

REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI GRESSONEY SAINT JEAN



PROGETTO PRELIMINARE

AMPLIAMENTO DEL CAMPO DA GOLF E RELATIVO CENTRO SERVIZI

Committente

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GRESSONEY SAINT JEAN



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
ORDRE DES INGENIEURS
DE LA REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE

Dott. Ing
Ferruccio VOGLIANO



EIGCA
EUROPEAN INSTITUTE OF
GOLF COURSE ARCHITECTS

R.cs

CENTRO SERVIZI

Data

Novembre 2011

Scala

RELAZIONE CENTRO SERVIZI

PREMESSA

Da quasi venti anni a Gressoney Saint Jean è possibile praticare, oltre a varie attività sportive, anche il golf.

Il gioco del golf ha assunto nel tempo un'importanza determinante per il turismo estivo della vallata e inserisce Gressoney tra le destinazioni alpine che possono vantarsi di offrire alla propria clientela uno sport di prestigio e in crescita in tutto il mondo.

L'attuale percorso di 9 buche si svolge prevalentemente sulla piana di Dresal, a nord del paese. Nella stessa zona, durante la stagione invernale, si snoda la pista di fondo.

Attualmente alcune costruzioni prefabbricate in legno ospitano la segreteria del golf club, il centro sociale con relativo posto ristoro, dei servizi igienici, gli spogliatoi e un magazzino. Tali strutture insistono nella zona, tra le località di Ondre Dresal e di Borgofier, destinata a servizi per campi sportivi nel PRGC e risultano ormai inadeguate alle loro funzioni.

L'Amministrazione comunale prevede, quindi, la realizzazione di un centro servizi per il golf e per il fondo, che soddisfi le esigenze riscontrate con efficienza ed economicità.

Il progetto si localizza nell'unica superficie disponibile allo scopo: in prossimità del golf e del fondo il Piano Regolatore Generale Comunale non individua altre zone destinate a servizi, la posizione è strategica rispetto al campo da gioco ed alle piste da sci, è dotata di un parcheggio nelle vicinanze, il terreno è di proprietà comunale, l'area non rientra in zona rossa in nessuna perimetrazione prevista dagli art. 35, 36 e 37 della L.R. 06 aprile 1998 n°11. Nessuna alternativa proponibile è possibile nel contesto esistente.

PROGETTO

L'area utilizzata è definita dagli spazi indispensabili ai servizi richiesti e da criteri di gestione, che fanno riferimento all'esperienza maturata nel passato. Le caratteristiche principali del volume sono legate alla necessità di un sviluppo longitudinale, nella direzione nord – sud, perché in senso trasversale il terreno è limitato ad ovest dalla distanza dai confini della

proprietà privata adiacente e ad est dal campo di gioco, che non può essere ulteriormente ristretto; inoltre si è mantenuto un solo livello verticale per adattarsi alla morfologia della piana, in cui prevale la dimensione orizzontale, senza volere ottenere un effetto visivo troppo forte sull'ambiente naturale.

Nella pianta di progetto in scala 1:100 si individuano i vari locali:

- la segreteria, posizionata a sud, accoglie gli ospiti che raggiungono la struttura dal posteggio lungo una stradina pedonale;
- successivamente sono disposti i locali di deposito per le attrezzature ed i servizi, dotati di spogliatoi con docce, lavandini e gabinetti;
- un locale interrato di ricovero per i carts è accessibile a sud/est e controllabile dall'ufficio di segreteria;
- a nord, la parte più ampia ospita il bar ed il ristorante, veri centri di aggregazione per i praticanti delle attività sportive; dove inoltre le squadre possono ristorarsi durante le pause di gioco, in occasione delle gare si svolgono le premiazioni e la sera l'organizzazione di cene rappresenta un'attrattiva di incontro per soci ed amici.

Per evitare un lunga ed identica soluzione visiva su tutto il fabbricato si è adottato un tetto tradizionale in lose su una struttura rivestita in legno per il bar/ristorante, mentre la zona dei servizi e della segreteria si distingue per la facciata lineare in intonaco e legno ed il solaio ricoperto con terreno vegetale. Un marciapiede percorre il perimetro non interrato dell'edificio ed è protetto in parte dallo spiovente del tetto e in parte da una mensola inclinata in vetro e legno.

L'interno del bar/ristorante sarà caratterizzato da 6 capriate in legno di larice con interasse di circa 3 metri, dal rivestimento in legno, dal pavimento in piastrelle tipo pietra naturale e da un camino. La cucina, dotata di cappa aspirante, ha una disposizione funzionale sia per il ristorante che per il bar ed il servizio de hors ed è supportata da un comodo magazzino. L'alimentazione per i fuochi e l'attrezzatura di preparazione dei pasti sarà a GPL ed è prevista un'apertura a pavimento verso l'esterno, una sonda di allarme ed una porta a chiusura automatica in caso di fuga del gas.

I servizi spogliatoi per signore e signori sono dotati di 2 docce e 2 lavandini e di gabinetti raggiungibili senza dover attraversare la zona spogliatoio. Un sistema di ventilazione forzata con recupero di calore consente il regolare cambio d'aria.

I depositi, per le sacche da golf o gli sci da fondo, hanno 2 ingressi e sono comunicanti all'interno per consentire un'ampia flessibilità d'uso. Il loro utilizzo comprende anche il ricovero delle attrezzature specifiche del campo da gioco o delle piste sciabili.

L'ufficio di segreteria, indispensabile per accogliere la clientela, consente un facile controllo sui passaggi e sull'utilizzo dei carts. L'interno avrà finiture simili al bar/ristorante.

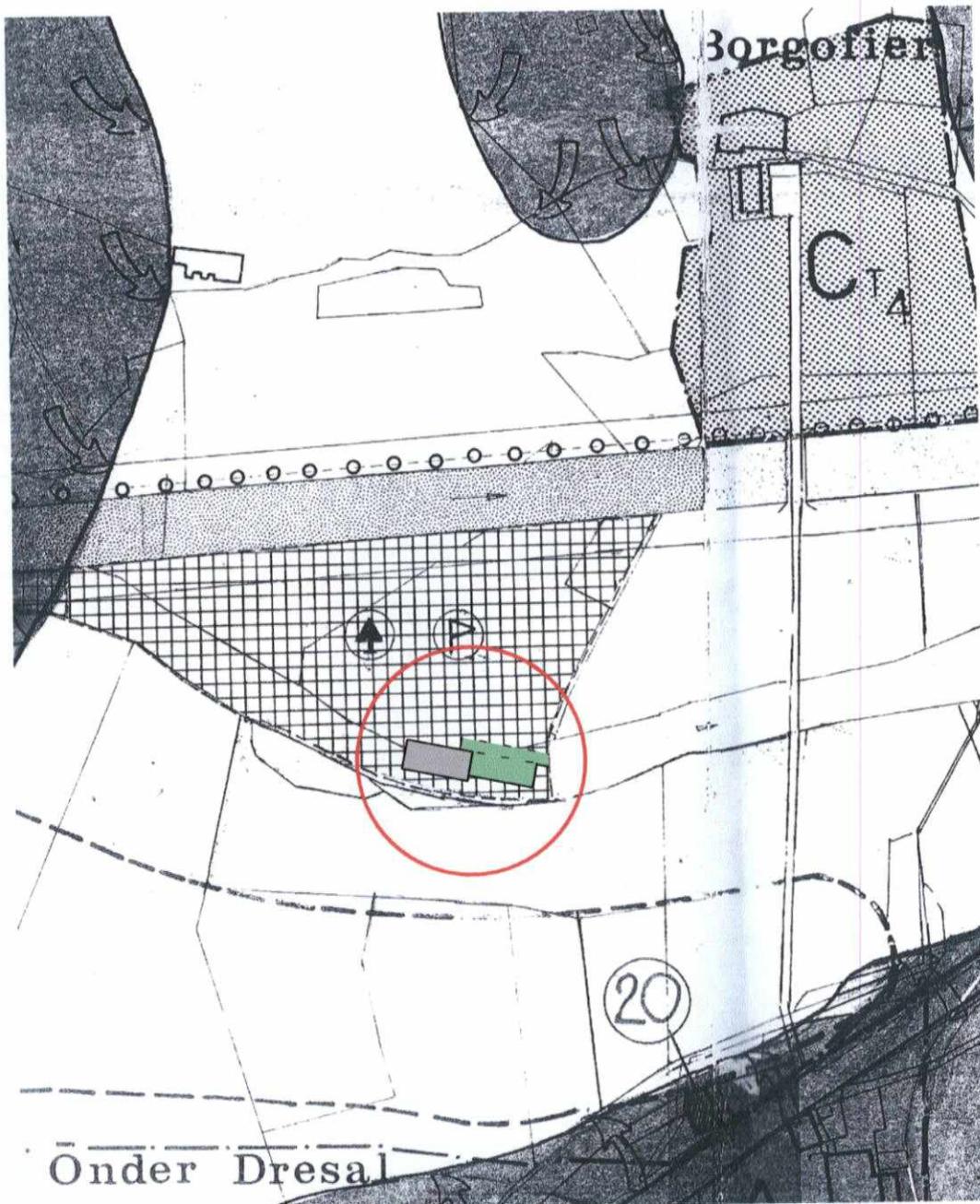
La caldaia servirà varie zone con controllo indipendente delle temperature e con misurazione dei consumi di riscaldamento ed acqua calda sanitaria separata tra la zona bar/ristorante ed gli altri locali. Nella planimetria allegata si distinguono le zone riscaldate rispettivamente a pavimento, con radiatori e con ventilconvettori. Sulla copertura piana verranno posizionati 10 metri quadrati di pannelli solari con il doppio scopo di riscaldare l'acqua sanitaria e di supportare il riscaldamento a pavimento. La fonte di energia rinnovabile prevista supera abbondantemente il 50%, richiesto dalla legge, per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Essendo già presenti la rete fognaria, l'acquedotto e la linea di alimentazione elettrica, sono previsti soltanto i necessari allacciamenti.

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento alla cartografia degli ambiti inedificabili (L.R. 06 aprile 1998 n°11 e s.m.i., artt. 35, 36 e 37) adottata con D.C.C 14 novembre 2002 n°63 ed approvata con D.G.R. 26 maggio 2003 n°2094, l'area:

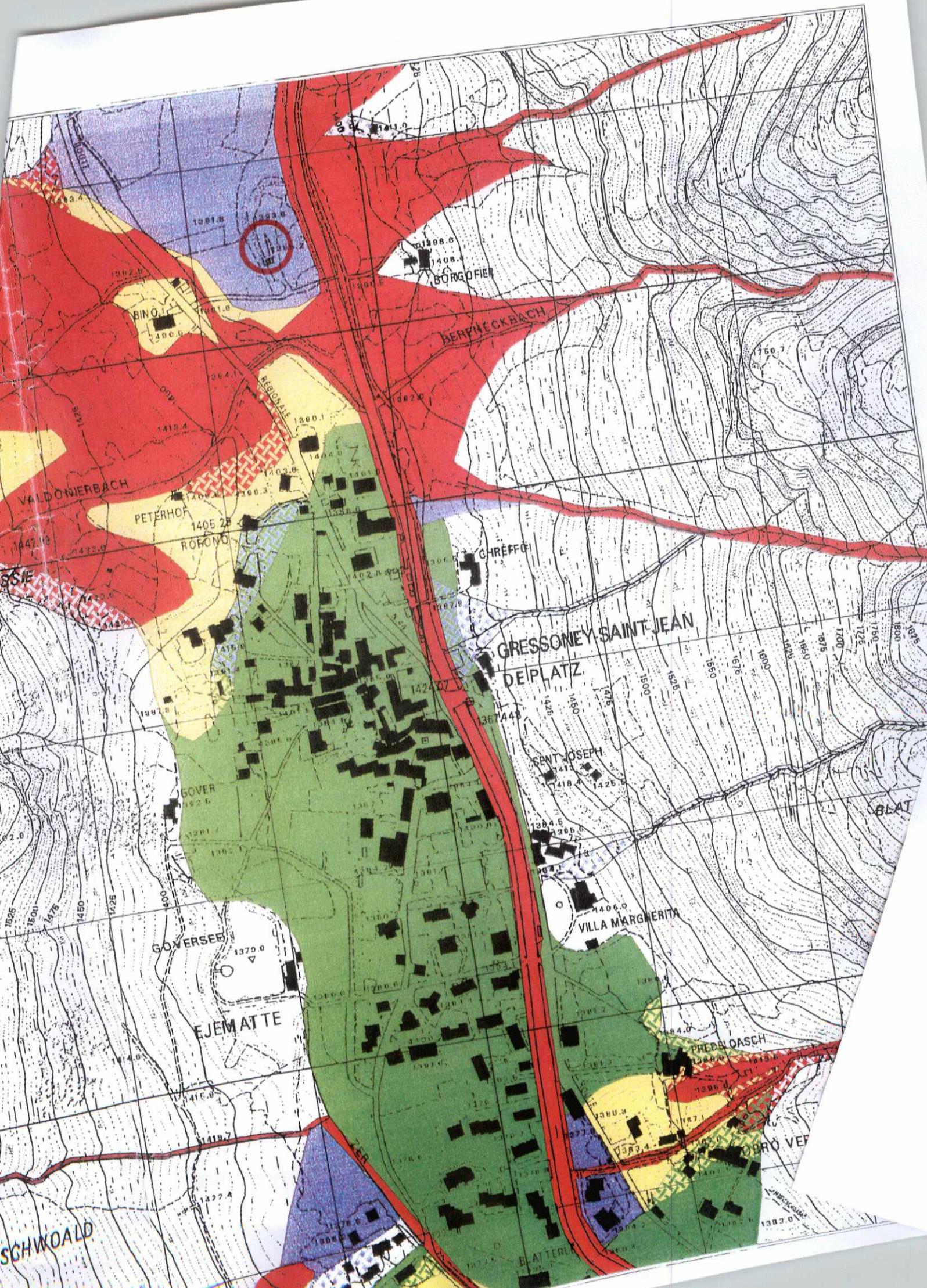
- non rientra nella perimetrazione prevista dall'art. 35 (terreni sede di frane);
- rientra nella perimetrazione prevista dall'art. 36 (terreni a rischio inondazioni) in area di cautela, fascia **Ic** assimilabile alle zone di fascia **B**;
- rientra nella perimetrazione prevista dall'art. 37 (terreni a rischio valanghe e slavine) in area a debole rischio (fascia **V3**).

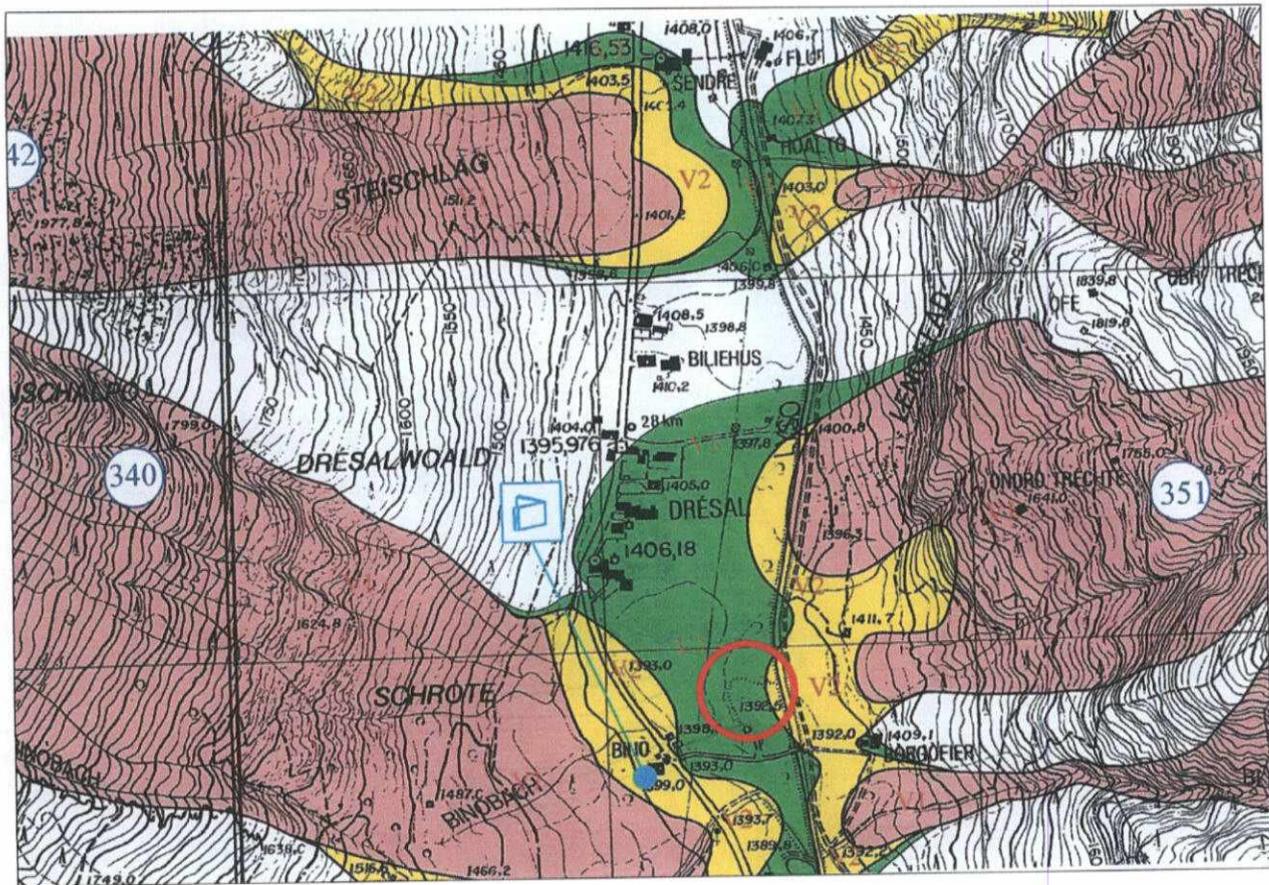


Estratto dal PRGC di Gressoney Saint Jean

AREA DI SERVIZIO - C) Nucleo elementare di verde e Campi sportivi

Scala 1:2000





ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA
DELLE VALANGHE
Scala 1:1.0000

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI
GRESSONEY SAINT JEAN**

AMPLIAMENTO DEL CAMPO DA GOLF
E RELATIVO CENTRO SERVIZI

stima lavori: CENTRO SERVIZI

SCAVI E RILEVATI

SCAVI	mc	512.925 a €. / mc	7.00 = €.	3 590.47
RILEVATI E RIEMPIMENTI	mc	459.550 a €. / mc	15.00 = €.	6 893.25
SISTEMAZIONE A VERDE	mc	126.700 a €. / mc	12.00 = €.	1 520.40

OPERE IN CEMENTO ARMATO

MAGRONI	mc	53.705 a €. / mc	80.00 = €.	4 296.40
C.A. DI FONDAZIONE	mc	49.155 a €. / mc	245.00 = €.	12 042.98
C.A. PER MURI	mc	118.809 a €. / mc	550.00 = €.	65 344.95
C.A. PILASTRI E TRAVI	mc	1.800 a €. / mc	810.00 = €.	1 458.00
SOLAI A LASTRE	mq	223.800 a €. / mq	125.00 = €.	27 975.00

MURATURA

MURATURA IN PIETRA	mc	8.390 a €. / mc	130.00 = €.	1 090.70
MATTONI IN POROTON DA 12	mq	165.240 a €. / mq	55.00 = €.	9 088.20
LASTRE DI GESSO	mq	36.000 a €. / mq	60.00 = €.	2 160.00

TETTO

CAPRIATE	mc	6.619 a €. / mc	1 700.00 = €.	11 252.30
TRAVI E PUNTONI	mc	9.296 a €. / mc	875.00 = €.	8 134.00
PACCHETTO DI COPERTURA	mq	237.720 a €. / mq	78.00 = €.	18 542.16
ASSITO E LOSE	mq	238.000 a €. / mq	93.00 = €.	22 134.00
CAMINI	n	4.000 a €. / n	800.00 = €.	3 200.00
LUCERNARI	n	6.000 a €. / n	500.00 = €.	3 000.00

OPERE DI LATTONIERE

GRONDE	m	58.000 a €. / m	35.00 = €.	2 030.00
PLUVIALI	m	24.500 a €. / m	28.50 = €.	698.25
TERMINALI	n	7.000 a €. / n	60.00 = €.	420.00
CONVERSE, SCOSSALINE	mq	16.000 a €. / mq	84.00 = €.	1 344.00
MANTO DI LAMIERA GRECATA	mq	238.000 a €. / mq	23.00 = €.	5 474.00

SOTTOFONDI

SOTTOFONDO IN GHIAIA	mc	20.460 a €. / mc	34.00 = €.	695.64
IGLOO CON BATTUTO IN C.A.	mq	293.000 a €. / mq	42.00 = €.	12 306.00
SOTTOFONDI PER PAVIMENTI	mq	342.500 a €. / mq	25.00 = €.	8 562.50

PAVIMENTI

PAVIMENTO BAR, RISTORANTE E SEGRETERIA	mq	147.090 a €. / mq	75.00 = €.	11 031.75
PAVIMENTO CUCINA	mq	21.000 a €. / mq	40.00 = €.	840.00
PAVIMENTO SERVIZI E SPOGLIATOI	mq	63.260 a €. / mq	40.00 = €.	2 530.40
PAVIMENTO DEPOSITI E C.T.	mq	78.080 a €. / mq	40.00 = €.	3 123.20
PAVIMENTO RICOVERO CARTS	mq	25.600 a €. / mq	40.00 = €.	1 024.00
MARCIAPIEDE IN PIETRA	mq	86.520 a €. / mq	135.00 = €.	11 680.20

RIVESTIMENTI

INTONACI INTERNI	mq	587.250 a €. / mq	20.00 = €.	11 745.00
PIASTRELLE	mq	196.880 a €. / mq	42.00 = €.	8 268.96
LEGNO INTERNO	mq	51.970 a €. / mq	50.00 = €.	2 598.50
LEGNO ESTERNO	mq	94.800 a €. / mq	50.00 = €.	4 740.00

CAPPOTTO ISOLANTE CON INTONACO

mq	63.060 a €. / mq	80.00 = €.	5 044.80
----	------------------	------------	----------

ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI**IMPERMEABILIZZAZIONI CONTRO TERRA**

mq	462.358 a €. / mq	20.00 = €.	9 247.16
----	-------------------	------------	----------

ISOLAMENTI CONTRO TERRA

mq	233.400 a €. / mq	20.00 = €.	4 668.00
----	-------------------	------------	----------

ISOLAMENTI PARETI ESTERNE

mq	171.495 a €. / mq	35.00 = €.	6 002.32
----	-------------------	------------	----------

ISOLAMENTO INTERNO

mq	97.250 a €. / mq	5.00 = €.	486.25
----	------------------	-----------	--------

GUAINE PROTETTIVE ANTIRADICE

mq	465.000 a €. / mq	3.00 = €.	1 395.00
----	-------------------	-----------	----------

SERRAMENTI**SERRAMENTI EST. FINESTRE**

crp	1.000 a €. / crp	15 700.00 = €.	15 700.00
-----	------------------	----------------	-----------

SERRAMENTI EST. PORTE

crp	1.000 a €. / crp	18 346.00 = €.	18 346.00
-----	------------------	----------------	-----------

VETRI FISSI CAPRIATA

crp	1.000 a €. / crp	2 040.00 = €.	2 040.00
-----	------------------	---------------	----------

MAGGIORAZIONE VETRI ANTISFONDAMENTO

crp	1.000 a €. / crp	2 905.00 = €.	2 905.00
-----	------------------	---------------	----------

MAGGIORAZIONE FERRAMENTA FORTE

crp	1.000 a €. / crp	1 402.00 = €.	1 402.00
-----	------------------	---------------	----------

MAGGIORAZIONE VETRI DOPPIA CAMERA

crp	1.000 a €. / crp	4 607.00 = €.	4 607.00
-----	------------------	---------------	----------

PORTONE CARTS

n	1.000 a €. / n	2 500.00 = €.	2 500.00
---	----------------	---------------	----------

PORTE INTERNE

n	13.000 a €. / n	400.00 = €.	5 200.00
---	-----------------	-------------	----------

PORTE AUTOMATICHE CUCINA

n	2.000 a €. / n	2 500.00 = €.	5 000.00
---	----------------	---------------	----------

VERNICIATURE E TINTEGGIATURE**IDROPITTURA**

mq	650.450 a €. / mq	10.00 = €.	6 504.50
----	-------------------	------------	----------

OPERE DI ALLACCIAMENTO**ALLACCIAMENTO ACQUEDOTTO**

crp	1.000 a €. / crp	2 500.00 = €.	2 500.00
-----	------------------	---------------	----------

ALLACCIAMENTO FOGNATURA

crp	1.000 a €. / crp	2 500.00 = €.	2 500.00
-----	------------------	---------------	----------

ALLACCIAMENTO LINEA ELETTRICA

crp	1.000 a €. / crp	1 500.00 = €.	1 500.00
-----	------------------	---------------	----------

OPERE VARIE**PROVE PENETROMETRICHE**

crp	1.000 a €. / crp	1 600.00 = €.	1 600.00
-----	------------------	---------------	----------

RINGHIERA COPERTURA A PRATO

m	25.000 a €. / m	50.00 = €.	1 250.00
---	-----------------	------------	----------

CAMMINETTO

n	1.000 a €. / n	5 000.00 = €.	5 000.00
---	----------------	---------------	----------

VENTILAZIONE SERVIZI/SPOGLIATOI

crp	1.000 a €. / crp	3 000.00 = €.	3 000.00
-----	------------------	---------------	----------

CAPPA CUCINA SU FUOCHI

crp	1.000 a €. / crp	4 700.00 = €.	4 700.00
-----	------------------	---------------	----------

CAPPA CUCINA LAVAGGIO

crp	1.000 a €. / crp	2 000.00 = €.	2 000.00
-----	------------------	---------------	----------

PASSAFUORI IN LEGNO CON VETRO

crp	1.000 a €. / crp	2 500.00 = €.	2 500.00
-----	------------------	---------------	----------

IMPIANTO TERMICO**CALDAIA CON BOLLITORE PER SOLARE**

crp	1.000 a €. / crp	14 000.00 = €.	14 000.00
-----	------------------	----------------	-----------

BOLLITORE RICICLO

n	1.000 a €. / n	1 500.00 = €.	1 500.00
---	----------------	---------------	----------

SERBATOIO GASOLIO

n	1.000 a €. / n	4 000.00 = €.	4 000.00
---	----------------	---------------	----------

CANNA FUMARIA

n	1.000 a €. / n	1 200.00 = €.	1 200.00
---	----------------	---------------	----------

CONTACALORIE

n	3.000 a €. / n	500.00 = €.	1 500.00
---	----------------	-------------	----------

CONTALITRI

n	3.000 a €. / n	50.00 = €.	150.00
---	----------------	------------	--------

COLLETTORI SOLARI

mq	10.000 a €. / mq	1 115.00 = €.	11 150.00
----	------------------	---------------	-----------

RISCALDAMENTO PAVIMENTO

mq	180.060 a €. / mq	60.00 = €.	10 803.60
----	-------------------	------------	-----------

RISCALDAMENTO CON RADIATORI

n	6.000 a €. / n	440.00 = €.	2 640.00
---	----------------	-------------	----------

RISCALDAMENTO CON VENTILCOVETTORI

n	4.000 a €. / n	420.00 = €.	1 680.00
---	----------------	-------------	----------

ASSISTENZA MURARIA

crp	1.000 a €. / crp	2 500.00 = €.	2 500.00
-----	------------------	---------------	----------

IMPIANTO SANITARIO

LAVANDINI CON RUBINETTERIA	n	11.000 a €. / n	200.00 = €.	2 200.00
WATER E BIDET CON RUBINETTERIA	n	7.000 a €. / n	200.00 = €.	1 400.00
DOCCE CON RUBINETTERIA	n	5.000 a €. / n	220.00 = €.	1 100.00
PUNTO SANITARIO CON ALIMENTAZIONE E SCARICO	n	27.000 a €. / n	340.00 = €.	9 180.00
ASSISTENZA MURARIA	crp	1.000 a €. / crp	2 500.00 = €.	2 500.00

IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO DI TERRA	crp	1.000 a €. / crp	1 032.00 = €.	1 032.00
IMPIANTO ELETTRICO BAR/RISTORANTE	crp	1.000 a €. / crp	10 700.00 = €.	10 700.00
IMPIANTO ELETTRICO GOLF E FONDO	crp	1.000 a €. / crp	7 200.00 = €.	7 200.00
IMPIANTO CONTROLLO RISCALDAMENTO	crp	1.000 a €. / crp	6 550.00 = €.	6 550.00
IMPIANTO ANTENNA TV-SAT CON 4 PRESE	crp	1.000 a €. / crp	1 445.00 = €.	1 445.00
IMPIANTO RILEVAZIONE GAS	crp	1.000 a €. / crp	1 680.00 = €.	1 680.00
IMPIANTO RILEVAZIONE INCENDIO	crp	1.000 a €. / crp	6 260.00 = €.	6 260.00
IMPIANTO ANTINTRUSIONE BAR/RISTORANTE	crp	1.000 a €. / crp	2 453.00 = €.	2 453.00
IMPIANTO ANTINTRUSIONE GOLF E FONDO	crp	1.000 a €. / crp	2 769.00 = €.	2 769.00
APPARECCHI ILLUMINANTI NORMALI E D'EMERGENZA	crp	1.000 a €. / crp	11 700.00 = €.	11 700.00
ASSISTENZA MURARIA	crp	1.000 a €. / crp	7 000.00 = €.	7 000.00

ALLESTIMENTO CANTIERE E SICUREZZA

crp	1.000 a €. / crp	16 000.00 = €.	16 000.00
Importo complessivo dei lavori		€.	550 725.84