

Comune di Anguillara Sabazia

Provincia di Roma

Parco Naturale Regionale di Bracciano e Martignano



INTERVENTO DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX MATTATOIO" IN PORTA DEL PARCO, COMPRENDE UN ECOMUSEO, UN PUNTO INFORMATIVO, UN PUNTO RISTORO, BIBLIOTECA AMBIENTALE E SALA MULTIMEDIALE

PROGETTO ESECUTIVO

PROGETTISTA
arch. Pietro Paolo Lateano

TAV - 22

REL - 01

CONSULENZA PER LA PROGETTAZIONE
ESECUTIVA DEGLI IMPIANTI E DELLE
STRUTTURE
ing. Aldo Fornai
ing. Andrea Trabattoni

COLLABORAZIONE PROFESSIONALE
arch. Andrea Brenci
arch. Oretta Lisi
arch. Alessandra Tolfa
geom. Raffaella Canfarini

RELAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI

COMMITTENTE: ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DI
BRACCIANO-MARTIGNANO
Responsabile del procedimento Ing. Pierluigi Fiori

Data: Maggio 2012

Indice generale

1	PREMESSA – LE RICHIESTE DELLA COMMITTENZA.....	3
2	INQUADRAMENTO STORICO – TERRITORIALE	5
2.1	Area geografica	5
2.2	Brevi cenni storici.....	5
3	DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....	9
4	REGIME VINCOLISTICO	11
4.1	Quadro vincolistico del PTPR della Regione Lazio	11
5	L'ITER PROGETTUALE	19
6	INDIRIZZI PROGETTUALI.....	23
6.1	I “segni del progetto”	24
6.2	Funzioni e accessi.....	24
6.3	Il punto ristoro e le sue pertinenze.....	25
6.4	I parcheggi.....	25
6.5	L'info-point	26
6.6	La “porta del Parco”, il museo.....	26
6.7	La “porta del Parco”, la biblioteca ambientale:	27
6.8	La “porta del Parco”, gli impianti.....	28
6.9	L'area esterna.....	28
	Premessa.....	28
	Gli spazi esterni - Linee progettuali	30
	Realizzazione aree tematiche	31
	La cavea.....	32
7	DESCRIZIONE DELLE CATEGORIE DI LAVORI.....	33
7.1	Porta del parco: lavori di adeguamento e rifunionalizzazione	33
	Riqualificazione dei prospetti.....	33
	Adeguamento sismico.....	33
	Manutenzione manto di copertura.....	34
	Adeguamento funzionale.....	34
	Recupero strutture metalliche.....	34
	Adeguamento impiantistico.....	35

7.2 Bar: lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione	35
Riqualificazione prospetti	35
Manutenzione manto di copertura.....	35
Adeguamento funzionale.....	35
7.3 Sistemazione esterna.....	36
Opere a verde.....	36
Aree esterna per didattica	36
Pavimentazioni esterne.....	36
8 SINTESI DELLE CATEGORIE DEI LAVORI.....	37
8.1 Porta del Parco. lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione	37
8.2 Bar: lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione	38
8.3 Sistemazione esterna.....	39
9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	40

1 PREMESSA – LE RICHIESTE DELLA COMMITTENZA

L'ente Parco Regionale di Bracciano e Martignano, unitamente all'Amministrazione comunale di Anguillara Sabazia, si sono fatti promotori di una serie di iniziative volte alla *valorizzazione del patrimonio naturale e storico-culturale delle aree protette*, secondo gli obiettivi le finalità e le azioni previste nel Programma Operativo Regionale FESR Lazio 2007-2013 – Obiettivo Competitività Regionale e Occupazione, approvato dal Consiglio Regionale del Lazio con DCR n.39 del 3 aprile 2007 e adottato, nella versione definitiva, con Decisione della Commissione n. C(2007) 4584 del 2/10/2007.

Il progetto di sviluppo dell'area ha individuato l'Ex-Mattatoio tra le principali emergenze da coinvolgere nelle attività di riqualificazione e valorizzazione.

Il documento preliminare alla progettazione predisposto dall'Ente Parco Naturale Regionale di Bracciano e Martignano – committente delle opere – indica, tra gli **obiettivi e strategie**, la *"creazione di una 'Porta del Parco', ossia un punto di accoglienza ed informazione per l'utenza che intenda conoscere il territorio, ma anche un centro che sensibilizzi e informi i fruitori sull'importanza e sui vantaggi dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle moderne tecnologie ecosostenibili. Un'area importante, non solo per la fruizione del territorio locale ma per l'intero Parco, costituita da un nodo intermodale con annesso P.I.T, un punto ristoro, nonché un ECOMUSEO. Quest'ultimo nascerà dalla riconversione dei locali di tipo produttivo dell'ex mattatoio in polo di interesse culturale ed ecologico. L'intero progetto è rivolto alla fruizione del Parco, con lo scopo di evidenziare e valorizzare i siti, i reperti e le fonti di energia ecocompatibili."*

Nello stesso 'documento preliminare' vengono definite le **esigenze e i bisogni da soddisfare**: *"l'idea della PORTA DEL PARCO nasce dall'esigenza di creare un luogo in cui ambiente , territorio, ecologia e moderne tecnologie possano diventare un nuovo modello di offerta turistica e culturale. Esso permetterà di valorizzare le risorse storiche e ambientali, con approfondimenti specifici per i temi relativi all'utilizzo delle acque dell'intero territorio ed in particolare del fiume Arrone. Sarà un centro aperto, interattivo, da visitare attraverso percorsi tematici. In esso i vari ambienti (naturale, storico, etnografico e scientifico) s'intrecciano realizzando in connubio tra identità sociale, ecologia e turismo"*

Nell'ambito di questo 'programma operativo' sono stati affidati due distinti incarichi di progettazione: il primo incarico, avente come oggetto "Itinerari tra le acque: dalla Mola Vecchia a Martignano", è stato affidato al Dott. For. Domenico Agostini.

Il secondo incarico, di cui questa relazione presenta i contenuti tecnici del progetto relativo, è stato affidato allo scrivente arch. Pietro Paolo Lateano ed ha come oggetto: **"Porta del Parco – Riconversione dell'Ex Mattatoio Comunale in struttura di visita del parco (punto informativo, punto ristoro ed ecomuseo)"**.

2 INQUADRAMENTO STORICO – TERRITORIALE

2.1 AREA GEOGRAFICA

Gli edifici oggetto dell'intervento di cui alla presente relazione si trovano nel territorio di Anguillara Sabazia, comune della Provincia di Roma.

Situato sulle pendici meridionali del gruppo Sabatino – a nord ovest della capitale - che cinge le sponde del lago di Bracciano (Immagine 1), il territorio risulta compreso tra i 143 ed i 337 m. s.l.m.

Ha una superficie territoriale di 74,9 Km². ed una popolazione residente di 14.236 abitanti (Censimento I.S.T.A.T. 2001) con una densità abitativa di 190,07 ab/km².

L'intero territorio comunale è inserito nel complesso vulcanico Sabatino, che conferisce all'area la tipica morfologia del distretto vulcanico e un'elevata fertilità.

Le condizioni climatiche estremamente favorevoli hanno permesso l'insediamento di formazioni forestali rigogliose, quali cerrete, castagneti e faggete.

2.2 BREVI CENNI STORICI

Il nome di Anguillara deriva dalla villa ANGULARIA, di proprietà di Rutilia Polla, che comprò il lago Sabatenem Angularium e la spiaggia per 'dieci piedi intorno'¹ (la villa era detta 'angularia' per il particolare andamento topografico - Immagine 2)

La storia di Anguillara è strettamente connessa alle vicende dei signori che vi regnarono, nel corso dei secoli.

Il primo documento in cui appare il nome della cittadina è un atto del 2 luglio 1020², dell'archivio di S. Maria di Trastevere, in cui si fa riferimento ad Anguillara come *castrum*; l'acquisizione del titolo feudale è di età più tarda.

Nel medioevo, sui resti della villa, sorse un castello e da questo la città: in qualche punto del centro sono ancora riconoscibili le fortificazioni con torri che caratterizzarono fino a tempi recenti la forma urbana - come si vede nell'affresco della sala delle carte geografiche in Vaticano (XVI sec.). L'origine della città nella posizione attuale è dunque legata all'età romana (notevoli anche i "muracci di Santo Stefano", resti di una villa di II d.C.), ma la storia dell'insediamento umano presso Anguillara risale a tempi più remoti: sono stati trovati infatti, resti di villaggi palafitticoli in aree ora occupate dalle acque del lago, risalenti fino a 5000 anni fa.

¹ Proculus in DIG. XVIII, I ,DE CONTR. EMTIONE ;Rutilia Polla emit lacum Sabatenem, ed. MOMMESEN, bel.1870I,PAG.523.

² Galletti in Cod. Vat.,8044,1°

La storia di Anguillara è documentata all'incirca dal XII secolo, verso il 1140, quando Giovanni di ANGUILLARA conquista Nepi in occasione della lotta tra Innocenzo II e l'antipapa Anacleto³.

Nel 1146 Nicolò di ANGUILLARA conquistò Tolfa e S. Severa sotto Eugenio II⁴.

Nel 1191 Enrico VI ratificò "*iuxta locum anguillariae*"⁵ il giuramento dei principi dell'impero della chiesa e forse, questo fu il periodo dell'investitura degli Anguillara col titolo di conte su questo territorio.

A partire dal XIII secolo il territorio di Anguillara fu condizionato dalle alterne vicende tra la famiglia degli ANGUILLARA e lo Stato della chiesa: sappiamo, infatti, che la Basilica Vaticana aveva dei beni in "*castro anguillariae et Caesani*"⁶.

Nel 1229 con Pandolfo I, gli Anguillara sono domiciliati a Roma, ove restaurano la chiesa di S. Francesco a Ripa e dove si trova la tomba di Pandolfo II; di questo periodo è pure la fondazione del loro stesso palazzo a Roma.

Poco più tardi, nel 1243, Pandolfo I era partigiano di Federico II, ma fu preso dai romani⁷ e il feudo passò sotto il potere di Pietro, prefetto di Vico, il quale sottoscriveva come Comes un decreto di Federico II⁸.

Ma il potere degli Anguillara fu presto ristabilito su questo territorio.

A partire da quest'epoca, possiamo vedere come la storia della famiglia si intrecci, con alterne vicende, con quella di altre famiglie quali quelle degli Orsini dei Colonna, dei Di Vico. Lo stesso Pandolfo, infatti, fu sconfitto presso Vetralla e preso prigioniero da Pietro Di Vico⁹; fu eletto, Pandolfo, podestà di Viterbo per due anni consecutivi dal 1274 al 1275¹⁰ e, forse, nel 1280 fu podestà di Orvieto. Morì verso il 1295, poiché in una lettera di Bonifacio VIII, indirizzata ai suoi figli, non appare il suo nome¹¹.

Nella storia della famiglia degli Anguillara si distinse il personaggio di Everso che, nel XV secolo, ruppe la tregua stipulata con i Prefetti di Vico imposta da Gregorio XI¹², e nel 1431 espugnò e distrusse la rocca di Vico; nel 1435 espugnò Vetralla e contribuì in maniera attiva alla catastrofe dei Di Vico. Lasciò come erede l'altrettanto malefico Deifobo.

³ Ranghiasi, Mem. Ist. di Nepi, Todi, 1845, pag. 106.

⁴ Bonincontrus in *deliciae erudit.* Del lami, V, p. 144.

⁵ v. Roleaux de Clouny in *notice des manuscrits de la bibl. Imp.*, XXI p. 326

⁶ B.V., I, p. 83.

⁷ Le cronache di frate Francesco d'Andrea in SRS., 1901, p.309.

⁸ huillard b., *hist. Dipl. Frid.*, II, VI, p.166.

⁹ *hist. Sicula* in *bibl. del caruso*, II, p.765, e MSS, VIII, p. 881.

¹⁰ Signorelli, I Podestà del Comune di Viterbo, in *Studi e doc.*, 1984.

¹¹ Tomassetti, la campagna romana antica medievale e moderna p.77- 94.

¹² Calisse, I prefetti di Vico., Doc.179.

E' in questo momento che appare una investitura data da Alessandro VI a Virginio Orsini, per la contea di Anguillara, ricevendo da questi 35000 ducati¹³.

La famiglia Orsini contribuì allo sviluppo del territorio di Anguillara: nel XV secolo infatti furono costruite mura e torri a difesa del paese .

Nel 1490 Innocenzo VIII dispose la confisca dei beni di Anguillara, conferì al figlio Franceschetto Cybo i poteri sul feudo ¹⁴. Questi però, il 3 gennaio 1493, vendette il castello, con tutti i suoi diritti a Gentil Virginio Orsini per il prezzo di 45.000 ducati.

Una nuova confisca fu effettuata da Alessandro VI nel 1493 - precisamente il 17 di agosto - il quale in seguito , restituì Anguillara a Gentil Virginio Orsini ¹⁵.

Questa lotta tra Orsini e Alessandro VI non si concluse: ci furono, infatti, altre due confische da parte del papa - una nel 1497 e un'altra nel 1503 - anno in cui gli Orsini ripresero il controllo del territorio, sotto il pontificato di Giulio II¹⁶ .

La famiglia Orsini gestì il potere sul feudo ricorrendo spesso a crudeltà e angherie, documentate in scritti del tempo.

Questa situazione si risolse soltanto dopo gli interventi dell'esercito pontificio, guidato da Cesare Borgia, duca Valentino, nel 15 maggio 1497. Gli abitanti di Anguillara, esiliati dalla famiglia Orsini, poterono quindi rientrare in possesso delle loro terre .

A testimonianza dell'accaduto rimane notizia di un voto, che la popolazione di Anguillara fece ad un'immagine di Maria Santissima, esistente nella chiesa della Collegiata¹⁷.

Gentile Virginio Orsini lasciò in eredità il feudo a suo figlio Carlo, che a sua volta, intorno al 1515, lo trasmise al proprio figlio Virginio Orsini.

Fu questi che portò le trasformazioni più sostanziali: costruì un palazzo baronale, addossandolo a una struttura già esistente del XIV secolo (notevoli sono gli affreschi che decorano l'interno del palazzo -il restauro è stato realizzato nel 1977 ad opera di Livio Iacuitti - e che stanno a testimoniare l'intensa attività svolta da Virginio Orsini nel periodo che va dal 1515 al 1549¹⁸).

I rapporti tra la Chiesa e la famiglia Orsini divennero più stretti: ciò avvenne grazie ai Papi della famiglia Medici, Leone X e Bonifacio VII, e soprattutto con la figura di Paolo III Farnese, che nominò Virginio Orsini Castellano di Civitavecchia e Capitano generale della flotta pontificia. Questi partecipò, insieme a Carlo V, alla battaglia della Goletta, che permise l'assedio e la conquista del forte tunisino nel 1534.

¹³ acta in camera Papagali, al vaticano .

¹⁴ Acap ., ivi,51,13.

¹⁵ Acap ., ivi,67,5,,e ivi t. 51, f. 13,103, e, 218.

¹⁶ Acap ., arch. C.C., cred. XIV , t. 51, f. 104.

¹⁷ Comune di Anguillara Sabazia, cenni storici su Anguillara Sabazia ,pag. 4-5.

¹⁸ Almamaria Tantillo Mignosi ,Affreschi del palazzo comunale;

Nel 1537 a Virginio venne revocato il suo incarico, e due anni dopo fu privato del suo feudo, ceduto da Paolo III a Pierluigi Farnese. In precedenza, Virginio era riuscito a far ristrutturare un palazzo, all'interno della rocca, e a farne decorare alcune stanze.

Nel 1551 grazie al Cardinale Giulio Ascanio Sforza in Santa Fiora, Anguillara ebbe il suo primo Statuto comunale (l'originale si trova a Roma presso l'avvocato Vecchierelli, mentre una copia cartacea del tempo è nell'archivio comunale¹⁹).

Nel 1578 Paolo Ascanio Orsini, in cambio di un pesante tributo, stipulò un contratto in base al quale le famiglie anguillarine poterono riacquisire i diritti sulle loro proprietà, persi nel 1497.

Una crisi economica obbligò gli Orsini ad alienare gran parte delle loro proprietà, così il territorio di Anguillara fu venduto il 3 febbraio 1693, dai fratelli Flavio e Lelio Orsini, a Francesco Grillo de Mari duca di Mondragone, con il beneplacito di Innocenzo XII, per la somma di 275000 scudi (atti Pelusio; Acap., Arch. Urb., sez. XLIV,t.85); in questa occasione Anguillara fu eretta al titolo di Ducato (AO., I, A, XVII, 58).

Da Francesco Grillo il ducato passò nelle mani di Enrico Giuseppe Grillo, suo figlio.

Nel 1786, dopo una lite avvenuta tra Loffredi e Domenico Grillo, il ducato passò nelle mani della famiglia dei duchi di Eboli, con il titolo di Marchesato²⁰.

¹⁹ Tomassetti, La campagna romana antica medievale e moderna, vol. III, pag. 85

²⁰ Tomassetti, La campagna romana antica medievale e moderna, vol. III pag. 86.

3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area su cui insistono gli edifici, denominato 'Ex-Mattatoio', sorge a ovest del centro storico di Anguillara (Immagine 3), in località "Mola Vecchia", lungo le sponde del Fiume Arrone (Immagine 4 e 5)

Il territorio circostante, a carattere prettamente agricolo, è segnato dalla presenza di numerose emergenze storico-archeologiche. Si tratta prevalentemente di manufatti legati allo sfruttamento delle risorse idriche: resti di numerosi acquedotti romani (che garantivano l'approvvigionamento idrico per la città di Roma), stabilimenti termali, peschiere, cisterne, pozzi.

Al periodo medioevale vanno fatte risalire le numerose 'mole' che costellano il territorio lungo il corso del fiume Arrone, e lungo i vari condotti idrici che hanno continuato a funzionare nei secoli.

Tra le attività che nelle diverse epoche storiche si sono avvalse delle copiose risorse idriche della zona, vi è l'edificio del 'Mattatoio'.

Si tratta di una struttura di recente fattura, priva di valore storico-architettonico, che si colloca in un'area di crocevia (qui si congiungo le principali direttrici viarie della zona, da ovest, nord e est).

L'ambiente circostante, a prevalente carattere agricolo, appare altamente degradato, pur essendo caratterizzato dalla presenza, nelle immediate vicinanze, di edifici dall'elevatissimo valore storico-architettonico, quali la Mola Vecchia e La Mola Nuova.

L'edificio dell'Ex Mattatoio è un manufatto realizzato con struttura mista in cemento armato e murature in blocchi di tufo; è costituito da due corpi rettangolari adiacenti, coperti da tetti 'a capanna' in latero-cemento. Occupa un'area di 460 mq, e si sviluppa su un solo piano, per un'altezza massima di 6,80 m, al colmo del tetto .

L'area di pertinenza si estende su una superficie di 1.530 mq.

Oltre all'edificio principale, c'è un secondo manufatto più piccolo (circa 70 mq di superficie), anch'esso costruito con muratura in blocchetti di tufo (Immagine 7).

Oggi l'edificio dell'Ex-Mattatoio – che è stato utilizzato come deposito per contenitori della nettezza urbana - versa in condizioni di totale degrado e abbandono: i secchi in plastica invadono gli spazi, sia esterni che interni; non si è provveduto alla chiusura degli ambienti

interni, lasciando accesso agli animali – soprattutto piccioni - che hanno eletto questo edificio come loro rifugio .

Le aree esterne, parzialmente pavimentate, sono in pessime condizioni, invase da vegetazione e rifiuti di ogni tipo (Immagine 8).

All'interno, dove ancora si trovano i macchinari per la lavorazione delle carni, si accatastano secchi di plastica abbandonati ricoperti di guano e materiali di risulta di ogni genere (Immagine 9).

L'intero complesso, edificato negli anni '80, non presenta caratteri di particolare pregio, né si qualifica per particolare perizia costruttiva.

Le strutture appaiono comunque in uno stato di conservazione discreto.

4 REGIME VINCOLISTICO

L'edificio dell'ex-Mattatoio e l'area pertinenziale sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia al foglio 8 particella 1617.

4.1 QUADRO VINCOLISTICO DEL PTPR DELLA REGIONE LAZIO

L'area oggetto di intervento è individuata alla Tavola 19 foglio 364; essa è cartografata in 'Tavola A' come 'Paesaggio degli insediamenti urbani'.

Si riportano di seguito alcuni estratti delle Tabella A, B e C delle norme del PTPR (art. 27) inerenti le definizioni delle componenti di paesaggio, la disciplina delle azioni/trasformazioni e le norme regolamentari specifiche per il 'Paesaggio degli insediamenti urbani'.

PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI Tabella A) - definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica

Componenti del paesaggio ed elementi da tutelare	Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio
Insedimento residenziale e/o produttivo continuo di recente formazione con superficie occupata maggiore del 30% dell'unità cartografata	<p>Gestione dell'ecosistema urbano mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - controllo espansione - promozione tessuti intefrati - conservazione e riqualificazione degli elementi costitutivi del patrimonio naturale urbano (aree verdi, corsi d'acqua) <p>riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti e dei paesaggi urbani</p> <ul style="list-style-type: none"> - incentivi alla costruzione di opere contemporanee di valore architettonico - conservazione e ricomposizione di insiemi architettonici di qualità da ristrutturare - conservazione degli elementi cositutivi del patrimonio culturale - controllo e mantenimento delle 	<p>Intrusioni di elementi estranei e incongrui, con il paesaggio dell'insediamento urbano e costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'aspetto percettivo, scenico e panoramico</p> <p>eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche</p> <p>modificazione dell'assetto urbanistico di tessuti urbani moderni di qualità</p> <p>modificazione dei caratteri tipologici, dei materiali, dei colori e costruttivi degli insediamenti moderni di qualità architettonica</p>

	visuali verso i paesaggi di pregio contigui e/o interne all'ambito urbano in relazione ai nuovi interventi	danni dovuti allo sfruttamento incontrollato di terreni a rischio Geologico depositi e discariche incontrollate
--	--	--

PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI – tabella B) – disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela

TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE		OBIETTIVO SPECIFICO DI TUTELA E DISCIPLINA
4	Uso produttivo, commerciale e terziario	Riqualificazione, recupero e valorizzazione dei paesaggi degli insediamenti urbani.
4.2	strutture commerciali e terziarie	Promozione dei tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale.
4.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c, d, art. 3 co. 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%
5	Uso Turistico Sportivo e Culturale	Valorizzazione dei paesaggi degli insediamenti urbani, promozione di tessuti integrati, valorizzazione dei beni del patrimonio culturale presenti nei tessuti urbani.
5.4	strutture scientifiche e centri culturali e musei	valorizzazione promozione della qualità del paesaggio urbano
5.4.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c, d, art. 3 co 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%.
7	Uso Infrastrutturale	fruizione funzionale ed anche visiva del paesaggio urbano
7.2.5	percorsi pedonali e sentieri	Consentiti

	naturalistici	
7.2.6	piste ciclabili	Consentite
7.2.7	parcheggi e piazzole di sosta	consentite le piazzole di sosta. La realizzazione di parcheggi è subordinata a siP che deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità con il paesaggio urbano, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché contenere proposte di mitigazione dell'impatto sul paesaggio urbano circostante. Deve inoltre prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel tessuto urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano.

PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI Tabella C – norma regolamentare

Elementi del paesaggio		Norma regolamentare
4	Morfologia del terreno	
4,1	Movimenti di terra e modellamenti del terreno	In caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme occorre provvedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e una efficace difesa del suolo
5	Elementi architettonici degli edifici, recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano	
5.1	Coperture	Preferibilmente a tetto conmento in coppi, coppi ed embrici o a tegole; si consente la trasformazione da copertura piana a tetto purché la linea di gronda corrisponda alla quota preesistente di calpestio. La copertura piana è preferibile ove costituisca caratteristica tipica e qualità architettonica del tessuto edilizio circostante e/o per edifici di altezza superiore a 7 ml
5.2	Qualità delle finiture, colori, materiali	Le costruzioni devono rispettare il profilo naturale del terreno, devono essere rifinite esternamente e utilizzare preferibilmente: muratura con finitura n pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzo nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione alluminio anodizzato. La finitura in mattoni e/o

		con intonaco a raso o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di qualità architettonica del manufatto in armonia con il tessuto edilizio circostante.
5.3	Recinzioni	Devono essere realizzate in modo da non eliminare le relazioni visive all'interno del paesaggio urbano.

L'area dell'Ex-Mattatoio ricade in area di bene paesaggistico definito come 'Bene d'insieme' in quanto ricadente all'interno della 'Conca del Lago di Bracciano e Martignano [Bene d'insieme (C,D)

'Conca del Lago di Bracciano e Martignano' vincolo ai sensi del DM 5/22/1985 n°176

'Conca del Lago di Bracciano e Martignano' vincolo ai sensi del DM 10/23/1960 n°266]

Norme PTPR art. 8

CAPO I

(disposizioni generali)

art. 8

(beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice)

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice riguardano:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

2. I provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico effettuati dallo Stato con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e dalla Regione Lazio tramite deliberazioni della Giunta Regionale, sono individuati cartograficamente nelle Tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali.

3. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'art. 22 della LR 24/98, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma anche sulla base di verbali condivisi e sottoscritti, discendenti dall'attività prevista nell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento sulla CTR 1:10.000.

4. Le Tavole B ed i repertori contengono le informazioni di riferimento dei singoli provvedimenti e quelle discendenti dalla ricognizione effettuata in base all'Accordo di cui sopra e in particolare l'individuazione delle modifiche delle perimetrazioni e la descrizione delle rettifiche del dispositivo che, ai sensi

dell'art 22 comma 2 bis, costituiscono, al termine della procedura approvativa del PTPR, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 lettera a) del Codice; fino a tale termine restano in vigore ai fini delle procedure autorizzative le perimetrazioni come pubblicate nei relativi provvedimenti

.5. Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre la segnalazione di eventuali contenziosi in atto ed i relativi provvedimenti giurisdizionali assunti ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In tale ultimo caso le perimetrazioni dei provvedimenti annullati non sono individuate nelle Tavole B.

6. Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre, ai sensi dell'art 143 comma 5 lett. b) del codice, la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; l'entrata in vigore delle disposizioni del presente comma è subordinata all'approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 comma 3 del Codice nonché all'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico, ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'art. 27.1 della lr 24/98".

7. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice.

8. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme.

Nella tavola B del PTPR, l'area dell'Ex-Mattatoio ricade all'interno della fascia di rispetto del fiume Arrone, tutelata per legge .[FASCE DI RISPETTO:'Coste marine, lacuali e corsi d'acqua' (Riferimento di legge R.D 17/2/1910) Fiume Arrone Occidentale]

Si riporta di seguito il riferimento specifico delle norme del PTPR che regolano le modalità di tutela delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Norme del PTPR art.35

CAPO III

(modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

art. 35

(protezione dei corsi delle acque pubbliche)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua sono costituiti da quelli iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate nelle tavole B del PTPR .

3. Il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto è costituito dalle mappe catastali; qualora le suddette mappe non risultino corrispondenti allo stato dei luoghi si fa ricorso alla carta tecnica regionale o a rilievi aerofotogrammetrici in scala non inferiore a 1:5.000.

Con la DGR n 211 del 22.02.2002 è stata effettuata la ricognizione e la graficizzazione ai sensi dell'art. 22 comma 1 lett. b) della LR 24/98 dei corsi d'acqua l'atto pubblicato sul BURL n.18 del 29.6.2002 su cinque Supplementi Ordinari per ciascuna provincia, integrata dalla DGR n. 861 del 28.06.2002 e successivamente modificata e precisata con DGR n. 452 del 01.04.2005, al riguardo il PTPR rappresenta l'insieme dei provvedimenti precedenti inserendo le modifiche successive.

4. Sono altresì rappresentate nella Tavola B, senza la fascia di rispetto, i corsi d'acqua che la Regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto irrilevanti ai fini paesaggistici entro il 27.04.2006 data di pubblicazione del Decreto Legislativo 24.03.2006 n. 157.

5. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della legge regionale 24/98. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo di cui all'articolo 3 della LR 24/98.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e ineditati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a metri 50.

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.

8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonchè per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

9. Nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 17 gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

10. L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

11. Per le zone E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968 l'indice attribuito è: b) per le zone sottoposte esclusivamente al vincolo di cui all'articolo 142 lettera c) del Codice, quello previsto, per la zona agricola interessata, dallo strumento urbanistico vigente; c) per gli immobili e le aree sottoposte al vincolo ai sensi dell'articolo 134 del Codice con provvedimento dell'amministrazione competente, quello contenuto nella disciplina di tutela e di uso del paesaggio individuato dal PTPR sistemi ed ambiti di paesaggio – tavole A per la corrispondente porzione di territorio ove espresso o, in carenza, quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona agricola interessata.

12. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

13. I progetti relativi alle infrastrutture o ai servizi di cui al comma 12 sono corredati del SIP di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche legittimamente realizzato o sanabile ai sensi delle leggi vigenti ed esterno alle aree urbanizzate di cui al precedente comma 7, per i manufatti non vincolati ai sensi della parte prima del Codice ricadenti in un lotto minimo di 10.000 mq, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore

a 50 mc. Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari a 20 mc.

15 Le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili e produttivi conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente, le opere connesse ad attività indispensabili ai fini della eliminazione di situazioni insalubri e di pericolo per la sanità pubblica nonché le opere strettamente necessarie per la utilizzazione produttiva delle acque sono consentite, previo nulla osta rilasciato dagli organi competenti. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare all'autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

16 Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati del SIP di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.

17 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria descritti nel decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993, n. 1474, da effettuarsi nei corsi d'acqua, purchè gli stessi non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi e non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, non sono soggetti all'autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del Codice, ma all'obbligo di comunicazione alle strutture regionali decentrate dell'assessorato competente in materia di opere, reti di servizi e mobilità ed alla struttura regionale competente al rilascio dei provvedimenti autorizzatori di cui agli articoli 146 e 159 del Codice, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori. Le opere di ripristino dell'officiosità dei corsi d'acqua, conseguenti a calamità naturali o dirette a prevenire situazioni di pericolo comprendenti anche la rimozione di materiali litoidi dagli alvei, previste in appositi piani di intervento da sottoporre a nullaosta, secondo competenza, delle autorità di bacino di rilievo nazionale, interregionale o regionale, nullaosta che comprende le valutazioni preventive previste dall'articolo 5 della legge 5 gennaio 1994, n. 37, in quanto rivolti alla rimessa in pristino di una situazione preesistente, costituiscono interventi di manutenzione che non alterano lo stato dei luoghi, ai sensi dell'articolo 4, comma 10 bis della legge 31 dicembre 1996, n. 677.

18 Le opere di cui al comma 15 devono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica.

19 Nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione, nel paesaggio agricolo di continuità e per l'attuazione di progetti di navigabilità dei corsi d'acqua sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 53, comma 1, lettera b) delle presenti norme, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata alle condizioni di cui al comma 12.

20 Nel paesaggio agrario di continuità e nel paesaggio agrario di valore, esclusivamente per le fasce di rispetto degli affluenti diretti dei corsi d'acqua, individuati con la sigla A nella tavola B, si applicano le disposizioni di cui al comma 8 delle presenti norme.

21 Nei casi in cui si riscontri una errata individuazione dei corsi d'acqua effettuata dal PTPR, i Comuni trasmettono, con adeguata documentazione cartografica, la richiesta di rettifica alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che procede alla verifica ed all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia e a seguito della comunicazione di rettifica da parte della Regione, ai fini del rilascio delle autorizzazioni e permessi di competenza, i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme.

22 Nei casi in cui, ferma restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme.

23 Per gli affluenti diretti dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi, individuati con la sigla A nella tavola B, che nelle mappe catastali sono rappresentati graficamente con una singola linea continua o tratteggiata, quando si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di vincolo del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e l'irrelevanza paesaggistica ai sensi del punto 4 lett a) della DGR 452 del 1 aprile 2005 il Comune segnala il tratto che risulta irrilevante con adeguata documentazione cartografica alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme.

24 I corsi d'acqua di cui al presente articolo, in assenza di altri beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, ai sensi dell'articolo 143 comma 5 lettera a), costituiscono ambiti nei quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale adeguato ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'articolo 27.1 della l.r. 24/98, previa approvazione

5 L'ITER PROGETTUALE

L'incarico professionale di progettazione per i lavori di cui alla presente relazione, è stato affidato allo scrivente progettista, arch. Pietro Paolo Lateano, a seguito degli esiti di gara svoltasi con procedura negoziata n°4980 del 04.12.2009.

Il relativo Disciplinare di Incarico Professionale è stato firmato congiuntamente dal sottoscritto professionista e dal Direttore dell'Ente Parco, committente, in data 25 maggio 2010.

Con lettera redatta il 28 giugno 2010, lo scrivente progettista richiedeva una proroga dei termini di consegna degli elaborati del progetto preliminare in ragione delle *"difficoltà operative derivanti dalla non piena accessibilità dei luoghi e dalla mancanza di alcuni elaborati catastali di riferimento che hanno rallentato sensibilmente le operazioni di verifica dello stato di consistenza e rilievo dei manufatti"*.²¹

Tale proroga veniva concessa dall'Ente Parco con nota prot. 2548 del 2/7/2010.

Gli elaborati relativi al progetto preliminare venivano quindi trasmessi all'Ente Parco ed acquisiti con prot. N° 2599 in data 7/7/2010.

In sede di verifica del progetto preliminare, la committenza, in data 21 luglio 2010, ha formulato richieste di integrazione in merito alle proposte progettuali elaborate.

In particolare venivano richieste:

- valutazioni circa l'integrabilità delle opere impiantistiche con sistemi tecnologici ecocompatibili;
- modifiche alla distribuzione e posizione dei parcheggi di pertinenza
- eliminazione del punto ristoro all'interno dell'eco-museo
- allocazione di un piccolo P.I.T. (punto informativo turistico) all'interno del volume esterno da adibire a Bar, e di un locale bagni accessibile dall'esterno
- recupero dello spazio interno all'eco-museo in previsione dell'alloggiamento della "Piroga"

Gli elaborati relativi alle sopracitate integrazioni sono stati prodotti e trasmessi alla committenza in data 11 agosto 2010, acquisiti con n° di prot. 3006.

Lo scrivente progettista, con lettera acquisita al protocollo dell'Ente Parco in data 2/11/2010 n°27581, richiedeva documentazioni ed atti amministrativi inerenti: certificato di destinazione

²¹Lettera con oggetto: "Richiesta di proroga sui tempi di consegna del progetto preliminare" inviata dallo scrivente progettista e ricevuta dall'Ente Parco committente in data 29/06/2010

urbanistica, accatastamento degli edifici, stato di consistenza dei manufatti, storico di progetto comprendente relazioni tecniche, elaborati di rilievo e di progetto, certificazioni pareri e atti riguardanti la storia amministrativa recente e passata, rilievi delle componenti impiantistiche strutturali e tecniche.

In data 2 novembre 2010 lo scrivente ha ricevuto dall'Ente committente alcuni dei documenti precedentemente richiesti, nello specifico: certificato di destinazione urbanistica, accatastamento, visura catastale, copia di estratto variante P.R.G. Comunale.

Il progetto preliminare è stato validato ed approvato dall'Ente committente con determinazione n° 136 del 04 novembre 2010.

In data 28/12/2010, in sede di incontro congiunto con il RUP ing. Pierluigi Fiori, presso la sede dell'Ente Parco, sono stati consegnati allo scrivente tutti i materiali a disposizione dell'Ente stesso inerenti l'edificio in oggetto.

Detta documentazione è stata esaminata e ne è stata rilevata la carenza in merito ai rilievi topografici e geometrici, nonché degli impianti tecnologici e dei sottoservizi che insistono sull'area. Tale valutazione è stata formalizzata con nota redatta in data 10/1/2011 dallo scrivente e trasmessa alla committenza; nell'ambito della stessa comunicazione il sottoscritto progettista si rendeva disponibile ad acquisire eventuale incarico per effettuare rilievi integrativi.

Con nota del 8/3/2011 prot. 321 l'Ente committente trasmetteva allo scrivente materiali inerenti il 'rilievo topografico' .

In data 23/3/2011 lo scrivente trasmetteva una proposta economica per la realizzazione dei rilievi strutturali ed integrazione dei rilievi geometrici; l'incarico per le citate prestazioni veniva affidato al sottoscritto con determinazione n.33 del 13/4/2011.

I rilievi di seguito effettuati hanno evidenziato la non corrispondenza dello stato attuale dell'edificio con le documentazioni grafiche in precedenza recepite, il che ha reso necessario un aggiornamento degli elaborati progettuali.

Successivamente il RUP ing. Pierluigi Fiori ha invitato lo scrivente progettista e il Dott. For. Domenico Agostini, titolare dell'incarico di progettazione relativo alle opere da realizzarsi nell'area adiacente (progetto afferente allo stesso "Programma Operativo Regionale FESR Lazio 2007-2013" citato al precedente paragrafo) ad un incontro congiunto al fine di compiere la *"condivisione ed integrazione tra i due progetti"*.

Nello specifico il RUP auspicava la valutazione congiunta di *"idee di riqualificazione dell'area della tettoia [opera riguardante l'incarico conferito al Dott. For. Agostini, n.d.r.] in funzione dell'altro intervento"* nonché di *"portare all'incontro dei chiusura della conferenza"*

[conferenza dei servizi indetta per l'esame del progetto affidato al Dott. Agr. Agostini, n.d.r.]
una tavola unitaria con entrambi gli interventi con la quale acquisire in via preliminare indicazioni anche su Porta del Parco, ed al contempo dare una visione di insieme degli interventi"²²

In seguito lo scrivente progettista è stato informato sugli esiti conclusivi della conferenza dei servizi indetta per la valutazione del progetto affidato al Dott. Agr. Agostini, in occasione di un incontro congiunto con il RUP e il dott. Agostini stesso; in detta occasione il RUP ha chiarito che era necessario sviluppare un *"confronto sulle scelte progettuali e di materiali nell'area della Mola Vecchia nelle due diverse progettualità."* ²³

Nell'ambito di tale incontro è stato quindi definito che le successive fasi di sviluppo dei due distinti progetti si sarebbero sin da subito svolte interfacciandosi per rendere congrue le scelte seguenti.

Il progetto definitivo è stato consegnato alla committenza in data 31-10-2011.

La conferenza di servizi è stata svolta il 16 novembre 2011; in tale occasione la Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, con nota n. 0000075 del 2 gennaio 2012, ha espresso il parere favorevole all'intervento proposto, con prescrizioni relative: all'orientamento della cavea, all'altezza delle strutture fisse della stessa, al trattamento della fascia lungo il fiume Arrone, all'altezza delle contropareti dell'ex mattatoio, all'aggetto realizzato sul fiume, alla posa in opera di pannelli fotovoltaici.

Il giorno 13 febbraio 2012 si è tenuta una nuova seduta decisoria della conferenza dei servizi per l'esame e l'approvazione del progetto definitivo in modificato secondo le indicazioni prescrittive della Soprintendenza.

Il parere definitivo della Direzione Regionale è stato comunicato con nota n. 0003443 del 20 febbraio 2012; in detta nota è stato approvato il progetto esecutivo, condizionato al rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza ai Beni architettonici e Paesaggistici, ovvero: *"dovrà essere rivista in sede di progetto esecutivo, quale prescrizione l'uso di materiali locali (peperino, tufo, basalto, ecc) per il trattamento dei prospetti esterni di rivestimento (o fodera della nuova struttura) da studiare opportunamente sotto il profilo della compagine architettonica e della posa in opera. Dovrà essere realizzata nel prospetto lungo la Via della Mola Vecchia un "tableau" di consistente dimensione, leggibile a distanza, riportante la mappa del parco.. Si prescrive inoltre che la scelta dei materiali di rivestimento sia fatta in sede di sopralluogo, sulla base di opportune campionature"*.

²²Come da verbale di riunione redatto in data 26/05/2011 dal RUP ing. Pierluigi Fiori.

²³Come da verbale di riunione redatto in data 30/09/2011 dal RUP ing. Pierluigi Fiori.

In seguito a tali pronunciamenti, lo scrivente progettista incaricato ha provveduto ad integrare ed aggiornare il progetto, per produrre gli elaborati esecutivi in conformità ed aderenza con le indicazioni ricevute.

6 INDIRIZZI PROGETTUALI

PREMESSA

Recependo le indicazioni contenute nel 'documento preliminare alla progettazione' citato al precedente capitolo – e facendo seguito alle richieste rivolte dall'Ente (come illustrato al paragrafo precedente) l'azione progettuale si è sviluppata secondo indirizzi specifici volti a:

- razionalizzazione degli 'usi', sia degli edifici che degli spazi aperti,
- individuazione delle funzioni specifiche di ogni singola parte,
- definizione di 'segni' progettuali capaci di dialogare con il contesto e di qualificare l'intervento.

Il complesso dell'ex Mattatoio, vuole così diventare il fulcro di una serie di attività non più strettamente legate alle funzioni del Parco, ma di simbiosi interattiva con la città ed il territorio. Lo spazio all'aperto, immaginato come una cavea inserita in una depressione artificiale, costituisce il 'volano culturale' per una serie di attività *en plein air* quali concerti, proiezioni cinematografiche o spettacoli teatrali, che potranno essere rappresentati anche quando il museo osserverà la sua chiusura. La permeabilità della 'pelle tecnica' che riveste l'involucro museale, permetterà, attraverso la creazione di una serie di 'varchi', di usufruire durante tutta la giornata degli ambiti esterni trattati 'a verde': il visitatore, ma anche il semplice passante, potrà così percorrere anularmente lo spazio esterno che circonda il museo, sia a piedi che in bicicletta; egli avrà così modo di osservare, passeggiando, le emergenze espositive raccolte nel museo attraverso una grande superficie vetrata ritagliata nel muro a sud, in uno stretto rapporto visuale di continuità 'fuori-dentro' che lo porterà ad una desiderosa partecipazione e scoperta degli spazi. Le visuali che il progetto prevede, sono concepite in modo che il fruitore del complesso viva il senso continuo della scoperta, non avendo mai un punto specifico di osservazione che sia ripetitivo di un altro. Il 'punto ristoro' esterno sarà anche il luogo ove poter ricevere informazioni e servizi quando il museo osserverà la sua chiusura; esso è collocato in aderenza alla costruenda biblioteca ambientale e gli spazi polifunzionali esterni costituiscono una sorta di 'cerniera virtuosa' che unisce funzioni di servizio alla città non strettamente confinate all'uso specifico museale.

Il complesso dell'ex mattatoio così concepito, non sarà più il mero contenitore all'interno del quale sviluppare la semplice attività di raccolta ed esposizione delle opere d'arte, ma diventerà il vero centro culturale della città attorno cui catalizzare le attività più creative dall'intera comunità.

6.1 I "SEGNI DEL PROGETTO"

La sintesi progettuale si è compiuta attraverso dei **"Segni"** che interpretano i valori del luogo e determinano la nuova 'forma' dell'oggetto architettonico.

"IL MURO" è il limite, il segno che separa l'area del parco – lungo il fronte sud dell'edificio - ed è anche l'elemento materico 'forte' che segnala la sua presenza con decisione. Si contrappone all'edificio della 'Mola vecchia' e dialoga con questo, divenendo una quinta urbana e qualificando la via su cui si attesta, conferendo dignità architettonica all'organismo edilizio.

"LA PELLE" è il segno della permeabilità visivo-percettiva, che stimola il rapporto dialettico tra l'ambiente del fuori' naturale (il parco) e l'ambiente del 'dentro' antropizzato (il museo). Si trasforma in una struttura semi-trasparente, che circonda l'organismo originario dell'ex-mattatoio senza intaccarne la struttura – che rimane quindi integra e riconoscibile. Viene realizzata con pannelli in lamelle di legno che lasciano intravedere l'organismo che racchiudono, senza occultarlo del tutto. Tali elementi definiranno una sorta di 'loggiate' a ridosso della struttura originaria.

"LA PORTA" identifica l'accesso vero e proprio al territorio del parco: è un tracciato che unisce, idealmente, visivamente e fisicamente, l'esterno con l'interno. Si materializza in un percorso segnato da 'episodi' (verde, acqua, luce) che introduce all'interno del parco, fin dentro al 'cuore' dello stesso.

"IL DENTRO" è il cuore: il cuore dell'edificio ma anche il 'cuore' simbolico del parco, di cui custodisce tutte le memorie, le storie, le documentazioni, le notizie.

"IL FUORI" è l'ambiente con cui il museo si relaziona: da ogni punto degli spazi interni si percepisce l'ambiente esterno. Attraverso la stessa "Porta" che ha accolto, si accede ad un "fuori" denso di contenuti e valori ambientali, storici, naturalistici.

6.2 FUNZIONI E ACCESSI

Nell'ottica di razionalizzare i flussi pedonali e veicolari all'interno dell'area e lungo il suo perimetro, sono state definite, prioritariamente, le funzioni e gli accessi, per qualificare la tipologia di fruizione dell'edificio e delle sue pertinenze. Nella fase preliminare erano stati definiti accessi e percorsi, in stretta relazione con le funzioni degli spazi serviti; questi sono stati parzialmente modificati nel disegno, integrando nel progetto le indicazioni della committenza ed interfacciandosi pienamente con il piano predisposto dal Dott. Agr. Agostini²⁴ per le aree limitrofe all'edificio oggetto del presente intervento.

L'accesso principale al complesso sarà sul lato nord, ed avverrà per mezzo del ponticello esistente sul fiume Arrone, che collega l'area di pertinenza dell'ex-Mattatoio con gli spazi destinati a parcheggio e con il punto di arrivo dei mezzi di trasporto pubblico.

La permeabilità degli spazi esterni tra tutte le funzioni concepite sarà comunque totale, nella volontà di qualificare il nuovo sito della 'Porta del Parco' come un luogo di accoglienza a servizio della comunità, capace di attirare ed invitare alla sua fruizione.

Lungo la Via della Mola, piccola arteria caratterizzata da traffico piuttosto intenso e pericoloso, stante l'assenza di un marciapiede, è stata prevista la creazione di una cintura verde a lieve pendenza con funzioni di 'filtro' che definisce il percorso pedonale lungo il fianco sud dell'edificio. In corrispondenza del bar sono stati previsti, a terra, degli elementi dissuasori per impedire la 'sosta selvaggia' di mezzi.

6.3 IL PUNTO RISTORO E LE SUE PERTINENZE

Il piccolo edificio adiacente all'ex-Mattatoio, un tempo destinato ad uffici, ospiterà il 'bar/punto ristoro' ed un 'infopoint'; l'area immediatamente circostante avrà funzioni di raccordo con la biblioteca ambientale e gli spazi a verde.

L'ambiente destinato a funzioni di bar/infopoint avrà due ingressi sul fianco est e nord dell'edificio, mentre il blocco servizi, con due bagni, avrà accesso dall'esterno sul fianco ovest in modo tale da poter essere fruito anche dalle persone che vivono il parco limitrofo quando il museo o il bar sono chiusi.

All'esterno, lungo il fianco nord, verrà realizzato un pergolato in legno su un'area pavimentata destinata ai tavoli all'aperto del bar.

6.4 I PARCHEGGI

Gli spazi per la sosta dei veicoli saranno collocati lungo il lato sud, sulla via della Mola e saranno limitati – data la ristrettezza dell'alveo stradale - a: un posto auto di dimensioni

²⁴Incaricato dall'Ente Parco di Bracciano Martignano di redigere il progetto "Itinerari tra le acque: dalla mola Vecchia a Martignano", afferente al medesimo POR FESR Lazio 2007-2013 di cui fa parte il presente progetto.

adeguate alla fruizione di persone con diversa abilità all'angolo sud-ovest in prossimità del bar e tre posti auto all'angolo sud-est; uno di questi tre posti sarà anch'esso riservato alle persone con diversa abilità.

Queste due aree di parcheggio potranno, secondo necessità, essere sfruttate come aree di carico-scarico merci.

6.5 L'INFO-POINT

Nella definizione delle funzioni specifiche degli spazi interni, le linee guida che hanno determinato le scelte di progetto si sono sviluppate nel senso della valorizzazione delle risorse del territorio (natura, storia, archeologia, acqua) e nell'individuazione degli 'usi compatibili' con la morfologia degli spazi esistenti, anche in relazione al rapporto con l'esterno.

In particolare si è previsto di realizzare l'*Infopoint* nella parte nord-est dell'edificio principale, sfruttando anche il piccolo avancorpo esistente. Questa parte rappresenterà l'ingresso vero e proprio all'intera struttura, ospitando tutte le attività 'giornaliere' richieste dalla funzione specifica.

In questi ambienti, oltre al punto informativo, verrà prevista anche la creazione di un punto di auto-documentazione multimediale con postazioni internet. Verrà qui realizzato anche un ufficio per la gestione delle attività interne e servizi igienici per il pubblico.

L'*infopoint*, che avrà funzione di P.I.T, permetterà di accedere anche agli spazi museali, la cui fruizione - continua od occasionale - verrà regolata secondo le esigenze specifiche delle esposizioni presenti o delle attività didattiche e divulgative programmate.

6.6 LA "PORTA DEL PARCO", IL MUSEO

L'edificio dell'Ex-mattatoio viene riconvertito per accogliere anche le nuove funzioni museali, oltre ad un *infopoint* dedicato.

All'interno del contenitore sono previste tre sale espositive minori, una sala espositivo-multimediale, di dimensioni maggiori ed una grande sala d'ingresso con funzione paradigmatica delle diverse pertinenze espositive (area storico-archeologica, area naturalistico-faunistica, area naturalistico-vegetazionale).

Il visitatore entrerà nel museo attraverso il percorso che supera il ponticello sul fiume Arrone: questo percorso, varcato il fiume, si protenderà con un affaccio fin sopra lo 'specchio d'acqua' antistante il museo, .

L'area esterna, infatti, conserva uno stretto rapporto simbiotico con l'elemento liquido, segnata dalla creazione delle vasche basse che si trovano di fronte all'ingresso e su cui si

attesta il percorso pedonale. La scelta dell'elemento acqua come filo conduttore, è strettamente legata all'ambito naturalistico dei 'modelli di identità del luogo' che sono contraddistinti da una presenza forte dell'acqua sia naturale (laghi e fiumi) sia antropizzata (acquedotti romani, terme, ninfei).

Le sale saranno 'a tema' ognuna con esposizioni legate alle tre aree di pertinenza sopra citate. La grande sala centrale è pensata anche per accogliere pezzi di maggiori dimensioni, sfruttando lo spazio prospiciente le grandi vetrate che sono state ritagliate nei muri nord e sud.

Sul muro sud sono collocati, in prossimità dello spigolo destro, i 'tazebao' per le comunicazioni al pubblico di eventi in corso mentre sulla parte sinistra, a fare da fondale prospettica alla via dei Caputi, sarà collocata una grande mappa del parco, realizzata in bassorilievo.

Per quanto attiene al trattamento dei prospetti esterni, la 'pelle' del museo sarà realizzata, sui fianchi nord e ovest, con un 'filtro' costituito da pannelli in lamelle di legno di larice disposte in orizzontale, impostate su montanti metallici, il cui compito sarà quello di schermare la costruzione ridando continuità all'architettura; in questo modo l'involucro esistente, pur di non pregevole fattura, non verrà modificato e la sua memoria di architettura industriale non verrà cancellata.

Sulle superfici esterne delle pareti est, sud e nord sarà realizzato un isolamento a cappotto.

Queste superfici saranno poi rivestite con lastre in pietra: la scelta del materiale avverrà in fase di cantiere, sulla base di campioni opportunamente predisposti in opera, secondo le indicazioni della competente Soprintendenza, come prescritto dalla Direzione Regionale per i beni e le attività culturali del Lazio in sede di Conferenza di servizi del giorno 13 febbraio 2012.

Le pavimentazioni interne – ad eccezione dei locali di servizio e deposito – saranno realizzate in cemento liscio.

In merito agli spazi interni, per conservare il modello di identità del luogo di architettura industriale fortemente connotata, costituita dai tralicci metallici adibiti in origine al trasporto degli animali, queste strutture saranno in gran parte conservate negli ambienti, collocandovi gli apparati tecnici (illuminazione, climatizzazione).

6.7 LA "PORTA DEL PARCO", LA BIBLIOTECA AMBIENTALE:

Gli ambienti posti sul fianco ovest dell'edificio verranno adibiti a 'biblioteca ambientale' ove i fruitori avranno la possibilità di consultare pubblicazioni su parchi, foreste, biodiversità, energie, mobilità, inquinamento, tutela del suolo, cambiamenti climatici.

Questi spazi di lettura saranno accessibili dall'esterno, permettendo così l'utilizzo della struttura indipendentemente dall'apertura del museo (con cui è comunque garantito un collegamento interno).

Oltre all'area 'accoglienza', che si apre sull'angolo sud ovest e a cui si accede dall'area di pertinenza del 'punto ristoro', sono previsti spazi di lettura, postazioni di consultazione informatica, uno spazio per le scaffalature, uno spazio per l'accesso autonomo alla consultazione e per le fotocopie.

Gli spazi di lettura sono pensati per poter essere fruiti liberamente: grandi vetrate garantiranno la permeabilità interno/esterno sia visiva che fisica.

6.8 LA "PORTA DEL PARCO", GLI IMPIANTI

In ossequio a quanto stabilito in sede di richieste preliminari, gli impianti sono progettati con particolare attenzione all'uso delle energie rinnovabili e al rispetto dell'ambiente.

Le acque per l'innaffiamento del parco esterno, saranno ricavate dalla raccolta e trattamento delle acque piovane, le quali verranno prima opportunamente depurate con un 'impianto di prime acque, e successivamente raccolte in una cisterna interrata posta in adiacenza alle vasche esterne che, all'occorrenza, potrebbero anche funzionare come impianto di fitodepurazione delle acque reflue.

L'approvvigionamento elettrico sarà invece realizzato mediante posizionamento di tegole fotovoltaiche (circa 30 mq) poste sulla falda sud del tetto del museo.

Per l'illuminazione esterna si prevede la posa in opera di corpi illuminanti su pali in acciaio zincato, che costituiranno l'elemento architettonico di continuità con il disegno della parete brise-soleil sul fianco nord; verranno anche posizionati elementi illuminanti segna-passo a terra nonché sarà realizzata l'illuminazione scenografica delle vasche d'acqua.

Negli ambienti interni – sia dell'ecomuseo che del bar/punto ristoro - verrà realizzato un impianto per il ricambio dell'aria e un impianto di climatizzazione.

Sarà inoltre realizzato un impianto anti-intrusione oltre all'impianto rete-dati e telecitofonico.

6.9 L'AREA ESTERNA

Premessa

Il Parco Naturale Regionale di Bracciano Martignano è stato istituito²⁵ con lo scopo di garantire e promuovere la conservazione e la valorizzazione del territorio e delle risorse naturali e culturali del vasto comprensorio dei Monti Sabatini.

Gli aspetti vegetazionali presenti nell'area derivano dalla particolare morfologia del territorio, dalla sua natura vulcanica e dalle sue caratteristiche climatiche. La differenza altimetrica che varia tra i 160 e i 610 m s.l.m. ('Rocca Romana) determina la presenza di specie tipiche della macchia mediterranea nelle aree più basse, querceti termofili di roverella, cerrete e castagneti nelle zone intermedie e nelle zone più alte faggete.

Tale varietà vegetazionale ha reso ideale l'habitat per moltissime specie animali e soprattutto per una consistente fauna migratoria che conta varie decine di migliaia di esemplari di uccelli acquatici e per numerose specie di volatili acquatici e forestali di interesse comunitario, che hanno fatto designare l'area come Zona di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva Uccelli 79/409/CEE.

Individuazione aree floristico-vegetazionali

I lecci (*Quercus ilex*) che ricoprivano in passato una più estesa superficie sono oggi presenti in piccole associazioni di caducifoglie come la roverella (*Quercus pubescens*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), orniello (*Fraxinus ornus*), olmo (*Ulmus minor*) e bagolaro (*Celtis australis*). Altre aree sono coperte da una fitta boscaglia di prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), corniolo (*Cornus mas*), mentre la ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*) e la ginestra comune (*Spartium junceum*) hanno colonizzato gran parte dei declivi degradati dagli incendi.

Il cerro (*Quercus cerris*) è la quercia più diffusa nell'area e si trova spesso associato ad arbusti ed erbacee di diverse specie poco comuni, come: *Carex Olbiensis*, il giglio rosso (*Lilium bulbiferum*), il lillioasfodelo maggiore (*Anthericum liliago*) e alcune orchidee come *Cephalanthera longifolia* e *Platanthera chlorantha*. Lo strato arboreo inferiore è costituito invece da carpino nero, sorbo domestico, orniello, faggio (*Fagus sylvatica*) e castagno (*Castanea sativa*)

Il castagno è più diffuso nel settore collinare tra Trevignano e Bassano Romano e costituisce una grande risorsa per i Comuni ricadenti nel territorio che ne traggono una buona produzione di legname. Il sottobosco accoglie l'anemone appenninica (*Anemone appennina*), la mercorella bastarda (*Mercurialis perennis*), festuca dei boschi (*Festuca heterophylla*), e nelle aree più marginali la ginestra ghiandolosa (*Adenocarpus complicatus*), il citiso trifloro (*Cytisus villosus*) e la ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*).

²⁵Il 25 novembre 1999 con legge regionale n. 36

Il faggio che vive ad altitudini più basse rispetto alle quote appenniniche si consorza nella parte più alta con il cerro ed il castagno e in quelle inferiori con l'orniello, l'acero montano (*Acer pseudoplatanus*), l'acero campestre (*Acer campestre*), l'agrifoglio (*Ilex aquifolium*), il ciavardello (*Sorbus torminalis*), il sorbo domestico (*Sorbus domestica*), il ciliegio (*Prunus avium*), alcuni individui di olmo montano (*Ulmus glabra*). Nello strato arbustivo si trovano soprattutto l'agrifoglio, il biancospino (*Crataegus monogyna*) e il pungitopo (*Ruscus aculeatus*). Più localizzati sono la sanguinella (*Cornus sanguinea*), il corniolo (*Cornus mas*), il nocciolo (*Corylus avellana*), il ligustro (*Ligustrum vulgare*), il sambuco (*Sambucus nigra*), e il rovo comune (*Rubus ulmifolius*).

Aree a vegetazione ripariale

Queste zone costituiscono dei veri biofiltri naturali, che proteggono gli ambienti acquatici e forniscono riparo e cibo per molti animali appartenenti all'Avifauna, divenendo il principale sostegno alla diversità delle specie.

Le principali associazioni sono costituite da: boschetti di ontano nero (*Alnus glutinosa*), da individui isolati o piccoli gruppi di pioppo nero (*Populus nigra*) e cespuglieti idrofili con salice bianco (*Salix alba*), salice rosso (*Salix purpurea*), siepi o brevi filari di ginestra dei carbonai, biancospino e alcune specie di rovi (*Rubus* sp.); sono presenti anche vari componenti della vegetazione palustre ed acquatica come *Equisetum palustris* e *Juncus inflexus*, *Carex riparia*, la canna di palude *Phragmites australis*. Nelle zone lacustri più tranquille e non soggette alle correnti o al moto ondoso si può trovare la lenticchia d'acqua (*Lemna minor*), la vallisneria (*Vallisneria spiralis*) e ad *Azolla caroliniana*, una piccola felce acquatica dall'aspetto simile a muschio (Pignatti, 2002).

Gli spazi esterni - Linee progettuali

Saranno, questi, gli spazi ad esclusivo accesso pedonale, di pertinenza della nuova 'Porta del parco'.

L'accesso pedonale avverrà lungo il lato nord, attraverso il ponticello sul fiume Arrone che collega l'area in cui è prevista la realizzazione di un parcheggio e di un punto per il ricovero di 'eco mezzi' (incarico di progettazione, afferente allo stesso 'Programma Operativo', assegnato ad altro professionista). Questo percorso potrà comunque essere utilizzato da mezzi, in caso di necessità (scarico di materiali museali, mezzi di soccorso, etc..).

Questi ambiti sono pensati come reale luogo di ritrovo ed incontro e non semplice pertinenza del museo.

I percorsi sono ideati come ambiti didattici per la spiegazione dei diversi biotopi del Parco con richiami continui al *leit motiv* costituito dall'acqua che lega e conforma tutte le scelte progettuali.

L'ecomuseo, infatti ha come obiettivo di contenere ed offrire tutte le indicazioni necessarie al visitatore per approfondire tutte le potenzialità del Parco: dagli aspetti naturalistici a quelli di interesse storico-archeologico. Con le stesse modalità l'area esterna ospiterà una sorta di campionatura delle più diffuse associazioni vegetali spontanee esistenti sul territorio proponendo i diversi ambienti micro-climatici: ambiente secco, umido, palustre, ecc. Esprimerà quindi una vocazione didattica e nel contempo di piacevole intrattenimento attraverso la conoscenza delle varie tipologie di cui si compone la vegetazione mediterranea e palustre, nelle forme, colori e profumi, creando un contesto piacevole e accogliente per qualsiasi tipo di fruitore.

Per gli spazi esterni si prevede una *rinaturalizzazione* della fascia in prossimità del fiume arrone, con un'area a prato e canneto.

La fruizione dello spazio esterno avverrà attraverso percorsi differenziati nei materiali: la terra stabilizzata per identificare i percorsi nel verde e il legno per le passerelle che attraversano e circondano il bacino d'acqua. Questo elemento è sicuramente quello predominante in questa area museale e verrà valorizzata dalla presenza di una piccola cavea intorno ad uno spazio che accoglierà eventi musicali e da una fontana a 'tenda' che aggiungerà alle percezioni sensoriali anche quella fondamentale del 'mormorio' dell'acqua corrente.

La depurazione dell'acqua sarà ottenuta con l'inserimento delle principali specie di piante lacustri a radici sommerse e galleggianti con capacità filtrante caratteristiche della flora dei laghi di Bracciano e Martignano, come le lenticchie e le ninfee, le canne di palude (*Phragmites communis*) (*Typha latifolia*) .

Realizzazione aree tematiche

La ricostruzione delle principali associazioni vegetali avverrà con la formazione di 'stanze' verdi a tema. I comparti saranno delimitati da quinte in rete metallica riempite di materiale vulcanico e ospiteranno esempi di associazioni spontanee, dal bosco alla prateria, con l'inserimento delle varie forme biologiche: alberi, arbusti, erbacee.

In alcuni casi le pareti a gabbia metallica saranno utilizzate per realizzare degli esempi di coltura verticale con l'uso di piante erbacee autoctone.

Saranno rappresentati in questo modo i diversi ambienti naturali del Parco relativi ai diversi micro-clima esistenti e sarà possibile offrire i fondamenti basilari per accedere ad una

successiva e più approfondita conoscenza del patrimonio naturalistico da acquisire sul campo.

Il percorso didattico conterrà aree di sosta con pannelli illustrativi di approfondimento e teche per le esperienze sensoriali olfattive, visive e tattili di riconoscimento delle varie specie indirizzate ad accrescere la familiarità, il rispetto ed attenzione al patrimonio dell'ambiente.

La cavea

La cavea, nel suo dialogo geometrico con le vasche basse (una vasca con fitodepurazione e una 'biopiscina') costituisce il luogo ideale per performances all'aperto ad uso della 'città' e non del solo museo.

Verrà realizzata con soletta gradonata gettata in opera con blocchi di laterizio per le murature dei setti e i riporti dei gradini. Le superfici verranno intonacate e tinteggiate e le sedute saranno in travertino.

7 DESCRIZIONE DELLE CATEGORIE DI LAVORI

Gli interventi progettuali possono essere sommariamente suddivisi in tre macrocategorie:

- lavori di adeguamento e rifunionalizzazione della Porta del Parco (ex-Mattatoio)
- lavori di adeguamento e rifunionalizzazione del Bar (ex uffici)
- lavori di sistemazione esterna

7.1 PORTA DEL PARCO: LAVORI DI ADEGUAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE

Riqualificazione dei prospetti

Le opere che verranno realizzate interesseranno tutti i prospetti dell'edificio dell'ex-Mattatoio. Verranno posti in opera, in aderenza alle murature esistenti, pannelli in lana di vetro ad alta densità, per l'isolamento 'a cappotto'. I fianchi nord, est e ovest verranno poi tinteggiati con pitture a base di silicati, mentre sul fronte sud verranno poste in opera delle lastre di rivestimento in pietra.

Esternamente al perimetro dell'edificio sui fianchi nord e ovest, ad una distanza di circa 1,70 m da queste, verranno posizionate le strutture di sostegno della parete in legno. Questa verrà realizzata con un sistema di elementi premontati, costituiti da doghe in legno naturale (larice) posate orizzontalmente su sottostruttura di legno su montanti in metallo.

La ferramenta di fissaggio sarà 'a scomparsa', per evitare la formazione di colature, consentendo al legno di assumere nel tempo una colorazione più omogenea.

Le doghe a vista avranno misure 60x60mm e, prevedendo un distanziamento tra le stesse di circa 80mm, offriranno un grado di opacità del 43% circa.

Il profilo delle doghe sarà sagomato per permettere il drenaggio dell'acqua, e consentire il passaggio dell'aria tra di esse senza che vi siano praticati fori.

Adeguamento sismico

Le opere necessarie ad ottenere l'adeguamento sismico della struttura interesseranno le pareti esterne ed alcune membrature interne.

Verrà realizzato un rinforzo strutturale armato mediante posa di intonaco con reti metalliche o con reti apprettate in fibra di basalto.

Le fibre di basalto posseggono caratteristiche meccaniche comparabili in termini di resistenza meccanica e moduli di elasticità alle fibre di vetro, ma presentano caratteristiche più vantaggiose: l'assenza di reazioni tossiche con aria o acqua, sono incombustibili, hanno un ottimo grado di isolamento termico, non producono reazioni chimiche che

possano danneggiare la salute o l'ambiente a contatto con altre sostanze chimiche, il diametro (circa 9-13 μm), di molto superiore al limite di respirabilità (circa 5 μm), le rende non nocive per l'uomo, elevata resistenza, elevata durabilità, elevata resistenza alle vibrazioni, elevata resistenza ad azioni dinamiche, minore consumo di energia durante il ciclo di produzione (impatto ambientale inferiore dato che la produzione rilascia minore CO_2), resistenza alla corrosione, dovuta all'inerzia chimica (sia in ambiente acido che debolmente alcalino), non soggetto a fenomeni di idrolisi, resistenza ad urti ed impatti violenti, elevata tenacità, trasparenza alla radiazione elettromagnetica, scarsa conducibilità termica ed elettrica, resistenza ad usura per sfregamento.

La malta impiegata sarà di tipo bicomponente fibrorinforzata ad elevata duttilità, a base di leganti a reattività pozzolanica.

Manutenzione manto di copertura

Il tetto dell'edificio, costituito di manto in tegole posato su soletta, verrà interessato da opere di demolizione e rifacimento, con posa di guaina impermeabilizzante su strato di isolamento e rifacimento del manto di protezione.

Adeguamento funzionale

Le opere necessarie riguarderanno la demolizione di tramezzature interne, la realizzazione di nuovi tramezzi e la modifica dei prospetti mediante apertura di nuove finestre e chiusura di vani esistenti con fornitura e posa di nuovi infissi e serramenti.

Verranno inoltre demoliti i pavimenti esistenti e sarà realizzata la nuova pavimentazione interna in cemento liscio.

L'avancorpo sul fronte nord che identificherà il nuovo ingresso, attualmente costituito da una struttura in metallo, verrà rimosso e sostituito con una struttura in pilastri di cemento con pareti vetrate e copertura piana.

Le pareti interne verranno trattate superficialmente con smalti all'acqua.

Recupero strutture metalliche

I binari metallici presenti all'interno dell'ex-Mattatoio verranno mantenuti e conservati, per non eliminare la memoria di identità del luogo.

La loro natura *tecnologica* verrà enfatizzata impiegandoli come supporti per gli impianti, in particolare per l'alloggiamento delle luci interne.

Adeguamento impiantistico

Le opere relative all'adeguamento impiantistico sono illustrate nella relazione sugli impianti allegata al progetto e riguarderanno:

- redistribuzione dei corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;
- realizzazione dell'impianto di ventilazione laddove richiesto normativamente;
- risistemazione dell'impianto idrico-sanitario;
- risistemazione impianto fognario.

Verranno inoltre realizzati impianti di climatizzazione, impianti per rete dati e internet ed impianto di sicurezza.

7.2 BAR: LAVORI DI ADEGUAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE

Riqualificazione prospetti

In analogia con quanto previsto per l'edificio principale, il fronte sud del manufatto verrà rivestito con lastre in pietra, mentre sulle altre facciate verrà realizzato un rivestimento a cappotto. Le tinteggiature verranno realizzate con prodotti a base di silicati.

Manutenzione manto di copertura

La copertura dell'edificio è di tipo piano, con cornicione aggettante protetto da tegole.

Le opere previste riguarderanno la demolizione del manto e la posa di isolamento termico con sovrapposta guaina impermeabilizzante.

Adeguamento funzionale

Verranno realizzate opere interne comprensive di demolizione di tramezzature e rimozione di impianti, e verranno realizzate nuove opere murarie interne.

Verranno modificati parzialmente i prospetti e si prevederà la posa di nuovi infissi e serramenti.

Le tinteggiature interne verranno realizzate con pitture all'acqua traspirabili ed ecocompatibili.

La dotazione impiantistica verrà adeguata anche in questo edificio, con realizzazione di impianti di climatizzazione, impianti per rete dati e internet ed impianto di sicurezza.

7.3 SISTEMAZIONE ESTERNA

Opere a verde

Per gli spazi esterni sono previste nuove piantumazioni di essenze arboree ed arbustive, suddivise in 'aree tematiche': piante aromatiche, piante palustri, piante acquatiche, associazioni vegetali di arbusti autoctoni.

Nelle vasche che circondano la cavea, con funzioni prettamente didattiche, saranno collocate piante palustri con capacità fito-depurative.

Aree esterna per didattica

Verranno poste in opera delle gabbie in rete metallica zincata riempite con materiale inerte, che svolgeranno differenti funzioni: pareti verdi per l'impianto di speci vegetali, supporti per i materiali informativi e didattici, reti per l'attecchimento di rampicanti.

Inoltre verranno realizzate aree inerbite e si metteranno a dimora degli alberi: la scelta delle essenze verrà concordata con gli enti preposti alla tutela e salvaguardia dei beni ambientali.

Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni connoteranno e qualificheranno le aree, tematizzandole e definendo ambiti e percorsi. Le superfici orizzontali circostanti l'edificio principale – entro il perimetro del 'loggiate' con brise soleil - saranno realizzate in terra stabilizzata, così come gli spazi di percorrenza e le aree didattiche, per creare una sorta di *continuum* tra interno ed esterno.

Le pavimentazioni in legno Bangkirai caratterizzeranno il percorso anulare che costeggerà la vasca e la cavea, mentre le bordure saranno riempite con ciottoli o lapillo.

8 SINTESI DELLE CATEGORIE DEI LAVORI

8.1 PORTA DEL PARCO. LAVORI DI ADEGUAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE

RIQUALIFICAZIONE DEI PROSPETTI

MURATURA ED. ESISTENTE LATO STRADA

- posa in opera isolamento termico
- posa in opera di rivestimento in pietra
- opere accessorie

MURATURA ED. ESISTENTE

- realizzazione del cappotto esterno
- tinteggiatura con prodotti a base di silicati
- opere accessorie

NUOVA "PELLE ESTERNA" IN LAMELLE DI LEGNO

- posa in opera della struttura portante in tubolari di ferro
- posa in opera dei pannelli in legno
- opere accessorie

ADEGUAMENTO SISMICO

- opere di consolidamento – intonaci armati
- opere varie ed accessorie

MANUTENZIONE MANTO DI COPERTURA

opere provvisoria

- Revisione manto di copertura
- Demolizione manto
- Posa in opera di isolamento termico con sovrapposta guaina impermeabilizzante
- opere accessorie

ADEGUAMENTO FUNZIONALE

OPERE EDILI

- demolizioni e ricostruzioni
- pavimenti e rivestimenti
- intonaci e tinteggiature interne
- controsoffitti
- infissi interni ed esterni
- opere accessorie

RECUPERO STRUTTURE METALLICHE INTERNE (BINARI DEL MATTATOIO)

ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO

IMPIANTO ILLUMINOTECNICO

- illuminazione scenografica sale
- illuminazione percorsi interni
- illuminazione uffici
- illuminazione scenografica esterna edificio Porta del Parco
- quadri
- opere varie ed accessorie

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

- Impianto di climatizzazione con U.T.A. esterna e split

impianto di ricambio aria
opere varie ed accessorie

IMPIANTO RETE E DATI

collegamento internet e rete dati
opere varie ed accessorie

IMPIANTO DI SICUREZZA

impianto di sicurezza
opere varie ed accessorie

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

tegole fotovoltaiche

8.2 BAR: LAVORI DI ADEGUAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE

RIVALIFICAZIONE PROSPETTI

MURATURA ED. ESISTENTE INTERNO

realizzazione del cappotto esterno
posa in opera di rivestimento in pietra
tinteggiatura con prodotti a base di silicati
opere accessorie

MANUTENZIONE MANTO DI COPERTURA

opere provvisoriale
Revisione manto di copertura
Demolizione manto impermeabilizzante
Posa in opera di isolamento termico con sovrapposta guaina impermeabilizzante
opere accessorie

ADEGUAMENTO FUNZIONALE

OPERE EDILI

demolizioni e ricostruzioni
pavimenti e rivestimenti
intonaci e tinteggiature interne
controsoffitti
infissi interni ed esterni
opere accessorie

ARREDI INTERNI

arredi ed impianto di illuminazione
opere accessorie

ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO

IMPIANTO TERMICO

opere varie ed accessorie

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Impianto di climatizzazione con U.T.A. esterna e *split*
opere varie ed accessorie

IMPIANTO ILLUMINOTECNICO

illuminazione interna a 'led'
quadri

opere varie ed accessorie

IMPIANTO RETE E DATI

collegamento internet e rete dati

opere varie ed accessorie

8.3 SISTEMAZIONE ESTERNA

OPERE A VERDE

NUOVE PIANTUMAZIONI

Piantumazioni di essenze arboree

Piantumazioni di essenze arbustive

formazione di prato

impianto di irrigazione

vasca esterna

opere accessorie

AREE ESTERNA E PER DIDATTICA

scavi e rinterri

piantumazioni

opere murarie

pavimentazione esterna

opere accessorie

PARCHEGGI ESTERNI

scavi e rinterri

nuova pavimentazione

Piantumazione di essenze arboree

opere accessorie

IMPIANTI ESTERNI

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

Impianto con pali in alluminio

illuminazione percorso

illuminazione "stanze"

opere accessorie

9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

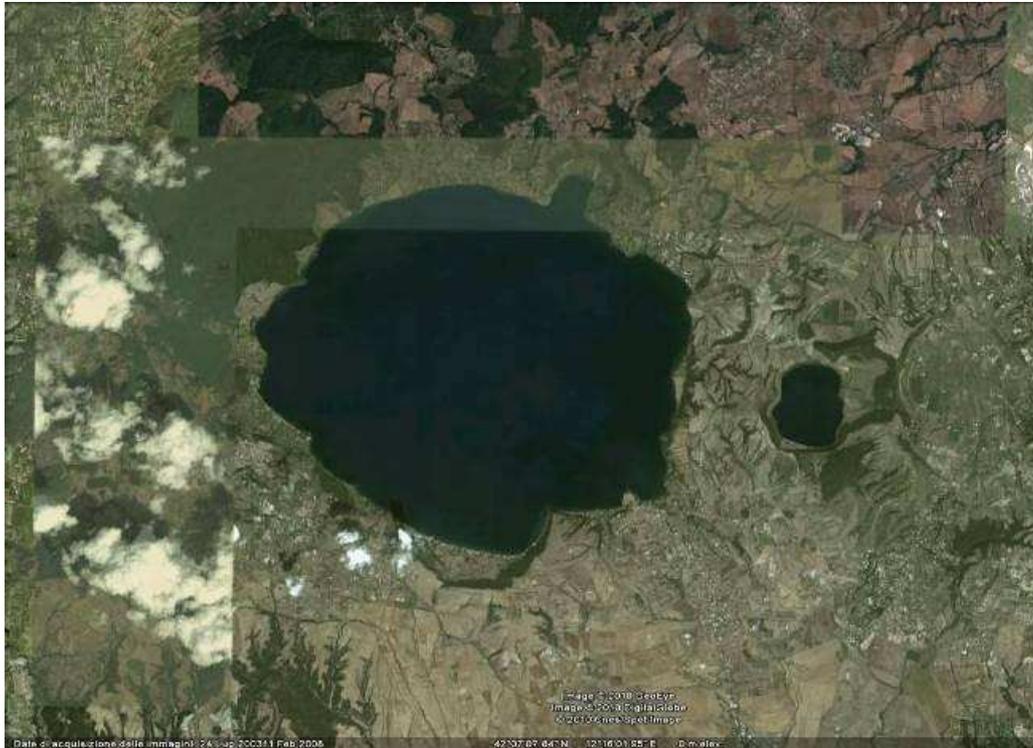


Immagine 1: Immagine aerea dell'area vulcanica Sabatina, con i Laghi di Bracciano e Martignano



Immagine 2: Immagine aerea del centro storico di Anguillara Sabazia, sulle rive del Lago di Bracciano

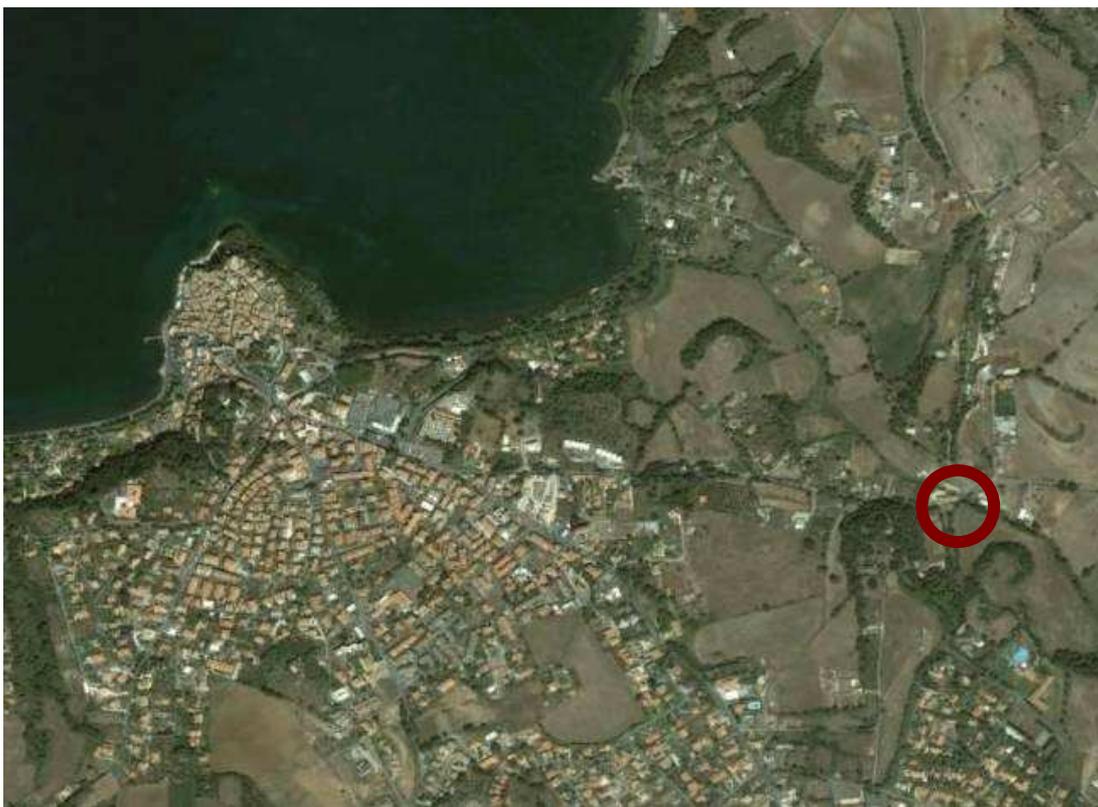


Immagine 3: Immagine aerea del centro storico di Anguillara Sabazia, e localizzazione dell'area dell'Ex.Mattatoio



Immagine 4: Immagine aerea dell'area dell'Ex.Mattatoio, lungo il fiume Arrone



Immagine 5: L'edificio dell'Ex.Mattatoio visto da est



Immagine 6: L'edificio dell'Ex.Mattatoio visto da nord: si scorge, a sinistra nella foto, il rudere della 'Mola Vecchia'



Immagine 7: Accanto all'edificio dell'Ex.Mattatoio, si trova un manufatto più piccolo (a destra nella foto)



Immagine 8: Gli spazi esterni dell'Ex-Mattatoio in stato di abbandono



Immagine 9: Gli spazi interni dell'Ex-Mattatoio in stato di abbandono



Immagine 10: Stato di progetto – Fronte sud su via della Mola Vecchia



Immagine 11: Stato di progetto - Angolo nord-ovest



Immagine 12: Stato di progetto - Fronte nord, aree esterne e cavea

Ronciglione, lì 30 maggio 2012

il progettista incaricato
arch. Pietro Paolo Lateano
