

**COMUNE DI L'AQUILA**

**Progetto ESECUTIVO:**

**Per la realizzazione di un EDIFICIO CON DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE-COMMERCIALE E PER RIFUGIO-RISTORO IN LOCALITA' "FOSSA DI PAGANICA" NEL COMUNE DI L'AQUILA.**

**Fg.36 sez. D part. 2**

**Committente:**

**CAMPO NEVADA S.A.S.  
loc. Fossa di Paganica  
67100 L'Aquila**

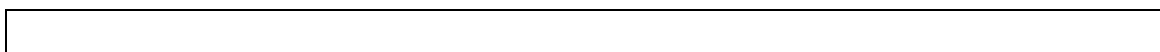
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**E**

**RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

**Progettista:**

**Dott. Ing. Dino Pignatelli**

**INDICE:**

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....</b>	<b>3</b>
<b>FINALITA' DEL PROGETTO.....</b>	<b>4</b>
<b>DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>DESCRIZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>	<b>9</b>
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI.....</b>	<b>9</b>
<b>IMPIANTO IDRICO-SANITARIO.....</b>	<b>9</b>
<b>IMPIANTO DI SMALTIMENTO.....</b>	<b>10</b>
<b>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.....</b>	<b>11</b>
<b>IMPIANTO ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE.....</b>	<b>11</b>
<b>MACCHINARI ED ARREDI.....</b>	<b>11</b>
<b>NOTE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE.....</b>	<b>12</b>

## **PREMESSA.**

Il sottoscritto Ing. Dino Pignatelli nato a Tolmezzo (UD) e residente a L'Aquila in via A. Colagrande 1, iscritto all'Albo dell'ordine degli ingegneri della Provincia di L'Aquila col n. 471 ha ricevuto l'incarico di progettazione per la sostituzione edilizia di un edificio con destinazione d'uso direzionale-commerciale e rifugio montano in località "Fossa di Paganica" nel territorio del Comune di L'Aquila da parte del Sig. Serangeli Sergio nato a Velletri (RM) e residente a L'Aquila Fraz. Arischia in via Nazionale, 4 in qualità di legale rappresentante della Società Campo Nevada S.a.s. con sede a L'Aquila in via Strada 82 s.n.c. P.I. 02160561000 iscritta alla CCIAA di L'Aquila al numero 00657260667.

La Soc. Campo Nevada S.a.s., con sentenza n 797/07 della Corte D'Appello di L'Aquila in data 09.10.2007, notificata in data 07.01.2008 e passata in giudicato il 06.03.2008, è proprietaria dei terreni e dei sovrastanti immobili acquistati dalla Soc. Montecristo S.p.a. con sede in L'Aquila, con atto Notaio Antonio Battaglia del 06.08.1982, n. rep. 33197, Raccolta 7434, registrato a L'Aquila il 27.08.1982 al n. 3083.

Proprio a causa delle lunghe vicissitudini giudiziarie la Soc. Campo Nevada S.a.s. solo oggi è nella condizione di procedere a pieno titolo nella programmazione di un intervento corposo che nelle intenzioni della Società vorrebbe dotare il bacino sciistico di Campo Imperatore di moderni impianti di risalita nonché di una qualificata

presenza ricettiva del tutto pienamente integrata con gli impianti già esistenti nel bacino del Gran Sasso.

La localizzazione dell'intervento è situata in località Fossa di Paganica all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga a pochi chilometri dall'uscita di Assergi sull'autostrada A24, in posizione strategica per lo sviluppo del bacino turistico del Gran Sasso vista la vicinanza con un centro urbano di grandi dimensioni come la città di Roma. Un tempo tale zona era stazione di partenza di tre impianti di risalita oramai dismessi ma che nelle intenzioni della Società Campo Nevada saranno coinvolti in futuri interventi di adeguamento della stazione sciistica.

Tale adeguamento porterà una nutrita frequenza di turisti anche durante le stagioni calde, viste le attuali tendenze di sfruttamento degli impianti e delle strutture ricettive anche per discipline diverse da quelle tipiche invernali, come il trekking o il downhill.

## **DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.**

L'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione è un corpo di fabbrica la cui realizzazione fu iniziata negli anni 60 e mai terminata e oggi quasi completamente demolita, localizzato catastalmente sul fg. 36 sez. D part. 2 del Comune di L'Aquila, che era costituito da un solo piano fuori terra di altezza media pari a 4.60 mt con una superficie lorda di circa 1.090 mq e una volumetria di 5010

mc. mentre l'edificio di progetto avrà due piani fuori terra con superficie a terra di 892 mq e volumetria pari a 4617 mc. valori inferiori quindi a quella dell'edificio preesistente. L'Altezza media dell'edificio al colmo del tetto sarà di 8.90 mt.



Area di intervento

### **FINALITA' DEL PROGETTO.**

Lo scopo dell'intervento proposto è finalizzato alla realizzazione dei locali destinati al supporto della attività turistica, di ristorazione e rifugio montano della stazione

composta prevalentemente da praticanti dello sci alpino e dagli accompagnatori o turisti non praticanti che comunque comportano una presenza non trascurabile e che quindi devono essere dotati del necessario supporto logistico oltre a quello necessario per gli utenti sciatori e in genere sportivi.

### **DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO.**

Da un punto di vista urbanistico l'area di intervento risulta disciplinata dall'art. 73 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di L'Aquila che classificano tale area come "Zona di sviluppo turistico del Gran Sasso" e ricade all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga. In considerazione di tale posizione dell'area di intervento, verrà presentata formale richiesta all'Ente Parco Gran Sasso e Monti della Laga secondo le procedure indicate dal Servizio Tecnico Urbanistico Territoriale dell'Ente.

### **DESCRIZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO.**

La struttura portante da realizzare è prevista in cemento armato in opera costituita da telai orizzontali e verticali idoneamente ammortati tra di loro con tamponatura in laterizio termoisolante; il tetto a falde sarà

anch'esso in cemento armato in opera mentre la copertura sarà realizzata con tegoloni in gres ardesiato o in cemento. Vista la mancanza del solaio tra il secondo piano e la copertura, il tetto sarà adeguatamente isolato e ventilato. Le pareti del piano terra saranno rivestite con pietra naturale mentre le porzioni di parete non rivestite saranno rifinite con intonaco fratazzato in tinte che si armonizzano col paesaggio circostante.

Gli infissi sono previsti in legno e così pure i parapetti delle balconate e dei solarium. Il fronte principale sarà protetto con un portico in legno.

I rapporti di illuminazione sono tutti verificati; come si evince dal progetto tali rapporti sono tutti maggiori di un ottavo della superficie utile.

Il piano terra avrà altezza di 3.20 mt. mentre al piano primo le camere avranno altezza media di 3.50 mt.

Tutto l'insieme ad intervento completo sarà armonico con la architettura tipica dove si riscontra una netta prevalenza della muratura classica e legno che gli conferiscono la caratteristica architettonica ricorrente in ambiente montano.

La struttura si articola su due livelli collegati verticalmente con scala interna ed ascensore: il piano terra è destinato a zona ricreativa-ricettiva con reception, sala relax, bar-tavola calda, sala ristorante più tutti i locali di supporto quali cucine, servizi igienici, locali tecnici, magazzini, spogliatoi, uffici e una zona destinata alla vendita e al noleggio delle attrezzature necessari allo svolgimento delle attività sportive.

Si accede all'interno della struttura attraverso un atrio d'ingresso che funge da hall-reception-punto informazioni che ha anche funzione di filtro per i diversi servizi collocati nella struttura. Alla destra dell'ingresso infatti si trova la zona bar-tavola calda da cui si accede anche all'area relax con alle spalle la cucina di servizio e i servizi igienici per i clienti mentre alla sinistra dell'ingresso, è collocato il ristorante con la relativa cucina, i servizi igienici per i clienti, i magazzini necessari allo stoccaggio e alla conservazione degli alimenti per il ristorante ed il bar ed i locali spogliatoio per i dipendenti. Alle spalle della reception è situato l'ascensore, il blocco scale e due piccoli locali adibiti ad ufficio. Al piano superiore verranno realizzate 16 camere, ciascuna dotata di bagno e di balcone, raggiungibili attraverso due corridoi da una zona centrale in corrispondenza dello smonto delle scale adibita a zona relax. Sempre al piano superiore, ai lati dell'edificio verranno realizzate due terrazze della dimensione di circa 144 mq. ciascuna con funzione di solarium.

Un ampio porticato protegge la zona di ingresso e tutto il fronte principale dell'edificio mentre sul prospetto laterale sinistro verranno ricavati due accessi secondari per il personale e per lo scarico delle merci.

La zona del bar-tavola calda viene realizzata per permettere il consumo di un pasto veloce, così come spesso richiesto dagli sciatori e alternativa al ristorante posizionato nel lato sinistro dell'ingresso, consentendo una maggiore velocità ed un servizio comunque più accurato di quanto offerto dal bar ed una valida alternativa anche ai non



sciatori e/o accompagnatori che ritengono di passare una giornata a diretto contatto con le piste di sci in inverno ed a contatto con la montagna nella stagione estiva.

Il locale ristorante alla carta serve invece ad accontentare quella parte di utenza che gradisce consumare il pasto in modo più calmo e confortevole godendo del panorama offerto gustando la cucina tipica locale.

Nello spazio relax e di socializzazione verrà realizzato un camino che conferisce all'insieme un tocco caratteristico di montagna.

Il rifugio è dotato a questo piano di negozi per l'acquisto di prodotti tipici, e nolo attrezzature sportive.

Le camere al piano superiore saranno destinate sia al personale che ad una eventuale presenza turistica in caso di necessità e/o emergenza dovuta a condizioni meteo avverse o manifestazioni che richiedono la presenza plurigiornaliera sia nel periodo estivo che in quello invernale, considerata la funzione di rifugio dell'edificio in progetto.

Ogni camera è dotata di balconi che consentono una visuale privilegiata e panoramica sulla valle mentre su questo stesso piano gli utenti possono accedere anche a due aree solarium poste ai lati dell'edificio con quattro settori ciascuna in modo da preservare la riservatezza degli utenti.

E' da evidenziare come in un ottica di turismo differenziato inverno-estate, sciatori-non sciatori, l'edificio progettato assolve alle varie esigenze disponendo di spazi dedicati a soddisfare le varie richieste funzionando, secondo le necessità in tutti e due i livelli o parzializzandone

l'utilizzo usufruendo quindi della autonomia funzionale prevista per le varie destinazioni.

### **SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.**

L'accesso all'edificio è posto al pianterreno e i piani sono collegati da un ascensore interno e quindi ogni settore di esso può essere raggiunto senza difficoltà da persone disabili; sono inoltre previsti camere e servizi per persone portatrici di handicap quindi le opere progettate sono conformi alle disposizioni inserite nella Lg. 13/89 e del DM 236/89.

### **IMPIANTI TECNOLOGICI.**

Per un adeguamento alle attuali normative in tema di risparmio energetico verranno utilizzati tutti gli accorgimenti necessari ad un'ottima realizzazione degli impianti Tecnologici.

### **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO.**

L'approvvigionamento idrico avverrà tramite allaccio alla rete idrica esistente mentre per lo smaltimento verrà predisposta una fossa settica a tenuta che sarà regolarmente svuotata da ditta autorizzata.

Verrà realizzata una rete di distribuzione per l'approvvigionamento degli apparecchi utilizzatori delle varie attività; per la cucina verrà inserito il previsto pozzetto dotato di degrassatore a monte dell'immissione nella fossa a tenuta.

E' stato previsto l'utilizzo di erogatori applicati ai rubinetti che consentano una portata inferiore a 10 l/ minuto inoltre la cassetta di scarico per servizi igienici sarà a doppio pulsante.

### **IMPIANTO DI SMALTIMENTO.**

L'impianto di smaltimento dei reflui, è formato da una rete di raccolta interna all'edificio che confluisce in una fossa igienica a tenuta, avrà capacità pari a 20 mc. e sarà realizzata con elementi componibili in c.a. interrati; previ prelievi e controlli mensili effettuati dal gestore, verrà svuotata periodicamente e comunque almeno due volte l'anno prima dell'inizio della stagione invernale ed estiva da parte di soggetto a ciò autorizzato.

Per quanto attiene ai rifiuti prodotti essi sono classificati in ottemperanza al DL 22/97 art.7 comma 2° - b come assimilabili a rifiuti domestici; per lo smaltimento si utilizza la raccolta e trasporto in proprio fino ai recettori Comunali che provvedono allo smaltimento finale.

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.**

La sala bar-self service e la sala ristorante sarà dotata di aereotermi controllati da termostati ambiente mentre gli altri locali saranno riscaldati da elementi a termosifone con valvole termostatiche; l'impianto comprende la posa in opera dei radiatori e degli aereotermi in ogni locale, dimensionati opportunamente in considerazione dell'altitudine della zona e della necessità di una temperatura interna di 18°-20°C.

## **IMPIANTO ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE.**

L'impianto elettrico, prevede la fornitura da rete ENEL e la distribuzione, da un quadro centrale ai vari quadri di piano dotati dei previsti interruttori magnetotermici e differenziali che servono a distribuire l'energia elettrica e a sezionare le varie zone dell'edificio. L'illuminazione è prevista con apparecchi dotati di lampade a basso consumo; non sono previsti consumi dovuti a stufette o utilizzatori ad alto assorbimento.

## **MACCHINARI ED ARREDI.**

La scelta dei macchinari e degli arredi è basata sulla funzionalità ma anche su una qualità di buon livello

che ne consenta un uso continuato senza problemi connessi ad una scarsa qualità degli elementi componenti che comportino continui interventi di manutenzione straordinaria.

### **NOTE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE.**

L'accesso all'area è previsto utilizzando la strada esistente, il movimento veicolare avviene quindi sulla viabilità esistente.

La necessità di consentire l'apertura h24 al rifugio, comporta la necessità di un punto di illuminazione per il riferimento notturno; questa necessità viene assolta da un punto luminoso costituito da due lampade di potenza non superiore ai 50 W cad.

L'attività di ristoro è prevista a servizio delle piste e quindi in orario compatibile con la presenza di utenti sulle piste e non si prevedono, salvo casi eccezionali, servizi notturni ed in quel caso si prevede la chiusura degli sportelloni sugli infissi eliminando di fatto qualunque inquinamento luminoso.

Le camere previste al piano primo sono funzionali alla finalità di rifugio montano e sosta plurigiornaliera oltre che di ricovero di emergenza, per la presenza del gestore notturno, costituendo quindi moderato inquinamento acustico e luminoso.

**VERIFICHE URBANISTICHE**

**STATO DI FATTO:**

**Sup. Lorda mq 1090      Volume mc. 5010**

**PROGETTO:**

**Sup. Lorda mq 892      Volume mc. 4617**

L'Aquila li

Il Progettista  
Ing. Dino Pignatelli