Presidenza del Consiglio dei Ministri

Città di Cuneo
Settore Lavori Pubblici

BANDO FINANZIAMENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE (DPCM 25 maggio 2016)

INTERVENTO 1 - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA D'ARMI - PARCO URBANO

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

Sez. 1: Contenuti intervento

L'area di Piazza d'Armi, compresa tra Corso rancia, Via Avogadro, Via Bodina e confinante sul lato sud con la Caserma Montezemolo costituisce uno spazio pubblico di circa 30'000 metri quadri con altissime potenzialità per diventare il polmone verde della parte nuova della Città.

Nei decenni scorsi lo sviluppo urbano di Cuneo del quartiere S. Paolo verso sud-est e del quartiere Donatello in direzione sud-ovest hanno esteso l'edificazione del concentrico urbano giungendo in alcuni punti quasi a alla frazione di S. Rocco, posta a sud sull'altipiano.

Piazza d'Armi, originariamente destinata a campo di esercitazione militare, è pertanto divenuta un importante spazio libero all'interno della città. La proprietà demaniale militare, però, ha finora impedito una sistemazione dell'area in modo da poter essere fruita. La recente acquisizione da parte del Comune di Cuneo (2011) rende possibile gli interventi di riqualificazione, con realizzazione di parco urbano, nella parte a valle, e orti urbani e spazi polifunzionali-espositivi nella parte a valle, compresa tra la galleria dell'attraversamento Est-Ovest e la Caserma Montezemolo (cfr. progetto n. 2 "Riqualificazione Piazza d'Armi lotto 2 - orti urbani").

fig. 1 – vista aerea di piazza d'Armi da sud: in basso a sinistra la frazione S. Rocco

fig. 2 – vista aerea di piazza d'Armi da sud: sono visibili le rampe di accesso alla galleria di attraversamento est-ovest

L'area è attualmente poco utilizzata dalla cittadinanza, per il bassissimo livello di servizi che fornisce. l'utilizzo in passato per esercitazioni militari in caso di necessità, ed in seguito come area fieristica o per eventi temporanei ha determinato l'attuale configurazione. Si tratta di area verde naturale, con assenza quasi totale di alberi o arbusti. Lo strato fertile vegetale è a tratti alternato a materiale più arido, per permettere in passato il transito di veicoli anche in periodi piovosi. la sistemazione a parco necessita in ogni caso di ripristinare un idoneo strato di terreno fertile vegetale.

fig. 3 – vista di piazza d'Armi verso ovest (a sinistra) e verso nord (a destra)

fig. 4 – vista di piazza d'Armi verso nord-est (a sinistra) e verso sud (a destra). È visibile la recinzione della Caserma Montezemolo e l'area verde alberata interna

Precedenti studi di sistemazione dell'area

La creazione di un nuovo parco verde in Piazza d'Armi è un progetto ambizioso che da molti anni alimenta aspettative e ipotesi di sistemazione.

Uno studio di fattibilità commissionato dall'Amministrazione nel 2010 prevedeva la sistemazione dell'intera area, con realizzazione di diversi ambiti, tra cui – nella porzione sud – la realizzazione di un lago artificiale di circa 7'000m^2.

fig. 5 – immagini del precedente studio di fattibilità (Prof. Zauli) con l'ambizioso lago artificiale di circa 7'000 m^2

Sono in corso studi per la sistemazione dell'area nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato VCC3, posto immediatamente a nord-est di via Avogradro, per una progettazione di massima complessiva da cui stralciare un lotto funzionale da realizzarsi da parte dell'operatore privato. Tale sistemazione sarebbe realizzata in parte a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti, e – per una quota di circa 594'000€ - in eccedenza all'importo di oneri dovuti (cosiddetto "extra-oneri"), in seguito agli accordi con l'Amministrazione recepiti nella vigente convenzione urbanistica per tale ambito.

fig. 5 – immagine da studi per la sistemazione di Piazza d'Armi nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato VCC3

La nuova sistemazione a parco verde

Il presente progetto di fattibilità tecnico economica intraprende alcune scelte di carattere generale, volte a aumentare la fattibilità economica dell'intervento, tenendo in forti considerazione i costi di gestione che da tali scelte ne deriveranno.

Tali decisioni, tuttavia, potranno essere rettificate nelle successive fasi di progettazione, ove emergessero nuove considerazioni o nuove esigenze da soddisfare.

In sintesi la fattibilità economica dell'intervento, considerando sia i costi di realizzazione che i costi necessari per le manutenzioni ordinaria e straordinaria, sono condizionati dai seguenti fattori:

a. tipologia di verde;

b. presenza di arredi e strutture di elevato costo di realizzazione e gestione;

c. presenza di arredi e manufatti vulnerabili;

d. possibilità di condividere i costi di manutenzione con operatori presenti;

a. tipologia di verde

Per ridurre i costi di gestione è opportuno considerare almeno due livelli di sistemazione a prato: parti irrigate e falciate frequentemente, con possibilità di inserimento fioriture stagionali, di maggior pregio, alternate ad aree di verde più estensivo, con eventuale irrigazione meno capillare e con tipologia di inerbimento meno sensibile ai periodi siccitosi. È chiaro che tale tipologia di tappeto verde, in limitati periodi dell'anno, ha un livello estetico meno pregiato.

La presenza di alberi di alto fusto, in ogni caso, permette la creazione di un microclima ombreggiato che contribuisce alla resistenza autonoma del sistema. Va considerato in ogni caso che le essenze arboree e arbustive, nei primi 5-7 anni dal trapianto, necessitano di irrigazione per un corretto attecchimento.

b. arredi e strutture costose

La presenza di arredi o strutture di elevato costo di realizzazione o di gestione (come ad esempio fontane, laghi, e sim.) va valutata con elevata cura. Devono cioè essere esplicitati in seguito a valutazioni analitiche i costi di gestione e manutenzione distribuiti su un periodo futuro dell'ordine di 20-30 anni.

c. presenza di arredi e manufatti vulnerabili

L'utenza di aree estese del tipo di Piazza d'Armi è definibile come "variegata", non potendosi di fatto prevenire atti vandalici o utilizzi grossolani soprattutto durante orai serali o notturni.

la scelta di arredi, giochi, e atre attrezzatura dovrà considerare tali aspetti, sia per quanto riguarda i materiali, sia per il posizionamento.

La presenza di un sistema di videosorveglianza (cfr. intervento 11) può comunque contribuire a un più virtuoso comportamento degli utenti.

d. possibilità di condividere i costi di manutenzione con operatori presenti

il progetto prevede la predisposizione di allacci e servizi per una eventuale futura installazione di fabbricato ad uso chiosco/bar o simile. Questo, oltre a migliorare il livello di servizio per gli utenti, costituisce un utilissimo presidio dell'area, un deterrente a comportamenti inadeguati e potrebbe – in seguito a convenzione con il Comune, portare a condividere i costi di gestione dell'area, come già avvenuto in altre aree cittadine.

Sez. 2: Tempi intervento

Nella fase progettuale si provvederà alla richiesta delle necessarie autorizzazioni. Le lavorazioni previste non presentano particolari difficoltà esecutive pertanto i lavori saranno presumibilmente eseguiti con la tempistica prevista nel seguente schema.

ATTIVITA'	1° anno	2° anno	3° anno
progettazione			
iter autorizzativo			
realizzazione intervento			

Sez. 3: Costi intervento

Il quadro tecnico economico dell'intervento è il seguente:

A)	**IMPORTO LAVORI IN APPALTO**			
1	*lavori a base d'asta (compresi oneri per la sicurezza):*	*Euro*	2.050.000,00	
	TOTALE IMPORTO LAVORI IN APPALTO:	**EURO**		**2.050.000,00**
B)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE**	**EURO**		
1	I.V.A. 10% SUI LAVORI	*Euro*	205.000,00	
2	INTERFERENZE, ALLACCIAMENTI, INDAGINI, PROVE SUI MATERIALI, LAVORI IN ECONOMIA	*Euro*	20.000,00	
3	SPESE TECNICHE, DI APPALTO, COLLAUDI (IVA COMPRESA)	*Euro*	180.000,00	
	TOTALE IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE:			**405.000,00**
	IMPORTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO:	**EURO**		**2.455.000,00**

Il costo per la realizzazione è sostenuto in parte da operatore privato nell'ambito dell'intervento di edilizia residenziale confinante a nord con Piazza d'Armi. Si tratta di Piano Esecutivo Convenzionato – denominato VCC3 – in corso di realizzazione, con il quale sono stati concordati interventi di sistemazione della piazza per un importo di 594'000€ a carico dell'operatore privato, e pertanto in esubero degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'accordo prevede che gli interventi a carico del privato siano effettuati su piazza d'Armi nella porzione più a nord, secondo indicazioni progettuali dell'Amministrazione comunale.

L'intervento potrà pertanto essere suddiviso in due lotti funzionali coordinati, in modo da disgiungere le diverse tempistiche di finanziamento.

Sez. 5: Annotazioni

Allegati

- Estratto cartografico d'inquadramento dell'intervento
- Planimetria dell'intervento