

## INDICE

<b>1</b>	<b>OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER IL LORO RAGGIUNGIMENTO.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>AUTORIZZAZIONE E PERMESSI .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO È PREVISTO .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>REQUISITI TECNICI DEL PROGETTO.....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>IMPATTI DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI E NEL CASO DEGLI ORGANISMI EDILIZI DELLE ATTIVITÀ ED UNITA' AMBIENTALI.....</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>FASI E SEQUENZA DEI LIVELLI DI PROGETTAZIONE.....</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>LIVELLI DI PROGETTAZIONE - ELENCO ELABORATI.....</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>QUADRO ECONOMICO.....</b>	<b>7</b>

## **1 OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER IL LORO RAGGIUNGIMENTO**

Promozione e consumo dei prodotti tipici locali. Il vecchio mattatoio comunale di Subiaco, edificio di archeologia industriale, opportunamente restaurato, offrirà gli spazi necessari alla vendita e alla degustazione dei prodotti tipici. La struttura avrà funzione di Centro Visite "Porta del Parco".

## **2 ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE**

Incrementare e diversificare i flussi turistici.

Promuovere i prodotti tipici locali.

## **3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento consiste nella ristrutturazione del vecchio mattatoio comunale di Subiaco, edificio di archeologia industriale, da adibire a Centro Visita/porta del Parco /struttura polifunzionale.

La struttura sarà in particolare destinata a esposizione e fruizione dei prodotti tipici locali, anche attraverso il consumo diretto in loco (l'intervento include arredamenti ed allestimenti interni ed esterni).

### *Le finalità*

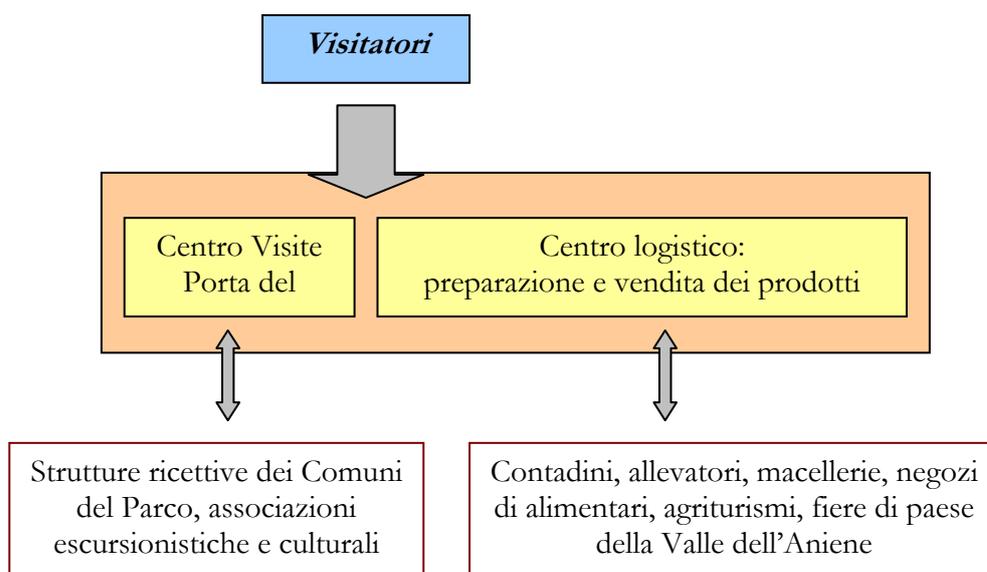
L'idea è la creazione di un Centro Visita/"Porta del Parco" a Subiaco che sia contemporaneamente centro di valorizzazione dei prodotti tipici dell'area sublacense. Il progetto si basa sull'impiego e la coordinazione di un gruppo tra piccole-grandi aziende locali, commercianti, ristoratori.

L'iniziativa è finalizzata da un lato alla realizzazione di un Centro Visita per i visitatori in arrivo a Subiaco e interessati a scoprire il patrimonio naturalistico e storico-architettonico del Parco da un altro alla creazione di una struttura di riferimento nel quadro di un più ampio progetto di rilancio del settore agricolo e zootecnico locale, attraverso l'aumento della qualità della produzione, il miglioramento delle condizioni di lavoro degli operatori e la salvaguardia dell'ambiente, con l'adozione di una logica eco-compatibile nella gestione del suolo.

La struttura diventerà un centro logistico dell'intera attività di promozione dei prodotti agroalimentari tipici locali e per la vendita esclusiva dei prodotti a marchio D.O.P.. In tale sede operatori esperti consiglieranno gli acquirenti i tagli delle carni migliori, i prodotti, le tecniche di conservazione e di cottura per preparare al meglio le pietanze. Presso le

macellerie aderenti si pubblicizzeranno e venderanno i prodotti. Gli stessi prodotti si potranno gustare comodamente in ristoranti che ogni giorno proporranno i prodotti in tante ricette della tradizione locale, preparate con competenza e con particolare attenzione alla scelta delle materie prime.

La "filiera" includerà aziende agricole, zootecniche, ristoranti e macellerie in primis di Subiaco per poi espandersi a quelle di tutta la valle dell'Aniene.



#### *Gli interventi*

L'area di intervento fa riferimento alla particella catastale 365.

L'edificio attuale (circa 400 mq) [Fig. 1 Allegato2] presenta i caratteri tipici dei mattatoi degli inizi del 1900 e da questo "valore" si partirà per l'arredo dell'intero locale che ne utilizzerà le strutture.

Negli ultimi 30 anni l'edificio è stato utilizzato come magazzino comunale [Fig. 2 Allegato2].

La struttura necessita in generale di interventi finalizzati al recupero e alla ristrutturazione architettonica della struttura in relazione alla sua nuova funzione, prevedendo la realizzazione degli impianti igienico-sanitari, elettrici e di riscaldamento secondo le norme vigenti. Si prevede inoltre la bonifica della copertura in Etermit e la realizzazione di una copertura in legno con installazione di pannelli fotovoltaici.

La nuova copertura sarà realizzata nel rispetto dei valori di trasmittanza termica delle superfici opache inclinate dell'Allegato C del D.Lgs. 311/2006.

Sulle pareti verticali opache e trasparenti saranno effettuati interventi finalizzati ad un efficientamento termico della struttura.

Al piano terreno si accederà al Centro Visite del Parco e all'area di degustazione ed esposizione dei prodotti attraverso un foyer coperto adibito anche ad area fumatori.

La grande aula centrale del complesso è a doppia altezza al fine di prendere luce dall'alto mediante lucernai [Fig. 3 Allegato2]. A sinistra si posizioneranno le vetrine espositive, per la

sceita dei prodotti (carni macellate, ortofrutta, confettura, prodotti trasformati, pasta locale, ecc.); tale zona fungerà da filtro tra la sala degustazione e le cucine.

Mediante una scala, posta sul fianco destro della grande sala si accederà al piano superiore dove saranno ubicati gli uffici del personale e una seconda sala adibita alla degustazione.

La parte retrostante del lotto esterna all'edificio (circa 250 mq) [Fig. 4-5 Allegato2] sarà adibita ad area parcheggio e immissione merci, i portatori di handicap sfrutteranno tale zona che trovandosi alla stessa quota dell'intera struttura fungerà da piano di immissione.

Dal punto di vista strutturale saranno mantenuti i muri portanti (in pietra arenaria) e le strutture di copertura (capriate lignee), mentre le componenti interne di arredo verranno realizzate possibilmente in ghisa su disegno dei classici mattatoi dell'inizio del 1900.

#### **4 AUTORIZZAZIONE E PERMESSI**

Dovranno essere richieste le autorizzazioni ed i permessi previsti dalle norme vigenti, agli Enti territorialmente competenti, anche in relazione ai vincoli indicati al capitolo 6.

#### **5 REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE**

Il progetto deve essere redatto nel rispetto delle norme vigenti; in particolare, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- D. Lgs. n° 163/06 e successive modifiche ed integrazioni e Regolamento (D.P.R. 554/1999);
- Norme sulla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili (D.Lgs. 494/1996 e successive modificazioni ed integrazioni);
- D.M. 11.03.1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- D.M. 14.09.2005: "Norme tecniche per le costruzioni";
- "Linee guida per capitolati speciali per interventi di ingegneria naturalistica e lavori di opere a verde" del Ministero dell'Ambiente, Servizio VIA, settembre 1997;
- "Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" APAT, 2002;
- "Manuale di ingegneria naturalistica" Regione Lazio, 2001.
- Determinazione del Direttore della Direzione Regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli n° B1636 del 23.02.2008

Del pieno rispetto dei dispositivi normativi di cui sopra saranno responsabili il progettista e il direttore dei lavori.

## **6 VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO È PREVISTO**

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo paesistico;
- Vincolo archeologico;
- Rischio frana;
- Vincolo sismico;

## **7 FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO**

Realizzazione di un Centro Viste/Porta del Parco nel Comune di Subiaco.

## **8 REQUISITI TECNICI DEL PROGETTO**

Il progetto deve essere sviluppato nel rispetto dei seguenti obiettivi fondamentali privilegiando soluzioni tecniche orientate:

- al generale rispetto dell'ambiente circostante, in particolare in relazione anche ai vincoli sopra descritti ed alla presenza di habitat e specie di interesse comunitario (Direttiva 92/43/CEE);
- al riuso dei materiali presenti in loco e in genere all'utilizzo dei materiali tipici locali. Il ricorso a materiali edilizi industriali dovrà essere puntualmente motivato e dovrà comunque privilegiare manufatti e componenti durevoli e, in prospettiva, sostituibili senza onerosi problemi di rimozione e smaltimento.

Occorre che la soluzione progettuale prescelta presenti un alto grado di coerenza con il contesto territoriale ed ambientale in cui l'intervento progettato si inserisce (coerenza esterna).

## **9 IMPATTI DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI E NEL CASO DEGLI ORGANISMI EDILIZI DELLE ATTIVITÀ ED UNITÀ AMBIENTALI**

Allo stato attuale di conoscenza non è prevedibile alcun impatto ambientale significativo in fase di realizzazione dell'opera.

In fase progettuale si rende comunque necessaria la verifica di eventuali impatti sulla vegetazione, con particolare riferimento agli habitat di interesse comunitario.

## **10 FASI E SEQUENZA DEI LIVELLI DI PROGETTAZIONE**

La progettazione deve articolarsi, nel rispetto dei vincoli esistenti, preventivamente accertati, e dei limiti di spesa prestabiliti, secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in preliminare, definitiva ed esecutiva, in modo di assicurare:

- a) la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative;
- b) la conformità alle norme ambientali e urbanistiche;
- c) il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario.

## **11 LIVELLI DI PROGETTAZIONE – ELENCO ELABORATI**

I tre differenti livelli di progettazione devono contenere:

### **PROGETTO PRELIMINARE**

1. Relazione tecnico – illustrativa
2. Corografia (Scala 1:1.000)
3. Studio di prefattibilità ambientale
4. Planimetria (Scala 1:500)
5. Planimetria (Scala 1:200)
6. Sezioni tipo (Scala 1:50 – 1:20)
7. Tipologici di intervento (Scala 1:50 – 1:20 – 1:10)
8. Calcolo sommario della spesa

### **PROGETTO DEFINITIVO**

1. Relazione descrittiva
2. Relazione tecnica
3. Corografia (Scala 1:1000)
4. Planimetria (Scala 1:500)
5. Planimetria (Scala 1:200)
6. Profili longitudinali (Scale 1:1.000 – 1:100)
7. Sezioni trasversali (Scala 1:50 – 1:20)
8. Tipologici di intervento (Scala 1:50 – 1:20 – 1:10)
9. Computo metrico estimativo e quadro economico
10. Studio di fattibilità ambientale (con relazioni specialistiche per le diverse autorizzazioni)

### **PROGETTO ESECUTIVO**

1. Relazione generale
2. Relazione economica
3. Relazione tecnica
4. Piano di sicurezza e di coordinamento
5. Cronoprogramma
6. Corografia (Scala 1:1000)
7. Planimetria (Scala 1:500)
8. Planimetria (Scala 1:200)

9. Planimetria di tracciamento (Scala 1:200)
10. Profili longitudinali (Scala 1:200)
11. Sezioni trasversali (Scala 1:50 – 1:20)
12. Abaco degli interventi - Particolari costruttivi (Scala 1:50 – 1:20 – 1:10)
13. Planimetria della cartellonistica (Scala 1:200)
14. Computo metrico
15. Computo metrico delle opere di sicurezza
16. Computo metrico estimativo e quadro economico
17. Capitolato speciale d'appalto
18. Elenco prezzi unitari
19. Elenco prezzi unitari delle opere di sicurezza
20. Elenco descrittivo
21. Lista delle categorie di lavoro
22. Fascicolo caratteristiche dell'opera
23. Quadro dell'incidenza della manodopera
24. Piani di manutenzione delle opere e delle sue parti
25. Schema di contratto

### **RILIEVI TOPOGRAFICI PLANOALTIMETRICI DELLE AREE RELATIVE ALL'INTERVENTO**

L'Incaricato provvederà all'esecuzione ed alla stesura di rilievi topografici planoaltimetrici in scala non inferiore a 1:200 eseguiti a terra, con stazione integrata, delle aree interessate dalla progettazione della rete di sentieri in oggetto.

L'Incaricato dovrà effettuare le seguenti prestazioni:

1. livellazione tecnica eseguita per collegare altimetricamente i vertici delle poligoni a capisaldi I.G.M. e relativa restituzione in un elaborato dedicato al fine di consentire l'inquadramento dell'intero rilievo nel sistema di quote assolute I.G.M.;
2. rilievo planoaltimetrico generale delle aree interessate dalla progettazione della rete di sentieri, fatte salve le precise prescrizioni che verranno impartite direttamente dalla committenza al momento del rilievo;
4. restituzione, disegno e montaggio in scala non inferiore a 1:200 delle planimetrie dello stato attuale della zona oggetto del rilievo in formato DWG e/o DGN;
5. restituzione dei dati calcolati (n. del punto, codice, X, Y, Z e descrizione) in formato ASCII;
6. restituzione e produzione dei file generati direttamente dallo strumento topografico od altri file secondo le indicazioni della committenza.

## **12 QUADRO ECONOMICO**

<b>A. LAVORI (iva inclusa)</b>	<b>€ 690.000,00</b>
di cui:	
Ristrutturazione immobile (400 mq)	€ 450.000,00
Sistemazione area esterna (250 mq) [parcheggio e sistemazione area a verde]	€ 50.000,00
Bonifica (rimozione, trasporto, smaltimento) copertura Eternit (500 mq)	€ 50.000,00

POR 2007-2013 MASTERPLAN – Documento Preliminare alla Progettazione dell'intervento "Realizzazione di un circuito per la fruizione dei centri di interesse religioso e promozione dello sviluppo turistico nel Parco dei Monti Simbruini (comprensivo di interventi sul Vecchio Mattatoio di Subiaco) - LOTTO 1"

---

Impianto a pannelli fotovoltaici (60 mq - circa 7 kWp)	€ 60.000,00
Attrezzature, allestimenti, arredo interno	€ 80.000,00
<b>B. SOMME A DISPOSIZIONE (iva ed altri oneri inclusi)</b>	<b>€ 150.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 840.000,00</b>