

CONCORSO DI IDEE
PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL CENTRO DI
CODROIPO

“Semplice Novità”

Sommario

- 1. Scelta del Titolo – p.3*
- 2. Contestualizzazione – p.3*
- 3. Considerazioni di Base – p.4*
- 4. Elucubrazioni Progettuali – p.4*
- 5. Sequenzialità degli Interventi – p.10*
- 6. Soluzioni, Materiali e Tecnologie adottate – p.10*
- 7. Viabilità – p.11*
- 8. Stima di Massima dei Costi - Quadro Generale Economico – p.13*
- 9. Manutenzione-Gestione – p.14*
- 10. Conclusioni – p.14*

1. Scelta del Titolo

Tradizione e Innovazione, imprescindibili dalla contestualizzazione. Semplicità, non sinonimo di banalità, ma al contrario frutto di un complesso processo di semplificazione, di purificazione del superfluo, di tensione verso l'essenziale, per una purezza visiva, una valorizzazione dei materiali, una razionalità di utilizzo, che riassume la moderna ricerca d'innovazione nell'essenzialità del puro design, di uno stile sobrio, di funzionalità, di scenografie sorprendentemente minimal, di luminosità, di prospettive. Novità, perchè il tutto ha la presunzione di andare a sostituire "pesanti", obsoleti, cupi, macchinosi e rugginosi edifici e complessi, figli di un "new brutalism" irrimediabilmente anacronistico. Dematerializzare, aprire verso l'esterno, dare luce e spazio agli ambienti. Rinnovarsi per riqualificare, risanare e rivitalizzare l'armonia del nucleo urbano.

2. Contestualizzazione

Partendo dalla contestualizzazione di tale progetto di idee, dalla realtà, dalla storia e dalla tradizione di una cittadina di quasi 16 mila abitanti, nel contesto friulano in cui si colloca, sarebbe inappropriato proporre ed imporre, al contesto e ai suoi cittadini, soluzioni e progetti eccessivamente complessi ed avveniristici. La difficoltà sta quindi nel trovare il giusto equilibrio tra innovazione e tradizione, fornendo ambienti stimolanti, che portino nuovi entusiasmi e forniscano benessere in termini di fruibilità gestione e di impatto visivo. Dotare la cittadinanza di loghi piacevoli, moderni e funzionali, mettere a proprio agio i cittadini, stimolando l'aggregazione e la qualità dei servizi, senza però denaturare e stravolgere l'ambiente in cui vivono, impregnato di storia, ricordi e quotidiane abitudini. Ciascuno, posto nella "nuova Codroipo", deve poter riconoscere il tessuto cittadino dove ha sempre vissuto e allo stesso tempo apprezzando quelle iniezioni d'innovazione, che brillino di una nuova luce ma che parimenti si mimetizzino nel tessuto cittadino. Nuovi spazi aggregativi, collettivi, il senso di modernità e leggerezza caratteristico di questa Semplice Novità progettuale, il tessuto connettivo tra pubblico e privato, mira alla creazione di opportunità e benessere.

3. Considerazioni di base

Valorizzare i luoghi con maggior valenza storica e simbolica, focalizzando, anche i termini prospettici, l'attenzione e la centralità su di essi, aiuta a integrare in un connubio simbiotico, omogenizzando i nuovi interventi in oggetto. La centralità del campanile e della chiesa, il ricorso ai percorsi circolari, evidenziati già nelle rappresentazioni del 1700, dalla riqualificazione dello spazio verde, alla riproposizione dei viali alberati del 1800, linfa vitale per l'essenza di Codroipo. Cardini quindi intoccabili, anzi, punti forza dell'identità del luogo. Parimenti, come anche esplicitamente sottolineato nel bando, il valore affettivo e simbolico del platano monumentale va sfruttato ed esaltato per dare continuità e corroborare la storia del luogo.

L'area dell'ex Foro Boario, dominata dalla forma ellittica del parco che oggi la caratterizza, è una caratteristica rara e distintiva del comune che ne ha preservato la forma nel tempo, e quindi da valorizzare, andando però a conferirle nuovamente quel ruolo di luogo di aggregazione nonché di centralità, che ha un po' perso nel corso degli anni. Una piazza circolare, verde, nel cuore del paese, è un valore aggiunto eccezionale, a cui riconferire nuovo "splendore" e dignità.

4. Elucubrazioni progettuali

Entrando più nello specifico delle idee progettuali, sempre nell'ottica di un grado di dettaglio consono alla fase embrionale di "Concorso di Idee", concentrata e riassunta in pochi elaborati, che mirano ad una più profonda espressione della propria essenza, preliminare, definitiva ed esecutiva. Di seguito una veloce descrizione con l'obiettivo di sviscerare intenzioni, idee e immagini figurative che implementino le tavole progettuali, per concretizzare e dar forma a quanto contenuto racchiuso dal moto: Semplice Novità.

All'interno della perimetrazione dell'area d'intervento, ho suddiviso in due le aree maggiormente soggette alle opere di riorganizzazione degli spazi e ammodernamento. Zona Ex foro boario e Centro cittadino (zona chiesa e municipio). Basandomi su questa partizione procederò all'enumerazione degli interventi, per una maggior chiarezza espositiva. Elementi concettuali e architettonici comuni e tipicità fungeranno da legante tra queste due zone, fisicamente distinte ma intimamente connesse, ampliando così il perimetro del centro cittadino, oggi concentrato nella zona del municipio.

- Area Ex Foro Boario:

Ex pesa pubblica ed ex magazzino verranno demoliti, mentre manterrà la sua forma il parco centrale, riconvertendo però parzialmente la destinazione d'uso. La viabilità manterrà il senso unico rotatorio, favorendo così anche il rallentamento del traffico, altrimenti pericoloso in un centro cittadino. I parcheggi attualmente presenti sulla circonferenza dell'area verde, verranno spostati all'interno della stessa, andando ad occupare metà della superficie, in un'organizzazione più gestita e ordinata dell'area. Al loro posto, in senso circolare, un largo marciapiede e pista ciclabile, pavimentati e non asfaltati, per una scelta di arredo urbano, completati da un'opportuna illuminazione pubblica. La metà rimanente invece rimarrà area verde, contornando degnamente il platano monumentale. L'intero cerchio sarà contornato da piante sull'intera

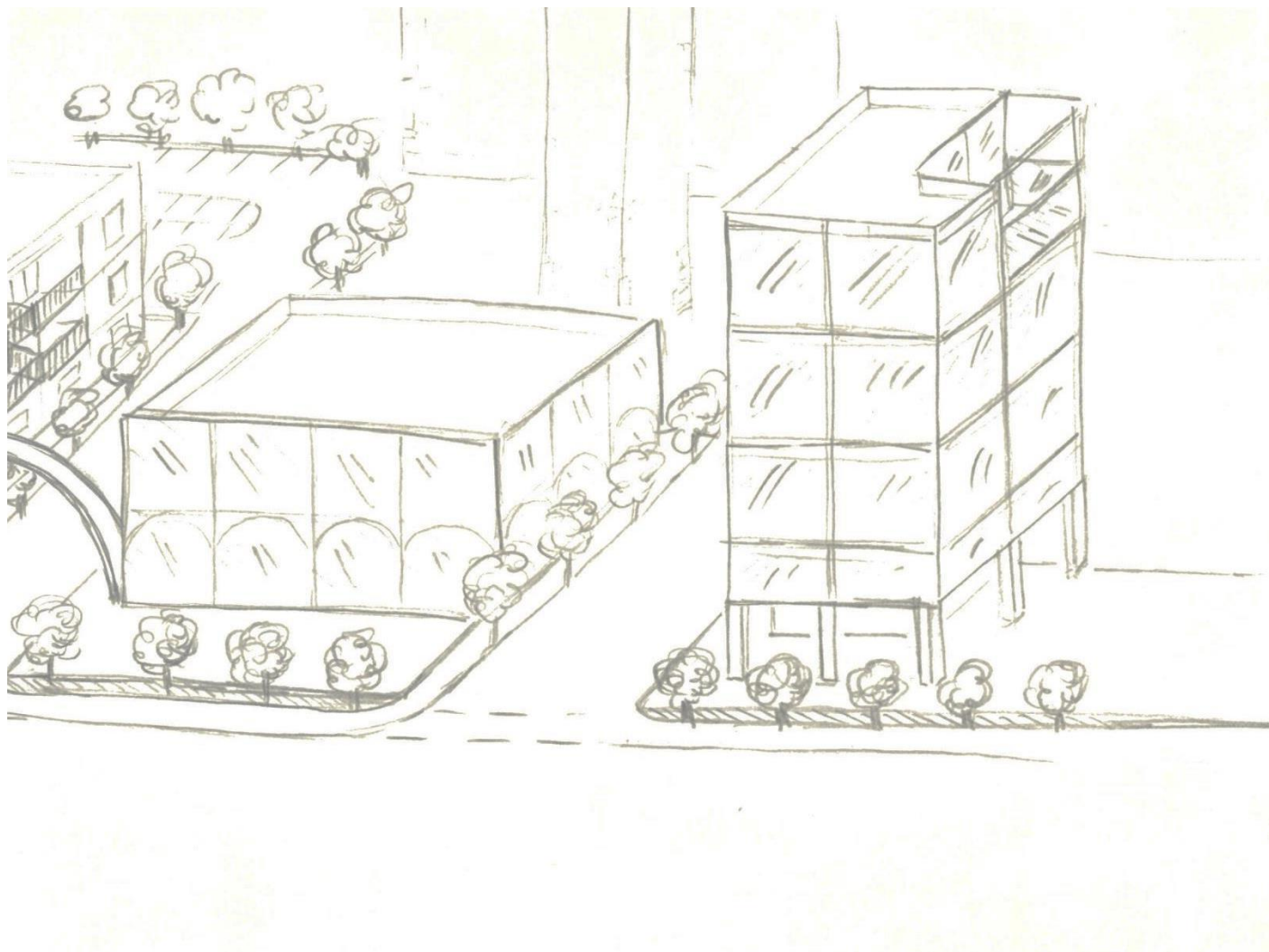
circonferenza, che ombreggino la zona pedonale e di parcheggio e che conferiscano la caratteristica di parco all'area in oggetto. Allo stesso modo i due viali ciclo-pedonabili che tagliano l'area in modo longitudinale e trasversale, abbelliti da piante di minor altezza. Ai lati dei vialetti continua la rete di illuminazione pubblica, che renda quindi più godibile e sicura l'area verde anche in orari crepuscolari. Il tutto ulteriormente abbellito da aiuole in fiore, nelle belle stagioni, rendendo la zona centrale un giardino razionale e curato e quindi più godibile. Allo stesso tempo però la comodità e la necessità di avere un'area di parcheggio non solo non verrà tolta, ma incrementata e soprattutto regolamentata, in una zona dedicata e quindi più consona e adeguata, per un ordine e una razionalità pubblica che sicuramente conferirà valore e appetibilità a tale zona, valorizzandola.

Spostandoci a nord, verso la zona dell'ex magazzino, tale area, centrale e ampia, ora poco sfruttata, diverrà un nuovo fulcro di servizi e aggregativo. La strada centrale rimarrà nella posizione attuale, ma con uno spartitraffico verde iniziale e una piccola fontana centrale, per dare continuità con l'idea di giardino creata nell'area verde. Sul lato sinistro (entrando), si avrà un'area ampia, attrezzata, lastricata, che ospiterà il mercato settimanale, sulla destra invece una zona, sempre lastricata, abbracciata da un nuovo edificio, diventerà una piazzetta di incontro e aggregazione. A destra e a sinistra i due nuovi edifici, interrotti solo dalla sede stradale e dalle fasce adibite a marciapiede e pista ciclabile, saranno a due piani, quindi non d'eccessivo impatto visivo, con sviluppo in lunghezza più che in altezza e riproporranno la caratteristica dei portici di P.zza Garibaldi, predominanti già nelle foto storiche in bianco e nero. Avranno struttura portante in pilastri in cemento armato, permettendo così di realizzare facilmente porticati, spazi aperti passanti, ampie vetrate e pareti finestrate, filo conduttore di tutti i nuovi edifici in programma. Caratteristiche imprescindibili per l'ottenimento degli effetti di leggerezza e per l'applicazione di più moderne tecniche e materiali, sia in termini di resa estetica che di efficienze prestazionali, termiche, acustiche, energetiche, ecc.

L'edificio di sinistra, in gran parte libero al piano terra, con portici passanti, sarà un edificio di "servizio", con una zona di stoccaggio e custodia comunale, una di servizi, che vadano al servizio delle attività di mercato, fieristici e ludici, che troveranno luogo negli spazi prospicienti. Al primo piano inoltre delle salette affidate alle associazioni territoriali, che avranno quindi una sede centrale e servita, in un edificio dedicato alla gestione e all'attrezzaggio delle manifestazioni comunali e associative. Sempre sul lato sinistro, dietro tale edificio, ma connesso con l'area frontale, grazie al portico passante, un'ampia zona dedicata a parcheggio, che, all'occorrenza, lascerà spazio ad attività fieristiche e per il luna park(*) che qui troverà un'area attrezzata, centrale ma allo stesso tempo protetta e sicura, adatta ad ospitare manifestazioni dedicate alle famiglie. Proprio per questa molteplice funzione dell'area, il parcheggio non sarà scandito da aiuole o cordoli, ma solamente da una segnaletica orizzontale, che permetta quindi di poter usufruire di un'area completamente sgombra da impedimenti ed ostacoli. Sul lato destro invece, all'altezza dell'edificio appena descritto, prenderà forma uno stabile a forma di "L", che appunto avvolgerà l'area della nuova piazzetta sopracitata. Anch'esso avrà al piano terra dei portici che lo accumulino alla prescelta espressione architettonica. L'ala perpendicolare alla strada ospiterà una sala pubblica al primo piano, dedicata a conferenze ed incontri della cittadinanza, dotata di tutti i servizi accessori necessari. Nell'ala principale invece troveranno ubicazione due negozi, di diversa metratura, un bar con relativo spazio esterno di competenza, con relativi tavolini esterni in piazzetta, per un ambiente piacevole e conviviale all'aperto ed un ristorante, con terrazzo scoperto al piano primo, affacciato sulla nuova piazzetta, per un appetibile contesto eno-gastronomico. Edificio caratterizzato da una struttura portante a pilastri in cemento armato, per dare così spazio ad ampie vetrate che illuminino e "aprano" l'edificio.

Continuando, sempre sul lato destro, frontalmente al parcheggio prima descritto, ci sarà una zona verde, attrezzata a parco-giochi per bambini. Verrà quindi spostato ed ampliato, rispetto all'attuale collocazione,

in una zona dedicata esclusivamente ai più piccoli, in un giardino attrezzato, sicuro, poiché lontano dal traffico, ma allo stesso tempo centrale e facilmente fruibile, nonché ben collegato da marciapiedi e piste ciclabili con il resto del paese. Anche qui alberelli e percorsi organizzeranno in modo ordinato e appetibile l'area, riprendendo la geometria del giardino prospiciente la chiesa, per un ulteriore parallelismo, arricchita da panchine e illuminazione pubblica, per una migliore fruibilità e aggregazione.



- Area centro cittadino (Chiesa – Municipio)

Verranno demoliti gli edifici ospitanti la sala consiliare, la banca, l'ex canonica, l'agenzia immobiliare e il retro del duomo, come previsto dal bando. Al loro posto sorgeranno tre nuovi edifici e verranno creati nuovi spazi aggregativi, una nuova piazzetta pedonale che ridia respiro al campanile e alla chiesa, aree verdi e di parcheggio.

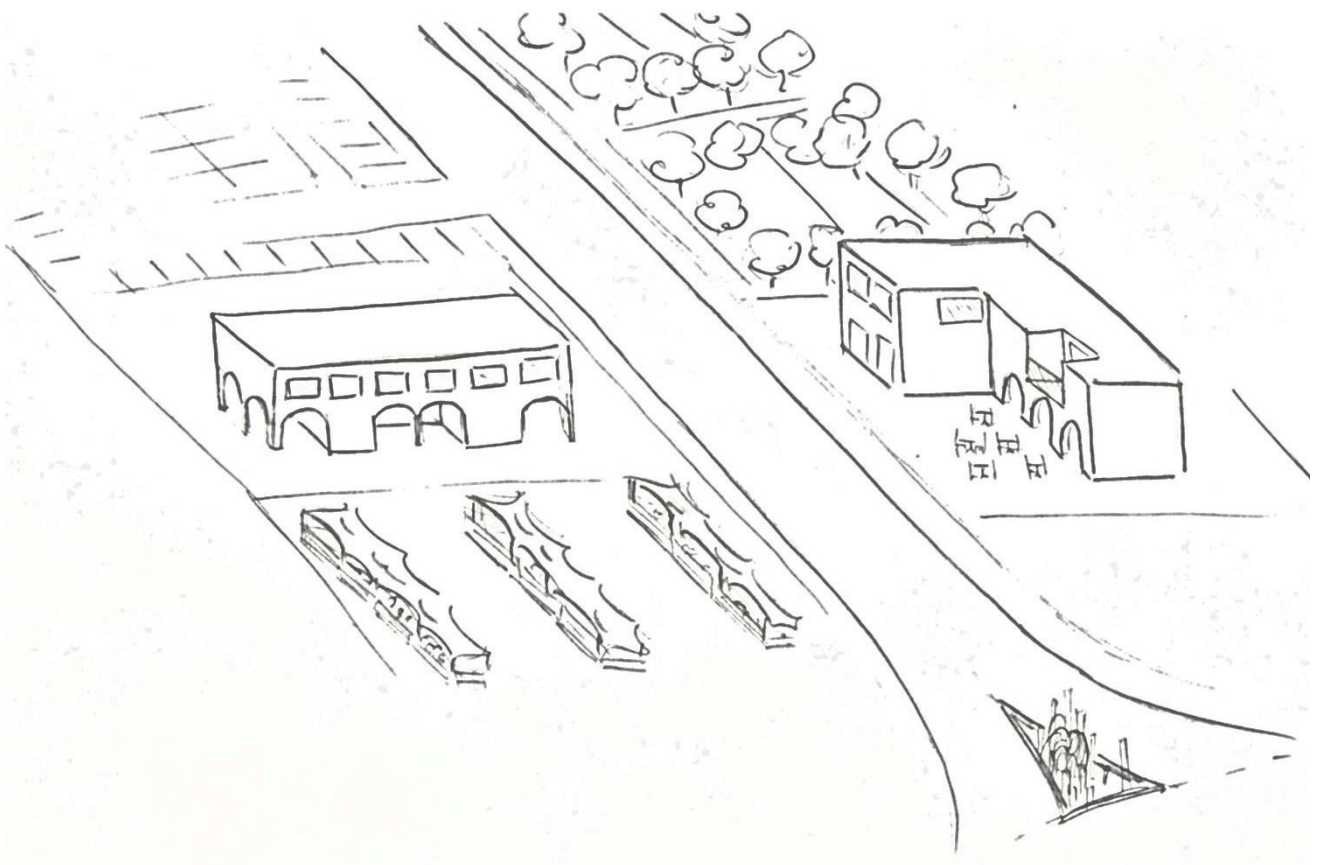
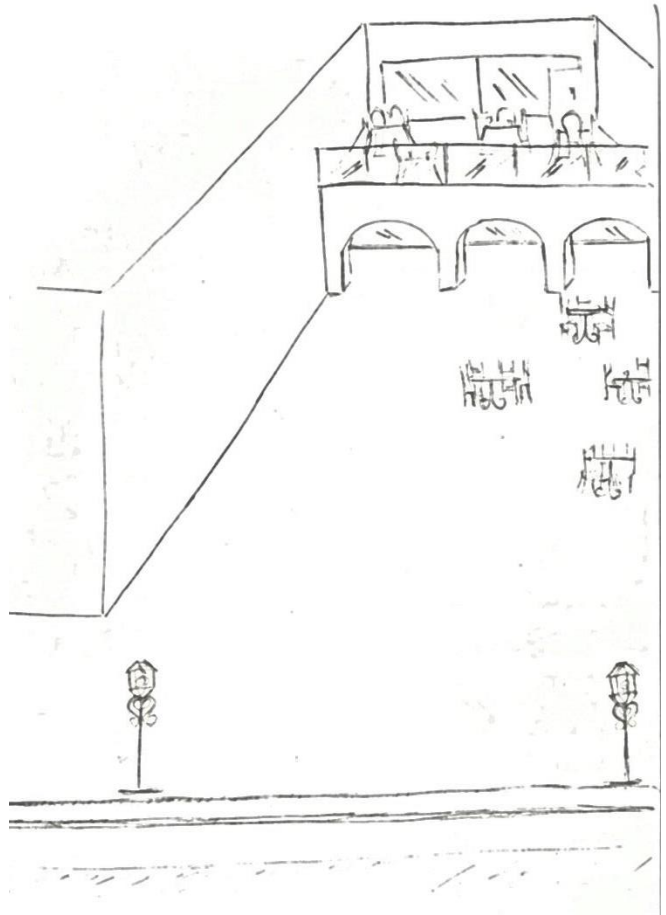
Accanto al municipio, al posto dell'attuale banca, sorgerà l'edificio "torre di vetro", un parallelepipedo "trasparente", leggero e luminoso, di pianta quadrata e alto 4 piani. Sarà una torre di uffici, con piano terra parzialmente porticato e all'ultimo livello ospiterà anche un bar con terrazzo esterno, con vista sia su piazza Garibaldi che sulla nuova piazzetta vicino la chiesa. Un edificio "di cristallo" che mira a diventare il "gioiellino" in termini di architettura e modernità, del centro cittadino, ma allo stesso tempo sobrio e non invasivo. Posizione e struttura conferiranno particolare pregio agli immobili e al bar che avrà una posizione, una struttura, un arredamento e una vista estremamente appetibile ed invidiabile. Continuando verso l'ex canonica, sorgerà un edificio che ospiterà al piano terra la nuova sala consiliare e altri uffici per l'amministrazione pubblica al primo piano. Edificio anche questo con struttura portante a pilastri e ampie vetrate in facciata, riproponendo con il vetro la forma dei porticati degli edifici vicini, filo conduttore come già precisato. Torre di vetro e nuova sede comunale saranno collegati da un arco stilizzato che sormonterà via S.Maria Maggiore, divenuta area pedonale di accesso al nuovo spazio lastricato di aggregazione, con lampioni e panchine di arredo, connettendo le due architetture, con una struttura che reinterpreti in chiave moderna, l'arco a volta. Anche questa particolarità, originale e unica, si integrerà in armonia, con la sua mole plastica e opaca, dominante ma sobria. Continuando lungo la via, separato da un altro accesso alla zona retrostante la chiesa, si svilupperà in lunghezza una palazzina di negozi e appartamenti fino alla fine dell'area attualmente occupata dall'agenzia immobiliare. Palazzina con piano terra porticato e negozi di vari metrature e sopra due piani di appartamenti di diverse dimensioni. Edificio anche in questo caso a pilastri portanti, con ampie vetrate e terrazzini ricavati per sottrazione del volume del parallelepipedo di base, evitando così aggetti non consentiti nel centro storico. La via di accesso all'area retrostante l'edificio, porterà al parcheggio interno, già esistente, ma che assumerà un aspetto più organizzato e razionalizzato. Verrà creato un nuovo giardino, nell'area oggi vuota, ampliata in seguito alla demolizione del retro del duomo, che riproporrà il vicino giardinetto già esistente sul lato destro della chiesa, riproponendo medesimo disegno a croce centrale. Lo spazio rimanente, frontalmente la canonica, e di connessione tra i due giardini, verrà lastricato riprendendo il motivo geometrico proposto in Largo san Francesco, facendo così convergere, in una vista aerea, le geometrie verso la chiesa, conferendole centralità anche attraverso questi accorgimenti nelle finiture, e dando quindi completezza al progetto già realizzato nella via di ingresso alla chiesa. Ci sarà qui anche una piccola gradinata ad anfiteatro per ospitare in occasioni di centri estivi o di feste in canonica, bambini e genitori a sedere. Verrà poi sistemato l'attuale parcheggio esistente tra il museo e la canonica, per una maggiore ottimizzazione e gestione dei parcheggi, in un ordinato utilizzo dello spazio a disposizione. Infine, per completare gli interventi in quest'area, verranno rifatti ed ampliati i parcheggi e soprattutto i marciapiedi davanti ai nuovi edifici in realizzazione. Arretrando un po' gli stabili, si creeranno spazi più ampi da dedicare ai pedoni. Ulteriore spazio e respiro sarà dato ancora una volta dalla presenza dei porticati, per piacevoli passeggiate nel centro cittadino, per fruire comodamente dei servizi dedicati alla cittadinanza.

Saranno questi gli interventi sostanziali per la riqualificazione cittadina, in un'ottica di svecchiamento, apertura e aggregazione degli spazi. Come esplicitato, si creeranno nuove aree comuni, nuovi e moderni edifici, in una compenetrazione esterno-interno, aperto-chiuso.

Si andrà a preservare quelle zone di recente ristrutturazione, (nuove pavimentazioni, marciapiedi, edifici stessi, ecc.) andando a sfruttarle ed ampliarle, laddove ci siano delle interessanti peculiarità, per conferire continuità agli arredi urbani e in un'ottica di risparmio economico. Non sarebbe "intelligente" rimettere in discussione a priori, anche quelle zone, ad esempio P.zza Garibaldi prospiciente il municipio e Largo S. Francesco, già di bel aspetto e funzionanti. Più ragionata ed oculata invece è l'opera di cesellatura da compiere incastonando ed integrando nuove forme e spazi in un contesto già formato e maturo.

Ho ritenuto inoltre inappropriato, in quanto eccessivo per il contesto in oggetto, prevedere un parcheggio sotterraneo. Scelta progettuale per convogliare una maggiore quota parte di finanziamenti a disposizione per la sistemazione delle aree verdi, di socializzazione, per i percorsi ciclabili, nonché per edifici e arredi maggiormente fruibili e soluzioni tecniche e tecnologiche che mirino ad un ammortamento in termini di riduzione di sprechi energetici e di risorse primarie. Ho creato quindi nuovi posti auto all'aperto, regolamentati, ordinati e facilmente utilizzabili, per sopperire a questa esigenza imprescindibile, ma senza ricorrere a opere strutturali eccessivamente impegnative in termini economici, di tempi, gestione e molto meno sfruttabili. E' un dato di fatto, statisticamente confermato, che in centri abitati di modeste dimensioni, con le conseguenti abitudini ed esigenze dei relativi abitanti, opere di tale portata, oltre a rappresentare un impegno economico e di gestione per le casse comunali, sia del cantiere che poi della quotidiana amministrazione, sono sempre poco sfruttate dai cittadini, che un po' radicati nelle proprie abitudini, più "semplici" e un po' pigri, preferiscono parcheggiare nei posteggi all'aperto, in modo più facile e veloce che non "scendendo" in un parcheggio multipiano sotterraneo. Banalità, ma realtà. L'obiettivo di "Semplice Novità", riprendendo ancora una volta l'aggettivo connotativo, è quello di implementare i servizi che migliorino la quotidianità dei cittadini non stravolgendone abitudini e comodità.

Come anticipato ho cercato di conferire centralità al campanile e alla chiesa, sia in termini di convergenze delle strade e della pavimentazione, ma anche attraverso la demolizione degli edifici che oggi schermano e un po' opprimono il contesto in oggetto, andando a liberare spazi e viste su di essi, nonché incorniciandoli con scenografici arredi urbani. Nuovi edifici che si sviluppino in lunghezza e non in altezza lasciando quindi il palcoscenico al campanile, alla sua maestosità architettonica e simbolica, con una piccola e più appartata nuova presenza della "torre di vetro" e dell'arco stilizzato. L'intento è di creare nuovi, minori centri focali, che attraggano l'attenzione sulla propria innovativa e moderna architettura, ma che allo stesso tempo fungano solo da proscenio alla centralità del campanile e della chiesa. Nuovi elementi distintivi e di pregio, per enfatizzare allo stesso tempo il contrasto e l'integrazione tra vecchio e nuovo, tra tradizione e innovazione, tra pietra e vetro. La torre sarà quindi un "moderno campanile", osando tale definizione, e l'arco oltre a portare su di sé il valore simbolico del comune denominatore architettonico tra vecchio e nuovo, come già detto, avrà un suo pregio architettonico, un design moderno, incorniciando un nuovo scorcio prospettico che si aprirà verso il campanile-punto focale.



5. Sequenzialità degli interventi

Ulteriore precisazione sulla fattibilità dell'intervento di riqualificazione cittadina sopra presentato, è il cronoprogramma dei lavori. La progettazione è stata pensata anche in funzione dell'assoluta possibile segmentazione delle opere, per un più facile approccio e gestione sia in termini economici che di gestione e ordine urbano nonché della viabilità. Interventi sequenziali nel tempo per dare compiutezza alla riqualificazione. Già le due macro aree d'intervento si prestano ad una prima immediata suddivisione, tale da non esigere il contemporaneo intervento su più fronti. La presenza di opere non particolarmente complesse in termini di gestione e realizzazione permette di poter procedere in modo molto libero e concorde alle disponibilità economiche.

In una personale pianificazione del cronoprogramma, inizierei dall'area della chiesa, con un primo intervento di demolizione degli edifici previsti, per andare a creare fin da subito uno spazio aperto, più ampio, da fruire e sfruttare anche in termini di mobilità dei cantieri. Immediatamente darei ordine all'impresa edile vincitrice dell'appalto di procedere alla realizzazione dei tre blocchi di edifici, in modo consecutivo, ma non contemporaneo. Conclusa questa prima fase più corposa, si procederà in accordo con le disponibilità, alla sistemazione degli arredi urbani, degli spazi verdi e dei parcheggi. Prima nella zona in oggetto, e in un secondo momento anche nell'area dell'ex foro boario. Qui infatti, sia gli interventi di sistemazione delle opere di urbanizzazione che di costruzione dei due nuovi complessi, può essere posticipata rispetto le fasi iniziali già descritte. Infine la connessione dei percorsi ciclabili e pedonali, andrà a completare e collegare gli interventi sviluppatasi nel tempo. Procedendo quindi in termini di priorità e possibilità, non risulterà difficile una pianificazione che ripartisca nel tempo l'impegno economico e di gestione degli interventi necessari.

6. Soluzioni, materiali e tecnologie adottate

Solo per sommi capi, concettuali, causa la natura sintetica del documento, per quanto riguarda gli edifici di nuova realizzazione, l'attenzione convoglierà particolarmente sui valori di trasmittanza termica dei materiali adottati. In tempi di imposizioni legislative in termini di attestazioni energetiche nonché dei costi di mantenimento di una struttura disperdente, per un pregio aggiunto anche in ottica di valore di mercato nonché di risparmio economico in una prospettiva di ammortizzamento degli investimenti, spinge quindi all'utilizzo di tecniche e materiali che garantiscano un involucro edilizio dalle elevate prestazioni energetiche. Vetrocamera basso emissivi per le superfici vetrate, maggiormente disperdenti, e coibentazioni per le superfici opache, in particolare attraverso l'utilizzo di pannelli sandwich di tamponamento, dalle elevate prestazioni, si mira ad una buona inerzia termica, omogenea e non puntuale. Attenzione in particolar modo alle zone di giuntura tra le strutture, con particolari accorgimenti, risvolti degli isolamenti, guaine protettive, cordoni betonitici, ecc. per evitare l'insidia, frequente e compromettente della presenza di ponti termici. Edifici quindi che verranno realizzati in Classe A, per riassumerne velocemente le caratteristiche prestazionali.

Per quanto riguarda invece l'autosufficienza in termini energetici, si sfruttano i tetti piani previsti per gli edifici pubblici, per l'installazione di pannelli solari e per un impianto fotovoltaico, investimento che andrà a impegnare parte dei fondi stanziati, ma che risulta essere una spesa intelligente in quanto ammortizzabile nel tempo, andando così a crearsi una notevole indipendenza dalle fonti energetiche a pagamento. In particolar modo, potrà essere maggiormente sfruttata a tale scopo, l'edificio nell'area dedicata al mercato cittadino. La copertura, sarà totalmente ricoperta da pannelli fotovoltaici. Oggi il costo di realizzazione si aggira tra i €1300-1800 al kW, con un ingombro superficiale di 8 mq, con questi dati indicativi, proporzionalmente alle possibilità di investimento comunale, si può andare a stilare una veloce stima di costi, opere e introiti, nonché di tempi di ammortamento dell'investimento.

Edifici in classe A, autosufficienza energetica e sfruttamento dell'energia solare, sono delle semplici soluzioni, che non necessitano di particolari interventi né manutenzione, se non quella ordinaria di mantenimento di buon funzionamento, e che risultano essere il miglior modo per investire parte delle risorse a disposizione, per un ritorno economico in primis, ma anche per l'ammodernamento delle soluzioni adottate, per una maggiore eco-sostenibilità e il conseguente minor impatto ambientale. Soluzioni tecnologiche innovative, nuove abitudini, come chiarito anche nel paragrafo viabilità, portano quindi a un maggior sfruttamento delle fonti energetiche pulite e rinnovabili, per una sostenibilità energetica ed ambientale posta al centro dell'attenzione sia comunale che della cittadinanza.

7. Viabilità

La viabilità principale non viene alterata, già funzionante in termini di connessioni tra le due zone centrali della cittadina. Viene rifatta la sede stradale di accesso all'area dell'ex magazzino comunale, volutamente non collegata alla nuova rotonda in prossimità dell'autostazione, sia per la presenza della strada di collegamento già esistente, sul retro dell'attuale magazzino, sia per mantenere la viabilità dell'area dedicata ai soli servizi presenti e limitando così flusso e velocità del traffico, per un contesto quindi ulteriormente tranquillo e sicuro per la fruizione e l'aggregazione da parte di adulti e bambini. Sistemata l'intera area asfaltata dell'ex foro boario, con particolare attenzione alla zona di intersezione tra via Piave e via Foro Boario, l'attuale area di sosta delle corriere, alla luce della nuova autostazione in progress, viene sostituita da ulteriori parcheggi e regolamentata più razionalmente l'intersezione tra le due strade. Medesima razionalizzazione anche per l'attuale tangenza tra via foro boario e via Carducci, idem per l'immissione alla via che porta alla nuova autostazione, conferendole maggior importanza in termini di accessibilità e scorrevolezza.

Importante ampliamento e ammodernamento della rete ciclo-pedonabile, con percorsi più sicuri, ampliati e che connettano comodamente le due aree, per una fruizione agevole degli spazi pubblici, anche per pedoni e ciclisti. Un incentivo quindi all'utilizzo delle nuove aree verdi facilmente raggiungibili da ragazzi, genitori con passeggini, nonché perché per esortare a sostituire a volte l'auto con la bicicletta. Una rete ciclabile nuova, ampia ben collegata, curata ed illuminata, diventa sicuramente appetibile anche per chi non consueto all'utilizzo di tale mezzo di locomozione. Valore aggiunto per una cittadina che si dimostra attenta e sensibile al problema del traffico, nonché alla salute e alle buone abitudini dei cittadini stessi, in un naturale incremento della qualità della cittadina.

Ne consegue quindi un incremento dell'illuminazione pubblica, per tutti questi nuovi percorsi, le aree verdi, in particolar modo nell'intera area dell'ex foro boario, verrà sostituita la presenza degli attuali lampioni, in un'ottica di omogeneizzazione e ampliamento, che punti anche all'estetica dell'arredo urbano, per conferire un piacevole contesto, fruibile e sicuro, anche nelle ore serali.

Per tutti questi interventi, in particolar modo per la realizzazione dei nuovi ampi marciapiedi e dei nuovi parcheggi, sarà conferita priorità assoluta all'abbattimento delle barriere architettoniche, andando a creare parcheggi idonei, ampi e facilmente raggiungibili, rampe di accesso a tutte le aree pedonali che presentino una quota maggiore rispetto alla sede stradale, nonché numerosi percorsi anche privi di dislivelli, così più facilmente fruibili. Pavimentazioni asfaltate e lastricate, il più uniformi possibile, evitando materiali più difficoltosi da percorrere dalle ruote di una carrozzina, abbattendo così le difficoltà di transito, i rischi di incastro delle rotelline nonché di moti sussultori del mezzo. Verrà prestata attenzione alla predisposizione di griglie di scolo in senso trasversale al moto di passaggio della carrozzina, in modo da facilitarne l'attraversamento senza il rischio di incastro delle ruotine nelle grate. Gli attraversamenti pedonali principali, di nuova realizzazione, soprattutto nell'area ex foro boario, saranno dotati di semafori per l'attraversamento pedonale, completi di segnale acustico per l'utilizzo da parte dei non vedenti, in modo da garantire una maggiore sicurezza generale a tutti i cittadini durante l'attraversamento. Verranno inoltre pavimentati tutti i vialetti all'interno delle aree verdi, per dare la possibilità agilmente alle carrozzine di disabili, ma anche ai passeggiatori, di accedere e fruire di tali spazi, senza il disagio e la difficoltà di vialetti di sassolini e ghiaia, ostici per tali mezzi.

(*) Predisposizioni per Luna Park : -predisposizioni attacchi acqua e luce; - illuminazione pubblica; - fruizione dei servizi pubblici dell'edificio prospiciente l'area (individuazione area per eventuale collocazione di WC chimici); - suolo lastricato; - area lontana dal traffico, adatta per ospitare bambini e ragazzi; - zona centrale ma non troppo vicina al centro cittadino, per eventuali problemi di rumori di disturbo; - area dedicata, che non comprometta né intralci lo svolgimento delle altre attività, anzi, incrementi sicuramente l'afflusso e il conseguente incoming economico anche per le vicine attività commerciali.

8. Stima di Massima dei Costi - Quadro Generale Economico

Indicazione dei Lavori	Importo Parziale
Viabilità Carrabile	€ 95.000
Marciapiedi Aree Verdi	€ 125.000
Parcheggi Pubblici in Superficie	€ 70.000
Illuminazione Pubblica	€ 215.000
Nuovi Allacciamenti alle reti impiantistiche pubbliche, interrate	€ 40.000
Piazza e spazi pedonali attrezzati	€ 1.600.000
Arredo ed Alberature	€ 150.000
Pista ciclabile	€ 70.000
Nuova sede uffici comunali	€ 1.300.000
Edificio dei servizi	€ 700.000
TOTALE	€ 4.365.000
Imprevisti – 5%	€ 18.000
Iva sui lavori – 10%	€ 45.000
Spese tecniche	€ 320.000
Iva su spese tecniche - 20%	€ 65.000
COSTO COMPLESSIVO DI MASSIMA DEI COSTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	€ 4.813.000

Totale a cui sommare una cifra proporzionale alle dimensioni di impianto fotovoltaico ritenute più congrue per le esigenze comunali. Un investimento di € 2.000.000, permetterebbe di ricavare indicativamente più di 1.300 kW, con conseguente incoming economico, rientrando ampiamente nel budget stanziato.

L'ammontare economico qui sopra stimato, è comprensivo di tutti gli interventi presenti nel piano di riqualificazione cittadino, solo per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e di proprietà pubblica, per le altre opere di destinazione parrocchiale o privata (residenziale, commerciale, ecc.), si stima un ulteriore costo di circa € 2.500.000. E' quindi immediata la formazione di una collaborazione pubblico/privata, nonché comprendete anche la parrocchia, per una "cordata" economica e per una ripartizione degli oneri stimati. Il peso gravante quindi sulle finanze comunali sarà alleggerito da tali collaborazioni. Non trascurabile inoltre è il rientro economico stimato negli anni futuri, in termini di risparmio nelle spese di gestione nonché di ricavi proporzionali all'investimento in ambito fotovoltaico. La spesa iniziale va quindi inevitabilmente filtrata a ridotta alla luce di queste considerazioni.

Aspetto meno diretto, ma sempre in ambito economico, indirettamente riferito alle casse comunali, è la crescita economica della cittadina conseguente alla creazione di nuove appetibili realtà commerciali, spazi comuni di pregio, nonché polo attrattivo anche in termini di flussi turistici, sia per una fruizione meramente rivolta al settore dei servizi, sia per la storia del luogo, esaltata e conservata da una "Semplice novità". Business, introiti, polo attrattivo e incremento demografico, in quanto cittadina appetibile, in grado di garantire un piacevole stile di vita e dei servizi, conferisce lustro e introiti per la stessa amministrazione comunale in primis.

9. Manutenzione-Gestione

Spese, organizzazione e adempimenti di manutenzione e gestione, riguarderanno strettamente, per quanto concerne agli obblighi pubblici, l'ordinario mantenimento degli edifici e degli spazi aperti. Non sono state previste opere che necessitino di particolari interventi di manutenzione o soggetti a specifiche esigenze di gestione. Il tutto ricade quindi nella normale amministrazione e gestione pubblica, nulla di diverso da quanto attuato ad oggi. Edifici nuovi e a basso impatto ambientale, come spiegato, avranno quindi minori spese di gestione in termini di condizionamento estivo ed invernale, nonché di illuminazione e di approvvigionamento idrico. La progettazione per un risparmio energetico, porterà ad una notevole riduzione in termini di spese per le utenze pubbliche.

Sarà richiesta sicuramente un'implementazione delle spese dedicate al mantenimento dello spazio pubblico, aree verdi e piazze pedonali, per un costante ordine, curato, pratico ed estetico, di tali spazi. Spese queste che possono anch'esse essere connotate come investimento, se così si può definire, mantenere in modo più salubre e accogliente gli spazi pubblici, senza quindi particolari esigenze di "bonifiche", incrementa la qualità dei servizi con un immediato incremento di attrazione di tali spazi, nuovi flussi e fruitori che rappresentano l'essenza per un centro cittadino.

Aumenteranno inevitabilmente quindi le spese di illuminazione pubblica, di mantenimento delle aree verdi, ecc., ma nulla di degno di particolare menzione per il budget comunale.

Non sono quindi da citare particolari opere né spese di gestione, in una normale economia amministrativa, mirata anzi ad autofinanziarsi, in parte, sfruttando intelligenti e lungimiranti investimenti, non limitandosi quindi ad un'analisi economica limitata al prossimo futuro, ma che garantisca solidità e garanzie anche a lungo termine, coltivando fin da ora, un rigoglioso futuro.

10. Conclusioni

Tavole progettuali, elucubrazioni, grado di dettaglio e stima dei costi, hanno carattere sommario, commisurato alla fase di esposizione dell'idea progettuale, distintiva del bando. Confidando che l'attenzione verterà principalmente sulle proposte e soluzioni presentate, più che sulla forma di rappresentazione, sperando di aver trasmesso in modo sufficientemente esplicativo l'essenza e l'entusiasmo di "Semplice Novità", mi auspico di avere la possibilità di poter approfondire il grado di dettaglio dell'idea qui presentata, esprimendola anche con la completezza e la forma più consone e adeguate.