

## **1\_IL PROGETTO**

Ridisegnare lo spazio urbano degradato recuperando i segni della memoria storica, valorizzare e riqualificare lo spazio dei luoghi esistenti con minimi spostamenti sono stati i punti principali che ci hanno spinto ad intervenire sulla città proponendo, attraverso i nuovi edifici, nuove visioni e scorci di una città più accessibile. La rilettura delle tavole storiche ci ha permesso di riconsiderare morfologicamente importante la formazione degli edifici a corte che si sono sviluppati attorno al nucleo chiesa-borgo leggibili dalla tavola napoleonica. Anche la lettura della prima formazione degli edifici di piazza Garibaldi è stata importante per riposizionare il nuovo fronte della piazza. Per quanto riguarda Foro Boario, l'intento è stato quello di mantenere la memoria storica degli alberi originali, gli ippocastani, e il Platano secolare e riqualificare con un nuovo disegno l'intero giardino, introducendo nuovi giochi e punti di sosta. Dal punto di vista economico, per rendere sostenibile la proposta si è pensato di intervenire nei punti prefissati in varie fasi, poi raggruppate tendenzialmente a due, che permetteranno di sviluppare il progetto nel tempo in modo puntuale e in base alla disponibilità economica.

**LE FASI:** una prima fase riguarderà oltre alla demolizione dei due edifici esistenti, la ricostruzione dell'edificio ex-canonica fronte piazza Garibaldi, e degli spazi sul retro della chiesa; si configureranno così due nuovi luoghi: uno tra la chiesa, l'ex canonica ed il campanile che abbiamo appunto chiamato "piazza del campanile" e l'altro sul retro della chiesa che suddivide lo spazio in due nuove piazzette che abbiamo chiamato "i due chiostri". L'edificio ex canonica è progettato come due edifici separati realizzabili indipendentemente in due fasi in quanto la seconda fase coinvolgerà la demolizione dell'agenzia immobiliare e quindi comporterà un intervento pubblico e privato. In questa prima fase non sarà necessario intervenire su Piazza Garibaldi, così si manterranno i parcheggi esistenti durante i lavori. L'intervento sulla Piazza Garibaldi si svilupperà dopo la realizzazione dei due edifici, prima detti, e del parcheggio interrato sul retro della chiesa e dei due parcheggi a raso, uno dietro l'agenzia immobiliare e l'altro verso via Balilla. La prima fase prevede poi la demolizione del mercato coperto e la costruzione del nuovo edificio "solare" polifunzionale con il parcheggio interrato ed a raso mentre non si farà nessun intervento sul giardino di Foro Boario così che rimarranno utilizzabili tutti i parcheggi.

La seconda Fase prevede la riqualificazione di Piazza Garibaldi, e del giardino di Foro Boario. Gli altri interventi opzionali di questa seconda fase riguardano la nuova sala consiliare, la demolizione e ricostruzione dell'edificio ex-banca e dell'edificio dell'agenzia immobiliare, questi ultimi due saranno interventi da prevedere con un accordo pubblico-privato.

Qualità architettonica: elementi comuni di tutti gli interventi nel centro storico sarà il rivestimento in mattone faccia vista, utilizzato come basamento o come parte di elementi architettonici significativi; l'utilizzo di partiture vetrate schermate, di logge, e di porticati. Tutti gli edifici utilizzeranno materiali eco-compatibili e impiantistica per il consumo zero degli edifici; i tetti piani dovranno essere a copertura verde e dotati di impianti solari per il risparmio energetico.

## **2\_PIAZZA GARIBALDI**

Piazza Garibaldi è uno spazio allungato che si è sviluppato come luogo piazza solo dal lato ovest; la sistemazione di arredo urbano con i muri spartitraffico in cemento presenti ne evidenzia la divisione tra i due lati est-ovest, e mentre la cortina degli edifici del lato ovest è uniforme, il lato est con la ex-canonica e l'edificio della banca appoggiato al municipio, sono una presenza incombente mentre l'edificio dell'agenzia immobiliare a nord-est è all'opposto un edificato fuori allineamento che chiude lo spazio invece di aprirlo per                      che                      arriva                      da                      nord. Il nostro intervento propone di riproporzionare il volume del fronte est nei confronti del lato ovest, e dunque della piazza intera abbassando l'altezza da quattro a tre piani del nuovo edificio ex-canonica che si prolunga verso nord, alzando di un piano il nuovo edificio dell'agenzia immobiliare, riposizionandolo e ridimensionare, riducendo le dimensioni dell'edificio ex banca abbassandolo di quasi un piano rispetto all'edificio del Municipio.

Si viene così a creare un nuovo fronte su piazza Garibaldi, che attraverso il nuovo porticato si collega al centro con la nuova piazza del campanile, a sud con via Santa Maria Maggiore, mentre a Nord da l'accesso al parcheggio interrato ed all'area prospiciente "i chiostri". Il nuovo edificio prevede spazi commerciali al piano terra, uffici al primo piano e residenza al secondo.

La riqualificazione di piazza Garibaldi prevede di mantenere la pavimentazione esistente del lato ovest fino all'attuale linea dei muri spartitraffico e ricostruire tutta la restante piazza demolendo le opere di arredo in cls esistente. La nuova riconfigurazione della piazza manterrà la viabilità esistente ma non avrà dislivelli tra parte carrabile e parte pedonale e utilizzerà il porfido grigio intervallato da fasce in pietra bianca d'istria. Sul lato ovest si inseriranno altre alberature con sedute circolari come le esistenti, a creare un piccolo boschetto urbano mentre il lato nuovo ad est sarà completamente libero e dotato di nuovi parcheggi.

L'illuminazione sarà composta da lampioni alti 4ml di disegno lineare con lampade a led.



### **3\_PIAZZA DEL CAMPANILE (sala consiliare e nuovo edificio ex-banca)**

Lo spazio allungato della nuova piazza del campanile vuole rivalutare questo manufatto importante attualmente soffocato da muri alberi e un terrapieno; questo spazio allungato crea nuove relazioni tra l'edificio della nuova sala Consiliare, tutto vetrato al piano terra così da essere accessibile alla cittadinanza, e il collegamento con il retro della chiesa dove si trovano i due chiostri. E' uno spazio di relazioni, di comunicazione tra gli altri spazi importanti della chiesa, della piazza e dell'amministrazione.

La nuova sala consiliare sarà accessibile dall'atrio al piano terra del municipio, che viene riconfigurato, e manterrà gli uffici al piano superiore; avrà un rivestimento in mattoni faccia a vista e la costruzione potrà avvenire indipendentemente dalla demolizione dell'ex-banca;

Con la demolizione della Banca si intende liberare lo spazio d'angolo con il municipio e rendere tutto il piano terra come uffici di front-office e rappresentanza dell'amministrazione pubblica che li potrà utilizzare per piccole mostre o esposizioni temporanee. I tre piani superiori sono destinati a tre appartamenti di 140mq cad.



Vista dalla sala consiliare



Vista dall'edificio ex canonica verso "i chiostri"

#### **4\_I CHIOSTRI**

L'idea è quella di ricucire uno spazio in cui la presenza di edifici di vario genere e dimensioni ne rende difficile la comprensione e l'utilizzo. Ci viene in aiuto l'edificio da poco restaurato della chiesa che diventa elemento ordinatore dello spazio, le divide con un edificio porticato a memoria dei chiostri dei manufatti conventuali, ne diventa misura e ricostruisce relazioni con il giardino all'italiana posto ad est della chiesa, con il collegamento verso vicolo Fossalat e definisce lo spazio di fronte alla nuova canonica in fase di completamento. Diventa piazza, diventa spazio di giochi della parrocchia, diventa luogo d'incontro dei giovani, ma anche di passaggio di chi parcheggia su via Balilla e prosegue a piedi verso piazza Garibaldi o viceversa.

Sotto i chiostri, il parcheggio interrato può disporre di 35 posti auto ad uso dei residenti e dei futuri abitanti. La pavimentazione sarà in pietra bianca, mentre il porticato a doppia altezza, in mattoni a faccavista, riproporziona l'edificio in rapporto alle dimensioni della chiesa.

Uno spazio verde alberato con panchine ai lati contribuisce a diversificare gli spazi in funzione dell'uso.

All'interno dell'edificio al piano terra si trovano spazi per la parrocchia e laboratori creativi mentre al piano superiore si prevede la possibilità di realizzare miniappartamenti per singoli o giovani coppie come abitazioni provvisorie.

La copertura del porticato è parzialmente inclinata per il posizionamento dell'impianto solare mentre la parte piano è a copertura verde.



#### **5\_FORO BOARIO**

La pianta di Codroipo del Pantaleoni (1706) documenta il sedime dell'odierno giardino come immediatamente esterno al nucleo abitato ed occupato da una depressione: probabilmente una "**conca**" ("sfuei"), utilizzata per l'abbeveraggio degli animali.

Nel 1845 divenne "Foro Boario" cioè un luogo deputato allo scambio di animali bovini e nel 1848 su progetto dell'ing. Marcolini Gio Batta venne sistemato per creare una nuova infrastruttura urbana consistente in **un'isola centrale probabilmente con degli assi radiali alberati convergenti verso il centro.**

Negli anni cinquanta - sessanta fu trasformato in "giardino pubblico" con **improprio tracciamento di nuovi percorsi e casuale inserimento di nuove specie arboree - arbustive**. Lavori degli anni '90 hanno poi trasformato il **perimetro circolare dell'isola verde in parcheggio veicolare**.

Da queste considerazioni nasce la nostra proposta per la sistemazione dei Giardini Pubblici che:

- vuole mantenere come segno della memoria storica gli Ippocastani sia lungo il perimetro esterno, sia all'interno del parco, e di conseguenza eliminare e sostituire con altre, tutte quelle specie che interferiscono con essi e che hanno dato vita alla creazione di un giardino informale;
- vuole mantenere l'impostazione radio centrica dei vialetti risalente al periodo di fine ottocento inizio novecento, ridisegnandoli in modo più razionale come fossero una mano aperta che cerca il legame con l'intorno;
- ripropone la presenza dell'acqua mediante la realizzazione di una doppia vasca nella zona centrale del parco;
- vuole mitigare la massiccia presenza delle auto mediante la piantumazione di una bordura mista (Lonicera nitida, Abelia x grandiflora, Viburnum tinus, Spiraea cinerea) lungo il perimetro esterno del cerchio.

La divisione mediante gli assi radiali ha portato alla formazione di 5 settori di prato, oltre ad una grande pedana di pietra che sorge proprio al centro del parco ed ha la funzione di offrire uno spazio per la convivialità a sufficiente distanza dalle auto.

Per ciascuna porzione di prato si è pensato ad una destinazione d'uso in base ai possibili fruitori. Due porzioni sono dedicate ai giochi per bambini, una per i più piccoli con pavimentazione antitrauma in gomma colorata e gettata in opera, e l'altra per bambini un po' più grandi in sabbia.; una porzione è stata allestita con dei gazebo, pensando a chi volesse sostare in pace in una zona riservata; una porzione è stata lasciata libera a prato ed un'altra è stata piantumata.

Per la realizzazione i camminamenti radiali si propone il calcestruzzo con ghiaia a vista (ricavata da inerti alluvionali locali frantumati), mentre per il percorso che divide i parcheggi ed il parco – pensato per offrire a chi sosta con l'auto di muoversi in maggiore libertà e sicurezza ed anche per agevolare le manutenzioni della vegetazione e delle superfici a prato – si propone una pavimentazione in pietra.

Nell'ipotesi di sistemazione generale delle pavimentazioni si è pensato anche di proporre una delimitazione dell'area attorno a questi Giardini pubblici tramite l'utilizzo di un materiale come il cls spazzolato per la realizzazione della strada, anziché l'asfalto, con dei cambi di colore in corrispondenza degli attraversamenti pedonali in modo da far comprendere la necessità di un rallentamento della velocità attorno a questo che rimane un polmone verde per la città di Codroipo.

Le specie di nuovo impianto che trovano dimora all'interno delle porzioni a prato sono state scelte tra essenze rustiche e tipiche delle nostre zone e/o campagne come per esempio: cornus mas/corniolo, fraxinus ornus/orniello, syringa vulgaris/lillà, robinia pseudoacacia/acacia, acer campestre; altre sono state scelte per le copiose fioriture come i Prunus serrulata Kanzan, le Lagerstroemie indica ed i Cercis siliquastrum, altri in qualità di essenze sempreverdi, come la Magnolia Grandiflora ed il Quercus ilex / Leccio, mentre la Koelreuteria è stata scelta perché di facile adattabilità a qualsiasi condizione e per la particolarità dei suoi frutti a lanterna.



All'interno del parco si sono mantenute le due opere esistenti: il Monumento ai Bersagliere che viene riposizionato vicino ad un gruppo di ippocastani, in un luogo più visibile ed accessibile, e l'installazione in corten sulla pedana vicino alla vasca.

Il sistema di panchine con schienale è posizionato con orientamento sud-ovest e si sceglieranno modelli già collaudati ed esistenti in commercio.



## **6\_PIAZZA DEL MERCATO**

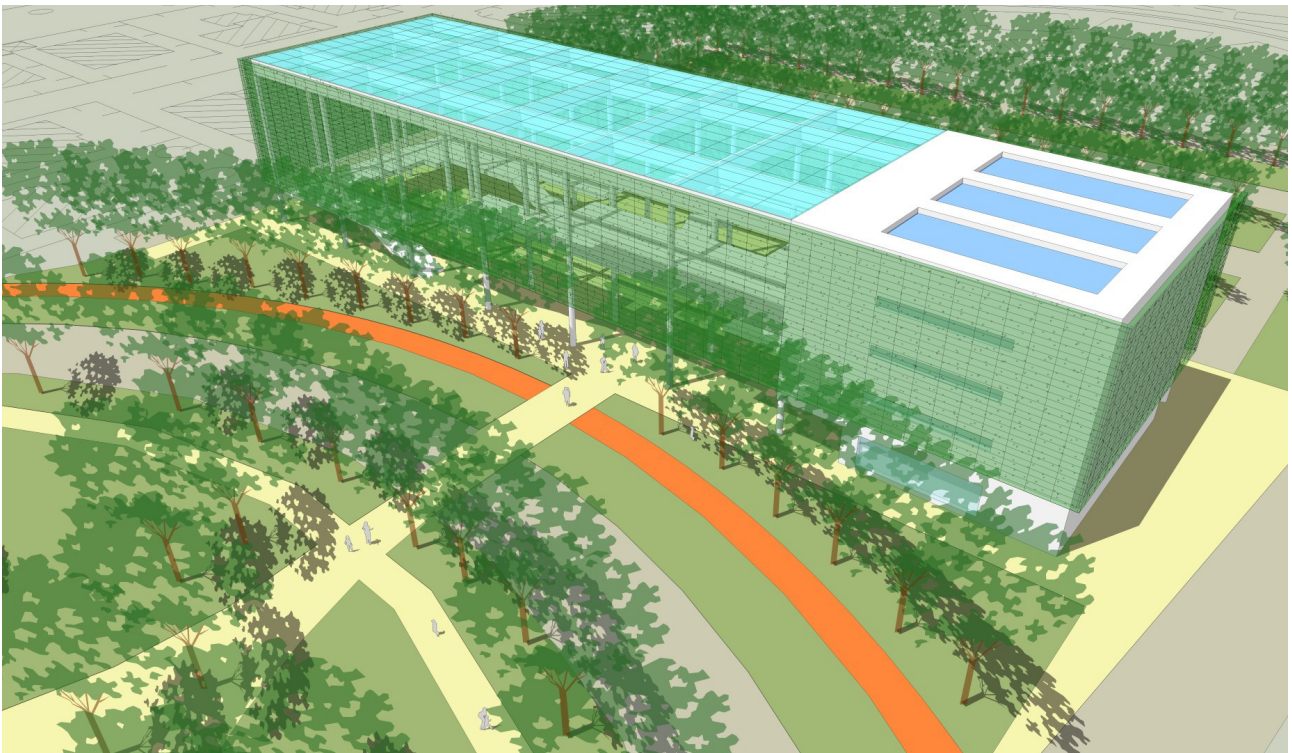
Nell'area Giardini pubblici - ex foro boario la prevista demolizione del magazzino comunale consente la riorganizzazione delle funzioni ivi destinate per mezzo dell'erezione di un fabbricato polifunzionale, denominato "edificio verde" in posizione di filtro tra la rotonda dell'ex foro boario e la vasta area adiacente, pressochè quadrata, attualmente priva di identità: a tal fine la disposizione lungo l'asse est-ovest e l'altezza del volume di progetto, definisce e misura gli spazi, ponendosi come quinta prospettiva dei due grandi vuoti con i quali si confronta, e offre l'opportunità di rivitalizzare, con le nuove funzioni che propone, un'area altrimenti ai margini ma paradossalmente all'immediato ridosso del nucleo storico della città di Codroipo. In continuità con il carattere di natura formale del parco dell'ex foro boario, il gigantesco pergolato arboreo si caratterizza per le facciate completamente rivestite da piante rampicanti che celano ma non interrompono (il piano terra è completamente libero e passante) ed è dove, al suo interno, un sistema di rampe e ballatoi e la copertura con pannelli fotovoltaici trasparenti offrono una nuova esperienza di giardino verticale, di spazio aperto e chiuso allo stesso tempo.

Un compatto blocco di quattro piani ospita le sedi delle associazioni, un bar-ristorante, un ufficio informazioni e servizi pubblici a corollario delle attività che si svolgeranno nello spazio funzionale sotto la grande tettoia verde e nelle aree attrezzate all'esterno; esso è collegato ad un parcheggio interrato di 124 posti auto al di sotto della vasta area retrostante il cui utilizzo è garantito anche in occasione degli eventi più significativi per la comunità (fiere, luna park, manifestazioni popolari) che tradizionalmente li hanno luogo e che usualmente ospita un parcheggio capace di ulteriori 142 stalli (per un totale di 266 posti auto

complessivi). L'accessibilità al parcheggio avviene attraverso un riordino della viabilità che prevede l'ingresso da via Foro Boario lungo il lato est del parcheggio, a senso unico, per uscire su via Monte Nero che viene allargata per il passaggio delle corriere. Le associazioni di Codroipo possono contare su quattro sale frazionabili di circa 110mq ciascuna, dotate di servizi igienici e vani accessori e di deposito, mentre il bar al piano terra è collegato ad una sala ristorante con terrazzi che affacciano direttamente all'interno del grande volume verde, la cui permeabilità alla luce e all'aria è garantita dalle pareti realizzate in struttura e grigliati metallici ma nello stesso tempo regolata dalla presenza delle piante rampicanti (vite canadese e fallopia su tutte): un sistema di vasche per la raccolta dell'acqua piovana situate sul tetto ne fornisce l'irrigazione.

La dotazione di servizi, la regolarità strutturale e la flessibilità dovuta alle dimensioni permettono un utilizzo finalizzato alle più svariate attività ricreative, dal cinema all'aperto all'organizzazione di conferenze, all'allestimento di mostre tale da renderlo una costante presenza nella vita della cittadinanza in grado, come un moderno chiostro, di scandirne i momenti, quelli più quotidiani tanto quanto quelli più speciali e significativi.

Sul lato verso Foro Boario verrà realizzata la pista ciclabile come da Piano del traffico.



Vista del nuovo edificio "solare" mercato- polifunzionale

## 7\_QUADRO ECONOMICO DI SPESA

Il quadro economico è stato suddiviso in due fasi, di cui la seconda fase comprende i lavori opzionali relativi alla sala consiliare, all'edificio dell'ex banca e dell'agenzia immobiliare.

QUADRO ECONOMICO							
A	LAVORI A BASE D'ASTA						
a1	Prima Fase						
	a1,1	Edificio su area ex Canonica			€ 1.096.000,00		
	a1,2	Piazza del campanile			€ 96.000,00		
	a1,3	Parcheggio interrato retro duomo			€ 305.910,00		
	a1,4	Edificio due chiostri retro duomo			€ 1.280.000,00		
	a1,5	Parcheggio a raso laterale nuova canonica			€ 127.500,00		
	a1,6,1	Edificio "verde" area mercato			€ 1.726.650,00		
	a1,6,2	Struttura in acciaio "verde" area mercato			€ 202.500,00		
	a1,6,3	Imp. Fotovoltaico "verde" area mercato			€ 87.750,00		
	a1,7	Parcheggio interrato area mercato / lunapark			€ 950.400,00		
	a1,8	Parcheggio a raso area mercato / lunapark			€ 405.000,00		
	a1,9	Aiuole verdi			€ 18.400,00		
	a1,10	Pista ciclabile			€ 49.500,00		
						€ 6.345.610,00	
a2	Seconda fase						
	a2,1	Piazza Garibaldi			€ 360.000,00		
	a2,2	Vicolo Fossalat			€ 30.000,00		
	a2,3	Parco foro boario			€ 212.500,00		
	a2,4	Viabilità foro boario			€ 676.500,00		
						€ 1.279.000,00	
					Totale lavori a base d'asta		€ 7.624.610,00
a3	Oneri legati alla sicurezza di prima Fase ( 3% in ragione delle opere )				€ 190.368,30		
a4	Oneri legati alla sicurezza di seconda Fase ( 3% in ragione delle opere )				€ 38.370,00		
					Totale oneri della sicurezza		€ 228.738,30
Sommatorie Opere "A"							€ 7.853.348,30
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE						
b2	Rilievi accertamenti ed indagini sottoservizi				€ 39.266,74		
b3	Spostamento e modifica allacciamenti pubblici servizi – ENEL-GAS-TELECOM-CAP Iva inclusa				€ 20.000,00		
b4	I.V.A. 10% su a1,2, a1,3, a1,5, a1,7, a1,8, a1,9, a1,10, a2,1, a2,2, a2,3, a2,4 (opere di urbanizzazione secondaria)				€ 323.171,00		
b5	I.V.A. 10% su a1,4, (ristrutturazioni)				€ 128.000,00		
b6	I.V.A. 22% su a1,1, a1,6,1, a1,6,2, a1,6,3 (nuova costruzione)				€ 684.838,00		
b7	Spese tecniche e generali (Progettazione, Pratica GSE, Pratiche ENEL, Accertamenti di laboratorio e/o verifiche tecniche)				€ 392.667,42		
b8	I.V.A. 22% su Spese Tecniche e Generali				€ 86.386,83		
b9	Incentivo per progettazione comprensivo di oneri				€ 98.166,85		
b10	Imprevisti ed arrotondamenti				€ 128.737,72		
b11	Accordo Bonario 3% di A ( fondo Ex art. 12 DPR 554/99 )				€ 235.600,45		
b12	Contributo Autorità Vigilanza				€ 9.816,69		
Sommatoria Opere “B”							€ 2.146.651,70
Totale Complessivo Opere “A” + Opere “B”							€ 10.000.000,00



QUADRO ECONOMICO OPERE OPZIONALI						
A	LAVORI A BASE D'ASTA					
	a2,3	Edificio ex Agenzia immobiliare				
	a2,4	Edificio ex Sala consigliare				
	a2,5	Edificio ex Banca				
					€ 2.753.415,00	
				Totale lavori a base d'asta	€ 2.753.415,00	
a2	Oneri legati alla sicurezza di seconda Fase ( 3% in ragione delle opere )				€ 82.602,45	
				Totale oneri della sicurezza	€ 82.602,45	
				Sommatorie Opere "A"	€ 2.836.017,45	
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE					
	b1	acquisizione o espropriazione di aree o immobili			€ 624.000,00	
	b3	Spostamento e modifica allacciamenti pubblici servizi				
		– ENEL-GAS-TELECOM-CAP Iva inclusa			€ 12.000,00	
	b5	I.V.A. 10% su a1,4, a2,3, a2,4 a2,5 (ristrutturazioni)			€ 275.341,50	
	b7	Spese tecniche e generali (Progettazione, Pratica GSE, Pratiche ENEL,				
		Accertamenti di laboratorio e/o verifiche tecniche)			€ 141.800,87	
	b8	I.V.A. 22% su Spese Tecniche e Generali			€ 31.196,19	
	b9	Incentivo per progettazione comprensivo di oneri			€ 35.450,22	
	b10	Imprevisti ed arrotondamenti			€ 155.568,22	
	b11	Accordo Bonario 3% di A ( fondo Ex art. 12 DPR 554/99 )			€ 85.080,52	
	b12	Contributo Autorità Vigilanza			€ 3.545,02	
				Sommatoria Opere “B”	€ 1.363.982,55	
				Totale Complessivo Opere “A” + Opere “B”	€ 4.200.000,00	



Vista della nuova sala consiliare