



CITTA' DI LODI

Piazza Broletto, 1 – 26900

**DIREZIONE ORGANIZZATIVA 3
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
GESTIONE TECNICA E MANUTENTIVA DEL DEMANIO
E DEL PATRIMONIO COMUNALE**

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL VANO CORSA E IMPIANTO ELEVATORE CON ANNESSA PENSILINA DI COPERTURA PER ASCENSORE DI SERVIZIO AL PARCHEGGIO MULTIPIANO PRESSO P.ZZA MATTEOTTI

PFTE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA
Ing. Federico Mennuti
Ordine Ingegneri Mantova n. 1113A

RIFERIMENTO ELABORATO															DATA: 07.2026					REVISIONE						
SEZIONE																				n.	data					
			codice commessa						Num.		Fase			Lotto												
G	E	N	2	6	0	2	8	M	C	O	0	2	P	F	T	E	/	/	/							

REDATTO	F.B.
CONTROLLATO	C.B.
APPROVATO	L.S.

VISTO DEL COMMITTENTE IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO Arch. F.A. Macalli		
---	--	--

Sommario

1	DECRETI VINCOLI TUTELA SOPRINTENDENZA	2
1.1	DECRETO MINISTERIALE del 24 maggio 1954.	2
1.2	DECRETO MINISTERIALE del 09 agosto 1964.	3
1.3	DECRETO MINISTERIALE del 25 agosto 1965.	4
1.4	DECRETO MINISTERIALE del 06-04-1995.	5
2	LODI CASTELLO.	6
2.1	RELAZIONE STORICO-ARTISTICA	6
3	IL TEMA DELLA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MATTEOTTI.	7
3.1	CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MATTEOTTI E DELLE AREE CONTERMINI.	8
3.2	OGGETTO DEL CONCORSO E PROCEDURA.	8
4	CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MATTEOTTI E DELLE AREE CONTERMINI DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE – D.I.P.	9
4.1	PREMESSA.	9
4.2	CENNI STORICI.	9
4.3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	20
4.4	LO STATO DEI LUOGHI	27
4.5	OGGETTO DEL CONCORSO DI IDEE	31
4.6	OBIETTIVI GENERALI E BISOGNI DA SODDISFARE	37
4.6.1	CONNETTERE	38
4.6.2	RIFUNZIONALIZZARE	38
4.6.3	EFFICIENTARE.	38
4.6.4	CONCLUSIONI	39
4.7	SCELTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.	40
5	OGGETTO DELL'INCARICO	43
6	QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO	46

1 DECRETI VINCOLI TUTELA SOPRINTENDENZA

1.1 DECRETO MINISTERIALE del 24 maggio 1954.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona adiacente di Castello di Lodi, sita nell'ambito del comune di Lodi.

IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

- Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;
- Visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1910, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;
- Considerato che la Commissione provinciale di Milano per la protezione delle bellezze naturali, nell'adunanza del 31 ottobre 1950 includeva nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona adiacente al Castello di Lodi, sita nell'ambito del comune di Lodi;
- Considerato che l'elenco di tali immobili è stato pubblicato ai sensi del citato art. 2 della legge sulle bellezze naturali, per un periodo di tre mesi all'albo del comune di Lodi;
- Vista l'opposizione presentata dal sindaco di Lodi, contro la proposta di vincolo;
- Considerato che l'opposizione predetta è infondata in quanto il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità ma impone l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, tutti i progetti di qualsiasi costruzione che si intenda erigere nella zona vincolata;
- Riconosciuto che la zona predetta, oltre a formare con l'alberatura adiacente al Castello, un quadro panoramico di non comune bellezza, costituisce un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale;

Decreta:

La zona sita nel territorio del comune di Lodi, delimitata dalla piazza Vittorio Emanuele, dagli spalti di corso Archinti, dalla via del Guasto e dalla strada di Circonvallazione, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è, quindi, sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella Legge stessa.

Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella Gazzetta Ufficiale insieme con il verbale della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Milano. La Soprintendenza ai monumenti di Milano curerà che il comune di Lodi provveda all'affissione della Gazzetta Ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il Comune stesso tenga a disposizione degli interessati altra copia della Gazzetta Ufficiale con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La Soprintendenza comunicherà al Ministero la data della effettiva affissione della Gazzetta Ufficiale stessa.

Roma, addì 24 maggio 1954

Il Ministro – MARTINO

Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Milano

Verbale numero 3 dell'adunanza del 31 ottobre 1950

LODI. Zona del Castello - Vincolo panoramico.

Il presidente richiama l'attenzione della Commissione sul vincolo panoramico della zona del Castello di Lodi che già fu oggetto di discussione nella seduta del 14 luglio 1948.

La Commissione aveva espresso parere favorevole all'opportunità di vincolare la zona adiacente al Castello delimitata dalle vie Dalmazia, piazza Vittorio Emanuele, via del Guasto e spalti di corso Archinti, al fine di proteggerla da eventuali costruzioni che offenderebbero la visuale e il panorama del Castello stesso, stabilendo che eventuali costruzioni lungo il viale Dalmazia dovrebbero essere a piano terreno, più un piano in arretrato di metri 10 dal filo stradale e distanti metri 30 circa l'una dall'altra mantenendo così a verde la zona retrostante compresa tra il viale e gli spalti, a ridosso dei giardini annessi alle abitazioni di via del Guasto e conservando la torre e i ruderi del Castello verso Porta Milano.

Questa zona è in fregio alla strada Emiliana, dalla quale il paesaggio è in piena vista, ed è detta della Colombina Bassa; ha un dislivello di m. 10 dalla città, compensando da una scarpata coronata da una cerchia di costruzioni del '700 e dell'800 e viene a costituire lungo il tratto di via molto frequentato anche dai turisti un panorama particolarmente interessante della città disposta ad arco di cerchio.

Inoltre, dall'estremo della piazza dove esiste il Castello si ha la possibilità di vedere tutta la catena delle Alpi.

La Commissione, tenuto conto delle ragioni espresse dal rappresentante del comune di Lodi, esprime parere favorevole al Vincolo ai sensi dell'art. 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Lodi (Milano) Adiacenze del Castello - Vincolo paesistico.

Elenco dei mappali compresi fra la via Dalmazia, la piazza Vittorio Emanuele, la via del Guasto e gli spalti di corso Archinti, da sottoporre al vincolo della legge 29 giugno 1939 n. 1497, in seguito al parere espresso dalla Commissione per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Milano nella seduta del 31 ottobre 1950.

Zona « Colombina Bassa »

Numeri 712, 713, 770, 1001, 1276, 1277, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1294, 1296, 1297, 1298, 1316, 1390.

1.2 DECRETO MINISTERIALE del 09 agosto 1964.

SOPRINIENDENZA AI MONUMENTI DELLA LOMBARDIA

Milano li 9 Agosto 1964

N. 6049 LP/oL

Al Comune di LODI (Milano)

Allegati. 2

OGGETTO: LODI (Milano)

Tutela paesistica della zona adiacente 11 Castello.

La Commissione per la tutela delle Bellezze Naturali della Provincia di Milano, nell'adunanza del 23 giugno 1964, ha deliberato di sottoporre a vincolo, a norma dell'art. 1 n. 4 della legge 29 giugno 1939 n. 1497, la zona adiacente al Castello sito in codesto Comune.

A norma dell'art. 2 ultimo comma della legge citata se ne dà comunicazione a codesta Amministrazione, affinché il provvedimento sia esposto, per periodo di tre mesi all'Albo di codesto Comune.

Entro il detto termine e successivo termine di tre mesi, i proprietari interessati possono produrre opposizione al Ministero della Pubblica Istruzione tramite questa Soprintendenza.

Si allega una planimetria ed uno stralcio del verbale dell'adunanza del 23 giugno 1964.

I presenti allegati, affinché gli interessati abbiano la facoltà di prenderne visione devono essere anche esposti presso l'Ufficio Segreteria di codesto Comune e restituiti a questa Soprintendenza muniti del timbro, data a attestazione dell'avvenuta pubblicazione all'Albo.-

Pertanto, è fatto obbligo a codesta Amministrazione della presentazione dei progetti a questa Soprintendenza per qualsiasi opera inerente alla zona in questione.

p. IL, SOPRINTENTE

Il Direttore

Fto A.Degani

LODI (Milano) - Tutela paesistica della zona adiacente il Castello.

LA COMMISSIONE,

esaminata la documentazione fotografica e planimetrica della zona;

considerato che il castello visconteo con il suo grande, torrione che domina gli spalti naturali della città, circondato dalla ricca vegetazione del cortile del Castello, e del vicino giardino dell'Acquedotto forma un quadro naturale di singolare bellezza che costituisce, per unanime riconoscimento, una delle maggiori bellezze della città,

vista la necessità di tutelare le aree adiacenti al complesso di cui sopra affinché eventuali nuove opere non pregiudichino la caratteristica e la visuale dell'insieme.

considerato anche che tale provvedimento di tutela è un completamento dei vincoli già preesistenti relativi alla zona della Colombina Bassa ed al viale del passeggio;

delibera,

al sensi dell'art. 1 no 4 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 l'apposizione del vincolo nei riguardi della zona adiacente il Castello di Lodi delimitata da:

Piazzale Fiume – Viale Dalmazia – mapp. 784 – Via del Guasto – mappali 425,480,471 – Via Morena – mapp.448 – Via Garibaldi – mapp.900,899 – Viale 4 Novembre – Via Dante – Viale 28 Ottobre – fino a ricongiungersi con il Piazzale Fiume -

Ing. Federico Mennuti

Via Fenilazzo 11 – Castiglione d/S (MN)

339-4026660 – federico.mennuti@mennutieco.com

1.3 DECRETO MINISTERIALE del 25 agosto 1965.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona adiacente il castello di Lodi (Milano).

IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

- Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;
- Visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta ;
- Esaminati gli atti;
- Considerato che la Commissione provinciale di Milano per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 23 giugno 1964 ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona adiacente al castello in Lodi;
- Considerato che il verbale della suddetta Commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di Lodi (Milano) ;
- Visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;
- Considerato che - indipendentemente dal rilascio della licenza edilizia - il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;
- Riconosciuta che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, costituita dal castello Visconteo con il suo grande torrione, che domina gli spalti naturali della città, circondato dalla ricca vegetazione del cortile e del vicino giardino dell'acquedotto, forma un quadro naturale di singolare bellezza che costituisce, per unanime riconoscimento, una delle maggiori attrattive della città;

Decreta:

La zona sita nel territorio del comune di Lodi (Milano) adiacente al castello, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. Tale zona è delimitata nel modo seguente : piazzale Fiume, viale Dalmazia, mappali 784 e 1916, via del Guasto, mappali 425, 480 e 471, via Morena, mappale 418, via Garibaldi, mappali 900 e 889, viale 4 Novembre, via Dante, viale 28 Ottobre fino a ricongiungersi con il piazzale Fiume.

Il presente decreto sarà pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella Gazzetta Ufficiale insieme con il verbale della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Milano.

La Soprintendenza ai monumenti di Milano curerà che il comune di Lodi provveda all'affissione della Gazzetta Ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il Comune stesso tenga a disposizione degli interessati altra copia della Gazzetta Ufficiale con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La Soprintendenza comunicherà al Ministero la data della effettiva affissione della Gazzetta Ufficiale stessa.

Roma, addì 25 agosto 1965

p. Il Ministro: CALEFFI

Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Milano

Verbale n. 1 dell'adunanza del 23 giugno 1964

LODI (Milano) - Tutela paesistica della zona adiacente il Castello.

LA COMMISSIONE

Esaminata la documentazione fotografica e planimetrica della zona;

- Considerato che il castello Visconteo con il suo grande torrione che domina gli spalti naturali della città, circondato dalla ricca vegetazione del cortile del castello e del vicino giardino dell'acquedotto forma un quadro naturale di singolare bellezza che costituisce, per unanime riconoscimento, una delle maggiori bellezze della città;
- Vista la necessità di tutelare le aree adiacenti al complesso di cui sopra affinché eventuali nuove opere non pregiudichino la caratteristica e la visuale dell'insieme;
- Considerato anche che tale provvedimento di tutela è un completamento dei vincoli già preesistenti relativi alla zona della Colombina Bassa ed al viale del passeggio;

Delibera :

Al sensi dell'art. 1 n. 4 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, l'apposizione del vincolo nei riguardi della zona adiacente al castello di Lodi delimitata da:

piazzale Fiume, viale Dalmazia, mapp. 781, 1916, via del Guasto, mappali 425, 480, 471, via Morena, mappale 448, via Garibaldi, mappali 900 e 889, viale 4 Novembre, via Dante, viale 28 Ottobre fino a ricongiungersi con il piazzale Fiume.

1.4 DECRETO MINISTERIALE del 06-04-1995.

Ministero dei Beni Culturali e Ambientali

UFFICIO CENTRALE PER I BENI AMBIENTALI ARCHITETTONICI ARCHEOLOGICI ARTISTICI E STORICI

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTA la legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
- VISTO il Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n. 29;
- VISTA la notifica del 15/6/1912 con la quale ai sensi dell'art. 5 della legge 20/6/1909 n. 364 veniva assoggettato a tutela l'immobile denominato Castello Barnabò Visconti, sito in provincia di Milano, comune di Lodi;
- CONSIDERATO che è necessario aggiornare detta notifica per l'individuazione catastale attuale del cespite poiché la suddetta notifica ne era priva;
- CONSIDERATO che, da recenti scavi, sono stati rinvenuti elementi di fortificazione, parti essenziali e significative del Castello Barnabò Visconti;
- RITENUTA, pertanto, la necessità di provvedere all'emanazione del presente provvedimento, ai fini dell'aggiornamento e dell'estensione della notifica dell'interesse storico-artistico del complesso in parola
- VISTI gli artt. 1 e 71 della citata legge 1089/1939:

DECRETA:

Art. 1 - è rinnovata, ai sensi dell'art. 71 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, la dichiarazione di importante interesse già notificato ai sensi della legge 364/1909, per l'immobile denominato Castello Barnabò Visconti, sito in provincia di Milano, comune di Lodi, segnato in catasto al Fg. 38, particella 414, e resta, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella stessa legge 1089/1939;

Art. 2 - ai sensi della citata legge 1089/1939 sono dichiarati di interesse particolarmente importante, per i motivi contenuti nell'unita relazione storico-artistica, gli elementi di fortificazione, facenti parte integrante del Castello Barnabò Visconti, siti in provincia di Milano, comune di Lodi, segnati in catasto al Fg. 38, mappali 410-411-473-479-lettera G-piazza Castello, confinanti, insieme al Castello in parola, con le particelle 330-448-479-492-via Dalmazia-corso Vittorio Emanuele II-via del Guasto-Isola Carolina, come meglio specificato nell'allegata planimetria catastale, e vengono, quindi, sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate e al Comune di Lodi (MI).

A cura del Soprintendente per i Beni Ambientali e Architettonici di Milano esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo. Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio o, a scelta dell'interessato, avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971; n. 1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Roma, lì 06-04-1995

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

2 LODI CASTELLO

2.1 RELAZIONE STORICO-ARTISTICA

L'attuale costruzione costituisce una parte del castello originariamente molto più vasto, posto a difesa dell'abitato di Lodi nelle adiacenze della porta regale.

L'edificio costruito intorno al 1370 da Barnabò Visconti sorge sull'area del primitivo castello del XIII secolo voluto da Napo Torriani. Dell'originario impianto quadrato con torri angolari tipico dell'costruzioni fortificate viscontee restano, allo stato attuale, solo le due ali a nord e a ovest.

Il castello definito "formidabile" dagli storici contemporanei fu il caposaldo in cui si insediò nel 1402 Antonio Fissiraga per combattere i Visconti.

Nella seconda metà di tale secolo Francesco Sforza ampliò le opere di difesa per mezzo degli ingegneri Seratine Gavazzi, Romeo da Cremona e Pietro Berzino.

Al castello inoltre fu aggiunta una torre tonda nell'angolo nord-ovest. Di tale intervento allo stato attuale ne resta il basamento in quanto il torrione soprastante fa parte di un intervento di ricostruzione stilistica ottocentesca.

Nuovi potenziamenti al sistema difensivo furono attuati sia nel 1544 dal marchese del Vasto, che aggiunse un grosso baluardo, sia nel corso del Seicento.

Di tali opere, abbattute verso la fine del Settecento, visibili nelle piante seicentesche e settecentesche, sono state recentemente rinvenute in occasione di scavi, le poderose murature di fondazioni.

Alla fine del 700 ovvero durante il periodo napoleonico, il castello parzialmente abbattuto viene trasformato in caserma.

L'utilizzazione del torrione a deposito di ghiaccio.

Nel 1860 l'edificio viene acquistato dal comune di Lodi che lo utilizza come sede di scuola e sede della polizia.

L'edificio, completamente intonato ad eccezione del torrione e della porta, con tracce di ponte levatoio mantiene, allo stato attuale, la sistemazione attuata alla fine del Settecento, con semplici finestre rettangolari sulle facciate esterne e una sistemazione a loggiato nei prospetti verso il cortile interno, ovvero un doppio ordine di finestrone con arco a sesto ribassato ai due piani superiori e al piano terra un porticato con archi a sesto ribassato, sorretto da pilastri.

AL SOPRINTENDENTE Dott Arch Lucia Gremmo

VISTO: IL DIRETTORE GENERALE

3 IL TEMA DELLA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MATTEOTTI

RIQUALIFICAZIONE PIAZZA MATTEOTTI: I LAVORI PARTIRANNO NEL 2020

“Credo di poter affermare che abbiamo finalmente sbloccato una situazione ferma da anni e che nel tempo ha inasprito gli animi dei proprietari delle autorimesse di piazza Matteotti”, così l’assessore ai Lavori pubblici Claudia Rizzi commenta l’esito positivo dell’interlocuzione avviata lo scorso anno e voluta sia dal Comune di Lodi sia dal Condominio “Autoparcheggio Isola Carolina” per mettere un punto fermo sul ripristino di uno spazio pubblico molto frequentato e di grande passaggio quale è appunto piazza Matteotti.

La carente manutenzione, che avrebbe potuto risolvere il problema delle infiltrazioni di acqua rilevate al primo piano interrato del condominio, ha comportato il progressivo aggravarsi della situazione. I condomini nel dicembre 2018 hanno quindi promosso un Accertamento tecnico preventivo, che ha consentito di quantificare l’entità degli interventi di ripristino e di riqualificazione, stimati in 794.358,40 euro. Con la redazione del Programma triennale delle opere pubbliche 2019-2021, l’attuale Giunta ha definito la propria volontà di intervento, prevedendo nel corso del presente anno la progettazione e l’inizio del cantiere nel 2020. Nella seduta di ieri è stato approvato l’atto di indirizzo che meglio specifica le tempistiche e che dà mandato alla Direzione operativa 3 di procedere con un aggiornamento dell’incarico già conferito alla M+ Associati di Seregno, con determina dirigenziale n. 1450 del 27/12/2018, per la redazione del primo livello progettuale (progetto di fattibilità tecnico ed economica) per l’intera area.

“Credo che questa Amministrazione stia dando un segnale positivo dopo anni di stallo e di inattività - prosegue Rizzi -. Ho presenziato all’ultima assemblea di condominio, insieme al Segretario Generale dott.ssa Chiarina Urbano e al Dirigente del settore tecnico ing. Giovanni Ligi e dal confronto con i proprietari siamo usciti con le idee chiare e pronti per dare avvio a un percorso condiviso di riqualificazione che si è concretizzato ieri con l’approvazione dell’atto di indirizzo. La risoluzione dei problemi che interessano da anni la piazza e l’autoparcheggio rappresenta per noi anche un’opportunità di dare un’impronta diversa a questo spazio pubblico. Abbiamo già espresso alcuni desiderata per la futura progettazione che verranno preventivamente vagliati dai tecnici incaricati, affinché se ne possa verificare la fattibilità tecnico-economica”.

Lodi, 15 marzo 2019.

Fonte WEB: <https://www.comune.lodi.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/9186>

3.1 CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MATTEOTTI E DELLE AREE CONTERMINI

Il Comune di Lodi bandisce un concorso di idee con procedura aperta in un unico grado di progettazione e finalizzato alla riqualificazione della Piazza Matteotti e delle relative aree attigue. Il termine ultimo per la ricezione delle proposte ideative è fissato per il giorno 28/09/2023 alle ore 14:00:00. Per garantire anonimato e condizioni uniformi di partecipazione, le procedure del concorso, e il rapporto fra Ente banditore e concorrenti, avverranno esclusivamente per via telematica attraverso la piattaforma ConcorriMi accessibile alla pagina web dedicata www.riqualificazionepiazzamatteotti.concorrimi.it.

Ultima Modifica: 12/09/2023

Fonte WEB: <https://www.comune.lodi.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/11558>

3.2 OGGETTO DEL CONCORSO E PROCEDURA

La Città di Lodi bandisce **un concorso di idee per Riqualificazione di Piazza Matteotti e delle aree contermini** con procedura aperta, il cui oggetto è l'acquisizione di proposte ideative.

A titolo meramente esemplificativo la soluzione progettuale proposta può essere articolata nei seguenti lotti di intervento:

Piazza Matteotti e relativi accessi da Viale Dalmazia e da Piazza Castello;

Piazza Castello con l'accesso dal Parco dell'Isola Carolina;

Area storica ai piedi dell'edificio adibito a questura e suoi collegamenti con le aree urbane contermini;

Riqualificazione dei prospetti dell'edificio a parcheggio e dell'area interposta tra l'edificio ed il Parco dell'Isola Carolina.

I candidati hanno facoltà di proporre una diversa articolazione in lotti, da essi ritenuta più coerente rispetto al riassetto funzionale e morfologico di Piazza Matteotti e all'insieme delle relazioni, anche visive e percettive oltreché funzionali, che tale spazio deve infine assumere in rapporto al contesto urbano e ambientale in cui è collocato.

Il concorso, aperto agli Architetti e agli Ingegneri, è articolato in unico grado in forma anonima.

Per garantire anonimato e condizioni uniformi di partecipazione le procedure del concorso e il rapporto fra Ente banditore e concorrente avverranno esclusivamente per via telematica attraverso il sito www.riqualificazionepiazzamatteotti.concorrimi.it.

Al sito sopra citato il concorrente avrà accesso mediante registrazione e potrà scaricare il materiale necessario alla partecipazione, formulare quesiti, consultare l'apposita pagina "news" e consegnare mediante caricamento gli elaborati delle proposte progettuali sia del primo che del secondo grado.

CALENDARIO DEL CONCORSO

Le principali scadenze della procedura del Concorso sono le seguenti:

24.07.2023 ore 14:00:00

Termine per la ricezione delle richieste di chiarimento;

31.07.2023 ore 14:00:00

Termine per la pubblicazione delle risposte alle richieste di chiarimento pervenute entro il **24.07.2023**;

28.09.2023 ore 14:00:00

Termine ultimo per la ricezione delle proposte ideative;

Entro il **10.11.2023** lettura della graduatoria e proclamazione del vincitore a conclusione dei lavori della Commissione giudicatrice.

Fonte WEB: <http://www.riqualificazionepiazzamatteotti.concorrimi.it/>

4 CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA MATTEOTTI E DELLE AREE CONTERMINI DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE – D.I.P.

4.1 PREMESSA

Queste linee guida sono redatte ai sensi degli artt. 23 del D. Lgs. n.50/2016 e dell'art. 15, commi 5 e 6 del D.P.R. n.207/2010 e costituiscono il Documento Preliminare alla Progettazione finalizzato a delineare le finalità di recupero funzionale, di ricucitura del tessuto urbano, di riqualificazione architettonica, di ricostruzione, insomma, di un paesaggio urbano che in quello spazio aperto denominato, forse impropriamente, “piazza” e intitolato a Giacomo Matteotti, Senatore antifascista del quale ricorrerà tra non molto il centenario dell'assassinio, rivela oggi slabbrature, incongruenze e un livello di degrado davvero incomprensibili se solo si considera la centralità dell'area, ai piedi del Castello e del Torrione, incuneata in un pregevole centro storico e nel parco dell'Isola Carolina, a un passo dal Duomo e dall'Incoronata, capolavori dell'architettura romanica e rinascimentale.

4.2 CENNI STORICI

La città di Lodi fu fondata per iniziativa dell'imperatore Federico Barbarossa il 3 agosto 1158, giorno ricordato quale data di nascita della nuova Lodi. Nel 1160 vennero innalzate le possenti mura e qualche anno dopo il castello: Lodi divenne una piazzaforte militare. Cunicoli sotterranei con funzione militare percorrevano tutta la città e collegavano anche il Castello con l'esterno. L'attuale Piazza Matteotti è situata in prossimità del Castello, nelle due ali residue del quale, fortemente rimaneggiate nei secoli, sono ora situati gli uffici della Questura. Si tratta dunque di un'area di cerniera tra la città storica e la Lodi moderna, sviluppatasi oltre Viale Dalmazia solo nel corso del XX secolo. Grazie alle signorie e alla protezione degli imperatori, il comune di Lodi rimase indipendente sino al 1335, allorché cadde sotto il dominio dei Visconti diventando uno dei maggiori centri del Ducato di Milano. A metà del XV secolo ospitò le importanti trattative fra gli Stati preunitari italiani che condussero alla pace di Lodi (9 aprile 1454). Nel periodo rinascimentale a Lodi, come del resto in tutto il Ducato milanese, lo sviluppo urbano vide la partecipazione di insigni architetti ed artisti che contribuirono a conferire pregio alla città con la realizzazione di importanti edifici monumentali e, in generale, di un ordinato e caratteristico tessuto urbano in gran parte ancora apprezzabile. Tra la fine del Cinquecento e la metà dell'Ottocento, il lodigiano, come anche gran parte della penisola italiana, subì le occupazioni straniere: nel periodo spagnolo si registrò una fase di decadenza, durante la quale l'abitato ritornò sostanzialmente alla sua funzione originaria di fortezza. Sotto il governo austriaco, al contrario, la città conobbe un'epoca di decisa espansione economica e di rinnovamento urbanistico; la battaglia del ponte di Lodi (10 maggio 1796) aprì la parentesi del ventennio napoleonico. Alla metà del XIX secolo, Lodi era ancora racchiusa entro le antiche mura medievali. Nella figura 1 (cfr. pagina seguente), della settecentesca città di Lodi si dà rilievo alla sola struttura difensiva con la cinta muraria e il sistema di fortificazioni che si implementa con l'Adda. L'interno della città è appositamente lasciato vuoto, privo di edifici, per meglio evidenziare l'aspetto militare.

A sinistra sono riportate, in tedesco, informazioni di carattere storico-statistico. È presente nell'angolo basso di destra la firma dell'editore - exc(udit) - e del luogo di pubblicazione - A(ugustæ) V(indelicorum).

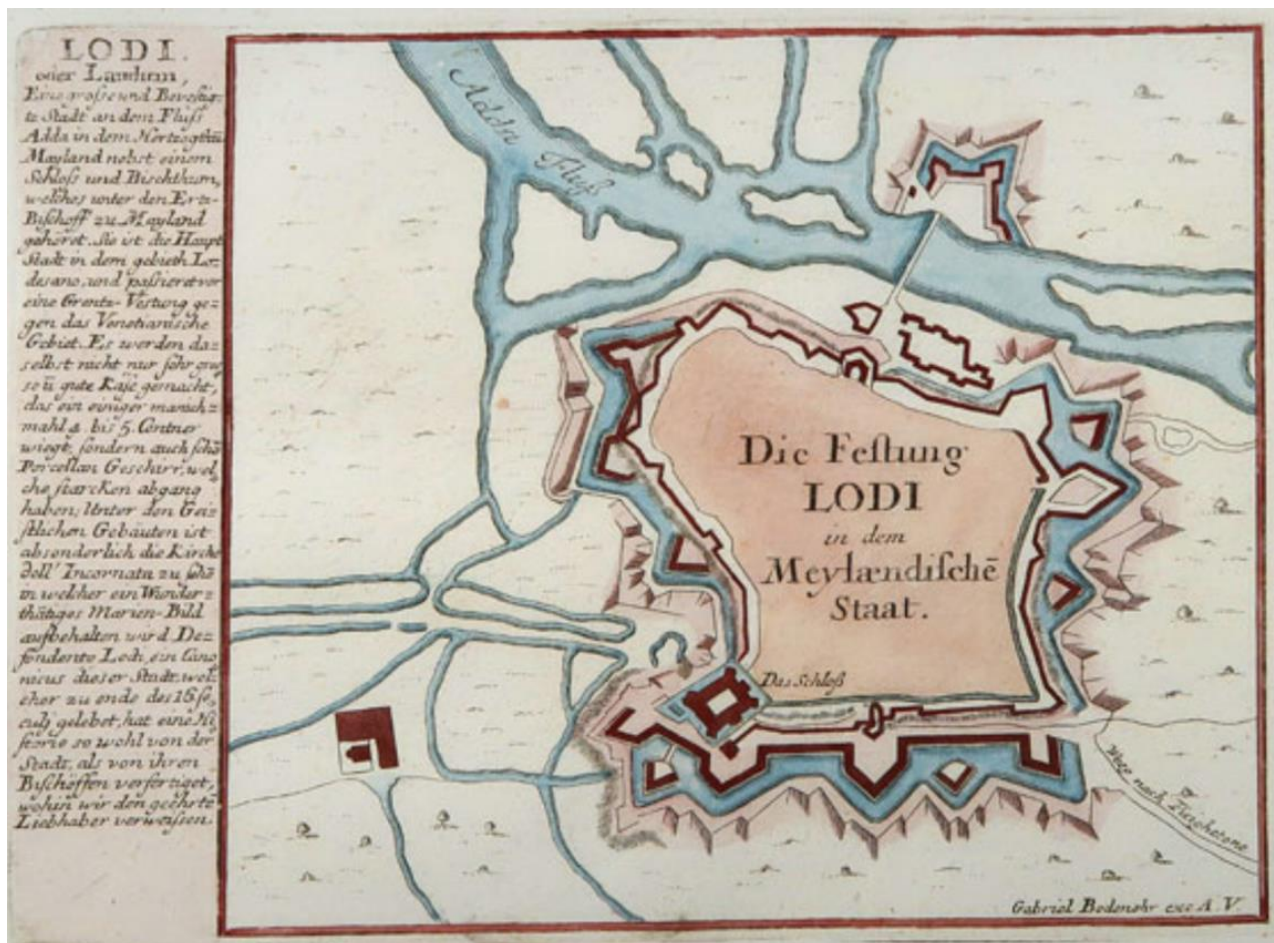


Figura 1 - Mappa Militare del 1720

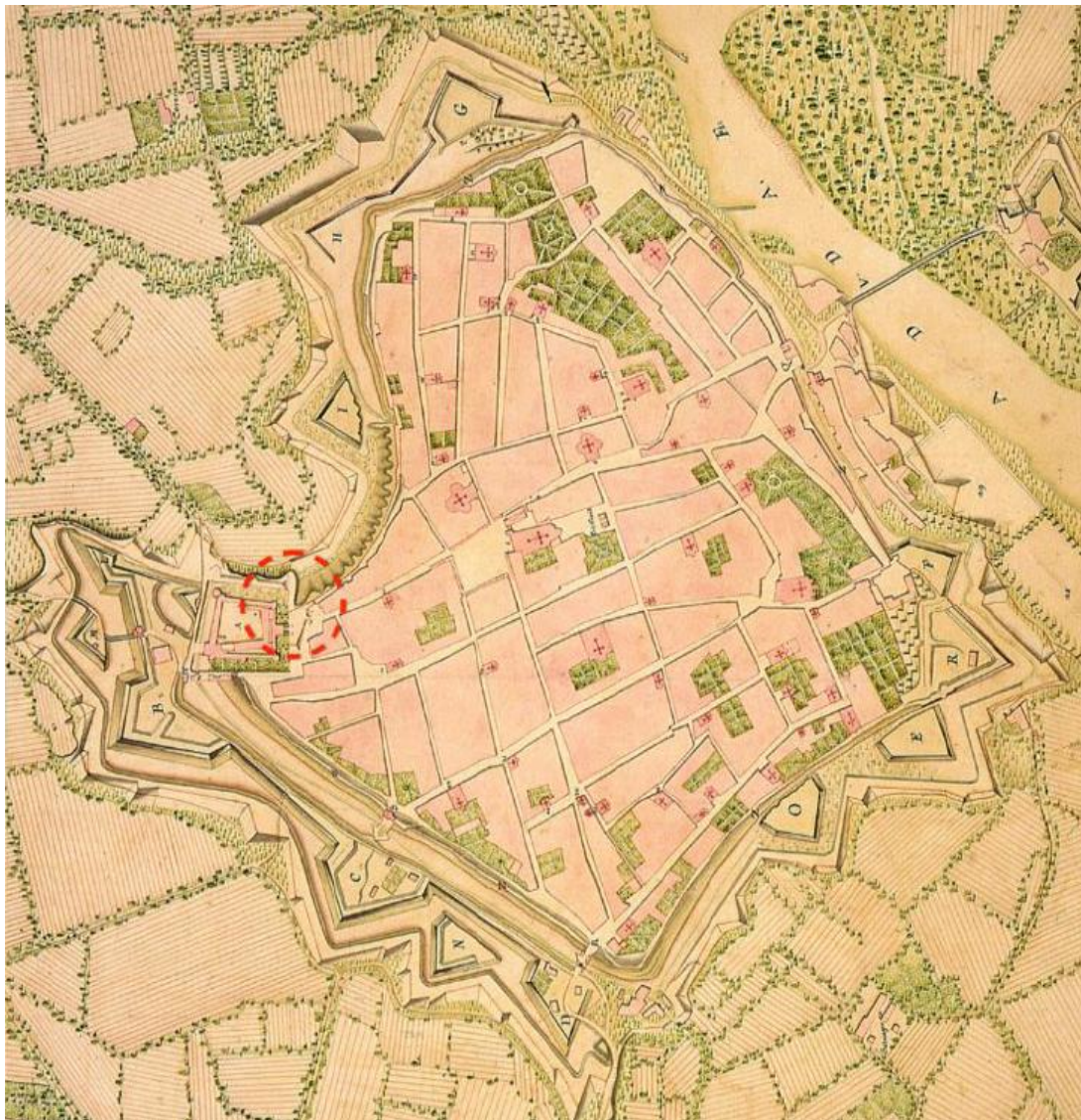


Figura 2 - La Città murata, mappa del 1753 (in rosso l'area di intervento)

Nella figura 2 viene invece ben rappresentato il rapporto tra l'articolazione urbana e la struttura delle fortificazioni. Queste ultime, tuttavia, sostanzialmente scompaiono nella città ottocentesca (figura 3) e lungo il loro antico percorso viene realizzata la **"Strada di Circonvallazione"** che, dal Castello a Porta Palestro (ove si attesta ora Viale Milano) disegna, con il rettilineo dell'odierno Viale Dalmazia, il limite occidentale del Parco dell'Isola Carolina.

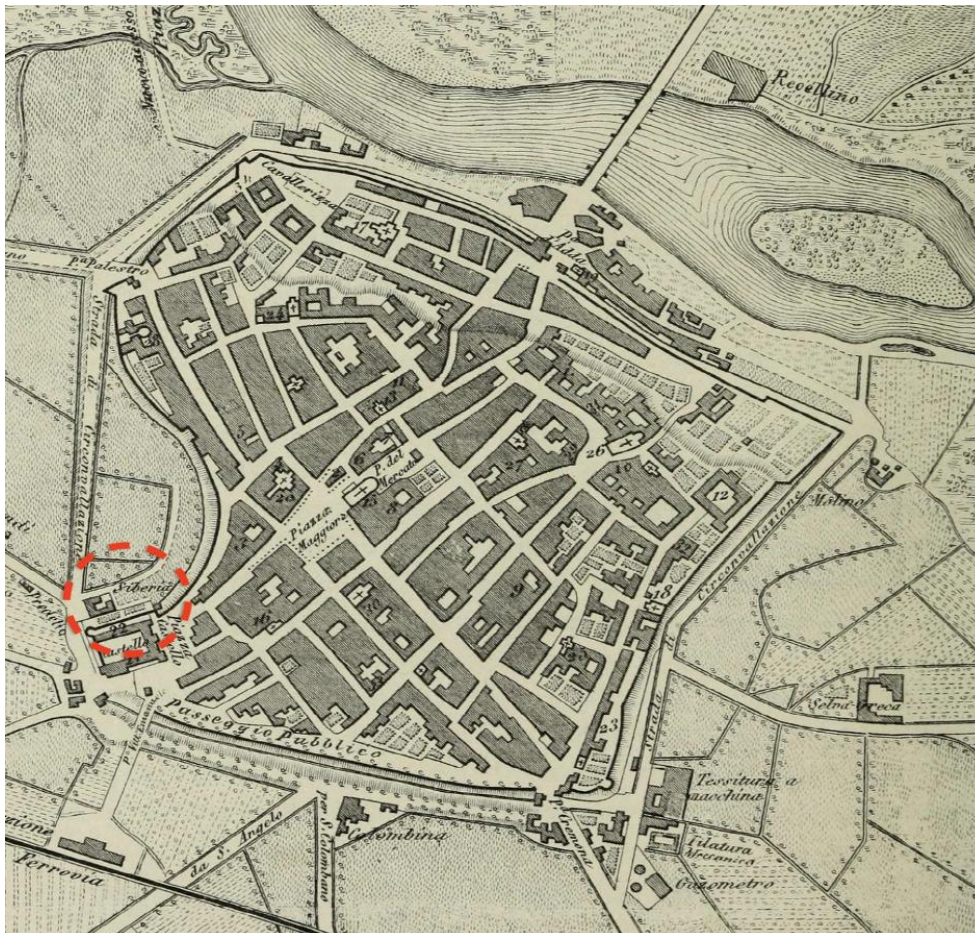


Figura 3 - La città nel 1877 con l'area oggetto del concorso cerchiata in rosso.

Le foto riportate nella pagina seguente mostrano l'evoluzione impressa all'area di Piazza Matteotti nel secolo scorso.



Figura 4 - Foto aerea della fine degli anni '40 del Novecento.

In figura 4, a destra l'ala settentrionale del castello prima dei restauri e il Torrione fatto erigere nel 1456 da Francesco Sforza sullo spigolo a nord del castello: una torre rotonda, opera dell'ingegnere Serafino Gavazzi, affiancata a quella di pianta quadrata di cui il castello già disponeva. Il Torrione, che divenne uno dei simboli di Lodi, fu sopralzato nel 1906 per contenere il serbatoio dell'acquedotto comunale.



Figura 5 - Negli anni '50, dopo la realizzazione del parco dell'Isola Carolina

Il parco dell'Isola Carolina (figura 5), che lambisce a nord l'area oggetto del concorso, venne realizzato a metà del '900 grazie un finanziamento concesso da Enrico Mattei come gesto di ringraziamento verso la città di Lodi, presso la quale erano stati scoperti degli importanti giacimenti di gas naturale.



Figura 6 - Foto aerea degli anni '80 del Novecento.

Nei decenni successivi alla realizzazione del parco, la vasta area compresa tra questo, il castello (del quale residuano le ali nord ed est oggi sede della Questura) e tra Viale Dalmazia a ovest e l'asse di Viale Dante ad est, disposta su due livelli, fu adibita a parcheggio pubblico (figura 6).

Sulla parte posta a livello inferiore, in contiguità con Viale Dalmazia, è stato infine edificato l'attuale edificio ospitante il parcheggio pluripiano e gli spazi commerciali prospicienti il parco (figura 7).

La parte dell'area posta al livello della città storica, è parzialmente interessata dagli scavi che hanno portato alla luce resti delle fortificazioni medievali, ed in parte costituisce una vasta area pedonale in diretta connessione con Via del Guasto e Corso Vittorio Emanuele II, che portano in breve nel cuore della città storica, e con Viale Dante e la vicina stazione ferroviaria (figura 8).

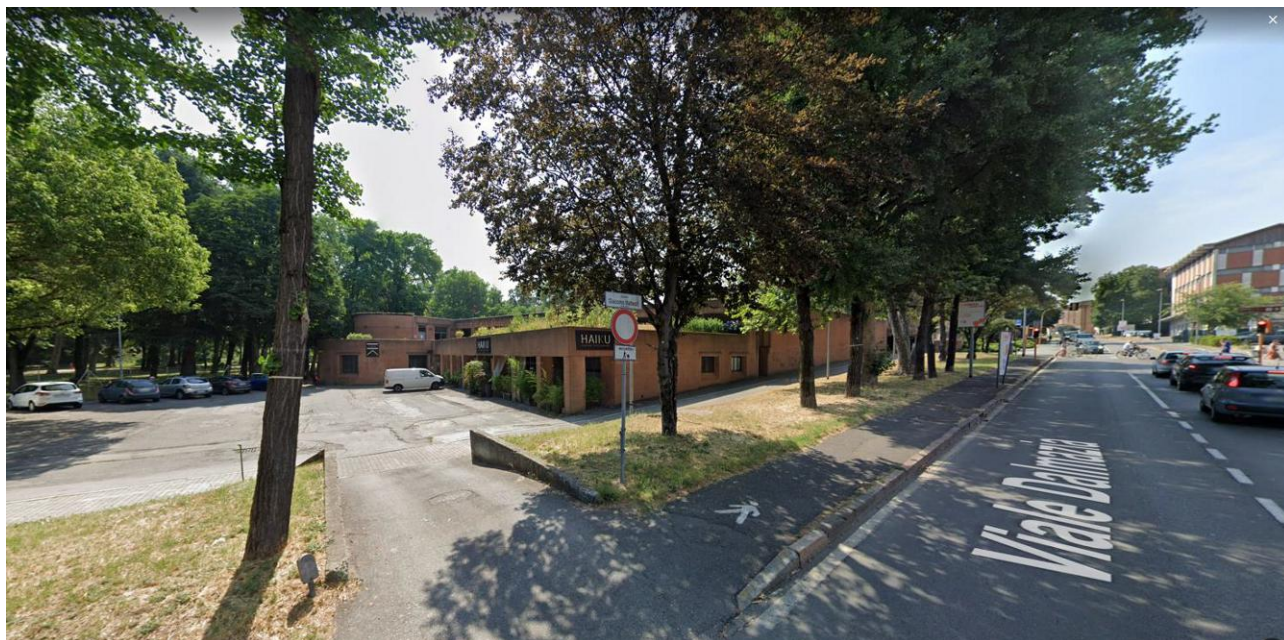


Figura 7 - L'edificio con i parcheggi e gli spazi commerciali.



Figura 8 - L'area pedonale vista da Piazza Castello.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla relazione storica del progetto di recupero delle mura medievali, allegata al presente documento.

Le successive figure 9, 10, 11 e 12 rappresentano lo stato dell'area e degli immobili oggetto del concorso, nel

contesto urbano in cui si collocano, come raffigurati nelle ortofoto messe a disposizione dal Geoportale di Regione Lombardia con riferimento, rispettivamente, agli anni 1954, 1975, 1998 e, da ultimo, 2018.



Figura 9 - Geoportale di Regione Lombardia, ortofoto del 1954

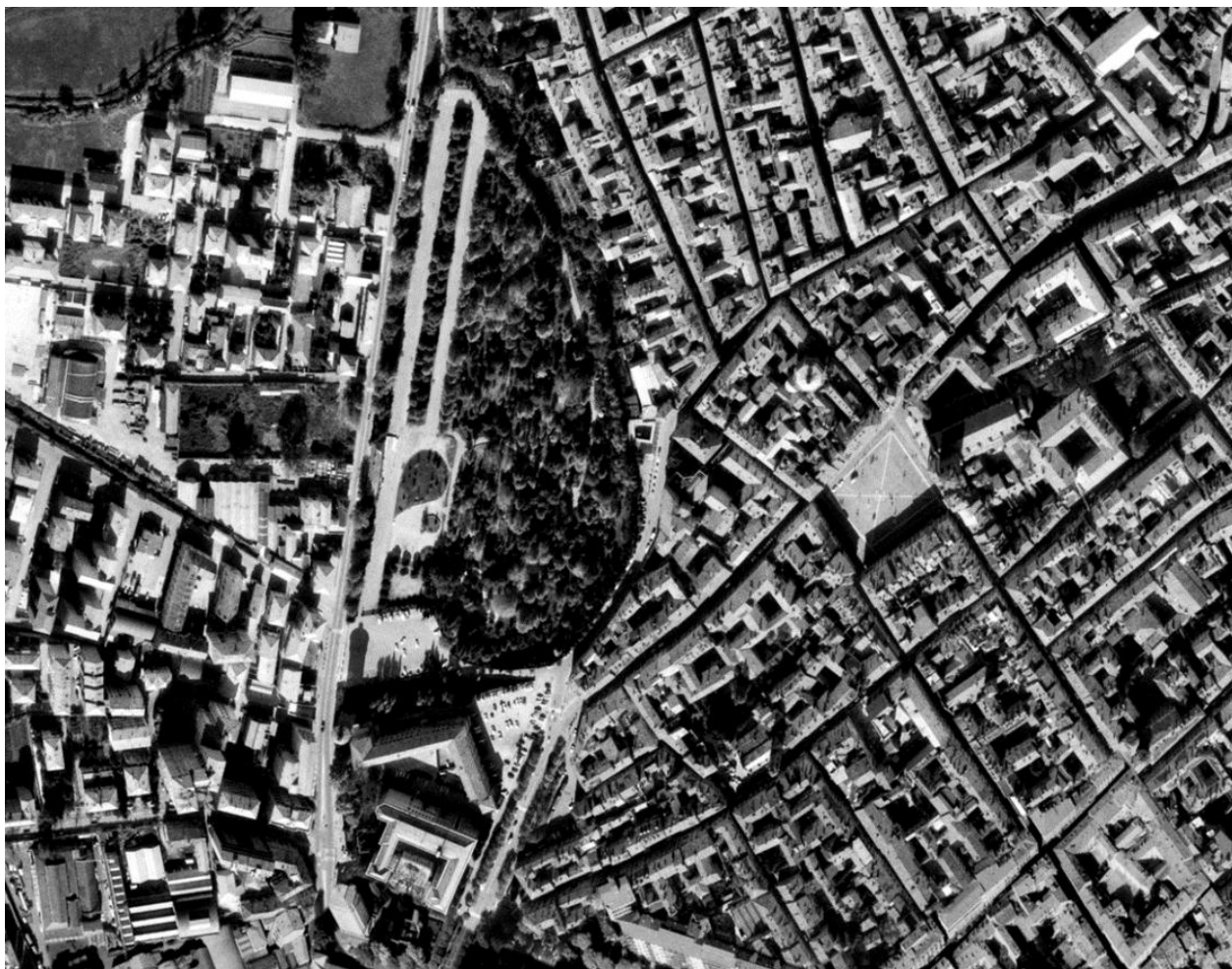


Figura 10 - Geoportale di Regione Lombardia, ortofoto del 1975



Figura 11 - Geoportale di Regione Lombardia, ortofoto del 1998



Figura 12 - Geoportale di Regione Lombardia, ortofoto del 2018

4.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Dunque, l'area e gli immobili oggetto d'intervento sono delimitati dal parco dell'Isola Carolina a nord e nord-est, da Viale Dalmazia a ovest, dall'ex fossato del Castello a sud e da piazza Castello a sud-est, tale area è identificata catastalmente al foglio 38, mappale 516 e subalterno 369.

L'area da riqualificare è identificata catastalmente al foglio 38, mappale 516. Nella figura 13 viene raffigurata la sovrapposizione della mappa catastale alla carta tecnica regionale. Con contorno blu sono evidenziati gli immobili e le aree oggetto del presente concorso di idee.

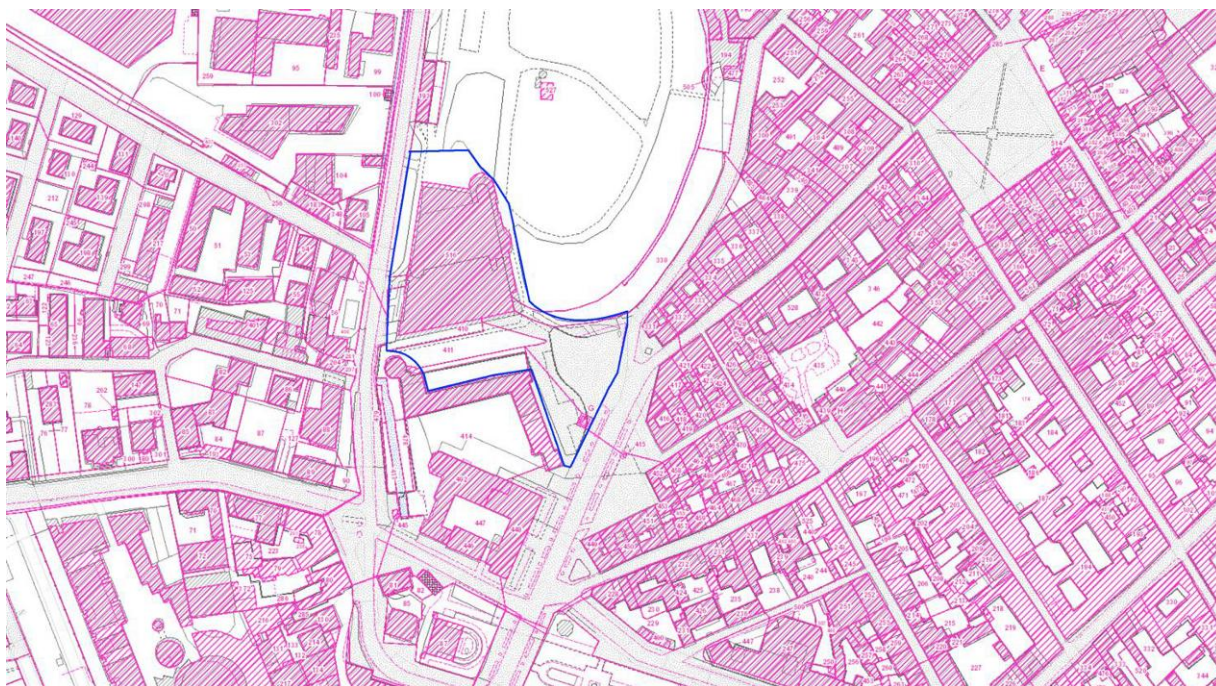


Figura 13 - Sovrapposizione tra la mappa catastale e la carta tecnica regionale.

Il Comune di Lodi è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio comunale con deliberazioni n. 35 del 13 marzo 2011, n. 36 del 15 marzo 2011, n. 38 del 16 marzo 2011 e vigente dal 17 agosto 2011.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 8 marzo 2016, la validità ed i contenuti del Documento di Piano sono stati prorogati sino a 12 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale. La disciplina e le previsioni urbanistiche dettate dal PGT sono enunciate negli elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei servizi, accessibili al seguente dominio istituzionale:

<http://www.comune.lodi.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1469>

In sintesi, lo strumento urbanistico generale, quanto agli immobili ed alle aree oggetto del concorso, fornisce le seguenti principali indicazioni.

La tavola n. 7b del Piano delle Regole - **“Assetto della città consolidata”** ne colloca il sedime nell'ambito delle Aree e servizi e/o ad uso pubblico (art. 25 delle N.T.A.) mentre la parte pavimentata della piazza ricade anche nell'ambito Edifici di interesse storico architettonico (art. 30 delle N.T.A.). In generale, **“Costituiscono** attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), il complesso degli impianti, Piano delle Regole, Norme di Attuazione opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, **necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità.”** (art. 25, comma 1, N.T.A. del P.d.R.).



Città consolidata	
Sistema storico	
	Centro storico - Art. 28 caratterizzato dalla presenza di edifici, singoli o aggregati in corti, a formare una cortina continua su filo strada; in alcuni casi sono presenti zone porticate. Le altezze degli edifici si presentano variabili da 2-3 a 5-7 piani fuori terra; la presenza di verde perimetrale risulta scarsa. Al piede degli edifici sono presenti attività commerciali, anche pregiate, e servizi alla persona.
	Edifici di interesse storico - architettonico [D. Lgs 42/2004] - Art. 30
	Edifici di interesse tipologico - architettonico - Art. 30
Ambiti urbani consolidati	
	Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità - Art. 32 caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli (villetta mono-familiari) isolati su lotto, di altezza variabile tra 1-3 piani, con una discreta dotazione di verde privato.
	Tessuto semi-aperto a medio-alta densità - Art. 33 caratterizzato da edifici in linea o a torre arretrati rispetto al filo stradale, anche se è possibile registrare la presenza di limitate porzioni caratterizzate da edifici in linea o a corte con fronte continuo su strada; le altezze uguali o superiori a 4 piani fuori terra. La destinazione prevalente è quella residenziale, con attività commerciali e di servizio di piccole dimensioni al piede degli edifici; la dotazione di verde privato risulta buona.
	Tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive - Art. 39 caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche derivanti dai diversi utilizzi ed epoche di insediamento, generalmente collocate nelle aree periferiche e a ridosso delle infrastrutture di comunicazione viaria.
Città pubblica esistente e/o prevista - disciplinata da Piano dei Servizi	
	Aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico - Art. 25 e PdS servizi di interesse locale, sovralocale, attrezzature tecnologiche, verde sportivo, aree per la viabilità

Figura 14 - Tavola n. 7b del Piano delle Regole - Assetto della città consolidata

La tavola n. 2.5 del Piano delle Regole - “Città Storica - Spazi Aperti” definisce il carattere, l’uso e la rilevanza degli spazi aperti che qualificano il tessuto storico della città.



Figura 15 - Tavola 2.5 del Piano delle Regole - Città Storica, Spazi Aperti

La tavola n. 5.3 del Piano delle Regole - “Vincoli alla scala sovraordinata e comunale - vincoli da **sovrintendenza**”, fornisce una ricognizione dei vincoli di natura storico artistica a tutela delle aree e degli immobili del tessuto storico consolidato, ed indica, quanto ad una porzione dell’ambito oggetto del concorso di idee, l’esistenza di un vincolo diretto ai sensi dell’art. 21 D. Lgs 42/2004 istituito con decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 6 aprile 1995. La relazione storico artistica allegata al richiamato decreto di vincolo illustra nei seguenti termini le ragioni che hanno motivato l’apposizione del vincolo stesso: «L’attuale costruzione costituisce una parte del castello originariamente molto più vasto, posto a difesa dell’abitato di Lodi nelle adiacenze della porta regale. L’edificio costruito intorno al 1370 da Barnabò Visconti sorge sull’area del primitivo castello del XIII secolo voluto da Napo Torriani. Dell’originario impianto quadrato con torri angolari tipico delle costruzioni fortificate viscontee restano, allo stato attuale, le due ali a nord e a ovest. Il castello definito “formidabile” dagli storici contemporanei fu il caposaldo in cui si insediò nel 1402 Antonio Fissiraga per combattere i visconti. Nella seconda metà di tale secolo Francesco Sforza ampliò le opere di difesa per mezzo degli ingegneri Serafino Gavazzi, Romeo da Cremona e Pietro Berzino.

Al castello inoltre fu aggiunta una torre tonda nell’angolo nord-ovest. Di tale intervento allo stato attuale

ne resta il basamento in quanto il torrione soprastante fa parte di un intervento di ricostruzione stilistica ottocentesca.

Nuovi potenziamenti al sistema difensivo furono attuati sia 1544 dal marchese del Vasto, che aggiunse un grosso baluardo, sia nel corso del Seicento. Di tali opere, abbattute verso la fine del Settecento, visibili le piante seicentesche e settecentesche, sono state recentemente rinvenute in occasione di scavi, le poderose murature di fondazione.

Alla fine del 700 ovvero durante il periodo napoleonico, il castello parzialmente abbattuto viene trasformato in caserma, e l'utilizzazione del torrione a deposito di ghiaccio. Nel 1860 l'edificio viene acquistato dal comune di Lodi che lo utilizza come sede di scuola e sede della polizia.

L'edificio, completamente intonato ad eccezione del torrione e della porta, con tracce di ponte levatoio mantiene, allo stato attuale, la sistemazione attuata alla fine del settecento, con semplici finestre rettangolari sulle facciate esterne e una sistemazione a loggiato nei prospetti verso il cortile interno, ovvero un doppio ordine di finestroni con arco a sesto ribassato ai due piani superiori e al piano terra un porticato con archi a sesto ribassato, sorretto

da pilastri.» Al decreto ministeriale di vincolo del 6 aprile 1995, è infine allegata la perimetrazione dell'area sottoposta a tutela, contenente **“l'immobile denominato Castello Bernabò Visconti”** e **“gli elementi di fortificazione facenti parte integrante del Castello”**.

La perimetrazione, qui a lato riprodotta in figura 16, viene dal Soprintendente redatta su mappa catastale.

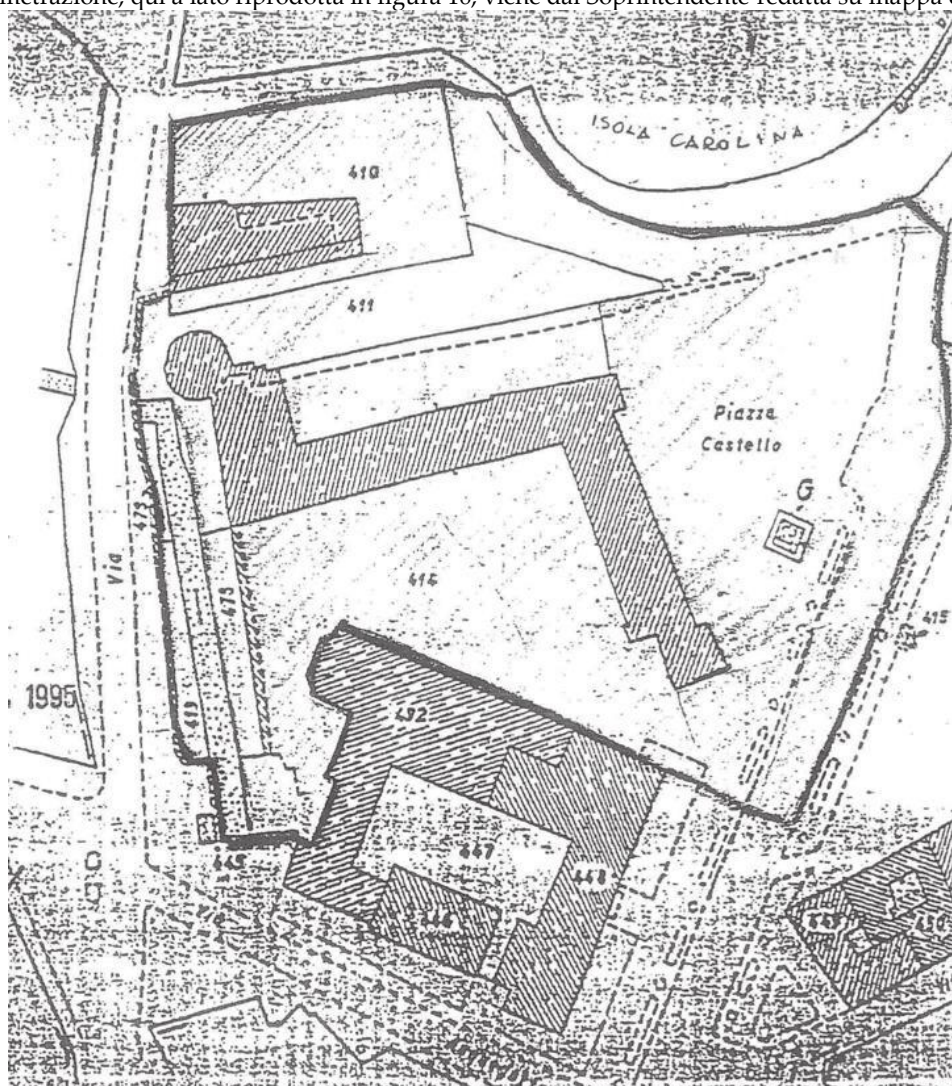


Figura 16 - Perimetrazione vincolo ex art. 21,d.lgs. 41/2004

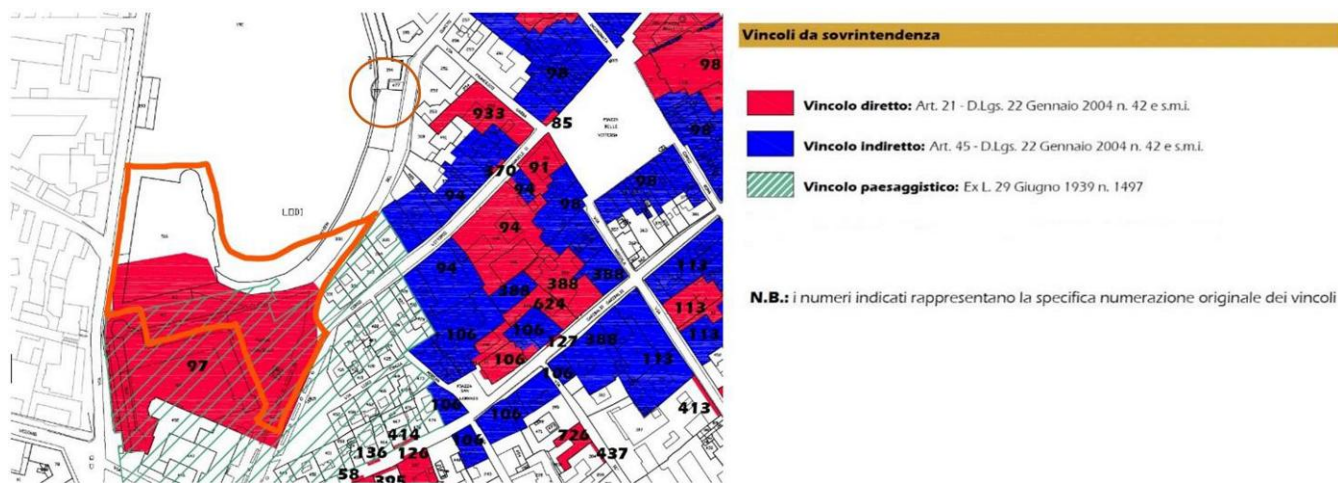


Figura 17 - Tavola 5.3 del Piano delle Regole - Vincoli alla scala sovraordinata e comunale - vincoli da Sovrintendenza

La tavola n. 3.10 del Documento di Piano - “**Carta del paesaggio e della sensibilità paesaggistica**” colloca le aree e gli immobili inclusi nell’ambito oggetto del concorso di idee, nell’unità di paesaggio “UP1 Nuclei storici urbani” e nella classe paesaggistica 4 cui viene attribuita una sensibilità alta.

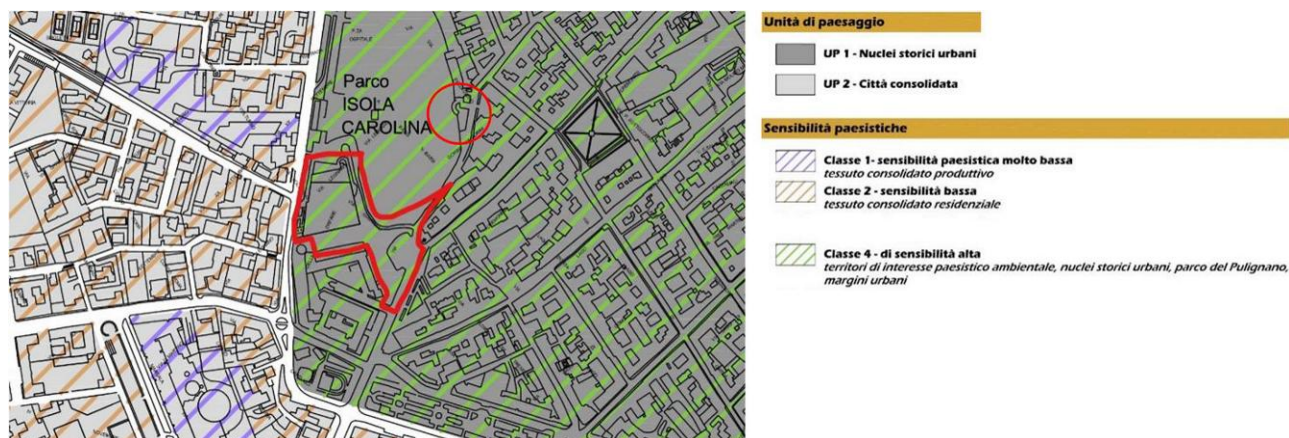


Figura 18 - Tavola 3.10 del Documento di Piano - Carta del Paesaggio e della Sensibilità paesaggistica

La tavola n. 2.3b del Documento di Piano – “**Vincoli ambientali ed antropici**” evidenzia come il comparto sia attraversato da un margine orografico definito quale “**orlo di terrazzo**”, emergenza morfologico-naturalistica che, in rapporto alla sua evidenza percettiva, costituisce elemento di notevole interesse paesistico, e si collochi tra le aree al limite esterno della “**fascia C del PAI**” [Piano Assetto Idrogeologico] con un livello di rischio moderato.



Vincoli ambientali

Sistema ambientale

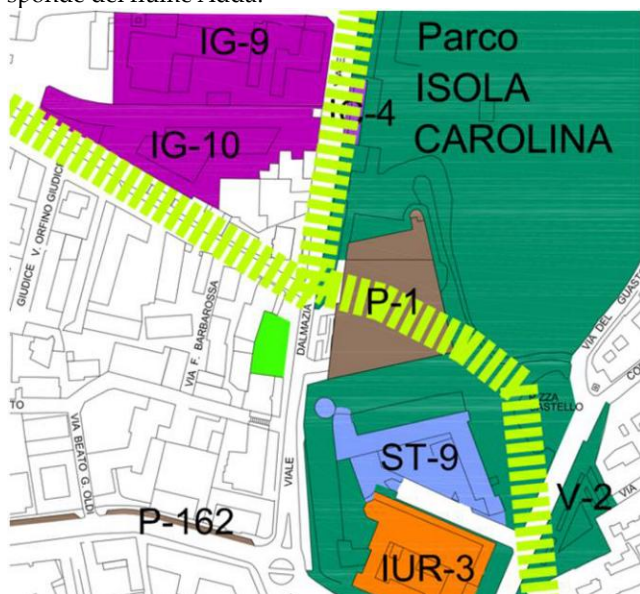
- aree del Parco Regionale adda Sud PTCP - livello prescrittivo 4
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) PTCP - livello prescrittivo 4
- elementi e ambiti rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela e / o valorizzazione PTCP - livello prescrittivo 3
- ambiti ed elementi rilevanti del sistema ambientale per cui prevedere interventi di tutela e / o valorizzazione PTCP - livello prescrittivo 3
- orli di terrazzo PTCP - livello prescrittivo 3

Sistema idrografico e idrogeologico

- limite tra la fascia A e la fascia B del PAI - PTCP livello prescrittivo 4
- limite tra la fascia B e la fascia C del PAI - PTCP livello prescrittivo 4
- limite di progetto tra la fascia B e la fascia C del PAI - PTCP livello prescrittivo 4
- limite della fascia C del PAI - PTCP livello prescrittivo 4

Figura 19 - Tavola 2.3b del Documento di Piano - Vincoli ambientali e antropici

La tavola n. 4.d del Piano dei Servizi – “Quadro generale dei servizi esistenti e previsti” individua l’ambito di intervento quale parte delle “**connessioni verdi urbane da DdP**” assegnando ad essa un ruolo connettivo tra le aree verdi strettamente correlate alla città storica (il parco dell’Isola Carolina e il parco di Viale IV Novembre) e i comprensori paesaggisti periurbani quali l’area del Pulignano e le fasce verdi ed i parchi fruibili lungo le sponde del fiume Adda.



Servizi previsti da PdS

- | | |
|--|---|
| IS/P-10 - scuola elementare 3.670 mq
IS/P-11 - ampliamento scuola esistente 7.300 mq
(1500 mq slp)
Norme PdS: Art. 4 | IC/P-12 - Nuovo canile comunale 12.300 mq
Norme PdS: Art. 4 |
| C/P-2 - Cultura 10.000 mq
Norme PdS: Art. 4 | AS/P-16 - Polo per l'infanzia 7.626 mq
Norme PdS: Art. 4 |
| P/P-3 - parcheggio 4.034 mq
P/P-4 - parcheggio 3.158 mq
P/P-5 - parcheggio 7.416 mq
P/P-6 - parcheggio 7.254 mq
P/P-7 - parcheggio 3.604 mq
P/P-8 - parcheggio 4.777 mq
Norme PdS: Dotazione di aree per parcheggio pubblico | SP/P-17 - Struttura sportiva privata 37.369 mq
Norme PdS: Art. 5 |
| P/P-9 - parcheggio + ampliamento terminal bus area D1
Norme PdS: Dotazione di aree per parcheggio pubblico | Ampliamento depuratore
Norme PdS: Impianti tecnologici |
| V/P-13 - Nuova area di verde sportivo
Norme PdS: Art. 5 | V/P-1 - Parco del Pulignano 543.500mq
Norme PdS: Art. 5 |
| IC/P-18 - Area per ampliamento cimiteriale 8.000 mq
Norme PdS: Aree per attrezzature cimiteriali | C - ipotesi area di concentrazione dell'edificato |
| IG/P-14 - Circhi e spettacoli viaggianti 5.000 mq
Norme PdS: Art. 4 | Piste ciclabili proposte |
| AS/P-15 - Coresidenza anziani
Norme PdS: Art. 4 | Connessioni verdi urbane da DdP |

Figura 20 - Tavola 4.d del Piano dei Servizi - Quadro generale dei servizi esistenti e previsti

Più in generale, il ruolo di cerniera tra la città storica e la città moderna, di connessione tra gli spazi pubblici discreti e sedimentati nella tradizione ed il reticolo urbano, paesaggistico e idrografico caratteristico dell'immediato intorno, conferisce all'area di piazza Matteotti una rilevanza strategica in larga misura tradita da talune scelte di sviluppo che l'hanno confinata ai margini della vita cittadina, condannata ad un uso limitato e di risulta.

4.4 LO STATO DEI LUOGHI

L'area è divisa in tre parti principali: una prima parte è costituita dal lastrico pavimentato in porfido del sottostante parcheggio, denominata Piazza Matteotti, accessibile attraverso un sistema di rampe pedonali da Viale Dalmazia; una seconda parte è costituita da una superficie piana e inerbita, inaccessibile se non per le ordinarie operazioni manutentive, ed infine una terza parte, collegata alla prima attraverso una passerella con struttura metallica, costituita da un'area pedonale pavimentata in porfido che confluisce ad est nel sistema viabilistico del centro città (Via del Guasto, Corso Vittorio Emanuele II, Piazza Castello e Viale Dante). La prima e la seconda parte di questa concatenazione di aree principali costituiscono la copertura (lastrico solare) di un parcheggio pluripiano interrato denominato **"Autoparcheggio Isola Carolina"** realizzato negli anni '90 del secolo scorso. L'ambito interessato dal concorso comprende inoltre l'area a parcheggio di servizio posta a nord degli esercizi commerciali, la strada pedonale/ciclabile di collegamento da Via del Guasto al parco dell'Isola Carolina e le aree, in prossimità del Castello, interessate dai resti del sistema difensivo rinascimentale.



Figura 22 - Ortofoto (cfr. Bing Maps) con la perimetrazione dell'area di intervento

Degli edifici inclusi nel perimetro dell'ambito interessato dal presente concorso di idee vengono di seguito fornite le planimetrie dei diversi livelli, gli alzati e le sezioni così come rappresentate nella documentazione progettuale in atti.



Figura 23 - Stato di fatto: estratto del progetto di fattibilità agli atti comunali

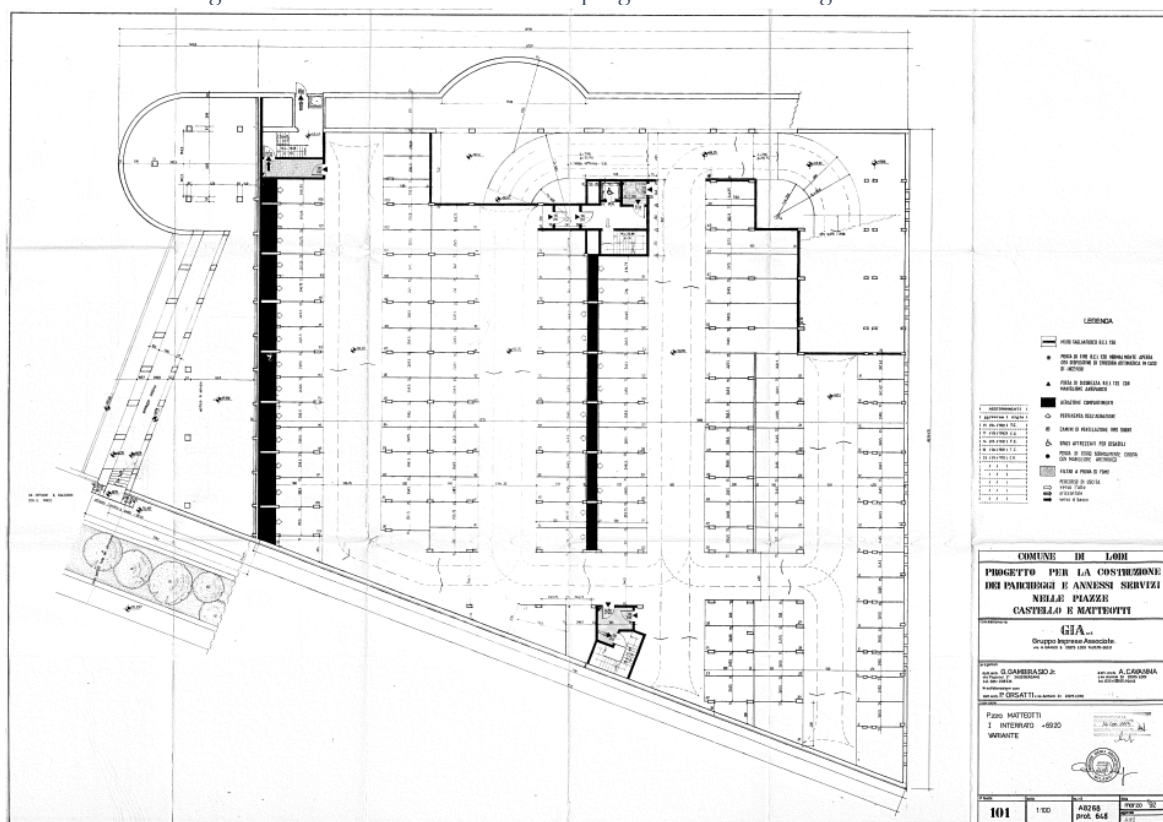


Figura 24 – Primo piano interrato parcheggio Piazza Matteotti



Figura 25 - Secondo piano interrato parcheggio Piazza Matteotti

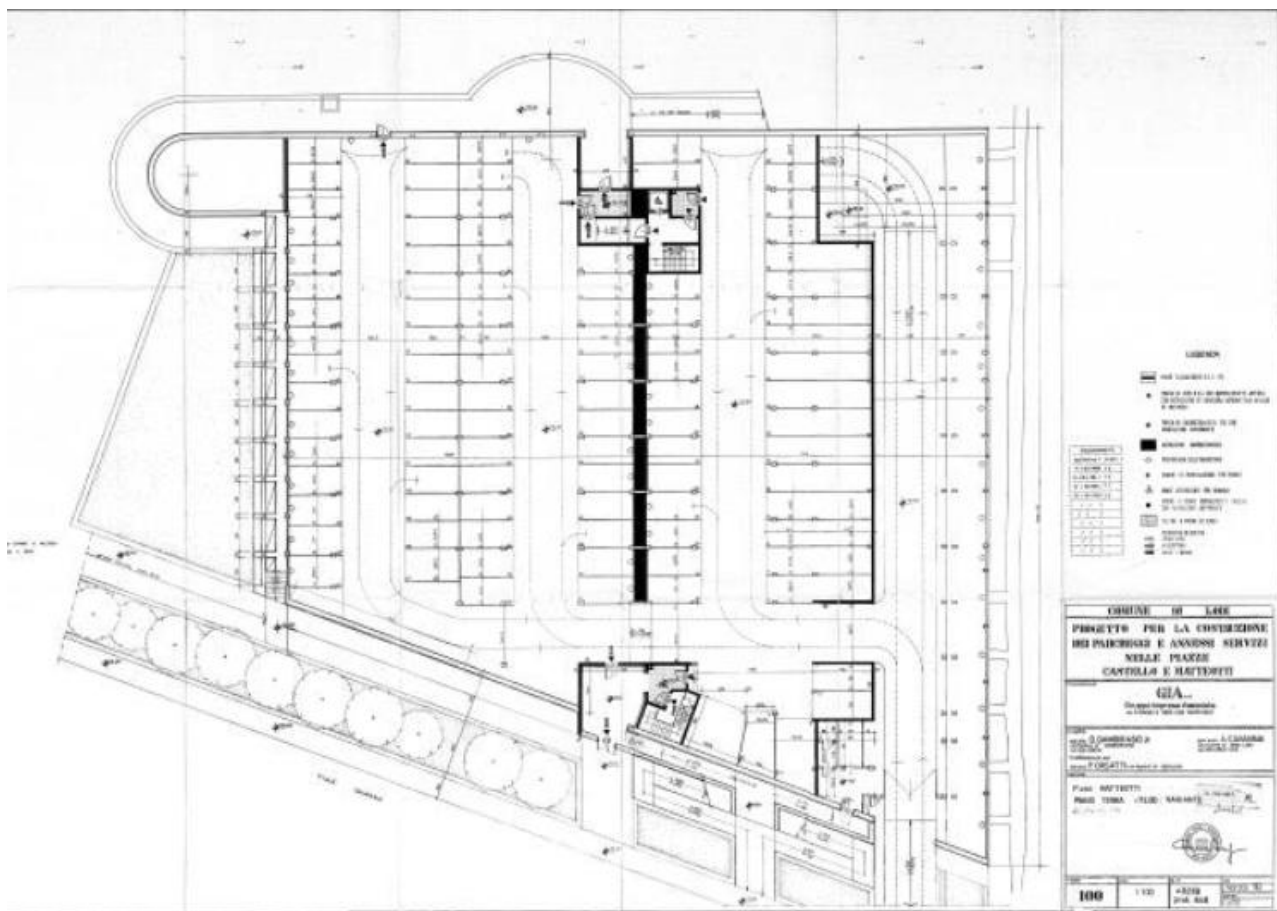


Figura 26 – Pianta Piano terra parcheggio Piazza Matteotti

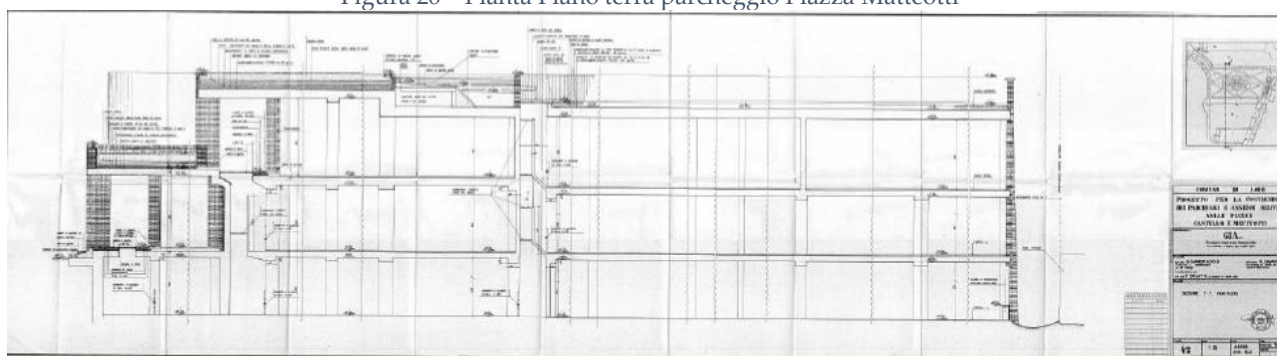


Figura 27 – Sezione trasversale parcheggio Piazza Matteotti

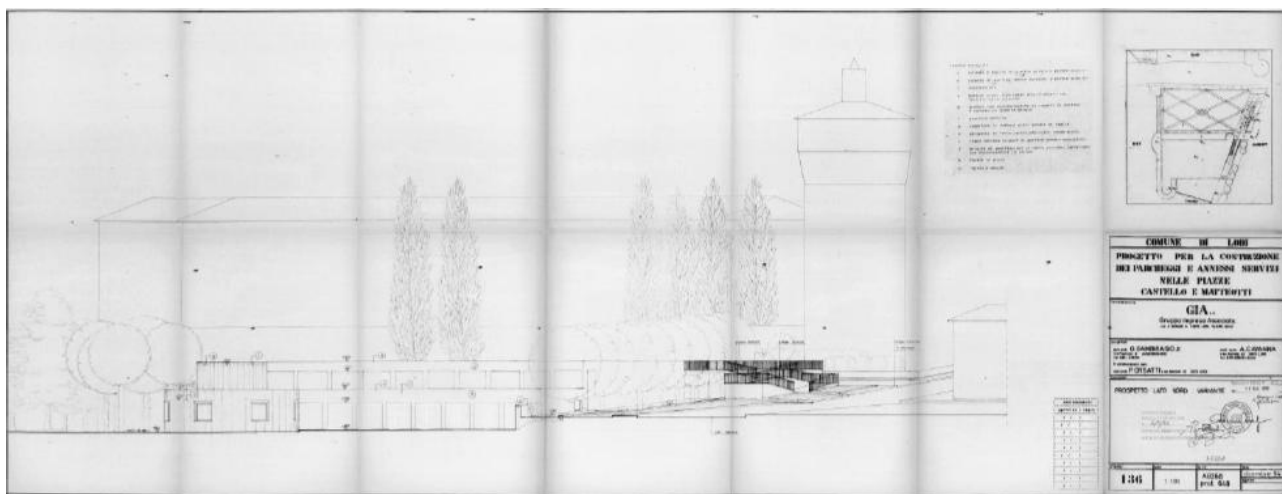


Figura 28 –Prospetto lato nord Piazza Matteotti

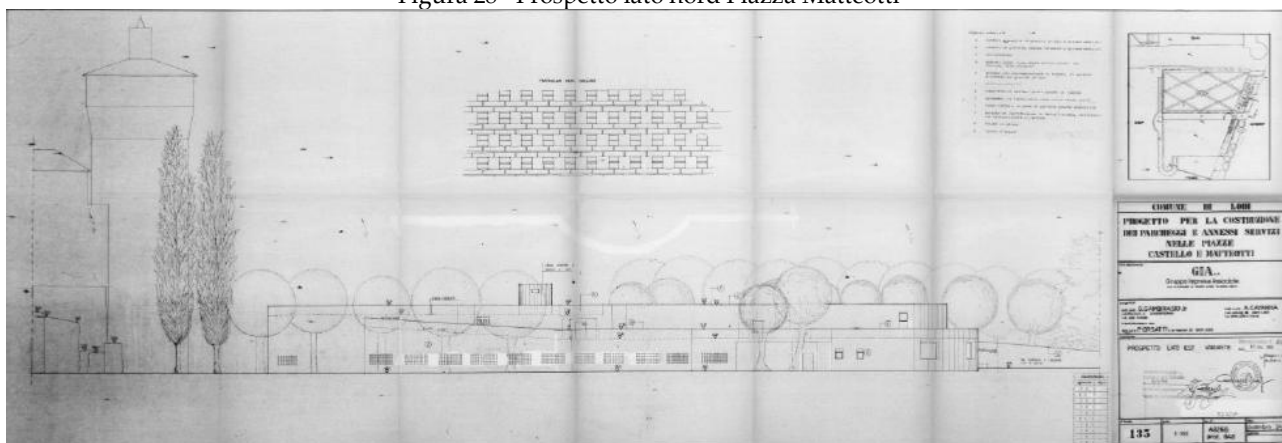


Figura 29 – Prospetto lato est

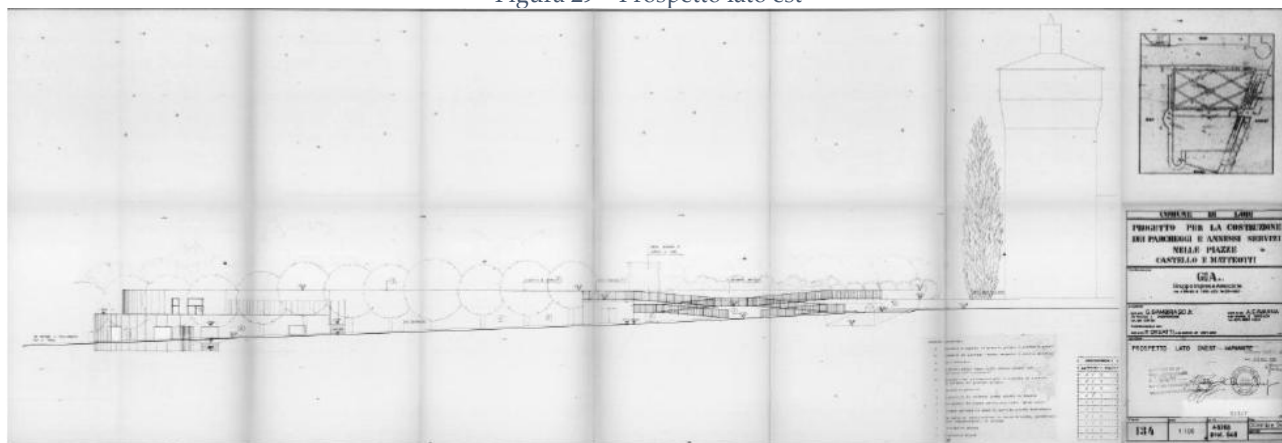


Figura 30 – Prospetto lato ovest Piazza Matteotti

4.5 OGGETTO DEL CONCORSO DI IDEE

Formano oggetto dell'intervento le aree e gli immobili descritti nel paragrafo precedente. Ad oggi, l'area di piazza Matteotti costituisce un mero collegamento pedonale e ciclabile. Ad essa si accede da Viale Dalmazia

attraverso un sistema di rampe che collega il marciapiede al piano di copertura dell'edificio adibito a parcheggio pubblico. La superficie di calpestio della piazza è dunque sopraelevata rispetto all'asse di scorrimento di Viale Dalmazia e risulta inoltre separata dal fabbricato posto a sud di essa, il Castello, dall'interposizione di una fascia a verde ribassata che riproduce il percorso dell'antico fossato difensivo. La piazza risulta inoltre disgiunta dal prospiciente parco dell'Isola Carolina, tanto per effetto del salto di quota che separa i due spazi pubblici, quanto dall'interposizione fra gli stessi di una superficie inerbata inaccessibile, situata a quota superiore di oltre un metro rispetto alla pavimentazione della piazza, circostanza che finisce per compromettere anche una continuità percettiva tra l'area pedonale ed il parco stesso.

Dalla piazza, per il tramite di una passerella metallica situata all'angolo sud est, si transita in un secondo ampio spazio pedonale che conduce verso Via del Guasto, Corso Vittorio Emanuele II, Piazza Castello e Viale Dante.

Il sistema delle due aree pedonali e del sottostante edificio adibito a parcheggio e a spazi commerciali è percorso, lungo il suo lato nord ed est, da una strada pedonale e ciclabile che da Via del Guasto scende verso il parco, lambendo il fronte est dell'edificio stesso.

La differenza di quota tra l'asse di Viale Dalmazia e la città storica, superata attraverso il sistema di rampe e la superficie di calpestio di Piazza Matteotti, la passerella pedonale e il successivo slargo verso Corso Vittorio Emanuele II (tutti spazi in pendenza positiva nella direzione ovest-est), è pari a circa 9 metri.

Le aree pubbliche qui in sintesi descritte, per quanto ampie ed articolate, assolvono oggi ad una mera funzione di collegamento pedonale e ciclabile tra la città storica ed i quartieri novecenteschi situati ad ovest di Viale Dalmazia. La loro configurazione ed il progressivo degrado subito dalle strutture dell'edificio adibito a parcheggio e a spazi commerciali, non hanno sostanzialmente consentito, nel tempo, a Piazza Matteotti di conquistare il proprio giusto ruolo nella gerarchia degli spazi pubblici urbani. Non hanno trovato luogo in essa, se non in sporadiche occasioni, quelle funzioni tipiche di aggregazione, di ritrovo, di correlazione fra spazi pubblici e privati e, in ultima istanza, di sedimentazione dell'identità comunitaria, alle quali di norma una piazza assolve.



Figura 31 - Geoportale di Regione Lombardia - Carta Tecnica Regionale



Figura 32 - Piazza Matteotti vista da sud-est

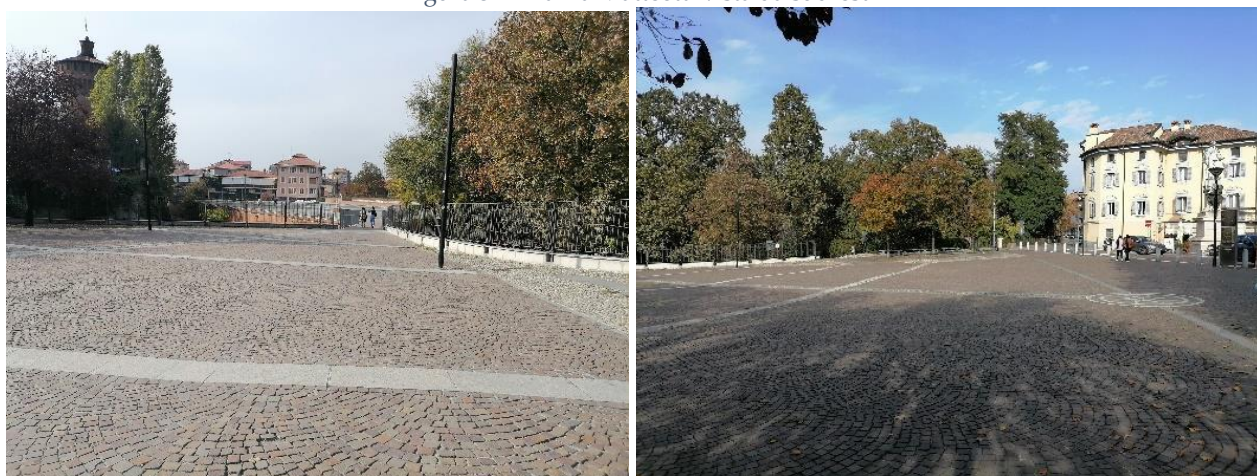


Figura 33 - L'area pedonale a est della passerella di collegamento con Piazza Matteotti



Figura 34 - L'area verde di separazione tra Piazza Matteotti e il Castello



Figura 35 - Il Castello sullo sfondo. A destra, il collegamento pedonale tra Via del Guasto e il Parco



Figura 35 - A sinistra, il fossato e il Torrione. A destra, la fontana in disuso e l'area verde inaccessibile



Figura 36 - A sinistra, le rampe tra Viale Dalmazia e Piazza Matteotti. A destra il collegamento pedonale tra il parco e Via del Guasto.



Figura 36 - Il fronte est, verso il parco, del parcheggio pubblico.

4.6 OBIETTIVI GENERALI E BISOGNI DA SODDISFARE

L'Amministrazione comunale della Città di Lodi intende indire il presente concorso d'idee con l'obiettivo di avviare un processo virtuoso di riqualificazione architettonica, di ricucitura del tessuto urbano e di riuso dell'area identificata come Piazza Matteotti, estendendo lo studio all'accesso da Viale Dalmazia fino alla Piazza Castello e all'accesso al Parco dell'Isola Carolina dal centro storico.

I concorrenti dovranno produrre una proposta ideativa, che miri ad una ridefinizione morfologica della Piazza che consenta il riconoscimento in essa delle funzioni e dei valori caratteristici di uno spazio urbano integrato nel reticolo della città storica e in forte relazione anche percettiva con l'area verde contermina, senza che ne venga compromesso il ruolo di fondamentale cerniera tra il centro cittadino e la recente edificazione ad ovest di Viale Dalmazia. In quest'ottica, l'intervento di riqualificazione delle aree potrà essere attuato in un'unica fase ovvero comprendere la Piazza Matteotti e le relative aree attigue, oppure a seconda delle disposizioni e della disponibilità economica dell'Amministrazione potrà essere attuato per lotti successivi. Qualora l'Ente banditore optasse per una attuazione dell'intervento per lotti, verrà data prioritaria di attuazione all'esecuzione dei lavori riguardanti specificamente Piazza Matteotti ed i relativi accessi; in tale contesto, la soluzione ideativa proposta dovrà prevedere, quale corollario delle misure e delle opere previste al fine della rifunzionalizzazione, del recupero dell'area e del suo inserimento nella rete degli spazi pubblici urbani, l'adozione delle soluzioni tecniche ritenute più idonee al superamento in radice degli episodi di infiltrazione di acque meteoriche che affliggono i piani sottostanti la pavimentazione della Piazza stessa. A titolo meramente esemplificativo la soluzione proposta può essere articolata nei seguenti lotti di intervento:

- Piazza Matteotti e relativi accessi da Viale Dalmazia e da Piazza Castello;
- Piazza Castello con l'accesso dal Parco dell'Isola Carolina;
- Area storica ai piedi dell'edificio adibito a questura e suoi collegamenti con le aree urbane contermini;
- Riqualificazione dei prospetti dell'edificio a parcheggio e dell'area interposta tra l'edificio ed il Parco dell'Isola Carolina

La riqualificazione dell'area costituisce obiettivo prioritario dell'Amministrazione comunale, da perseguirsi intorno a TRE AZIONI volte a ridefinire la qualità e le caratteristiche tanto degli spazi inclusi che di quelli esterni

all'ambito di intervento.

4.6.1 CONNETTERE

La connessione ciclopedonale tra la città storica e le aree urbane contermini è sostanzialmente l'unica funzione attualmente assolta da Piazza Matteotti, e tuttavia anche questa peculiarità appare in larga misura compromessa per effetto del sistema di rampe che consente oggi il superamento, con modalità non propriamente agevoli, del dislivello tra l'asse di Viale Dalmazia e il livello della piazza. Ma appaiono meritevoli di maggior attenzione altre azioni connettive o di ri-connessione:

(i) In primo luogo, quelle volte ad una ricucitura del parco con gli spazi pubblici della città storica (un primo tentativo, fallito, fu in tal senso intrapreso con la realizzazione, negli anni '90 del secolo scorso, di una lunga rampa elicoidale ormai da tempo in disuso ed oggi in stato di profondo degrado);

(ii) in secondo luogo, occorre perseguire una buona relazione anche sul piano percettivo, attualmente quasi del tutto preclusa, tra la piazza ed il polmone verde del parco e viceversa, ponendo anche attenzione alla riqualificazione morfologica ed architettonica dei diaframmi e delle barriere murarie oggi rappresentate dagli austeri e degradati prospetti del volume del parcheggio pubblico verso il parco;

(iii) in terzo luogo, l'intervento di riqualificazione dell'intera area dovrà dare concretezza alle previsioni contenute del vigente Piano dei Servizi divenendo nodo della rete connettiva tra le aree verdi strettamente connesse con città storica (il parco dell'Isola Carolina e i giardini di Viale IV Novembre) e i comprensori paesaggisti periurbani quali l'area del Pulignano e le fasce verdi ed i parchi fruibili lungo le sponde del fiume Adda.

4.6.2 RIFUNZIONALIZZARE

Una piazza non può però costituire mero elemento di connessione, deve coinvolgere la comunità quale luogo sensibile di relazione, di scambio, di aggregazione e, a tale scopo, occorre che Piazza Matteotti venga ricondotta tra gli spazi urbani nei quali si possa sviluppare l'attività di relazione sociale, culturale ed economica della città.

A tale scopo i concorrenti potranno articolare la propria proposta ideativa anche integrando gli spazi e le strutture esistenti con elementi, manufatti, volumi che, nel rispetto delle ragioni di tutela e delle sensibilità del luogo, possano accogliere attività culturali, di piccolo commercio (quest'ultimo, se previsto, riservato prioritariamente alla distribuzione locale di prodotti del comparto agroalimentare a chilometri zero, del quale Lodi è centro regionale di riferimento) o di interesse per le attività dell'associazionismo e del terzo settore, nel solco dei modelli tipologici che, per tali usi, sono stati sperimentati in diversi contesti urbani europei.

4.6.3 EFFICIENTARE

Si considerano ineludibili e non procrastinabili azioni volte a perseguire interventi di sostenibilità ambientale e che impattino positivamente sulla vivibilità degli spazi interni e sulle aree esterne anche con sistemi che favoriscano la termoregolazione naturale degli spazi e delle aree, la produzione in loco di energia da fonti rinnovabili nonché l'uso di materiali e tecniche costruttive nel pieno rispetto dei criteri ambientali minimi.

Le tre macro-azioni vanno coordinate in una logica integrata e complementare degli interventi finalizzati ad un riuso consapevole che non alteri i caratteri storici ed ambientale del contesto, che si caratterizzi per flessibilità, appropriatezza e duttilità nell'uso anche temporaneo degli spazi.

In particolare, per punti l'idea progettuale dovrà sviluppare, nel segno delle tre azioni sopra illustrate, i seguenti aspetti:

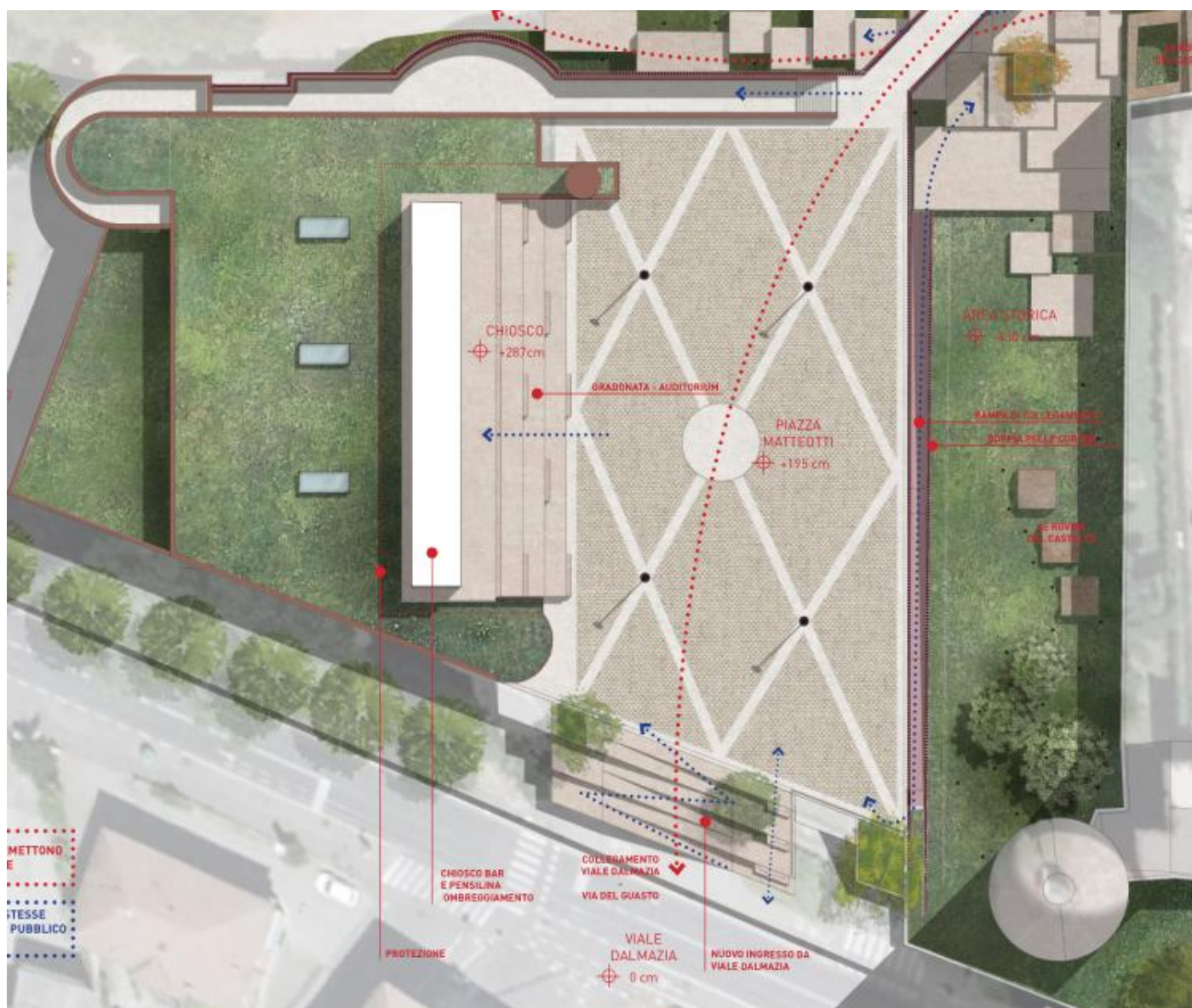
- 1) La riprogettazione architettonica e funzionale dello spazio oggi destinato a piazza e dell'area verde annessa; lo spazio dovrà cambiare la sua attuale destinazione che oggi la vede come zona di mero collegamento tra Viale Dalmazia e la Piazza Castello, a polo attrattivo e fruibile da parte dei cittadini, dalle associazioni, dai giovani, come succedeva nelle antiche città Medioevali dove intorno alle porte cittadine si raggruppavano viaggiatori, mercanti, artisti che rendevano di fatto quel luogo un luogo dell'esperienza umana;
 - 2) Lo sviluppo del progetto dovrà ripensare anche l'involucro dell'edificio attualmente destinato a parcheggio, nel rispetto dei con i visuali dati dal vincolo architettonico e paesaggistico del Castello e dalle portate dei lastrici solari, (che di fatto costituiscono questi spazi). Dovrà essere progettato come fosse una seconda pelle, una schermatura dell'attuale edificio, fino a divenire una copertura dello spazio aperto.
- Tutta l'area dovrà presentare una nuova immagine e importanza architettonica facendolo divenire un nuovo fulcro della città;
- 3) La ridefinizione della piazza come luogo che possa essere vissuto durante l'intero arco della giornata e quindi dotato di un moderno ed efficiente impianto di illuminazione e di tutti i servizi necessari per la fruizione dello spazio in relazione alle funzioni previste nel progetto presentato;
 - 4) Un ridisegno del sistema di accessibilità al Parco dell'Isola Carolina, dalla città storica;
 - 5) La definizione di una nuova modalità di connessione tra la piazza e Viale Dalmazia per una migliore fruibilità degli spazi e dei percorsi anche da persone con ridotte capacità motorie, ed al fine di una migliore integrazione anche sul piano percettivo tra la piazza e l'asse viario ad essa tangente;
 - 6) Il perseguimento del più generale obiettivo costituito dalla sostenibilità ambientale dell'intervento nel suo complesso.

4.6.4 CONCLUSIONI

Il presente concorso di idee si propone, quale primo obiettivo, la restituzione ai cittadini di uno spazio pubblico pienamente percepito quale luogo ove la comunità possa esercitare le proprie attività di relazione, un luogo urbano nuovo ma ancorato al contesto storico e ambientale in cui si colloca, dotato di una coerente e peculiare connotazione architettonica, flessibile ed in grado di coniugare finalità sociali, economiche e culturali, che riesca quindi a fornire adeguato supporto, insieme all'intero organismo urbano di cui è parte, alla comunità cittadina nelle sfide che è chiamata ad affrontare anche con riguardo agli eventi che ne hanno caratterizzato la vita negli ultimi anni, dalla crisi pandemica, ai cambiamenti climatici indotti dal riscaldamento globale.

Fonte WEB:

<https://www.riqualificazionepiazzeamateotti.concorrimi.it/allegati/Documento%20di%20indirizzo%20alla%20progettazione-Riqualificazione%20piazza%20Matteotti.pdf>





5 OGGETTO DELL'INCARICO

L'oggetto principale dell'incarico affidato allo scrivente è la riabilitazione degli ammaloramenti del vano ascensore esistente, la sostituzione dell'impianto elevatore e la realizzazione di una copertura con perimetro chiuso così da proteggere definitivamente l'area dalle infiltrazioni meteoriche.

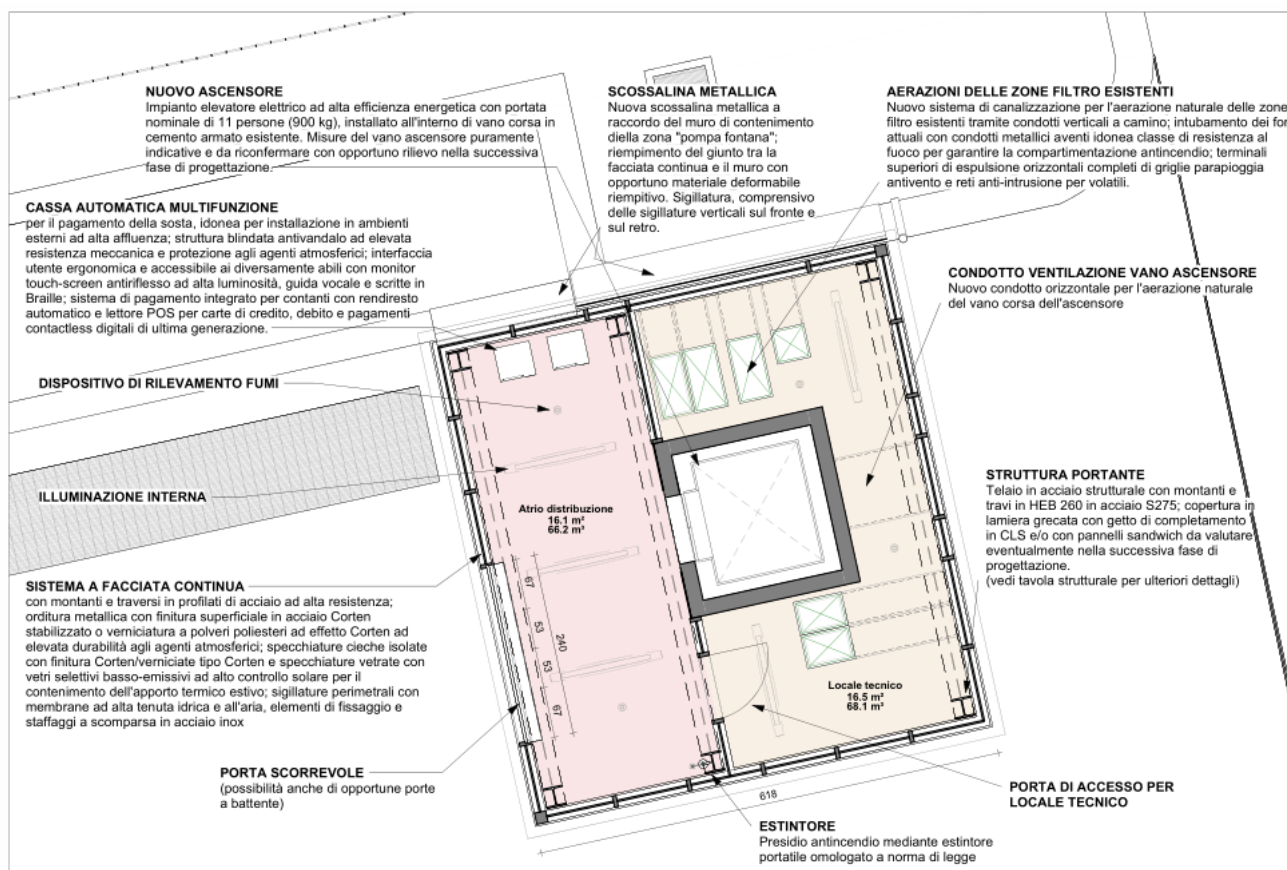
La realizzazione del nuovo volume dovrà essere compatibile con l'area circostante ed essere funzionale alla futura riqualificazione della piazza secondo le indicazioni generali ricevute dal Committente.



Stato di fatto

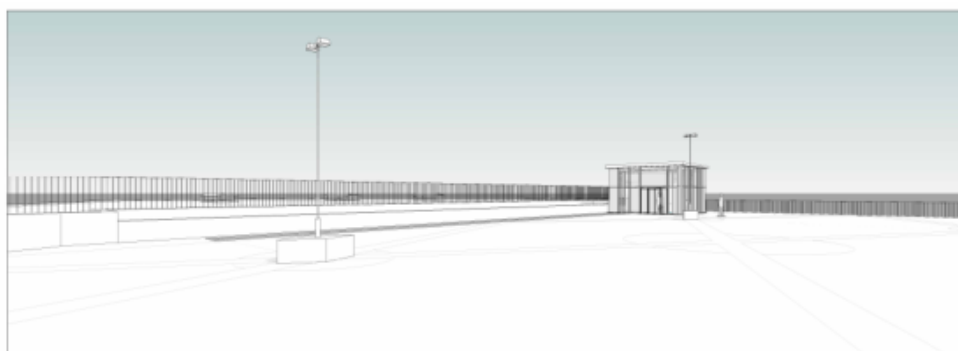
Le lavorazioni previste nel dettaglio risultano essere:

- Demolizione aiuole laterali al vano ascensore;
- Demolizione rivestimento in laterizio del vano ascensore;
- Demolizione copertura vano ascensore per innalzamento secondo normativa;
- Demolizione pavimentazione circostante pari alla superficie del nuovo volume (Teca);
- Realizzazione nuova copertura vano ascensore in c.a.;
- Realizzazione di cordolo in c.a. spinato alla soletta per il perimetro della Teca;
- Impermeabilizzazione completa dell'estradosso della soletta e del vano ascensore risvolti cordolo compresi;
- Ripresa in lattoneria delle areazioni esistenti con innesto nella facciata vetrata della Teca;
- Sottofondo areato a mezzo di sistema prefabbricato in plastica riciclata con predisposizione cavedi e corrugati;
- Pavimentazione in pietra naturale tipo Beola bianca;
- Copertura in lamiera grecata e c.a. con impermeabilizzazione e stesa materiale riflettente raggi solari;
- Lattoneria varia;
- Muri perimetrali composti da vetro – acciaio con vetro isolante termico;
- Locale tecnico separato;
- Realizzazione di controsoffitto;
- Demolizione intonaco ammalorato adiacente agli sbarchi;
- Rifacimento intonaci e pitturazione;
- Rimozione e nuova installazione impianto elevatore;



Pianta tecnica tipologica*

*Sono indicati anche elementi non previsti a progetto puramente per la definizione degli spazi e l'indicazione di massima per le varie normative tecniche da rispettare (parcometri – rilevamento fumi – estintori ecc.)



Stato di progetto

6 QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

Il quadro economico di progetto, definito secondo quanto previsto nel DM 36/2023 e s.m.i

QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI	
Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni	
A misura	139'834,85
A corpo	59'379,86
In economia	
Sommano	199'214,71
b) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta)	
A misura	
A corpo	31'892,74
In economia	
Sommano	31'892,74
IMPORTO LAVORI COMPRESI ONERI PER LA SICUREZZA	231'107,45
e) Somme a disposizione della stazione appaltante per:	
e0) Rilevi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante iva 22% compresa;	25'000,00
e1) Imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2, articolo 5, allegato I.7;	23'110,75
e4) Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze;	3'000,00
e3) Spese tecniche relative a progetto ESECUTIVO e CSP inarcassa compresa e iva al 22%;	27'913,60
e3) Spese tecniche relative a DL,CSP,CSE,CRE e CONTABILITA' inarcassa compresa e iva al 22%;	41'870,40
e6) Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice;	3'697,72
e4) Incentivo per il personale di cui all'articolo 45 del codice commi 3 e 4 del codice;	4'622,15
e9) Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice iva e inarcassa compresi;	6'344,00
e10) Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice;	924,43
e7) Spese per pubblicità iva compresa 22%;	1'500,00
e13) Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto;	10'000,00
e14) Spese per collaudo ascensore;	10'000,00
e16) Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale;	6'933,22
e10) Contributo ANAC	250,00
e18) IVA 22%;	63'530,19
e19) Premio di accelerazione 0,1 % su importo contratto al giorno per massimo 15 giorni iva 22% compresa	3'466,61
Sommano	228'696,46
TOTALE	427'911,17