

# COMUNE DI PIANEZZA

Provincia di Torino

PROPRIETÀ

**ROVEI Luigi Celeste**

C.Fiscale : RVO LCL 55C27 G559Y

**ROVEI Pierfelice**

C.Fiscale : RVO LCL 55C27 G559Y

OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO PER L'ATTUAZIONE  
DELL'AREA URBANISTICA "BR 1a.11.1"**

LUOGO

**Via Soffitti, via Gramsci - PIANEZZA**

**TAV 12**

**Relazione sui caratteri storico-ambientali e di inserimento**

**Indegnere**  
**TRUCCERO Marco**  
Via IV Novembre n. 2 bis 10044 Pianezza (TO)  
Telefono 011.987.48.19 ES truffero@outlook.it  
C.F.: TRUCCERO MARCO 01834 L316X P.IVA: 03748800014



IL TECNICO

## **PREMESSA**

Il Piano di Recupero presentato ha per oggetto l'attuazione dell'area di P.r.g.c. denominata BR 1a.11.1.

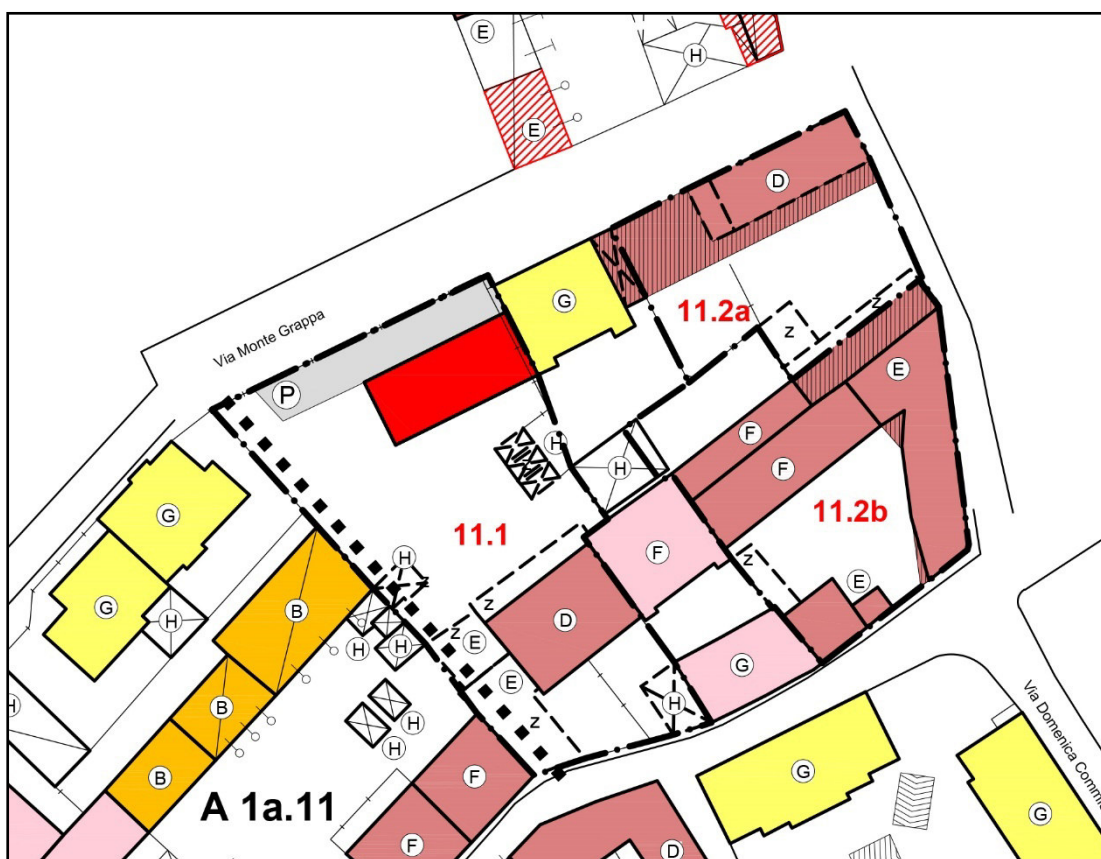
L'isolato è posto tra la via Gramsci e la via Soffietti, mentre per gli altri due lati confina con altre aree occupate da fabbricati, in parte anche posti in aderenza al confine di proprietà.

Attualmente l'area è occupata parzialmente da alcuni corpi di fabbrica di varia natura con accesso principale da via Gramsci attraverso cortile interno.

## **CLASSIFICAZIONE URBANISTICA**

L'area interessata è classificata nei seguenti modi dal P.r.g.c. vigente, a seconda della tipologia di intervento:

- BR1a.11.1 – Ambiti di ristrutturazione urbanistica, per intervento unitario esteso a tutta l'area, da attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero);



*Estratto cartografico del P.r.g.c. – scheda di intervento BR 1a.11.1*

- A 1a.11, per interventi singoli sugli edifici, con classificazione a seconda del tipo di edificio (unità di intervento n. 9 e 3).



*Estratto cartografico del P.r.g.c. – scheda di intervento A 1a.11*

Urbanisticamente e secondo la scheda riportata all'art. 95 delle Nta, gli edifici posti all'interno del lotto di intervento n. 9 sono classificati come segue:

- Edificio n. 1, con destinazione magazzino, classe E, con previsione di demolizione;
- Edificio n. 2, con destinazione residenza, classe D, con previsione di ristrutturazione RSb;
- Edificio n. 3, con destinazione autorimessa, classe H, con previsione di manutenzione;
- Edificio n. 4, con destinazione magazzino, classe H, con previsione di demolizione;

Gli edifici classificati con la lettera D sono quelli considerati di impianto storico aventi caratteristiche di quinta ambientale.

Gli edifici classificati con la lettera E sono quelli considerati manufatti accessori in muratura d'originario uso rurale aventi caratteristiche di quinta ambientale (stalle, fienili).

Gli edifici classificati con la lettera H sono quelli considerati tettoie, rimesse, bassi fabbricati recenti, privi di valore ambientale o, per le loro caratteristiche, in contrasto col contesto circostante.

L'unità di intervento n. 3 invece risulta priva di edifici, per cui è previsto l'intervento di nuova costruzione, ma attuabile solamente in maniera unitaria con l'area n. 9.

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI EDIFICI E DELL'AREA CIRCOSTANTE**

Le aree oggetto di Piano di Recupero, come detto sono in parte occupate da edifici, posti in aderenza a quelli confinanti.

Sul lato est è presente il fabbricato principale, di natura residenziale, che si pone in continuità ad altro fabbricato con ingressi da via Gramsci.

Esso si presenta di pianta rettangolare, si sviluppa su tre piani fuori terra e come detto ha destinazione residenziale.

Esteriormente è intonacato, con balconi in lastre di cemento poggianti su modiglioni sempre in cemento, serramenti con ante in legno, copertura in tegole di laterizio (coppi) su sottotegolaondulina.

La tipologia costruttiva invece è rappresentata da murature portanti piene in laterizio misto a pietre, solai di vario tipo (parte a volte in mattoni e parte in legno), tetto in legno.

Sempre adiacentemente a quello suddetto vi sono alcuni fabbricati di varia natura, come la tettoia a forma di L che corre lungo il confine ovest del lotto fino sulla via Gramsci e altra porzione che si estende fino al giardino retrostante ed in linea con il fabbricato principale.

La porzione verso il cortile su via Gramsci è composta da tettoia in parte chiusa da vetrate alternata ad archi in mattoni, destinata a magazzino e comunque di natura accessoria alla residenza.

Anche per questo fabbricato le tipologie sono le medesime già descritte, ma con copertura a vista per la quasi totalità dell'estensione.

Infine è presente sull'angolo sud-est del lotto e direttamente su via Gramsci basso fabbricato ad uso box auto, con caratteristiche incoerenti con i fabbricati descritti in precedenza, risalendo probabilmente ad un'epoca relativamente recente. In effetti presenta struttura in cemento armato, anche se di tipo leggera e copertura piana, con serramenti metallici e caratteristiche generali tipiche dei locali di quella destinazione d'uso.

Le aree libere sono destinate a cortile sulla parte fronte via Gramsci e area verde (giardino) nella parte retrostante con affaccio su via Soffietti.

Si precisa che attualmente tutta l'area è in stato di abbandono da qualche anno ed in particolare alcune porzioni di fabbrica sopra descritte sono parzialmente crollate (basso fabbricato lato via Gramsci e interno cortile), mentre le altre parti risultano comunque danneggiate, ma per questi aspetti si rimanda al capitolo specifico.





*Vista dell'edificio principale residenziale dall'interno cortile di via Gramsci*





*Vista del basso fabbricato accessorio dall'interno cortile di via Gramsci*



*Vista dell'edificio principale residenziale dall'interno giardino*

## **CENNI STORICO STORICO-AMBIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE**

Pianezza risulta compresa nell'area storico – culturale del Torinese e della Piana del Po (Area 4.5 del PTC); tale area è così definita dalla relazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia:

*“L'area storicoculturale corrisponde a parte dell'antica infeudazione in Piemonte dei Savoia, di cui Torino costituisce un epicentro importante, consolidato e fortificato a metà secolo XVI (e ingrandito nel secolo XVII) con l'avvio del processo di regionalizzazione e di accentramento tipico dei poteri assoluti.*

*Geograficamente l'area è di massima compresa tra il percorso del Po, della Stura di Lanzo e l'arco alpino; è caratterizzata da scarsa presenza di zoccolo prealpino e dall'imbocco pianeggiante della Valle di Susa, di netta primarietà storica sulle altre valli piemontesi, come storico canale di traffici e di culture di livelli transfrontaliero e internazionale. Sotto l'aspetto insediativo l'area è caratterizzata dal polo Metropolitano di Torino e dal suo hinterland, da centri storici di media e piccola grandezza molto ingranditi recentemente, dalla presenza diffusa di grandi emergenze architettoniche con forte valenza ambientale.*

*Per l'età contemporanea (Ottocento e Novecento) appare decisivo lo sviluppo della conurbazione torinese, che ha stravolto l'assetto territoriale originario avviando un processo di eccezionale incentramento di funzioni su Torino già a partire dalla fase industriale ottocentesca, con forti punte e diffusione del fenomeno nel secondo dopoguerra e con l'avvio di un recente estesissimo fenomeno metropolitano di formazione della seconda casa e, ora, del fenomeno della deurbanizzazione in progrediente sviluppo.*

*La zona è fortemente polarizzata dal punto di vista della infrastrutturazione stradale già dal periodo romano e presenta forti segni residui di tipo archeologico sia nelle strutture fisiche, sia nella centuriazione. La polarizzazione si è accresciuta in periodo moderno per effetto della formazione della città-capitale assolutistica e per la costruzione della 'corona di delizie' collegata al ruolo della capitale; in periodo contemporaneo il fenomeno di centralizzazione appare accelerato ed esasperato per effetto della industrializzazione. Per la connotazione del paesaggio rurale appare importante storicamente il passaggio dalla mezzadria alla grande affittoza già a partire dal secolo XVIII, periodo in cui si passò decisamente alle colture intensive, con la presenza diffusa di cascine a corte. E' significativa l'armatura dei centri storici con sviluppo di vie porticate originariamente mercatali, col carattere nei centri medi e medio-grandi di centralità economica e amministrativa derivante dall'antico ruolo di città-mercato. Nella caratterizzazione edilizia dell'area è prevalente la cultura del mattone e dell'intonaco, sia nella parte di pianura, sia di collina, con ampia articolazione di linguaggio e di esiti. E' abituale il tetto con orditura alla piemontese, manto di copertura in coppi (o marsigliesi) su ventaglia sporgente. Importante la trasformazione civile nell'Ottocento e Novecento dell'architettura dei piccoli centri attraverso il rinnovamento neoclassico ed eclettico e la dilagante rettificazione stradale. Il territorio è caratterizzato dalla grande stagione culturale del barocco e dalla presenza, soprattutto nei centri abitati, di notevoli emergenze architettoniche; queste, anche isolate, connotano in prevalente chiave barocca e rococò l'immagine ambientale del territorio. Sono importanti nell'area anche le grandi emergenze architettoniche dovute alla presenza emblematica della corte, destinate alla caccia e al loisir, con ville e giardini storici tipici per il riferimento alla corte e alla grande aristocrazia."*

## **ANALISI DEGLI ASPETTI STORICO-AMBIENTALI DELLA ZONA IN OGGETTO**

L'area oggetto di Piano di Recupero è situata all'interno del tessuto urbano comunale e ricompresa nel perimetro del Centro Storico, anche se ai margini del medesimo.

In quest'ambito si perde un po' la connotazione di "centro storico" nel senso stretto del termine, più presente invece nell'area posta a sud del territorio, sia per la presenza di una viabilità man mano "più regolare" e vicina al concetto cittadino, che

per la presenza di una edificazione recente che ha reso i vecchi ambiti isolati e privi di continuità tipologica.

Sicuramente l'intero lotto oggetto di intervento risulta di vetusta costruzione (ipotizzabile nei primi del '900) e rappresentava una dei tanti insediamenti rurali del territorio comunale.

Pianezza reca moltissimi esempi di complessi rurali, tanti sparsi nel territorio agricolo, alcuni dei quali ancora in attività, ed altri presenti nell'ambito del centro cittadino, questi ultimi ormai quasi del tutto dismessi per l'attività agricola ed ora utilizzati a vario titolo nel contesto residenziale.

Risulta doveroso precisare che poche sono le unità recuperate integralmente per finalità residenziali, anche per una reale difficoltà dal punto di vista edilizio ed economico ad operare in tal senso. Detto ciò appare chiaro come nei molteplici casi di cosiddette "ex cascine", quasi sempre nell'ambito delle corti, siano rare le occasioni in cui non emerga il degrado e l'abbandono degli edifici, soprattutto quelli accessori (ex stalle, magazzini, fienili, etc.).

Non fa eccezione il caso in questione, dove, cessata o meglio trasferita l'attività agricola in essere fino ad un trentennio orsono, gli edifici sono stati progressivamente dismessi a causa delle condizioni sempre più ostili ad una condizione di vita moderna.

Urbanisticamente l'area del centro storico non si presenta del tutto coerente, con forti disuguaglianze tra edifici vecchi, con connotazioni architettoniche più o meno rilevanti e edifici mediamente recenti assolutamente in contrasto con le caratteristiche proprie di una zona storica.

Gli stessi isolati adiacenti non sempre risultano sviluppati secondo una medesima linea architettonica ed una tipologia edilizia precisa, soprattutto dovuta all'economia povera di un tempo, che determinava il costruito mettendo al primo posto l'esigenza, invece dell'estetica.

Dal punto di vista storico ed ambientale si può affermare che gli edifici attualmente insistenti sul lotto di intervento, se pur datati, non rivestono carattere documentale particolare. L'edificio principale risulta privo di elementi tipologici di rilievo o da segnalare, mentre gli altri pur avendo caratteri in parte riconducibili all'architettura piemontese ed anche pianezzese (arcate in mattoni), risultano ormai fortemente degradati ed in buona parte crollati.

#### **ASPETTI RELATIVI ALLE CONDIZIONI IGIENICO-SANITARIE DELL'EDIFICIO**

Come detto in precedenza gli edifici oggetto di intervento risultano da anni in disuso. In precedenza e comunque dopo il trasferimento dell'attività agricola dei proprietari, la parte principale è stata parzialmente affittata a persone residenti ed ancora messa a disposizione del Comune di Pianezza (dietro accordo tra le parti) per uso temporaneo da parte di alcune famiglie costrette a lasciare le precedenti unità comunali per lavori di ristrutturazione da parte dello stesso Comune.



Già in questo periodo, risalente a circa dieci anni fa, erano stati effettuati alcuni lavori manutentivi per rendere vivibili gli alloggi, ma successivamente erano stati dichiarati inagibili per le precarie condizioni generali.

In effetti lo stato dell'edificio, nel suo complesso, risulta pessimo; le pareti spesso presentano muffe ed umidità per buona parte di esse, gli intonaci ed i rivestimenti sono incoerenti con vari segni di dissesto, i serramenti assolutamente in pessime condizioni, gli impianti, quando presenti, risultano da sostituire integralmente.



*Varie viste dei locali interni*

Le altezze interne dei locali risultano quasi ovunque non in linea con le normative vigenti in materia igienico-sanitaria (altezza inferiore a mt. 2,70) ed in taluni casi potrebbe non essere sufficiente il rapporto aeroilluminante attuale per i singoli locali. Gli stessi collegamenti verticali esistenti risultano assolutamente inadeguati, per caratteristiche fisiche e tipologia di materiali.

Tutto ciò premesso un intervento di ristrutturazione, mirato a ristabilire le normali condizioni igieniche, risulterebbe al quanto dispendioso e non del tutto esaustivo, valutate le condizioni generali in cui versa l'immobile, auspicando quale migliore e definitiva condizione quella che passi attraverso una demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Inoltre si precisa che lo stesso piano regolatore, imponendo la nuova sagoma di progetto in linea ed in continuità all'edificio adiacente posto all'interno di via Gramsci, presuppone un'area in demolizione nell'attuale fabbricato, come evidenziato nell'estratto cartografico.

#### **ASPETTI RELATIVI ALLE CONDIZIONI STATICHE DELL'EDIFICIO**

In merito agli aspetti statici degli edifici si rimanda la trattazione all'apposita relazione allegata, che approfondisce gli aspetti e le caratteristiche strutturali degli elementi edilizi del fabbricato ad uso civile abitazione.

Tuttavia si ribadisce che le condizioni statiche del fabbricato principale risultano in qualche modo non rassicuranti circa il mantenimento dello stesso, anche a seguito di interventi di ristrutturazione.

Non a caso gli edifici limitrofi ed ubicati nel cortile interno sono in parte crollati sotto il proprio peso, per effetto delle condizioni meteorologiche avverse degli ultimi tempi, ma anche per l'incoerenza dei materiali costruttivi.

#### **CONSIDERAZIONI SULL'INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI IN PROGETTO**

Il Piano di Recupero presuppone un intervento edilizio divisibile in due parti, così come previsto dallo strumento urbanistico particolare del Centro Storico, con in comune la sistemazione dell'area interna e la previsione di nuova viabilità di collegamento tra le attuali via Gramsci e via Soffietti.

La prima riguarda l'inserimento di nuovo fabbricato sull'area libera posta su via Soffietti, previsto in aderenza al condominio esistente di 6 p.f.t., ma in posizione arretrata per consentire la formazione del parcheggio pubblico lungo la stessa strada.

Il nuovo fabbricato si svilupperà su 4 livelli fuori terra (quindi più basso del condominio confinante) ed avrà linee semplici e regolari con caratteri architettonici mediamente classici, che ben si inseriscono in un contesto urbano.

Costituendo lo stesso nuovo filo strada non sono stati previsti balconi a sbalzo, ne tantomeno sagome lungo la facciata principale.

La seconda parte del Piano di Recupero riguarda l'edificio esistente posto all'interno di via Gramscioggetto di ristrutturazione completa, ma che per i motivi esposti soprattutto nella relazione statica, dovrà passare da una ricostruzione dello stesso. Il fabbricato ricalcherà la sagoma attuale, fatto salvo l'arretramento evidenziato nella scheda di intervento sulla parte interna del giardino, in modo da mantenere un certo allineamento con l'edificio limitrofo posto verso est.

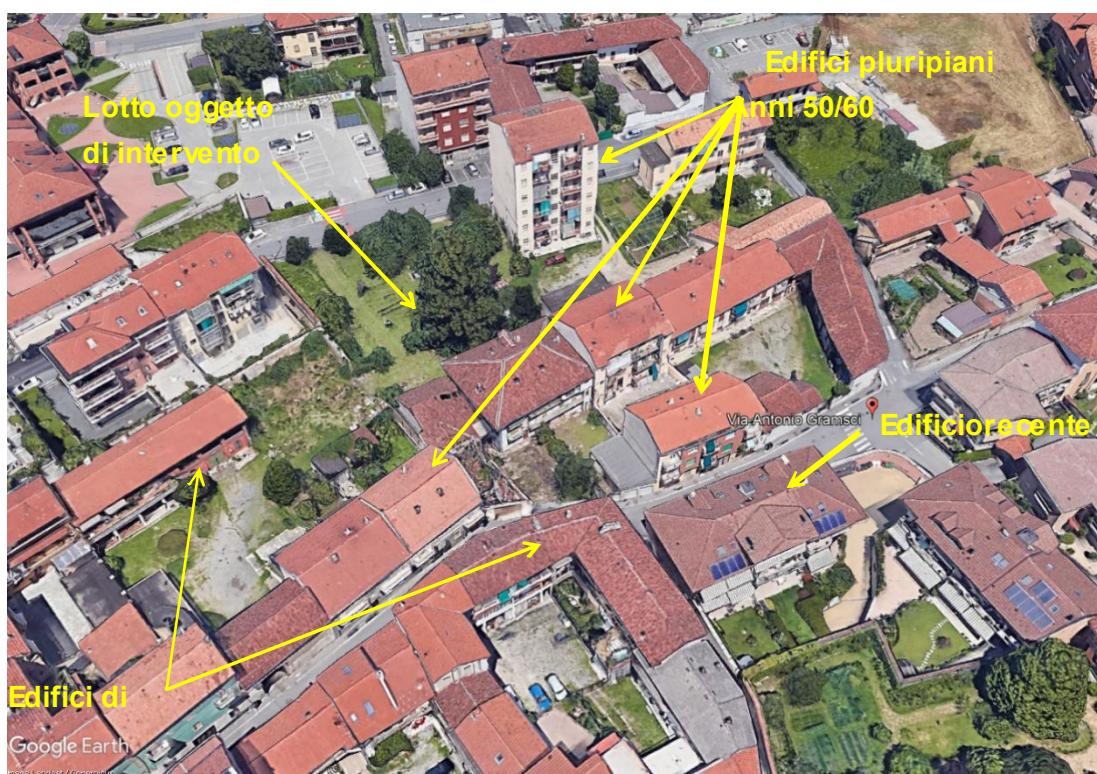
Anche in altezza il fabbricato sarà sviluppato su 3 livelli fuori terra, avrà linee semplici e regolari secondo l'attuale stile basilare, con balconi a sbalzo e finestre regolari e allineate.

Le finiture esterne saranno uniformate a quelle del nuovo fabbricato precedentemente descritto, che come detto rappresentano uno stile classico, ma contemporaneo allo stesso tempo.

L'intervento passerà anche attraverso la demolizione dei bassi fabbricati attualmente insistenti sull'area (parzialmente già crollati) e ritenuti estranei all'organismo edilizio, anche per fare spazio alla nuova sistemazione a raso prevista, che darà un forte respiro a tutta l'area circostante.

Sull'inserimento ambientale dei nuovi edifici nella zona occorre effettuare una serie di considerazioni circa lo stato edilizio generale del quartiere, dove si hanno numerose tipologie edilizie, spesso contrastanti tra loro e per questo di difficile interpretazione ai fini di un corretto inserimento progettuale.

Nella zona troviamo alcuni edifici di impianto storico (ex cascine) sviluppati quasi unicamente in forma cortilizia, ma soprattutto edifici mediamente recenti, comunque edificati dopo la Seconda Guerra Mondiale a partire dagli anni Cinquanta, quindi con connotazioni lontane dal concetto di storico.





## impianto storico

*Vista aerea sull'area e via Gramsci*



*Vista aerea sull'area e via Soffietti*





*Vista dell'area oggetto di intervento da via Gariglietti*



*Vista dell'area oggetto di intervento da via Gramsci*

Proprio ai lati del lotto oggetto di intervento, lungo la via Gramsci, troviamo edifici a due e tre piani fuori terra presumibilmente risalenti agli anni Cinquanta e Sessanta, con caratteri tipici di quegli anni (strutture in cemento armato, facciate sagomate, finiture in mattoni e/o klinker, etc.).

Gli stessi fabbricati che saranno aderenti ai fabbricati in progetto ricalcano le medesime caratteristiche edilizie e tipologiche, anzi quello su via Soffietti si sviluppa ancor più in altezza.

In questo periodo storico, quello della ricostruzione e del boom economico del Paese venivano costruiti edifici tipologicamente molto simili, con schemi costruttivi uniformati e con facciate diversificate tra il fronte strada (mediamente rivestito con piastelle o mosaico di klinker, mattoni o lastre di pietra, spesso anche in

abbinamento tra loro) ed il fronte all'interno del cortile, con linee più semplici e finitura intonacata e tinteggiata.

Nella quasi totalità degli interventi i timpani laterali erano ciechi, proprio presupponendo una futura continuità, come avvenuto in taluni casi.

Quando ciò non avveniva, il risultato riscontrabile in tempi attuali è quello di edifici anche alti, isolati e pertanto impattanti sulle aree circostanti, con la tangibile difficoltà nell'inserimento armonioso di qualsivoglia edificio in progetto.





### *Viste panoramiche su via Soffietti*

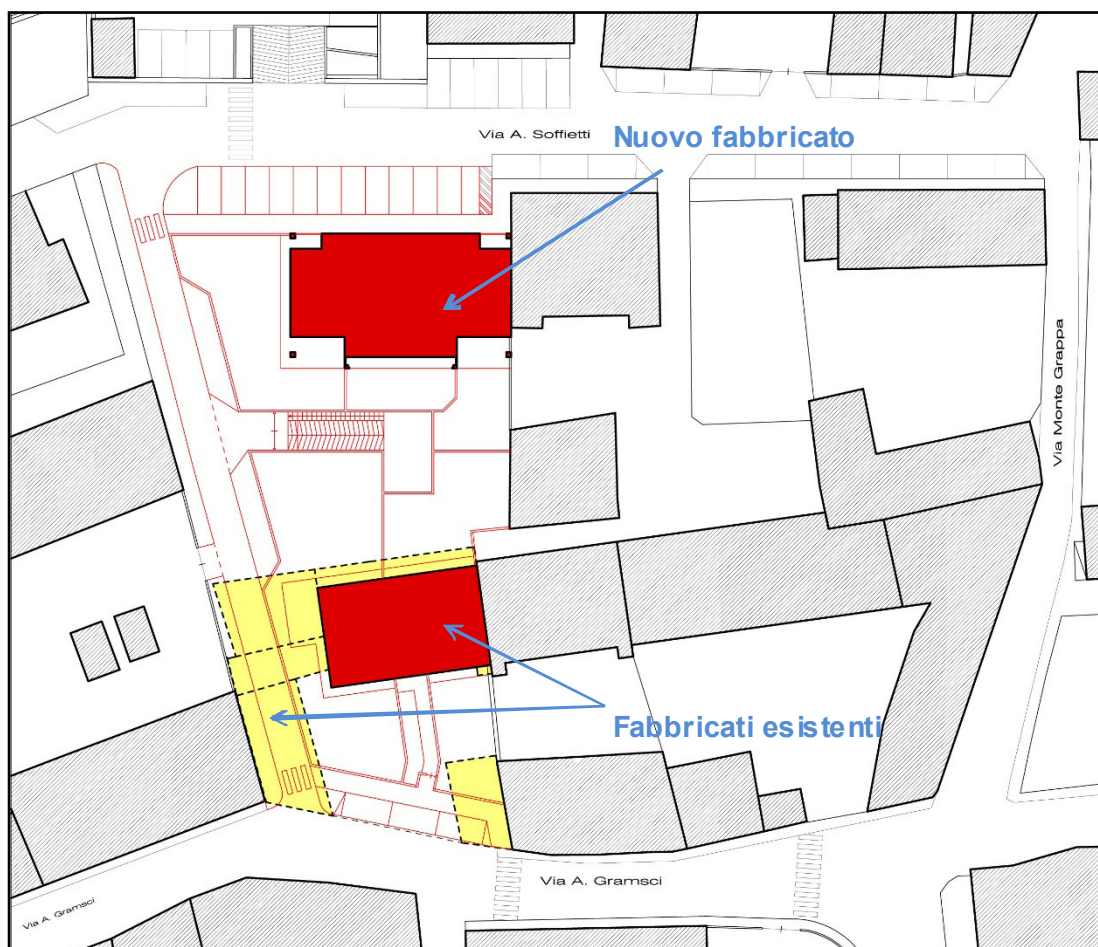
Frontalmente all'ingresso su via Gramsci troviamo una parte di fabbricato vetusto, mantenuto in discreto stato, ma dalle caratteristiche abbastanza povere e dall'altra sono presenti fabbricati, che pur edificati molto recentemente, presentano maggiori pregi architettonici per il contesto del centro storico.



### *Vista panoramica su via Gramsci*

Fatte quindi le dovute premesse sulla reale difficoltà di determinare un inserimento ambientale scontato, per effetto appunto delle molteplici soluzioni architettoniche presente nel tessuto urbano della zona, si è cercato di ragionare in maniera più indipendente, volendo imporre quindi una tipologia che potesse in futuro “guidare” anche i nuovi interventi futuri.

D'altronde l'intervento nel suo complesso da nuova linfa ad un'area trascurata e fatiscante che abbraccia due vie parallele, anzi le unisce con una viabilità di progetto, nell'ottica generale di un rinnovamento che parte proprio da qui, per abbracciare in seguito probabilmente il lotto di intervento vicino posto parallelamente a ad angolo con via Montegrappa.



*Planimetria generale di progetto*





*Fotoinserimento edificio su via Gramsci*



*Fotoinserimento edificio su via Soffietti*

## **CONCLUSIONI**

Detto questo, il Piano di Recupero si inserisce quindi in un ambito particolarmente frastagliato (come d'altronde buona parte del territorio comunale centrale) con molteplici situazioni esistenti e senza pertanto trovare una linea tipologica consolidata nel tempo, a cui far seguire il progetto.

I due fabbricati in progetto saranno innanzitutto eseguiti con la medesima tipologia edilizia, pertanto già ottenendo una certa uniformità architettonica nell'area e consolidato che risulta difficoltosa la ricerca di uno stile che possa sposare positivamente la consistenza edilizia limitrofa, quello previsto risulta sicuramente vicino ad un ambito di natura storica.

Inoltre occorre sottolineare la posizione periferica dell'area rispetto al "Centro Storico" affettivo, come è intuibile dalla maggiore percentuale di edifici totalmente contrastanti e dalla viabilità che progressivamente si sviluppa in maniera più ampia e regolare, raccordandosi con quella sub urbana.

I profili architettonici scelti, l'uso specifico di alcuni materiali abbinati ad una scelta mirata ad esaltare la semplicità, ma evidenziando anche le forme ed i caratteri dell'edificio (vedi le cornici sagomate alle aperture, le modanature ai piani inferiori che vengono riprese ai piani superiori agli angoli, l'uso di colori tenui), sicuramente rientrano in un progetto unitario dell'area che ha le potenzialità per accrescere il valore storico della zona e diminuire l'impatto negativo degli altri edifici impropri. Questo anche in virtù di eventuali ed auspicabili interventi futuri nella zona, che andando nella medesima direzione consentano una valida riqualificazione urbanistica ed un miglioramento economico e sociale di tutto il Centro Storico.