

REGIONE LAZIO

COMUNE DI CIVITAVECCHIA



VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE Ex art. 58 L. 133/08

POLO DI CONVERGENZA TURISTICA CIVITAVECCHIA PORTO

RELAZIONE ARCHITETTONICA

PROPONENTE:



PROGETTISTA:



TAVOLA:

04

DATA:

giugno 2017

RELAZIONE ARCHITETTONICA

1) PREMESSA

Il presente progetto di realizzazione del “polo convergenza turistica di Civitavecchia porto” si inquadra nel più vasto programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare intrapreso dal Comune di Civitavecchia per razionalizzare le risorse comunali.

Per l'attuazione dell'iniziativa si utilizzerà l'istituto della valorizzazione del patrimonio immobiliare dei comuni come previsto dall'art 58 della Legge 133/08 e smi.

Il progetto è realizzato di concerto con l'Autorità Portuale di Roma per offrire un serio e concreto sviluppo alle attività turistiche croceristiche, creando positive ricadute economiche per la comunità di Civitavecchia.

Detto programma si attua nelle aree del complesso dell'ex centrale di “Fiumaretta” oramai dismesso da anni dalle sue funzioni originarie, e attualmente utilizzato come uffici e servizi.

L'iniziativa è sviluppata nel quadrante porto, tra la via Aurelia e la nuova arteria di penetrazione dell'accessibilità portuale della Viterbo Civitavecchia, in un area già fortemente antropizzata, urbanizzata, di proprietà del Comune di Civitavecchia, con una estensione di circa 6,4 ettari.

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la creazione del “Polo convergenza turistica di Civitavecchia porto” nato con lo scopo di favorire ed intrattenere a Civitavecchia i turisti che transitano nel porto attraverso la realizzazione di un centro servizi terminal per l'accoglienza e assistenza, un parco commerciale ed una struttura alberghiera di 188 stanze, per l'accoglienza pre-post crociere.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq	63.940
DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	VOLUMETRIA mc
ALBERGO	16.700	
ALBERGO	15.500	60.000
SPA E WELLNESS	1.200	
DEPOSITI PIANO INTERRATO	230	
PARCHEGGIO INTERRATO	5.800	
PARCHEGGIO A RASO	537	
PARCO COMMERCIALE	14.630	87.780
SUPERFICIE VENDITA NETTA	5.625	
MAGAZZINI E SERVIZI	2.835	
ATTIVITA' COMPLEMENTARI	990	
GALLERIA, SCALE, CONNETTIVO	4.324	
PARCHEGGI PER STANDARD URBANISTICI D.M.1444/68	15.394	
di cui		
PARCHEGGIO INTERRATO	14.135	
PARCHEGGIO A RASO	1.265	
PARCHEGGI PER L.R.33/99 E L.122/89	16.550	
di cui		
PARCHEGGIO INTERRATO	11.250	
AREA CARICO SCARICO	5.300	
CENTRO SERVIZI	2.810	14.050
PIANO INTERRATO CENTRO SERVIZI (VIABILITA', SCALE E LOCALI TECNICI)	2.810	

CALCOLO DOTAZIONI URBANISTICHE E STANDARD DM 1444/68 ART 5					
STANDARD	mq/mq minimo	SUPERFICIE PROGETTO mq	SUPERFICIE RICHIESTA	SUPERFICIE DI PROGETTO	VERIFICA
PARCHEGGI	0,80	34.140	27.312	15.400	28.261 > 27.312
VERDE E ALTRI SERVIZI				12.861	

CALCOLO DOTAZIONI PARCHEGGI PARCO COMMERCIALE LR 33/99 E 122/89					
STANDARD	mq-mc	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE MINIMA RICHIESTA mq	SUPERFICIE DI PROGETTO	VERIFICA
PER SUPERFICIE VENDITA	2 mq/mq	5.625	11.466	16.550	16.550 > 13.861
PER ATTIVITA' COMPLEMENTARI	1 mq/mq	990	990		
CENTRO SERVIZI	1mq/10mc	14.050	1.405		
ALBERGO	1mq/10mc	60.000	6.000	6.337	6.337 > 6.000

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento è organizzato per parti con una distribuzione planimetrica che si appoggia sia sui segni antropici strutturanti il territorio (strade e linee infrastrutturali) sia su quelli geomorfologici (andamento plano-altimetrico del terreno). Pertanto gli edifici si adagiano nel salto di quota esistente tra la via Aurelia ed il fronte del porto, allineandosi di volta in volta con i segni delle tessiture originarie dell'area (vedi ad es il cimitero) e il fronte mare.

Questi allineamenti divergenti permettono di creare, lungo l'asse trasversale dell'area, una serie volumi capaci di formare una successione di vuoti e di pieni, ricchi di spunti prospettici in grado di generare una successione di vedute e relazioni spaziali sia verso l'interno che verso l'esterno dell'intervento.

Tanto l'albergo che il parco commerciale sono edifici introversi, vale a dire strutturati, così come le altre architetture limitrofe all'area di intervento, con una corte interna ricca di elementi architettonici ed un esterno chiuso, quasi a proteggere la ricchezza degli spazi interni da un esterno ancora da strutturare.

Il centro servizi, al contrario si apre verso il porto sia funzionalmente che architettonicamente, e si struttura come una bolla di vetro pronta a mediare il passaggio tra la terra ed il mare.

Il progetto prevede anche la realizzazione di una nuova viabilità che ricollega la via Aurelia con il raccordo Civitavecchia Viterbo.

Albergo

L'albergo, così come tutto il Polo di convergenza turistica ha lo scopo di offrire ai croceristi la possibilità di soggiornare e riposarsi sia prima di salire sulle Navi da Crociera sia dopo essere scesi per potere intraprendere il viaggio di arrivo e/o di ritorno dalle ed alle proprie località di provenienza.

L'edificio alberghiero posizionato sull'estremo occidentale del lotto ed è organizzato intorno ad una corte aperta verso il Porto.

L'albergo è composto da 188 camere, la hall, il ristorante, il bar la sala colazione un centro Wellness, con una SPA la piscina e la palestra.

Al centro della corte vi è una grande piscina a laguna di circa 800mq sulla quale è posizionato il secondo ristorante di 320mq con il suo annesso banco a livello acqua.

L'ingresso dell'albergo avviene dalla testata ovest della corte che è posta in corrispondenza di una rotatoria interna al lotto. Dall'atrio di ingresso di circa 670mq a doppia altezza (6.40m), una scala elicoidale aerea, con all'interno un ascensore vetrato, porta al piano superiore dove c'è il ristorante. Sempre dalla hall è possibile raggiungere con una galleria vetrata, la testata est dove vi è il BAR (anche esso a doppia altezza) al piano 0.00 e la sala colazione al livello superiore (+6.40) sempre inserita in volume a doppia altezza.

Dalla Hall parte anche il sistema di scale ed ascensori che collega alle stanze.

Queste sono organizzate su 6 corpi simili posti in successione con un gruppo scale/ascensori posto a ciascun angolo della corte.

Le camere sono distribuite su 4 livelli con altezza lorda di 3.20m nelle ali del fabbricato e 5 nella parte Nord.

Un corridoio semicurvo, tale da evitare la vista intera dello stesso, serve le stanze tutte affacciate verso la piscina interna. Lungo il corridoio illuminato da piccole finestre/feritoie variamente distribuite, sono stati realizzati anche alcuni bow window che interrompono la continuità del corridoio creando dei piccoli salottini lungo di essi.

Le camere sono tutte doppie con un ampio bagno ed un balcone affacciato verso la laguna ed hanno una superficie netta di circa 40 mq.

Il centro wellness con altezza 4,50m è posizionato al piano interrato di 5.800mq dove vi è anche l'ampio parcheggio coperto. Il centro wellness di 1.200mq a cui si accede da una scala interna all'hotel ha sulla copertura un campo da tennis regolamentare ed è composto da una reception, due corpi di spogliatoi divisi per sesso uno destinato alla palestra e l'altro alla piscina una altra area del wellness (Spa) è invece dedicata alla cura del corpo ed è completo delle sale massaggi e solarium, delle saune e di una zona relax.

I prospetti interni alla corte sono ritmati da un susseguirsi di colonne e cornicioni che inquadrano di volta in volta degli archi, dei timpani e delle coperture piane mentre nei punti di snodo vi sono delle architetture più forti fatte di ampie pareti di mattoni e bucatore che le incidono con grandi vetrate. I prospetti esterni al contrario sono più chiusi e formati da muri variamente incisi da bucatore più libere.

Esternamente all'albergo corre perimetralmente una strada necessaria alla rispondenza delle esigenze sia di gestione del complesso che antincendio. Detta strada sarà filtrata da una area a verde privato che occupa il distacco tra la strada ed il corpo di fabbrica e la strada stessa ed un'altra fascia di verde che la distacca dalla limitrofa area pubblica.

Dal punto di vista ambientale l'intervento sarà realizzato nel rispetto delle normative di sicurezza e soprattutto sfruttando al meglio le possibilità offerte dai più moderni sistemi di risparmio energetico posizionando l'edificio in classe A grazie anche all'utilizzo delle tecnologie di generazione energetica da fonti rinnovabili e cogenerazione.

Parco Commerciale

Il parco commerciale si struttura come un area commerciale completamente chiusa e destinata all'uso dei croceristi che trovano qui la possibilità di effettuare acquisti di vario genere. L'edificio si ispira formalmente alla tradizione dei magazzini portuali con una facciata esterna ritmata dalla funzione interna che ripete un modulo tipicamente industriale.

All'interno dell'edificio è stato creato un percorso ad anello coperto da una vetrata di circa 4.000mq protetta da sistemi meccanici di schermatura solare che agisce con effetti bioarchitetturici sulla climatizzazione dell'intero complesso edilizio.

Sulla Galleria si affacciano circa 47 negozi con superfici differenziate da un minimo di 85mq ad un massimo di 1.000mq al fine di rispondere alle varie esigenze commerciali aggregandosi lungo un percorso a larghezza variabile con prospetti formalmente differenziati al fine di creare un'immagine più articolata arricchita da colori e distribuzione della facciata differenziati.

Al Parco Commerciale si accede pedonalmente dal centro servizi (vedi descrizione successiva) o attraverso un gruppo di scale, ascensori e rampe mobili collegate al sottostante parcheggio posto a livello -1 diviso in tre comparti con una superficie totale di 11.250mq.

Ogni unità commerciale è completata da una zona servizi ed un magazzino e la maggior parte di esse sono direttamente collegate ad un'area esterna con funzione di carico e scarico di circa 5.300mq tale da non interferire con il sistema pedonale interno al Parco Commerciale.

Il parcheggio interrato è raggiungibile in auto sia direttamente dal terminale autobus posta nel livello -2 sia direttamente da una rampa posizionata in prossimità della rotatoria interna al complesso a servizio anche dell'Hotel.

Centro Servizi

Il centro servizi ha lo scopo di filtrare il sistema di arrivo al porto dei croceristi. Collegato sia all'albergo (che comunque gode di una sua autonomia gestionale oltre che funzionale) sia al Polo commerciale è organizzato, su un piano rialzato rispetto alla strada sottostante posta a livello -2 dove, in un grande salone vetrato di 2.800mq dove ci sono i vari box di accoglienza, registrazione, smistamento e le aree di attesa e ristoro.

Il grande salone fa inoltre da accesso al parco Commerciale ed una eventuale futura passerella aerea lo collegherà direttamente e padronalmente con il Porto.

Dallo stesso è inoltre prevista la futura realizzazione di un collegamento interrato attrezzato fino al nuovo terminal ferroviario.

Architettonicamente il Centro servizi si definisce come spazio chiuso e quindi climatizzato ma completamente trasparente in quanto totalmente vetrato.

Così come la galleria del Parco commerciale, un sistema di schermatura solare di tipo meccanico permette di agire con effetti bioarchitettionici sulla climatizzazione dell'intero complesso edilizio.

Al livello -2 del Centro servizi vi è l'accesso carrabile al complesso dei parcheggi pubblici di circa 14.000mq che comprende il terminal per gli autobus/navette (per un totale di 12 stalli). Un sistema di ascensori scale e scale mobili mette in collegamento il grande salone di accoglienza con il livello -2 dei suddetti parcheggi

Le aree Pubbliche

Dal punto di vista degli standard urbanistici come già evidenziato nella Relazione Tecnica Urbanistica (TAV - 02) l'intervento prevede il reperimento delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard richiesti dal D.M. 1444/68 in parte (verde pubblico) lungo il lato est dell'intervento dove è previsto un ampio parco attrezzato di circa 12.900 mq con aree gioco ed una pista ciclabile, mentre la relativa superficie a parcheggio per un totale di 15.400 mq è ricavata in parte (14.135mq) nel secondo

interrato sottostante il parco commerciale e per circa 1.265mq che una piccola area con un parcheggio a raso posta nell'area dell'ex mattatoio.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE DI ALLACCIO ALLE RETI DEI SERVIZI;

A servizio dell'intero complesso edilizio saranno realizzate le seguenti **opere di urbanizzazione**, necessarie ed occorrenti per la funzionalità dello stesso:

- viabilità
- parcheggi;
- rete fognaria acque nere;
- rete fognaria acque bianche;
- rete idrica;
- rete illuminazione stradale;
- sistemazione a verde.

Viabilità e parcheggi

La viabilità prevede sia la realizzazione del percorso di collegamento tra la via Aurelia ed il raccordo della Civitavecchia Viterbo completo delle due rotatorie e degli ingressi al complesso edilizio, sia un sistema di viabilità interna che collega l'albergo con il Centro servizi ed il parcheggio interrato del parco commerciale,

Rete di fognatura

Il progetto delle reti fognanti prevede reti separate per le acque meteoriche e per le acque nere, in conformità allo schema che caratterizza l'intero sistema fognante della località in oggetto.

Sono previste tubazioni in PVC sia per l'affidabilità e la leggerezza del materiale sia per la rapidità dei collegamenti. Tutte le tubazioni saranno interrate, poste in appositi cavi, livellati con materiale arido, sciolto e vagliato; quindi saranno rinfiancate e ricoperte con materiale sciolto e vagliato, per uno spessore di cm 20 e, a completamento, con materiale di risulta.

Nelle reti di smaltimento delle acque reflue sono previsti, inoltre, pozzetti di ispezione, di derivazione e di confluenza, a distanze tali da ottimizzare le attività di controllo e di manutenzione.

In corrispondenza dei collegamenti a pozzetti di ispezione e di attraversamenti di opere murarie in genere, è previsto l'inserimento di un giunto opportuno, con anello elastometrico, per assicurare la tenuta idraulica della tubazione.

Tenendo conto della configurazione planoaltimetrica della fognatura, il regolare smaltimento delle acque reflue è assicurato da idonea tubazione fino alla vasca di confluenza, contenente impianto di sollevamento, prima della immissione nel fosso ricettore esistente.

La rete di smaltimento delle acque reflue è stata progettata in base ai seguenti criteri generali:

- adozione di diametro non inferiore a 125 mm;
- pozzetto di ispezione a distanza non superiore a 25 m;
- pozzetti di confluenza in corrispondenza degli incroci di due o più fogne;
- adozione di tubi in PVC, interrati e protetti di rinfianco e rinterro di almeno 20 cm di sabbia;
- tubazioni: \varnothing 160 - \varnothing 300, con pendenza $>0.3\%$.

Rete idrica

L'approvvigionamento idrico del Polo è assicurato mediante allaccio alla rete idrica comunale, mentre per l'irrigazione delle aree a verde è previsto l'allaccio ad un pozzo.

È previsto l'impiego di tubazioni in PEAD PN16. La scelta del materiale è stata determinata dalla necessità di prevedere una tubazione in materiale non soggetto a corrosione (presenza di correnti vacanti) e con caratteristiche tali da mantenere inalterate la qualità delle acque primarie trasportate.

Sulle condotte sono previsti pozzetti di utenza equipaggiati con pezzi speciali, ad una distanza media di 30 m l'uno dall'altro.

Impianto di illuminazione

In relazione alle sezioni stradali e al fine di ottenere un sufficiente livello di illuminamento, è prevista l'utilizzazione di armature stradali con lampade ai vapori di sodio con disposizione unilaterale ad unico sbraccio.

La rete di illuminazione è stata progettata in base ai seguenti criteri generali:

- livello di illuminamento medio pari a 20 lux;

- coefficiente di uniformità pari a 1/3;
- interasse dei corpi illuminanti pari a 20 m;
- pali tronco-conici con sbraccio di h. 7.00 m;
- lampade ai vapori di sodio da 250 W.

L'impianto è stato dimensionato per avere le cadute di tensione nei limiti previsti dalle disposizioni vigenti.

Arch. Carlo Terzoli





Vista della corte dell'albergo in corrispondenza del ristorante sulla piscina



Vista della galleria del Parco commerciale