



SCHEDA INTERVENTO n.10.1.1- Riqualificazione urbana e residenziale – Edilizia sociale: Immobile di edilizia sociale in Via Barbaroux

QUADRO CONOSCITIVO

Breve descrizione dell'intervento

Gli interventi in progetto ricadono nel fabbricato in gran parte di proprietà dell'Azienda Territoriale per la Casa della Provincia di Cuneo, situato in Via Barbaroux angolo Via Savigliano, variano dalla ristrutturazione completa, con una particolare attenzione alla conservazione delle preesistenze e delle tecnologie e dei materiali costruttivi originali - pur garantendo la piena riqualificazione funzionale - alla sola riqualificazione dell'involucro con inserimento di tecnologie per il risparmio delle risorse e l'uso delle fonti di energia rinnovabile.

Si tratta di un intervento che prevede la creazione di un numero di 14 unità abitative di varie dimensioni, destinate alla locazione calmierata, da immettere sul mercato nell'area di maggiore necessità. Inoltre si tratta di un intervento dimostrativo al fine di migliorare gli standard di comfort abitativo.

Il fabbricato è costituito da due piani interrati, un piano terreno adibito ad attività commerciali e da tre piani fuori terra ad uso residenziale, oltre al sottotetto ad uso sgombero .

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

Il progetto è stato condiviso tra l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Cuneo e il Comune di Cuneo. La stessa A.T.C. ha approvato l'accordo di programma con il Comune di Cuneo con Delibera del C.d.A. n°2225 del 16.02.2004.

Risultati ed effetti attesi

ordinari

L'intervento si propone di riqualificare un importante edificio e aumentare la qualità della vita con abitazioni di edilizia residenziale pubblica localizzate all'interno del centro cittadino. Il recupero funzionale e edilizio di questo edificio contribuirà inoltre a rivalutare il quartiere, nel rispetto delle sedimentazioni storiche e sociali. Tramite la ristrutturazione del fabbricato, con la creazione delle 14 unità abitative e dei negozi al piano terreno e la conseguente locazione degli alloggi, a canoni agevolati, si pensa di poter favorire il superamento della marginalità sociale dell'area.

sperimentali

- Uso di metodologie all'avanguardia dal punto di vista del risparmio energetico, del recupero delle risorse rinnovabili e del consolidamento strutturale degli elementi architettonici originali.
- Produzione di acqua calda sanitaria per tutti gli alloggi mediante pannelli solari e pannelli fotovoltaici.
- Consolidamento delle strutture esistenti con metodi moderni con impiego di fibre di carbonio.
- Riduzione delle fonti di inquinamento, del consumo di risorse, promozione della raccolta differenziata e del riciclaggio.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

L'Agenzia Territoriale per la Casa delle Province di Cuneo sarà il soggetto attuatore dell'intervento in tutte le fasi: progettazione, realizzazione e successiva gestione.

Modalità di gestione

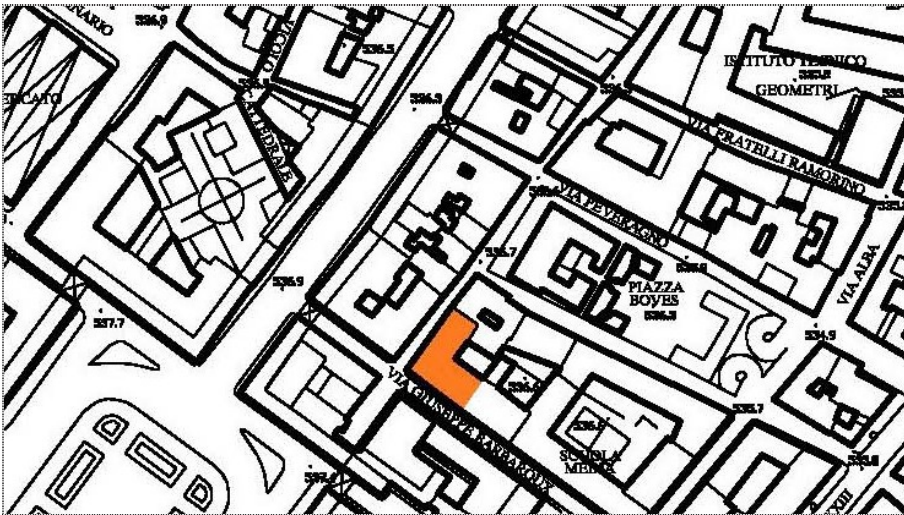
E' prevista la locazione permanente degli alloggi con gli affitti concordati ai sensi della normativa vigente.

FATTIBILITÀ TECNICA

Scelte tecniche di base

- Predisposizione per l'allacciamento alla futura rete di teleriscaldamento;
- Isolamento della copertura in materiale ecologico;
- Sensori di presenza e sistemi di illuminazione ad alta efficienza su parti comuni;
- Rubinetti miscelatori monocomando sui lavandini e lavelli degli alloggi
- Cassette di scarico a doppio tasto per water con dispositivo di regolazione del flusso su due volumi
- Permeabilità al vapore delle pareti, con utilizzo di intonaci naturali a base di calce idraulica e pitture murali a calce;
- Mantenimento della permeabilità alle acque meteoriche del cortile interno, con utilizzo di materiali lapidei;
- Serramenti a tenuta con retrocamera-antifondamento secondo normativa vigente(il vetro basso-emissivo è inserito nella sperimentazione)
- Riscaldamento a pannelli radianti a pavimento

Planimetria e cartografia dell'area interessata



Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

L'edificio in oggetto risulta catastalmente censito al Foglio 89 Mappali 136 e 177

Stime parametriche del costo di costruzione e di realizzazione

IMPORTO DEI LAVORI	
INTERVENTO 10.1.1.1	
QUADRO ECONOMICO SINTETICO	
a) Totale importo lavori	€ 2.690.524,00
b) Somme a disposizione	
b2) acquisizione aree o immobili	
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	
b4) IVA totale	
Totale costo realizzazione	€ 2.690.524,00

Eventuali costi di acquisizione delle aree

Non sono necessarie acquisizioni di aree private e pertanto non sono previsti costi relativi.

Eventuali oneri aggiuntivi

Non sono prevedibili oneri aggiuntivi oltre a quelli della sopra riportata "SCHEDA B2"

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):
PRG Vigente – Approvazione Progetto Definitivo – D.G.R. n°140 - 8349 del 14 dic.1986, in salvaguardia PRG 2004 – Adozione Progetto Definitivo – D.C.C. n°147 del 21 dic.2004, in salvaguardia

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
<p>PRG Vigente –Il fabbricato è individuato nella zona R2A – Area Centrale_R2A – AREA CENTRALE - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE – con riferimento all'art.9 delle N.d.A che si riporta in estratto: <i>"DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenze, attività direzionali, commerciali, ricettive, artigianato di servizio non nocivo e molesto.</i> <i>CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: densità volumetrica fondiaria 5 mc/mq, rapporto di copertura 40%, altezza massima mt. 19,80 (6 piani fuori terra), distacchi dai confini in aderenza sui confini laterali ove esistano testate cieche e 2/3 H in presenza di testate finestrate con minimo di mt. 10, distacchi dalle strade a filo strada, distacchi dagli edifici 2/3 H dell'edificio più alto, con minimo di mt. 10 da edifici esistenti , a cortina.</i> <i>CONDIZIONI D'INTERVENTO: autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo;</i> <i>Le altre prescrizioni urbanistiche e caratteristiche edificatorie sono contenute e normate nell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Comunale e della relativa scheda di zona a cui si rimanda;</i> <i>Insedimenti residenziali edificati di completamento e ristrutturazione"</i></p> <p>PRG 2004 - L'intervento rientra nei "Tessuti, edifici e complessi urbani storici sull'Altipiano", i quali vengono regolamentati con indicazioni specifiche dalla norme di attuazione del Piano Regolatore Definitivo. L'edificio in oggetto, appartenente al tessuto come "TS3 Tessuto di espansione ottocentesca" ed individuato come "A5 Edifici da reddito ottocenteschi, tassellati negli isolati"fa riferimento all'art.31.02 delle N.d.A. che si riporta in estratto: <i>"Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AC e con la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto ottocentesco". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. Gli interventi ammessi per tali edifici possono essere assentiti fino alla ristrutturazione edilizia RE1, nel rispetto della sagoma e dell'altezza attuale del fabbricato, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata"</i></p>

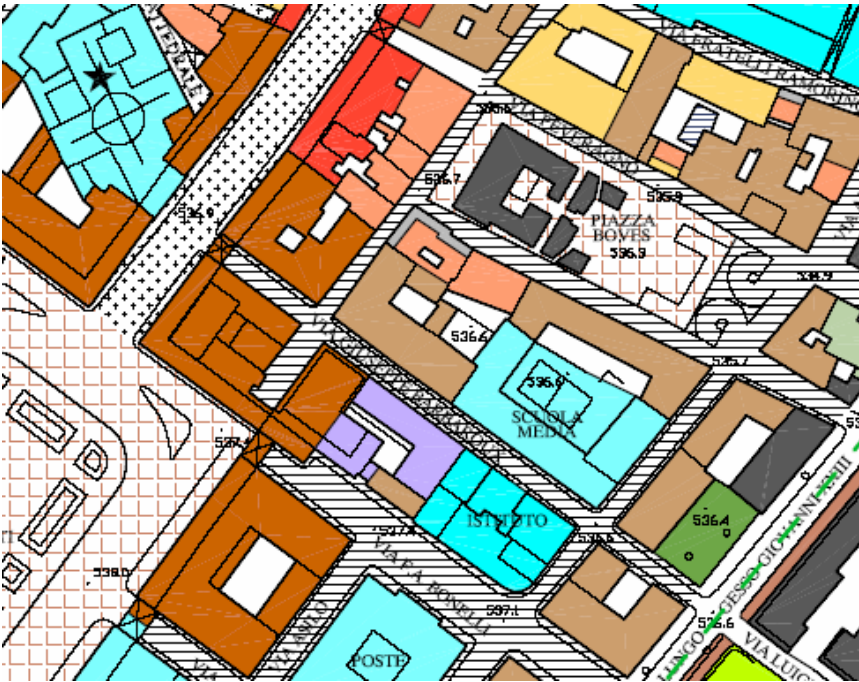
Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):
Programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere II: l'intervento rientra nella perimetrazione del Programma straordinario

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):
Regolamento edilizio 2005 – Rif. Art.35 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico Elaborato Gestionale del PRG Definitivo G1 Guida per gli interventi nella città storica

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
Vincolo di Centro Storico imposto dal P.R.G. ai sensi dell'art.24 della L.U.R. 56/77

L'intervento è (6):			
<table border="1"> <tr> <td>X</td> <td>CONFORME</td> <td>alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti e in salvaguardia</td> </tr> </table>	X	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti e in salvaguardia
X	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti e in salvaguardia	

Estratto cartografico dell'elaborato del PRG:



Descrizione sintetica dell'impatto ambientale

Trattandosi di intervento di restauro e risanamento conservativo e rifunzionalizzazione del fabbricato non è prevista alcuna alterazione della sagoma e della struttura esistente, poiché si prevede la preservazione delle caratteristiche morfologiche e costruttive della struttura, mantenendo gli orizzontamenti a volta e in legno, i ballatoi in pietra, le modanature delle superfici e ogni altro elemento il cui recupero non costituisca un vincolo insormontabile alla fruibilità ed alla sicurezza dell'edificio.

Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Il fabbricato oggetto di intervento costituisce un parte consistente di edifici caratteristici ottocenteschi del centro storico che ruota intorno a Piazza Galimberti ed è situato in Via Via Barbaroux, all'incrocio con Via Savigliano ed è in prossimità di Via Roma e Corso Giovanni XXIII, il corso ciliare lato est della città storica. L'edificio a 4 piani fuori terra, è caratterizzato, lungo Via Barbaroux da prospetti lavorati a "bugnato rinascimentale" caratteristico dell'architettura ottocentesca in armonia con gli isolati adiacente che presentano caratteristiche architettoniche analoghe.

Documentazione fotografica



Foto 1: vista stato attuale dalla via Barbaroux



Foto 2: vista stato attuale dalla via Savigliano



Foto 3: vista stato attuale dalla via Savigliano



Foto 4: vista stato attuale dalla via Barbaroux

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Stima dei costi di gestione

Al termine dei lavori di ristrutturazione, i costi di gestione a carico del Azienda Territoriale per la Casa della Provincia di Cuneo, possono essere assimilati a quelli relativi alla manutenzione straordinaria pari al 2% della costo di costruzione dei singoli alloggi, che prevedono interventi periodici a lunga scadenza, alle spese relative all'amministrazione del condominio e alle spese relative all'imposta comunale degli immobili ICI.

Coinvolgimento di soggetti attuatori privati

Non vengono coinvolti altri soggetti attuatori privati.

Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

Trattandosi di intervento completamente a carico dell'A.T.C. Cuneo non previsti costi a carico dell'Amministrazione Comunale.

PROCEDURE

Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità aree e/o immobili

L'intero fabbricato risulta idoneo all'intervento proposto e completamente disponibile.

Descrizione dei passaggi procedurali

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di tutti gli interventi di ristrutturazione di edifici Non sono necessari passaggi normativi e procedurali particolari per la realizzazione dell'intervento.

Cronoprogramma

CRONOPROGRAMMA DI INTERVENTO

	FASI	ANNOI 1°sem.	ANNOI 2°sem.	ANNOII 1°sem.	ANNOII 2°sem.	ANNOIII 1°sem.	ANNOIII 2°sem.	ANNOIV 1°sem.	ANNOIV 2°sem.	ANNOV 1°sem.	ANNOV 2°sem.
1	Progettazione										
2	Fine contratti di locazione										
3	Ristrutturazione										
4	Allacci forniture energetiche pubbliche										