

***“IDEAL WATER’S LINK”***

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## 1. RIFERIMENTI GENERATORI DELL'IDEA PROGETTUALE

La proposta parte dalla convinzione che trattasi di luoghi, oltre che centrali, vitali e qualificanti della città, necessitanti di una trasformazione urbana capace di superare l'attuale struttura statica e manieristica, del tutto incoerente con la dinamicità dei processi sociali, economici e culturali della comunità codroipese.

Si ritiene che le aree centrali devono essere trasformate in luoghi al passo con i processi evolutivi della società: luoghi caratterizzati dalla loro storia ma contemporanei d'incontro e di scambio, di intreccio di culture e di tradizioni; luoghi in cui si manifesta e si percepisca il senso dell'appartenenza, dell'accoglienza, dell'aggregazione e della coesione della comunità.

Tali trasformazioni, di valenza significativa, devono, nel contempo, essere rispettose del delicato equilibrio dell'impianto urbano consolidatosi nei secoli attraverso stratificazioni, espansioni, modificazioni, ecc. ma comunque tali da consentire alle generazioni susseguite e che si susseguiranno, di riconoscersi sempre nell'inscindibilità antropica tra luogo e comunità ovvero nell'individualità urbana (strutturale, funzionale etica e estetica) di Codroipo.

Quanto sopra si rileva nel tessuto urbano attraverso *segni* di memoria indelebili.

La proposta si fonda su due importanti tipi di segni caratterizzanti il tessuto urbano di Codroipo.

Il primo tipo è costituito dagli orditi regolatori del tessuto urbano. Il centro di Codroipo è strutturato su due orditi, sviluppatosi in fasi storiche diverse attraverso sovrapposizione del secondo sul primo. Il primo ordito ha direzione nord-est/sud-ovest ed il secondo ha direzione nord-ovest/sud-est. Le maglie del tessuto sviluppatosi nel tempo seguono tali orditure di impianto e di adeguamento mescolandosi col tempo in termini inscindibili.

Il secondo tipo è rappresentato dall'acqua, dalle rogge e dai canali derivati. L'acqua è *"il grande elemento della vita"* di questa zona: *"Codroipo [...] ha il suo fiumicello, la roggia, che lo attraversa per metà in direzione da nord a sud; un bel filo d'acqua derivato dal Tagliamento presso S. Odorico prima dell'anno 1294, che serve per gli usi domestici, come forza motrice di parecchi edifici, molini, trebbiatori e di un'officina meccanica [...] Fuori dell'abitato poi, dalla parte di mezzogiorno, vi sono acque sorgenti che hanno un nome, per la loro purezza e freschezza"*. (da G. B. Fabris, *Illustrazione del distretto ora mandamento di Codroipo*, 1896). Gli abitanti della zona hanno antropizzato questo territorio combattendo le acque *nemiche*, devastatrici con le periodiche piene e inondazioni dal vicino fiume Tagliamento, trasformandole in acque *amiche*, bonificando, sviluppando rogge, pozzi, canali, mulini, risorgive, ecc. e, grazie a tali infrastrutture, sviluppando le attività produttive (agricole e industriali), migliorando la qualità della vita e caratterizzando la città.

Tali tipi di segni, in coerenza e in continuità con i processi costitutivi ed evolutivi del suo sistema strutturale-compositivo, sono nel progetto gli elementi ordinatori e connettori dei diversi ambiti pubblici e privati (zona Municipio, area "fossalat", area interposta tra Duomo e nuova canonica-oratorio e spazi attigui con l'area giardini pubblici ex Foro Boario); gli elementi fondamentali di ridefinizione dei nuovi spazi, con caratteristiche di luoghi connettivi, collettivi e di socializzazione, in grado di contribuire alla rivitalizzazione del centro urbano.

Partendo dai suddetti tipi di segni ordinatori e connettori, organicamente si è sviluppata e definita la composizione urbanistica ed architettonica che si propone.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPOSTA

Si propone la ridefinizione degli spazi retrostanti il Municipio ed antistanti la piazza G. Garibaldi-via C. Battisti, previa demolizione dell'edificio ex canonica, dell'edificio a nord dell'ex canonica, dell'edificio ad ovest del Municipio e della parte retrostante dello stesso Municipio.

Una nuova piazza a corte, nel sito dell'ex canonica, aperta ad ovest verso la piazza G. Garibaldi, diventa l'elemento nodale ed aggregativo degli spazi pubblici centrali circostanti, *la piazza civica*, delimitata ad est dal campanile del Duomo e dalla vista laterale della Cattedrale, e a nord e a sud dalle quinte dei nuovi edifici (commerciale-residenziale, servizi/commerciale-residenziale, Municipio). La piazza G. Garibaldi viene ristrutturata al fine di avere una maggiore continuità con l'adiacente nuova piazza. Le pavimentazioni e gli arredi della via S. Maria Maggiore, del largo S. Francesco, della piazzetta V. Zoratti e della piazza G. Garibaldi/via Italia) vengono modificati onde avere la coerente coesistenza della opportuna continuità degli spazi centrali riguardanti la proposta (uniformità dei materiali per una migliore riconoscibilità della centralità urbana) con l'importante valorizzazione (funzionale, simbolica ed estetica) del fronte del Duomo (largo S. Francesco) e dell'adiacente giardino (piazzetta V. Zoratti), nonché del fronte del Municipio (piazza G. Garibaldi / via Italia).

La proposta prevede altresì la risistemazione degli spazi interposti tra il Duomo, la nuova canonica, l'oratorio e il museo, previa demolizione dell'edificio retrostante il Duomo:

- ad est un'area sistemata a parcheggio con 36 posti auto, con accesso veicolare dalla via Balilla, pedonale e di emergenza dalla piazzetta V. Zoratti;
- ad ovest (area retrostante il Duomo ed antistante la nuova canonica), una corte plurifunzionale, con accesso carrabile dalla piazza G. Garibaldi/via C. Battisti e pedonale dalla suddetta area sistemata a parcheggi, idonea allo svolgimento delle attività organizzate dalla parrocchia e/o dalle associazioni o gruppi ad essa correlate. Tale corte è supportata da un'area sistemata a verde attrezzato con filare di alberi divisorio e da una zona pedonale di bordo opportunamente arredata per la sosta.

Si propone, infine, la ristrutturazione complessiva dell'attuale area "Giardini Pubblici" e della vecchia stazione bus, previa demolizione del fabbricato magazzino comunale e ridefinizione degli spazi attraverso la formazione di una nuova viabilità capace di ordinare il traffico veicolare secondo le varie destinazioni e la gerarchia di percorrenza, tenenti altresì conto della ubicazione della nuova autostazione degli autobus, di prossima realizzazione, in prossimità della stazione ferroviaria a nord.

La nuova viabilità delimita tre isole urbane:

- la prima isola urbana (sud-est) delimitata dalla via Italia, dalla vecchia Via Foro Boario e dalla nuova via Foro Boario, è sistemata a piazza attrezzata per la sosta e l'incontro delle persone e contiene un'autorimessa interrata, con 62 posti auto, idonea per i visitatori diretti verso la vicina zona centrale Municipio-Duomo- museo, con accesso carrabile dalla vecchia via Foro Boario (nel nuovo sistema prevista a doppio senso di circolazione al servizio, oltre che dell'autorimessa, delle adiacenti unità residenziali e produttive) e pedonale dalla soprastante piazza;
- la seconda isola urbana (nord-est), delimitata dalle nuove vie Foro Boario, Segheria e dalla via di collegamento con la nuova autostazione, contiene il nuovo corpo di fabbrica a più piani, con piano terra passante con spazi destinati al mercato settimanale dei prodotti agricoli locali o a fiere e manifestazioni e con piani superiori destinati a sedi di associazioni con servizi e locali di supporto comuni. Antistante al suddetto corpo di fabbrica trovasi la grande piazza giardino alberata con le essenze dell'ex foro Boario e l'area con il platano monumentale.
- la terza isola urbana (nord-ovest), delimitata dalla nuova via Segheria e dalla via adiacente al complesso II Ventaglio, è sistemata a parcheggio con 200 posti auto, attrezzata, con le necessarie dotazioni di reti tecnologiche, per ospitare, in occasione di fiere e manifestazioni, il luna park.

La via Giardino collega le due aree di sistema (area ex Foro Boario e dintorni ad ovest, area Piazza G. Garibaldi e dintorni ad est) e viene ristrutturata con funzione pedonale.

Elemento formale principale unificante dell'intero intervento è il *segno* dell'acqua: un canale, con fontana *sorgente* e fontana *terminale*, con giochi d'acqua e luci, che percorre il

sistema pubblico proposto (coperto nelle parti di attraversamento delle sedi stradali), congiungendo tutti gli elementi compositivi dell'intervento: l'area a parcheggio e funzionale per il luna park, il nuovo fabbricato multipiano con l'area destinata a mercato, fiere e altre manifestazioni, la piazza alberata, il platano monumentale, la piazza con la sottostante autorimessa, la via Giardino, la piazza G. Garibaldi (lato via C. Battisti), la nuova piazza in zona ex canonica.

Gli altri elementi formali unificanti il sistema proposto sono:

- i materiali edili di finimento degli spazi esterni (pavimenti, rivestimenti, ecc.), di provenienza prevalentemente locale e comunque eco-compatibili (pietra calcarea, teak per esterni, cor-ten);
- gli elementi di arredo, anch'essi eco-compatibili (pietra calcarea, teak per esterni, cor-ten);
- il sistema di illuminazione a terra e su pali con lampade led.

La nuova viabilità principale ha quale elemento nodale l'ovale di raccordo delle vie Piave e M. Canin, nuova via Foro Boario, tutte a doppio senso di circolazione, e la via Italia a senso unico verso ovest (via Piave).

Complessivamente sono previsti entro il sistema proposto 440 posti auto, rispetto agli attuali 390 posti auto (+ 50 posti).

### **3. NUOVA COMPOSIZIONE URBANISTICA ED ARCHITETTONICA DELL'AREA EX CANONICA E DELLE AREE LIMITROFE**

La nuova composizione di quest'area viene sostanzialmente definita dalla ricostruzione degli edifici a nord e a sud del sito ex canonica e dalla realizzazione della nuova piazza fronte Campanile.

La piazza pedonale, aperta verso la sede viaria (a senso unico verso via Italia) ad est e delimitata compositivamente a sud e a nord dalle quinte edilizie dei nuovi edifici, qualifica la mole del Campanile frontistante e la vista retrostante del prospetto laterale del Duomo.

Il disegno della pavimentazione della piazza in lastre di pietra calcarea *riflette* il passo compositivo-strutturale (m. 3,60) delle quinte edilizie fra loro frontistanti. Il canale e la fontana con il gioco d'acqua e luci fanno da contrappunto orizzontale all'incombenza della verticalità del Campanile.

L'edificio a nord è costituito da due corpi di fabbrica separati dal portale di accesso all'area della Curia retrostante il Duomo. Il corpo con prospetto principale sulla Piazza G. Garibaldi/via C. Battisti è a due piani f.t. tipo in linea con vano scala centrale. Al piano terra vi sono due unità, destinate ad attività commerciali o a servizi, con cortile di pertinenza retrostante. Al piano superiore vi sono due mini alloggi residenziali della superficie lorda media di mq 65 circa. Il corpo con prospetto principale sulla nuova piazza è tipo in linea a tre elevazioni f.t. così funzionalmente composto: al piano terra portico d'angolo e n. 2 unità destinate ad attività commerciali o altre terziarie, ai piani superiori 4 unità residenziali, 2 per piano, della superficie lorda media di mq 75 circa.

L'edificio a sud è composto da due corpi funzionali. Il corpo a sud-ovest prospiciente sulla piazza G. Garibaldi è a tre elevazioni f.t.: piano terra destinato ad attività commerciali o altre terziarie e piani superiori destinati ad uffici e simili riguardanti attività terziarie. I piani superiori possono essere destinati in tutto o in parte a residenze. Il corpo a sud-est prospiciente sulla nuova piazza civica è la parte ricostruita del Municipio ed è a quattro elevazioni fuori terra, eccetto la sala consiliare ad un solo piano ma a doppia altezza. Al piano terra la sala consiliare, avanzata sulla piazza per sottolineare la sua rilevanza di luogo primario della comunità codroipese (piazza e sala consiliare legate dal valore della democrazia) e un portico, rappresentante l'accoglienza e la stretta relazione della Casa Comunale con la *piazza civica*, dove si affacciano vani uffici. Ai piani superiori sono distribuiti gli altri uffici amministrativi. Ovviamente tale parte ricostruita del Municipio viene

messa in piena ed organica connessione con la parte rimanente.

I prospetti sono caratterizzati dal connubio di pietra (vita, evoluzione) e vetro (continuità, trasparenza) che raggiunge la sua massima valenza formale nella parte del Municipio.

#### **4. VALORIZZAZIONE DELL'AREA TRA LA CHIESA E LA NUOVA CANONICA**

Intervento principale della valorizzazione di quest'area e il rifacimento della corte retrostante il Duomo e il giardino (quest'ultimo integralmente mantenuto data la sua rilevanza di significato religioso e simbolica, oltre che compositiva)

Corte con parte centrale pavimentata con lastre di pietra calcarea, zona sistemata a verde con arbusti autoctoni (si propongono biancospini comuni, ligustri comuni e sambuchi comuni) e con filare di alberi (pioppi campestri e/o pioppi tremoli), zona di bordo attrezzata con panchine, pavimentata con mattonelle e doghe in teak con base in polietilene.

Ad est di detta corte vi è l'area a parcheggio già citata con posti auto disposti a pettine e strada di distribuzione centrale.

#### **5. RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA GIARDINI PUBBLICI ED DELLE AREE LIMITROFE**

##### **5.1 L'ISOLA URBANA SUD-EST**

La proposta prevede: l'autorimessa interrata e la piazza soprastante attrezzata per la sosta e l'incontro.

La piazza viene attrezzata con panchine ed altri arredi e fioriere disposte a filari.

##### **5.1.1 – L'autorimessa**

Interamente sottostante la piazza viene realizzata un'autorimessa interessante una superficie interna complessiva di circa 1.300 mq, per complessivi 62 posti auto di cui 2 idonei all'uso di disabili, oltre corpo servizi di mq 60 circa. L'ingresso e l'uscita dei veicoli avviene mediante rampa a doppio senso di circolazione posta a sud-est e collegata alla vecchia via Foro Boario (a doppio senso di circolazione). A nord viene realizzato il corpo servizi con locali igienici, locale tecnologico, scala e ascensore di collegamento con la piazza soprastante. I pedoni possono altresì accedere ed uscire dall'autorimessa mediante gradinata adiacente alla rampa carrabile.

La struttura in elevazione è in cemento armato a maglia con muri di contenimento perimetrali, opportunamente impermeabilizzati, e di intercapedine, pilastri, travi e solai a lastra *predalles* tipo carrabile opportunamente protetti dalle infiltrazioni d'acqua

L'autorimessa rispetta il D.M. 01/02/1986 (Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili). Le strutture interne sono non combustibili di tipo R 90. La superficie specifica di parcheggio è superiore a 20 mq ed i mezzi antincendio sono costituiti da estintori (n. 6) collocati presso gli ingressi e le uscite, mentre la ventilazione.

Le pareti divisorie con il gruppo servizi (servizi igienici, vano scala, locale ascensore e accessori) sono in muratura faccia a vista eseguita con blocchi forati in calcestruzzo dello spessore di cm 15, idrorepellenti e resistenza al fuoco classe REI 180, e malta da muratura del tipo M2, semplici e doppi (a cassetta). La pavimentazione è di tipo industriale antiusura in conglomerato cementizio realizzata su un vespaio aerato costituito da un getto di calcestruzzo magro dello spessore minimo di 10 cm a supporto di casseri a perdere di forma quadrata (con funzione di isolamento dall'umidità e di barriera antiradon) di altezza cm 20; caldana di sottofondo in cls Rbk 250 fino a 10 cm di spessore, rete elettrosaldata maglia 10x10 cm.

La ventilazione naturale dell'autorimessa avviene attraverso le intercapedini ad est e ad

ovest, mediante aperture a soffitto protette da grate. I servizi igienici sono divisi per sesso ed entrambi idonei all'uso di persone diversamente abili. Hanno tramezzi divisorii in laterogesso intonacati e tinteggiati con prodotti ecocompatibili, pavimenti vinilici antiscivolo e rivestimenti h m 2,00 in ceramica. Anche i settori ascensore e scala hanno pavimento in vinilico antiscivolo.

Le pareti del corpo servizi scala e ascensore, emergenti nella piazza, sono rifinite in parte con lastre di cristallo di sicurezza stratificato, blindato ed autopulente, del tipo quattro strati, spessore 36 ÷ 38 mm, con PVB 0,38 mm colorazione gray, ed in parte in pannelli di pietra calcarea.

## **5.2 - L'ISOLA URBANA NORD EST**

Elemento emergente è il fabbricato a tre livelli. Il piano terra è passante attrezzato per l'attività di mercato o fiere con box per la vendita e per la ristorazione (corpi a sud esterni). Sempre al piano terra trovasi due blocchi servizi-scala-ascensori. Al piano primo si trovano le sedi con uffici delle associazioni locali ed al piano secondo i locali comuni quali riunione, copisteria, ecc. ed a sud la sala convegni con 70 posti. Soprastante l'edificio vi è una grande copertura in legno lamellare e cor-ten interessante gli spazi esterni attigui e sostenuta da pilastri in acciaio inox. Su tale struttura viene realizzata una pedana con fissati i pannelli fotovoltaici e i pannelli solari a servizio del fabbricato e dell'area circostante.

La piazza antistante il fabbricato è caratterizzata da elementi di arredo, filari di alberi (ripiantati quelli esistenti) e dall'illuminazione con corpi illuminanti a led. La pavimentazione è prevalentemente in pietra calcarea chiara, mentre ai bordi vi sono zone con doghe e mattonelle in teak per esterni. La piazza viene caratterizzata dalla presenza a sud ovest del platano monumentale.

## **6. IL SEGNO UNIFICANTE DEL CANALE D'ACQUA**

Il canale viene rivestito con pietra calcarea e cor-ten, illuminato con lampade a led ed arricchito con giochi d'acqua.

L'allaccio idrico del sistema fontane-canale all'esistente canale (della Roggia S. Odorico) intercettato nella vicina via Stazione con condotta interrata, mentre lo scarico avviene in sede del canale esistente (Roggia S. Odorico) intercettato a mezzo scavo (previsionalmente all'incrocio tra via Italia e via IV Novembre).

## **7. CARATTERI COSTRUTTIVI DEI FABBRICATI**

La scelta dei materiali e delle composizioni architettoniche proposte è avvenuta ponendo le seguenti essenziali condizioni: ecocompatibilità, risparmio energetico e difesa dal rumore, coerenza ambientale ovvero piena armonia con il contesto urbanistico, individualità espressiva.

Utilizzando materiali duraturi ecosostenibili e di produzione preferibilmente locale, l'intervento si caratterizza per il contenimento del costo di realizzazione, dei consumi energetici e dei costi di manutenzione.

### **7.1 Caratteristiche edili ed architettoniche**

La struttura dei corpi di fabbrica è costituita da telai a maglie chiuse in cemento armato e solai in laterizi e c.a. tutti conformi alle norme tecniche per le costruzioni antisismiche.

Gli involucri esterni verticali sono costituiti da murature in laterizio alveolare termico e da pareti ventilate così costituite: strato a ridosso dell'opera muraria di materiale coibente e idrorepellente naturale che consente alla facciata di avere ottimali prestazioni ed agli spazi interni di risentire meno e con ritardo gli sbalzi di temperatura; paramento esterno in lastre di pietra calcarea o intonaco secondo disegni, ancorato all'opera muraria con idonea struttura portante; intercapedine tra strato isolante e paramento esterno con effetto camino, abbattimento della radiazione solare, eliminazione del vapore acqueo, ecc..

I serramenti del corpo di fabbrica sono in alluminio preverniciato a taglio termico nelle colorazioni indicate nelle rappresentazioni grafiche, con vetri termoisolanti e veneziane a pacchetto multifunzione o tende a tessuto oscuranti.

Le tramezzature sono in laterizi forati. Gli ambienti, quali sale riunioni del fabbricato multipiano, ecc., ai fini dell'isolamento acustico, sono rivestiti con pannelli isolanti rifiniti con cartongesso. Gli intonaci interni sono di tipo premiscelato a base di gesso e le tinteggiature sono previste con prodotti di origine naturale vegetale. Le colorazioni vengono scelte e differenziate al fine di avere ambienti cromaticamente armonici atte a migliorare l'attenzione, la socialità, la riflessività, il buon umore, ecc..

Le pavimentazioni interne agli ambienti sono in grès porcellanato o parquet, tutte aventi trattamenti superficiali atossici ed antiscivolo.

## 7.2 Principali impianti

Gli impianti sono funzionali al contenimento dei consumi energetici e all'elevata efficienza e salubrità, prevalentemente mediante l'utilizzo del solare quale fonte energetica rinnovabile per eccellenza.

### Impianto elettrico e di illuminazione

Si prevede l'uso di impianto fotovoltaici collegati alla rete, con pannelli posti sulle coperture dei. L'impianto elettrico interno ai fabbricati è composto da linee separate ed indipendenti per diversi settori e funzioni. Si prevedono impianti TV, reti radio, telefonia a banda larga. L'illuminazione interna è distinta in ordinaria (apparecchi illuminanti a basso consumo con lampade led) e di sicurezza.

### Impianto termico e di condizionamento

Si prevedono impianti di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura e impianti di condizionamento con ventilconvettori in classe energetica primaria, entrambi alimentati con pompe di calore collocate negli appositi locali tecnici, funzionanti mediante gli impianti fotovoltaici integrati, quando occorre, con la rete elettrica nazionale.

## **9. IPOTESI DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO PER FASI SECONDO PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DI LOTTI FUNZIONALI**

FASE 1 – Riqualficazione della zona Piazza G. Garibaldi, Via Giardino, Municipio, ex canonica, via Santa Maria Maggiore, Largo S. Francesco, piazzetta V. Zoratti, via Giardino – Realizzazione in tre sottofasi o lotti funzionali.

### Sottofase 1a – Prima riedificazione

- Demolizione edificio ex canonica, demolizione e ricostruzione dell'edificio oggi adibito a sede di agenzia di assicurazione comprendente la nuova parte prospiciente sul lato nord della nuova piazza;

### Sottofase 1b – Seconda riedificazione

- demolizione e ricostruzione dell'edificio adiacente il Municipio (oggi adibito a banca al piano terra e residenza ai piani superiori) e della parte retrostante il Municipio adibita a sala consiliare e uffici;

### Sottofase 1c – Risistemazione degli spazi pubblici esterni

- realizzazione della parte del canale d'acqua attraversante piazza G. Garibaldi (coperto);
- realizzazione della nuova piazza nell'area ex canonica antistante il campanile del Duomo, comprendente il canale e la fontana terminale del corso d'acqua completa della condotta di scarico al canale esistente (Roggia S. Odorico) intercettato (previsionalmente) all'incrocio tra via Italia e via IV Novembre.

- Interventi di ricucitura e di ristrutturazione riguardanti, piazza G. Gaibaldi, via Santa Maria Maggiore, Largo S. Francesco e piazzetta V. Zoratti,

#### FASE 2 – Riquilificazione dell'area Giardini Pubblici – prima parte

##### Sottofase 2a – Ristrutturazione viaria dell'area

- Demolizione dell'edificio di proprietà comunale attualmente adibito a magazzino e realizzazione della nuova viabilità veicolare secondo progetto generale di riquilificazione dell'area;
- Realizzazione della parte di canale d'acqua coperto attraversante la nuova via di collegamento principale tra le via Piave e G. Carducci e fino all'incrocio via Giardino;

##### Sottofase 2b – Sistemazione della zona sud

- Realizzazione dell'autorimessa interrata con 62 posti e della soprastante piazza pedonale attrezzata della zona delimitata dalle vie ristrutturate Piave e Foro Boario e dalla nuova via di collegamento principale tra le via Piave e G. Carducci;
- realizzazione della parte del canale d'acqua (in superficie) attraversante la via Giardino e riquilificazione pedonale della via Giardino fino all'incrocio con piazza G. Garibaldi;
- Realizzazione delle opere edili e impiantistiche del canale d'acqua in superficie fino alla parte attraversante la nuova via di collegamento principale tra le via Piave e G. Carducci;

#### FASE 3 – Riquilificazione dell'area Giardini Pubblici – seconda parte – e completamento del canale d'acqua

##### Sottofase 3a – Nuova edificazione e sistemazione della zona nord

- Costruzione del nuovo corpo di fabbrica a più piani con piano terra passante;
- Realizzazione della piazza alberata centrale (nuova piazza Giardini Pubblici) e degli altri spazi esterni pedonali attrezzati adiacenti al nuovo corpo di fabbrica, comprendente l'espianto ed il reimpianto degli alberi esistenti e la realizzazione della fontana iniziale del canale d'acqua;
- Realizzazione dell'area parcheggio attrezzata con le necessarie dotazioni di reti tecnologiche per essere destinata altresì, in occasione di fiere e manifestazioni, a Luna Park;

##### Sottofase 3a – Completamento funzionale e ambientale del canale

- Allaccio idrico del sistema fontane-canale all'esistente canale (della Roggia S. Odorico) intercettato nella vicina via Stazione con condotta interrata, completamento impiantistico (presa d'acqua, trattamento e filtri, giochi d'acqua, ecc.) e delle finiture dell'intero percorso canale d'acqua e delle due fontane di inizio e fine canale.

#### FASE UNICA - Lavori all'interno della proprietà della Curia – Riquilificazione dell'area tra la Chiesa e la nuova canonica;

- Riquilificazione della corte interposta tra la nuova canonica e il Duomo e dei relativi accessi carrabili e pedonali;
- Ristrutturazione dell'area adibita a parcheggio ad est del Duomo comprendente e dei relativi percorsi di accesso.

## **8. STIMA DI MASSIMA DEI COSTI PREVISTI E QUADRO GENERALE ECONOMICO DI SPESA**

### **8.1 - STIMA DI MASSIMA DEI LAVORI**

Per quanto concerne la realizzazione dei lavori si determinano gli importi presunti di spesa secondo il seguente computo estimativo di massima. Sono esclusi i lavori riguardanti l'area di proprietà della Curia.



N.O.	DESCRIZIONE	U.M.	Quantità	Costo unitari	Costo stimato
<b>1</b>	<b>Costi nuove edificazioni (completo la demolizione degli edifici esistenti)</b>				
	Edificio-mercato compreso sovracopertura	mq	1.517,00	€ 1.600,00	€ 2.427.200,00
	Edificio A1 - Ampliamento municipio con nuova Sala consiliare, comprese adeguamenti dell'edificio preesistente	mq	805,00	€ 1.450,00	€ 1.167.250,00
	Edificio A2 - Misto residenziale - commerciale - Adiacente municipio	mq	585,00	€ 1.420,00	€ 830.700,00
	Edificio B - Misto residenziale - commerciale - Fronte nuova piazza	mq	637,00	€ 1.400,00	€ 891.800,00
	Edificio C - Misto residenziale - commerciale - Fronte Piazza Garibaldi, via C. Battisti	mq	328,00	€ 1.355,00	€ 444.440,00
	Autorimessa interrata compreso fondazioni e opere di contenimento e corpo servizi	mq	1.300,00	€ 880,00	€ 1.144.000,00
	Lavori di finimento edili vari				€ 1.610,00
	<i>Sommano i lavori 1)</i>				€ 6.907.000,00
<b>2</b>	<b>Costi realizzazione nuovi spazi (area mercato, zona municipio e piazza Garibaldi)</b>				
	<u>Nuove pavimentazioni di aree pedonali compresa demolizione delle esistenti</u>				
	Pavimentazione in pietra locale	mq	8.060,00	€ 125,00	€ 1.007.500,00
	Pavimentazione in "teak"	mq	2.268,00	€ 100,00	€ 226.800,00
	Aree a verde e aiuole	mq	2.054,00	€ 45,00	€ 92.430,00
	<u>Nuove pavimentazioni stradali e parcheggi e recupero di quelle esistenti</u>				
	Pavimentazione e in conglomerati bituminosi e similari.	mq	13.442,00	€ 83,00	€ 1.115.686,00
	Ripristini vari	a corpo			€ 1.584,00
	<i>Sommano i lavori 2)</i>				€ 2.444.000,00
<b>3</b>	<b>Costi arredi</b>				
	Panchine, fioriere, cestini gettacarte, quinte decorative	a corpo			€ 15.000,00
	Fontane decorative e canale	a corpo			€ 130.000,00
	<i>Sommano i lavori 3)</i>				€ 145.000,00
<b>4</b>	<b>Alberature</b>				
	<u>Alberi rimossi e reimpiantati compreso ogni onere di risistemazione del verde</u>				
	Alberi esistenti	n.	75,00	€ 130,00	€ 9.750,00
	<u>Alberi nuovi</u>				
	Fornitura e piantumazione varie di finitura	n.	25,00	€ 85,00	€ 2.125,00
	<i>Sommano i lavori 4)</i>				€ 1.125,00
					€ 13.000,00
<b>5</b>	<b>Impianti elettrici e di illuminazione</b>				
	<u>Per apparecchi illuminanti</u>				
	Pali alti con corpi illuminanti	n.	135,00	€ 1.300,00	€ 175.500,00
	Corpi bassi illuminanti	n.	20,00	€ 650,00	€ 13.000,00
	varie degli impianti				€ 1.500,00
	<i>Sommano i lavori 5)</i>				€ 190.000,00
<b>6</b>	<b>Impianti smaltimento acque piovane aree esterne</b>				
	<u>Adeguamento degli impianti esistenti alla nuova sistemazione</u>	a corpo			€ 300.000,00
	<i>Sommano i lavori 6)</i>				€ 300.000,00
<b>7</b>	<b>Opere di raccordo e finiture varie</b>				
	<i>Sommano i lavori 7)</i>	a corpo			€ 1.000,00
	<b>SPESA COMPLESSIVA LAVORI</b>				€ 10.000.000,00
	<i>di cui oneri per la sicurezza</i>				€ 250.000,00

## 8.2 – QUADRO ECONOMICO GENERALE DI SPESA

A)	LAVORI COMPLESSIVI E ONERI PER LA SICUREZZA		€ 10.000.000,00
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
1)	Oneri accesso in discarica	€ 80.000,00	
2)	Rilievi, accertamenti, indagini	€ 300.000,00	
3)	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 100.000,00	
4)	Imprevisti	€ 500.000,00	
5)	Accantonamento di cui all'art. 133 c. 3 e 4 del Codice	€ 100.000,00	
6)	Spese tecniche progettaz., D.L., ecc.	€ 1.600.000,00	
7)	Spese per attività tecnico amministrative	€ 150.000,00	
8)	Spese per pubblicità	€ 10.000,00	
9)	Spese per accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche previste dal c.s.a., collaudi	€ 300.000,00	
10)	IVA, altre imposte e contributi dovuti per legge, arrotondamenti	<u>€ 1.015.000,00</u>	
	Totale somme a disposizione	€ 4.155.000,00	<u>€ 4.155.000,00</u>
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>		<b>€ 14.155.000,00</b>