



## **SCHEDE INTERVENTO n. 10.1.1.4 - Ricostruzione dell'identità ambientale del centro storico - Riquilificazione di Piazza Virginio**

### **QUADRO CONOSCITIVO**

---

#### **Breve descrizione dell'intervento**

L'intervento consiste nella riquilificazione dell'area circostante la tettoia mediante il rifacimento della pavimentazione attualmente in asfalto e l'utilizzo di materiali di pregio tipo prevalentemente la pietra in lastre di varie dimensioni e ciottoli di fiume.

Verranno eliminati una serie di parcheggi autovetture che limitano di fatto l'utilizzo complessivo dell'area.

Si realizzerà altresì una piccola area verde che dovrà servire da luogo di aggregazione e sosta per turisti e residenti.

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

L'area in oggetto verrà gestita direttamente dall'amministrazione comunale per ciò che concerne la manutenzione, essendo la stessa aperta al pubblico senza necessità di intervento da parte di personale specifico sarà l'utenza stessa ad utilizzarla in modo autonomo.

La presenza nelle immediate vicinanze di locali commerciale pubblici bar-ristorazione e panetteria, potranno fornire un servizio igienico ed un punto di piccolo ristoro qualora fosse necessario.

La gestione degli eventi organizzabili sull'area in oggetto al termine delle lavorazioni sarà gestito dall'ufficio Manifestazioni e Spettacoli del Comune di Cuneo, ma ci si potrà avvalere di altre organizzazioni che già ad oggi collaborano con l'Amministrazione per eventi sul territorio.

Alcune aree verdi di piccole dimensioni, in particolar modo quelle vicine a centri d'incontro per anziani, vengono mantenute in collaborazione con questi ultimi e questo principalmente al fine di coinvolgere attivamente i cittadini ed in particolar modo gli anziani in attività di cura della città.

#### **Risultati ed effetti attesi**

Ad intervento ultimato l'area ritroverà le caratteristiche di spazio sociale come nel passato e fungerà da luogo di aggregazione e giochi rivalutando una zona oggi destinata esclusivamente alla sosta veicolare che riesce con estrema difficoltà ad essere utilizzata per altri scopi.

#### **Verde Pubblico**

La scelta di posizionare alcune essenze di media grandezza, è conseguenza del valore aggiunto dal punto di vista microclimatico e ambientale. L'area nel complesso, infatti, verrà utilizzata massimamente nelle stagioni primaverile, estate ed autunno, e nella seconda parte della giornata. Per questo motivo, per limitare la temperatura dovuta all'irraggiamento solare nelle ore più calde risulta molto efficace l'ombra di alberi. La scelta di essenza cedue permette inoltre per l'inverno il massimo irraggiamento possibile.

L'inserimento di verde all'interno del centro storico risulta essere in apparente contrasto con l'impostazione della architettura del quartiere. Tale situazione era dovuta alla scarsa disponibilità di spazi venutasi a creare negli ultimi periodi prima della demolizione delle mura difensive pre-napoleoniche. La città aveva infatti progressivamente saturato l'area disponibile con edifici, diventando le mura, oltre che una difesa, anche un limite allo sviluppo. In precedenza però sono documentate zone "verdi" con funzione strettamente agricole-alimentari, ad opera per lo più di monaci e religiosi e con funzione di approvvigionamento durante assedi o difficoltà.

L'introduzione di piccole aree verdi come previsto in progetto pertanto, non è ritenuta incompatibile con l'esistente, tenuto anche conto che già le stesse esistevano in epoca medioevale.

#### **Spazio per tempo libero**

L'area prevede, oltre alla parte dedicata al verde, anche uno spazio piuttosto ampio, a ridosso del muro del complesso di San Francesco, dove verranno sistemate alcune panchine, in modo da formare uno spazio in

cui possono ritrovarsi anche adulti ed anziani. Tale disposizione è stata osservata essersi formata spontaneamente nel corso degli anni proprio nel medesimo punto dove erano disponibili panche o sedie mobili fornite sia dall'Amministrazione che portate spontaneamente dagli utilizzatori.

### ***Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio***

Il comune di Cuneo sarà il soggetto attuatore dell'intervento in tutte le fasi della progettazione, realizzazione e successiva gestione.

### ***Modalità di gestione***

Come precedentemente specificato non esiste una gestione diretta specifica dell'area se non per un discorso di manutenzione ordinaria o straordinaria che sarà espletata direttamente dall'amministrazione comunale.

## **FATTIBILITÀ TECNICA**

---

### ***Scelte tecniche di base***

Il progetto prevede la realizzazione di spazi aperti pavimentati che verranno adibiti a luogo di incontro sociale, la realizzazione di un'area verde come luogo di riposo, svago e anch'esso di incontro.

La piazza circostante la tettoia sarà pavimentata in acciottolato e lastre in pietra, verrà messo in risalto mediante pavimentazione in lastre di luserna di diversa dimensione e colore, il perimetro del fabbricato medioevale abbattuto alla fine del 1800, verranno realizzate opere a verde, nuovi impianti di illuminazione, irrigazione, scarico acque piovane e saranno predisposti allacciamenti alla rete di fibre ottiche in corso di realizzazione sul territorio comunale per il cablaggio elettronico dei fabbricati comunali e del territorio in generale.

### ***Planimetria dell'area interessata***





**Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma**

L’area interessata è interamente di proprietà dell’Amministrazione Comunale catastalmente identificata come “strada pubblica”.

**Stime del costo di costruzione e di realizzazione**

**IMPORTO DEI LAVORI**

**INTERVENTO 10.1.1.4**

**QUADRO ECONOMICO SINTETICO**

**a) Totale importo appalto** 816.961,04

**b) Somme a disposizione della stazione appaltante**

|   |             |
|---|-------------|
| b1) Urban Center  | € 20.000,00 |
| b2) allacciamento rete acquedotto                           | € 750,00    |
| b3) Indagini archeologiche ed assistenza ai lavori di scavo | € 10.000,00 |
| b4) Somme affidamento progettazione                         | € 78.671,48 |
| b5) incentivo progettazione (legge 109/94)                  | € 10.000,00 |
| b6) Somme per la pubblicità                                 | € 5.000,00  |
| b7) Contributo Autorità LL.PP.                              | € 250,00    |
| b5) imprevisti ed arrotondamenti                            | € 2.921,38  |
| b6) ineri fiscali IVA 10%                                   | € 81.696,10 |

parziale € 209.288,96

**Totale costo realizzazione** € **1.026.250,00**

**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 B1”

**Eventuali problemi**

L'area della piazza si trova all'interno della viabilità esistente che sarà pertanto modificata, si prevede il mantenimento del solo transito di mezzi adibiti al carico e scarico delle merci delle vicine attività commerciali. Gli utilizzatori principali dell'area saranno quindi pedoni e ciclisti.

**COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

**Compatibilità urbanistica**

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

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

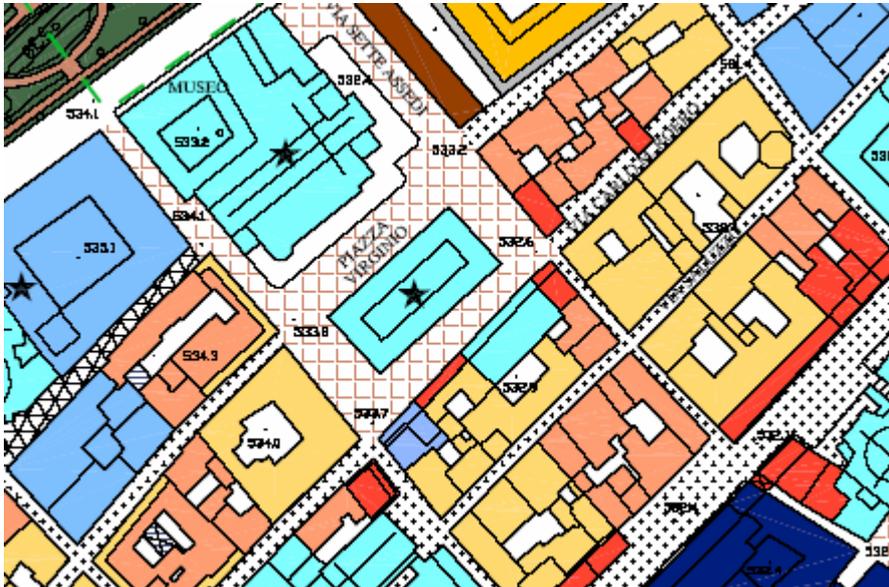
|   |
|---|
| <b>Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):</b>   |
| <p><u>PRG Vigente</u><br/>                 "R1 – aree edificate in tutto o in parte di interesse storico - artistico - documentario - Centro Storico"<br/>                 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenze, attività direzionali, commerciali e ricettive, artigianato di servizio non nocivo e molesto;<br/>                 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.<br/>                 CONDIZIONI DI INTERVENTO: Autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo;<br/>                 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.</p> <p><u>PRG 2004</u><br/>                 L'intervento rientra negli "Spazi aperti della Città Storica", i quali, in funzione dei tessuti insediativi storici a cui afferiscono, vengono regolamentati con indicazioni specifiche.<br/>                 Piazza Virginio, individuato come "Piazza della Città Storica" appartenente ai "Tessuti di origine medioevale (TS1)", fa riferimento all'art.29.03 delle N.d.A. che si riporta in estratto:<br/> <i>"Strade, piazze e spazi pubblici della città antica con particolare riferimento ai tessuti medievali e tardomedievali, sono identificati ed evidenziati nell'Elaborato P6.1 Assetto della Città storica (scala 1:2.000). In queste parti della città dovranno essere oggetto di specifica cura i tratti di strade e di spazi pubblici pavimentati ad acciottolato con la presenza di trottoie di pietra. I sedimi e gli spazi oggetto di queste indicazioni normative sono delimitati dalle porzioni di tessuto costruito che, in termini di continuità spaziale e consistenza, consentono tuttora la percezione di una cultura dell'abitare e del vivere la città riconducibile a questa peculiare stagione della sua storia passata."</i></p> |

|   |
|---|
| <b>Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):</b>   |
| Piano del traffico – Regolamento della ZTL del Centro Storico di Cuneo<br>Programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere II: l'intervento rientra nella perimetrazione del programma urbano finanziato con 6.462.368,93 |
| <b>Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):</b>  |
| Regolamento edilizio 2005 – Rif. Art.35 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico   |

|  |
|--|
| <b>Vincoli e altre prescrizioni normative (5):</b> |
| Nessuna  |

|   |   |
|---|---|
| <b>L'intervento è (6):</b>                          |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>CONFORME</b> | alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia |
| <input type="checkbox"/> <b>NON CONFORME</b>        |   |

Estratto cartografico del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



#### **Descrizione sintetica dell'impatto ambientale**

Esiste la compatibilità urbanistica verificata con gli uffici competenti.

A tal fine vedasi l'allegato URB

Non sussistono vincoli di alcun altro tipo (geologici, idrogeologici, archeologici) salvo contatti già presi con il Ministero circa la possibilità, nell'ambito del Progetto Esecutivo vero e proprio, di poter, in corso d'opera, incorrere a ritrovamenti di carattere archeologico, come già sottolineato nell'approfondimento storico, soprattutto per quella porzione di area, che nel Progetto Definitivo, è già stata individuata, in coerenza a via S. Maria, con una pavimentazione a calco della planimetria dell'antica torre quattrocentesca "Torre Malopera" demolita nel 1894.

L'intervento proposto non crea barriere di alcun tipo: altimetriche, prospettiche, di emergenze varie, circa la fruizione dell'intero spazio, garantendone la sua piena flessibilità.

#### **Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico**

La piazza Virginio si trova nel centro storico di Cuneo, lungo le Vie Santa Maria e VII Assedi che collegano Via Roma con il Corso Kennedy, il corso ciliare lato ovest della città storica. Il sagrato della Piazza, di forma assimilabile alla rettangolare, è attualmente adibito in prevalenza a parcheggio automobili.

La tettoia, ristrutturata in anni recenti è posta nel lato sud della piazza mentre a nord si trova il complesso Monumentale della Chiesa di San Francesco, oggi sede del museo civico.

I fabbricati circostanti sono utilizzati come abitazioni, uffici privati e pubblici. In quello a ridosso della tettoia sono infatti ubicati parte degli uffici comunali e la locale sede dell'ACLI.

Sono poi presenti e si affacciano sulla piazza alcune attività commerciali.

### **Documentazione fotografica**



Foto: viste stato attuale

## **SOSTENIBILITA' FINANZIARIA**

---

### **Stima dei costi di gestione**

La gestione della piazza al termine dei lavori di riqualificazione può essere assimilata a quella relativa allo stato attuale nel senso che dovranno essere effettuati i classici lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che sono previsti e necessari per le strade e piazze cittadine.

Sinteticamente si tratta di costi ridotti, relativi al riposizionamento di acciottolato eventualmente smosso, pulizia generale dell'area, manutenzione dell'area verde.

### **Coinvolgimento di soggetti attuatori privati**

Non è previsto il coinvolgimento di soggetti attuatori privati in quanto l'intero intervento sarà realizzato con mezzi dell'Amministrazione ad eccezione di collaboratori esterni che verranno coinvolti per manifestazioni ed eventi.

### **Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale**

L'Amministrazione può sostenere i costi relativi alla manutenzione ordinaria dell'area in oggetto mediante fondi di bilancio.

**PROCEDURE**

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

L'intera area risulta idonea all'intervento proposto e completamente disponibile.  
 L'eliminazione dei parcheggi esistenti non presenta particolari problematiche all'utenza degli esercizi commerciali in quanto la stessa è utilizzata principalmente per sosta di autovetture di personale che lavora nelle vicinanze (uffici, banche, ecc.) Esiste a poche decine di metri una scala che in pochissimi minuti collega la piazza ad un ampio parcheggio Sulla piazza saranno mantenuti posti dedicati ai disabili.

**Descrizione dei passaggi procedurali**

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di tutte le opere pubbliche relativamente alle piazze.

Non sono previsti fabbricati o altre strutture emergenti ove sono richiesti pareri specifici.

Non sono inoltre previsti espropri o interferenze con la proprietà privata o con altri enti ad eccezione degli interventi nel sottosuolo per la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, fibre ottiche, enel, telecom, ecc. che verranno contattati con le normali procedure per le lavorazioni dei servizi interrati stradali.

I tempi strettamente necessari sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, dell'espletamento della gara di appalto e dell'esecuzione dei lavori.

Non sono necessari passaggi normativi e procedurali particolari per la realizzazione dell'intervento.

**Cronoprogramma**

| FASI \ MESI             | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | ....10 | 11 |
|-------------------------|---|---|---|---|---|--------|----|
| PROGETTO DEFINITIVO     |   |   |   |   |   |        |    |
| RICHIESTA AUTORIZZAZION |   |   |   |   |   |        |    |
| PROGETTO ESECUTIVO      |   |   |   |   |   |        |    |
| AGGIUDICAZIONE          |   |   |   |   |   |        |    |
| INIZIO-FINE LAVORI      |   |   |   |   |   |        |    |
| COLLAUDO                |   |   |   |   |   |        |    |