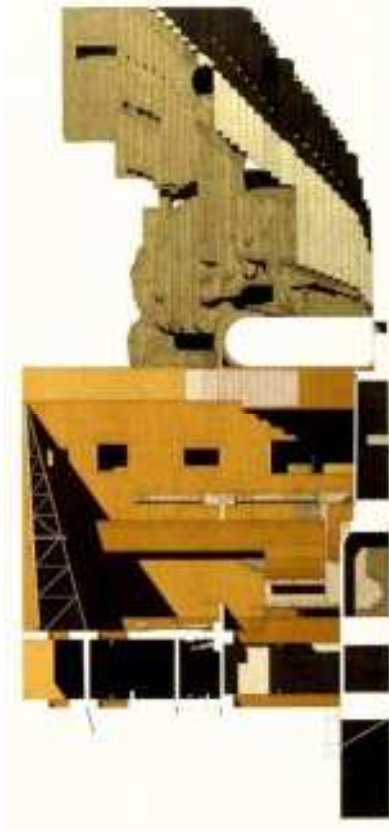


CARPE REGULAM



**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
STIMA DEI COSTI**

ANALISI URBANA

Il Centro storico: modello e crescita di una città

L'approccio al progetto nella città storica passa inevitabilmente per una fase iniziale di conoscenza e approfondimento.

I primi elementi su cui fondare il progetto sono individuati attraverso l'analisi del tessuto urbano, attraverso la ricerca delle stratigrafie urbane, individuando i criteri insediativi che hanno costruito la città.

Gli elementi considerati ordinatori del tessuto costruito esistente sono:

- le antiche fosse evidenziate nel Catasto Austriaco
- l'ex Foro Boario

In prima analisi è stato considerato il Centro storico nel suo insieme, analizzandone gli elementi costitutivi emergenti.

Gli elementi progettuali di maggior significato considerati sono individuati nelle architetture emergenti del contesto urbano, quali:

- la Chiesa di S. Maria Maggiore
- la Torre campanaria
- il museo archeologico
- il Municipio
- il platano monumentale

Il progetto muove dalla necessità di riconfigurare il tessuto urbano attraverso un intervento unitario con un'identità fortemente leggibile sia alla scala urbanistica che a quella architettonica.

L'intento è connettere brani di città attualmente disgiunti: il centro storico, il parco in corrispondenza dell'ex Foro Boario e l'area caratterizzata dalla presenza del magazzino comunale.

Pur trattandosi di luoghi con caratteri differenti il progetto mira a costituire un'identità riconoscibile ed unitaria degli spazi, in cui la cifra architettonica del costruito si pone come elemento di continuità declinando la tipologia in relazione alla destinazione d'uso ed al rapporto con lo spazio pubblico.

In corrispondenza della zona centrale viene recuperato il rapporto del Duomo e della Torre campanaria con la città, fortemente compromesso dalla presenza di interventi di più recente costruzione.

Vengono perciò demoliti i seguenti edifici:

- l'ex Canonica
- l'edificio posto sul retro del Duomo
- la sala consiliare
- l'agenzia immobiliare

L'edificio adiacente il Municipio attualmente occupato dalla banca e dalle residenze viene mantenuto.

Così facendo si configura un nuovo scenario grazie al quale la Chiesa di S. Maria Maggiore recupera un ruolo di importanza centrale: essa si pone come perno ed allo stesso tempo come cerniera degli spazi che gravitano attorno ad essa.

IL PROGETTO

Una nuova piazza come centro di vita associata

Nell'area compresa fra Piazza G. Garibaldi e via Santa Maria Maggiore, oggi occupata dall'edificio dell'ex Canonica e caratterizzata dalla presenza della Torre campanaria, viene configurata una nuova piazza, un luogo urbano come centro delle relazioni sociali, luogo di incontro e di scambio della vita cittadina.

A livello urbanistico si identifica come baricentro, luogo di connessione di differenti parti di città; la convergenza dei percorsi viabilistici e pedonali gli conferisce un assetto distributivo dei flussi.

La demolizione dell'ex Canonica permette la ridefinizione degli spazi attorno alla Chiesa di S. Maria Maggiore ed attorno al campanile.

La nuova piazza si costituisce non solamente attraverso la creazione di un vuoto urbano, bensì costruendone l'identità, rendendola riconoscibile come centro della città e della vita cittadina, luogo di incontro e di associazione.

Il nuovo spazio pubblico è definito lungo i margini da architetture esistenti e di progetto:

- **La Chiesa di S. Maria Maggiore:** definisce il lato orientale della piazza.
- **Il nuovo Municipio:** definisce il limite meridionale della piazza.
Si pone in relazione con lo spazio pubblico attestandosi rispetto alla piazza con un corpo longitudinale che definisce una cortina edilizia continua caratterizzata al piano terra da un portico.
Retrostante a esso si sviluppa un secondo volume che ricalca il sedime della porzione di casa comunale demolita; si pone in aderenza e continuità al corpo del municipio mantenuto ed accoglie al suo interno la sala consiliare posizionata al piano terra e spazi per uffici ai piani superiori.
- **Il Broletto:** il fronte occidentale è delimitato da un nuovo edificio a destinazione pubblica, il cui carattere trae origine dalla tipologia del Broletto. Si tratta di un'architettura porticata dalla spiccata vocazione attrattiva delle attività sociali della piazza; i due piani di cui è composta accolgono al piano terra il punto informazioni, attività culturali e ricreative, al piano superiore la sala civica.
- **La fontana:** definisce insieme con il Broletto il limite occidentale della piazza. Si pone come cerniera di collegamento tra il Centro storico e Piazza Giardini Pubblici. E' costituita da una vasca quadrata in pietra locale che accoglie al proprio interno un parallelepipedo cilindrico della stessa pietra dalla cui sommità fuoriescono cascate d'acqua. Il bordo della fontana è previsto di larghezza 50 cm e altezza 50 cm, in modo da poter essere utilizzato come seduta.

- **La Torre campanaria:** diviene elemento iconico all'interno del nuovo spazio. L'immagine isolata del campanile valorizza il carattere di episodio urbano unico che lo contraddistingue.

Il progetto del suolo della piazza è costituito da una pavimentazione che prosegue anche nei portici prospicienti: questa continuità dona all'insieme un forte carattere urbano. Lungo il lato verso la chiesa la pavimentazione lascia spazio a un giardino, elemento di filtro fra lo spazio pubblico e l'edificio religioso. La torre campanaria è inclusa nell'area verde: questa relazione inusuale accentua maggiormente l'immagine iconica del campanile.

Il teatro e il giardino

E' il sistema di edifici pubblici che disegna lo spazio urbano intessendo la relazione fra il costruito e lo spazio aperto.

In questo rapporto dialogano il teatro ed il giardino, strutturando lo spazio retrostante la chiesa.

Il teatro si posiziona fra la nuova canonica ed il museo archeologico, completa il fronte orientale dell'area e si pone a conclusione del giardino.

E' il luogo che accoglie le attività civiche e parrocchiali.

Il parco dell'ex Foro Boario

Il parco in corrispondenza dell'ex Foro Boario (attuale Piazza Giardini pubblici) viene mantenuto ed arricchito dall'inserimento al centro di un piccolo padiglione adibito ad ospitare le attività legate al parco. Esso si pone come riferimento dei percorsi che attraversano il parco, in particolare è cerniera di collegamento fra il proseguimento di via Del Giardino ed il percorso che conduce all'area a nord che ospita il mercato comunale e le residenze.

Il mercato comunale, le sale per le associazioni, le residenze

L'area su cui sorge l'attuale mercato comunale si presenta come uno spazio urbano libero da altre costruzioni, con un'identità poco definita a metà tra un parcheggio e una piastra polivalente. Il complesso residenziale adiacente, a impianto semicircolare, è un segno riconoscibile nel tessuto edilizio e mostra chiaramente la sua volontà di dialogo con la forma circolare che caratterizza l'ex Foro Boario.

L'edificio che attualmente ospita il mercato comunale viene demolito.

Sono costruiti due corpi di fabbrica lineari e contrapposti che costituiscono due cortine edilizie continue. Si genera una piazza denominata Piazza del Foro, definita da fronti porticati a doppia altezza e caratterizzata al centro da due filari di alberi.

Nella stecca orientale al piano terra trovano destinazione la nuova sede del mercato comunale e spazi commerciali, al piano primo spazi per le associazioni, al piano secondo le residenze. Nella stecca a ponente a piano terra sono previsti

negozi, residenze ai piani superiori. Al piano interrato è previsto un ampio parcheggio che si estende anche al di sotto della piazza.

Una viabilità rinnovata: il sistema dei parcheggi

La viabilità e gli spazi di sosta vengono ripensati a favore di una maggiore pedonalizzazione del centro storico limitando l'ingresso al traffico veicolare ed incentivando i percorsi ciclabili e pedonali.

Via Del Giardino viene pedonalizzata ed assume il ruolo di collegamento ciclopedonale tra l'area del centro storico ed il parco dell'ex Foro Boario. Viene invertito il senso di percorrenza di via Cesare Battisti.

E' garantita la continuità pedonale anche fra Piazza Giardini pubblici e la nuova Piazza Del Foro: la carreggiata che attualmente li separa viene pedonalizzata. Il collegamento fra via Piave e via Foro Boario viene risolto demolendo il piccolo edificio della pesa pubblica ed istituendo in quel tratto un doppio senso di marcia.

Viene incrementato il numero di parcheggi attraverso la costruzione di due parcheggi interrati: il primo è previsto in corrispondenza della nuova Piazza Del Foro e presenta 192 posti auto, il secondo è previsto al di sotto del giardino urbano retrostante la Chiesa di S. Maria Maggiore e può ospitare fino a 52 autovetture. L'accesso ai parcheggi interrati è risolto attraverso rampe collocate in posizioni ottimali per accessibilità e discrezione.

Altri parcheggi a raso sono collocati lungo Piazza Garibaldi e sono intervallati da una nuova piantumazione che li integra con il disegno del suolo.

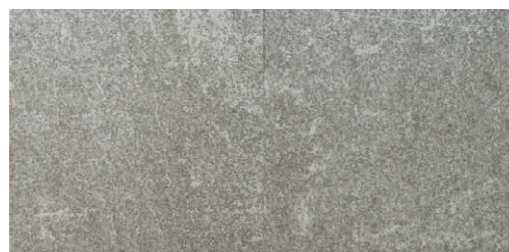
I materiali di pavimentazione

Il progetto di suolo contribuisce a conferire un'immagine unitaria degli spazi aperti della città. I materiali utilizzati per la pavimentazione sono di tipo lapideo e distinguono la piazza dei percorsi pedonali e carrabili.

La piazza antistante il Municipio è pavimentata in lastre di Pietra d'Istria di formato rettangolare 30x90 cm posate a correre.



La piazza del Foro è pavimentata in lastre di Pietra Piasentina di dimensione quadrata 60x60 cm posate a correre.



Anche gli attraversamenti pedonali sono evidenziati da lastre in Pietra Piasentina che rappresentano le strisce pedonali. I percorsi viabilistici e le banchine sono pavimentati in cubetti di porfido tipo Pavé.



Tutte le pavimentazioni sono lavorate e trattate con finitura antiscivolo.

I corpi illuminanti

L'illuminazione pubblica è costituita da corpi illuminanti tipo lampione a base quadrata 30x30 cm con altezza 3,50 m. Sono previsti in metallo verniciato grigio tipo ferro micaceo, con alla sommità una lampada tipo LED protetta da un prisma di vetro integrato nella forma del lampione.

E' prevista l'illuminazione della fontana con lampade subacquee tipo LED.



Le panchine

Le sedute sono costituite da elementi in pietra di Botticino lucidato, hanno dimensione 50x250xh50 cm. Anche il bordo della fontana è previsto di larghezza 50 cm e altezza 50 cm: in tal modo il perimetro della vasca può venir utilizzato come seduta.



Le essenze arboree

La piantumazione è un elemento progettuale ed è diversificata in relazione allo spazio in cui è posta. Sono collocati alberi a foglia caduca delle essenze arboree autoctone tipiche dei territori friulani. Nelle vicinanze della chiesa è previsto l'inserimento di **Cupressus sempervirens pyramidalis** (cipressi piramidali).



Il giardino urbano è trattato a **prato**. Anche le aiuole e le altre superfici a verde sono trattate a prato.



STIMA DEI COSTI D'INTERVENTO

	TIPOLOGIA EDIFICI	Um	quantità	€/mq	costo
A	MUNICIPIO	mq	1227	1400,00	1.717.800,00
B	BROLETTO	mq	225	1400,00	315.000,00
C	TEATRO	a corpo			250.000,00
D	FONTANA	a corpo			50.000,00
E	COMMERCIALE + RESIDENZIALE	mq	190	1400,00	266.000,00
F	PERGOLATO	a corpo			50.000,00
G	GIARDINO URBANO	mq	3200	40,00	128.000,00
	PARCHEGGIO INTERRATO		700	400,00	280.000,00
H	GIARDINO ZEN	mq	284	40,00	11.360,00
I	PIAZZA DEL BROLETTO	mq	930	150,00	139.500,00
L	PARCHEGGI A RASO	a corpo			20.000,00
M	PADIGLIONE NEL PARCO	a corpo			30.000,00
N	PIAZZA DEL FORO	mq	7460	150,00	1.119.000,00
	PARCO DEL FORO	a corpo			50.000,00
O	PARCHEGGIO INTERRATO	mq	1084	400,00	433.600,00
	AUTORIMESSE INTERRATE PRIVATE	mq	880	400,00	352.000,00
P	GIARDINO DEL FORO	mq	2100	40,00	84.000,00
Q1	RESIDENZIALE				
	Piano terra	mq	830	800,00	664.000,00
	Piano primo	mq	640		896.000,00
	Piano secondo	mq	640		896.000,00
	ARREDO URBANO + ILLUMINAZIONE PUBBLICA	a corpo			200.000,00
	TOTALE PARZIALE				7.952.260,00
	IMPREVISTI	%	5		397.613,00
	ARROTONDAMENTO				150.127,00
	IVA	%	4		340.000,00
	SPESE TECNICHE	a corpo			600.000,00
TOTALE COMPLESSIVO 9.440.000,00					

PIAZZA DEL FORO - pianta del parcheggio interrato

