



SCHEDA INTERVENTO n.10.1.1.2 - Riqualificazione urbana e residenziale – Servizi alla persona: Mix di funzioni per l'Ex Caserma Leutrum.

QUADRO CONOSCITIVO

Breve descrizione dell'intervento

L'intervento ha per oggetto il recupero funzionale complessivo del Piano Terreno dell'ex Caserma Leutrum sito fra Via Leutrum - Via Luserna - Via VII Assedi - C.so Kennedy.

L'intervento, attribuendo nuove funzioni ai locali attualmente non utilizzati del piano terreno, intende fornire spazi adeguati per i servizi sociali diretti al centro storico ed in particolare agli anziani, ai giovani, alle famiglie ed ai portatori di handicap, incentivando la formazione di flussi di utenza differenziati verso un'area scarsamente frequentata della città.

Gli spazi (1.500 mq) al Piano Terreno dell'ex Caserma Leutrum si candidano ad accogliere una molteplicità di funzioni di carattere prevalentemente sociale, di servizio alla persona e partecipativo.

La struttura è un sistema a corte chiusa, a pianta rettangolare organizzata su un impianto distributivo a doppia manica, dove si prevede di collocare:

- il centro di aggregazione giovanile "la pulce d'acqua", la cui gestione è in corso di definizione con la C.S.A.C. (Consorzio Socio Assistenziale Cuneese);
- il Centro d'incontro per la terza età;
- il Centro incontro di mutuo-aiuto per famiglie e l'infanzia con sede di "Banca del Tempo";
- il Laboratorio per l'handicap;
- locali ad uso condominiale da parte degli abitanti della Leutrum.

L'azione si sviluppa sulla base delle fasi seguenti:

- progettazione generale dell'intervento di ristrutturazione dei 1.500 mq del piano terreno con opportuna distribuzione delle funzioni previste;
- attivazione di un laboratorio di micro-progettazione con gli operatori sociali che gestiranno le attività previste;
- realizzazione di un recupero di base dei locali;
- organizzazione di una consultazione mirata con gli abitanti della Leutrum allo scopo di procedere all'insediamento delle nuove funzioni in maniera compatibile con le esigenze dei diversi soggetti;
- revisione delle modalità di funzionamento degli spazi del piano terreno a seguito delle istanze espresse dai residenti;
- realizzazione definitiva degli spazi specifici e successivo insediamento delle associazioni e dei centri d'incontro previsti;
- stesura del regolamento di gestione dello spazio comune della corte coperta da parte dei diversi soggetti.

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

All'interno della struttura saranno realizzati i servizi:

- Centro Immigranti
- Centro Aggregazione Giovanile
- Baby Parking
- Associazioni Assistenziali

I locali verranno concessi in locazione a Cooperative Sociali, che verranno individuate a seguito di gara pubblica, ad eccezione del Centro Immigranti che, con appalto annuale, sarà gestito dalla Cooperativa "L'Arca".

I locali destinati a Servizi per l'Abitazione saranno gestiti direttamente dall'ATC, come i locali ai piani superiori adibiti ad abitazione.

Risultati ed effetti attesi

L'intervento si propone di intervenire sull'area attraverso la creazione di spazi e servizi destinati a utenze diverse: famiglie, anziani, giovani e categorie svantaggiate.

L'azione relativa al solo piano terreno dell'ex Caserma Leutrum intende:

- Fornire spazi adeguati per i servizi sociali diretti al quartiere ed in particolare agli anziani, ai giovani, alle famiglie ed ai portatori di handicap;
- Attribuire nuove funzioni agli spazi del piano terreno attualmente non utilizzati;
- Incentivare la formazione di flussi di utenza differenziati verso un'area scarsamente frequentata del quartiere.
- Effettuare un'operazione di risanamento edilizio nel centro storico;
- Migliorare il comfort abitativo degli attuali residenti con un insieme di interventi sperimentali a valenza energetico ambientale;
- Ridurre il consumo di risorse con interventi che favoriscano la riduzione dei consumi e la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Recuperare a funzioni condominiali autogestite (riunioni, feste, attività manuali, etc.) parte dei locali al piano terra attualmente inutilizzati;
- Minimizzare il disagio degli abitanti durante la realizzazione degli interventi.

Gli obiettivi prefigurati sono i seguenti:

ordinari

La ristrutturazione del piano terra e del cortile del fabbricato intende favorire l'ampliamento e la creazione di servizi alle famiglie e agli individui ed offrire al quartiere spazi e occasioni relazionali e polo di aggregazione sociale attraverso un insieme di azioni integrate sul piano sociale, culturale, ambientale e occupazionale.

sperimentali

- Attraverso la riduzione delle fonti di inquinamento (atmosferico, acustico, idrico ed elettromagnetico) e del consumo di risorse, la promozione della raccolta differenziata e del riciclaggio di si tende al miglioramento della qualità ambientale ed al risparmio energetico
- Ampliamento dell'offerta occupazionale a fronte di un incremento dell'offerta di servizi sociali, attività legate al tempo libero, una serie di azioni rivolte a migliorare l'offerta di servizi sociali

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Progettazione: Agenzia Territoriale per la Casa delle Provincia di Cuneo

Realizzazione: Agenzia Territoriale per la Casa delle Provincia di Cuneo

Gestione: Comune di Cuneo – Settore Socio Educativo e Associazioni Culturali e Sociali

Modalità di gestione

La gestione dei locali sarà demandata direttamente ai soggetti assegnatari dei vari locali. L'Amministrazione Comunale, in qualità di proprietario dei locali, avrà l'onere della manutenzione straordinaria.

FATTIBILITÀ TECNICA

Scelte tecniche di base

L'intervento si articola nelle seguenti lavorazioni:

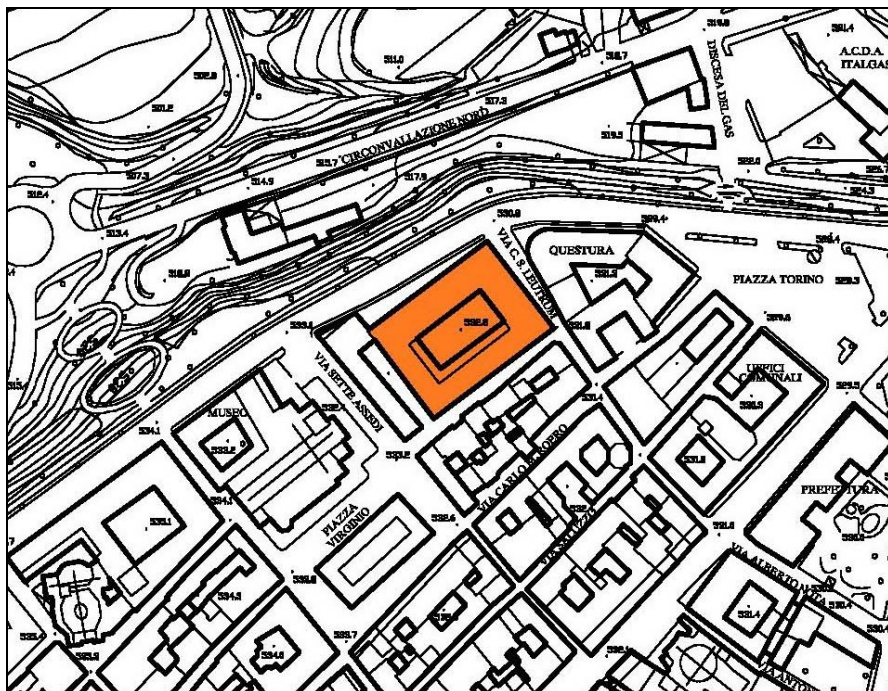
Piano Terra:

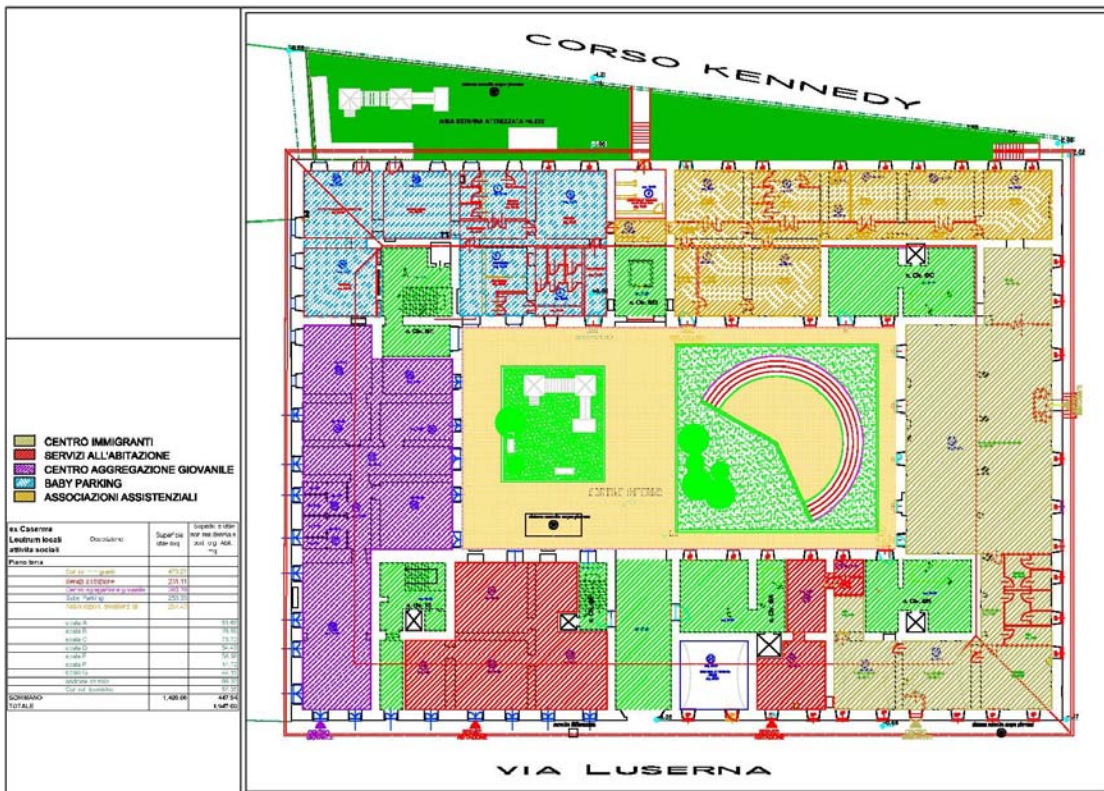
- Allacciamento alla futura rete di teleriscaldamento, comprendente: sistemazione locali scambiatori con annessi contatori di calore individuali (contatermie),
- Sensori di presenza e sistemi di illuminazione ad alta efficienza su parti comuni
- Rubinetti miscelatori monocomando sui lavandini e lavelli dei locali al piano terra
- Cassette di scarico a doppio tasto per water con dispositivo di regolazione del flusso su due volumi (7-15 litri) sui water dei locali al piano terra
- Permeabilità al vapore delle pareti, utilizzando intonaci naturali a base di calce idraulica e pitture murali a calce (vedi prezziario bioedilizia delle Regione)
- Mantenimento della permeabilità alle acque meteoriche del cortile interno, utilizzando (o non sostituendo) gli autobloccanti in materiale da prezziario bioedilizia delle Regione.

Corte:

- realizzazione di un anfiteatro con gradinate in c.a. antisdrucchiolo, a disposizione delle attività sociali e dei locali adibiti a centro servizi e per i giochi bimbi.
- Inserimento di attrezzature ed aree ricreative per i bambini ospiti del Baby parking, della residenza ed in generale del quartiere

Planimetria e cartografia dell'area interessata





Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

Gli immobili oggetto di intervento sono censiti al C.E.U. al:
 Foglio 89 mappale 16 sub. 26 (C/2 cl. 1 mq. 923)
 Foglio 89 mappale 16 sub. 31 (B/6 mc. 253)
 Foglio 89 mappale 16 sub. 99 (S/3)
 e sono tutti di proprietà del Comune di Cuneo.

Stime parametriche del costo di costruzione e di realizzazione

IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO 10.1.1.2

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo appalto	€ 413.220,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	
b2) acquisizione aree o immobili	
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	€ 41.322,00
b4) IVA totale	€ 45.458,00
Totale costo realizzazione	parziale € 86.780,00
	€ 500.000,00

Eventuali costi di acquisizione delle aree

Non sono prevedibili costi di acquisizione delle aree in quanto l'immobile è già di proprietà comunale.

Eventuali oneri aggiuntivi

Non sono prevedibili oneri aggiuntivi oltre a quelli della sopra riportata “SCHEDA B1”

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):
<u>PRG Vigente</u> “R1 – aree edificate in tutto o in parte di interesse storico - artistico - documentario - Centro Storico” DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenze, attività direzionali, commerciali e ricettive, artigianato di servizio non nocivo e molesto; CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: Densità volumetrica fondiaria mc/mq. Da definirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo, comunque non maggiore di 5 mc/mq; Rapporto di copertura mq/mq 50%; Altezza massima attuale; Distacchi dai confini filii attuali; Distacchi dalle strade filii attuali; Distacchi dagli edifici di norma mt. 10, o 2/3 H dell'edificio più alto, ma comunque sempre nel rispetto del mantenimento delle visuali e del tessuto stradale esistente; Tipologie, le caratteristiche edificatorie ed i distacchi, salvo quelle indicate, sono definite in sede di strumento urbanistico esecutivo. CONDIZIONI DI INTERVENTO: Autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo; Le altre prescrizioni urbanistiche e caratteristiche edificatorie sono contenute e normate dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Comunale e della relativa scheda di zona a cui si rimanda.
<u>PRG 2004</u> L'intervento rientra nei “Tessuti, edifici e complessi urbani storici sull'Altipiano”, i quali vengono regolamentati con indicazioni specifiche. L'edificio in oggetto, appartenente al tessuto come “TS2 - Tessuti di matrice barocca” ed individuato come “AB Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto barocco” fa riferimento all'art.30.04 delle N.d.A. che si riporta in estratto: “Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AB e sotto la denominazione: “Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto barocco”. 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 al restauro e risanamento conservativo RC, nel rispetto della sagoma e dell'altezza attuale del fabbricato, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata.”

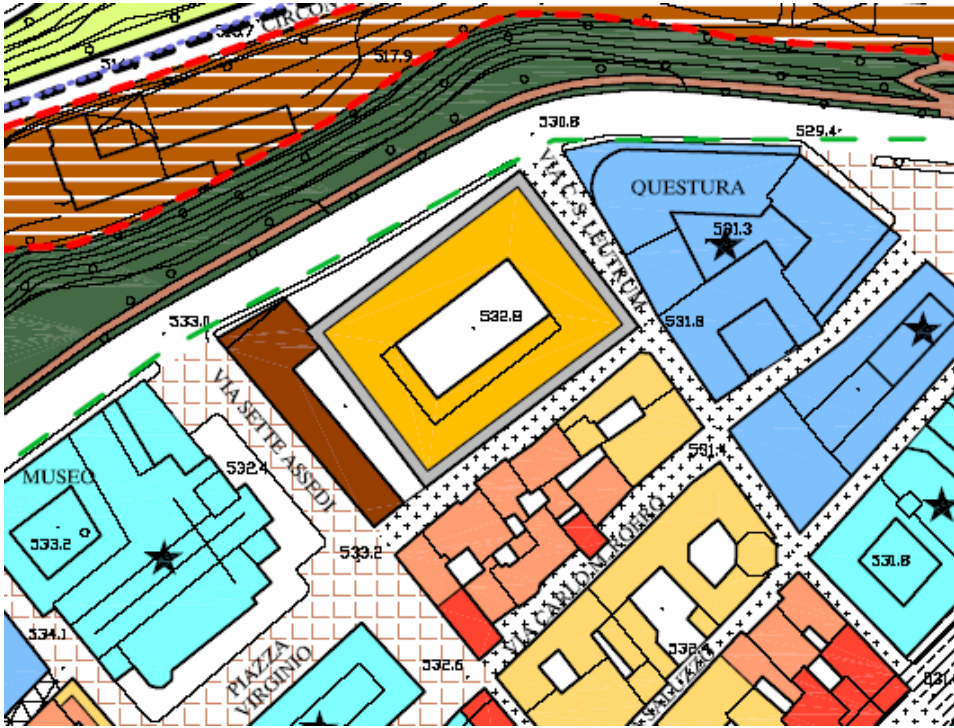
Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):
Programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratti di Quartiere II: l'intervento rientra nella perimetrazione del Programma straordinario

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):	
<input checked="" type="checkbox"/> CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



Descrizione sintetica dell'impatto ambientale

La qualità ambientale sarà garantita dall'attuazione di una serie di interventi:

- applicazione dei principi del Programma Green Light promosso dalla Commissione Europea a tutti i sistemi di controllo e corpi illuminanti situati sia all'interno che all'esterno dell'edificio
- utilizzo di materiali e componenti atossici, facilmente manutenibili, e riciclabili, provenienti da riciclo o da produzioni a basso impatto ambientale
- predisposizione per il collegamento alla futura rete di teleriscaldamento

Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Trattandosi di opere interne all'edificio esistente, l'intervento non comporta alcuna modificazione all'ambiente circostante.

Documentazione fotografica



Foto: viste dell'edificio e del cortile interno

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Stima dei costi di gestione

Al termine dei lavori di ristrutturazione, i costi di gestione a carico del Comune possono essere assimilati a quelli relativi alla manutenzione straordinaria degli edifici, che prevedono interventi periodici a lunga scadenza.

Coinvolgimento di soggetti attuatori privati

Non è previsto coinvolgimento di soggetti attuatori privati.

Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

L'Amministrazione può sostenere costi relativi alla manutenzione mediante fondi di bilancio.

PROCEDURE

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

La porzione di immobile oggetto di intervento è idoneo ad ospitare i servizi previsti ed è libera, pertanto disponibile.

Descrizione dei passaggi procedurali

Non sono necessari passaggi procedurali particolari, se non quelli necessari per l'approvazione dei progetti e l'ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza.

Cronoprogramma

CRONOPROGRAMMA DI INTERVENTO

SEMESTRE *	1	2	3	4	5	6	7	n
FASI								
STUDIO DI FATTIBILITA'								
PROGETTO PRELIMINARE								
PROGETTO DEFINITIVO								
RICHIESTA AUTORIZZAZIONE								
PROGETTO ESECUTIVO								
AGGIUDICAZIONE								
INIZIO-FINE LAVORI								
COLLAUDO								
AVVIO ESERCIZIO-SERVIZIO								