



REGIONE
LAZIO



LAZIO
crea

REGIONE LAZIO - LAZIO CREA S.p.A.
via del Serafico n.107 - 00142 ROMA

Progetto preliminare - Studio di fattibilità tecnico-economica per la riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo ubicato nel Comune di Capena (RM) per la realizzazione di un centro logistico della Protezione Civile della Regione Lazio



Responsabile del Procedimento:

Arch. Francesca Fabbri

Progettista:

Ing. Roberto Corrieri

UBICAZIONE IMMOBILE:

Ex stabilimento ARSIAL
SP di Capena snc - CAPENA (RM)

Relazione Tecnica Illustrativa

TAVOLA:

RTI

SCALA:

AGGIORNAMENTI:

Giugno 2019

DATA:

Marzo 2019

SCALA PLOT:



SOLUZIONI PROGETTUALI S.r.l.
Servizi per l'ingegneria
Via della Magliana, 256- 00146 ROMA
tel. 06/89026308 - fax 06/89026311



CERTIFICATO N°
288 ISO 9001



REGIONE LAZIO - LAZIO CREA S.p.A.

via del Serafico n.107 - 00142 ROMA

“Progetto preliminare - Studio di fattibilità tecnico-economica per la riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo ubicato nel Comune di Capena (RM) per la realizzazione di un Centro Logistico della Protezione Civile della Regione Lazio”

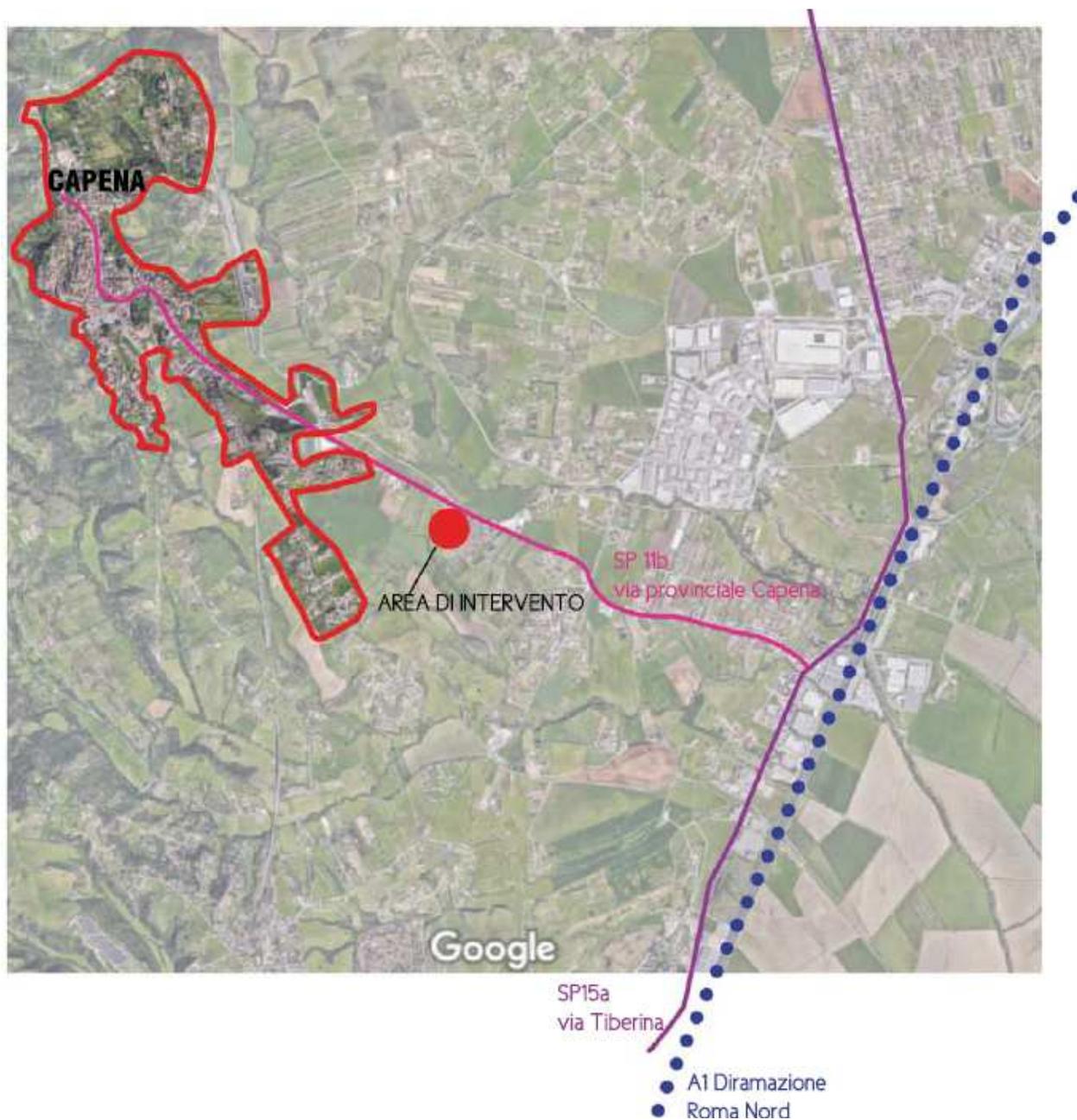
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione tecnica illustrativa, riguarda i lavori per la riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo di Capena (RM), per la realizzazione di un Centro Logistico della Protezione Civile Regionale della Regione Lazio. Nel prosieguo si illustreranno gli aspetti urbanistici e territoriale nonché, le scelte alla base del progetto preliminare.

01. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune dei Capena (RM) sulla SP 11b – via Provinciale Capena, all'interno di un contesto territoriale agricolo-rurale con pochi fabbricati diffusi nelle vicinanze infatti, il lotto sul quale sorge attualmente l'ex “cantina sociale di Capena” è l'unica area a destinazione artigianale all'interno di un più ampio contesto individuato urbanisticamente come Zona Agricola Rurale (E3) e Parco Campagna (E4).

L'area è collocata in posizione strategica rispetto alle vie di collegamento locali e regionali. nelle immediate vicinanze si trovano infatti, la SP 15 – via Tiberina e la A1 – Diramazione Roma Nord ed a circa 3 km di distanza si trova il centro di Capena, mentre Roma è a 30 km circa.



Inquadramento territoriale dell'area di intervento 'ex stabilimento ARSIAL' e individuazione delle principali vie di collegamento

Grazie a queste caratteristiche, l'area in esame, si presta per essere trasformata e per ospitare la nuova destinazione d'uso prevista dal progetto preliminare e rappresenta una grande opera strategica di interesse pubblico a livello regionale ma anche nazionale.

INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E PAESAGGISTICO

L'area oggetto di intervento, situata all'interno del Comune di Capena (RM) lungo la strada provinciale SP 11b, è individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 12, Particella 11.

A livello urbanistico, nel P.R.G. vigente del comune di Capena, l'area considerata ricade all'interno della Sottozona D3 – *Insedimento artigianale, destinata a manufatti industriali per attività artigianali e di servizio agli insediamenti quali laboratori artigiani, piccole industrie manifatturiere e di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici.*

A livello regionale il P.T.P.R. inquadra l'area all'interno del Sistema dell'insediamento contemporaneo come '*Tessuto urbano*'.

Il lotto in oggetto costituisce urbanisticamente una eccezione rispetto al contesto in cui si trova infatti, a differenza dell'area del ex stabilimento Arsial, l'intorno è inquadrato dal P.R.G. in parte come E1 – *Zona agricola rurale* e in parte come E4 – *Parco campagna*.

02.STATO DI FATTO

Il lotto in oggetto ha una forma per lo più rettangolare ed una estensione di circa 18.000 mq, è dotato di un doppio accesso dalla SP 11b – strada provinciale Capena, ed è occupata da edifici industriali che ospitavano l'ex cantina sociale di Capena. I capannoni industriali, oggi dismessi, sono stati costruiti tra gli anni 70 - '90 con tipologie costruttive diverse.

Il complesso industriale, che costituisce l'impianto iniziale, si sviluppa nella prima parte del lotto e comprende un aggregato di tre edifici oltre alla casa del custode; nello specifico la parte destinata a cantina è strutturata in due stabili voltati a botte di cui uno strutturato su due livelli e l'altro di un livello unico (oggetto di ampliamento successivamente), mentre la zona destinata a uffici, inizialmente con sviluppo unicamente al piano terra è stata incrementata in seguito all'ampliamento eseguito alla fine degli anni 80, con la costruzione di un primo piano. Questo primo complesso, costruito negli anni '70, è caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in elevazione prefabbricata in cls armato, tamponature murarie in tufo e copertura con capriate a volta e tegoli in cemento grecati, sormontati da un'impermeabilizzazione effettuata con intervento successivo. Le pavimentazioni sono state realizzate con battuto di cemento. A servizio della cantina, in posizione antistante al prospetto nord della

porzione di capannone con maggiore altezza, vi sono due tettoie a copertura della fossa pigiatrice. Per quanto riguarda la casa del custode, essa costituisce una struttura a se stante che si sviluppa interamente su un unico livello; è caratterizzata da una struttura in muratura portante e copertura in parte piana e in parte a falda.

La porzione di immobile realizzata su due livelli è caratterizzata dalla presenza ad ogni piano di cisterne in cemento, utilizzate probabilmente per la conservazione e la maturazione del vino.

Un secondo capannone viene costruito nel corso degli anni 80 nella parte terminale del lotto rispetto all'ingresso, a ridosso dei confini. Quest'ultimo è caratterizzato da struttura portante in metallo, copertura a doppia falda con travi reticolari metalliche sormontate da tegoli grecati in cemento amianto e tamponamenti in lamiera metallica grecata. Nella parte terminale dell'immobile sulla linea di confine il manufatto presenta un cedimento del terreno che ha interessato solo la tamponatura e non la parte strutturale.

L'ultimo edificio viene costruito negli anni '90, il più grande di tutti in termini di superficie, è stato realizzato con struttura prefabbricata con travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati e pavimento industriale in cemento. Questa costruzione è giuntata e collegata al capannone con volta a botte realizzato negli anni '70 mediante una copertura realizzata in lamiera metallica.

L'intero lotto, oltre all'edificato, si compone di spazi esterni scoperti per lo più asfaltati, caratterizzati da piastre in cemento adibite, all'epoca della cantina, al posizionamento di silos per la decantazione del vino e allo stoccaggio, vasche in cemento armato interrato nonché ampi spazi rifiniti superficialmente con pavimentazione industriale in cemento. Non vi sono all'interno dell'area spazi verdi di particolare pregio e le alberature presenti, per lo più pini mediterranei e cipressi, sono collocati nella porzione immediatamente antistante alla strada provinciale.

Completano l'intera struttura, la presenza di una cabina elettrica di proprietà ENEL, collocata verso la parte terminale del lotto, realizzata con struttura portante in tufo alla quale, si affiancano dei locali all'interno dei quali si trovano i contatori elettrici ed un pozzo.

03.LEGITTIMITA' DELLE OPERE ESISTENTI

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capena, gli immobili attualmente presenti nell'area risultano tutti urbanisticamente legittimati. All'impianto

originario, composto da un complesso industriale caratterizzato da quattro edifici, negli anni si sono aggiunti ulteriori strutture di tipo industriale annesse a servizio del nucleo iniziale. Nello specifico, con **Concessione Edilizia del 18/03/1970**, vengono realizzate le strutture iniziali sopra descritte, ovvero i due edifici con volta a botte adibiti a Cantina, un blocco uffici a un piano e un edificio adibito a casa del custode. Con **Concessione Edilizia del 27/04/1972** si esegue un primo ampliamento che riguarda il prolungamento di uno dei due edifici adibiti a cantina e l'ampliamento della casa del custode.

Nel corso degli anni 80 vengono realizzati: un ulteriore capannone industriale per il potenziamento delle attività della Cantina sociale, per il quale viene rilasciata da parte del Comune di Capena la **Concessione Edilizia n.87 del 11/02/1982** e, l'ampliamento degli uffici con la costruzione di una sopraelevazione autorizzata con **Concessione Edilizia n.43 del 12/06/1987**. L'ultima opera eseguita viene realizzata negli anni 90 e riguarda la costruzione di un nuovo prefabbricato di circa 2000 mq, collegato allo stabile degli anni 70, edificato con **Concessione Edilizia n. 12 del 18/03/1990**.

Per ogni ulteriore specifica si rimanda agli elaborati grafici allegati e in particolare alla tavola AR02.

04.INTERVENTI

L'intervento in progetto riguarda la riconversione funzionale dell'ex stabilimento vitivinicolo di Capena per la realizzazione di un Centro Logistico della Protezione Civile regionale della Regione Lazio. In generale è prevista la demolizione totale del costruito esistente (salvaguardando esclusivamente l'immobile adibito a cabina elettrica dell'ENEL che, di fatto, costituisce un vincolo progettuale) e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio caratterizzato da una doppia destinazione d'uso: il Centro Logistico della Protezione Civile e una porzione, coincidente con l'area attualmente occupata dall'alloggio del custode, ad uso dell'amministrazione comunale di Capena. Alla base delle scelte progettuali vi sono:

- l'analisi delle specifiche esigenze delle nuove destinazioni d'uso in termini di spazi di lavoro, parcheggi, aree di stoccaggio scoperte;
- i vincoli urbanistici in riferimento alla distanza dai confini ed alla strada provinciale;
- i vincoli dettati dalle caratteristiche intrinseche dell'area, quali forma, dimensioni, presenza della cabina ENEL all'interno del lotto.

Le esigenze della Protezione Civile prevedono grandi spazi esterni dimensionati per la movimentazione e lo stoccaggio dei containers e dei mezzi di Protezione Civile, tenendo conto dei veicoli usualmente utilizzati per il trasporto e la movimentazione all'interno dell'area, una sala polifunzionale per conferenze e seminari tecnici per la formazione del volontariato di Protezione Civile, uffici e alloggi per ospitare il personale durante le emergenze ed inoltre una superficie, opportunamente dimensionata da adibire ad elisuperficie per l'atterraggio e lo stazionamento degli elicotteri bimotore, normalmente impiegati dalla Protezione Civile.

Gli spazi da destinare all'utilizzo da parte del Comune di Capena comprendono invece: alcune aule polivalenti e un auditorium da 120 posti, oltre a uno spazio esterno di pertinenza da adibire a verde e parcheggio.

In riferimento ai vincoli urbanistici occorre precisare che, trattandosi di un'opera strategica di pubblico interesse, è possibile andare in deroga alle normative vigenti ed in particolare alle previsioni del Piano Regolatore generale del Comune di Capena, in virtù delle previsioni dell'art.19 del DPR 327/2001.

Il progetto, come innanzi anticipato, prevede la demolizione degli edifici esistenti in quanto le strutture attuali, in primo luogo, non soddisfano le norme antisismiche che, nel nostro caso specifico, risultano particolarmente rilevanti trattandosi di edifici ad uso strategico.

La nuova polifunzionalità del lotto ha guidato il progetto da cui è scaturita la suddivisione in due parti distinte in base alla destinazione d'uso:

- 1) Polo Logistico Protezione Civile Regionale;
- 2) Edificio polifunzionale ad uso del Comune di Capena.

Ogni area ha un ingresso carrabile dedicato, in particolare, la Protezione Civile, per rendere i percorsi dei mezzi più funzionali sarà dotata di un ingresso ed un uscita su strada. Di conseguenza è stato aperto un nuovo accesso su strada e sono stati rimodulati quelli esistenti.