

Arch. CARLO TELLONE
studio : Via G. Matteotti, 7 - 67069 Tagliacozzo (AQ)
Tel. e Fax : 0863/610584
e-mail : archtel@tiscali.it

Ing. FRANCO DI GIANNANTONIO
studio : P.zza Duca degli Abruzzi, 23 - 67069
Tagliacozzo (AQ)
Tel. : 0863/67598

COMUNE DI TAGLIACOZZO (L'AQUILA)

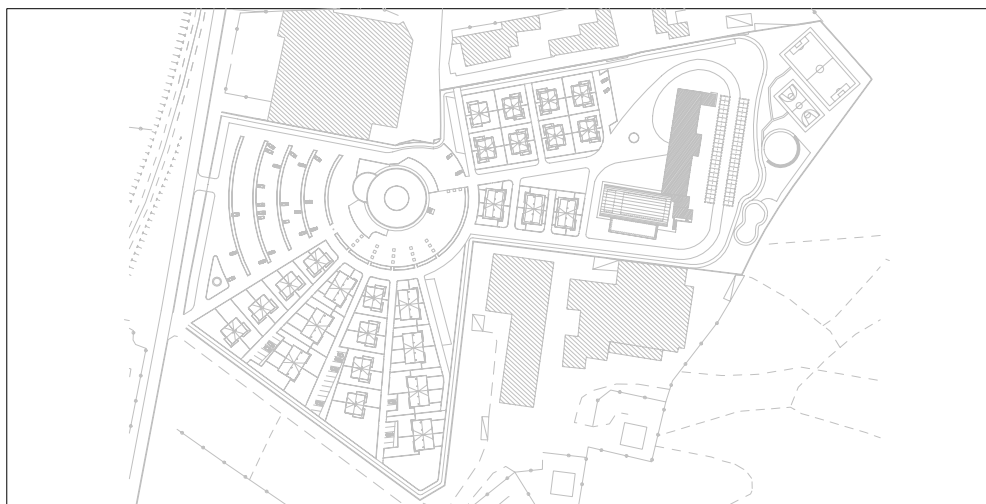
Oggetto: Progetto per la riqualificazione di un'area turistico-ricreativa
attraverso la realizzazione di un villaggio turistico (L.R. n° 16/2003)

Committente: **TALIA GESTIONI** s.p.a. Amm.re Alessandro Di Paolo

Progettisti: Arch. Carlo Tellone
Ing. Franco di Giannantonio

Collaboratrici: Arch. Gabriella Alessandri
Arch. Antonella Gentile

Località: Via Tiburtina Valeria Tagliacozzo (AQ)



data:

Tagliacozzo Dicembre 2010

Verifica di Assoggettabilità
(art. 20 D.Lgs. 4/2008)

oggetto dell'elaborato:

Studio Preliminare Ambientale

PREMESSA

Il presente Studio Preliminare Ambientale riguarda la ristrutturazione e riqualificazione di un complesso turistico esistente nel Comune di Tagliacozzo al Km. 98.800 della S.S. n° 5 Tiburtina Valeria, denominato Rolling Park, con la trasformazione in Villaggio Turistico, in conformità alle indicazioni della Legge Regionale n° 16 del 23.10.2003.

Lo studio è stato redatto, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs n° 4/2008, al fine di fornire elementi di verifica necessari per valutare se il progetto può avere un impatto significativo sull'ambiente e, conseguentemente, se deve essere sottoposto alla fase di valutazione, secondo quanto previsto dal suddetto Decreto.

L'intervento di cui trattasi, infatti, tipologicamente nel suo complesso rientra tra gli interventi elencati nell'allegato IV del D.Lgs. n° 4/2008, punto 8 – *Altri progetti* – lettera a, per i quali è prevista la procedura di Verifica di Assoggettabilità, come definita all'art. 5, lettera m) sulla base dei criteri stabiliti dall'Allegato V del medesimo Decreto.

Va precisato, tuttavia, che **trattasi di ristrutturazione e riqualificazione di manufatti esistenti**, anche attraverso la demolizione di alcuni fabbricati, e la ricostruzione di nuovi edifici, con finalità di trasformazione in Villaggio Turistico, secondo le disposizioni della Legge Regionale d'Abruzzo n° 16 del 23.10.2003; la superficie utile dei manufatti va a diminuire rispetto a quella esistente (da 13.565 a 13.256 mq) per cui agli effetti dimensionali definiti dalla lettera a) del punto 8 dell'allegato 4, l'intervento potrebbe anche non essere soggetto a Verifica di Assoggettabilità.

Anche a voler tenere conto delle nuove edificazioni, costituite dalle unità ricettive bi e quadri familiari, in sostituzione di manufatti demoliti, e della realizzazione di nuovi spogliatoi e del modesto ampliamento della piscina coperta, (dato che l'albergo esistente non viene interessato dai lavori e l'ex discoteca diminuisce di volume), si raggiunge una nuova volumetria di 15.535 mc, quindi al di sotto dei 25.000 mc indicati come limite per la Verifica di Assoggettabilità.

Infine anche la superficie complessiva dell'area di intervento su cui si sviluppa il complesso, costituita dal comparto con destinazione D1a di PRG, risulta con consistenza catastale di 43.693 mq, quindi inferiore ai 5 ettari, altro parametro limite al di sotto del quale non necessita la Verifica di Assoggettabilità.

Per quanto riguarda il parametro dei posti letto, considerando le dimensioni delle 31 unità abitative del fabbricato, per l'ex discoteca andrebbero ipotizzati 2 posti letto ognuna, con un totale di 62 posti; nelle unità abitative bi e quadri familiari i posti ipotizzabili sono tre per unità, per cui, la capienza delle 72 unità risulta di 216, con un totale di nuovi posti di 278, quindi al di sotto ancora del parametro di 300 posti di cui al punto 8 dell'allegato IV lettera a; nel calcolo del fabbisogno idrico, riportato nella relazione illustrativa dell'intervento, i dati delle presenze per unità immobiliare, sono stati sovradimensionati per avere un maggiore margine di sicurezza.

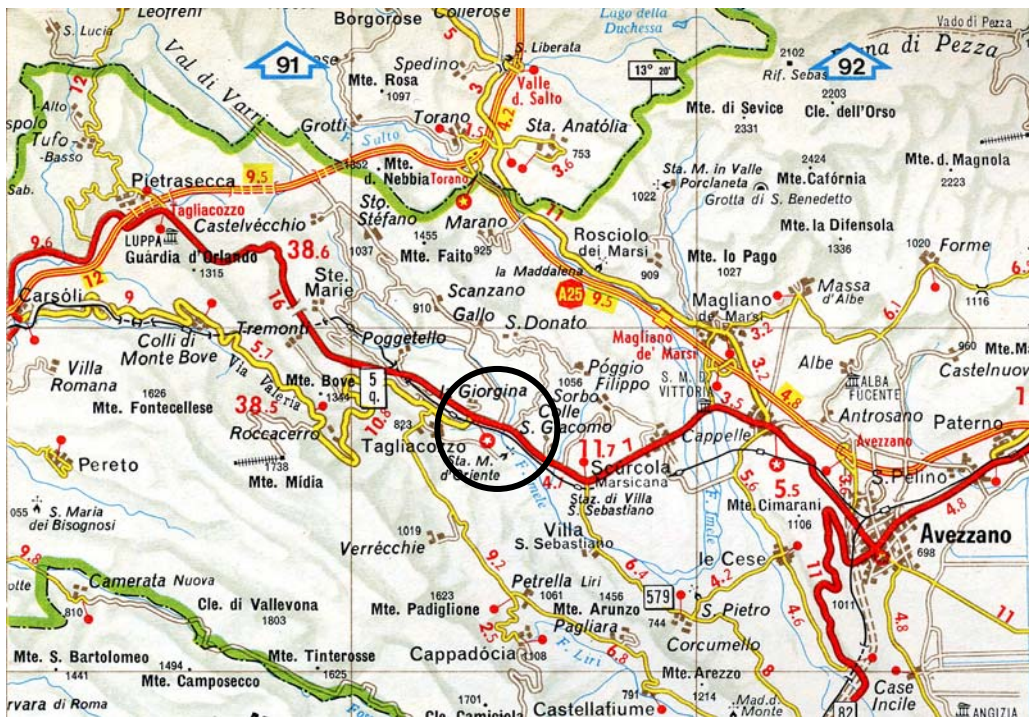
Alla luce di tali dati, relativi alle “nuove edificazioni di trasformazione di superfici utili demolite e ricostruite” l'intervento potrebbe non rientrare tra quelli da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità.

Tuttavia, poiché complessivamente il villaggio, considerata anche la parte esistente che non subisce modifiche, risulta avere una cubatura di 40.000 mc circa ed una capienza di posti letto superiore a 300, si redige lo studio preliminare da sottoporre agli organi competenti che stabiliranno se completare l'iter di verifica o disporne la non necessità.

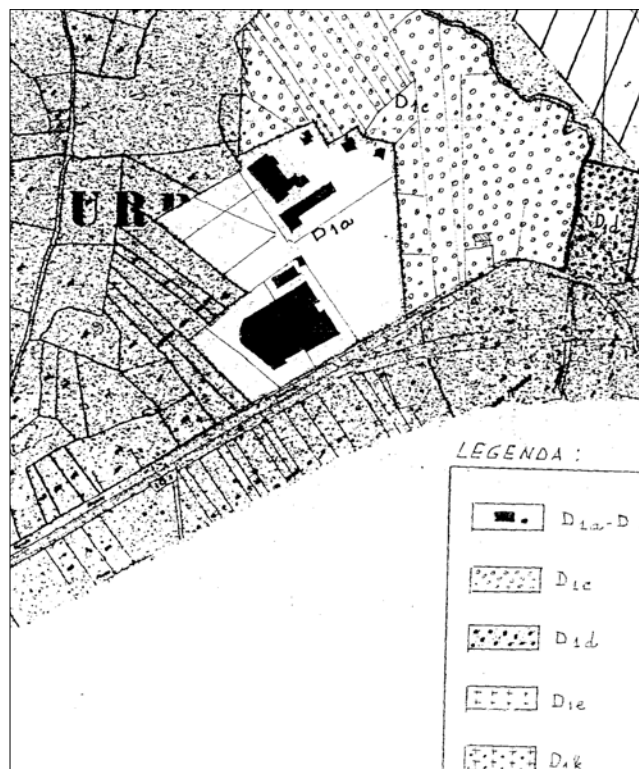
Generalita'

L'intervento oggetto di valutazione è di proprietà della società "TALIA Gestioni S.p.A." con sede in Roma, Via di Pietralata, 140.

Come già evidenziato l'area interessata si trova nel Comune di Tagliacozzo in adiacenza alla S.S. n° 5 Tiburtina Valeria.



Tale area è individuata dal PRG vigente in zona D1a, "soggetta a Permesso di Costruire diretto – “Zona produttiva industriale, artigianale, commerciale e per attrezzature turistico-produttive e per il tempo libero””; nelle stesse norme tecniche vigenti, alla pag. 44, viene indicata come recepita anche la Legge Regionale n° 16 del 23.10.2003, di regolamentazione dei villaggi turistici, cui il presente intervento si riferisce.



Stralcio P.R.G. : Zona D₁A “Industriale, artigianale, commerciale, attrezzature turistico-produttive e per il tempo libero”

Inoltre, al fine di assicurare un’accessibilità preferenziale dal vicino Capoluogo, la Società proponente TALIA Gestioni S.p.A. ha proposto al Comune di Tagliacozzo, la realizzazione di una pista ciclabile di circa 2500 m, per facilitare il raggiungimento del complesso dal centro abitato senza l’utilizzo di automezzi.

L’intervento in esame interessa una superficie complessiva di mq. 43.693 mq del comparto D1a del PRG, e prevede la riqualificazione delle strutture esistenti, senza aumento della superficie utile esistente, ma con parziale intervento di demolizione e ricostruzione ai fini della trasformazione del complesso in un Villaggio Turistico di 13.256 mq di superficie utile, con una capienza complessiva di 400 posti letto circa, con albergo di 120 posti, 31 unità ricettive nell’ex discoteca e 72 in edifici bi e quadri familiari, centro benessere, piscina coperta per adulti e bambini, bar, ristorante, locali di ricezione e relativi servizi, parcheggi e luoghi di aggregazione come da elaborati progettuali allegati.

Metodologia adottata

Il presente elaborato integra la documentazione del progetto di ristrutturazione e riqualificazione di un complesso turistico esistente con la trasformazione in Villaggio Turistico, secondo i contenuti della L.R. n° 16 del 23.10.2003 e attinge direttamente dai contenuti del progetto stesso, che è stato redatto in conformità alle prescrizioni e le previsioni della pianificazione territoriale vigente.

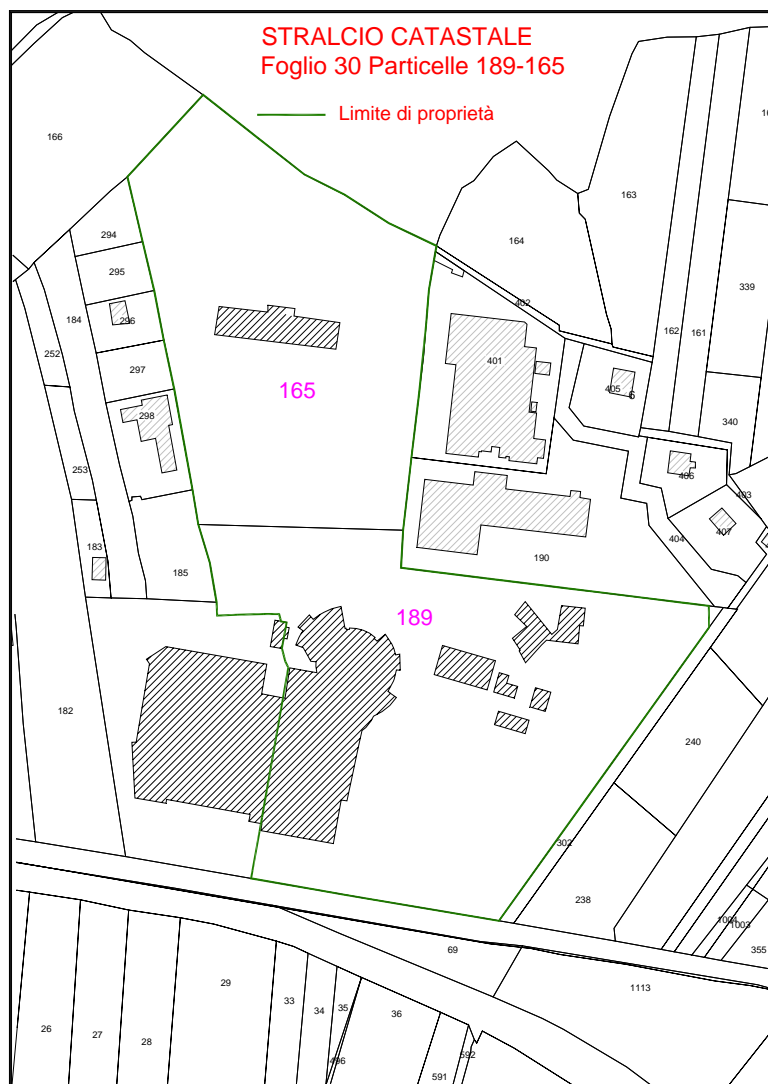
I contenuti dello studio puntano a descrivere tutti quegli aspetti che servono ad inquadrare l'intervento, in un ambito sufficientemente ampio, tale da poter evincere le eventuali modificazioni al paesaggio, il relativo inserimento e le misure di mitigazione dell'eventuale impatto con il paesaggio stesso.

Trattandosi di intervento di ristrutturazione e riqualificazione di manufatti, strutture e servizi esistenti, sono state analizzate e focalizzate le modificazioni rispetto allo stato ante operam, in riferimento all'aspetto paesaggistico complessivo, al rapporto tra costruito ed aree libere, al rapporto tipologico tra le preesistenze ed i nuovi manufatti e l'utilizzo dei materiali di finitura.

1 – CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1.1 - Descrizione dello stato attuale. Dati catastali

Il complesso turistico-ricreativo esistente, comunemente individuato come Rolling Park, è ubicato in adiacenza alla S.S. n° 5 Tiburtina Valeria, con ingresso al Km 98.800 circa ed è catastalmente individuato dalle particelle n° 189 (parte) per 30.793 mq e n° 165 di 23.140 mq nel foglio n° 30 del Comune di Tagliacozzo, con un'estensione in superficie complessivamente di 53.933 mq, di cui 43.693 nel comparto D1a e 10.240 in zona agricola.



Si compone attualmente di diverse unità produttive con attività tutte legate al settore turistico-commerciale e ricettivo, parte delle quali, dopo diversi anni di esercizio, riscontrano qualche difficoltà di gestione, in conseguenza dell'esaurimento della spinta propulsiva iniziale legata alla novità ed alla esclusività del tipo di proposta nella la zona marsicana.

Le strutture esistenti risultano così censite nel N.C.E.U. del Comune di Tagliacozzo:

Albergo "Hotel Park":Foglio n°30, particella n°165, Piani Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto;

Discoteca "Royalton" e Sala Congressi/Polivalente "Privè del Royalton":

Foglio n°30, particella n°189 sub. 33, Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo;

Ristorante "La Cappa", Sala giochi, Bowling "Rolling Ball" e Bar "Country Club": Foglio n°30, particella n°189 sub. 32, Piano Terra;

Piano – bar "Pony Club": Foglio n°30, particella n°189 sub. 34, Piani Terra e Primo;

N°5 Locali commerciali:Foglio n°30, particelle nn. 189 sub. 19, sub. 20, sub. 21, sub. 22 e sub.23, tutti al Piano Terra;

Parco acquatico "Rolling Beach": Bar, docce, spogliatoi, terrazzo e piscine scoperte:Foglio n°30, particella n°189 sub. 17, tutti al Piano Terra;

Area di pertinenza del parco acquatico:Foglio n°30, particella n°189 sub. 25 - Corte esclusiva del sub. 17;

Locale gruppo elettrogeno, locale utenza cabina ENEL e area scoperta (parcheggi, viabilità, aiuole e giardini): Foglio n°30, particella n°189 sub. 16, Piano Terra - Bene Comune Non Censibile ai sub. 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 33 e 34;

Locale cabina ENEL: Foglio n°30, particella n°189 sub. 24, Piano Terra.

Le strutture esistenti sono state realizzate con le seguenti concessioni edilizie:

Concessione Edilizia n°63 del 09/09/1989;

Concessione Edilizia n°32 del 30/03/1990;

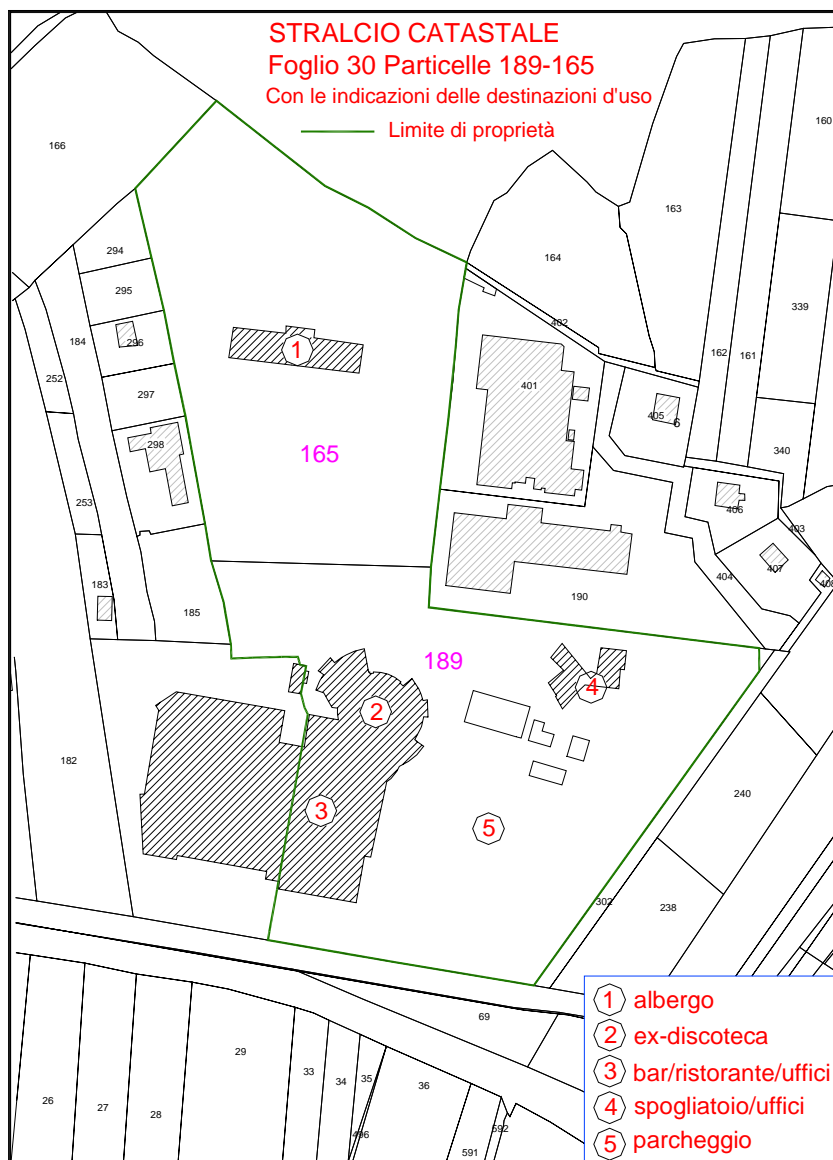
Concessione Edilizia n°124 del 30/10/1991;

Concessione edilizia in variante n°76 del 02/08/1994 (finale);

Concessione Edilizia n°38/96 del 31/07/1996 (centro congressi con annessi uffici e servizi – sala polivalente secondo piano discoteca).

La consistenza degli edifici esistenti, in termini di superfici lorde dei vari locali, indicata nelle succitate autorizzazioni, è così riassumibile:

1) Edificio bowling e discoteca	mq 7.798,30	mc 23.088,90
2) Sopraelevazione edificio bowling	“ 755,00	“ 2.265,00
3) Albergo	“ 4.500,00	“ 13.500,00
4) Spogliatoi e servizi piscine	“ <u>511,90</u>	“ <u>1.535,70</u>
	Sommano mq 13.565,20	“ 40.389,60



Le norme di edificazione dell'area sono disciplinate dalla delibera consiliare n° 188 del 11.10.1988, che classifica il comparto come "D1a", con indice di fabbricabilità di 4.500 mq/ha, standards edilizi in conformità al D.M. 02.04.1968 e L. 122/89, con ulteriore indicazione di parcheggio privato per le aree produttive di 80 mq/100 mq di superficie (art.5 D.M. 02.04.1968).

Nelle concessioni edilizie rilasciate, la superficie realizzabile per le varie attività, tenuto conto che la superficie fondiaria veniva indicata in 36.000 mq, risultante dalla differenza tra la consistenza catastale (41.520 mq), la superficie di viabilità principale (1300 mq) e la superficie individuata per parcheggi e verde pubblico (4.220 mq), veniva quantificata in $36.000 \times 0.45 = 16.200$ mq, rispetto ai 13.565,20 mq edificati come sopra riportati.

Complessivamente, nei progetti autorizzati, venivano individuati ancora 11.249,00 mq di parcheggi privati e 11.572,00 mq di verde privato.

1.2 - Descrizione dell'intervento

La proprietà, con l'obiettivo di un forte rilancio dell'offerta nel mercato turistico attuale, ha programmato di riqualificare urbanisticamente l'intero complesso e ricalibrare i servizi e le strutture, adattandole meglio alla domanda che attualmente caratterizza le esigenze dell'industria turistica, per meglio intercettare i flussi delle presenze, potenzialmente elevate per il nostro territorio, data la vicinanza ed i buoni collegamenti con Roma.

Con tali premesse si intende caratterizzare fortemente il nuovo insediamento come villaggio turistico, in conformità alle indicazioni della Legge Regionale n° 16 del 23.10.2003, contenente norme per la "Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta", regolarmente recepita nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente a pag. 43, con la costruzione di idonei servizi ed attrezzature e di unità abitative destinate ad attività ricettive ricreative e di ristoro.

Nella nuova programmazione, alcune delle attività e servizi esistenti più in linea con le attuali esigenze della presenza turistica (negozi, bar-pasticceria, ristorante ecc.) sono state conservate e rilocalizzate accentrandole in un'unica struttura; altre sono state riqualificate per adattare ad una più costante frequentazione nell'arco dell'intero anno; come la piscina adiacente all'albergo, che viene ampliata con la costruzione di una vasca per bambini, ristrutturata con la coibentazione della copertura, la realizzazione della tamponatura e la realizzazione dell'impianto di riscaldamento ambientale e delle acque, (per assicurare una frequentazione per tutto l'arco dell'anno) e potenziata infine con la costruzione di tutto il reparto spogliatoi-docce, per adeguarla alla vigente normativa per l'uso pubblico delle strutture natatorie.

Altre strutture vengono invece realizzate ex novo, per completare la gamma di servizi del complesso, anche con elementi di novità, più in linea con i nuovi orientamenti della domanda turistica.

Viene quindi prevista la realizzazione nel piano terra del fabbricato dell'ex discoteca una beauty-farm, per l'attività di cura fisico-estetica della persona, e la realizzazione di una pista ciclabile di uno sviluppo complessivo di 2.5 Km, che, partendo dal centro di Tagliacozzo capoluogo, consente da una parte di raggiungere il complesso senza l'uso dell'automobile e dall'altra di costituire un mezzo per un'attività fisica leggera ed in totale sicurezza per l'utente,

sviluppanosi, nella quasi totalità, su un percorso che può essere riservato a tale utilizzo, con esclusione del solo attraversamento della S.S. n° 5 all'ingresso del centro.

Completano poi le attrezzature ed i servizi del complesso gli elementi specifici di centri turistici a frequentazione promiscuo pubblico-privato, come la sala reception, la sala ritrovo, gli spazi-piazzette di aggregazione e le aree di verde attrezzato diffuse su tutto lo sviluppo del centro.

Infine nell'area di proprietà, di 10.240 mq di superficie, costituita dalla originaria particella n° 165 come compare nelle planimetrie del P.R.G., poi frazionata e fusa con altre particelle, ubicata oltre l'albergo esistente, nel lato opposto rispetto alla S.S. n° 5 e non rientrante nella zona D1a del PRG, ma avente destinazione agricola, vengono individuati alcune ulteriori attrezzature di verde e servizi, oltre gli standards e le quantità specifiche relative alla zona D1a, nello spirito dell'art. 20 comma d delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, che consente appunto la localizzazione di tali servizi in zona agricola, senza strutture di manufatti che fuoriescano dal terreno.

Tali attrezzature in pratica non modificano lo status dell'area in quanto trattandosi di un campo di calcetto con fondo in erba come l'attuale, di un'area di parcheggio, oltre gli standards, che verrà lasciata principalmente in erba con qualche elemento di base in struttura traforata di cls che permette appunto la crescita del manto erboso e di un "laghetto", già esistente e formatosi con acqua di falda in uno scavo eseguito alcuni anni fa nel terreno, che costituiva la riserva d'acqua per la piscina; tale "laghetto" verrà soltanto regolarizzato nella forma e messo in sicurezza con i necessari parapetti; oltre a ciò viene prevista una modesta area pavimentata a betonelle, a costituire un posto di aggregazione e di sosta ed un campetto polivalente in calcestruzzo di superficie assolutamente trascurabile rispetto alla consistenza complessiva dell'area.

Nello spirito del comma 14 dell'art.12 della L. R. 16/2003 sopra citata, l'intervento di riqualificazione viene continuato con la demolizione delle strutture dei capannoni prefabbricati, occupati dalle superfici dell'ex bowling, che costituiscono forti detrattori ambientali, con la costruzione delle strutture ricettive come unità abitative costituite da villette in edifici di due piani, con ingressi indipendenti, giardino e posto macchina, come da art. 2 comma 1 della L. R. 16/2003; i fabbricati previsti sono di due tipologie, una a consistenza bifamiliare con due unità di 59,30 mq utili, disposti su due livelli, ed una quadrifamiliare con quattro unità, due di 56,35 mq e due di 54,60, nel pieno rispetto del comma 1

lettera a dell'art.3 della L. R. 16/2003, che prevede un massimo di 60 mq per unità.

La riqualificazione delle strutture esistenti viene completata con la ristrutturazione dell'edificio discoteca, (nel quale vengono eliminate le sovrastrutture aggiunte dopo l'originaria impostazione), con la demolizione di parte delle scale esterne di sicurezza, (prima necessarie per l'uso a cui era destinata), e con la riapertura del cortile interno circolare, (con la demolizione dei solai interni e di copertura aggiunti in tempi successivi rispetto all'intervento originario), a creare una corte-giardino interno di uso comune; il piano terra viene destinato ad uso commerciale e di servizi, con la reception, una sala comune polivalente, una sala conferenze, il bar, un ristorante con cucina e servizi, il centro benessere, gli ingressi sia comuni che per i piani superiori ed il giardino-corte interna; gli altri due piani vengono destinati ad unità ricettive di tipo residence, come da art.12, comma 13 della L. R. 16/2003, di consistenza da 27 a 48 mq circa.

In copertura viene individuato un ampio solarium, ed una unità ricettiva negli ambienti soprastanti l'area semicircolare degli ingressi, per la parte residua rispetto ai corridoi di accesso al solarium stesso.

Oltre alle strutture ricettive e di servizio, saranno adeguate ed ampliate tutte le reti infrastrutturali, con la realizzazione ex novo dell'illuminazione degli spazi sia pubblici che interni al centro e della rete di distribuzione idrica e del gas per ogni unità ricettiva; anche le canalizzazioni per la fornitura dell'energia elettrica e per gli allacci alla rete telefonica saranno poste in tubazioni interrato, con partenza rispettivamente dalla nuova cabina ENEL e dal punto di fornitura della telecom.

Per la rete fognante il collegamento avverrà con il collettore fognante esistente, realizzato con permesso di costruire n° 46/2008 del 29.05.2008; tale collettore scarica in un pozzetto con impianto di sollevamento, condottato nella fognatura comunale.

1.3 – Caratteristiche fisiche dell'intervento

Come prima specificato i principali detrattori ambientali costituiti dalle strutture prefabbricate in cemento armato dei capannoni utilizzati per l'ex bowling, ristorante, sala giochi, piano bar e locali commerciali, vengono demoliti fino all'attacco con il fabbricato a forma cilindrica dell'ex discoteca; vengono altresì demolite gran parte delle scale esterne, di tale ultimo fabbricato, costituenti superfetazioni rispetto al progetto originario, aggiunte per realizzare le vie di fuga della discoteca stessa; vengono infine demoliti gli acquascivoli con le relative

piscine e fabbricati ad uso bar-spogliatoi, che creano il maggiore impatto visivo dal lato verso la S.S. n° 5.

1.3.1 – Edificio ex discoteca

L'edificio della ex discoteca verrà, di conseguenza, riqualificato facendo prevalere le forme cilindriche del corpo principale, che verrà riportato pressoché nelle forme originarie, anche strutturali, di sviluppo a corona circolare, con cortile interno totalmente scoperto, attraverso la demolizione dei solai intermedi e di copertura, anch'essi realizzati a modifica del progetto originario.

Si procederà poi alla totale ristrutturazione dei tre livelli di cui si compone il fabbricato, con ubicazione dei locali di uso comune e commerciale al piano terra e delle unità ricettive al piano primo e secondo.

Al piano terra troveranno collocazione il centro benessere con i vari servizi igienici, spogliatoi, depositi, sala massaggi, idromassaggi, sauna e bagno turco, sala fitness, area relax, docce e depositi; il ristorante con quattro sale, cucina, servizi per i dipendenti e per il pubblico, ingresso e ripostiglio; le strutture ad uso collettivo del centro turistico, con una sala polivalente di 142 mq, una sala conferenze, i servizi distinti per maschi e femmine e per disabili, la reception, l'ingresso e la zona bar; completeranno il piano terra, il giardino circolare interno su cui affacciano le strutture sopra menzionate, due zone porticato antistanti l'accesso al ristorante e nel lato verso gli spazi collettivi del centro, e l'ingresso ai piani superiori con scala ed ascensore; tali spazi comuni sono nettamente superiori a quanto previsto dall'art. 14 comma 17 della L.R. 16/2003 che impone un minimo di 1 mq per ogni unità ricettiva (totale unità ricettive n° 102).

Al piano primo e secondo vengono individuate 15 unità ricettive per piano, alle quali si accede dalla scala con un ampio disimpegno di 97 mq ed un corridoio circolare porticato che affaccia sul cortile interno scoperto; al piano primo, le unità ricettive (escluse due) sono provviste di ampi terrazzi; sul lato opposto rispetto alla scala di accesso viene prevista una scala di sicurezza con relativo corridoio di accesso; in copertura tutto il solaio a corona circolare va a costituire un ampio solarium di circa 760 mq; i locali esistenti nel torrino della scala, residui rispetto agli accessi al solarium, vengono destinati ad un'ulteriore unità ricettiva.

Tutti i locali, sia ad uso turistico commerciale, che delle unità ricettive, vengono pavimentati con piastrelle di ceramica o monocottura; bagni, posti cottura e cucina del ristorante vengono rivestiti con piastrelle di ceramica per un'altezza di almeno 2,00 m.

Tutte le pareti saranno intonacate e tinteggiate con tinta lavabile all'interno ed ai silicati per l'esterno; gli infissi saranno in alluminio elettrocolorato con colorazioni tenui per i locali commerciali del piano terra ed in legno con vetrocamera per le unità ricettive dei piani superiori; le ringhiere di scale, balconi, terrazzi e solarium saranno in ferro zincato a caldo e verniciato.

La scala sarà rivestita con idonee pedate ed alzate in piastrelle di monocottura, debitamente trattate per renderle antisdrucchiolo.

Le tramezzature interne saranno in laterizi forati in foglio, quelle esterne da realizzare sempre in laterizi forati, ma a doppia parete con interposto isolante termico.

Tutte le pareti saranno isolate termicamente verso l'esterno con appositi pannelli da parete o inseriti nell'intercapedine; anche in copertura, al di sotto della pavimentazione e dello strato di guaina impermeabilizzante, sarà posto apposito isolante termico in pannelli di polistirene.

Particolare cura sarà messa per l'isolamento acustico delle unità ricettive, con posa in opera di strati isolanti sia a pavimento nei diversi livelli, che nelle pareti divisorie tra le unità abitative.

I bagni delle zone commerciali, non previsti di aperture verso l'esterno, saranno dotati di idonei aeratori.

Gli impianti di riscaldamento saranno ad aria forzata per i locali comuni e quelli commerciali; saranno invece singoli con caldaia autonoma a gas del tipo stagno, radiatori in ghisa e tubazioni in rame coibentato per le unità ricettive.

Gli impianti elettrici saranno in tubazioni autoestinguenti sottotraccia per tutte le unità, con esclusione della cucina del ristorante e di alcuni locali del centro benessere in cui saranno a vista; comunque ogni impianto sarà realizzato in conformità alle normative vigenti; per le zone commerciali il progetto degli impianti stessi sarà depositato presso gli organi competenti secondo le norme vigenti.

L'edificio è provvisto di ascensore a norma per l'uso da persone con limitata capacità motorie, che quindi possono avere l'accesso al solarium e ad ogni unità ricettiva dei piani primo, secondo e terzo.

1.3.2 – Unità ricettive bifamiliari e quadrifamiliari

Come riportato nelle planimetrie allegate sono previsti 26 fabbricati dislocati in due gruppi, di cui 10 con quattro unità e 16 con due unità.

Nell'edificio quadrifamiliare le unità sono dislocate due per ogni piano, con ingressi indipendenti e scala di accesso esterna al primo piano; nell'edificio bifamiliare le unità sono indipendenti su due livelli con scala interna in legno.

Ogni unità è provvista di posto macchina privato cui si accede dalle strade di penetrazione e di corte-giardino esclusiva.

Nei piani terra sono previsti piccoli porticati con solai di copertura in legno.

La delimitazione delle corti esclusive e delle aree di pertinenza delle unità ricettive sarà costituita da semplici muretti in pietra di altezza 40-50 cm, senza ulteriori strutture di recinzione e quindi con aree totalmente a vista; i posti macchina saranno pavimentati con elementi in calcestruzzo traforati che permettono la crescita del manto erboso negli interspazi; solo i vialetti di accesso e le zone marciapiede e porticato adiacenti ai fabbricati saranno pavimentati con clinker per esterni; tutte le parti restanti delle aree di pertinenza saranno sistemate a verde.

Le strutture portanti dei fabbricati saranno realizzate in calcestruzzo armato, calcolate per l'utilizzo in zona sismica secondo le NTC 2008; le strutture di fondazione saranno a platea continua, sotto la quale viene posto un telo bentonitico per eliminare la risalita dell'umidità di falda; lo sporto di gronda sarà in legno.

Le tamponature esterne saranno in doppia parete di forati con interposizione di pannelli isolanti in polistirolo; le tramezzature interne saranno in forati a sei fori in foglio.

Le scale esterne saranno rivestite con pedate ed alzate in travertino bocciardato; le scale interne saranno con struttura in legno e ferro zincato verniciato; i pavimenti interni saranno in piastrelle di monocottura; tutte le pareti saranno intonacate e verniciate con tinta lavabile all'interno ed ai silicati all'esterno; posto cottura e bagni saranno rivestiti con piastrelle di ceramica per un'altezza di 2.00 m.

Gli infissi esterni saranno in legno con vetrocamera, le porte interne in legno tamburato, i portoncini esterni sempre in legno con venatura a vista.

Gli impianti di riscaldamento saranno singoli con caldaie stagne a gas, radiatori e tubazioni in rame coibentato.

Gli impianti elettrici saranno in tubazioni sottotraccia realizzati secondo le normative vigenti.

Il manto di copertura sarà in coppi di laterizio con sottostante guaina impermeabilizzante e strato di pannelli di polistirene per l'isolamento termico.

I canali di gronda ed i discendenti saranno in rame del tipo arrotondato.

Ogni unità sarà provvista di serbatoio idrico di riserva di 500 litri con autoclave, collegato alla rete di distribuzione generale.

Tutte le unità ricettive poste al piano terra hanno il requisito della visitabilità e sono comunque accessibili alle persone con limitata attività motoria.

1.3.3 – Piscina coperta

La piscina esistente nelle adiacenze dell'albergo sarà ampliata con la realizzazione della vasca per bambini come da elaborati progettuali allegati; sarà altresì completata con la realizzazione del reparto spogliatoi, distinto per maschi e femmine, con relativi servizi e docce, per adeguarne l'utilizzo alle normative vigenti per gli impianti natatori di uso pubblico.

Le strutture portanti dell'edificio spogliatoi saranno in muratura portante con solaio di copertura in calcestruzzo.

La struttura portante di ampliamento della piscina sarà invece in acciaio, come quella della parte esistente, con fondazioni in calcestruzzo armato.

La copertura della zona vasche sarà realizzata con pannelli ad alto isolamento termico; le tamponature saranno in parte fisse ed in parte rimovibili per l'uso estivo; sia le acque che i locali saranno riscaldati con impianti appositi, con caldaie ubicate nei locali tecnici interrati esistenti.

1.3.4 – Aree ed attrezzature pubbliche e comuni

Come indicato nelle planimetrie allegate le aree di viabilità e di servizi pubblici e comuni saranno pressoché totalmente modificate ed adattate alla nuova situazione.

Le aree di parcheggio e verde pubblico per il rispetto degli standards di cui al D.M. 02.04.1968 (10% delle superfici) vengono ubicate all'ingresso del complesso, in adiacenza alla S.S. n° 5; le aree di parcheggio privato di cui all'art. 5 del D.M. 02.04.1968 (80 mq ogni 100 mq di superficie produttiva) vengono invece ubicate sia all'ingresso che in modo diffuso all'interno del centro, per una maggiore funzionalità distributiva, essendo rapportate all'utilizzo delle strutture.

I parcheggi privati relativi alle unità ricettive del tipo bi e quadrifamiliare, vendono individuate come posti macchina singoli all'interno delle aree riservate alle singole unità.

Anche le aree di verde privato vengono diffuse in tutta l'estensione del complesso, a creare una migliore visione d'insieme del centro.

Tutta l'area viene recintata con muro in pietra alto mediamente 1.00 m, sormontato con rete metallica o ringhiera; su tutto il perimetro, in adiacenza allo

sviluppo della pista ciclabile, viene posta un'alberatura con pioppi a rapido accrescimento ed a sviluppo verticale, per creare una barriera di verde verso l'esterno; alberature diffuse vengono altresì localizzate su tutte le aree verdi interne che non costituiscono corte lasciate all'uso esclusivo delle unità ricettive, nella misura di almeno 1 albero di alto fusto ogni 50 mq di verde.

Parcheggi e viabilità interna vengono pavimentati in conglomerato bituminoso; nelle adiacenze dell'edificio cilindrico ex discoteca viene individuata un'area piazza, che va a costituire il luogo di aggregazione e ritrovo in prossimità delle strutture commerciali e di uso comune; tale piazza sarà pavimentata con piastrelle di calcestruzzo colorato tipo "betonella".

Tutti gli spazi di uso pubblico, di transito e di verde di uso comune saranno provvisti di apposita illuminazione.

Nell'area retrostante l'albergo, di circa 10.240 mq, di destinazione agricola nel P.R.G., nello spirito dell'art.20 capo V comma d delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. saranno realizzate attrezzature per il gioco dei bambini e di relax e riposo, che non alterino le peculiari caratteristiche dell'area; viene previsto quindi un campo di calcetto in erba, la sistemazione, regolarizzazione e messa in sicurezza di un laghetto esistente, con la realizzazione di un parapetto di protezione, l'individuazione di un'ulteriore zona di parcheggio con fondo costituito da elementi forati in calcestruzzo che permettono la crescita del tappeto erboso, la realizzazione di una piccola area pavimentata in betonelle ed attrezzata con panchine a costituire una zona di riposo ed aggregazione ed infine di un campetto polivalente con fondo in calcestruzzo.

La viabilità ed i parcheggi saranno realizzati con sottofondazione in materiale arido rullato di spessore medio 30 cm e pavimentazione in conglomerato bituminoso con strato di bynder di cm 7 e tappeto di usura di cm 3.

La rete fognante, sia di acque chiare che nere, sarà realizzata con tubazioni in PVC, pozzetti prefabbricati in calcestruzzo vibrato e griglie e chiusini carrabili sulla viabilità (tipo D 400) e pedonabili sui marciapiedi e verde (D 250).

La rete idrica sarà in tubazioni di polietilene saldate a caldo e pozzetti di utenza e controllo prefabbricati in calcestruzzo vibrato e chiusini in ghisa.

La rete di pubblica illuminazione e distribuzione dell'energia elettrica e la rete telefonica saranno interrato, con tubi portacavo in pvc di diametro 160 mm per la rete di fornitura dell'energia elettrica e 100 mm per la pubblica illuminazione e per i cavi telefonici.

Anche la rete di distribuzione del gas sarà in idonee tubazioni in P.E.

Le piazzette e le zone di sosta ed abitazione di uso collettivo o pubblico saranno munite di panchine in ghisa e legno.

1.3.5 – Pista ciclabile

Come precedentemente indicato, l'intervento prevede anche la realizzazione di una pista ciclabile, di collegamento del complesso turistico con il capoluogo, per una lunghezza complessiva di circa 2.5 km.

Il percorso si sviluppa da via Lungo Imele all'altezza dell'incrocio con via G. D'Annunzio, ripercorre il tracciato di una pista ciclabile iniziata dall'Amm.ne Comunale, costeggia il fiume Imele prima nella sponda sinistra, attraversa il fiume sul ponte in legno realizzato con lo stesso intervento all'altezza dell'ingresso dell'impianto di depurazione, prosegue sull'argine destro fino alla strada comunale che riattraversa il fiume e va ad innestarsi sulla S.S. n° 5 Tiburtina Valeria, con il passaggio a livello del Km 92,454 della ferrovia Roma – Pescara; in prosecuzione il tracciato viene previsto negli spazi esistenti tra la ferrovia e la S.S. n° 5, dal Km 98.786 al Km 98.990 della S.S. n° 5, fino all'ingresso del complesso turistico; all'interno del complesso la pista segue tutto il contorno di confine, rimanendo segnata e delimitata da una siepe alberata rispetto alle aree di residenza.

La pista, nell'intero sviluppo, sarà realizzata a totale carico della Talia Gestioni S.p.A., mentre l'Amm.ne Comunale dovrà assicurare la disponibilità delle aree interessate dal tracciato, se non già espropriate con l'intervento pubblico succitato. Nel tratto iniziale a partire da Via Lungo Imele fino al primo attraversamento del fiume sarà eseguito il livellamento del tracciato esistente, il riporto di materiale arido rullato e la pavimentazione in conglomerato bituminoso normale, per tutta la larghezza della carreggiata esistente con bynder da cm 7 e tappeto di usura da cm 3; il ponte in legno sarà risistemato sia nella pavimentazione che nei parapetti esistenti, fortemente deteriorati; nel tratto sul lato destro del fiume, tra i due attraversamenti, sarà eseguito il ricarico di sottofondo in materiale arido rullato di spessore medio 30 cm e la pavimentazione in conglomerato bituminoso colorato per una larghezza di 3.00 m.

Nel tratto tra la S.S. n° 5 Tiburtina Valeria e la ferrovia Roma–Pescara il tracciato sarà realizzato con una soletta in calcestruzzo di spessore 15 cm, armata con rete elettrosaldata e pavimentazione in conglomerato bituminoso colorato; nel lato verso la S.S. n° 5 il tracciato scorrerà ad un livello leggermente inferiore rispetto alla sede stradale e sarà delimitato da un cordolo in calcestruzzo armato su cui

verrà posto un guard-rail; nel lato verso la ferrovia, sarà realizzato un muretto di contenimento in calcestruzzo armato, di altezza variabile per adattarsi ai cambiamenti di quota dei terreni esistenti e della scarpata della ferrovia; la larghezza della pista in tale tratto, sarà di 2,50 m e nel lato verso la cunetta sarà protetta da un parapetto in tubolari di ferro zincato verniciato; la posizione della pista, come indicato negli elaborati di progetto, sarà tale da lasciare inalterate la quota e dimensione della cunetta di scolo delle acque piovane rispetto alla posizione attuale.

In corrispondenza del Km 98.934 della S.S. n. 5, la ferrovia è sottopassata dal canale di scolo verso il fiume delle acque della cunetta, con un ponticello in muratura; in corrispondenza di tale attraversamento verrà realizzato un pozzetto in calcestruzzo come da elaborati di progetto, protetto da un apposito parapetto.

Lungo la linea ferroviaria, per tutta la lunghezza della pista ciclabile, sulla scarpata, a protezione della linea stessa, verrà posta in opera una recinzione con paletti in ferro e rete metallica di 1,50 m di altezza, a distanza dai binari pari a quella della recinzione esistente lungo la linea stessa prima del passaggio a livello.

1.4 - Inquadramento urbanistico

1.4.1 - Destinazione Urbanistica di Zona.

Per quanto attiene la destinazione urbanistica, le aree di proprietà della Talia Gestioni S.p.A. interessate dal complesso Rolling Park, pari a mq. 53.933, sono comprese nel P.R.G. del Comune di Tagliacozzo con le seguenti destinazioni:

1). Area di mq. 43.693 su cui insistono tutti i fabbricati ed i manufatti: zona D1 – comparto di completamento D1a - “zona produttiva industriale, artigianale, commerciale, per attrezzature turistico produttive e per il tempo libero, intese come campeggi ed attrezzature di tipo alberghiero e sportivo ricreativo, con esclusione di interventi a carattere residenziale” come da modifica alle N.T.A. di cui alla Delibera del Consiglio Comunale di Tagliacozzo n°195 del 10/10/1987, approvata dal Consiglio Provinciale di L’Aquila con deliberazione n°144 del 07/06/1988, integralmente recepita con le nuove Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., come approvate dalla Provincia dell’Aquila con provvedimento del 10.05.2007; con le stesse norme veniva recepita anche la Legge Regionale n. 16 del 23.10.2003 che disciplinava gli interventi di campeggi e villaggi turistici con unità ricettive.

In tali zone l'edificazione si attua mediante **intervento diretto** attraverso i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 4500$ mq/ha;
- Distacco dai confini di proprietà pari almeno all'altezza degli edifici e mai minore di mt. 6,00;
- Parcheggi privati al di fuori della sede stradale: mq. 4 per ogni addetto occupato oltre mq. 2 per ogni utente dell'attività svolta nei fabbricati; è fatta salva comunque l'osservanza delle norme fissate dal D.M. 02.04.1968 per gli standards edilizi;
- Superfici da destinare a verde attrezzato con alberi di alto fusto nella quantità minima di 1 ogni 50 mq. di area verde: 10% dell'area fabbricabile al netto di strade e parcheggi;

Costruzioni di abitazione per il titolare dell'azienda, per il custode ecc. e quelle per uffici non potranno superare i due piani fuori terra con un'altezza max di mt. 6,00 e gli alloggi relativi non potranno avere complessivamente una superficie maggiore del 25% dell'area produttiva alla quale si riferiscono.

Con le Norme Tecniche di Attuazione succitate, a pag. 44, veniva intesa recepita anche la L.R. n° 16 del 23.10.2003, ad oggetto: "Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta".

- 2) Area retrostante l'albergo di circa mq. 10.240: Zona E1 "Agricola" con le norme di cui agli artt. 70 e segg. della L.R. 18/83.

1.4.2 – Conformità urbanistica delle strutture esistenti

Gli edifici esistenti sono stati realizzati con le sottoindicate concessioni edilizie:

Concessione Edilizia n°63 del 09/09/1989;

Concessione Edilizia n°32 del 30/03/1990;

Concessione Edilizia n°124 del 30/10/1991;

Concessione edilizia in variante n°76 del 02/08/1994 (finale);

Concessione Edilizia n°38/96 del 31/07/1996 (centro congressi con annessi uffici e servizi – sala polivalente secondo piano discoteca).

Per gli stessi sono state rilasciate le seguenti certificazioni di agibilità:

- In data 10/07/1990 (Rif. Concessione Edilizia n°32/90 – Sala bowling, bar, Country Club e sala giochi);
- N°11868 del 22/04/1991 (Rif. Concessione Edilizia n°63/89 n°32/90);
- N°8278 del 10/08/1994 (Rif. Concessione Edilizia n°76/94 – Albergo, Pony Club, piscine e locali tecnici);
- In data 13/03/1997 del Sindaco di Tagliacozzo (centro congressi).

1.4.3 – Standards Urbanistici previsti con l'ultima concessione edilizia n. 38/96 del 31.07.96:

- Superficie totale in zona “D1a” di proprietà mq 41.120;
- Superficie delle sedi viarie mq 1300;
- Superficie minima da destinare a verde e a parcheggio pubblico nel rispetto del D.M. 02/04/1968 e del P.R.G. pari al 10% della superficie totale, con esclusione delle sedi viarie: $41520 \times 0.10 = 4152$ mq;
- Superfici previste nel progetto :
 - mq 1100 di verde pubblico
 - mq 3120 di parcheggio pubblico
 - mq $1100+3120 =$ mq 4220

mq 4220 > mq 4152

Calcolo della superficie fondiaria

Superficie totale	mq 41.250
Sedi viarie	mq 1.300
Parcheggi e verde pubblico	<u>mq 4.220</u>
Superficie fondiaria	mq 36.000
Superficie realizzabile $36000 \times 0.45 =$	mq 16.200
Superficie di progetto	mq 13.565

mq 13.565 < mq 16.200

Calcolo delle superfici da destinare a verde e parcheggio privato

Le superfici da destinare a verde e parcheggio privato sono state calcolate facendo riferimento al D.M. 02/04/1968 art. 5 ed alla L. 122/89 art. 2.

	Superfici totali di progetto	Volumi totali
Sopraelevazione bowling	mq 755,00	mc 2.265,00
Spogliatoi piscina	mq 511,90	mc 1.535,70
Albergo	mq 4.550,00	mc 13.500,00
Bowling e discoteca	<u>mq 7.798,30</u>	<u>mc 23.088,90</u>
Totale	mq 13.565,20	mc 40.389,60

Superficie minima da destinare a parcheggio e verde per art. 5 del D.M. 02/04/1968 $0,80 \times 13.565,20 = 10.852$ mq
di cui minimo $(0,50 \times 10.852) =$ mq 5.426 per parcheggi e mq 5.426 a verde privato;

Superficie minima per parcheggi art. 2 della L. 122/89:

$\text{Volumex}0,10 = 40.389 \times 0,10 =$ mq 4.038,90

Totale superficie minima di parcheggio

Art. 5 D.M. 02/04/1968	mq 5.426,00
Art. 2 L. 122/89	<u>mq 4.038,90</u>
Totale	mq 9.464,90

Totale superficie minima di verde privato

Art. 5 D.M. 02/04/1968	mq 5.246,00
------------------------	-------------

Superfici previste nel progetto:

Parcheggio privato	mq 11.249,00 > mq 9.464,90
Verde privato	mq 11.572,00 > mq 5.246,00

1.4.4 – Verifica degli standards Urbanistici di progetto:

Calcolo delle superfici da destinare a verde e parcheggi pubblici:

La superficie totale di proprietà della Talia Gestioni s.p.a., come indicato al punto 1) della presente relazione, risulta di 53.933 mq; di tale proprietà 43.693 mq ricadono in zona “D1a” e 10.240 (ex part. 165) ricadono in zona Agricola di P.R.G.

- Superficie totale in zona “D1a” di proprietà mq 43.693;
- Superficie minima da destinare a verde e a parcheggio pubblico nel rispetto del D.M. 02/04/1968 e del P.R.G. pari al 10% della superficie totale, con esclusione delle sedi viarie: $43.693 \times 0,10 = 4.369,30$ mq;
- Superfici previste nel progetto : mq **4.400**

Parcheggi pubblici: mq 4.440,00 > mq 4.363,30

Calcolo della superficie fondiaria

Superficie totale	mq 43.693
Sedi viarie	mq 3.630
Parcheggi e verde pubblico	<u>mq 4.400</u>
Superficie fondiaria residua	mq 34.663

Superficie realizzabile $34.663 \times 0,45 =$ mq 16.048

Superfici lorde totali di progetto

Ex discoteca	mq 3.143,00
Spogliatoi e piscina	mq 923,00
Albergo Hotel park	mq 3.903,70
Unità ricettive	<u>mq 5.287,00</u>
Totale	mq 13.256,70

mq 13.256 < mq 16.048

Calcolo delle superfici da destinare a verde e parcheggio privato

Le superfici da destinare a verde e parcheggio privato sono state calcolate facendo riferimento al D.M. 02/04/1968 art. 5, considerando le unità ricettive come produttive, cui applicare l'indice di 0.80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda

(di cui almeno 40 di parcheggio), anziché l'indice relativo alla L. 122/89 di 10 mq ogni 100 mc, corrispondente a circa 30 mq ogni 100 mq di superficie

	Superfici lorde	totali di progetto
Ex discoteca	mq	3.143,00
Spogliatoi e piscina	mq	923,00
Albergo Hotel park	mq	3.903,70
Unità ricettive	<u>mq</u>	<u>5.287,00</u>
Totale	mq	13.256,70

Superficie minima da destinare a parcheggio e verde per art. 5 del D.M. 02/04/1968 $0.80 \times 13.256,70 = 10.605$ mq di cui minimo $(0.50 \times 10.759) =$ mq 5.302,50 per parcheggi e mq 5.302,50 a verde privato.

Alla superficie necessaria per parcheggi privati va aggiunta quella prevista dalla L.R. 62/89 nella misura del 100% della superficie utile delle attività commerciali previste; tali attività sono al piano terra dell'edificio ex discoteca e risultano di 573 mq di superficie netta, per cui sono necessari altri 573 mq di parcheggi privati.

Totale superficie minima di parcheggio

Art. 5 D.M. 02/04/1968 e L.R. 62/89 (5302,50+573) mq 5.875,50

Totale superficie minima di verde privato

Art. 5 D.M. 02/04/1968 mq 5.302,50

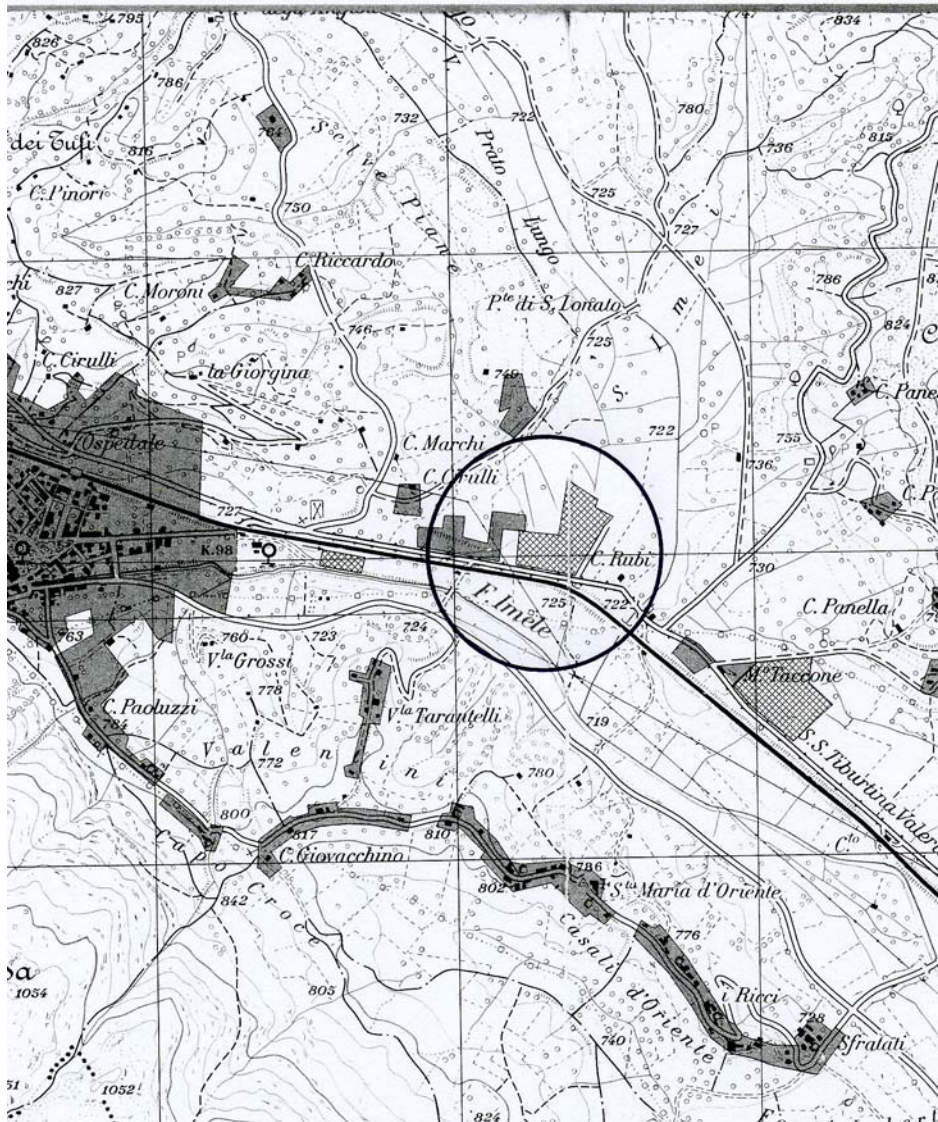
Superfici previste nel progetto:

Parcheggio privato mq 5.884,00 > mq 5.875,50
Verde privato mq 12.950,00 > mq 5.302,50

2 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO IN RELAZIONE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

2.1 Inquadramento territoriale.

Come già specificato l'intervento è ubicato in un'area ormai da ritenere centro edificato del capoluogo, essendo collegata allo stesso da edificazione pressoché continua e comunque nella direzione delle fasce di espansione previste nella pianificazione urbanistica del capoluogo stesso.



Planimetria 1:25.000

L'area interessata negli anni 50–60 fu oggetto di un intervento di realizzazione di capannoni industriali (ex cartotecnica), successivamente inserita nei primi strumenti urbanistici (1970–74) come area industriale e successivamente, con variante al PRG di cui alla Delibera del Consiglio Comunale di Tagliacozzo n°195 del 10/10/1987, approvata dal Consiglio Provinciale di L'Aquila con deliberazione n°144 del 07/06/1988, riconvertita in area con possibilità anche di interventi turistico–produttivi e per il tempo libero, che hanno permesso la realizzazione del complesso esistente.

L'area quindi è già stata sottratta da decenni a qualsiasi tipo di utilizzo a scopi agricoli del suolo ed ha esclusivamente vegetazione arborea immessa negli interventi progressi, con alberature relative a sistemazione a verde delle aree dei

2.2.2 P.A.I

Il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo è stato adottato con delibera della Giunta Regionale N° 1386 del 29/12/2004. L'analisi della cartografia del Piano (Carta della Pericolosità e del Rischio), evidenzia come l'area non sia interessata da dissesti e non sia soggetta a rischio.

2.2.3 Piano Territoriale Provinciale

L'intervento è coerente con le previsioni del Piano Territoriale della Provincia dell'Aquila.

2.2.4 Coerenza con la pianificazione Comunale

L'area interessata dal presente intervento ricade nel comparto D1a del PRG vigente ed è totalmente compatibile con le previsioni del PRG stesso, come riportato al punto 1.4 della presente relazione.

2.3 – Servizi

2.3.1 Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale, con le utenze dei fabbricati esistenti già inserite nei ruoli del Consorzio Acquedottistico Morsicano; come riportato nel dimensionamento dell'impianto di sollevamento, con la trasformazione proposta in Villaggio Turistico il fabbisogno resta inalterato, per cui non necessitano opere aggiuntive. La nuova rete idrica interna è stata progettata in modo da servire ogni struttura per il relativo fabbisogno, con pozzetto di controllo e sezionamento all'ingresso di ogni unità; le unità ricettive bi e quadri familiari saranno provviste di autonomo serbatoio di accumulo ed autoclave, mentre le altre strutture avranno serbatoi sempre autonomi ma condominiali. La rete idrica di distribuzione prevista è in polietilene di tipo alimentare e verrà realizzata, compreso le opere d'arte e vari pezzi speciali, secondo il progetto ed in conformità alle norme e leggi vigenti.

2.3.2 Rete acque nere

La rete fognante esistente è collegata con il collettore fognante comunale, con una condotta e pozzetto di sollevamento realizzati con permesso di costruire n° 46/2008 del 29.05.2008, con scarico nella pubblica fognatura autorizzato dal

Consorzio Acquedottistico Marsicano, gestore delle reti, con provvedimento in data 18.08.2008 n. 16702.

Il dimensionamento dell'impianto era stato effettuato per il complesso esistente con le seguenti indicazioni, in riferimento al numero di abitanti equivalenti da servire:

- 1) Albergo di 60 stanze corrispondenti a 120 abitanti equivalenti;
- 2) Discoteca per circa 2000 persone;
- 3) N° 2 ristoranti e bar per circa 500 persone;
- 4) Piscine ed attrezzature natatorie e operative per circa 200 presenze;
- 5) Negozi ed uffici per circa 40 addetti.

Complessivamente, con gli indici di trasformazione delle utenze temporanee relative alle strutture n° 2), 3) e 4) in presenze effettive (1/10 per ristoranti ed attrezzature sportive e 1/20 per la discoteca il numero di abitanti equivalenti veniva fissato in 360, con una dotazione giornaliera di 350 l/giorno/abitante; la quantità di acqua da smaltire giornalmente risultava quindi di $360 \times 350 = 126.000$ l/g, cioè 126 mc/g.

Nella nuova situazione le presenze possono così essere individuate:

- 1) Albergo di 60 stanze, corrispondenti a 120 abitanti equivalenti;
- 2) Ristorante, bar, beauty-farm, per circa 250 persone;
- 3) Piscine ed attrezzature sportive per circa 200 persone;
- 4) N° 103 unità ricettive, (con capienza di 3 utenti per unità nell'ex discoteca e di 4 per unità nelle villette), per circa 380 persone.
- 5) Negozi ed uffici per circa 40 addetti.

Con gli stessi criteri sugli indici di trasformazione il numero degli abitanti equivalenti risulta di $(200 + 250) \times 0.10 + 120 + 380 + 40 = 585$ ab/eq.

Trattandosi però di presenze per lo più di tipo alberghiero-turistico, la dotazione idrica giornaliera può essere equiparata a quella per civili abitazioni e riferita a 200 l/giorno per persona, con un consumo idrico complessivo di $200 \times 585 = 117.000$ l/giorno, cioè 117 mc/giorno, inferiori quindi rispetto a quelli per cui è dimensionato l'impianto.

2.3.2 Rete acque chiare

Nello stato attuale le acque chiare hanno già una rete separata e sono convogliate nel fosso naturale di scolo esistente al confine sud della proprietà, sia attraverso le naturali pendenze delle aree di parcheggio e viabilità, sia attraverso apposite griglie di raccolta che, attraverso tubazioni in pvc interrate, sono collegate al fosso

succitato; tale fosso sottopassa la S.S. N. 5 Tiburtina Valeria, con un attraversamento esistente dalla costruzione della strada stessa, e sversa nel vicino fiume Imele.

Comunicazione dello scarico ai sensi dell'art. 15 della L.R. 29.07.2010 n° 31 è stata regolarmente inviata all'ufficio competente della Provincia dell'Aquila.

Con l'intervento in oggetto, poiché rimane pressochè inalterato il rapporto tra aree permeabili ed impermeabili, e poiché la rete delle acque chiare rimarrà sempre separata e con lo stesso punto di sversamento, non saranno necessarie ulteriori comunicazioni.

2.3.3 Rete elettrica

Il complesso è già provvisto di fornitura di energia elettrica da una cabina di trasformazione esistente nell'area di proprietà; tale cabina andrà spostata in altra posizione e dalla stessa si dirameranno le linee a bassa tensione a servizio dei vari fabbricati di progetto.

Le strade, parcheggi e piazzali saranno dotati di illuminazione del tipo a basso consumo energetico. La rete elettrica verrà realizzata, compreso la linea di terra e le opere d'arte, secondo il progetto ed in conformità alle norme e leggi vigenti.

2.3.4 Rete gas metano

Il complesso è già fornito di rete di adduzione e di utenza di gas metano; per la nuova rete di distribuzione è stato previsto il tracciato, di tipo interrato e l'ubicazione dei punti di attacco.

3 - SINTESI DELLO STUDIO

Di seguito si sintetizzano i principali quantitativi e qualificativi nel corso dello studio, ai fini della Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 20 del D.Lgs 4/2008.

3.1 Caratteristiche del progetto

Di seguito vengono riassunte le principali caratteristiche del progetto:

3.1.2 Dimensioni del progetto

L'intervento in esame interessa una superficie complessiva di mq. 43.693 mq del comparto D1a del PRG, e prevede la riqualificazione delle strutture esistenti, senza aumento della superficie utile esistente, ma con parziale intervento di demolizione e

ricostruzione ai fini della trasformazione del complesso in un Villaggio Turistico di 13.256 mq di superficie utile, con una capienza complessiva di 400 posti letto circa, con albergo di 120 posti, 31 unità ricettive nell'ex discoteca e 72 in edifici bi e quadri familiari, centro benessere, piscina coperta per adulti e bambini, bar, ristorante, locali di ricezione e relativi servizi, parcheggi e luoghi di aggregazione come da elaborati progettuali allegati.

Superfici lorde	totali di progetto		
Ex discoteca	mq	3.143,00	
Spogliatoi e piscina	mq	923,00	
Albergo Hotel park	mq	3.903,70	
Unità ricettive	mq	<u>5.287,00</u>	
Totale	mq	13.256,70	

3.1.3 Utilizzazione di risorse naturali

La realizzazione dell'intervento, in fase di esercizio, non comporterà variazioni significative nell'utilizzazione delle risorse naturali rispetto all'approvvigionamento delle risorse energetiche (acqua, energia elettrica e gas); nella fase di costruzione si verificherà un ordinario utilizzo delle stesse risorse.

3.1.4 Materiali da costruzione

Nella selezione dei materiali per la costruzione e finitura dell'edificio, nonché nella individuazione dei sistemi impiantistici e tecnologici necessari al corretto funzionamento dell'intero complesso, sarà prestata particolare attenzione all'analisi dei loro elementi costitutivi e delle relative caratteristiche tecniche, al fine di orientare la scelta verso quelli caratterizzati dalla prevalenza di materie prime riutilizzabili e/o riciclabili e volti a ridurre il consumo di energie tradizionali.

3.1.5 Spazi a verde e permeabilità dei suoli

Per controllare i fattori climatici e l'inquinamento acustico ed atmosferico, è prevista la messa a dimora di nuove essenze arboree utili a produrre effetti di raffrescamento, schermatura dai rumori, dal vento, dalla radiazione solare estiva. Tali essenze saranno del tipo autoctono e a chioma folta (come ad esempio il tiglio che in virtù delle caratteristiche del suo apparato radicale e della sua ampia chioma a foglia caduca può essere valutato idoneo a valorizzare lo spazio centrale dei parcheggi, sia per non provocare l'innalzamento dei piani verdi, sia per garantire ombrosità estiva e penetrazione della luce nei mesi invernali). La scelta delle essenze arboree sarà comunque determinata attraverso un apposito studio botanico

sulla base delle esigenze funzionali che di migliore armonizzazione dell'intervento alle specie presenti nel contesto ambientale.

3.1.6 Produzione e gestione dei rifiuti

Il Comune di Tagliacozzo effettua già la raccolta differenziata dei rifiuti, per cui, negli appositi spazi individuati nelle planimetrie di progetto saranno posti i contenitori condominiali che saranno forniti dalla ditta SEGEN s.p.a. che ha in appalto la raccolta nel comune di Tagliacozzo.

Per altro già le strutture esistenti sono provviste dei contenitori separati per umido, carta, vetro, plastica e per la parte indifferenziata.

Con apposito regolamento, per le unità ricettive saranno fissati i criteri e gli orari di conferimento, verificando con la ditta SEGEN s.p.a. dimensioni e numero di contenitori.

Per le categorie di rifiuti speciali prodotti da alcune attività specifiche, come oli da frittura o derivati dall'attività di ufficio, (toner e rifiuti misti, ecc), sono già in atto attività di smaltimento a norma, che saranno conservate nelle nuove conformazioni.

3.1.7 Inquinamento e disturbi ambientali

In relazione alla possibili forme di inquinamento e di disturbi derivanti dalle nuove impostazioni del complesso come Villaggio Turistico, poco cambierà rispetto allo stato attuale.

Comunque a regime dell'intervento possono essere evidenziate le seguenti situazioni:

- Dal punto di vista dell'aria, le uniche emissioni previste in atmosfera sono quelle provenienti dai mezzi di trasporto delle merci e delle persone;
- Al riguardo delle acque di prima pioggia, si rileva che tutte le superfici destinate al traffico ed al parcheggio sono rese impermeabili e per le stesse è stata effettuata comunicazione ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 31 del 29.07.2010 ai competenti Uffici della Provincia dell'Aquila per lo scarico nel corpo ricettore, che comunque rimarrà invariato sia nella posizione che nella consistenza rispetto allo stato attuale;
- Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue domestiche dei servizi igienici e dalla ristorazione, lo smaltimento è previsto attraverso il rifacimento e completamento della rete interna, che rimane collegata all'impianto di sollevamento esistente, che, attraverso una condotta di idonea sezione (realizzati con Permesso di Costruire n° 46/2008 del 29.05.2008) convoglia le acque nella fognatura comunale collegata all'impianto di depurazione, con scarico autorizzato

dal Consorzio Acquedottistico Marsicano, gestore delle reti, con provvedimento in data 18.08.2008 n. 16702;

- Prima dell'impianto di sollevamento esiste già un idoneo pozzetto di ispezione e prelievo, al fine di verificare che lo smaltimento delle acque nere avvenga nei limiti tabellari di legge e di quelli imposti dal gestore del servizio di pubblica fognatura;

- Per quanto riguarda l'inquinamento sonoro, le attività previste all'interno del Villaggio Turistico comporteranno un valore di rumorosità ridotto ampiamente rientrante all'interno dei parametri previsti dalla legislazione vigente;

- Infine, la stima dell'impatto generato dall'intervento sulla flora e sulla fauna, sia in fase di cantiere che di esercizio, e all'eventuale "disturbo" dallo stesso arrecato alle specie sensibili caratterizzanti l'area, sono da considerarsi trascurabili o comunque senza variazioni significative rispetto allo stato attuale.

3.1.8 Rischio di incidenti

Per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate, le opere in progetto, non rientrano tra quelle soggette alla normativa dei rischi di incidenza rilevante di cui al D.Lgs n. 334/99 ("Direttive Seveso II") e s.m.i.

I rischi di incendio sono trascurabili ed in ogni caso è già stato richiesto il Nulla Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, con apposita istanza che attesta il rispetto delle normative vigenti e l'adozione delle misure di prevenzione necessarie.

Le strutture edilizie saranno realizzate nel rispetto di tutte le norme di antinfortunistica, prevenzione incendi, nel rispetto del regolamento di igiene edilizia e delle norme antisismiche vigenti (NTC 2008), con deposito degli elaborati strutturali presso il competente ufficio del Genio Civile di Avezzano.

3.2 Caratteristiche della localizzazione del progetto

3.2.1 Individuazione territoriale

L'intervento è localizzato nel Comune di Tagliacozzo, situato ai margini dei Piani Patentini, Comune di vocazione turistica consolidata e considerato come uno dei borghi turistici più belli d'Italia.

La vicinanza con il grande serbatoio di potenziali utenti costituito da Roma ed i veloci collegamenti con la stessa assicurati dall'Autostrada A25 e dalla ferrovia Roma-Pescara, hanno costituito da sempre, insieme al notevole richiamo del pregevole centro storico della cittadina, un forte richiamo per le presenze turistiche.

La S.S. 80 superstrada del Liri assicura anche buoni collegamenti da un lato in direzione Rieti e dall'altro con il basso Lazio ed il nord della Campania.

Il centro urbano è pressoché in continuità con la zona di intervento e si stende nei pressi delle sorgenti del fiume Imele a quota 730-800 m s.l.m.

Oltre alla normale viabilità di collegamento esistente, con l'intervento, viene prevista la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento diretto con il centro del capoluogo, per facilitarne l'accesso alle strutture senza l'utilizzo di autoveicoli.

3.2.2 Utilizzazione attuale e prevista del territorio

Come più volte ricordato, l'intervento è di semplice riqualificazione e ristrutturazione di un complesso turistico esistente, per cui modeste sono le variazioni rispetto all'attuale utilizzazione del territorio.

Comunque le opere previste sono assolutamente in linea con le previsioni degli strumenti di pianificazione comunali e con la vocazione turistica ampiamente riconosciuta dall'economia del Comune di Tagliacozzo.

3.2.3 Capacità di carico dell'ambiente naturale

L'intervento riguarda un'area già utilizzata da diversi anni con le stesse finalità; le caratteristiche geologiche sono state oggetto di apposita relazione finalizzata al dimensionamento delle strutture in riferimento alla normativa per le costruzioni in zona sismica (NTC 2008) e possono essere così sintetizzate:

- l'area, è pianeggiante e geomorfologicamente stabile;
- il sito non è interessato da aree di pericolosità del PAI;
- il sottosuolo risulta costituito da una prima coltre detritica di limi argillosi debolmente sabbiosi, seguita da uno strato di sabbie giallastre e di argilla sovraconsolidata, argille tenere e fogliettate, passanti gradualmente a marne grigio azzurre con livelli arenaci e dal complesso marnoso-arenaceo del Bacino Torbitico Minore Alto-miocenico di Tagliacozzo.

In merito alla capacità di carico dell'ambiente naturale, in considerazione delle risultanze dello studio è possibile affermare quanto segue:

A Zone Umide	Non interessate dal progetto
B Zone Costiere	Non interessate dal progetto
C Zone Montuose o Forestali	Non interessate dal progetto
D Riserve e Parchi Naturali	Non interessate dal progetto
E Zone classificate o protette dalla legislazione degli stati membri; Zone speciali designate degli stati membri in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43 CEE	Non interessate dal progetto

G Zone a forte densità demografica	L'area è vicina al centro abitato e al suo intorno sono previsti solo insediamenti abitativi, produttivi, commerciali e di servizio
H Zone di importanza storica, culturale o archeologica	Il sito non ricade in ambiti individuati di particolare pregio storico archeologico, ma è interessato dal vincolo dei Beni Ambientali
I Territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'art. 21 del D.M. 228/2008	Nel territorio circostante l'intervento non sono presenti particolari produzioni agricole
L Aree demaniali di fiumi, torrenti, laghi e acque pubbliche	L'area è esterna alla superficie demaniale di tutti i corsi d'acqua superficiale
M Effetti dell'opera sulle limitrofe aree naturali protette	Non sono state evidenziate nelle immediate vicinanze aree naturali protette, parchi ed oasi

3.3 Caratteristiche dell'impatto potenziale

3.3.1 Portata dell'impatto

L'intervento è di ristrutturazione e riqualificazione di strutture esistenti di analoga destinazione, data la non rilevante consistenza complessiva, gli eventuali riflessi della sua realizzazione hanno una portata molto limitata di modificazione rispetto allo stato attuale.

3.3.2 Natura transfrontaliera dell'impatto

L'intervento di cui trattasi non presenta caratteristiche tali da configurare impatti aventi una natura transfrontaliera.

3.3.3 Ordine di grandezza e complessità degli impatti

Pur tenendo conto della modesta entità delle variazioni che l'intervento apporta allo stato attuale, gli aspetti ed i corrispondenti impatti che possono essere considerati dal presente studio sono rappresentati da:

- Modificazioni del paesaggio e del territorio;
- Interazione con le specie floristiche e la vegetazione e con la fauna e l'avifauna migratoria e stanziale;
- Variazioni apportate allo strato superficiale dell'area.

Le emissioni acustiche anomale rispetto all'attuale condizione sono riconducibili infatti, solo alla fase di cantiere.

Modificazione del paesaggio e del territorio

L'intervento oggetto del presente studio non prevede modificazioni del paesaggio e del territorio che non siano già state precedentemente valutate.

Interazione con la flora e con la fauna

L'intervento così come previsto non può minimamente influenzare o apportare modificazioni in riferimento alle caratteristiche della flora, della fauna, degli ecosistemi nonché il clima e microclima.

In particolare, dal punto di vista ambientale non interagirà con unità ecosistemiche vulnerabili, né produrrà la scomparsa di specie vegetali e/o animali attualmente presenti nell'ambito di riferimento, né concorrerà a variazioni significative delle popolazioni attualmente presenti nell'ambito.

Aspetti geologici e geomorfologici del sito

Per quanto rilevato, tenuto conto che nell'ambito interessato le indagini specialistiche non hanno rilevato particolari condizioni geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del territorio tali da inficiare la stabilità dell'insediamento previsto, né da configurare un possibile rischio di inquinamento, è possibile esprimere una valutazione positiva della fattibilità dell'intervento.

Aspetti acustici

Per quanto fin qui detto e rappresentato anche nei capitoli precedenti, si può asserire che un impatto di lieve entità sarà prodotto solo in fase di realizzazione delle opere.

3.3.4 Probabilità dell'impatto

Per quanto riguarda le componenti ambientali generalizzate prese in considerazione si ritiene che l'intervento possa produrre impatti:

- 1) con poca probabilità sull'ambiente atmosferico, limitatamente alla fase di cantiere;
- 2) nessuna probabilità sull'ambiente idrico superficiale e sotterraneo, in quanto scarsamente interessato se non per le variazioni dei drenaggi e dei deflussi, che in ogni caso sono limitati nella fase di cantiere;
- 3) nessuna probabilità sul suolo, essendo una componente coinvolta in misura limitata dagli scavi e dai rinterri che si opereranno durante la fase di cantiere;
- 4) probabilmente positivo sul territorio, in quanto coerente con le previsioni urbanistiche e comunque poco rilevante poiché ridistribuisce dotazioni e servizi esistenti;
- 5) positivo sul paesaggio, in quanto elimina detrattori ambientali costituiti da vecchi capannoni e sovrastrutture maggiormente impattanti (vedi alti acquascivoli) e riqualifica l'edificio ex discoteca;

- 6) probabilmente positivo su flora e vegetazione, in quanto prevede un consistente nuovo impianto di specie arboree autoctone;
- 7) nessuna probabilità sulla fauna, in quanto non modifica la pressione insediativi esistente;
- 8) probabilmente positivo sul sistema antropico ed antropizzato (società e sistemi produttivi), che potrà beneficiare in senso occupazionale;
- 9) nessuna probabilità sulla salute della popolazione, non essendo in alcun modo minacciata, né dal punto di vista tecnologico, né funzionale.

3.3.5 Durata, frequenza e reversibilità dell'impatto

I fattori di pressione che sono stati presi in considerazione, sono di seguito specificati:

- 1) emissioni in atmosfera (comprendenti anche la produzione di odori molesti): assenti a parte polveri ed odori durante la fase di costruzione;
- 2) utilizzazione di sostanze chimiche: assente;
- 3) utilizzazione delle acque e di altre risorse naturali: assente o bassissima, a parte l'uso;
- 4) contaminazione del suolo e del sottosuolo: in genere assente o possibile solo durante la fase di costruzione per perdita d'olio da qualche macchinario per i lavori edili;
- 5) scarichi di reflui: ordinari;
- 6) produzione di rifiuti: ordinaria;
- 7) produzione di rumori e vibrazioni: assente o possibile solo durante la fase di cantiere;
- 8) variazioni visive e del paesaggio: rientranti all'interno delle previsioni urbanistiche;
- 9) interazione con la fauna (disturbo recato alle popolazioni esistenti di tipo stanziale o occasionalmente e/o stagionalmente gravitanti sull'area di interesse): in nessuna misura rispetto alla situazione attuale;
- 10) interazione con la vegetazione e la flora (disturbo arrecato alle specie esistenti e variazioni alla loro distribuzione): in misura positiva per la introduzione di specie arboree autoctone;
- 11) alterazione del suolo e del drenaggio superficiale: operata solo a seguito delle opere di scavo e movimento terra per la realizzazione di fondazioni;
- 12) variazione della fruibilità dell'area: nessuna variazione essendo un'area destinata ad analoga attività.

CONCLUSIONI

Dal presente Studio Preliminare Ambientale è possibile trarre le seguenti conclusioni.

- Dal quadro di riferimento programmatico è emerso:
che il progetto è coerente con la pianificazione e la programmazione nazionale, regionale, provinciale e locale in materia di gestione dei rifiuti. L'area in cui ricade il progetto non è sottoposta a condizionamenti o vincoli particolari dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto si inserisce in una zona omogenea già prevista dalla strumentazione urbanistica vigente.
- Dal quadro di riferimento ambientale è emerso che la zona in cui ricade il progetto: non è sottoposta a vincoli idrogeologici, archeologici, architettonici, storico culturali, ma soltanto al vincolo paesaggistico; non ricade all'interno di un'area naturale protetta, né di un Sito di Interesse (SIC) né di una Zona di protezione Speciale (ZPS).
- Dall'analisi e dalla valutazione dei potenziali impatti ambientali è emerso che: l'impatto ambientale residuo è da ritenersi nel complesso basso.
Pertanto, in conclusione, alla luce di quanto esposto nel presente Studio Preliminare Ambientale, analizzati gli impatti indotti dalla realizzazione e dall'esercizio dell'intervento in oggetto, si può asserire che l'intervento previsto per la ristrutturazione e riqualificazione del complesso Rolling Park con la trasformazione in Villaggio Turistico, proposto dalla TALIA Gestioni S.p.A. , risulta in linea con gli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale, ritenendo altresì dimostrata la completa sostenibilità ambientale dell'opera così come progettata.

Tagliacozzo, li

Ing. Franco Di Giannantonio

Arch. Carlo Tellone