



XII COMUNITÀ MONTANA MONTI ERNICI



CASA DEL LAGO DI CANTERNO

AREA VERDE ATTREZZATA LAGO DI CANTERNO

PROGETTAZIONE

Studio Ingegneria Maggi S.r.l.
Il Direttore Tecnico
Dr. Ing. Claudio MAGGI



COLLABORATORI

Dr. Arch. Osvaldo Della Fiorentina
Dr. Ing. Andrea Zenatello
Dr. Ing. Luca Cifelli
Dr. Ing. Marco Mangili
Dr. Geol. Domenico Agrello
Geom. Fabio Pietrogiacomi
Geom. Giovanni Maggi
Geom. Danilo D'Angeli

ALL.
01

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

AGGIORNATA

SCALA:

FORMATO:

DATA:

127 MAR. 2008



STUDIO INGEGNERIA MAGGI SRL

VIA CASAVETERE, 25BIS/A - TEL-FAX 0775-504019

03014 FIUGGI (FR)

PARTITA IVA 0 2 3 3 4 9 4 0 6 0 4

LA CASA DEL LAGO DI CANTERNO
AREA VERDE ATTREZZATA LAGO DI CANTERNO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

PREMESSA.....	2
STATO DEI LUOGHI.....	3
VINCOLISTICA	4
LINEAMENTI PROGETTUALI.....	5
INTERVENTI DI PROGETTO.....	6

PREMESSA

La XII Comunità Montana Del Lazio Monti Ernici ha manifestato l'intenzione di attuare una serie di interventi volti al recupero di un ex fabbricato, sito nel territorio di Trivigliano (Fr), attualmente inutilizzato e dimesso, che ricade all'interno della Riserva Naturale del Lago di Cantero.

Obiettivo del presente progetto è quello di trasformare, questo stabile in una struttura polivalente, con un punto informativo denominata "Casa del Lago di Cantero". Si tratta quindi di un'opera di pubblica utilità che necessita per gli interventi di trasformazione di seguito descritti, di una deroga agli attuali strumenti urbanistici, inserita, all'interno della Riserva Naturale del Lago di Cantero.

L'idea, nello specifico, è quella di dotare il comprensorio di una struttura che consenta, da un lato l'espletamento di tutta una serie di funzioni proprie di un centro polivalente e, dall'altro, lo svolgimento di attività volte alla divulgazione e conoscenza delle peculiarità naturalistiche della zona, nonché di promozione turistica, mirata ad una fruizione consapevole ed ecosostenibile del territorio.

La scelta di utilizzare l'esistente struttura, è stata suggerita per la vicinanza con il Lago di Cantero, e inoltre è attorniata da una zona ricca non solo di scenari naturali da visitare tramite percorsi sentieristici, ma è anche caratterizzata dalla vicinanza di paesi di notevole interesse storico-culturale e da un utile richiamo turistico. I percorsi sentieristici, diventeranno così elementi di cerniera fra la Casa del Lago e la Riserva Naturale del Lago di Cantero, in modo da trasformare questa, in un elemento pulsante in grado di vitalizzare aspetti economici e sociali della vita dei paesi limitrofi. Si prevede anche un positivo riscontro legato alle possibili iniziative promozionali della zona, con conseguenti ricadute sulle attività tipiche presenti nell'area e sull'affluenza in termini di eco-turismo.

STATO DEI LUOGHI

L'edificio ex fabbricato rurale, oggetto del presente intervento, presenta allo stato attuale una superficie complessiva di circa 130 mq distribuita in due corpi di fabbrica adiacenti di forma rettangolare per una superficie di oltre mq 95 uno, e di mq 35 l'altro, realizzati in muratura portante in mattoni di tufo. La superficie dei terreni di pertinenza ammonta a circa 2000 mq.

Ad un esame preliminare, lo stabile si presenta oggi in un cattivo stato di conservazione; pessime sono in particolare le condizioni degli esterni e della copertura, con ampie superfici degradate che presentano elementi di deterioramento dell'intonaco, con conseguenti distacchi dello stesso.

Gli interni, inoltre, necessitano di una nuova distribuzione con conseguenti demolizioni e rifacimento delle tramezzature interne, che fra l'altro, allo stato attuale risultano fatiscenti. Gli impianti allo stato attuale sono inesistenti.

Gli infissi presentano aperture regolari posizionate lungo le facciate nord, est ovest, e costituiscono la parte del fabbricato maggiormente compromessa; infine la pavimentazione esistente è chiaramente non adeguata all'uso previsto. La zona della legnaia, adiacente alla casa, si presenta in uno stato di completo abbandono. Questo spazio è privo di pavimentazione e l'intonaco alle pareti è inesistente.

L'analisi dello stato di degrado dell'edificio è stata effettuata mediante una accurata rilevazione sia di tipo geometrico-dimensionale, sia di tipo tecnologico-strutturale.

A tal fine, dopo una serie di sopralluoghi "in situ", si è attuata una selezione operativa degli elementi tecnici, che può riassumersi nell'elenco seguente:

- Fondazioni: il tipo di fondazione rilevato tramite sondaggi è quello "continuo";
- Strutture in elevazione: le strutture in elevazione consistono in mattoni di tufo;
- Solai: i solai sono in latero cemento;
- Copertura: è costituita da solaio inclinato in latero cemento e tegole marsigliesi.

VINCOLISTICA

Le aree interessate dall'intervento ricadono all'interno del territorio del Comune di Trivigliano, distinte in catasto al foglio n°9, particelle n°251, n°252, n°253.

Lo strumento urbanistico comunale vigente allo stato attuale è il Programma di Fabbricazione che però non coinvolge le particelle suddette, nel mentre il Comune di Trivigliano si è provvisto di un P.R.G. adottato, ma non ancora approvato, nel quale il pianificatore, indipendentemente dalle destinazioni di zona, ha utilizzato le limitazioni imposte dalle leggi di tutela delle zone di particolare interesse ambientale e più specificatamente, ai sensi del P.T.P. Ambito Territoriale n°11 Legge n°431 del 08/08/1985 sulla zona oggetto dell'intervento impone i seguenti vincoli: fasce di rispetto alle acque pubbliche; aree sottoposte a vincolo di inedificabilità; da evidenziare inoltre che ai sensi dell'art. 44 comma 1 L.R. 294 dell'ottobre 1997 veniva istituita la Riserva Naturale del Lago di Canterno.

Le norme tecniche di attuazione del P.T.P. ambito territoriale n°11, Frosinone, all'Art. 22 (Aree di tutela specifica o paesaggistica) definiscono le aree soggette a tutela di tipo 3a le aree in cui al fine di mantenere l'integrità ambientale, anche in funzione delle visuali riferite al centro edificato od a particolari immobili aventi valore di testimonianza storica, è concessa una edificazione pari m3 0.001 per ogni m2 con un lotto minimo contiguo pari a 30.000 m2 copertura a tetto con altezze massime limitate a ml 4.50 all'imposta e ml 6.00 al colmo. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi che non aumentino la volumetria attuale mentre eventuali opere infrastrutturali devono ottenere la preventiva autorizzazione da parte dell'Assessorato Regionale competente alla tutela ambientale che, preliminarmente, dovrà pronunciarsi sulla necessità dell'opera stessa.

LINEAMENTI PROGETTUALI

La XII Comunità Montana Del Lazio Monti Ernici, vuole proporre un intervento non solo di ristrutturazione e trasformazione d'uso dell'ex fabbricato rurale, ma nel contempo, vuole valorizzare le singolarità paesaggistiche e territoriali del Lago di Cantero e dei luoghi circostanti. Quest'area, infatti, necessita di spazi opportunamente attrezzati per manifestazioni di interesse collettivo. L'idea, nello specifico, è quella di creare la Casa del Lago di Cantero, in grado di ospitare varie attività polifunzionali; in tale ambito, inoltre si renderebbero disponibili spazi per diverse manifestazioni e importanti esposizioni, pubbliche e private. La superficie coperta dell'edificio di progetto, con i suoi 130 m², si presenta abbastanza ridotta, ma sufficiente ad ospitare mostre temporanee e permanenti, convegni, ecc.

Ben maggiori potenzialità, offre lo spazio circostante l'edificio che con una superficie di circa 16000 m² potrebbe accogliere manifestazioni e spettacoli all'aperto, nonché molteplici attività ricreative riconducibili ad un turismo a carattere naturalistico ed ambientale.

A tale scopo si rende necessario un intervento di esproprio delle particelle circostanti l'area oggetto dell'intervento per un totale di circa 14400 m².

In tal maniera ci sarebbe una connessione diretta tra il futuro tracciato della pista ciclabile che attraverserà la zona e le aree attrezzate a ridosso della Casa del Lago. Nella sistemazione di queste aree si vogliono inoltre coinvolgere i terreni di proprietà dell' E.R.G.A. così da trasformare il comprensorio in un area di sicura valenza turistica, con aree di sosta attrezzate in grado di assorbire il flusso turistico e con la Casa del Lago quale fiore all'occhiello.

Infatti uno dei principali obiettivi che si vuole raggiungere con tale progetto è quello di contribuire alla valorizzazione dell'intera area del Lago di Cantero, attirando l'attenzione del turismo proveniente dai vari paesi limitrofi (Fiuggi, Torre Cajetani,

Trivigliano, Fumone e Ferentino), maggiormente interessati allo sviluppo e alla valorizzazione di questo territorio.

INTERVENTI DI PROGETTO

“L’approccio progettuale” prevede da un lato la riorganizzazione dei vari spazi interni su due livelli e dall’altro l’innalzamento delle prestazioni dell’edificio in termini di efficienza energetica.

L’entrata principale è posta ad est, sul lato che coincide con il fronte stradale. Il percorso che adduce all’ingresso è filtrato dalla presenza di un giardino piantumato con essenze arboree tipiche dei luoghi. Varcato l’ingresso si accede ad uno spazio di disimpegno di forma rettangolare, intorno al quale sono organizzati i vari ambienti: sul lato nord sono previsti gli uffici, a sud i servizi igienici, comprensivi dei servizi per disabili, ed una sala adibita a bar direttamente comunicante anche con l’esterno attraverso un portico di superficie pari a circa 24 mq, mentre sul lato ovest la sala polivalente con ulteriore accesso indipendente sul lato nord, il tutto per una superficie complessiva interna di circa 130 mq. La sala polivalente sarà dotata di un soppalco disposto ad una quota di 2.60 m dal pavimento, realizzato anch’esso in legno lamellare, della superficie di circa 40 mq accessibile attraverso una scala disposta entro la stessa sala polivalente, il quale fungerà da deposito.

La ristrutturazione dell’edificio esistente consisterà nella demolizione del tetto e dei solai esistenti e nel rifacimento sia del solaio e della pavimentazione del piano terra, sia del tetto, il quale verrà ripristinato mediante la disposizione di un’orditura di travature e tavolato in legno lamellare. Interventi di demolizione e rifacimento riguarderanno, peraltro, anche alcune parti delle tamponature interne attualmente

esistenti, funzionali tali interventi alla riorganizzazione e all'adeguamento degli spazi interni alla nuova destinazione d'uso.

Gli interventi in progetto prevedono, inoltre, il rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti interni nonché la sostituzione di tutti gli infissi esistenti.

Particolare attenzione verrà riservata alla scelta dei materiali e delle tecniche di posa in opera al fine di elevare le prestazioni della struttura in termini di isolamento termico e quindi di efficienza energetica.

Con la stessa filosofia verranno concepite tutte le opere impiantistiche previste, le quali saranno progettate nel pieno rispetto del risparmio energetico e, in particolare, per il sistema di riscaldamento sono previsti pannelli radianti a pavimento con caldaia a condensazione, collegata a pannelli solari termici.

La struttura sarà dotata di un impianto solare fotovoltaico. Questo sarà posizionato a terra, disposto a sud rispetto all'edificio per evitare zone d'ombra, e naturalmente orientato a sud per incrementarne il rendimento.

Particolare attenzione verrà posta all'utilizzo di materiali riciclabili e alla raccolta e recupero delle acque meteoriche e grigie.

L'impianto fognario sarà collegato ad una fossa imhoff e quindi ad un impianto di fitodepurazione.

Il progetto non si esaurisce con la sola ristrutturazione e sistemazione della struttura esistente ma si estende alla riqualificazione ed alla valorizzazione naturalistica dell'ampio parco circostante, fino a renderlo funzionale per molteplici attività ricreative a carattere turistico-ambientale.

Sul lato nord-est del parco, ad est della strada provinciale che attraversa il parco, è prevista la realizzazione di un'area adibita a parcheggio per una capacità di circa 45 posti auto disposti a pettine, per l'accesso e la fruizione del quale si provvederà alla realizzazione di una strada di servizio, in materiale A1a compattato con aggiunta di misto stabilizzato a formare un pacchetto drenante, che si estenderà per tutta la

lunghezza del parcheggio e che correndo parallelamente alla strada provinciale risulterà a quest'ultima collegata in corrispondenza delle proprie estremità.

Anche la strada provinciale, limitatamente al tratto contenuto entro i confini del parco, sarà oggetto di un intervento di sistemazione ed adeguamento che nella fattispecie si esplicherà nella realizzazione delle banchine, di larghezza 1 m, su entrambi i lati.

Sarà ad ovest della suddetta strada provinciale, laddove è ubicato sia l'edificio della Casa del Lago nonché la porzione più importante del parco, che saranno concentrati gli interventi e le opere per rendere lo stesso fruibile dal punto di vista ricreativo e naturalistico.

Le opere in progetto prevedono l'allestimento di un numero di sei aree attrezzate opportunamente distribuite all'interno dell'area, ognuna delle quali composta da più tavoli con panche e con barbecue, a creare dei punti di aggregazione di sicura valenza ricreativa, congeniali per godere del paesaggio e delle ricchezze naturalistiche che il luogo è in grado di offrire.

Sul lato nord verrà allestita un'area attrezzata a Parco Giochi, mentre più meno in posizione centrale una cavea semicircolare affiancantesi su di un proscenio circolare consentirà di rendere l'area funzionale, soprattutto nel periodo estivo, per manifestazioni e rappresentazioni all'aperto, le quali potranno senz'altro inserirsi all'interno di una cornice, quella del Lago di Cantero, dal punto di vista paesaggistico indubbiamente suggestiva ed affascinante. La cavea concepita in gradonate semicircolari attraverso la posa in opera di massi sarà ricavata in un'area la cui morfologia caratterizzata da un dolce pendio già ricorda quella tipica di un teatro greco, in grado di ospitare fino a duecento persone.

Ad ovest della Casa del Lago la predisposizione di un'area adibita alla sosta per biciclette è concepita nell'ambito di un disegno di più ampio respiro che vede il parco inserito all'interno di una rete di percorsi ciclo-pedonali, alcuni dei quali già

realizzati ed altri in fase di realizzazione, che non si esauriscono nelle immediate vicinanze del lago ma che interessano le aree paesaggisticamente più belle dei vicini Comuni.

Le varie aree e strutture fin qui presentate saranno collegate, nell'ambito del parco, attraverso una rete di sentieri, realizzati in materiale A1a compattato con aggiunta di misto stabilizzato, a creare dei percorsi pedonali che garantiranno la fruibilità del parco in tutte le sue parti.

Particolare attenzione sarà riposta nella cura e nella valorizzazione degli ampi spazi verdi mediante la piantumazione di essenze arboree opportunamente distribuite secondo geometrie che andranno ad esaltare l'armoniosa integrazione tra le opere in progetto e l'ambiente circostante. Accanto a tutto questo saranno ovviamente predisposti elementi di arredo urbano, quali panchine, cestini e lampioni fotovoltaici.

Da ultimo, tra le opere previste in progetto si annovera la dotazione di un pontile mobile galleggiante che potrà fungere sia da attracco per piccole imbarcazioni e sia da postazione per la pratica della pesca amatoriale.