

Q U A D R U V I U M 2 0 1 4

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

R E L A Z I O N E

QUADRUVIUM 2014

CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL CENTRO DI CODROIPO

RELAZIONE

PREMESSA

Una città deve essere capace di rigenerare se stessa, risanare il proprio tessuto, conservare il proprio valore, trovare risorse economiche per ricostruire e rinnovare gradatamente i propri edifici.

Una città con varietà di scenario stradale, di ampiezze di percorsi e di ricchezze di funzioni produce coinvolgimento sociale ed è fonte di gioia e di orgoglio da parte degli abitanti.

Deve inoltre contenere elementi riconoscibili che servano come punto di riferimento territoriale e aiutino a differenziare le varie parti della città.

Il centro di Codroipo, perimetrato dal bando di concorso, possiede le caratteristiche ottimali per una efficace riqualificazione dei suoi spazi pubblici e dei suoi edifici integrati in un contesto urbano unitario.

L'ISOLA PEDONALE

L'intervento preliminare da attuare riguarda la regolamentazione del traffico meccanico che deve essere confinato ai margini dell'area che, depurata dall'inquinamento aereo e acustico, viene restituita quale **isola pedonale** all'uso corretto della cittadinanza, la *civitas*.

Per dare corso all'**isola** sono previsti i seguenti interventi sulla viabilità:

- il traffico meccanico di via C. Battisti non attraverserà più Piazza Garibaldi, ma sarà consentito solamente per alimentare l'autorimessa in area parrocchiale;
- il traffico meccanico in via Giardino sarà soppresso; diventerà così il principale collegamento pedonale fra Piazza Garibaldi, l'area fieristica e i giardini pubblici;
- piazza Giardini pubblici cesserà di funzionare come rotonda spartitraffico e verrà riunita con l'area delle fiere; si otterrà così un ambito unitario, a destinazione polifunzionale, svago, commercio e manifestazioni, con la

circolazione meccanica confinata nella viabilità perimetrale.

A sostegno dell'**isola pedonale** sono previste **due autorimesse**:

- la prima - accessibile da via C. Battisti e situata nell'area di proprietà della Parrocchia - ha una capienza di **57 posti** auto in struttura, che possono essere raddoppiati quando il piazzale compreso tra l'abside del Duomo e la nuova Canonica non è interessato dalle attività all'aperto dei giovani dei centri estivi;
- la seconda - sita a nord dell'ex Foro boario - avrà due piani interrati della capacità complessiva di **328 posti** auto.

Esaminiamo ora in dettaglio i diversi settori cittadini compresi nell'isola pedonale.

1. Area del Municipio: la nuova piazza.

La richiesta del Bando di concorso di una piazza circondata da edifici "che abbia le caratteristiche di luogo connettivo, collettivo e di socializzazione" si può attuare con l'abbattimento di tutti i volumi edilizi che il bando di concorso enumera come demolibili. La nuova piazza (quota + 41.5 m) sarà così perimetrata: a sud dal fabbricato del Municipio, depurato della esistente Sala Consiliare; a est dal volume del Duomo; a ovest da un **edificio a ponte** di tre piani - disposto lungo piazza Garibaldi - che scavalca la nuova Sala Consiliare Polivalente, con accesso da piano terra a fianco del Municipio (quota + 40.0 m).

Al centro della piazzetta sventa il campanile, che imprimerà una forte carica dinamica allo spazio rendendolo ancora più attraente. Completano la nuova piazza, a nord, un edificio a un solo piano da destinare a caffè-bar con tavolini all'aperto e a sud - a ridosso del Municipio - un volume ampiamente vetrato a destinazione commerciale.

L'edificio che perimetra la nuova piazza verso ovest e che si affaccia su via C. Battisti è formato da due possenti masse murarie, rivestite con mattoni analoghi a quelli del Municipio, fra le quali è tesa una struttura a ponte di un piano ampiamente vetrata sui due lati. L'edificio conterrà nella parte sud, al piano terra, l'ingresso della Sala Polivalente e al piano superiore gli uffici amministrativi sfrattati in seguito alla demolizione dell'esistente Sala Consiliare. Al piano superiore, nel volume che forma il ponte, si propone di collocare una **Ludoteca**

comunale, servizio dedicato all'esperienza del gioco e alla promozione della cultura ludica aperto a fruitori di ogni età. La ludoteca è un luogo di svago, di socializzazione, di integrazione e di educazione, che attraverso il gioco e l'animazione promuove il benessere, il divertimento e il piacere degli utenti.

La ricostruzione **della Sala Consiliare** è l'occasione per dotare Codroipo di una struttura polivalente che possa ospitare sia le riunioni del Consiglio Comunale che concerti, congressi, conferenze... Una capienza di circa **200 posti** sembra consona a una gestione snella e funzionale della sala, fruibile nelle più diverse occasioni di aggregazione e di svago della Comunità. La pianta, un cerchio con raggio di 8 metri, genera in alzato un tronco di cono capovolto avvolto da una balconata; la platea è leggermente inclinata verso il podio; un vasto foyer, da usare anche come spazio espositivo, è accessibile da piazza Garibaldi. La Sala è dotata di illuminazione naturale zenitale.

Con la nuova piazza, procedendo da largo San Francesco, si crea un **percorso pedonale** che attraversa piazza Garibaldi e, procedendo lungo via Giardino - privata del traffico meccanico - consentirà di raggiungere agevolmente l'area dei Giardini pubblici e delle Fiere.

Nel programma di ristrutturazione di quest'area è prevista anche la sostituzione dell'edificio attualmente sede di un'agenzia immobiliare, il cui sito è indispensabile per l'accesso all'autorimessa. È prevista la ricostruzione di una volumetria equivalente all'esistente.

2. Area compresa fra l'abside del Duomo e la nuova Canonica

La zona absidale del Duomo è stata aggredita in passato da un corpo di fabbrica di grandi dimensioni che in seguito alla costruzione della nuova Canonica può essere demolito. Si pone quindi il problema della riqualificazione sia funzionale che architettonica di questa parte della chiesa, atta a svolgere un ruolo non secondario nella nuova configurazione e nell'utilizzo dello spazio. Si propone la costruzione di un **porticato** che, avvolgendo l'abside, possa ospitare sia cerimonie religiose all'aperto che manifestazioni musicali e teatrali. Il livello della copertura sarà quello delle navate laterali della chiesa che ospitano la Sacrestia e la Cappella feriale, con le quali si raccorderà cingendo il volume absidale con una profonda e ombrosa cavità delimitata da due volumi di servizio formanti boccascena. L'abside, liberata dalle superfetazioni e arricchita da un nuovo

elemento architettonico, il porticato, si integrerà armoniosamente con la pregevole compagine volumetrica del Duomo.

Le attività organizzate dalla Parrocchia con i giovani dei Centri estivi troveranno attuazione in questo vasto **piazzale** ricondotto a un unico livello altimetrico (+ 41.5 m), lo stesso della nuova Piazzetta retrostante il Municipio. È una piattaforma di 1200 metri quadrati, atta ad accogliere nei mesi estivi eventi e interventi improntati alla più grande flessibilità di utilizzo. Per il resto dell'anno potrà essere adibita a **parcheggio**, con accesso da via Duomo e via C. Battisti, raddoppiando il numero dei posti auto previsti nell'autorimessa sottostante.

Nell'area posta a levante del Duomo è stato recentemente costruito un **giardino recintato** - configurato come luogo dei passi perduti - dotato di una forte carica simbolica e sacrale. L'essenza arborea prescelta, *cupressus sempervirens*, contribuisce a esaltare questa immagine. Volendo rendere questo luogo più godibile per i fedeli e i giovani dei centri estivi, sarà opportuno sostituire la vegetazione esistente con caducifoglie a grande sviluppo, che negli assolati mesi estivi proiettino una benefica ombra sull'area ove le persone si radunano.

3. Vicolo Fossalat

È una corte del centro storico raggiungibile da un vicolo che si diparte da via C. Battisti. La costruzione della nuova Canonica, pur inserita armoniosamente nel contesto con i suoi volumi bassi e frastagliati, ha alterato in parte il carattere residenziale minore di questo ambito. Volendo preservare un frammento della Codroipo storica, si propone di restaurare l'edilizia esistente e di valorizzare il carattere domestico della corte con pavimentazioni e alberature appropriate.

4. Area dell'ex Foro boario

Opportunamente ristrutturata, quest'area può diventare un luogo urbano di grande attrazione e interesse per una popolazione anche più vasta di quella codroipese. La prima tappa per rivitalizzare la zona è la ricostruzione del fabbricato attualmente adibito a magazzino, che ospiterà al piano terra un **portico** per il mercato e ai piani superiori le sedi delle associazioni locali. Si propone di costruire, sul lato opposto del terreno, un **fabbricato gemello** allo scopo di creare una piazza (3300 mq) limitata a nord da una struttura a palcoscenico e lasciata aperta a sud verso il Giardino pubblico. Così attrezzata la piazza potrà accogliere

manifestazioni di ogni tipo: commerciali, culturali, musicali, fieristiche... Sottostante la piazza è prevista un'**autorimessa a due piani** della capacità di **328 autovetture**. Interrotta la circolazione rotatoria attorno al giardino ottocentesco si realizza la saldatura di questo spazio alberato con la nuova piazza delle manifestazioni e dei mercati.

Sarà un ambito unitario, solcato da una **vasca d'acqua** di 85 metri ove piccoli natanti potranno essere messi a disposizione dei bambini. In questo spazio verde e attrezzato si vogliono creare le condizioni affinché, al riparo dal traffico motorizzato, le madri possano controllare i piccoli mentre giocano. La vegetazione dell'ex Foro boario, in origine probabilmente di una sola essenza, ha subito nel dopoguerra imponenti manomissioni e sostituzioni tanto che oggi poco rimane dell'antica bellezza. Partendo dal platano secolare, un programma progressivo di rivitalizzazione e sostituzione di alcune essenze arboree può essere studiato con esperti del settore procedendo con delicatezza e sensibilità senza abbattimenti intempestivi e traumatici.

Varietà di funzioni concentrate nello stesso ambito producono **unità nella diversità**, che è l'essenza stessa della vita nella città.

5. La nuova autostazione

L'autostazione, ubicata a fianco della stazione ferroviaria, riverserà il traffico degli automezzi sull'anello stradale che circonda la futura **isola pedonale**.

Dal punto di vista dell'utenza si può quindi parlare di un sistema integrato **rotaia-gomma** con indubbio vantaggio per i passeggeri in transito.

L'asse stradale previsto attorno all'area fieristica e ai giardini, contribuirà in modo determinante allo smaltimento del traffico delle autocorriere che non dovranno più attraversare il centro storico.

INTEGRAZIONE URBANISTICA

Il nuovo edificio che si affaccerà su piazza Garibaldi sarà del tipo a ponte per garantire la continuità spaziale fra questa piazza e la nuova.

Demolita l'attuale Sala del Consiglio la facciata nord del Municipio dovrà essere ridisegnata, tenuto conto che lo scalone monumentale dell'edificio si affaccerà direttamente sulla nuova Piazzetta come elemento architettonico di rilievo.

Inoltre, rimosse le superfetazioni a ridosso dell'abside del Duomo, lo scoprimento

di questo e delle navate laterali permetterà la realizzazione di un porticato aperto verso la nuova Canonica.

Per le facciate sarà impiegato il mattone faccia vista, così da assimilare cromaticamente le nuove volumetrie a quelle del Municipio. La Sala del Consiglio invece si inserirà nella composizione per contrasto, sia sotto il profilo formale (tronco di cono rovesciato) che dei materiali di rivestimento (ceramica).

GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

La pianificazione e la realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione del patrimonio comunale, nel rispetto dei tempi e degli standard di costo e di qualità stabiliti, migliora la capacità di risposta dei cittadini anche al fine di valorizzare nel tempo il patrimonio pubblico della città. Anche a Codroipo la sensibilità dei cittadini-utenti è sempre più esigente nei confronti della qualità delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione realizzati nonché dei servizi erogati dal Comune. Il progettista che redige il piano di manutenzione dovrà scegliere una **strategia manutentiva di tipo preventivo**. L'efficacia e l'efficienza degli interventi attivati dall'Amministrazione costituiscono per il cittadino uno dei principali parametri di valutazione delle capacità stesse dell'Amministrazione.

SOSTENIBILITÀ ENERGETICA E COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

La proposta di trasformazione urbanistica di Codroipo nella zona perimetrata dal bando di concorso, non può prescindere da un'attenta analisi della componente energetico-ambientale in riferimento sia alle strutture già esistenti che a quelle di cui è prevista la sostituzione.

Nella prospettiva della dismissione degli impianti alimentati con combustibili fossili, si propone l'adozione generalizzata di **fonti energetiche rinnovabili**, quali il **solare fotovoltaico** - da impiegare sulle coperture degli edifici in forma di pannelli e guaine di silicio amorfo - e il **geotermico** a bassa entalpia - utilizzando sonde geotermiche e pompe di calore.

L'obiettivo è l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili massimizzando gli autoconsumi. In questo quadro, **sistemi di accumulo** giocheranno un ruolo strategico quale fattore abilitante: gli eccessi prodotti dai sistemi solari o al contrario le carenze devono essere affrontati nell'ottica di un efficiente **accumulo dell'energia**, che garantisca all'utente un uso costante delle fonti pulite.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La gestione intelligente della pubblica illuminazione di Codroipo e delle attività ad essa connesse ha come premessa l'innovazione tecnologica, l'ottimizzazione delle risorse, la compatibilità con la normativa con l'obiettivo ulteriore di migliorare il servizio risparmiando. Un piano di intervento, deve prevedere le seguenti attività:

- l'adozione del regolatore di flusso sugli impianti di nuova costruzione e su quelli esistenti con potenza superiore a 10 KW;
- l'utilizzo di un sistema di tele gestione centralizzato per la segnalazione dei guasti in tempo reale;
- la sostituzione dei centri luminosi obsoleti;
- la sostituzione delle lanterne semaforiche a incandescenza tradizionale;
- il censimento completo degli impianti di illuminazione pubblica.

Con l'adozione di questi provvedimenti si ipotizza che il risparmio medio possa attestarsi attorno al 30% sul totale dei consumi degli impianti attualmente gestiti.

Per quanto attiene all'ottimizzazione fisica degli impianti, gli adeguamenti consigliati sono:

- la sostituzione delle armature stradali con nuove apparecchiature di illuminazione rispondenti alla normativa regionale vigente;
- la sostituzione delle lampade a vapori di mercurio con lanterne a led;
- il bilanciamento delle linee in termini di carico applicato alle fasi;
- la sostituzione delle lampade semaforiche tradizionali con lanterne a led.

PROGETTO REALIZZATO PER FASI SUCCESSIVE

La vastità dell'area interessata dal progetto di riqualificazione urbanistica ed edilizia comporta la definizione di un programma attuativo capace di organizzare nel tempo gli interventi previsti. Considerate le risorse finanziarie a disposizione dell'Ente, si propone di dare la priorità all'intervento progettato a nord del Municipio, al fine di realizzare la nuova Piazzetta e gli edifici che la delimitano.

Le risorse finanziarie a disposizione dell'Ente consentono di coprire i costi degli espropri, delle demolizioni e dei nuovi fabbricati come si evince dal quadro economico allegato.

In un secondo tempo, ma non troppo dilazionato, sarebbe la volta dell'area dell'ex Foro Boario, ricorrendo per l'attuazione delle opere in questo settore alla

collaborazione pubblico-privato secondo il modello del *project financing*, soprattutto per quanto riguarda la costruzione e la gestione dell'autorimessa interrata.

Infine, connessa alla creazione dell'isola pedonale, si ritiene non dilazionabile la realizzazione dell'autorimessa in area parrocchiale. Anche quest'opera presenta le caratteristiche ottimali per un'attuazione pubblico-privata, ove - in luogo dell'ente pubblico - potrebbe figurare la Parrocchia stessa.

CONCLUSIONI

Gli interventi proposti mirano ad **accrescere** il valore di Codroipo sia sotto il profilo della dotazione di servizi che di quello umano.

La città è luogo di **attività dinamiche** con i suoi giardini, le sue piazze e i suoi momenti di pausa - diversi da quelli della campagna che ha i suoi propri ritmi in uno scenario di calma bellezza.

Il contatto umano è il più grande dono che la città può offrire alle persone che hanno il privilegio di risiedervi.

La città è il grande palcoscenico e i cittadini ne sono gli attori; ognuno ha il suo ruolo di interprete nel dramma della vita di ogni giorno

Theo Crosby

31 Marzo 2014

QUADRUVIUM 2014

CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEL CENTRO DI CODROIPO

QUADRO ECONOMICO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA PIAZZA DEL MUNICIPIO E DEGLI EDIFICI ANNESSI

OPERE

Demolizione fabbricati	€ 95.000,00
Sala Consiliare	€ 1.510.000,00
Edificio a ponte sopra la Sala Consiliare	€ 4.380.000,00
Corpo di servizio della Sala Consiliare	€ 360.000,00
Sistemazione area pedonale tra la Sala Consiliare e il Duomo	€ 250.000,00
	€ 6.595.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE

I.V.A su opere 22%	€ 1.450.900,00
Espropri	€ 800.000,00
Spese tecniche	€ 990.000,00
Imprevisti	€ 164.100,00
	€ 3.405.000,00

TOTALE € 10.000.000,00