



SCHEDA INTERVENTO n.10.1.1.7 - Qualificazione commerciale - L'Asse di Via Carlo Emanuele, Via XX Settembre e Via Cavallotti

QUADRO CONOSCITIVO

Breve descrizione dell'intervento

L'Asse di Via Carlo Emanuele, Via F. Cavallotti e Via XX Settembre" prevede la riqualificazione e la pedonalizzazione di un'area centrale della Cuneo Novecentesca, caratterizzata da un'alta densità commerciale. Il progetto urbano ha come finalità la proposizione di un diverso modo di vivere il rapporto tra la città ed il commercio di vicinato, creando le condizioni per una fruizione alternativa a quella della grande distribuzione. Il rafforzamento del commercio di vicinato rientra nelle politiche finalizzate alla creazione di centri commerciali naturali, caratterizzati da logiche insediative e metodi di fruizione diversi e concorrenziali rispetto a quelli della grande distribuzione.

L'intervento consiste nella riqualificazione di un'area di viabilità e più dettagliatamente nei seguenti tratti:

- via Cavallotti nel tratto compreso tra il corso Nizza e la via XX Settembre
- via XX Settembre nel tratto compreso tra il corso Dante e il corso Soleri
- via Carlo Emanuele III° nel tratto compreso tra il corso Dante e il corso Soleri
- via XXVIII Aprile nel tratto compreso tra corso Nizza e via XX Settembre

La riqualificazione verrà realizzata in lotti separati.

Il primo dei due previsti ha per oggetto la pedonalizzazione del tratto di via Felice Cavallotti compreso tra il corso Nizza e la via Carlo Emanuele III°.

Tale intervento verrà effettuato mediante la modifica sostanziale della carreggiata, dei marciapiedi, dell'illuminazione pubblica attualmente esistenti.

Nel dettaglio verranno eliminati i dislivelli esistenti tra carreggiata e marciapiedi al fine di dare maggiore ampiezza alla sede complessiva, eliminare le barriere architettoniche e creare spazi nuovi per posizionamenti di arredi vari (panche, cestini pali illuminazione, delimitatori della sosta, ecc.)

Il tutto sarà pavimentato in lastre e blocchetti di pietra di diverse dimensioni.

La tratta descritta verrà pedonalizzata ed il transito veicolare sarà consentito esclusivamente a residenti (per l'accesso e l'uscita dagli esistenti cortili) ed ai veicoli adibiti a carico e scarico merci a servizio degli esercizi commerciali.

Nel corso della realizzazione del secondo lotto si provvederà alla modifica delle restanti vie come sopra esposto, adottando i medesimi materiali. Nelle strade oggetto dell'intervento del 2° lotto sarà però ancora consentito il transito e la sosta delle autovetture che sarà però essere ridotto e rallentato affinché si possa recuperare spazio per l'ampliamento della zona destinata ai pedoni e prospiciente le attività commerciali esistenti.

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

Al fine di addivenire ad un ampio consenso con i residenti ed i titolari degli esercizi commerciali presenti lungo l'intero perimetro dell'area in oggetto, sono stati coinvolti nelle scelte generali le associazioni di quartiere e dei commercianti.

Tali organi collaboreranno in modo attivo con l'Amministrazione comunale all'adozione delle iniziative volte a rendere l'intero progetto funzionale ed apprezzato. Dato che una parte dell'intervento è ricompreso in un ambito di valorizzazione della città storica, la cui operatività urbanistica passa attraverso la redazione di un Piano di Riqualificazione urbana sono stati instaurati rapporti con gli operatori immobiliari e le imprese costruttrici interessate dall'attuazione dell'Ambito.

Risultati ed effetti attesi

L'intervento di qualificazione urbana e commerciale di Via C. Emanuele prevede la creazione di un nuovo spazio urbano completamente pedonalizzato a ridosso dell'asse porticato di C.so Nizza.

Il principale effetto atteso dall'intervento è quello di creare le condizioni per contrastare i diffusi fenomeni di desertificazione del centro cittadino con un'operazione di marketing urbano tale da rendere coerenti fra di loro le scelte di politica commerciale, la riqualificazione urbanistica e l'organizzazione della mobilità. Ad intervento ultimato l'area assumerà le caratteristiche di spazio con maggiore vivibilità, sicurezza ed ospitalità per il pedone.

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, trattandosi di strade pubbliche, 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 trasformazione dell'attuale sede stradale modificando la sezione con una più di tipo pedonale, a tal fine verranno eliminati i dislivelli tra marciapiede e carreggiata, sostituita l'attuale pavimentazione in asfalto con lastre in pietra di diversa colorazione e dimensione, verrà inoltre realizzato un nuovo e più efficiente impianto di illuminazione mediante l'utilizzo di sostegni da terra di tipo di arredo.

Il nuovo assetto, anche per quanto attiene al 1° lotto, garantirà comunque una corsia libera centrale per il transito dei mezzi di soccorso (Ambulanze, Vigili del Fuoco, ecc.) o per il passaggio dei residenti e dei mezzi di approvvigionamento per gli esercizi commerciali. Viene in tal modo garantita la flessibilità d'uso nell'arco della giornata e l'adattabilità, nel tempo, per l'organizzazione di eventi o manifestazioni periodiche.

Il progetto prevede per entrambi i lotti l'adozione di materiali faccia a vista, durevoli, che richiedono ridottissime manutenzioni, in particolare la pietra per le pavimentazioni di tipo arenaria a lastre segate o a spacco ed a cubetti, acciaio inossidabile per i lampioni, acciaio inox per i casseri contenenti il verde, legno ed acciaio inox per le sedute.

E' poi prevista la posa nel sottosuolo di cavidotti idonei a realizzare futuri impianti tecnologici ed allacciamenti quali ad esempio cablaggi a fibre ottiche o teleriscaldamento.

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 10.1.1.7

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo appalto € 1.383.358,62

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) incentivo progettazione (legge 109/94)	€ 413.380,61
b2) ineri fiscali IVA 10%	€ 140.394,43
b3) arredi ad altri acquisti iva compresa	€ 330.866,34
<i>parziale</i>	€ 884.641,38
Totale costo realizzazione	€ 2.268.000,00

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 in oggetto si trova all'interno della viabilità cittadina che sarà pertanto modificata, la nuova regolamentazione del traffico è stata comunque concordata con le organizzazioni di cittadini e commercianti pertanto non si prevedono problemi in merito alle modifiche.

Tecnicamente si tratta di lavorazioni di semplice esecuzione in area che non dovrebbe presentare particolari problematiche.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

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

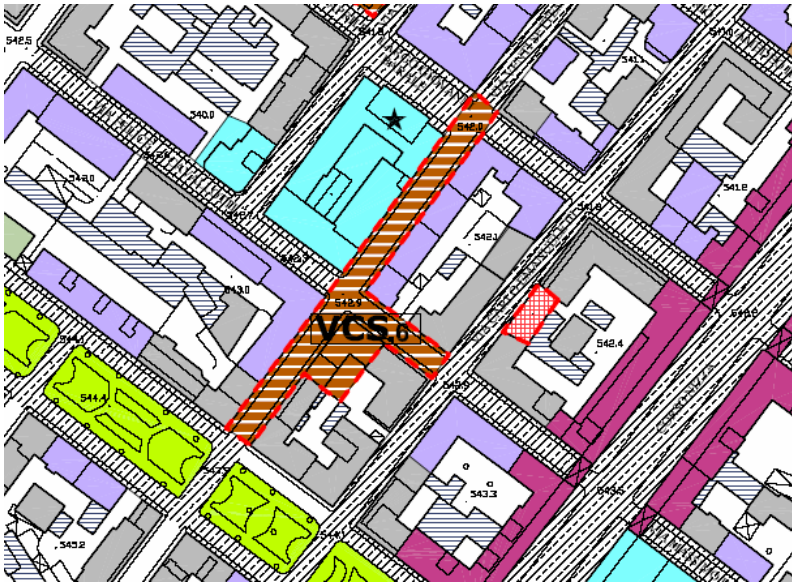
Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
<p><u>PRG Vigente</u> R2A – AREA CENTRALE - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenze, attività direzionali, commerciali, ricettive, artigianato di servizio non nocivo e molesto. 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. CONDIZIONI D'INTERVENTO: autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo; 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;</p> <p><u>PRG 2004</u> 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. La viabilità urbana oggetto di intervento (Via Felice Cavallotti, Via Carlo Emanuele III e Via XX Settembre), sono individuati come "Spazi della Città Umbertina" appartenenti ai "Tessuti di espansione novecentesca (TS4)" e fanno riferimento all'art.32.09 delle N.d.A. che si riporta in estratto: <i>"Gli spazi aperti della città umbertina dovranno essere trattati in accordo con i caratteri eclettici che li delimitano, con particolare attenzione ai tessuti contraddistinti da basse densità e cellule edilizie dotate di pertinenze a giardino; l'individuazione puntuale degli spazi aperti caratterizzanti la città umbertina è riportata nell'Elaborato P6.1 Assetto della Città storica (scala 1:2.000)."</i> La via XX Settembre è compresa, inoltre, in un Ambito di Valorizzazione della Città Storica VCS.6 e soggetta all'approvazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbana (PRIU), l'intero intervento di qualificazione urbana fa, infine, riferimento per l'attuazione alle Linee guida I7 – I8 Elaborati allegati al PRG 2004</p>

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):
Piano del traffico – Regolamento della ZTL del Centro Storico di Cuneo
Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):
Regolamento edilizio 2005 – Rif. Art.35 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
Nessuna

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

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



Descrizione sintetica dell'impatto ambientale

L'intervento risulta possedere la conformità urbanistica, non sussistono vincoli di alcun altro tipo (geologici, idrogeologici, archeologici)

L'intervento proposto elimina le barriere architettoniche attualmente esistenti: altimetriche, prospettiche, di emergenze varie, garantendone la sua piena utilizzabilità e flessibilità.

Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Le strade in oggetto si trova in un'area centrale cittadina risalente agli anni 40-50.

Essa è situata a ridosso del Corso Nizza, arteria stradale principale della città a fianco della quale sono presenti i portici che caratterizzano Cuneo in quanto la percorrono dalla Piazza Torino (estremo vertice a nord) ai nuovi quartieri posti a sud, per una lunghezza di oltre 3 km.

Gli esercizi commerciali delle vie laterali godono anch'essi del richiamo di pedoni dovuto ai portici (percorso sicuro e protetto dalle intemperie).

Con questo intervento si renderà l'area più vivibile nel complesso per i residenti ed i cittadini in generale.

Documentazione fotografica



Foto 1: vista della via Cavallotti dal Corso Nizza



Foto 2: vista via Cavallotti da via Carlo Emanuele III°



Foto 3: vista via Carlo Emanuele III° da C.so Dante



Foto 4: vista via Carlo Emanuele III° da corso Soleri



Foto 5: vista della via XX Settembre dal corso Dante



Foto 6: vista della via XX Settembre dal corso Soleri

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Stima dei costi di gestione

La gestione delle strade al termine dei lavori di riqualificazione può essere assimilata, se non inferiore, 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. La pietra ha infatti una resistenza all'usura nettamente superiore all'asfalto e pertanto i ripristini saranno certamente effettuati in misura inferiore.

Sinteticamente si tratta di costi ridotti, relativi al riposizionamento di lastre e cubetti eventualmente smossi, pulizia generale dell'area, manutenzione dell'illuminazione pubblica e dell'arredo urbano.

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 potranno essere 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.

La riduzione dei parcheggi esistenti è stata concordata con le associazioni dei residenti e dei commercianti.

L'intero progetto è stato anch'esso oggetto di revisioni comuni e concordato con le associazioni delle attività commerciali esistenti.

Descrizione dei passaggi procedurali

Dal punto di vista amministrativo è necessario pervenire all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (PRIU) relativo all'ambito di Valorizzazione del Centro Storico entro cui ricade la parte di viabilità pubblica di Via XX Settembre e far seguire i relativi atti di convenzionamento delle opere di urbanizzazione previste a carico degli operatori privati.

La procedura per la realizzazione dell'intero intervento è quella tipica di tutte le opere pubbliche relativamente alle riqualificazioni stradali. Non sono previsti fabbricati o altre strutture emergenti ove sono richiesti pareri specifici. Non sono previsti espropri o altre 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

MESI	1	2	3	4	515	16
FASI							
PROGETTO DEFINITIVO							
RICHIESTA AUTORIZZAZION							
PROGETTO ESECUTIVO							
AGGIUDICAZIONE							
INIZIO-FINE LAVORI							
COLLAUDO							