

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PERIMETRAZIONE AREA INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE



## GLI ELEMENTI DEL PROGETTO

Nella proposta di riqualificazione quale elemento fondante diventa la piazza nelle sue accezioni:

1. La piazza **“costruita”** identificata con l’attuale Piazza Garibaldi;
2. La piazza **“a verde”** dei giardini dell’ex Foro Boario;
3. La piazza **“del mercato”** di nuova realizzazione.

Nella piazza **“costruita”** gli edifici a destinazione pubblica civile e religiosa come il Municipio, il Duomo e la Canonica (di recente realizzazione) dovendo **“dialogare”** tra di loro ricompongono la frammentarietà del tessuto esistente con la formazione del sistema Municipio-Sala consiliare e con l’uso della pavimentazione in porfido quale elemento di connettività.

La piazza **“a verde”** dei giardini esistenti rappresenta invece l’elemento di cerniera tra quella **“costruita”** e quella **“del mercato”**.

La piazza **“del mercato”** assume il ruolo di ridefinire la viabilità di accesso alla città e di organizzare gli spazi per manifestazioni di piccole e grandi dimensioni con il supporto del nuovo edificio dove vengono previsti anche gli spazi per l’associazionismo.



Schizzo planimetrico

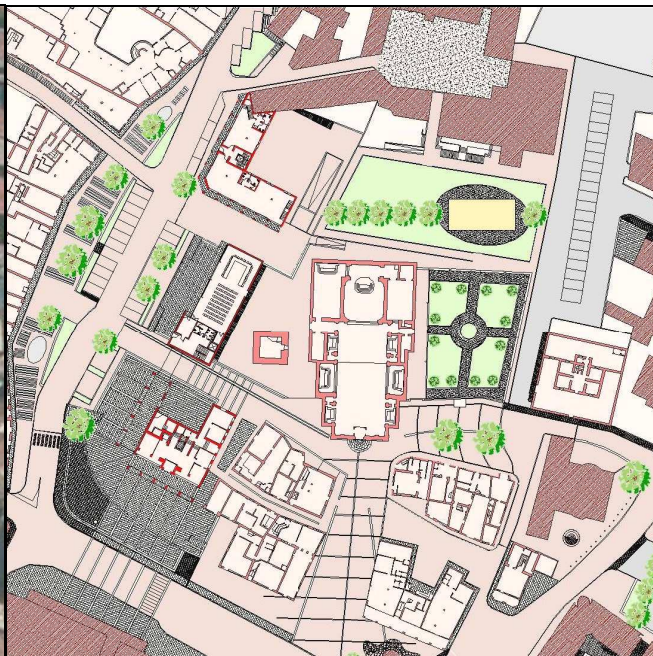


## LA PIAZZA “COSTRUITA”

La proposta progettuale per la riqualificazione urbanistica del centro di Codroipo, si basa essenzialmente nella “ri”costruzione del fronte urbano di Piazza Garibaldi a seguito della demolizione della canonica, dell’agenzia immobiliare, dell’attuale sala consiliare, dell’edificio adiacente il municipio nonché del fabbricato retrostante il duomo.



Stralcio ortofoto con demolizioni previste.



Stralcio proposta progettuale.

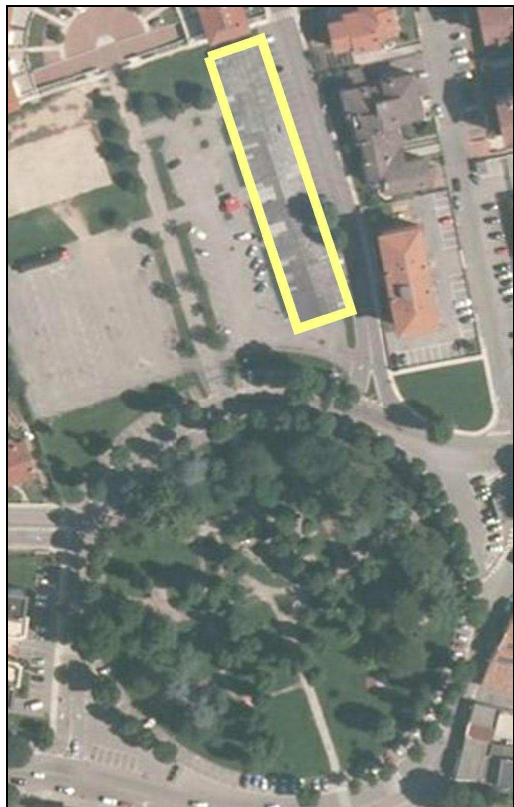
Ci si pone l’obiettivo di creare un fronte sul lato ovest del Municipio con la continuità della sala consiliare e la “ricucitura” con il tessuto esistente tramite l’edificio direzionale e commerciale. L’edificio municipale, a seguito della demolizione del corpo di fabbrica lato ovest e dell’attuale sala consiliare, assume una conformazione tipologica ad “U” con la riproposizione del porticato esistente, sulla piazza rialzata sul fronte ovest, in continuità con la piazza medesima. Nel corpo aggiunto del municipio trova ubicazione al piano primo una sala esposizione, che tramite il percorso in quota, conduce alla sala consiliare; mentre ai due piani superiori sono previsti degli uffici atti ad integrare quelli demoliti unitamente alla sala consiliare ed in particolare gli uffici che ospitavano i vigili urbani al piano terra e quelli della segreteria al secondo piano. La sala consiliare, quale edificio polifunzionale, viene realizzata sul sedime posteriore della ex canonica, mentre il sedime anteriore viene recuperato quale piazza in quota per una maggiore integrazione con la città della medesima sala. L’edificio, a forma rettangolare, si configura come un “monolite” in pietra con la sola permeabilità al piano terra verso la piazza, permeabilità rappresentata dall’ampia vetrata che rende visibile all’esterno le sedute del consiglio comunale. Il blocco servizi e distribuzione della sala consiliare comunica direttamente con il piano interrato, destinato ad autorimessa, che si prolunga sotto l’edificio direzionale e residenziale. Tale edificio, ubicato frontalmente alla sala, assume la valenza tipologica di dialogare con la stessa e di “integrarsi” con il tessuto esistente. Il fabbricato con forma ad “L” è caratterizzato al piano terra da un porticato sul fronte sud-ovest, dove trovano collocazione in duplex con il primo piano, l’agenzia immobiliare e gli uffici bancari. Il secondo piano si articola su tre unità residenziali a compensazione di quelle demolite nel corpo lato municipio. Il piano interrato si sviluppa su 1500 m<sup>2</sup> circa e trovano collocazione 42 posti auto, comunica tramite due vani scale e due ascensori con l’edificio direzionale e residenziale e con la sala. Sala consiliare a forma rettangolare delle dimensioni di 12,00 x 30,00 m e dell’altezza massima di 15 m, con superficie effettiva della sala di 200 m<sup>2</sup> e

altezza interna di 12,50 m: piazza esterna alla sala della superficie di 200 m<sup>2</sup>. L'edificio direzionale e residenziale della superficie coperta di 400 m<sup>2</sup> circa ospita l'agenzia immobiliare con 220 m<sup>2</sup> in duplex, l'agenzia bancaria con 430 m<sup>2</sup> in duplex e tre appartamenti della superficie di 105 m<sup>2</sup>, 125 m<sup>2</sup> e 140 m<sup>2</sup>. L'ampliamento del municipio a forma rettangolare si sviluppa su una superficie coperta di 110 m<sup>2</sup> e si articola su quattro piani con altezza complessiva di 18 m. Al piano terra viene riproposto il porticato che dialoga con la piazza in quota, al piano primo la sala esposizione della superficie utile di 90 m<sup>2</sup> e ai due piani superiori vengono previsti degli uffici in numero di cinque per piano. Per l'approvvigionamento energetico del sistema Municipio-Sala polifunzionale, essendo ubicato in pieno centro storico, si prevede l'utilizzo di energia geotermica con un basso impatto ambientale. Il fabbricato direzionale e residenziale viene concepito come "passive house" senza impianti di riscaldamento convenzionali.

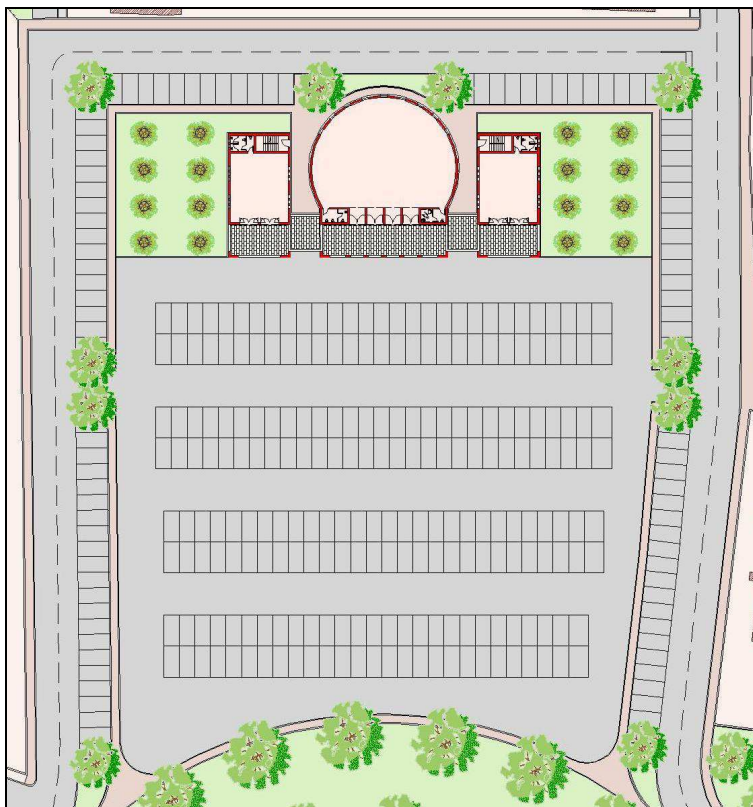
Con la formazione del sistema Municipio-Sala polifunzionale, viene riorganizzata l'area, retrostante il Duomo ed antistante la nuova canonica. Viene prevista la realizzazione di una zona a verde di filtro tra la canonica e il Duomo al cui interno viene realizzata un'area per attività all'aperto e/o area svago per i centri estivi organizzati dalla parrocchia. Area a verde di 700 m<sup>2</sup> e area ricreativa di 300 m<sup>2</sup>. Viene mantenuto il parcheggio di fronte all'oratorio con 21 posti auto con ingresso da Piazzetta Zoratti, lato Museo, ed uscita su Via Duomo. La riorganizzazione dell'area limitrofa al Duomo prevede la formazione di 63 nuovi posti auto, tra interrati ed in superficie. I giardini del Duomo non subiscono alcuna trasformazione.

Il tessuto urbano esistente tra P.ta Marconi, P.ta Zoratti, L.go San Francesco, Via S. Maria Maggiore e P.za Garibaldi non viene interessato da alcuna trasformazione urbana tranne la riproposizione della pavimentazione in porfido, a continuità con quella esistente, all'interno del Vicolo Cortina e nella parte ovest di Piazza Garibaldi.

#### LA PIAZZA "DEL MERCATO"



Stralcio ortofoto con demolizioni previste.



Stralcio proposta progettuale.



Altro elemento fondante della proposta progettuale è la “ri”qualificazione dell’area dei giardini ed in particolare dell’area pertinenziale all’ex magazzino comunale. Viene prevista la demolizione del fabbricato esistente con conseguente realizzazione di un nuovo edificio per il mercato. Il nuovo edificio si sviluppa su tre corpi di fabbrica collegati con un porticato a doppia altezza. Il corpo centrale a forma circolare della superficie coperta di 530 m<sup>2</sup> è destinato ad ospitare, su di una superficie di 350 m<sup>2</sup>, un mercato coperto. I due corpi laterali, a forma rettangolare, della superficie coperta di 200 m<sup>2</sup> (ciascuno) prevedono al piano terra lo spazio per il mercato settimanale di prodotti agricoli su di una superficie di 100 m<sup>2</sup> mentre al primo piano trovano ubicazione dei locali per le associazioni in numero di quattro con relativa sala riunione e servizi connessi. Nell’area di fronte al mercato viene prevista l’organizzazione di un parcheggio di circa 6.500 m<sup>2</sup> con la formazione di 228 posti auto. L’area parcheggio è strutturata per poter ospitare in occasione di manifestazioni il Luna Park. Nell’area vengono previste delle colonnine per la fornitura elettrica e delle utenze acqua, tutte a scomparsa in appositi pozzetti. Sulla copertura del nuovo fabbricato viene prevista l’installazione di pannelli fotovoltaici (max. 105) con l’obiettivo di rendere energeticamente autonomo l’edificio.

### LA PIAZZA “VERDE”



Stralcio ortofoto.

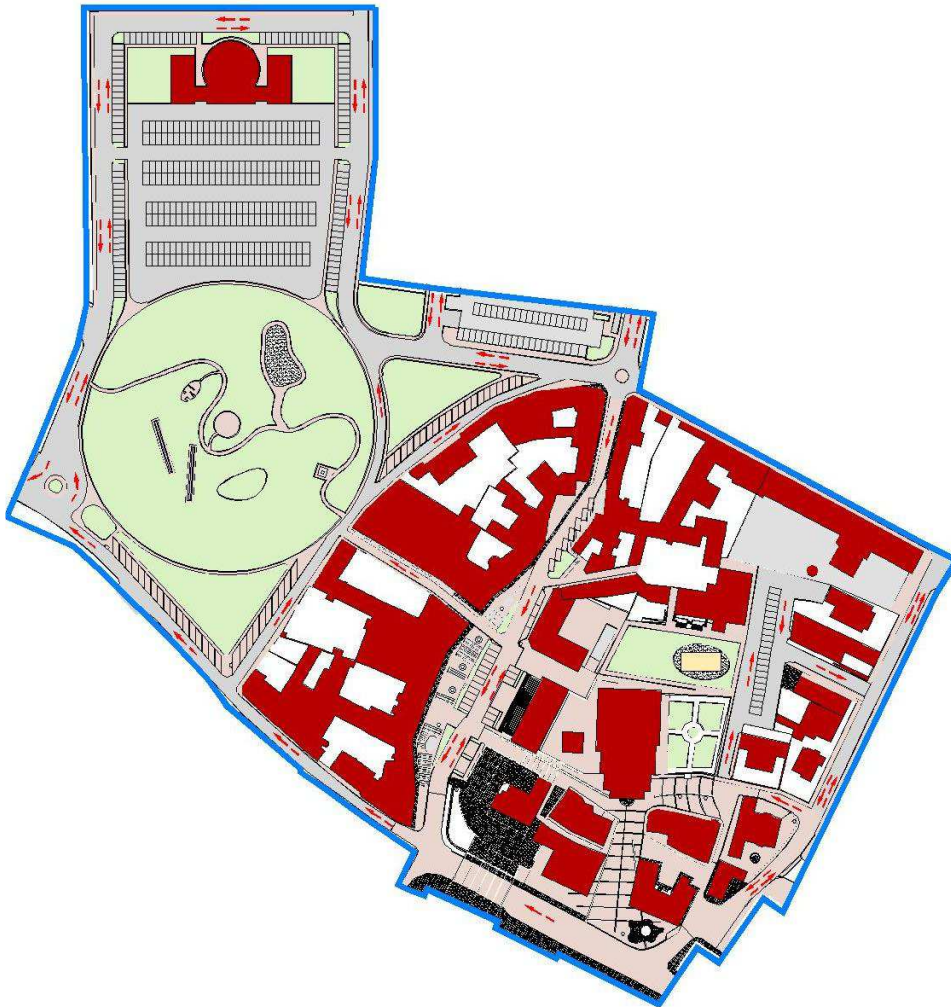


Stralcio proposta progettuale.

L’area dei giardini, nella proposta progettuale, rimane sostanzialmente la stessa in quanto viene prevista la sola demolizione dell’ex pesa pubblica e vengono eliminati i parcheggi al suo intorno. L’area a verde viene riorganizzata all’interno con un nuovo sistema di percorsi una “promenade” che partendo dal monumento ai caduti conduce ad una zona giochi di 260 m<sup>2</sup>, ad una area di esposizione di 280 m<sup>2</sup> e a delle aree di sosta di 150 m<sup>2</sup> con sullo sfondo delle lame d’acqua. Inoltre con l’obiettivo di “isolare” maggiormente l’edificato prospiciente Via Foro Boario viene potenziata l’area a verde, in loco della ex pesa pubblica, e creata un’altra area verde sul sedime della vecchia stazione degli autobus. Il monumento ai caduti ed il platano monumentale non subiscono alcuna trasformazione. Ci si pone l’obiettivo di recuperare il più possibile le essenze arboree presenti nei giardini.

## RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA'

L'organizzazione del sedime dell'ex magazzino ha l'obiettivo di integrare tale area con i giardini pubblici "ri"organizzando la viabilità nel suo intorno. La nuova proposta di viabilità parte dal presupposto che a seguito della realizzazione della nuova autostazione sul lato ovest della stazione ferroviaria, il transito degli autobus e dei veicoli determini il minor impatto sul tessuto urbano esistente. In pratica viene prevista la realizzazione di una nuova viabilità, a doppio senso di marcia, che isoli l'area del mercato con il relativo parcheggio e l'area dei giardini pubblici. Questa parte di città deve diventare un "unicum" affinché si determini una reale integrazione tra spazi a verde, spazi destinati allo svago e spazi destinati al mercato (settimanale e non) o a fiere particolari. Nella proposta progettuale l'ingresso al centro di Codroipo, da ovest, segue l'anello di nuova realizzazione che conduce direttamente alla stazione degli autobus e alla stazione ferroviaria. Viene mantenuta la possibilità di raggiungere Via Carducci per poi proseguire verso est e in alternativa raggiungere la stazione ferroviaria da Via C. Battisti. La viabilità di Piazza Garibaldi viene mantenuta nell'assetto attuale lasciando il senso unico "in uscita" di Via Piave ed il senso unico di Via Foro Boario con la realizzazione di 48 parcheggi. Lungo la nuova viabilità, a doppio senso di marcia, viene prevista la realizzazione di 99 posti auto, che vanno ad integrare quelli previsti nell'area del mercato. Nella riorganizzazione della viabilità vengono mantenuti i 41 posti auto di fronte al supermercato della Coop. Complessivamente nella riorganizzazione dell'area giardini vengono realizzati 416 posti auto in superficie.



Schema della riorganizzazione della viabilità

## MATERIALI UTILIZZATI

L'ampliamento del municipio viene caratterizzato con gli stessi materiali dell'edificio esistente: in particolare il porticato al piano terra e l'ultimo piano vengono rivestiti con lo stesso materiale lapideo, mentre i due piani intermedi vengono caratterizzati con lo stesso mattone a faccia vista. L'ampliamento della piazza viene eseguito con la stessa pietra ed il medesimo "tessuto" di posa. La sala consiliare deve rappresentare la solidità istituzionale e pertanto viene rivestita tutta in pietra di aurisina roman stone. L'edificio direzionale e residenziale, al fine di dialogare, con il municipio utilizza il mattone a faccia vista per il portico e l'intonaco con effetto marmorino i piani superiori. La copertura viene realizzata in lamiera di rame. La pavimentazione della piazza in quota antistante la sala polifunzionale viene realizzata con la medesima pietra dell'immediato contesto. Per le pavimentazioni di nuova previsione viene utilizzato il porfido a cubetti nelle varie tecniche di posa.

L'edificio del mercato viene caratterizzato nella parte centrale a forma circolare con il rivestimento dell'intero corpo in mattoni a faccia vista, mentre di due corpi laterali saranno intonacati al civile ad effetto rasatura. La copertura del corpo centrale, circolare, viene prevista in vetro a caratterizzare quel luogo come una piccola piazza coperta. Tutti i marciapiedi dell'area ex giardini e mercato sono realizzati in porfido a cubetti. La viabilità di nuova realizzazione ed il parcheggio vengono pavimentati con conglomerato bituminoso.

Con l'obiettivo di determinare un basso impatto con il contesto urbano esistente e al fine di dare "continuità" vengono utilizzati i materiali che già caratterizzano il centro storico di Codroipo: in particolare viene utilizzato il porfido per la pavimentazioni carrabili, la pietra "piasentina" per la piazza in quota e altri elementi caratterizzanti, il mattone a faccia vista per i rivestimenti verticali, gli intonaci con finitura a marmorino e rasatura a calce e le coperture in lamiera di rame. Solo per la sala consiliare, ad evidenziare la propria specificità, viene introdotto il rivestimento in pietra di aurisina. Con l'utilizzo dei materiali del contesto e della tradizione locale ci si pone anche l'obiettivo del contenimento dei costi per la manutenzione dei manufatti e degli edifici. Sempre nell'ottica di un basso impatto ambientale e nel contenimento dei costi di gestione e manutenzione l'integrazione dell'illuminazione pubblica, con quella esistente, utilizza corpi illuminanti a led.

## COSTO COMPLESSIVO

La proposta progettuale prevede un importo complessivo dell'opera così descritto.

### A - Opere di demolizione, nuova costruzione e pavimentazioni

- demolizioni	500.000,00 €
- edificio del mercato	900.000,00 €
- edificio direzionale e residenziale	1.300.000,00 €
- sala polifunzionale   Municipio	1.400.000,00 €
- garage interrato	800.000,00 €
- area ex giardini	2.100.000,00 €
- pavimentazioni	<u>1.000.000,00 €</u>
<b>Totale opere</b>	<b>8.000.000,00 €</b>

### B - Somme a disposizione

- oneri fiscali (IVA)	800.000,00 €
- spese tecniche	1.000.000,00 €
- espropri	<u>200.000,00 €</u>
<b>Totale somme</b>	<b>2.000.000,00 €</b>

**TOTALE COMPLESSIVO A+B** 10.000.000,00 €

L'opera nel suo complesso può essere realizzata in due lotti in quanto non funzionalmente correlati. Il sistema della sala polifunzionale, municipio, edificio direzionale-residenziale e pavimentazioni, da un lato, e il sistema del mercato con l'area ex giardini, dall'altro.

#### LOTTO A - Opere

- demolizioni	400.000,00 €
- edificio direzionale e residenziale	1.300.000,00 €
- sala polifunzionale   Municipio	1.400.000,00 €
- garage interrato	800.000,00 €
- pavimentazioni	<u>1.000.000,00 €</u>
Totale opere	4.900.000,00 €

#### Somme a disposizione

- oneri fiscali (IVA)	490.000,00 €
- spese tecniche	610.000,00 €
- espropri	<u>200.000,00 €</u>
Totale somme	1.300.000,00 €

TOTALE LOTTO A 6.200.000,00 €

#### LOTTO B - Opere

- demolizioni	100.000,00 €
- edificio del mercato	900.000,00 €
- area ex giardini	<u>2.100.000,00 €</u>
Totale opere	3.100.000,00 €

#### Somme a disposizione

- oneri fiscali (IVA)	310.000,00 €
- spese tecniche	<u>390.000,00 €</u>
Totale somme	700.000,00 €

TOTALE LOTTO B 3.800.000,00 €

### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'intervento di riqualificazione del centro di Codroipo interessa edifici e aree di proprietà pubblica, per la gran parte, ed in misura minore edifici e aree di proprietà privata. La proposta progettuale prescinde dalla differenziazione della proprietà in quanto si pone l'obiettivo di una "ricucitura" del tessuto urbano esistente. Al fine di dare attuazione all'intervento di riqualificazione la proposta di progetto dovrà essere inserita all'interno di un piano particolareggiato e/o attuativo che definisca anche le sinergie tra pubblico e privato, attuate tramite interventi di compensazione e/o perequazione urbanistica.