

"CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL CENTRO DI CODROIPO"

Relazione illustrativa

Premesse

L'occasione offerta dal bando viene interpretata dal progetto che qui si presenta come una serie di interventi puntuali ma relazionati tra loro in modo tale da assumere ruoli specifici e significativi in quanto parti di un sistema che complessivamente è finalizzato a rendere più attrattiva, vivibile, frequentabile l'area centrale della città.

Per questo il progetto privilegia l'accessibilità e la connessione tra i siti oggetto d'intervento investendo se necessario anche proprietà non pubbliche nell'ottica però di una reciproca valorizzazione e ove oneri e vantaggi dovranno ovviamente essere valutati e pattuiti mediante opportuni atti.

Anche sulla scorta delle indicazioni già presenti nel bando i siti considerati dagli interventi della proposta che qui si presenta sono:

- La sede municipale e le sue adiacenze;
- L'area dell'ex canonica;
- La proprietà SIRIO e adiacenze;
- L'area della parrocchia tra abside del Duomo e la nuova canonica e adiacenze;
- Il vicolo Fossalat;
- Il giardino pubblico;
- L'area a nord del giardino pubblico;
- Il collegamento viario tra Piazza Garibaldi e il Giardino pubblico.

Viene inoltre rimodellata parte della viabilità d'interesse dei luoghi menzionati e si formula anche una proposta per un diverso assetto del traffico in Piazza Dante. Questa piazza non è compresa nel perimetro evidenziato nel bando ma si è inteso comunque offrire questo contributo perché Piazza Dante rappresenta un nodo non risolto nella viabilità cittadina ed influenza in modo significativo l'assetto viario nelle aree ricomprese nel citato perimetro.

Si è inteso evidenziare l'idea di sistema a cui si riferiscono i singoli interventi proposti anche nella stesura degli elaborati specifici mediante una rappresentazione planimetrica d'insieme in scala 1:500 che offre un'immagine abbastanza definita di ogni singolo intervento ma consente soprattutto di apprezzare le loro interrelazioni.

Nei limiti degli spazi concessi dal bando sono state sviluppate tavole grafiche in scala 1:200 per dettagliare quanto necessario ad una buona comprensione dei vari interventi. Per alcuni di essi vengono prodotte anche vedute prospettiche onde illustrare adeguatamente la dimensione plani volumetrica e il quadro ambientale.

In alcuni casi: sede municipale – Piazza Garibaldi – Giardino – Palazzo esposizioni si è definito anche qualche dettaglio di tipo architettonico-edilizio. Tale specificazione deve essere intesa come semplice eventualità tra altre possibili in quanto un progetto seppure di massima necessita di informazioni e precisazioni che esulano da un concorso di idee.

Per la nuova piazza (spazio ex Canonica) si offrono due opzioni in quanto quest'area è influenzata dalla eventuale realizzazione di un parcheggio interrato che pure viene proposto. Questa eventuale soluzione (parcheggio interrato) non comporta un diverso assetto delle altre aree (Piazza Duomo, aree parrocchiali, proprietà SIRIO).

Circa la valutazione economica dei vari interventi si è proceduto a stime di massima sulla base di costi standard desunti da opere simili mentre per l'attribuzione dell'aliquota IVA si è optato per il 10% per assimilazione ad interventi: a) di ristrutturazione edilizia e b) di ristrutturazione urbanistica.

L'incidenza delle spese tecniche e generali è stata stimata in una percentuale del 15%.

Gli eventuali espropri sono ricompresi nel costo delle opere ma in linea di massima dovrebbero essere limitati a modeste rettifiche della viabilità. Gli interventi su proprietà privata devono essere intesi come una opportunità offerta agli interessati senza impegni economici preventivi per l'Amministrazione Comunale che potrà compartecipare agli oneri qualora ritenga l'intervento d'interesse pubblico (come ad esempio il parcheggio interrato).

La scansione temporale dei vari interventi, ritenendo che non sia possibile una loro realizzazione contemporanea, dipenderà da scelte autonome dell'Amministrazione. Naturalmente vi sono anche condizioni di natura pratica che impongono delle sequenze logiche. Ad esempio se si opta per la realizzazione del parcheggio interrato, questo dovrà precedere la sistemazione della piazza; il riposizionamento e nuovo ruolo della sala consiliare-polivalente comporterà inevitabilmente oltre alla demolizione del corpo di fabbrica che attualmente la ospita anche una serie di lavori di raccordo tra la vecchia e la nuova struttura.

Elaborati

La planimetria d'insieme 1:500 consente di percepire l'immagine complessiva del comparto interessato e di rendere evidenti i rapporti tra i diversi siti.

Gli interventi che necessitano di una illustrazione maggiormente definita si ritengono i seguenti:

- Palazzo esposizioni;
- Dettagli del giardino;
- Sede municipale;
- Nuova aggregazione di Piazza Garibaldi;
- Parcheggio interrato.

Per questi sono stati sviluppati degli elaborati in scala 1:200, accompagnati da viste prospettiche - planivolumetriche che consentono complessivamente di percepire e comprendere le connessioni funzionali e gli esiti formali della proposta.

Gli interventi

Parcheggio giardini – Luna Park

Quest'area è già ora destinata in gran parte a parcheggio autoveicoli ma senza una organizzazione ben definita per cui risulta sottoutilizzata rispetto alla superficie occupata. Inoltre è priva di una normale dotazione impiantistica riguardo a illuminazione, fognature e apparati di sicurezza antincendio. Anche la viabilità di accesso e distribuzione è alquanto sommaria. La proposta che qui si presenta riguarda quindi il rimedio alle deficienze elencate.

La prevista demolizione dell'attuale magazzino comunale e la edificazione del nuovo edificio che qui viene definito come "Palazzo delle esposizioni", in altra collocazione favorirà anch'esso una più razionale disposizione del parcheggio.

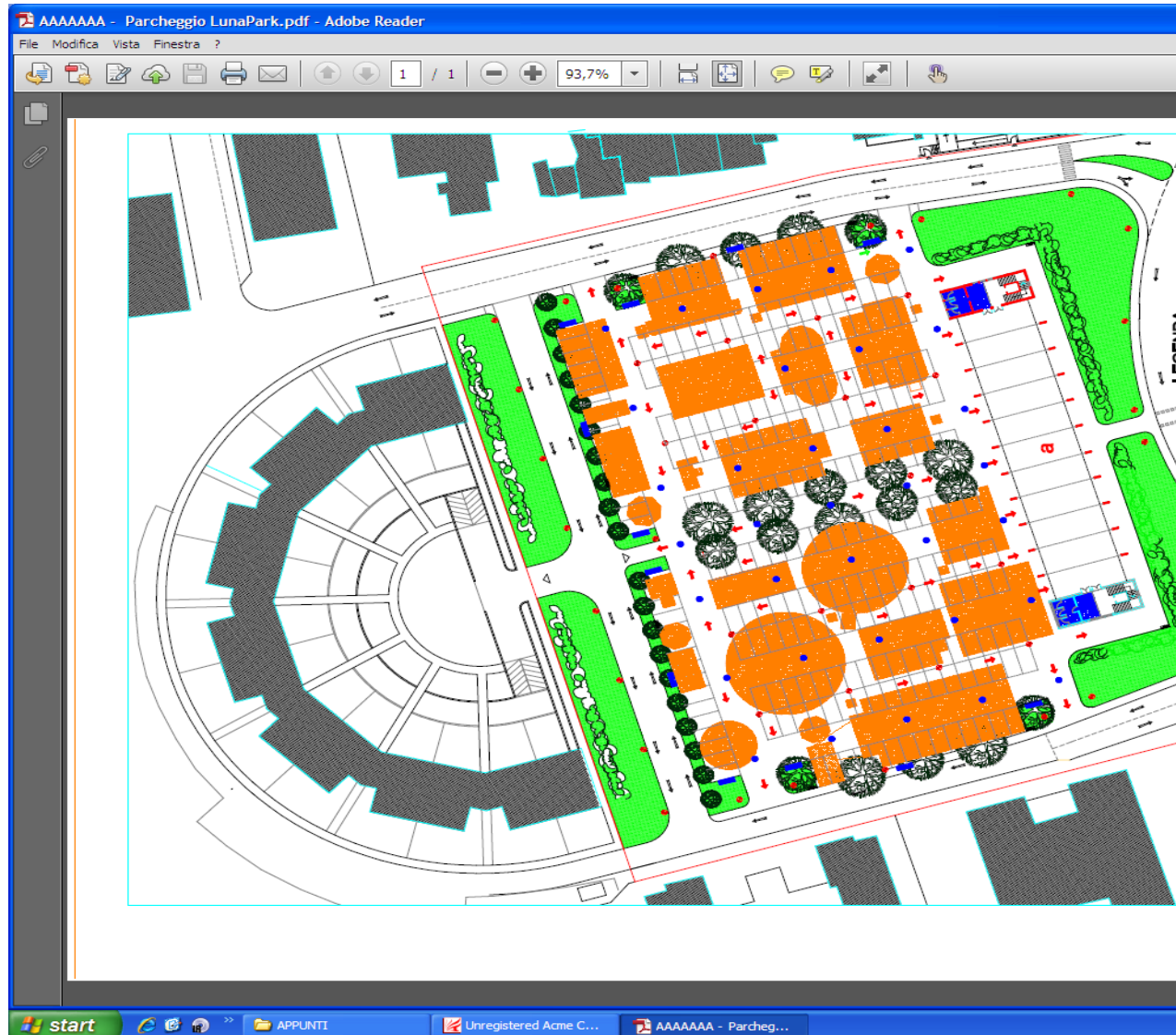
Viene anche proposta la creazione di aree verdi al perimetro per mitigare l'aspetto complessivo del parcheggio. Viene mantenuto e meglio definito il viale d'accesso al complesso residenziale "Il Ventaglio".

L'auspicabile ulteriore presenza di verde e alberature nel piazzale è impedita per l'esigenza segnalata nel bando di consentire in questo spazio l'installazione di un Luna Park nelle tradizionali ricorrenze.

La dotazione di servizi a rete viene contemplata nella valutazione economica di spesa e indicata in modo sommario dallo schema a pagina 3. Si tratta di condotte interrate e pozzetti per i raccordi distribuiti ad intervalli che si ritiene compatibili con il tipo di utenza. Fuori terra sono previsti i pali per l'illuminazione che naturalmente possono rappresentare un vincolo per l'installazione dei "baracconi" del Luna Park ma che non sono evitabili a meno di ricorrere a

torri perimetrali molto alte e non consone con l'ambiente circostante rappresentato da normali insediamenti residenziali.

La nuova organizzazione del parcheggio e le altre aree di parcheggio ricavate negli spazi residuali tra viabilità e giardino compensano abbondantemente l'eliminazione dei parcheggi ora esistenti lungo il perimetro circolare del medesimo giardino. Da una valutazione sommaria il numero di autoveicoli normalmente parcheggiabili oggi è di n. 250. Con la nuova proposta salirebbero a 300.



Giardino

Quest'area concepita originariamente come foro boario venne negli anni '60 riprogettata come giardino pubblico ma il progetto fu realizzato in modo molto parziale e approssimato. Nonostante ciò ha svolto una funzione importante come unico polmone verde pubblico in centro città.

Si ritiene che una sua riqualificazione sul versante botanico e delle attrezzature e un suo più agevole collegamento con Piazza Garibaldi consentirebbe alle due aree una reciproca significativa valorizzazione. Per questo motivo il progetto che si presenta prevede la pedonalizzazione delle aree fraposte tra i due poli in modo da favorire il transito in tranquillità e sicurezza. Un ulteriore contributo all'integrazione tra i due siti può essere sottolineato anche dal trattamento coordinato della pavimentazione e da altri elementi architettonici e di arredo urbano del collegamento diretto tra i due siti.

Per il giardino si prevede l'eliminazione del parcheggio nella circonferenza perimetrale e una parziale modifica alla viabilità. Viene proposta la completa revisione della compagine arborea che qui non viene dettagliata ma semplicemente indicata come necessaria conseguenza della nuova strutturazione. Si propongono dei modesti dislivelli del suolo per meglio individuare i vari temi presenti.

Sinteticamente il giardino comprende le seguenti aree tematiche:

- compagine arborea e in genere verde da ristrutturare;
 - arena;
 - giochi per bambini;
 - platano monumentale;
 - serra, servizi, impianti tecnologici.

Della compagine verde già si è detto, la rappresentazione che si propone deve intendersi come immagine ideale di massima che, se accolta, dovrà essere progettata in modo specifico. L'arena è l'area centrale che viene proposta come uno spazio polivalente, con delle gradinate per la semplice sosta degli utenti ma che possono essere la sede di spettatori che assistono a varie forme di spettacolo o semplici intrattenimenti allestibili.

Infatti l'area centrale può essere utilizzata in vari modi : come semplice bacino d'acqua con o senza giochi d'acqua, come pedana per scene teatrali e piccoli concerti, come base per l'installazione di un gazebo. Quest'area potrebbe essere anche attrezzata per il pattinaggio su ghiaccio nella stagione invernale. Vengono semplicemente indicate due possibili collocazioni per i consueti giochi per bambini (scivolo, giostrine, dondoli e simili)

Aderendo ad una opportuna richiesta formulata nel bando nel ridisegno del giardino si è inteso dare un particolare rilievo all'esemplare di platano monumentale mediante dei percorsi che lo pongano in evidenza. Uno appartenente alla nuova ristrutturazione della viabilità interna al giardino, l'altro sfruttando una fortunata coincidenza.

E' ben percepibile osservando la planimetria generale 1:500 che il ristrutturato collegamento proveniente dalla nuova Piazza Garibaldi risulta perfettamente in asse con il platano in questione. Chi si incammina dalla Piazza per raggiungere il Giardino vedrà svettare il grande Platano. Naturalmente per rendere possibile questa suggestiva prospettiva bisognerà condizionare la libera visuale tra la via (pedonalizzata) e l'albero.

La serra è stata collocata in un'area dove le alberature sono quasi scomparse e dove invece può godere del migliore orientamento rispetto al sole.

Questa struttura potrà rappresentare un motivo di interesse ulteriore del nuovo giardino anche per le sue potenzialità didattiche oltre che ludiche.

Alla serra sono collegati dei piccoli edifici per ospitare servizi igienici, magazzino, ed impianti tecnologici per la conduzione del giardino.

Il monumento al bersagliere verrà mantenuto nella sua collocazione attuale ma con indicato un intervento di raccordo agli spazi circostanti e con una accessibilità che ne accresca la visibilità ed il decoro.

Collegamento tra Piazza Garibaldi ed area Giardino

Questo collegamento è già esistente, la proposta progettuale intende riqualificarlo accentuando la sua funzione di intercomunicazione tra i due poli di interesse costituiti dalla nuova piazza e dal nuovo giardino.

Per ottenere questo effetto viene modificata parzialmente la sede stradale nella sua conclusione verso il giardino per consentire una apertura della visuale in tale direzione. Questo è possibile senza grossi pregiudizi per le proprietà interessate in quanto trattasi di rimuovere un muro di cinta e il lato di una tettoia che, con l'occasione potrebbero essere riedificati con modalità formali più consone al nuovo ruolo del percorso. Percorso che sarà completamente pedonale e coordinato nelle finiture (pavimentazioni, illuminazione) in consonanza con le scelte che saranno operate per il nuovo spazio di Piazza Garibaldi.

Vicolo Fossalat

L'accesso al vicolo è condizionato dall'opzione riguardante il parcheggio interrato. Se si deciderà per questa soluzione, come risulta dalle tavole grafiche specifiche è qui prevista la rampa di accesso al parcheggio e la conseguente demolizione di quanto ora presente in tale collocazione.

Il vicolo si conclude con un cortile. L'ipotesi progettuale prevede di trasformare il cortile in una piccola piazza (quindi spazio pubblico) da pavimentare, dotare di impianto di illuminazione così come il tratto di collegamento a Piazza Garibaldi. La riqualificazione dello spazio esterno dovrebbe per induzione nel medio termine innescare anche una serie di interventi privati sulle varie proprietà ora in situazione di quasi abbandono.

Palazzo esposizioni

Questo nuovo edificio viene proposto in una collocazione diversa da quello dell'attuale magazzino comunale, di cui si prevede la demolizione, che si ritiene più confacente alle funzioni cui è dedicato e nella sua complessiva composizione di cui fa parte assieme al Giardino e al parcheggio.

Il piano terra quasi completamente libero e passante consentirà con i suoi mq. 550 di superficie l'allestimento di esposizioni e mercati temporanei come richiesto dal bando. Si ritiene di prevedere delle semplici cancellate che consentano la chiusura agevole dello spazio coperto se necessario.

La soluzione strutturale a portali esterni all'involucro edilizio consente la completa libertà distributiva dello spazio interno.

Il piano primo dispone anch'esso di una superficie di mq. 550 e può essere organizzato con una serie di pareti mobili in modo da soddisfare diversi tipi di necessità essendo attestati alle due estremità i blocchi scale, ascensori, servizi.

Se invece si vuole optare per delle partizioni fisse parziali o totali nulla impedisce tale soluzione.

Si ritiene comunque utile mantenere una certa flessibilità nell'organizzazione degli spazi perché questo consentirebbe di utilizzare questo edificio per esposizioni temporanee e non semplicemente come sede di associazioni. Per questo .. lo si indica col nome di Palazzo Esposizioni.

L'ampia superficie libera della copertura potrà essere utilizzata per il posizionamento di pannelli fotovoltaici che potranno costituire una fonte energetica non trascurabile.

Parcheggio interrato

Tra le cause che hanno portato al trasferimento in zone periferiche di molte attività terziarie, depauperando di vitalità i centri urbani è la mancanza di accessibilità per gli automezzi. D'altro canto la presenza di automezzi può essere di ostacolo alla creazione di un ambiente favorevole alla vivibilità e alla socializzazione indispensabili per rendere i luoghi attraenti e frequentati. Per questo, pur consapevoli delle difficoltà anche tecniche di tale opera si propone la realizzazione di un parcheggio interrato. L'occasione di un simile intervento nel centro della città potendo disporre a breve, dopo la demolizione programmata, di una vasta area priva di edifici e da reinventare come piazza, non si ripresenterà probabilmente mai più. Non è ipotizzabile un simile intervento dopo che le superfici tra breve disponibili saranno qualificate e costruite come nuova piazza.

Lo sviluppo del parcheggio che si propone riguarda il sottosuolo dello spazio retrostante il duomo e quello del sedime dell'ex canonica e cortile di pertinenza. Potrà ospitare un centinaio di automezzi e se del caso servire in parte anche l'eventuale nuovo edificio che si ritiene di prevedere sul luogo dell'attuale Agenzia SIRIO.

Verrà mantenuta in superficie la medesima quota attuale del terreno attigua al Duomo, sopraelevata rispetto a quella della porzione di Piazza Garibaldi prospiciente di circa 1 metro. Quindi anche la porzione di nuova piazza avrà in questo caso la superficie sopraelevata di circa un metro rispetto al versante di ponente della piazza attuale. Questo consentirà un raccordo naturale con la nuova edificazione della sede comunale la cui sala consiliare viene riprogettata, come richiesto dal bando, alla quota del suolo e con l'accesso laterale del Duomo posto anch'esso ad un livello simile.

Praticamente tutta la superficie della nuova sistemazione comprendente il piazzale retrostante il Duomo, la nuova piazza pubblica, l'area contigua e prospiciente la sede comunale, si troveranno su una piattaforma che ne consentirà la percezione come un insieme bene identificato rispetto al rimanente edificato del luogo. Detta superficie è anche la parte di piazza che il progetto ipotizza come normalmente accessibile ai soli pedoni.

Si rimanda alle tavole grafiche specifiche per l'illustrazione del proposto parcheggio dove sono bene evidenziate le caratteristiche dello stesso.

Area ex Canonica – Piazza Duomo

La sistemazione come aggregazione alla Piazza Garibaldi dell'area di risulta dopo la demolizione della vecchia Canonica è da ritenersi come l'origine di un complessivo ripensamento dell'area centrale di Codroipo a cui anche questo studio intende contribuire.

V'è chiaramente l'esigenza di conferire la forma e la dignità di una pubblica piazza a quello che risulterà di primo acchito semplicemente un vuoto. Per questo opportunamente il bando prevede esplicitamente interventi sui due lati Nord e Sud di tale vuoto. Il fronte ad Est esiste ed è rappresentato dal Duomo e dal Campanile. Quello a ponente resta praticamente aperto perché rappresenta il raccordo con la propaggine di Piazza Garibaldi su quel versante. Sul lato Sud sono presenti e ne costituiscono il limite la sede della banca, la sede comunale e alcuni edifici minori di proprietà privata.

Le facciate di questi edifici vengono completamente ridisegnate anche in conseguenza di una loro ristrutturazione, come il caso della sede comunale, oppure per conferire un decoro conseguente al nuovo ruolo assunto nel definire la nuova parte di piazza.

Nella nuova configurazione proposta le forometrie e altri dettagli di definizione architettonica sono del tutto indicativi e suscettibili di migliori definizioni in sede di eventuale progettazione architettonica futura. Un elemento ineludibile si ritiene debba essere la formazione di un porticato e delle due gallerie che consentano la continuità fisica tra la nuova e la vecchia piazza. Come già accennato nell'illustrazione della proposta di parcheggio interrato la nuova piazza nel mentre si definisce verso Ovest con un salto di quota (raccordi previsti sia con gradini che con rampe) e con una vasca d'acqua, si raccorda verso Nord/Est con lo spazio libero della Parrocchia derivante in buona parte dalla demolizione dell'ex Cinema parrocchiale. La forma dello spazio retrostante il Duomo che si può definire anche "Piazza Duomo" viene proposto con una forma a ventaglio come raccordo ad un ideale completamento formale dell'abside del Duomo.

Il limite curvo di questo piazzale potrà essere arricchito da un percorso pergolato tale da mediare tra una situazione completamente artefatta e la retrostante sistemazione a verde che ha funzione anche di filtro e area di rispetto nei confronti della nuova Canonica nonché dell'ipotizzato nuovo edificio dell'area SIRIO. Questa forma avvolgente sarà anche un richiamo all'antica Cortina difensiva.

Questa parte del progetto viene illustrata oltre che dalle planimetrie di progetto generale in scala 1:500 dalle tavole specifiche.

Per il solo spazio risultante dalla demolizione della vecchia Canonica, qualora non si intenda procedere a realizzare il parcheggio interrato, viene offerta una variante che mediante rampe e gradonate raccorda i due livelli delle superfici rispettivamente di Piazza Garibaldi e nuova

Piazza sul retro del Duomo. In questa eventualità anche le rampe di accesso e uscita al parcheggio interrato nonché gli accessi/uscite pedonali devono intendersi eliminati.

La sede comunale

Si prevede la demolizione dell'ala ospitante attualmente la sala consiliare ed alcuni uffici al piano terra. La nuova sala consiliare viene riproposta al piano terra con dimensioni maggiori dell'attuale e con una collocazione del pubblico anche sopraelevata mediante dei ballatoi cui si accede dalle scale attuali modificate.

La disposizione dell'arredo presente nel disegno rappresenta uno dei modi possibili d'uso della sala come sede del Consiglio Comunale. Ma la sala ovviamente può come nelle intenzioni dell'amministrazione essere usata anche in altri modi. Ad esempio per conferenze – convegni – esposizioni, ecc.

Per questo si è inteso prevedere spazi per il pubblico che, se necessario, non occupino il pavimento della sala. Cosa che invece può essere normalmente utile in occasione di semplici conferenze o assemblee.

E' stato predisposto anche un vano per eventuali dotazioni tecniche della sala con funzioni di controllo e anche di regia.

La previsione di questa nuova sala comporta anche una serie di ulteriori modifiche all'originario assetto dell'edificio che si possono valutare dalla lettura della tavola dedicata a questo intervento.

La riedificazione della parte comprendente la nuova sala offre l'opportunità di innalzare sul perimetro della stessa altri piani utilizzabili anche a compenso di alcuni vani che la nuova sistemazione al piano terra ha eliminato per agevolare l'accesso alla nuova sala. La partizione degli spazi di questi piani è puramente indicativa e potrà essere definita in base a specifiche esigenze sfruttando le disponibilità di una pianta libera.

Le gallerie

Per agevolare l'integrazione tra la nuova e la vecchia Piazza Garibaldi vengono proposti anche due passaggi coperti o gallerie che sfruttando gli spazi liberi esistenti tra la sede comunale e le costruzioni limitrofe sui lati rispettivamente Est ed Ovest.

Il passaggio ad Est di fatto già esiste ma non è strutturato architettonicamente ed è solo parzialmente coperto. Quello ad Ovest è impegnato da un cortile, da vani tecnici e da vani appartenenti al Municipio. In questo caso sarà necessario un intervento per liberare l'accesso alle piazze. Le attrezzature impiantistiche ora presenti possono essere ricollocate nei vani tecnici di nuova realizzazione. I terrazzini presenti possono anche essere eliminati perché non più a servizio di appartamenti in quanto l'edificio della Banca è ormai destinato ad uso esclusivamente terziario. In ogni caso andrà verificata la disponibilità della proprietà ad aderire a questa proposta che potrebbe recare nuovo interesse e quindi incremento di valore anche all'edificio della Banca.

Medesime considerazioni si possono riferire anche per la riqualificazione delle proprietà private che si propone venga operata sul lato Est in quanto l'esistente necessita quanto meno di un intervento di riqualificazione delle fronti affaccianti sulla galleria e sulla via pubblica che porta all'ingresso del Duomo.

La viabilità

Di quella pedonale si è già detto. Si ribadisce che l'area di contatto tra zona giardino, nuova piazza e sue adiacenze è da intendersi pedonalizzata. Eventuali eccezioni possono riguardare l'accesso dei residenti ed i mezzi di soccorso e comunque di pubblica utilità e per le emergenze.

Per la viabilità veicolare, nelle direzioni principali verso Udine, Pordenone, Lignano e verso la Statale a Nord, il transito veicolare viene mantenuto ai margini dell'area centrale, comportando alcune modifiche alla impostazione esistente. Per una migliore comprensione di quanto proposto si rimanda alla planimetria generale in scala 1:500.

Stima di massima dei costi

– Parcheggio giardini (superficie circa mq.10.000,00)	€	750.000,00
– Giardino (superficie circa mq.11.000,00)	“	950.000,00
– Serra	“	300.00,00
– Palazzo esposizioni	“	2.000.000,00
– Strada pedonale	“	350.000,00

– Piazza Garibaldi e adiacenze	“	800.000,00
– Sede comunale	“	1.500.000,00
– Gallerie (n.2)	“	450.000,00
– Fossalat	“	200.000,00
– Rettifiche sedi stradali	“	700.000,00
Totale		€ 8.000.000,00

Quadro generale economico di spesa

A)		Importo lavori			
		A base		€	8.000.000,00
		d'asta			
		compres			
		o oneri			
		per la			
		sicurezz			
		a			
B)		Somme			
		a			
		disposiz			
		ione			
		dell'Am			
		ministra			
		zione			
	B.1	I.V.A.	10%	€ 800.000,	
				00	
	B.2	Spese			
		tecniche			
		e			
		generali			
		Compren			
		sive di:			
	–	Progetta			
		zione,			
		Direzion			
		e Lavori,			
		Collaudo			
		, oneri			
		previden			
		ziali, IVA			
		22%			

– Art.11 L.R. 14/02			
– Contribut o AVCP	15%	“ 1.200.00 0,00	
Totale somme a disposizi one			“ 2.000.00 0,00
C Totale A + B			€ 10.000.000,00
)			

Descrizione tavole grafiche

Oltre alla presente relazione si producono n.5 tavole grafiche e precisamente:

Formato A0

- Planimetria generale in scala 1:500, comprensiva anche di una sezione sull'area del giardino in scala 1:200 e di una sezione stradale tipo in scala 1:100;

Formato A1

- Veduta prospettica dell'area del parcheggio in zona giardino, del “Palazzo delle Esposizioni” e del giardino, comprensiva anche di prospetti, piante e sezioni del “Palazzo delle Esposizioni” in scala 1:200;
- N.2 vedute prospettiche della nuova piazza Garibaldi comprensive anche di piante, prospetti, sezione relativa alle modifiche della Sede Comunale in scala 1:200;
- Nuova Piazza Garibaldi nella versione senza parcheggio interrato, veduta prospettica e planimetria in scala 1:500;
- Planimetria e sezione del parcheggio interrato in scala 1:200 – alcuni scorci prospettici.