



COMUNE DI ROSETO
DEGLI ABRUZZI (TE)



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

P.F.T.E.

PER REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI TIPO CULTURALE E CONVEGNI SULL'AREA DI VILLA CLEMENTE

PNNR - MISSIONE 5 – COESIONE E INCLUSIONE - COMPONENTE 2 -
INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE -
INVESTIMENTO 2.1: "INVESTIMENTI IN PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA,
VOLTI A RIDURRE SITUAZIONI DI EMARGINAZIONE E DEGRADO SOCIALE",
FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA - NEXT GENERATION EU



LBS +
ARCHITETTURA

LBS+ srl - VIA STAZIONE 1 - 67040 COLLARMELE AQ
lbsplus@pec.it PI 02161170663

IL DIRETTORE TECNICO

collaboratori:

ING. FABIO COLABIANCHI ING. TOMASZ BUTTARI
ING. LUCA FREZZINI ARCH. GILBERTO DE GIUSTO
ING. LUIGI CERASOLI



ARCH. VINCENZO LETTA
VIA SABOTINO 36 - 67051 AVEZZANO (AQ)
www.architettoletta.com

tav.

RP

elaborato:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

28/06/2023

scala



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

-COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI-

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA (P.F.T.E)

REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI TIPO CULTURALE E CONVEGNI SULL'AREA DI VILLA CLEMENTE.

PNNR - MISSIONE 5 – COESIONE E INCLUSIONE - COMPONENTE 2 -
INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE -
INVESTIMENTO 2.1: "INVESTIMENTI IN PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA,
VOLTI A RIDURRE SITUAZIONI DI EMARGINAZIONE E DEGRADO SOCIALE",
FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA - NEXT GENERATION EU

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA-PRESTAZIONALE

PREMESSA (RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA DEL PROCEDIMENTO)

Il progetto iniziale di rigenerazione urbana, redatto nel marzo del 2021 (approvato con G.C n.114 del 27/05/2021) e finanziato con fondi del PNRR in riferimento alla misura sopra indicata, per la cifra complessiva di circa 4.999.000, è stato sottoposto all'attenzione dei vari enti interessati, con relativa conferenza di servizi preliminare asincrona, indetta dal Comune di Roseto degli Abruzzi (Rif. 48491 del 02/12/2022.).

A seguito delle risultanze espresse, l'amministrazione, attraverso le proprie strutture tecniche, in data 24/03/2023, ha emanato un documento di indirizzo complessivo alla progettazione, indicando la rimodulazione progettuale richiesta.

Il presente **progetto di fattibilità tecnico-economica**, a seguito dell'incarico ricevuto, recepisce le precedenti indicazioni, riducendo drasticamente le volumetrie previste e nel contempo, tiene conto delle condizioni complessive dello stato di fatto.



PREMESSA (ACCESSO ATTUALE ALL'AREA DI INTERVENTO)

Attualmente, l'area è difficilmente accessibile perché risulta ricoperta, quasi completamente, da vegetazione spontanea e cespugli.

Le pareti della villa sono sostanzialmente occultate dalla stessa vegetazione e non è stato possibile produrre, ad oggi, un adeguato rilievo con *laser scanner*.

Per la redazione del progetto, è stato pertanto utilizzato il rilievo architettonico tradizionale realizzato in anni precedenti, tenendo conto, del progressivo degrado e peggioramento delle condizioni statiche che hanno interessato le preesistenze, comunque riscontrabili.



FOTO ATTUALE DALL'ALTO DELLA VILLA

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento si trova lungo la SS16 Adriatica, che la costeggia sul lato ovest.

E' individuata al NCEU del Comune di Roseto degli Abruzzi al fg.31A, p.lle 85-63, è definita ad est, verso il mare dal muro di confine con la linea ferroviaria Ancona -Termoli (km 320+580 c.a.), mentre a nord è presente un muro di recinzione che la separa da una zona residenziale edificata, così come a sud è presente un'area edificata destinata a servizi, sempre delimitata da un muro di recinzione.

All'interno dell'area è presente l'immobile residuo di Villa Clemente, una villa storica, in stato di fatiscenza, sita nella zona nord della città, una delle numerose residenze in stile



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

Liberty, costruite tra la fine dell'Ottocento, e i primi anni del Novecento, che erano disseminate lungo tutta la costa adriatica.

L'edificio esistente è bene culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 e art.12 comma 1 del D.lgs 42/2004.

L'area totale misura circa 4900 mq e si presenta sostanzialmente pianeggiante, ma posizionata a una quota inferiore di circa 90 cm rispetto al piano della strada Nazionale Adriatica.

L'area verde a servizio della Villa, originariamente molto più ampia, tanto da arrivare probabilmente fino al mare, pur in stato di abbandono, presenta molte alberature d'alto fusto, soprattutto palme, di grande pregio

Nell'area sono presenti alcuni manufatti secondari, di minore rilevanza, comunque allo stato di rudere.

INQUADRAMENTO RISPETTO AL PRG

Ricade in zona F3 di PRG (ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI)

Vedi elaborati grafici

Al riguardo, il progetto non prevede funzioni in contrasto con le previsioni di piano regolatore

SOTTOZONA F3 : ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI

LE AREE INCLUSE IN QUESTA SOTTOZONA SONO DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO LOCALE, GENERALE E TERRITORIALE.

SONO AMMESSE LE SEGUENTI DESTINAZIONI: IMPIANTI ANNONARI (MERCATI COPERTI, MAGAZZINI GENERALI, MATTATOI, FORO BOARIO)

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E VIGILANZA;

ATTREZZATURE SANITARIE, SOCIALI ED ASSISTENZIALI;

(POLIAMBULATORI SPECIALIZZATI,CENTRI SOCIALI, ASILI NIDI, OSPEDALI, ECC.);

ATTREZZATURE CULTURALI E SPIRITUALI (CHIESE EDIFICI PER IL CULTO, BIBLIOTECHE,CENTRI CULTURALI, MUSEI ECC.)

ATTREZZATURE PER LO SVAGO ED IL TEMPO LIBERO (CINEMA TEATRI, PALESTRE, DISCOTECHE, BALERE, STRUTTURE RICREATIVE E PER LO SPORT)

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE E DELL'OBBLIGO, SCUOLE MATERNE, ASILI NIDO) IMPIANTI TECNOLOGICI URBANI;

ATTREZZATURE PORTUALI DI TIPO COMMERCIALE E DA DIPORTO



FOTO AEREA DELL'AREA DI INTERVENTO

VINCOLI

(vedi tavola di inquadramento paesaggistico e relazione paesaggistica specifica)

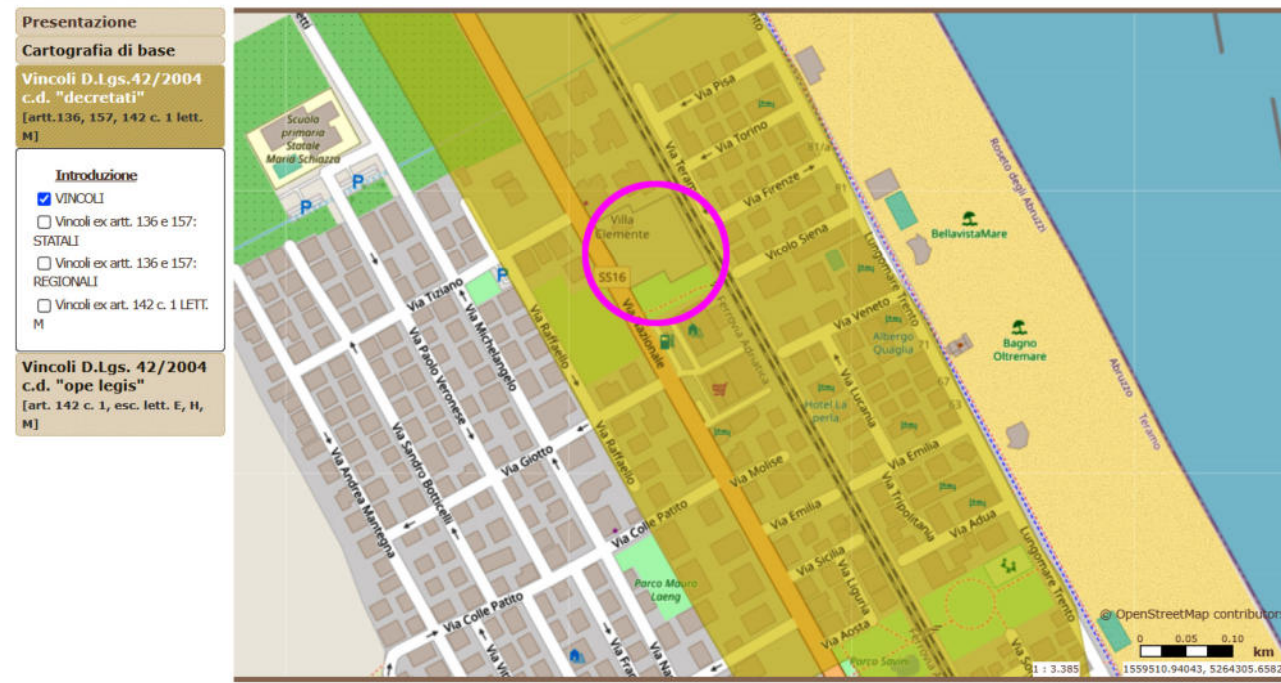
L'edificio esistente è bene culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 e art.12 comma 1 del D.lgs 42/2004.

Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.

(comma così sostituito dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011, poi così modificato dall'art. 1, comma 175, lettera c), legge n. 124 del 2017)

L'area di intervento è collocata entro i 300 m dalla battigia e rientra quindi nelle aree tutelate per legge ai sensi della parte terza del D.lgs 42/2004.

L'area di intervento è inoltre collocata entro la perimetrazione paesaggistica del DM 25/10/1969, (che ha esteso la fascia di rispetto già definita dal DM 25/03/1963) e tuttora vigente ai sensi dell'art. 157 e parimenti soggetto alle prescrizioni della parte terza del D.lgs 42/2004.



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO RISPETTO ALLA MAPPATURA RA DEI VINCOLI ESTRATTA DAL SITO SITAP del Ministero della Cultura

L'area di intervento è parzialmente interessata dalle fasce di rispetto della linea ferroviaria Adriatica (DPR 753/80 art. 49)

Al riguardo il progetto attuale non prevede volumi ricadenti all'intero della suddetta fascia

Per quanto attiene alle indicazioni del DEL PIANO REGIONALE PAESISTICO (PRP)
L'area ricade in : ZONE CON TRASFORMAZIONE A REGIME ORDINARIO

Per quanto attiene alle indicazioni DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE , l'area ricade nelle aree denominate: INSEDIAMENTI STORICI.

Nella carta del sistema insediativo (*vedi elaborati grafici allegati*) viene riportata la presenza di edificio civile di interesse - Villa Clemente.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo; cambiamenti di destinazioni d'uso soltanto se compatibili con il mantenimento dei caratteri architettonici originali (*vedi parere favorevole espresso dall'Amministrazione Provinciale in conferenza di servizi preliminare indetta dal Comune di Roseto degli Abruzzi*)

Per quanto attiene alle indicazioni del PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO P.A.I - BACINO SANGRO (PERICOLOSITA' DA FRANA e RISCHIO DA FRANA) e del PIANO



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nel consolidamento e recupero degli attuali resti della villa con annesso torrino, nella sistemazione dell'area verde alberata circostante e nella costruzione di un nuovo volume, contenente una sala conferenze a quota +7,48, collegata a un'ampia terrazza affacciata verso l'area verde.

Sul lato nord est, distaccato dal corpo della villa, è presente un piccolo blocco servizi a tre livelli, con locali tecnici e servizi igienici a servizio delle funzioni principali.

Il nuovo volume si inserisce all'interno dell'involucro murario della villa generando un dialogo tra il nuovo e l'esistente, rispettando il luogo e il tessuto urbano tipico di Roseto, lasciando sostanzialmente integro il giardino e preservando la maggior parte delle essenze arboree presenti.

Sul fronte sud-est del fabbricato si forma una piccola piazza, che si costituisce come spazio di sosta nel verde e, contemporaneamente, come connessione tra la parte interna della città ed il suo lungomare, attualmente separati dalla linea ferroviaria Bari-Ancona.

La sala conferenze a quota 7,48, ospiterà circa 100 persone, con annessa terrazza affacciata sul parco, per manifestazioni ed eventi;

Il blocco servizi, sito sull'angolo nord est del complesso, e distaccato dalla villa, contiene i servizi igienici, un piccolo locale di servizio posto dietro al bancone della biglietteria/bar e al primo livello, un locale tecnico, oltre alla scala protetta che funge da via d'esodo dalla terrazza annessa alla sala conferenze.

LA STRUTTURA PORTANTE DEL NUOVO VOLUME

Se è imprescindibile il ricorso al cemento armato per la platea, per le strutture in elevazione del foyer e della sala conferenze si è scelta una soluzione "leggera", ovvero una composizione formata da pilastri in acciaio, a sezione circolare e riempiti in cls che supportano travi in legno lamellare collato.

La luce libera di queste ultime è contenuta nell'ordine massimo dei nove metri e mezzo; le travi portano a loro volta un solaio formato da lamiera grecata, rete elettrosaldata e riempimento in calcestruzzo.

L'attacco tra pilastro circolare e trave in legno lamellare è realizzato tramite sagomatura del tratto terminale della trave, che viene innestata su di una flangia metallica saldata direttamente al pilastro; i bulloni passanti, disposti su due file parallele garantiscono la giunzione e la resistenza agli sforzi di taglio agenti in corrispondenza del giunto.

Il legno lamellare collato è stato scelto, oltre che per la sua alta resa estetica, per le sue non comuni caratteristiche di resistenza al fuoco, incrementabile con eventuali vernici protettive.

Questa struttura verrà realizzata all'interno delle mura di Villa Clemente, una volta provveduto al loro consolidamento.

Il piccolo blocco servizi a tre livelli, distaccato dal corpo della villa, prevede una struttura tradizionale in c.a. a telaio con travi, pilastri e solai in laterocemento.



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

IL SUOLO E LE FONDAZIONI

Particolare attenzione è stata posta nella definizione dello schema di fondazione e nella risoluzione del problema legato alla falda acquifera, situata a profondità molto ridotta (in media 60 -70 cm.).

La stratigrafia indicativa del terreno e l'analisi preliminare dei carichi, unitamente alla situazione della falda, ha determinato la scelta del tipo di fondazione.

Le strutture ex-novo verranno pertanto fondate su una platea dello spessore di circa 50 cm. in calcestruzzo di cemento, armata con barre ad aderenza migliorata del tipo controllato in stabilimento.

La platea, unitamente alla stratificazione superiore, costituita da drenaggio e superiormente da elementi in pvc tipo "igloo", garantirà la protezione dai probabili fenomeni di risalita d'acqua. Il piano di posa della platea puo' essere indicato preliminarmente a m. -2.10 dall'attuale livello del terreno, ovvero in corrispondenza dello strato di sottosuolo maggiormente portante;

L'acqua verrà convogliata nel sistema fognante comunale tramite un sistema drenante posto tutt'intorno al fabbricato, costituito da un tubo PEAD forato superiormente e posto a profondità media di due metri.

GLI IMPIANTI

(vedi tavole grafiche e relazioni specialistiche allegate)

L'edificio sarà attrezzato con impianti di condizionamento totale atti sia alla produzione del caldo che del freddo.

Il controllo delle temperature e il ricambio d'aria avverrà tramite un sistema ad aria primaria.

I generatori saranno alimentati esclusivamente ad energia elettrica, senza emissioni di residui di combustione e Co2

La U.T.A. ed i gruppi frigo saranno alloggiati in una area tecnica posta a quota 7,48 all'esterno del fabbricato, lungo il lato est; da questo locale si dipartiranno i canali di distribuzione dell'aria primaria, aria che verrà poi a sua volta estratta dai locali dove era stata preventivamente immessa, ed espulsa all'esterno.

L'impianto di illuminazione, sia internamente che esternamente, vedrà l'impiego di lampade a led con adeguata temperatura colore, calibrate sullo spazio che andranno a servire.

Il complesso sarà dotato di impianto di protezione dalle scariche atmosferiche e di messa a terra, così come previsto dalla Normativa vigente.

L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In riferimento alla nota espressa in conferenza di servizi dalla Soprintendenza Archeologica, in via preliminare, si è ipotizzato di contemperare la totale non visibilità dei moduli fotovoltaici dai vari punti di osservazione, con la necessità di rispondere ai requisiti



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

di bilanciamento energetico richiesti dal principio del DNSH previsto nei finanziamenti concessi dal PNRR e legato anche all'utilizzo delle energie da fonti rinnovabili

Si è previsto, pertanto un impianto disposto planarmente sulla copertura piana della sala conferenze a quota 12,15 (totalmente integrato) e con moduli di colore nero compatto senza modanature e altri elementi eterogenei

La sua presenza equivale visivamente a una guaina di protezione dalla pioggia, comunque non visibile, data la presenza del piccolo parapetto di bordo della copertura piana.

Tuttavia l'impianto è fondamentale nel consentire di bilanciare correttamente i consumi elettrici dell'immobile, che non prevede infatti l'utilizzo di fonti fossili, sfruttando la favorevole localizzazione geografica della costruzione.

LA PROTEZIONE ANTINCENDIO

Per quanto attiene alla classificazione antincendio delle attività previste all'interno dell'immobile, si fa riferimento all'Allegato delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011

Per la sala conferenze con il foyer

Attività: 65.1.B

Locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone e fino a 200 persone, ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq.

Per la sala espositiva foyer e in generale per il fatto che l'edificio è sottoposto a tutela vale anche il riferimento a:

Attività: 72.1.C

Edifici sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere biblioteche ed archivi, musei, gallerie, esposizioni e mostre, nonché qualsiasi altra attività contenuta nel presente Allegato.

In relazione al tipo di attività, si prevedono specifiche misure di protezione antincendio e sistemi di esodo, descritti compiutamente nella relazione specifica allegata e negli elaborati grafici dedicati

LE FINITURE

All'interno del foyer, le pavimentazioni saranno costituite da lastre di gres ad elevata resistenza, posti in opera su opportuno sottofondo previamente livellato; lo stesso tipo di pavimento sarà posato nella saletta conferenze di quota +7.48.

I controsoffitti saranno formati in parte da pannelli in alluminio con retrostante materassino isolante, in unione con i più convenzionali pannelli in cartongesso tinteggiati, montati su struttura metallica.



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

Nelle zone servizi, le pavimentazioni saranno in piastrelle di ceramica del tipo antisdrucciolo (grip 6), prima scelta; i rivestimenti raggiungeranno l'altezza di due metri e saranno in piastrelle di ceramica smaltata, anch'esse prima scelta. I controsoffitti di queste zone saranno in pannelli di fibra minerale autoestinguente.

All'esterno, i nuovi volumi saranno finiti con intonachino di colore chiaro, principalmente bianco, distinguendosi adeguatamente dal volume esistente della villa, caratterizzata da paramenti murari in laterizio e alcune modanature in pietra.

LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il complesso verrà reso fruibile in ogni sua parte aperta al pubblico, per i portatori di handicap nel rispetto delle normative in materia; esso è infatti dotato di impianti ascensori e di rampe del tutto conformi alla Normativa vigente.

LE SISTEMAZIONI ESTERNE

La zona a sud est della parte costruita, antistante la parte posteriore della villa, si configura come una piccola piazza pavimentata, dotata di sedute e collegata al "lungo mare" attraverso una diramazione del percorso pedonale esistente, che fruisce dell'attuale sottopasso pedonale ferroviario.

L'area verde esistente viene ripulita, conservando le alberature esistenti di interesse.

Una serie di lampade led tipo "bollard" antivandalismo sono poste lungo i bordi delle aree verdi e assicurano, unitamente a alcuni lampioni, l'illuminazione complessiva delle aree esterne.

La differenza di quota dalla Via nazionale all'area di intervento, viene colmata con una serie di scale e rampe opportunamente pavimentate, tanto da riconnettere fluidamente l'area recuperata allo spazio urbano circostante.

La parte pavimentata sarà caratterizzata da pavimentazione di tipo permeabile, atta ad evitare il convogliamento eccessivo di masse idriche verso gli impianti fognari esistenti.

Le parti pavimentate in quota e le coperture in generale, saranno dotate di un adeguato sistema di convogliamento delle acque meteoriche, che immetterà inoltre le acque in una vasca interrata di recupero, opportunamente dimensionata e posta nell'area erbosa, consentendone l'utilizzo per gli usi irrigui del parco.

(vedi tavole grafiche e relazioni specialistiche allegate)



IL RECUPERO DELLA VILLA

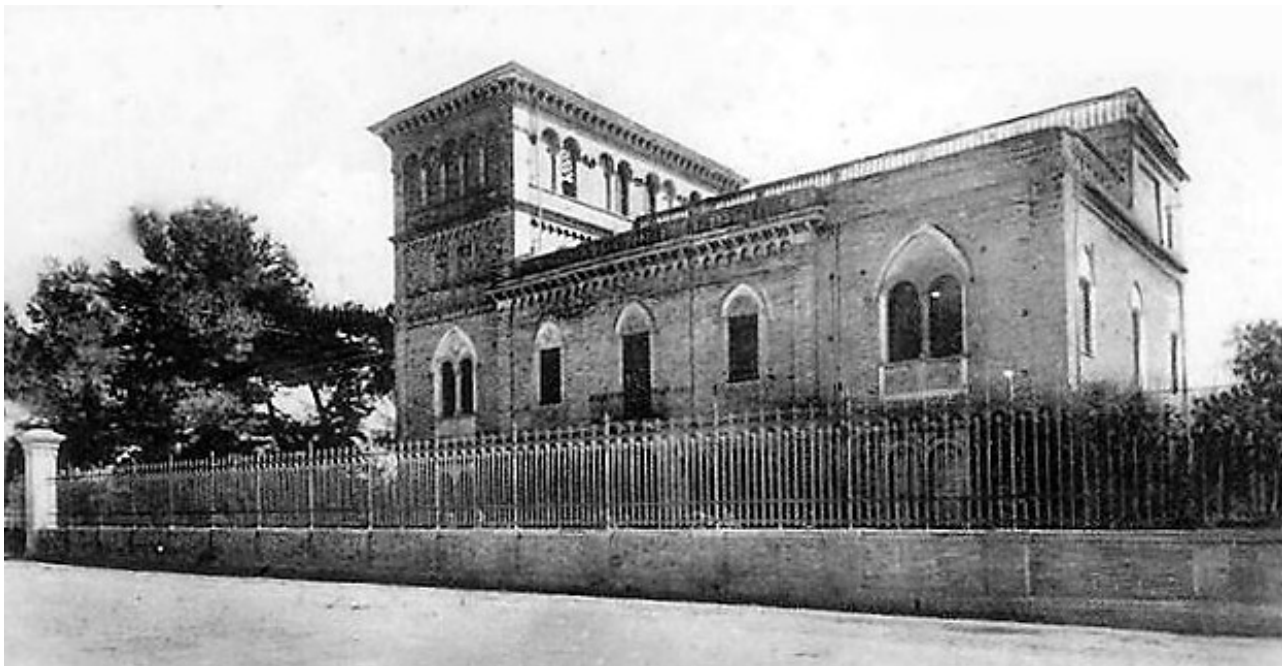


FOTO STORICA DELLA VILLA

CENNI STORICI

La Villa, situata in via Nazionale, nella zona nord della città, era una delle numerose residenze in stile Liberty, costruite tra la fine dell'Ottocento, e i primi anni del Novecento, che erano disseminate lungo tutta la costa adriatica.

Progettata probabilmente dal nobile Vincenzo Clemente, nel periodo della scoperta delle vacanze balneari, divenne l'abitazione principale di questo ramo dei Clemente di Castelbasso e Notaresco.

Villa Clemente fa parte di un insieme, distribuito lungo la costa di residenze di particolare pregio, che costituiscono una peculiare caratteristica dello sviluppo urbanistico di Roseto e della riviera Adriatica in generale.

L'esterno è di mattoni a faccia vista; la facciata principale dell'edificio presenta un abbondante apparato decorativo, con richiami di ispirazione neogotica.

Il primo piano è caratterizzato dalla simmetria da cinque grandi finestre a ogiva: due bifore ai lati, mentre la centrale apre su un piccolo terrazzo.

Nel torrino sul lato nord, era collocata la grande scala a servizio dei tre piani dell'edificio.

L'area verde a servizio della Villa, originariamente molto più ampia, tanto da arrivare probabilmente fino al mare, pur in stato di abbandono, presenta molte alberature d'alto fusto, soprattutto palme, di grande pregio

Nell'area sono presenti alcuni manufatti secondari, di minore rilevanza, comunque allo stato di rudere.

L'immobile è stato interessato nel tempo da manomissioni e svariati crolli, tanto da presentarsi attualmente in stato di rudere.



Le parti alte del corpo principale, copertura ecc, sono scomparse, tanto che il volume si presenta come un recinto completamente vuoto, definito dalle residue pareti e dal volume del torrino a nord.

Sulla pareti sud ed est è presente una porzione di muratura in forma di brandello disordinato dei volumi superiori crollati, così come sulla parete ovest, lato strada, insiste un parapetto ad andamento frastagliato, residuo dei suddetti volumi.

Nel progetto è prevista una regolarizzazione delle suddette porzioni di muratura.

(vedi tavola delle demolizioni)

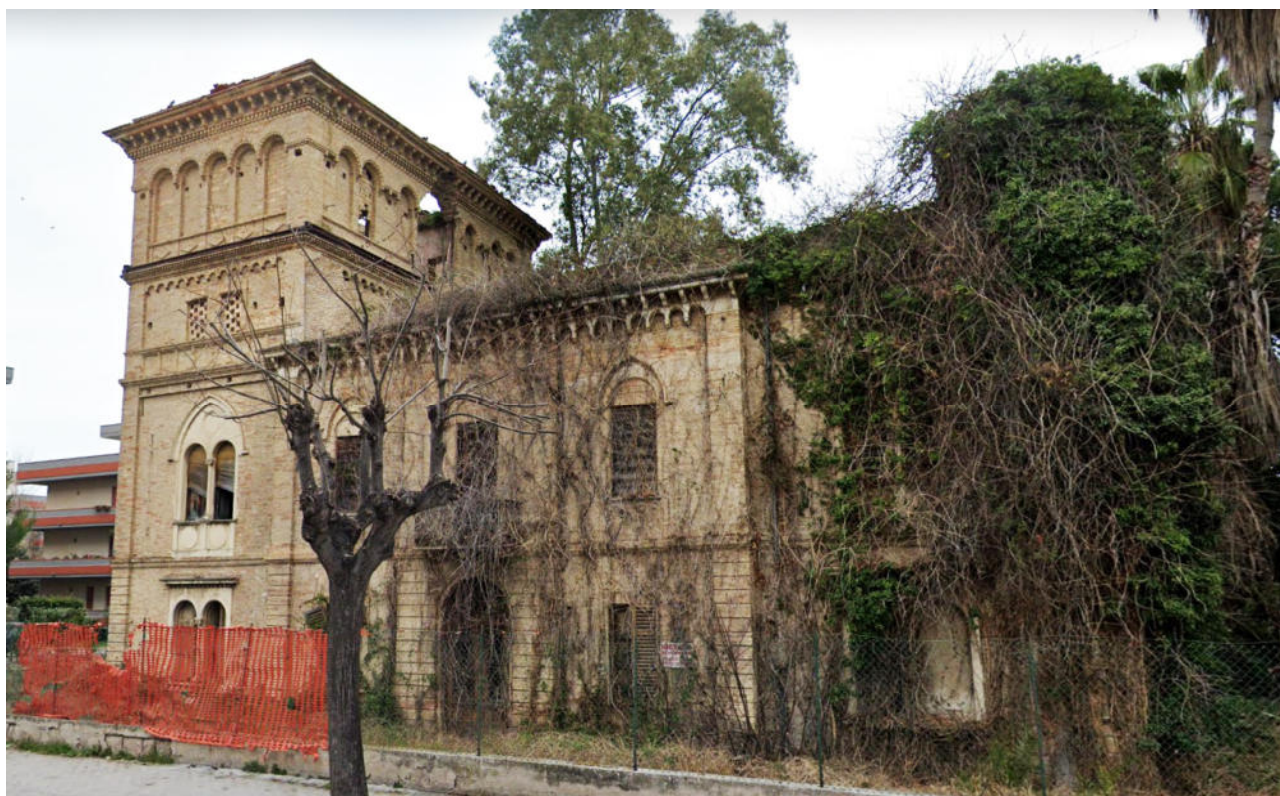
Il torrino, di consistente altezza, chiude la villa sul lato nord, ed è particolarmente danneggiato sulla parete sud, internamente e in copertura, il tetto è quasi completamente crollato.

La parte interna della villa e del torrino, non conservano apparati decorativi, pavimenti o altri elementi rilevanti.

Oggi la villa è di proprietà del comune di Roseto degli Abruzzi.

Negli anni sono stati fatti diversi tentativi di recupero.

Tra questi, va ricordato il premio "Tercas architettura XI edizione" indetto dalla fondazione Tetraktis "Istituto di cultura Urbana" nel 1996/97, al cui esito, ha fatto seguito nel 2001, la redazione di un progetto definitivo per la realizzazione di una struttura polivalente per attività culturali, comprendente tra l'altro un teatro da 600 posti, di maggiore consistenza e complessità rispetto all'attuale progetto ed esteso all'intera area di intervento.



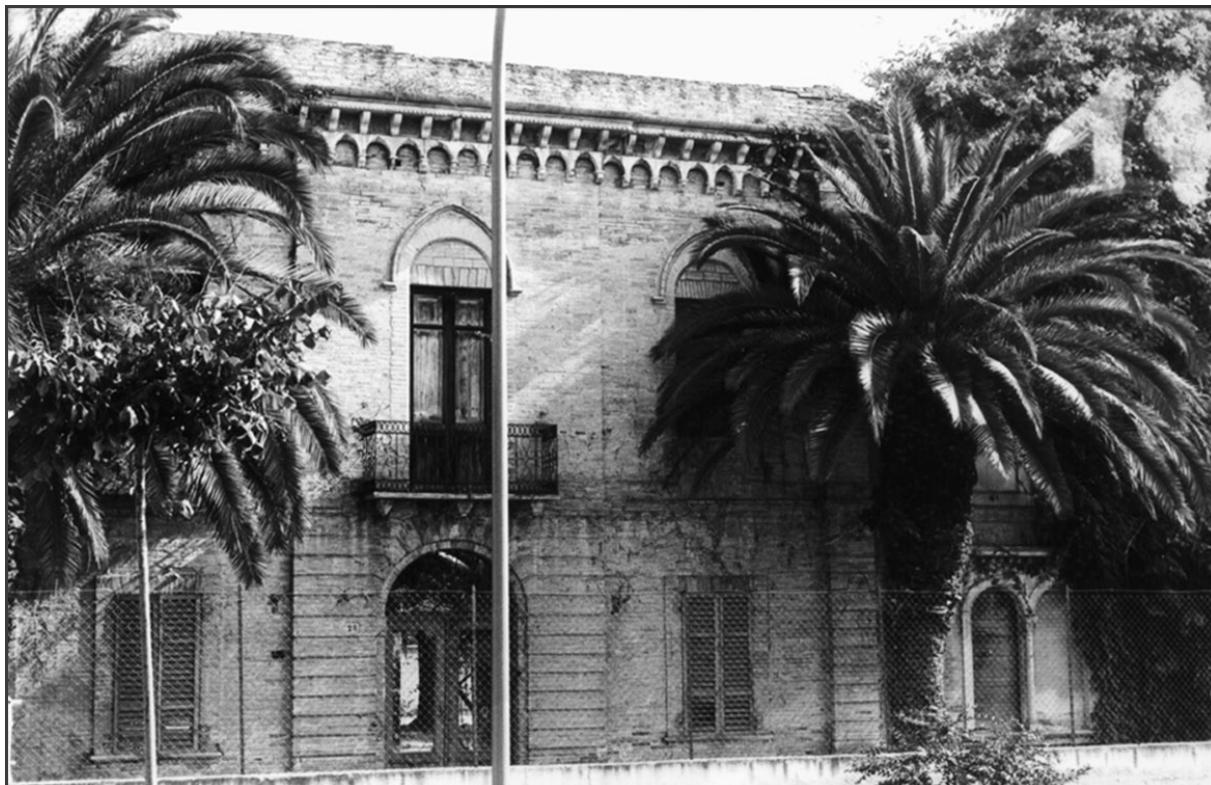
VISTA FRONTALE DELLA VILLA DALLA STATALE ADRIATICA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO



VISTA FRONTALE DELLA VILLA DALLA STATALE ADRIATICA



VISTA DELL'INTERNO DELLA VILLA



BIFORA DEL TORRINO - VISTA DI DETTAGLIO DALLA STATALE



VISTA DEL TORRINO DALL'INTERNO DELL'AREA VERDE - LATO NORD



LA SITUAZIONE STATICA

Mentre le condizioni strutturali dei muri residui del corpo principale della villa, sono da considerarsi buone, senza cedimenti sostanziali, la condizione statica del torrino è decisamente critica.

La copertura lignea è in parte crollata, come si evince dalle foto a disposizione, mentre la parete sud, verso l'interno della villa, è interessata da un parziale crollo, così come parte delle strutture murarie interne.

Alla fine degli anni 90, fu condotto un intervento di parziale puntellamento del crollo della parte sud, tuttavia, probabilmente a causa di una perdita di pressione dei martinetti idraulici posti a contrasto con le murature sulla sommità della struttura a ponteggio realizzata nel 1999, l'ultimo piano del torrino, costituito da un'alternanza di pieni e di vuoti (loggette), sta progressivamente collassando verso il basso; in particolar modo sul lato posto verso l'interno della villa.

Una parte del muro sommitale è già precipitata sulla struttura di sostegno, piegandone le mantovane protettive e parte dei tubi costituenti il puntellamento.

Il punto chiave è rappresentato da un maschio murario tra due logge, che presenta un notevole distacco dal resto della struttura, con un consistente abbassamento e parziale rotazione. Attualmente il suo crollo è impedito solamente dal martinetto stesso, il quale sostiene il blocco di muro tramite un tassello in legno.

La presenza sopra di esso delle residue capriate in legno del tetto, della relativa orditura e degli elementi di copertura rende necessario provvedere ad evitare quello che, data l'altezza del torrino pari a circa 18 metri, potrebbe essere un ulteriore rovinoso crollo, pericoloso per la viabilità e per le abitazioni circostanti.



VISTA ATTUALE DEL TORRINO LATO SUD



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO



ANNO 1999 - VISTA DEL TORRINO LATO SUD



VISTA DEL TORRINO LATO NORD EST



Interventi *(vedi elaborati grafici)*

- Provvedere alla inaccessibilità totale dell'area di Villa Clemente
- Provvedere al puntellamento tramite opportune opere provvisorie dei tre muri del torrino che al momento non presentano segni di cedimenti consistenti.
- Provvedere alla demolizione controllata della parte residua del tetto, e delle parti di muratura prossime al crollo.
- Provvedere all'effettuazione di questi lavori senza che alcun operaio sostenga sotto i muri di villa Clemente, e senza che si utilizzi l'attuale ponteggio di sostegno per salire verso la copertura.

Per intervenire sul tetto, alleggerendolo di coppi, tavolame e orditura minore, è opportuno procedere tramite braccio gru automontato, con cestello e cinture di sicurezza per gli operatori, i quali dovranno provvedere alla rimozione a mano dei materiali dal tetto.

Una volta tolto e depositato a terra tutto ciò che può essere asportato, si provvederà all'aggancio dell'orditura primaria del tetto (capriate etc.), al suo sollevamento sempre mediante braccio gru, e poi al seguente scarico a terra.

Questa prima fase serve per evitare che, in caso di crollo repentino, un certo peso quale quello del tetto, precipiti rovinosamente sulle strutture inferiori, innescando pericolosi effetti "domino" sui restanti muri, i quali, per rotazione, potrebbero anche non cadere su se stessi, ma coinvolgere un'area più vasta.

Dopo lo smontaggio del tetto, sempre da cestello su braccio gru si provvederà alla demolizione e alla caduta controllata del maschio murario pericolante, e della parte di cornice ad esso sovrapposta.

Solo a questo punto sarà possibile procedere alla totale demolizione degli spezzoni restanti di questo muro della villa, da "terra a cielo", ed all'estensione dei puntellamenti degli altri tre, in particolare sui lati interni.

IL CONSOLIDAMENTO DELLA VILLA

Per interventi strutturali su beni del patrimonio culturale vincolato il riferimento normativo attualmente cogente è costituito dal D.P.C.M. 9 febbraio 2011 "Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008".

Successivamente alla pubblicazione delle Linee Guida di cui al D.P.C.M. 09/02/2011 sono entrate in vigore le Norme Tecniche sulle Costruzioni di cui al D.M. 17/01/2018 ed emanata la relativa Circolare esplicativa n. 7 del 21 Gennaio 2019 "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018".

Nella suddetta Circolare al paragrafo C8.1 viene specificato che per interventi sul patrimonio culturale vincolato il riferimento normativo continua ad essere il D.P.C.M. 09/02/2011.



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

Per l'intervento in progetto non sussiste quindi alcun obbligo normativo di "adeguamento sismico" ai sensi delle vigenti Norme Tecniche sulle Costruzioni del 2018, mentre si deve precedere nell'ambito del "miglioramento sismico" (paragrafo 2.2 delle Linee Guida 2011), come confermato al punto 8.4 delle Norme Tecniche 2018, che riporta "Per i beni di interesse culturale ricadenti in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi del comma 4 dell'art. 29 del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è in ogni caso possibile limitarsi ad interventi di miglioramento effettuando la relativa valutazione della sicurezza".

Per la definizione del livello di sicurezza sismica di riferimento, viste le caratteristiche funzionali e di affollamento delle strutture da recuperare, che rimarranno comunque separate dalla struttura di nuova costruzione, si ritiene di attribuire ad esse la classe d'uso III (uso molto frequente e/o con affollamenti significativi – Linee Guida 2011, costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi – Norme Tecniche 2018) ed il raggiungimento di un livello di sicurezza pari ad almeno almeno il 60% rispetto ad una analoga struttura ex novo, livello minimo richiesto per le costruzioni di classe III ad uso scolastico al punto C8.4.2 della Circolare esplicativa 21/01/2019;

Date la presenza del vincolo architettonico e osservate le caratteristiche di pregio del paramento murario esterno, le pareti residue della villa e del torrino, saranno consolidate tramite un sistema costituito da un "endoscheletro" metallico posto a contatto della parte interna dell'involucro murario, con un cordolo di sommità in muratura armata ed impiego di intonaco armato del tipo CRM (Composite Reinforced Mortar) su strato di rete FRP precedentemente fissata alla muratura.

I profili metallici dell'endoscheletro saranno adeguatamente "inghisati" alla muratura esistente tramite connessioni metalliche armate con resina epossidica.

Ad alcuni livelli i profili orizzontali (profilo UPN) saranno collegati a corrispondenti profili metallici esterni, tanto da realizzare delle vere e proprie cerchiature della parete.

L'endoscheletro assicurerà un adeguato comportamento strutturale e sismico della scatola muraria.

I profili metallici saranno tinteggiati di bianco, rimovibili e rimarranno in vista, evidenziando il sistema di consolidamento adottato.

Il sistema di rinforzo interno, dialogherà esteticamente con la struttura metallica del nuovo volume.

La sommità delle pareti e del torrino, verrà opportunamente collegata e consolidata tramite cordolo in muratura armata (*vedi elaborati grafici*).

Il torrino sarà svuotato delle attuali strutture murarie, in fase di cedimento e, dopo aver ricevuto il medesimo consolidamento del resto della villa, sarà trasformato in grande corpo scala con l'inserimento al suo interno di una struttura metallica (scala-ascensore).

La copertura del torrino verrà ricostruita ex novo in legno lamellare e pacchetto superiore di completamento, con leggero aumento della altezza finale da terra.

Per quanto attiene alle fondazioni esistenti, verranno consolidate tramite affiancamento al corpo fondale principale, di due cordoli laterali in c.a opportunamente collegati tra di loro ed alla struttura muraria da traversi in c.a. passanti in breccia.



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

IL RECUPERO DEI PARAMENTI MURARI E DEGLI ELEMENTI DECORATIVI

I paramenti murari esterni, con le varie cornici ed elementi lapidei, presentano una serie di forme di degrado e ammaloramento evidenziate nelle tavole grafiche dedicate.

Verranno puliti dalla vegetazione con l'impiego di spazzolatura meccanica e chimica, con acqua distillata data a spruzzo e biocida in percentuale idonea; saranno successivamente oggetto di specifici trattamenti di ripristino e protezione.

(vedi elaborati grafici)

RIFERIMENTI – ATTI PROPEDEUTICI ALLA PROGETTAZIONE

(vedi atti specifici allegati)

Vedi Determinazione. n.18 del 13-02-2023 Settore II

Vedi Documento di indirizzo alla progettazione del 24/03/2023 - Settore II

Vedi - CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE, CONVOCATA D'UFFICIO in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 comma 3 L. 241/90, Rif. 48491 del 02/12/2022,

per l'espressione di merito sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, inerente il seguente intervento: REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI TIPO CULTURALE (TEATRO) E CONVEGNI SULL'AREA DI VILLA CLEMENTE

Intervento a valere sul Piano Nazionale Ripresa e Resilienza - Missione 5 Componente 2 Investimento/Subinvestimento 2.1 "Rigenerazione Urbana"

Hanno fornito pareri:

1) PROVINCIA DI TERAMO AREA 3 – TECNICA

La Provincia ha espresso parere di Conformità tra le previsioni insediative e normative del PTCP vigente e quelle del progetto di recupero e di consolidamento di Villa Clemente per la realizzazione di una struttura polifunzionale in quanto quest'ultimo mira ad aumentare la qualità urbana e a promuovere interventi di manutenzione qualitativa finalizzati all'integrazione degli spazi collettivi pubblici oltre che a salvaguardare e rafforzare il carattere di centralità urbana del luogo oggetto di intervento.

Inoltre, va evidenziato che il cambiamento di destinazione d'uso del fabbricato avviene attraverso il mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici originari dello stesso, proprio come dettato dal PTCP

(vedi art. 18 NTA e art. 10)

Nella carta del sistema insediativo (vedi elaborati grafici allegati) viene riportato la presenza di edificio civile di interesse - Villa Clemente

2) RFI VICE DIREZIONE GENERALE NETWORK MANAGEMENT INFRASTRUTTURE
DIREZIONE OPERATIVA INFRASTRUTTURE
DIREZIONE OPERATIVA INFRASTRUTTURE TERRITORIALE ANCONA
S.O. INGEGNERIA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELL'INTERNO

.....In sostanza, si esprime diniego alla deroga delle distanze minime dal binario, giusto disposto del D.P.R. 459/98 decreto di attuazione della legge 447/95 e ss.mm.ii in materia di inquinamento acustico da traffico ferroviario; si ritiene che la concessione della deroga vada in contrasto con le norme dell'art. 60 del D.P.R. 753/80 in materia di sicurezza dell'esercizio ferroviario e della pubblica incolumità.

Nella rimodulazione generale del progetto, con sostanziale diminuzione dei volumi, non si prevedono opere ricadenti all'interno della fascia protetta, rispetto alla linea ferroviaria in questione

3) DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO -
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE
DI L'AQUILA E TERAMO

Verificato che l'immobile risulta essere tutelato ai sensi della parte II del Codice;

Considerato che dall'esame della documentazione si evince che il progetto riguarda la demolizione di alcune strutture superstiti all'interno della villa storica, la costruzione dei nuovi collegamenti verticali e la realizzazione di un nuovo edificio (a seguito della demolizione di alcuni manufatti posizionati nel parco) e di una sala conferenze. Sono previste terrazze di collegamento tra i corpi di fabbrica ed un teatro all'aperto. È prevista inoltre la sistemazione delle aree esterne a giardino.

Dati generali del progetto

Superfici pavimentate esterne (0.00) mq 1600 Superfici erbose mq 1700

Superf. Prevista del palcoscenico mq 110

Superficie sala conferenze mq 124 Volume sala conferenze mc 558

Volume sala cinema teatro mc 4050 Volumetria totale mc 7905

questa Soprintendenza

preso atto del contenuto del progetto preliminare, comunica che gli interventi non sono del tutto condivisibili per la tutela del bene.

Ad ogni buon conto, si evidenzia fin da subito che:

- le previste demolizioni di manufatti e strutture ancora in situ sono da escludersi, la villa risulta sottoposto a tutela e bisognerà garantire il restauro di tutti gli elementi costituenti il manufatto originario ancora presenti in opera;
- l'ampia struttura dei nuovi volumi a progetto appare molto movimentata e frammentaria relativamente

all'uso di rampe e disposizione planimetrica, i nuovi manufatti vanno a competere con i volumi della villa oggetto di tutela; andranno ripensati per armonizzarsi con maggiore garbo garantendo maggiore compattezza compositiva;

- andranno conservati e mappati anche i pavimenti e tutte le eventuali testimonianze materiali costituenti la villa;
- non si potrà autorizzare l'apposizione di pannelli fotovoltaici in copertura;
- per ciò che concerne le lavorazioni OS2-A:
- dovranno essere conservati integralmente tutti gli elementi decorativi che caratterizzano il complesso; una volta messa in sicurezza la struttura, si richiede quindi di procedere ad un rilievo fotografico dell'esistente, al fine di accertarsi della consistenza e dello stato dei luoghi ad oggi inaccessibili;
- dovrà essere predisposto un elaborato corredato da schede tecniche dedicate a ciascuna delle tipologie di materiali e/o tecniche che si riscontrano negli apparati decorativi del bene, specificando quantità, stato di conservazione, modalità di intervento; dovranno essere inclusi tutti gli apparati decorativi che verranno ad essere coinvolti direttamente o indirettamente dalle lavorazioni di consolidamento strutturale, prevedendo quindi opere generalizzate di messa in sicurezza; si ricorda che gli interventi riguardanti la categoria OS2-A devono essere svolti da restauratrici/ori abilitate/i a norma di legge per il settore corrispondente;
- relativamente alla tutela archeologica:
- si rammenta che tutte le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione primaria che eventualmente si



realizzeranno saranno soggette alla disciplina contenuta nell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016, la cosiddetta Archeologia preventiva, la cui norma deve essere sempre osservata in modo stringente. L'applicazione dell'archeologia preventiva per le opere pubbliche è un obbligo, a prescindere dalla sussistenza di provvedimenti di tutela diretta o segnalazioni già note in merito presenza di beni archeologici;

Si rammenta inoltre che le modifiche all'impianto elettrico dovranno rispettare le indicazioni contenute nella norma CEI 64-15 "Impianti elettrici negli edifici pregevoli per rilevanza storica e/o artistica".

Questa Soprintendenza resta in attesa degli elaborati relativi alle successive fasi progettuali, contenenti le summenzionate indicazioni, per l'espressione del parere di competenza ai sensi artt. 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004; i funzionari competenti sono a disposizione per concordare incontri e sopralluoghi propedeutici alla stesura delle successive fasi progettuali.

In risposta alle osservazioni espresse, il progetto è stato completamente rimodulato, prevedendo una estesa e sostanziale diminuzione dei volumi, con l'eliminazione della sala cinema teatro e delle altre strutture annesse poste dietro la Villa, fatta eccezione per il foyer e la sala conferenze alla quota superiore con la relativa terrazza.

Il parco rimane tale, con recupero e conservazione delle alberature di pregio esistenti, in quanto la parte pavimentata è decisamente inferiore a quella prevista nel progetto iniziale.

Tuttavia, causa i crolli in corso e lo stato strutturale delle residue strutture della villa, alcune demolizioni parziali si rendono tecnicamente imprescindibili, (vedi descrizione dell'intervento e tavole grafiche).

Per quanto attiene ai pavimenti, si fa presente che risultano ad oggi completamente scomparsi, così come risultano in crollo le parti interne del torrino e la parete sud dello stesso.

La copertura lignea del torrino è già quasi completamente crollata.

I paramenti murari residui e gli elementi decorativi, laddove presenti, sono stati valutati, per quanto attiene al degrado in essere e il progetto prevede interventi

specifici di recupero degli stessi (vedi tavole grafiche illustranti il degrado e i relativi interventi previsti).

Il progetto è stato composto, nell'obiettivo di garantire l'auspicata conservazione del bene, prima del suo definitivo crollo e la sua rifunzionalizzazione, con la contestuale restituzione alla fruizione civica.



RIFERIMENTO AI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

Le opere dovranno essere eseguite con materiali e prodotti selezionati nel rispetto dei criteri di sostenibilità energetica e ambientale, con specifico riferimento ai Criteri Ambientali Minimi, come previsto dall'art. 34 del D.Lgs. 18/04/2016 n. 50 Codice dei Contratti Pubblici e s.m.i.

(vedi specifica relazione allegata al progetto)

RIFERIMENTO AI RISPETTO DEL PRINCIPIO DNSH

Tutto l'intervento è stato progettato in applicazione del principio del DNSH "Do No Significant Harm" cioè di «non arrecare un danno significativo all'ambiente» da interpretare ai sensi dell'articolo 17 del regolamento Tassonomia e 18 del Regolamento UE 241/2021.

(vedi specifica relazione allegata al progetto)

Il Direttore Tecnico
ARCH. VINCENZO LETTA

