



## **SCHEDA INTERVENTO n.10.1.1.5 - Rivitalizzazione spazi collettivi - Riquilificazione di Largo Caraglio**

### **QUADRO CONOSCITIVO**

---

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

L'intervento consiste nella riquilificazione dell'area di Largo Caraglio ubicata nel centro storico cittadino, e la sua trasformazione da luogo di sosta autoveicoli a luogo di aggregazione sociale mediante la realizzazione di un'area giochi bimbi, una zona con verde e panchine, entrambe indipendenti dalla sede viaria adiacente.

#### **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. L'area è aperta al pubblico, senza necessità di personale specifico: l'utilizzo dell'area è autonomo da parte dell'utenza.

Verrà adottata una postazione di "Bicincittà" per il prestito di biciclette pubbliche in modo da dare un'ulteriore possibilità di scelta comunque ecologica, per il raggiungimento dell'area in oggetto.

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

#### **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 rivitalizzando una zona oggi destinata esclusivamente alla sosta veicolare.

#### **Spazio giochi per bambini**

All'interno del progetto dei Contratti di Quartiere II, in cui più volte si è sottolineata l'importanza del ruolo della Pubblica Amministrazione per favorire e catalizzare lo sviluppo di servizi per i cittadini anche in termini di qualità della vita, è stata individuata l'area di Largo Caraglio per realizzare uno spazio a servizio degli abitanti, con particolare riguardo ai giovanissimi.

Il filo conduttore seguito è stato quello che ha portato alla riquilificazione della Piazza Audiffredi da "autorimessa" a "salotto buono", intendendo anche qui trasformare uno spazio da "autorimessa" a "camera dei bambini". La similitudine è voluta anche per sottolineare la dimensione "a misura d'uomo" della città, e al senso di appartenenza e di proprietà che si vuole trasmettere agli abitanti.

Per questo motivo si è ritenuto accettabile eliminare i circa 30 posti auto (vista anche la grande disponibilità nella adiacente piazza Foro Boario) mantenendo tuttavia la possibilità di carico e scarico per le attività commerciali di pertinenza. Analogamente gli elementi di arredo saranno limitati a panchine in legno tipo "storiche" senza realizzazione di emergenze che limiterebbero la flessibilità dell'area.

#### **Verde Pubblico**

La scelta di posizionare alcune essenze di media grandezza (ad es. carpino), è conseguenza del valore aggiunto dal punto di vista microclimatico e ambientale. L'area giochi, 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 alberi 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.





Stato attuale dell'area, attualmente adibita a parcheggio autovetture.

**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 10.1.1.5**

**QUADRO ECONOMICO SINTETICO**

<b>a) Totale importo appalto</b>	<b>€ 110.000,00</b>
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
b1) incentivo progettazione (legge 109/94) su lavori a base d'asta	€ 2.200,00
b2) imprevisti	€ 2.000,00
b3) arrotondamento	€ 50,00
b4) oneri fiscali IVA 10%	€ 11.000,00
	<i>parziale</i> € 15.250,00
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€ 125.250,00</b>

**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 del cantiere e successivamente l'area della piazzetta sono all'esterno della viabilità esistente; non sono presenti o prevedibili problemi di interferenza con traffico o di altre tipologie.

**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 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>                  "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.</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.                  Largo Caraglio, 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:  <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 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>	



### Documentazione fotografica



Foto 1: vista stato attuale dalla via Busca



Foto 2: vista stato attuale dalla piazza Foro Boario



Foto 3: vista su parte piazzetta Caraglio e via Busca



Foto 4: vista su parte piazzetta Caraglio e via Rossi

## SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

### Stima dei costi di gestione

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

Sinteticamente si tratta di costi ridotti, relativi a sostituzione di blocchetti in porfido eventualmente smossi, pulizia generale dell'area.

Vi sarà un maggiore onere per la manutenzione dell'area gioco bimbi (verniciature, ricambi) e per gli alberi (irrigazione, potature...).

### Coinvolgimento di soggetti attuatori privati

Non è previsto il coinvolgimento di soggetti attuatori privati in quanto i benefici ottenuti non sono direttamente traducibili in utile finanziario. L'intero intervento sarà realizzato con mezzi dell'Amministrazione.

**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. I costi di manutenzione possono essere giustificati con un miglioramento della qualità della vita dei residenti nel quartiere, ma anche per persone di altre parti della città, o di passaggio turistico. È prevedibile, anche se difficilmente quantificabile, un incremento delle attività commerciali nelle vicinanze e una valorizzazione degli immobili affacciati sulla piazza.

**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 della zona in quanto a poche decine di metri è presente un'area di sosta con una capienza di circa 300 posti, più che sufficiente a soddisfare le esigenze della collettività.

**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	6	7	...	12	13
PROGETTO DEFINITIVO										
RICHIESTA AUTORIZZAZION										
PROGETTO ESECUTIVO										
AGGIUDICAZIONE										
INIZIO-FINE LAVORI										
COLLAUDO										