

MERCATO DI PIAZZA METABO

A) Descrizione dello stato di fatto dei luoghi e dei manufatti esistenti

Il Mercato di piazza Metabo è localizzato sul margine orientale del centro storico di Velletri, all'incirca a due terzi della distanza che corre tra i due ingressi nord e sud dello stesso centro storico: piazza Garibaldi e piazza XX Settembre.

Distanza di circa 950 metri e dunque agevolmente percorribile a piedi.

Nel quadro del programma coordinato di progetti "Il Levante sostenibile. Porta Ginnetti - Interventi di ricucitura e rigenerazione urbana tra città storica ed espansione" il Mercato, con gli spazi urbani circostanti, riveste un ruolo importante come potenziale luogo pubblico di attrazione e di incontro sociale a scala dell'intero centro storico.

Il Mercato infatti è collocato a circa metà del percorso tra la piazza Cairoli e la piazza San Martino. Sulla piazza Cairoli si innesta l'articolato percorso formato da tratti pedonali e da tratti meccanizzati di risalita che collega il progetto "Porta Ginnetti" e il viale dei Volsci con lo stesso Centro storico.

Il programma "Il Levante sostenibile" prevede un riassetto del traffico e della sosta che dovrebbe rendere sicura e agevole per i pedoni la percorrenza di via G. Nati fino al Mercato e del Corso della Repubblica fino alla piazza San Martino.

Dalla piazza San Martino, inoltre, il programma prevede, in una prospettiva temporale di media scadenza la possibilità di realizzare anche qui un sistema di collegamenti meccanizzati che, seguendo scalinate già esistenti, porterebbe fino alla quota della piazza del Comune.

Risulta dunque evidente il ruolo di cerniera che in tal modo assumerebbe il sistema Mercato - spazi pubblici circostanti per le percorrenze pedonali tra il progetto "Porta Ginnetti" e la piazza del Comune.

Infatti, l'intorno urbano del Mercato è caratterizzato dalla presenza di spazi pubblici potenzialmente di grande qualità: la piazza Metabo, il largo G. Nati e la piazza Donatori di Sangue.

La piazza Metabo è attualmente di fatto conformata come una strada con sosta auto sui due lati. I valori morfologici e funzionali di questo spazio urbano risiedono nella sua forma allungata che collega il Corso della Repubblica direttamente con il largo G. Nati, offrendo quindi a chi percorre il Corso della Repubblica una improvvisa visione, al di là del largo G. Nati, di un ampio panorama del territorio incorniciato dai due filari di vetusti lecci che bordano la piazza stessa.

La piazza G. Nati e il piazzale Donatori di Sangue sono attualmente un parcheggio.

Lo spazio della piazza però ha il margine orientale in affaccio su un ampio panorama verso i monti Lepini.

Margine che è evidenziato da un doppio filare di tigli che formano un ombroso percorso panoramico lungo lo stesso margine.

Il manufatto del Mercato è attualmente il risultato di una serie di interventi di aggiunte e modifiche attuati con materiali vari (muratura, acciaio, polycarbonato, ecc.) nel corso del tempo su una struttura originaria in cemento armato.

La struttura originaria è costituita da quattro file di cinque pilastri ciascuna, terminanti con un "capitello" di quattro mensole a croce rastremate che sorreggono una soletta piana. Sulle solette sono impostate tre volte a botte. A questa semplice struttura sono stati aggiunti nel corso del tempo, come detto, una serie di interventi volti a creare ampliamenti delle coperture, sia in piano che nelle volte, necessari per la protezione di box in muratura, anche questi aggiunti, destinati a attività commerciali o comunque connesse al funzionamento del Mercato. Il risultato complessivo è quello di un manufatto nel complesso privo del tutto di qualità architettonica. Attualmente nel Mercato sono utilizzati circa il 50% dei banchi e un 60% dei box-negozi.

B) Obiettivi

Per la definizione degli obiettivi e delle azioni da mettere in campo per il progetto di rigenerazione del Mercato e degli spazi pubblici circostanti viene prioritariamente eseguita una sintetica analisi dei punti di forza, dei punti di debolezza delle opportunità e delle criticità che sono riscontrabili nella situazione attuale

Sono riassumibili come punti di forza:

- l'appartenenza del sistema Mercato-spazi pubblici circostanti al programma di rigenerazione urbana "Levante sostenibile";
- La collocazione del sistema lungo il percorso che porta dal progetto "Porta Ginnetti" verso la piazza del Comune;
- La visione panoramica godibile dal percorso tra i tigli sul margine di largo G. Nati;
- l'attrattività e il valore sociale tutt'ora in essere del Mercato.

Sono punti di debolezza:

- La bassa qualità del paesaggio urbano offerto dagli spazi pubblici circostanti il Mercato (spazi con prevalente uso di parcheggio, bassa qualità dell'arredo urbano, difficoltà di accesso pedonale e di uso del percorso dei tigli);
- l'immagine architettonica del Mercato priva di qualità,
- La funzione del Mercato in via di indebolimento (solo il 50% dei banchi sono utilizzati).

Sono da assumere come opportunità:

- Il miglioramento dell'accessibilità pedonale al Mercato anche dal viale dei Volsci e la correlata possibile politica di moderazione del traffico, della sosta auto e l'attuazione di pedonalizzazioni nel centro storico;
- La valorizzazione dell'uso pedonale, della configurazione spaziale e dell'arredo urbano degli spazi pubblici circostanti il Mercato;
- l'ampliamento della dotazione di spazio pubblico, con la creazione di un nuovo spazio pubblico attrattivo e pedonale;
- La riqualificazione dell'immagine architettonica dell'edificio del Mercato;
- Il potenziamento e l'articolazione delle funzioni economiche e sociali del Mercato anche con l'introduzione di attività di ristorazione e la possibilità per lo svolgimento di eventi di vario tipo negli spazi pubblici riqualificati e in particolare in quello di nuova realizzazione.

A fronte delle opportunità elencate è da riscontare un basso livello delle possibili criticità.

Nell'ambito del programma "Il Levante sostenibile" la rigenerazione urbana del sistema Mercato -spazi pubblici circostanti è attuabile con due progetti: Rigenerazione di piazza Metabo e di largo G. Nati e rigenerazione del Mercato.

Obiettivi per la rigenerazione di piazza Metabo e largo G. Nati sono:

- Per la piazza Metabo:
 - l'allargamento dello spazio pedonale attuale;
 - la connessione pedonale della stessa piazza con il percorso-passeggiata panoramica dei tigli sul margine;
 - il miglioramento dell'arredo urbano;
- Per il largo G. Nati
 - l'attraversamento pedonale in sicurezza che colleghi la piazza Metabo con la passeggiata panoramica dei tigli;
 - La riqualificazione della passeggiata dei tigli;
 - La riqualificazione dell'area di parcheggio, anche con piantumazioni arboree e reperimento di piccole aree attrezzate per lo stare;
 - il miglioramento dell'arredo urbano;

Obiettivi per la rigenerazione del Mercato sono:

- Realizzazione di uno spazio "piazza" nell'area del Mercato
- Eliminazione degli interventi di aggiunte alla struttura originaria del Mercato;
- Mantenimento dell'attuale superficie utile dei box-negozi;
- Mantenimento di almeno il 50% degli attuali banchi di vendita;

Nell'ambito dei contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, viene richiesto il finanziamento per la realizzazione del solo progetto del Mercato.

C) Descrizione del progetto del Mercato

Come già anticipato nella descrizione delle potenzialità del progetto di riqualificazione del Mercato, la realizzazione di un nuovo spazio pubblico direttamente connesso diventa l'occasione per ripensare il ruolo del mercato stesso non più come un luogo di vendita al dettaglio e perciò di passaggio temporaneo, ma come un luogo dove sostare, consumare sul posto, incontrare persone e socializzare.

L'ambito privilegiato per un tale scopo è da millenni la piazza, spazio del quale ad oggi il mercato è sprovvisto. Non solo, ma si presenta come un elemento separato dal contesto urbano perché completamente circondato da mura e dai negozi di vendita che affacciano solo all'interno dello spazio mercatale. Questo sfavorisce la relazione con lo spazio pubblico e l'interrelazione tra i cittadini. Da tutta questa serie di istanze nasce la primaria necessità di aprire il mercato sulla città. E quindi di legarlo a un sistema di spazi pubblici che attraversano da levante a ponente la città.

Architettonicamente la principale necessità è di liberare la forma originaria del mercato dalle superfetazioni, i muri di cinta ed i negozi che si sono attestati lungo il perimetro del mercato senza integrarsi ad esso.

A tale scopo le superfici commerciali esistenti vengono demolite e ricostruite in corrispondenza dell'intradosso delle solette piane per meglio integrarle alla struttura del mercato.

Al di sotto delle prime due volte a botte a partire da sinistra vengono invece disposti i posteggi mercatali (ridotti di circa il 50%, ricordando che ad oggi la stessa percentuale corrisponde ai posteggi effettivamente utilizzati).

Ma l'operazione più caratterizzante consiste nella demolizione della terza volta a botte (che si affaccia su piazza Metabo), dell'ultima soletta piana e dei relativi pilastri per creare la nuova piazza d'ingresso al Mercato.

La nuova piazza si costituisce di un filare di nuove alberature poste lungo via G. Nati con funzione di filtro e margine della piazza in direzione del panorama; la nuova pavimentazione pedonale determina una differenza di funzioni dello spazio tra la piazza ed il mercato; i negozi in affaccio sulla piazza potranno svolgere attività commerciali legate di somministrazione di prodotti ano-gastronomica o caffetteria incentivando la creazione di uno spazio sociale che viva oltre gli orari di apertura del mercato; infine la realizzazione degli elementi ombreggianti a forma di "calla" svolgono la doppia funzione: di protezione dagli agenti atmosferici (sole e pioggia) lungo il perimetro del mercato in affaccio sulla piazza e di raccolta delle acque piovane che verranno riutilizzate per la pulitura delle superfici di piazza e mercato e per l'innaffiatura degli alberi e delle aree a verde. Infine al livello puramente estetico diverranno il nuovo elemento caratterizzante del mercato di piazza Metabo.

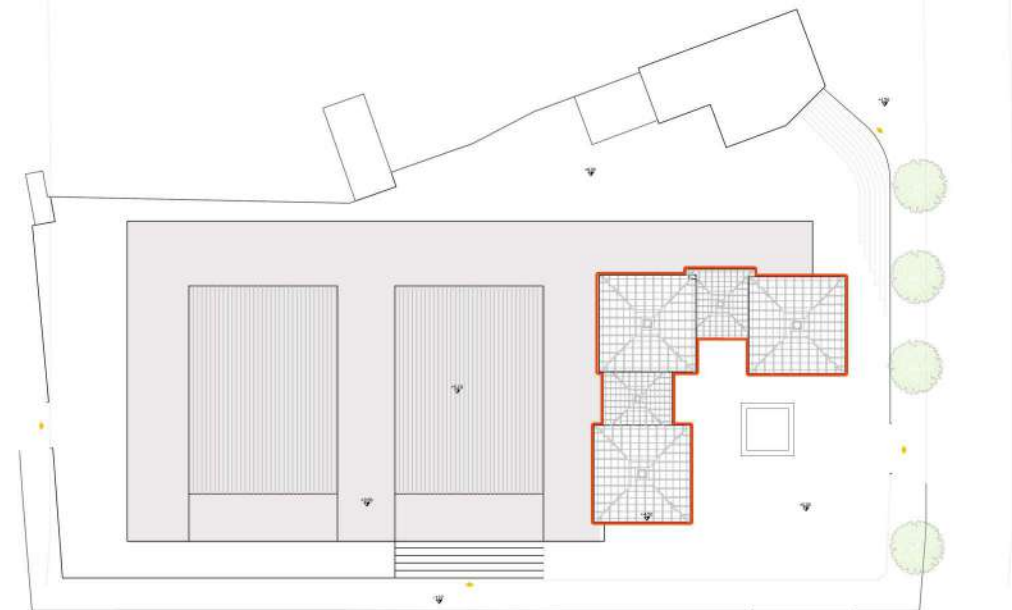
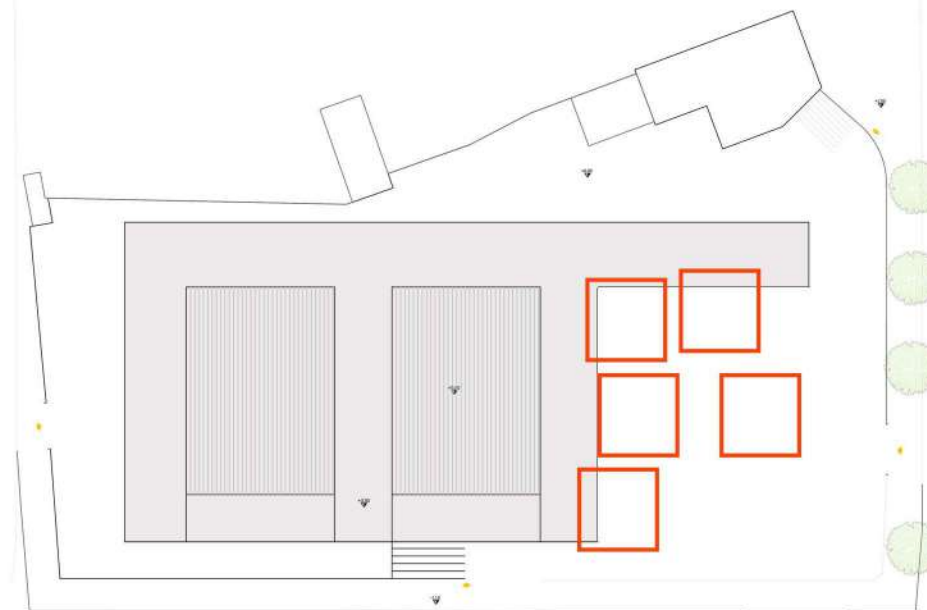
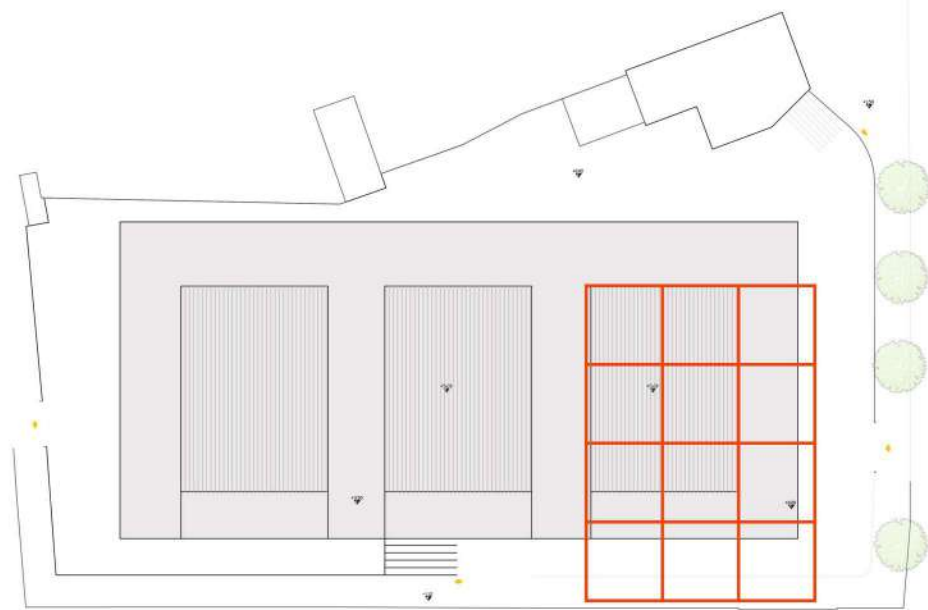
All'interno delle opere di mitigazione del consumo di TEP (tonnellate equivalenti petrolio) il mercato verrà dotato lungo l'estradosso delle volte a botte di pannelli fotovoltaici di ultima generazione; l'illuminazione interna ed esterna di piazza e mercato verranno totalmente sostituite da elementi LED a basso consumo energetico; i negozi di nuova progettazione verranno realizzati con materiali ecosostenibili tipo pannellature montate a secco già isolate termicamente e acusticamente; la raccolta delle acque piovane determinerà una riduzione del consumo di acqua potabile.

D) Valutazione dei costi del progetto del Mercato

Nell'ottica di realizzare la riqualificazione necessaria per il Mercato di Piazza Metabo, sono stati valutati in termini parametrici i costi di demolizione e di costruzione dei nuovi interventi sopra descritti.

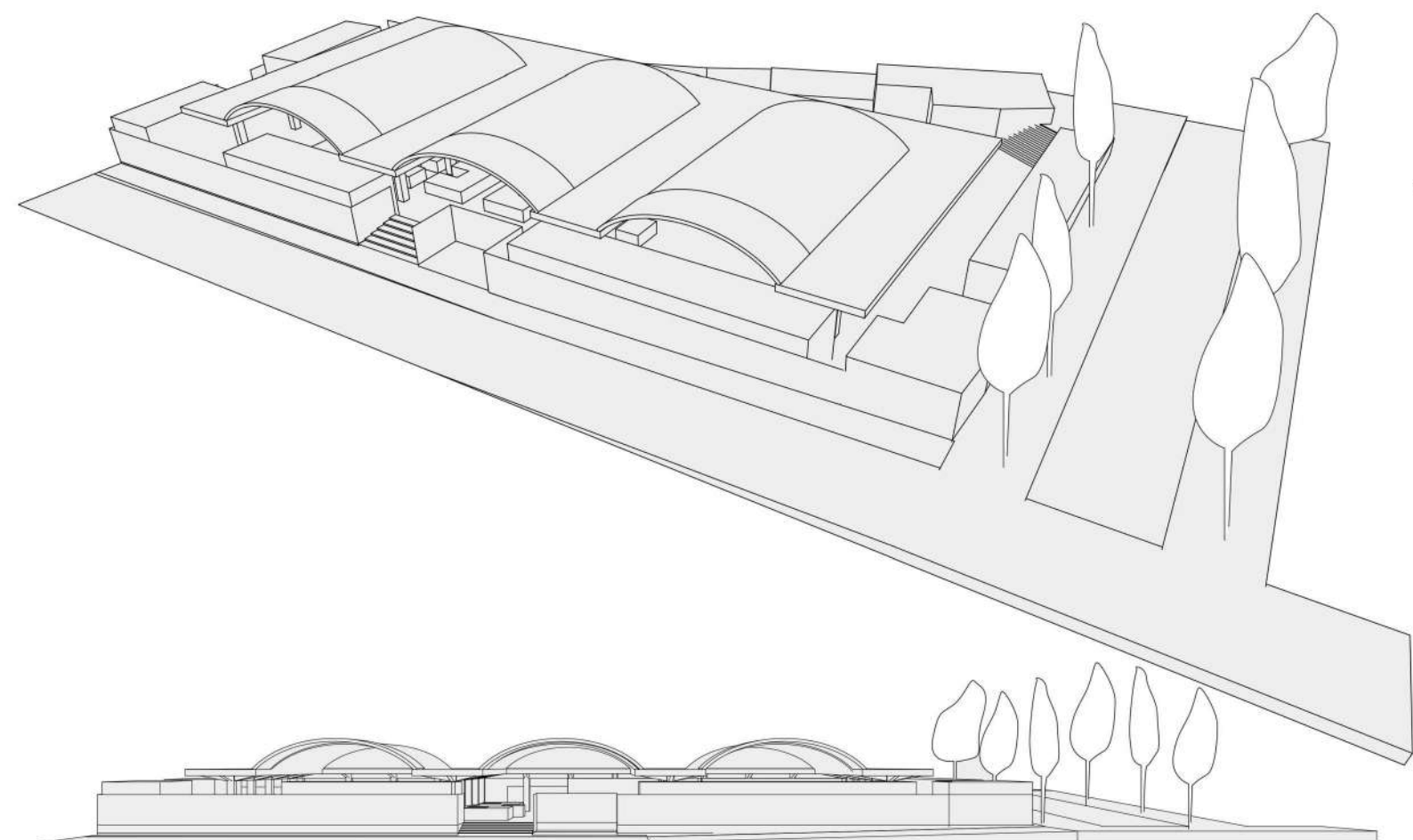
Per le demolizioni il costo preventivato è di circa l 32.000,00 €, mentre per le realizzazioni dei nuovi interventi circa 567.000,00 €, per un totale complessivo dei lavori di circa 699.000,00 € oltre le somme a disposizione secondo il prospetto che segue.

Descrizione lavori		Aliquote
Demolizioni		
Rimozione volumi commerciali	30.000,00 €	4%
Rimozione pavimentazione e scale	22.000,00 €	3%
Demolizione parziale di struttura in cis armato (volta, pilastri e pensilina)	40.000,00 €	5%
Demolizione di muratura perimetrale in mattoni	15.000,00 €	2%
Trasporto e conferimento a discarica	24.000,00 €	3%
Rimozione impianti esistenti- varie ed eventuali	10.000,00 €	1%
Demolizione e rilocalizzazione della cabina enel	12.000,00 €	1%
Nuova pavimentazione	82.000,00 €	10%
Rete idrica e fognante	19.000,00 €	2%
Impianti elettrici/gas/comunicazioni	24.000,00 €	3%
Realizzazione nuovi negozi	284.000,00 €	34%
Realizzazione nuovi elementi di copertura piazza del mercato	95.000,00 €	11%
Illuminazione	25.000,00 €	3%
Panchine ed arredi	15.000,00 €	2%
Nuovo sistema di chiusura dell'area mercato	16.000,00 €	2%
Fornitura e messa a dimora nuove alberature	9.500,00 €	1%
Realizzazione nuova fontana piazza mercato	10.000,00 €	1%
Ripristino superfici intonaco, pittura e finiture mercato	84.000,00 €	10%
Realizzazione varie ed eventuali	16.800,00 €	2%
Sommano lavori	833.300,00 €	100%
Somme a disposizione	166.660,00 €	
Arrotondamenti	40,00 €	
Totale	1.000.000,00 €	

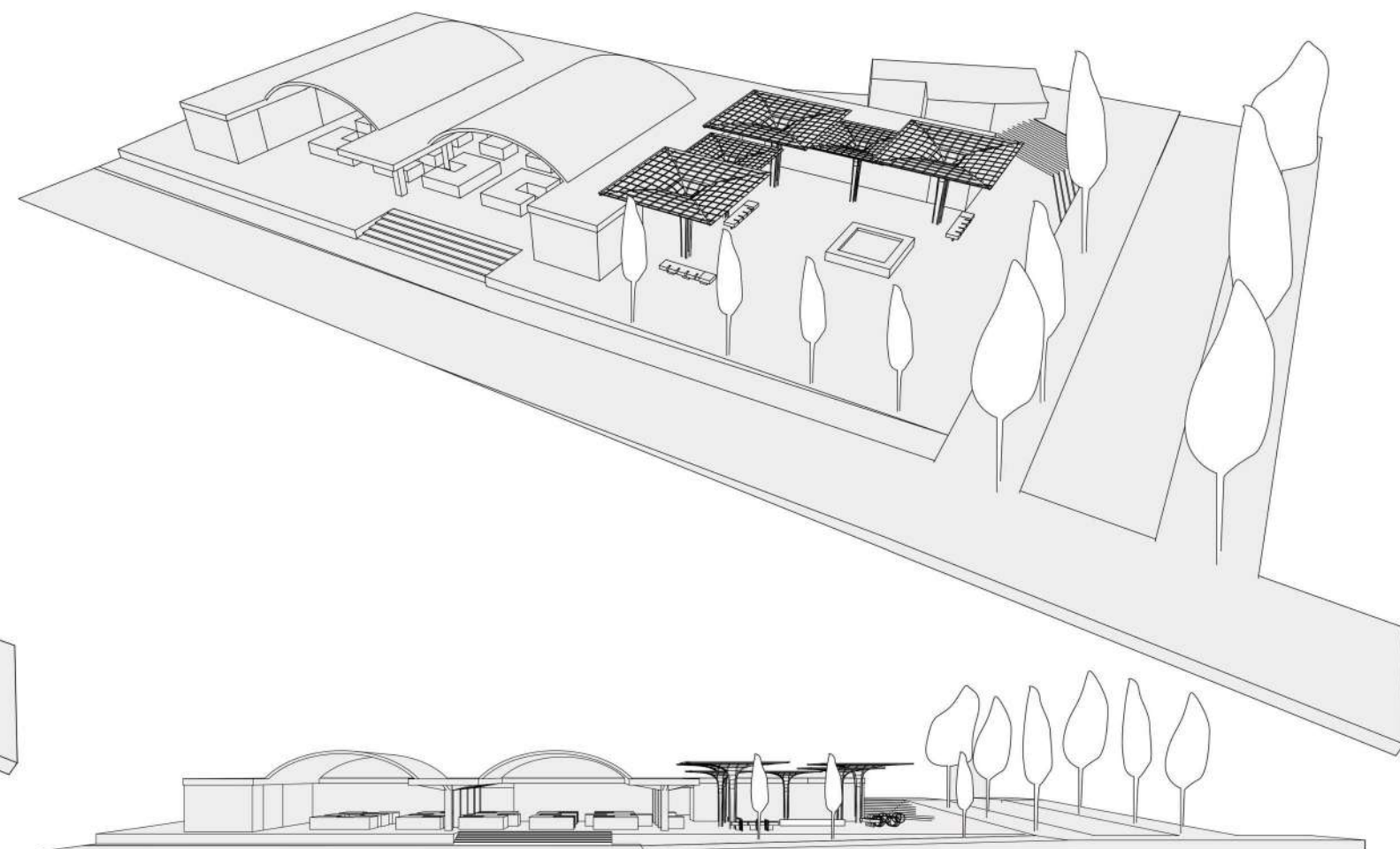


DAL MERCATO

ALLA PIAZZA



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



- Banchi commerciali
- Negozi commerciali
- Ingressi principali

piazza melabo



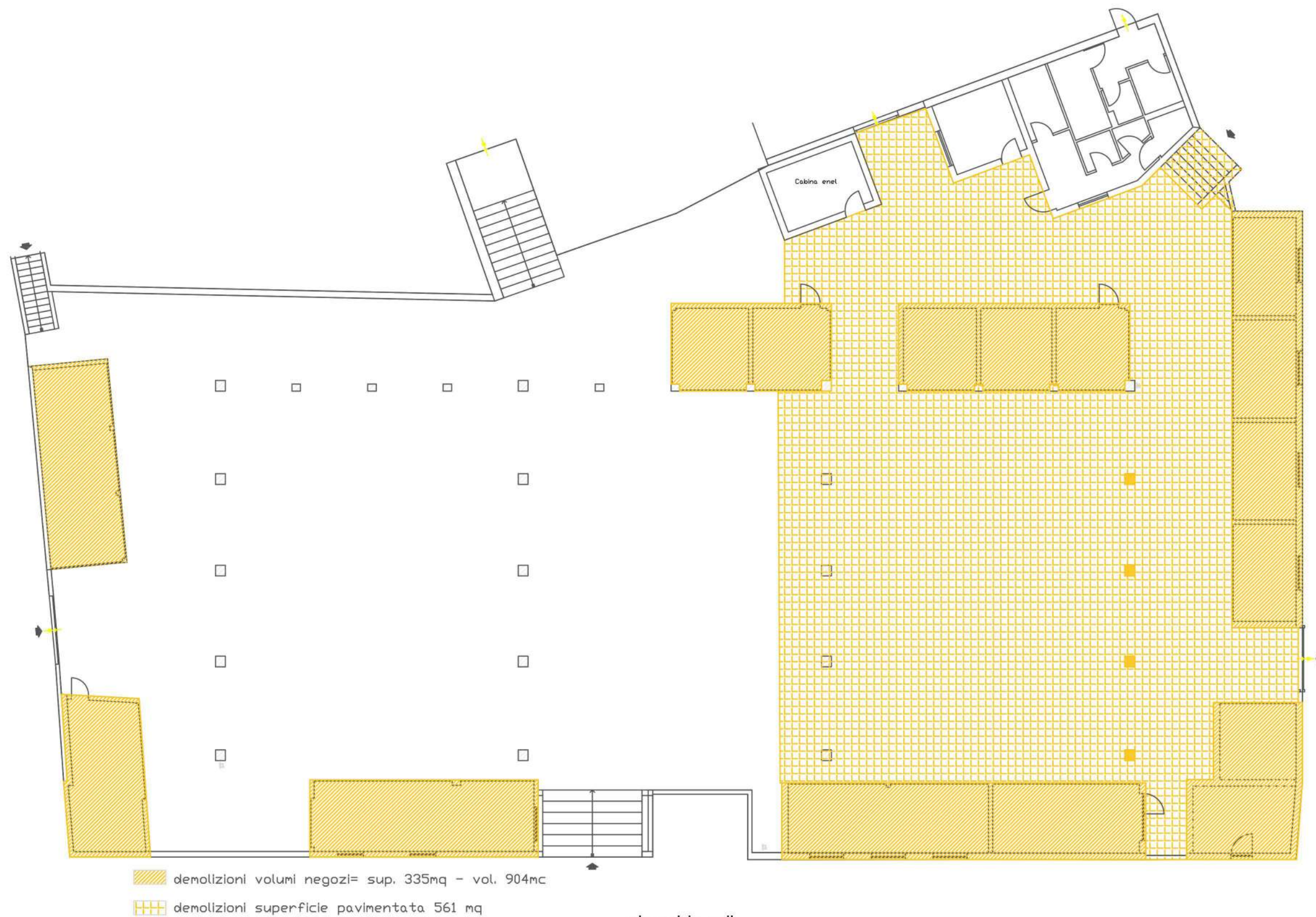
via s. girolamo miani

via guido neti

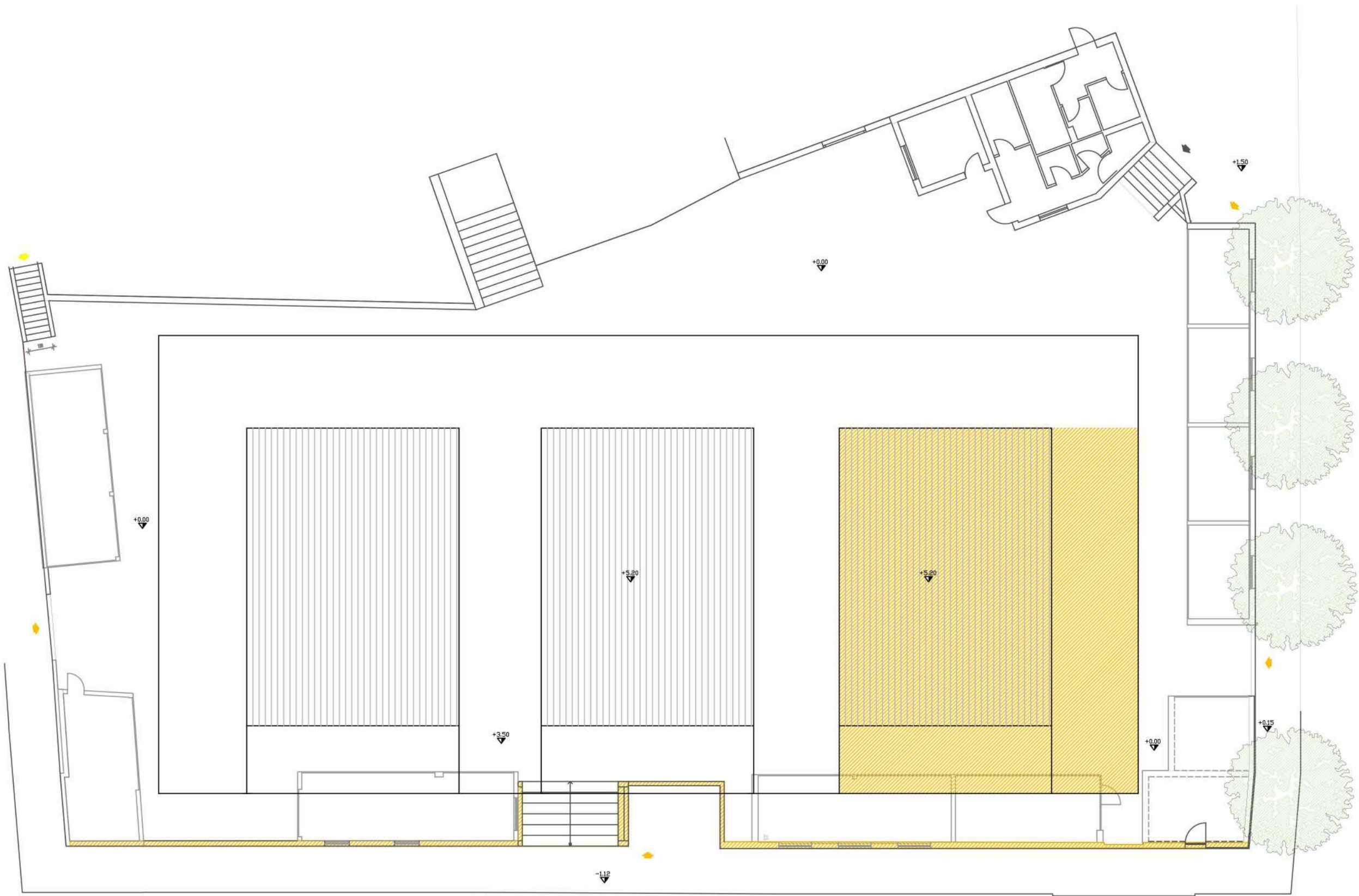
piazza melabo

via guido neti

via s. girolamo miani



via s. girolamo miani



piazza melabo

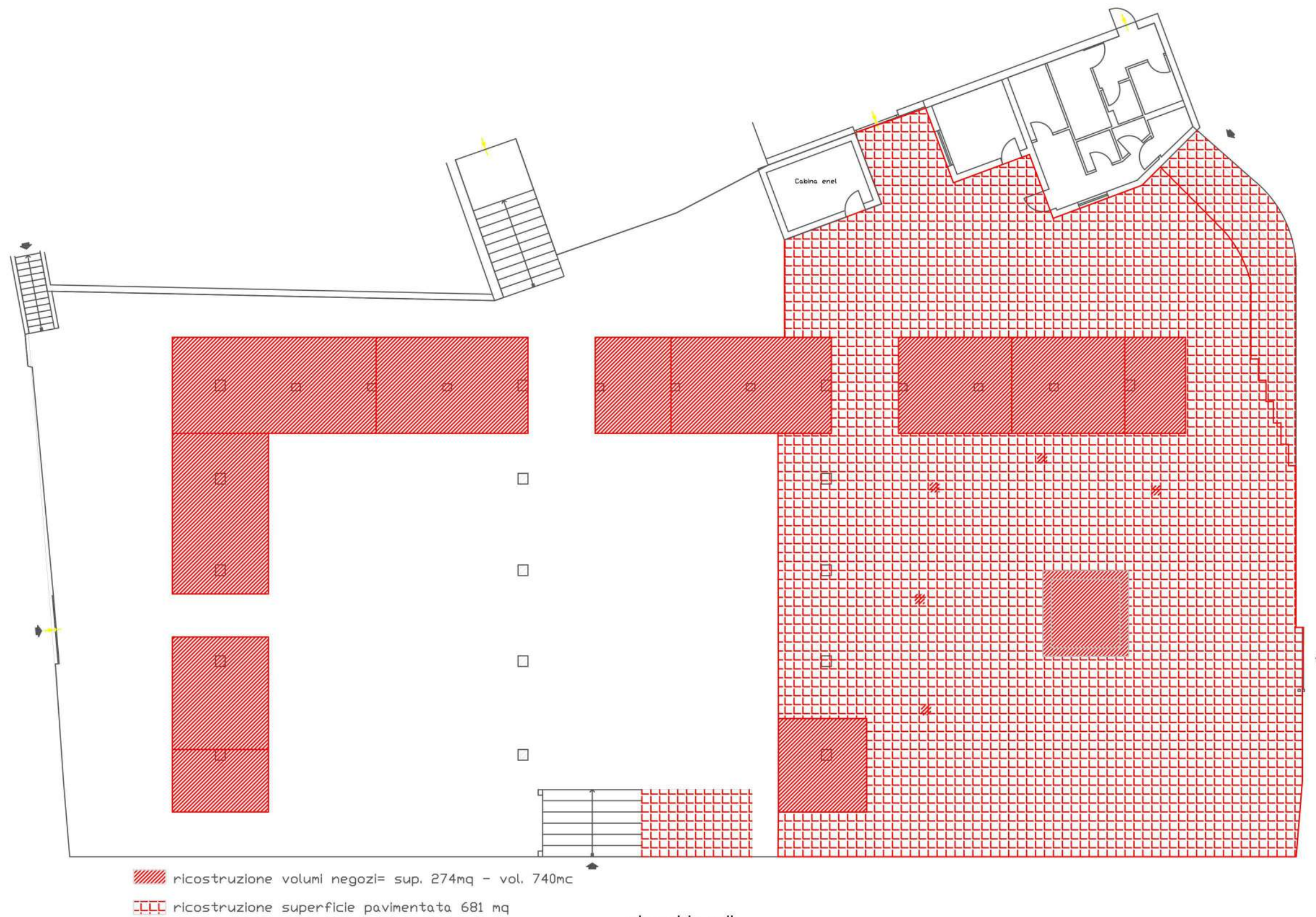
via guido neti

demolizioni copertura e superfici verticali = sup. 275mq

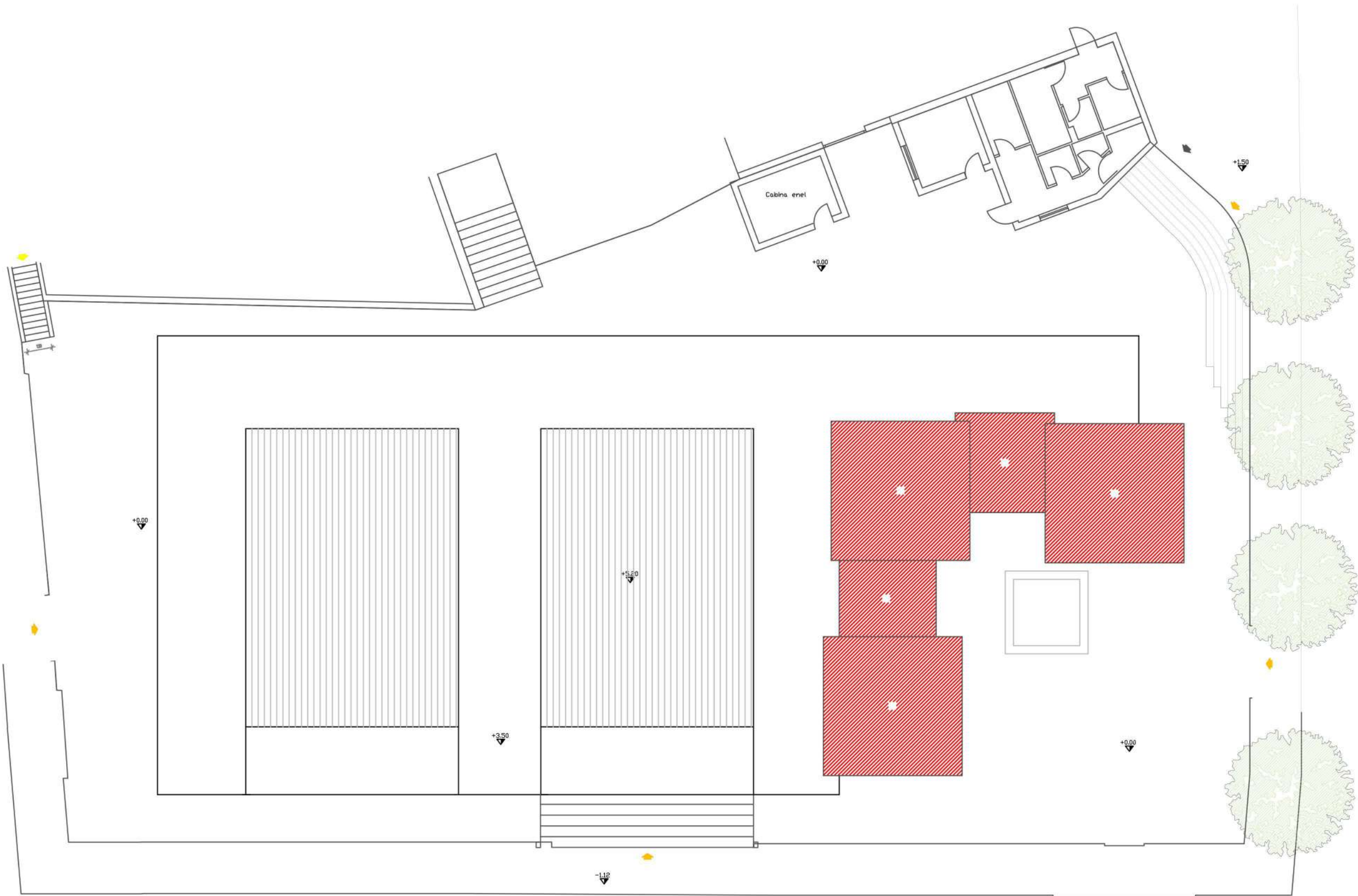
piazza melabo

via s. girolamo miani

via guido neti



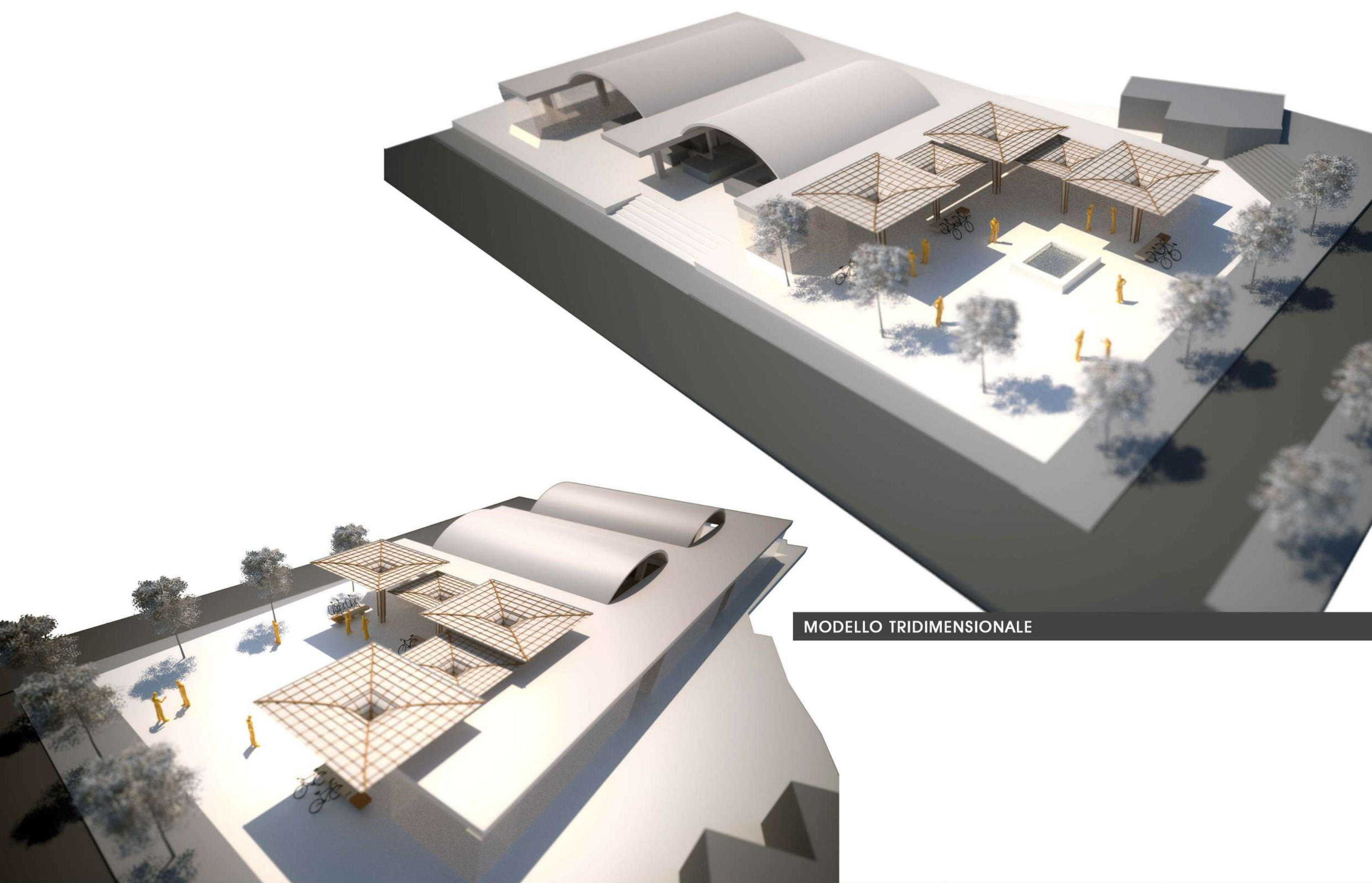
piazza melabo



ricostruzione copertura

via guido neti

via s. girolamo miani



MODELLO TRIDIMENSIONALE



