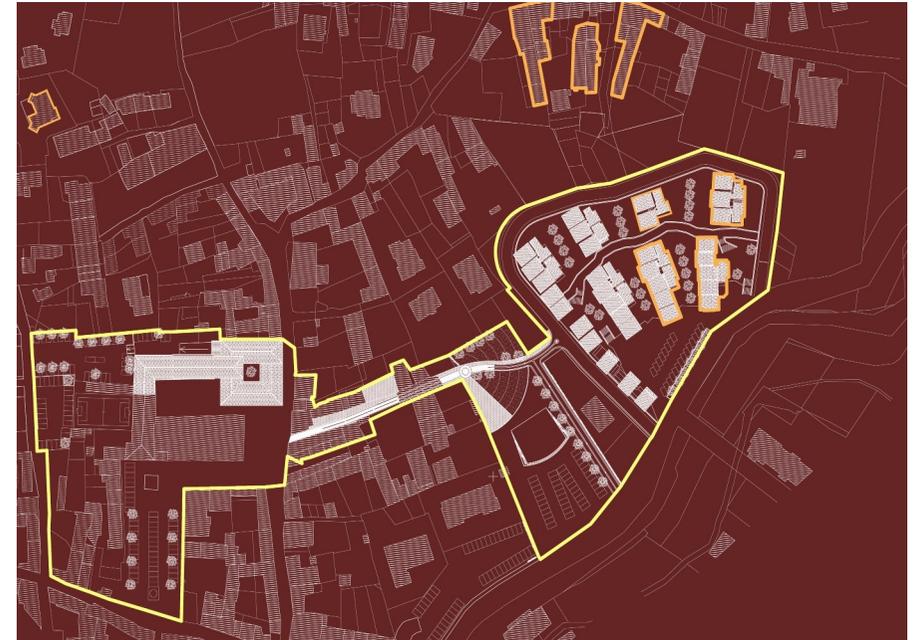


**L'area RTC :**

Per valutare la capacità edificatoria complessiva sull'area si è proceduto effettuando uno studio sulla composizione dei nuovi volumi partendo da due considerazioni di base :



1) l'impianto deve inserirsi il più possibile "per assonanza" con il contesto—in prima approssimazione si è quindi proceduto ad evidenziare una caratteristica tipica di impianto edilizio della zona (edifici a monte) che sono diventati "matrice" dell'articolazione della tipologia di progetto .



2) lo studio delle caratteristiche tipologiche dell'edificato (manica degli edifici, composizione dei volumi, tessitura delle superfici, grana dei materiali, rapporti vuoti/pieni, inclinazione delle coperture) da cui trarre moduli compositivi non tanto da copiare semplicisticamente ma piuttosto "evocare" l'edilizia esistente . La nuova tipologia edilizia di progetto propone così i **fattori di identità locale**



La composizione dei volumi e la pendenza delle falde di copertura che riprendono i temi tradizionali di zona offrono l'opportunità di un utilizzo "forte" della superficie dei tetti in funzione fotovoltaica, la superficie disponibile ed interamente rivolta a SUD è di circa 2200 mq , una dotazione significativa di superficie con un soluzione assolutamente "integrata".



I vincoli iniziali posti alla progettazione condizionano fortemente lo studio non soltanto in termini di forma anche e soprattutto in termini di impianto urbanistico, in questa ottica pare estremamente difficoltoso inserire l'edificio Municipale a meno di non penalizzare l'impianto complessivo dell'area, venendo in qualche modo meno ai presupposti iniziali.

Ma è proprio l'impianto che può generare un sostanziale contributo al progetto generale anche in termini di attuabilità.



Si pensi infatti ad una soluzione urbanistica che veda l'area urbanizzata con Strumento Urbanistico Attuativo per la parte A e per Permesso di costruire Singolo per le parti B: i pregi oltre alla flessibilità di attuazione delle previsioni sono anche di tipo finanziario, infatti completate le opere di urbanizzazione del SUE di potrà dar corso ai singoli P.d.C. Con corresponsione al Comune di tutti gli oneri di urbanizzazione (oneri urbanizzazione primari a secondaria). L'andamento planimetrico dell'area consente di realizzare un significativa dotazioni di parcheggi interrati sia di tipo pertinenziali che pubblici in stretta relazione sia con il nuovo quartiere che con il CS tramite via Don Puglisi.



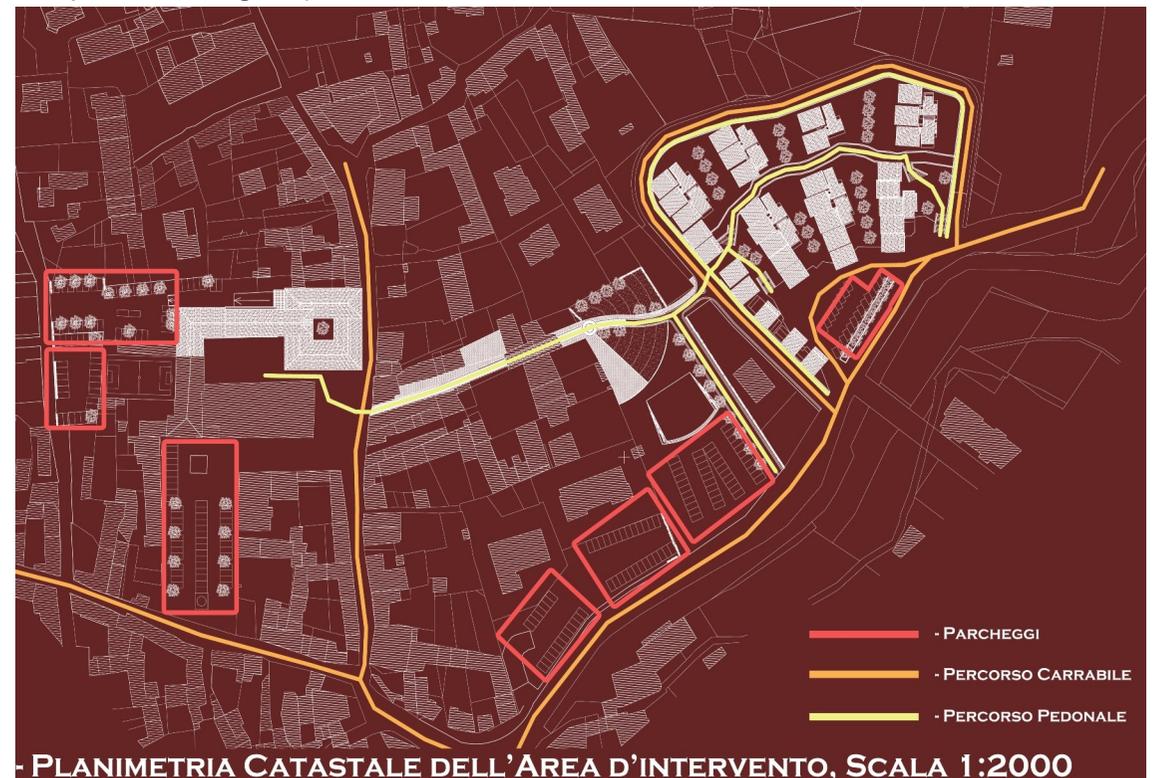
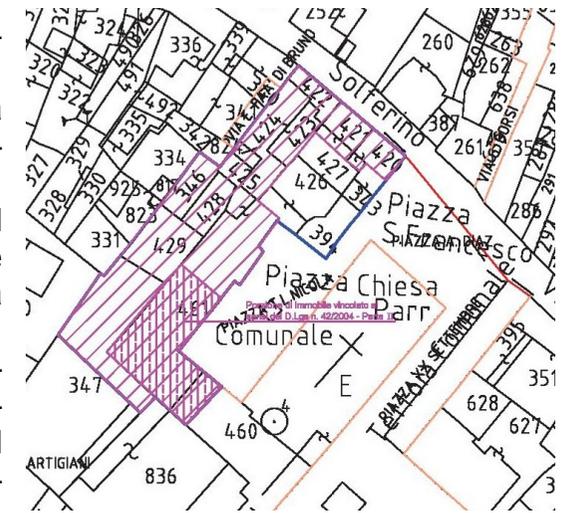
Proprio questo percorso di recente individuazione connetterà l'area con il centro storico con un'immagine omogenea alle finiture urbane della nuova zona residenziale.



**Il comparto del centro storico (Palazzo Comunale e casa Archinti)**

Dando per scontato l'acquisizione dell'unità immobiliare privata all'interno del complesso di casa Archinti si è proceduto all'analisi delle potenzialità del comparto tenendo presente alcune considerazioni di base :

- 1) la porzione di edificio attualmente ospitante il Municipio e vincolata (ex 1089/39) ha una potenzialità intrinseca legata al fatto che è un edificio di pregio posto al centro della struttura urbana
- 2) la restante porzione del comparto non vincolata ai sensi ex 1089/39 ha una scarsa potenzialità intrinseca ma una notevole potenzialità legata alla posizione strategica all'interno della struttura urbana
- 3) il nuovo Palazzo Comunale qualora ricollocato in centro dovrà avere massima accessibilità, dal sistema di parcheggi (che già esiste) e svolgere funzioni urbane che vanno anche oltre il normale orario di funzionamento del Municipio per diventare veramente il fulcro delle relazioni del sistema urbano
- 4) la posizione del comparto ed in particolare del complesso di casa Archinti implica il mantenimento di un legame forte tra il tessuto edilizio (ma anche sociale e commerciale) e il palazzo comunale quasi come se via Roma dovesse introdursi all'interno del complesso, quasi come se quel posto fosse il naturale raccordo di tutte le percorrenze verso il centro (da piazza Diaz, da via Roma, da via Palestro tramite piazza XX Settembre e dai portici, da piazza Partigiani)



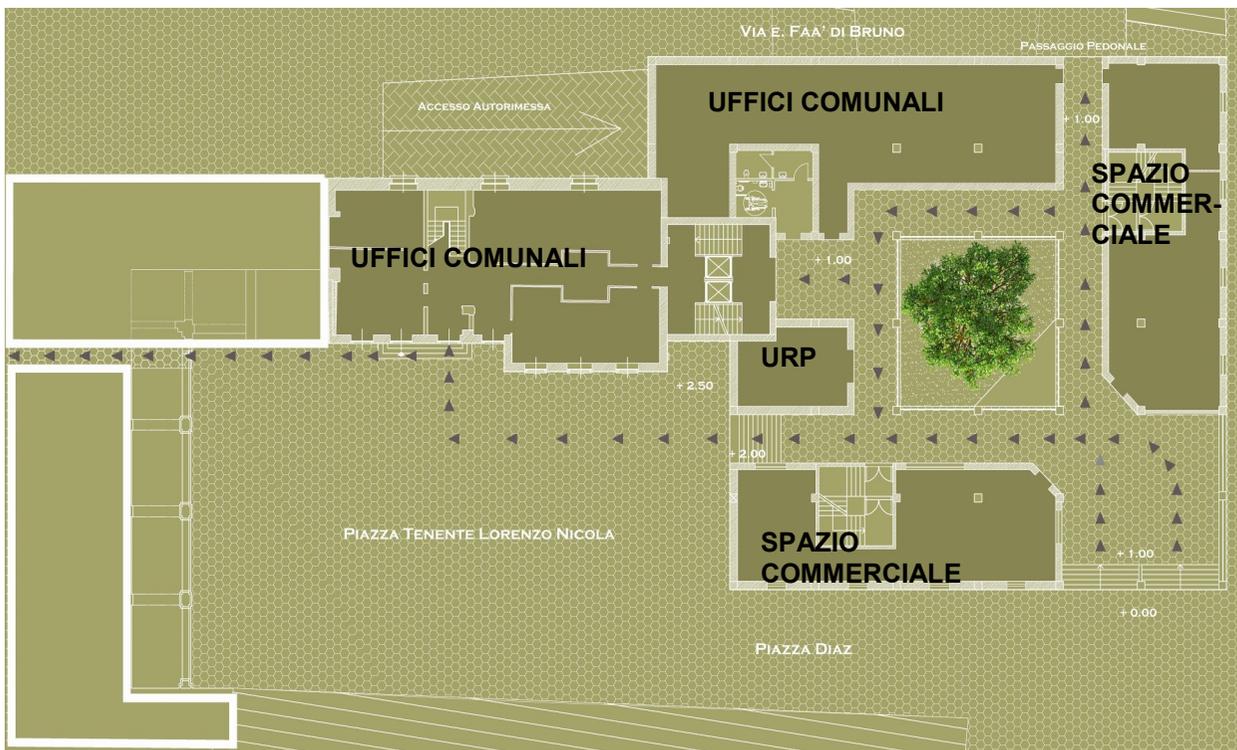
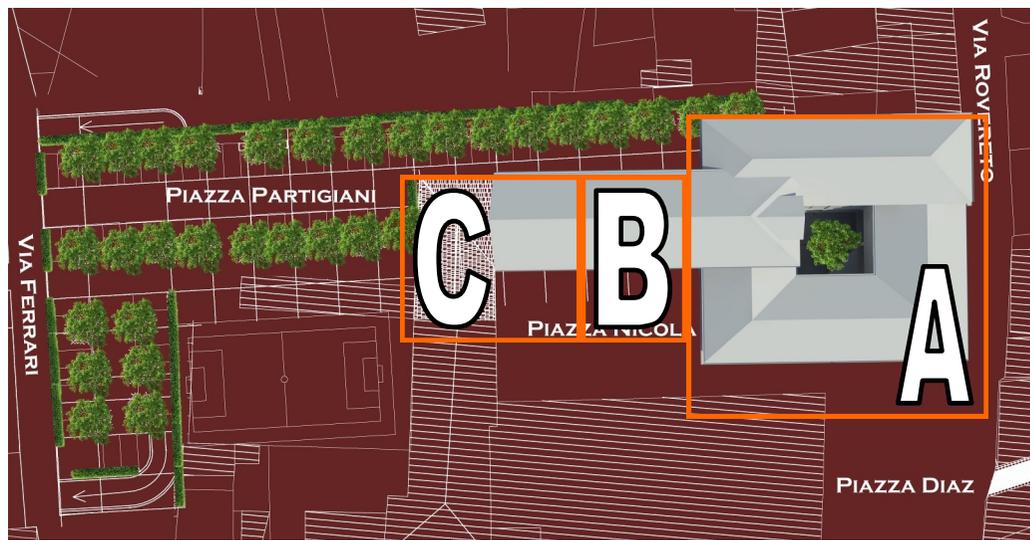
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'AREA D'INTERVENTO, SCALA 1:2000

Da queste considerazioni nasce l'idea di separare i "destini dell'attuale Palazzo Comunale dal complesso di casa Archinti con una soluzione "di mezzo" :

L' idea è quella di proceder con la sostituzione del complesso di casa Archinti ( A ) lasciando in funzione, in corso d'opera l'intero Municipio .

In seconda fase la ristrutturazione dei volumi esistenti dell'attuale palazzo comunale ( B )

La soluzione consente la completa alienazione della parte C con caratteristiche tipologiche adatte ad ospitare edilizia civile di pregio ( esercizi al piano terra, terziario e/o residenza di pregio al primo piano )



Prevedendo la realizzazione di un intero piano interrato della nuova edificazione si può ottenere una dotazione complessiva di superficie utile lorda di circa 4.000 mq , adeguata dunque a rispondere sia alle esigenze attuali ( stimate dal Documento in 2.700 ) sia quelle immediatamente future ( riserva ) . La superficie aggiuntiva consente di poter pensare ad un diverso e maggiormente flessibile utilizzo del piano terra , con esercizi commerciali / spazi per associazionismo o altro ( funzione " polo " della struttura urbana ad ogni ora del giorno ) . La superficie aggiuntiva consente anche di assorbire le problematiche del momentaneo trasloco degli uffici rimasti, in corso d'opera nel corpo di fabbrica B da ricollocare nella stessa posizione definitiva a lavori di ristrutturazione ultimati .

Il palazzo comunale completamente rinnovato si eleva per 3 piani fuori terra ed un piano seminterato naturalmente illuminato da un patio centrale .

Nel dettaglio si prevede al piano semi-interrato : La sala consigliare può svolgere il ruolo di salone polifunzionale per 300 persone ma anche il patio interno ed i loggiati possono essere localizzazione per mostre e manifestazioni, senza incidere sulla funzionalità degli uffici comunali .

Lo spazio è in stretta relazione con il piano terra , anche visivamente , tramite il vuoto centrale a tutta altezza che raggiunge la quota -3,00.



Al primo ed al secondo piano trovano localizzazione tutti i servizi comunali così come richiesti dal documento premilitare e quantificati nel Layot del bando .

I dati significati sono :

- affari generali mq. 210
- servizi finanziari mq. 208
- Servizi alla persona mq. 500
- Servizi al territorio mq. 325
- Locali accessori mq. 2133
- Locali commerciali mq. 330

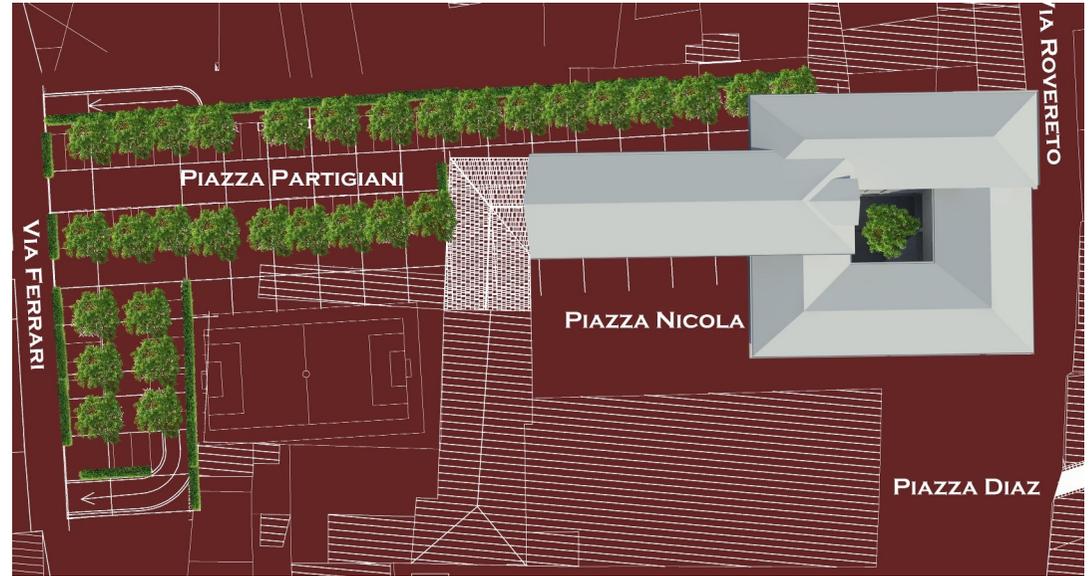
La localizzazione dei vari servizi ha prediletto l'accessibilità da parte dell'utente ponendo al piano terreno e seminterrato i servizi di sportello e la sala consigliare così come i vigili urbani . L'ampio porticato posto all'angolo della piazza Diaz evocando la composizione dell'esistente porticato pubblico connette visivamente ed amplia gli spazi pubblici della piazza .

Definizione	mq richiesti	parziali	mq reperiti	parziali	localizzazione
sindaco	20		37		gottoletto
presidente del consiglio	20		30		2° p. edif. Vecchio
direttore generale	20		20		1° p ed vecchio
staff del direttore gen	15		15		1° p ed vecchio
DRP	45		47		piano +1,00
LED	30		30		
		150		178	
<b>AFFARI GENERALI</b>					
capo settore	20		24		
segreteria	30		30		PT ed vecchio
protocollo	30		44		PT ed vecchio
economato	15		20		PT ed vecchio
personale	30		30		1° p ed vecchio
contratti	30		35		1° p ed vecchio
sala riunioni			25		1° p ed vecchio
		155		210	
<b>Tot con sala riunioni</b>	<b>180</b>				
<b>SERVIZI FINANZIARI</b>					
capo settore	20				
ragioneria	45				
tributi	45				
		110			
<b>Tot con sala riunioni e LED</b>	<b>195</b>		<b>208</b>	<b>208</b>	1° p ed nuovo
<b>SERVIZI ALLA PERSONA</b>					
dirigente	20				
capo settore	40				
segreteria	30		30		1° ed vecchio
demografici	105				
sport	15				
scuola	45				
casa	15				
cultura	30				
politiche sociali	45		51		1° ed vecchio
altre servizi	15				
		360		516	597
<b>Tot con sala riunioni</b>	<b>385</b>				
<b>SERVIZIO AL TERRITORIO</b>					
dirigente	20				
capo settore	40				
segreteria	50				
urbanistica	15				
edilizia privata	30				
ambiente	30				
lavori pubblici	50				
politiche economiche	30				
		285		225	2° p. edif nuovo
<b>Tot con sala riunioni e loc</b>	<b>310</b>				
<b>selezioni</b>	<b>185</b>			212	piano +1,00
<b>SALE RIUNIONI</b>					
giunta	40		41		2° p. edif. Vecchio
assessori e gruppi	50		50		2° p. edif. Vecchio
affari gen	25				
servizi finanziari	25				
servizi alla persona	25				
servizi al territorio	25				
polizia municipale	30				
		220		91	
<b>LOCALI ACCESSORI</b>					
polizia municipale	30				
LED	30				
locali igienici	80		107		a tutti i piani
sala consigliare	300		300		seminterrato
archivio	300		401		2° piano edif nuovo
archivio storico	100		104		seminterrato
magazzini	30		95		seminterrato
autorimesse	150		150		seminterrato
centrale termica	15		15		seminterrato
connettivo	400		959,3		
spazi commerciali			330		
		1485		2133,3	
<b>COMPLESSIVO</b>		<b>2900</b>		<b>3416,3</b>	

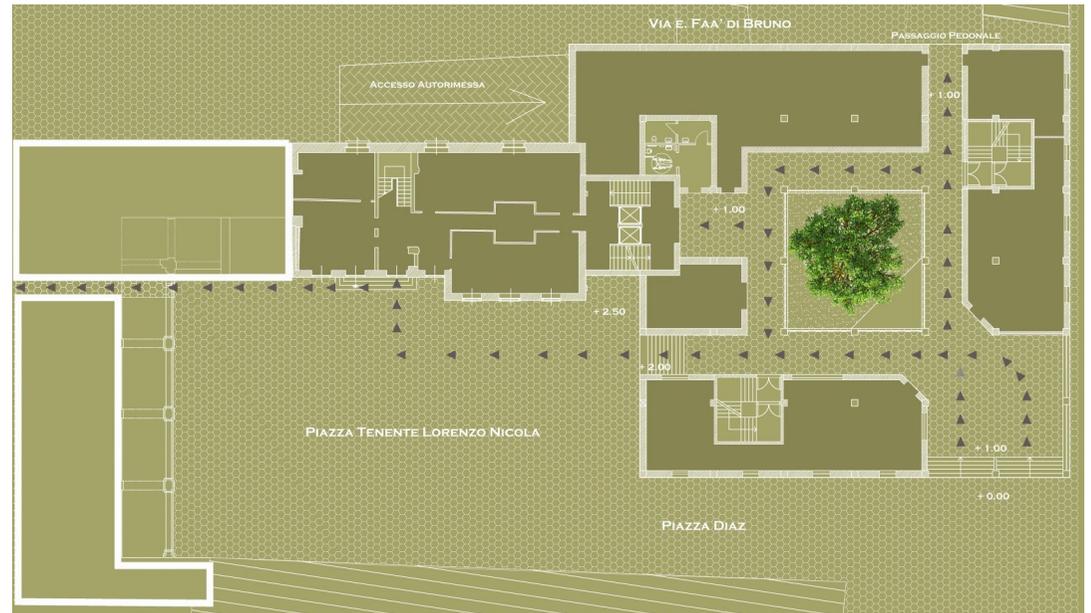
**Il Palazzo :“crocevia” e punto di raccordo delle percorrenze dai parcheggi al centro**

In questa logica di relazioni tra le parti “centralizzate” dal nuovo ruolo del Palazzo Comunale è legittimo, anche se non indispensabile, pensare con una sorta di “fuga in avanti” al ruolo di Piazza Partigiani anticipando la domanda e la naturale evoluzione urbana .

E’ possibile pensare alla riprogettazione del comparto Piazza partigiani con la realizzazione di una struttura interrata per autorimesse (parte box privati e parte rotazione) con la ricostruzione del campetto parrocchiale e l’implementazione dei parcheggi a raso . La distanza pedonale tra i parcheggi (che ora divengono “ a corona” del centro storico) e la sede del Municipio non supera i 150 mt , non pare dunque necessario pensare a collegamenti viari tra piazza Partigiani e via Roma



Pare invece maggiormente opportuno concentrarsi sulla realizzazione di passaggi che mettano in relazione Piazza Partigiani con il Complesso dell’ex Palazzo comunale e casa Archinti



**La struttura si arricchisce di altre relazioni : il quadrilatero viario , il nodo del Palazzo Comunale ed il sistema di parcheggi a corona**

### Concretezza tecnico- economica della soluzione

L'idea di progetto è permeata dal continuo rimando tra la scala urbanistica e quella architettonica, è informata sostanzialmente dai temi della identità urbana e della coerenza con i caratteri strutturali del tessuto urbano storico e paesaggisti dell'area Rtc ma ciò non distoglie l'attenzione dai temi della concretezza e fattibilità tecnica infatti :

- 1) l'elaborazione della soluzione di separazione dell'edificio di pregio (vincolato ex 1089/39) dal restante complesso ha natura urbanistico/architettonica ma anche concretamente finanziaria: consente infatti di pensare alla sua alienazione; è evidente come il valore dell'immobile suddetto è significativamente maggiore se limitrofo al nuovo Palazzo Comunale (terziario di pregio)
- 2) la realizzazione del nuovo Palazzo Comunale non presenta particolari situazioni di "attenzione" né per la maglia strutturale (luci ridotte) né per la tipologia di costruzione (assimilabile a quella tradizionale per manica degli edifici tipologia strutturale, coperture) adeguata cura andrà ovviamente posta alla preparazione del terreno per al realizzazione del piano semi-interrato (palificazioni a confine ecc.... Di cui si è tenuto conto) risultando , di fatto un realizzazione informata alla semplicità senza particolari e costose soluzioni formali.
- 3) l'elaborazione della soluzione per l'area RTC consente, nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed identitari il pieno utilizzo delle sue potenzialità immobiliari con evidenti pregi sul valore dell'area
- 4) L'idea di urbanizzazione dell'area RTC risponde ad elementi di natura identitaria, compositiva ma è anche è informata da elementi di concretezza tecnica infatti il disegno della strada di impianto (ad anfiteatro) consente di servire l'intera area da assoggettarsi a S.U.E. ma anche una serie di lotti " a corona" da attuarsi tramite singolo permesso di costruire con evidenti benefici in termini di entrate da Oneri di urbanizzazione
- 5) La sistemazione di Piazza Partigiani può essere ragionevolmente percorsa (ovviamente in accordo con i proprietari privati) tenuto conto che la resa del sottosuolo potrebbe garantire una adeguata remunerazione .

Il linea di prima approssimazione si possono ipotizzare diversi percorsi amministrativi per la realizzazione dell'intervento a titolo esemplificativo se ne esplicita uno :

Appalto di realizzazione di opera pubblica con pagamento parziale del corrispettivo attraverso cessione diretta di beni immobili .

La soluzione potrebbe infatti vedere impegnato il Comune prevalentemente nella fase di progettazione (predisposizione Progetto Preliminare di S.U.E. eventualmente anche in variante al PRG ai sensi dell'art.40 L.R. 56/77 redazione progetto definitivo del Palazzo Comunale e controllo dei lavori; in questo caso i costi iniziali anche della progettazione potrebbero notevolmente ridursi introducendo nel bando di gara l'obbligo, per il vincitore di accollarsi parte degli oneri di progettazione.

Il meccanismo attuativo potrebbe essere così ipotizzato :

- 1) Predisposizione Studio di Fattibilità (comprendente nuovo Palazzo Comunale e Piano Particolareggiato area RTC)
- 2) Predisposizione Progettazione
- 3) Predisposizione appalto

**Il linea di prima approssimazione il quadro economico è il seguente**

Descrizione	parametro	costo	quantità	totale		
<b>Costi di realizzazione nuovo palazzo comunale</b>						
costo realizzazione piano interrato	mq	900,00	950,00	855.000,00		
costo piano terra porzione ex novo	mq	1.100,00	900,00	990.000,00		
costo piano terra porzione da ristrutturare	mq	800,00	230,00	184.000,00		
costo piano primo porzione ex novo	mq	1.100,00	900,00	990.000,00		
costo piano primo porzione da ristrutturare	mq	800,00	230,00	184.000,00		
costo piano secondo	mq	1.100,00	680,00	748.000,00		
costo piano terzo	mq	1.100,00	97,00	106.700,00		
incremento per opere di preparazione terreno (palificazione al perimetro ecc...)	a corpo	300.000,00		300.000,00		
percentuale di incremento per cantiere con logistica disagiata (acces. limitata)	5%		4.357.700,00	217.885,00		
<b>Costi di realizzazione percorso collegamento piazza ..... Centro storico</b>						
costo medio opere di pavimentazione ed arredo urbano	mq	150,00	1.400,00	210.000,00		
<b>totale costi ipotizzabili</b>						<b>4.785.585,00</b>

	parametro	quantità	valore		Inc terr	valore
corrispettivo da valore immobiliare area Rtc						
totale sup territoriali dell' area a PEC	mq	13.586,00				
totale sup fondiaria area a PEC	mq	8.700,00				
totale metri quadri realizzabili	mq	10.680,00				
valore realizzabile /valore terreno edificabile	mq	10.680,00	1.800,00	19.224.000,00	0,12	2.306.880,00
scomputo oneri di urbanizzazione secondaria area Rtc	mq	10.680,00	78,00			833.040,00
corrispettivo da valore immobiliare immobile vincolato	mq	850,00	1.000,00			850.000,00
oneri di urb. lotti attuativi a P.d.c. :oneri di urb primaria	mq	1.701,60	71,00			120.813,60
oneri di urb. lotti attuativi a P.d.c. :oneri di urb secondaria	mq	1.701,60	78,00			132.724,80
<b>totale costi ipotizzabili</b>						<b>4.243.458,40</b>

quota da finanziarsi a carico del Comune						<b>542.126,60</b>
valore mutuo	Valore	Int.	Durata	Rateo ann.		
interesse	542.126	3	25	31133,18		31.133,18
introiti da canoni di locazione esercizi commerciali al piano terra palazzo comunale						12.000,00
introiti da affitto sala consigliare per manifestazioni						6.000,00
rimane canone da coprire						<b>€ 13.133,18</b>

introiti derivanti da costo di costruzione area PEC ( su mq 6793)	a disposizione dell'Amministrazione per ripianamento mutuo e/o altro					
introiti derivanti da costo di costruzione lotti attuativi a P.d.c. singolo (su mq 1701)	a disposizione dell'Amministrazione per ripianamento mutuo e/o altro					