



## RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO "EX COLONIA" IN LOCALITÀ "AL SANTEL" NEL COMUNE DI ZAMBANA PROVINCIA DI TRENTO

### PREMESSA

L'area dell'intervento è ricompresa nel distretto turistico montano della Paganella recentemente interessato da un ingente programma di investimenti per la riqualificazione e l'ammodernamento del sistema turistico della neve, che si integra e completa con il rilancio turistico nel periodo estivo. Il presente progetto prevede la ristrutturazione della colonia, in località "Al Santel", con cui l'Amministrazione di Zambana intende predisporre una *struttura ad uso sociale-ricettivo, a disposizione di associazioni o gruppi che desiderino approfondire la conoscenza della realtà locale*. L'intervento è inserito in una politica ecologico/ambientale programmata per il rilancio della Paganella, e prevede il recupero dell'edificio in disuso dell'ex colonia di Zambana per promuovere la conoscenza delle tematiche e delle specificità ambientali della zona.

### UN PROGETTO ECOSOSTENIBILE

Il piano Energetico - Ambientale del Trentino, approvato con D.G.P. n. 2438 del 03.10.2007, prevede di ridurre le emissioni di anidride carbonica in provincia di circa 300.000 tonnellate, riservando all'efficienza energetica in edilizia un ruolo primario.

La promozione di edifici a basso consumo ricopre un ruolo determinante per garantire il raggiungimento degli obiettivi relativi al risparmio energetico che la Provincia si è posta, per cui ha sviluppato una serie di iniziative per potenziare l'edilizia sia privata sia pubblica nei settori delle tecnologie dell'ambiente, dell'edilizia sostenibile e delle fonti rinnovabili. Per realizzare gli obiettivi della diffusione della sostenibilità nell'attività edilizia, sono stati adottati gli strumenti di valutazione per individuare, nei vari contesti operativi, le caratteristiche di efficienza di un edificio. In particolare, la Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province Autonome, ha approvato in data 15.01.2004 le linee guida denominate "*Protocollo ITACA per la valutazione della qualità energetica-ambientale di un edificio*".

Il presente progetto, ricompreso tra i beneficiari di finanziamento europeo volto alla promozione dei principi dell'ecosostenibilità, si pone come obiettivo la certificazione ecologico- ambientale dell'edificio nella categoria ITACA – classe B, riservando a tal fine particolare attenzione agli aspetti dell'eco-compatibilità, del basso consumo energetico e del basso impatto ambientale. Per la sua ubicazione, la sua specificità e la sua destinazione funzionale, siffatta struttura potrebbe rappresentare in tal senso un significativo modello.

### DESCRIZIONE DELL'ESISTENTE

#### a) INQUADRAMENTO GENERALE

L'area d'intervento è situata in località "Santel", nei pressi di Fai della Paganella, ad una altitudine di circa m 1.100 ed è raggiungibile dalla strada comunale che devia dalla Provinciale n. 64 di collegamento tra Fai ed Andalo.

La zona, come tutta la Paganella, è caratterizzata dalla presenza di aree a bosco ed a pascolo. Il manufatto è situato su uno spazio pianeggiante, al confine del bosco di conifere, e si affaccia a nord verso un rilievo collinare a prato, da cui è separato dalla strada di accesso. Tale strada, prosegue, fino alla pista denominata "La Rocca" situata a breve distanza.

#### b) CARATTERISTICHE DEL SITO

L'intervento viene a situarsi in una zona di notevole pregio paesaggistico, particolarmente idonea sotto il profilo ambientale in quanto isolata rispetto ai centri abitati ed immersa nel verde, disposta in modo da offrire un'ampia panoramica del circondario. La sua posizione è facilmente raggiungibile da Fai della Paganella, da Andalo e da Cavedago ed offre la possibilità di un facile utilizzo sia durante l'estate che nella stagione invernale.

#### c) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO ESISTENTE

L'edificio, in disuso da alcuni decenni, ha origine presumibilmente nell'800 quale ricovero per l'alpeggio (malga). Si trattava di un edificio delle medesime dimensioni di pianta, forse più basso, caratterizzato da due porticati liberi posti alle estremità, con grandi fori ad arco sui tre lati liberi ancora perfettamente riconoscibili nel tessuto murario. E' presumibile che la muratura presentasse altre aperture di piccola dimensione la cui scansione ha caratterizzato la successiva trasformazione.

Negli anni '30 il fabbricato subisce una radicale ristrutturazione, con nuova destinazione a colonia estiva per bambini dedicata (forse) ad Arnaldo Mussolini, fratello del Duce. L'edificio viene rialzato con l'aggiunta di un livello sottotetto e dotato di grandi aperture ritmate, mentre il tetto è impreziosito dai tagli di falda alla "slava" e dagli abbaini in gronda, con un effetto complessivo di indubbia suggestione. Ad una più approfondita analisi l'intervento appare talora posticcio, caratterizzato da soluzioni scenografiche al limite del provvisorio (vedi i finti archetti delle aperture) ed anche per questo oggetto di precoce degrado.



Il lungo abbandono ha inoltre aggravato lo stato di conservazione degli elementi strutturali, sia della componente lignea che muraria. Il piano terra risulta suddiviso da tramezze trasversali in muratura, che dividono il piano di calpestio in quote differenti per rispettare l'andamento naturale del terreno. Gli spazi sono definiti dall'atrio, dai servizi, dalla cucina con dispensa, dal refettorio, e da altre sale, mentre al piano sottotetto, cui si accede tramite due ripide scale in legno poste ad est e ad ovest, si trovano le camere da letto, contigue e comunicanti. Le bucatore presentano una forma arcuata sull'esterno, mentre risultano rettangolari sul lato interno. La chiusura è garantita da un doppio serramento in legno a due ante, oltre che da scuretteri esterni in legno massiccio. La copertura a quattro falde presenta una pendenza del 58% circa, ed è caratterizzata da 8 abbaini (4 sui due lati maggiori, contrapposti tra di loro). In epoca successiva, forse negli anni '60, al fabbricato storico viene aggiunta sul lato ovest un'ampia veranda, con muri in pietra e tetto in legno "a capannone", da utilizzare quale ricovero pubblico per manifestazioni estive all'aperto.

#### d) CONSISTENZA EDILIZIA

I due manufatti esistenti si sviluppano su un'area leggermente inclinata: - edificio ex colonia, delle dimensioni di circa m 6,30 per m 50,30 di lunghezza, superficie coperta pari a m<sup>2</sup> 317 e volume m<sup>3</sup> 1.910; - edificio veranda, delle dimensioni di circa m 8,80 per m 17,00 di lunghezza, superficie coperta pari a m<sup>2</sup> 82 e volume m<sup>3</sup> 341. Sul lato a monte dell'edificio principale è presente anche un piccola cantina che si inserisce nel terreno per una profondità di m 2,35 e una lunghezza di m 5,25.

#### e) PROBLEMATICHE DI ADEGUAMENTO

I problemi di rinnovo della struttura riguardano essenzialmente i seguenti aspetti:

- il risanamento strutturale dell'edificio con rinnovo impiantistico, adeguamento funzionale e sostituzione delle componenti obsolete;
- l'adeguamento del fabbricato alle esigenze poste dalle normative di settore in materia di attrezzature ricettive, verifiche antisismiche, contenimento energetico degli edifici, isolamento acustico e superamento delle barriere architettoniche;
- l'aggiunta di un nuovo corpo per far fronte ai problemi di distribuzione interna ed impiantistica.

### DESCRIZIONE DEL PROGETTO

#### a) SCELTE ARCHITETTONICHE

Le scelte di fondo adottate per la progettazione sono le seguenti:

1. ristrutturazione integrale con sopraelevazione del fabbricato esistente;
2. realizzazione di un'addizione laterale su due livelli, ad uso distributivo e servizi;
3. demolizione e ricostruzione in diversa foggia dell'edificio veranda sul lato ovest del fabbricato;
4. realizzazione di un volume tecnico ad uso centrale termica, collegato al corpo principale mediante pensilina;
5. interventi di sistemazione esterna con modifica del sedime stradale per introduzione di nuovo parcheggio.

#### b) ASPETTI ORGANIZZATIVI

Le scelte di fondo adottate per la progettazione sono le seguenti:

1. *accessi*: l'accesso alla colonia avviene tramite la strada esistente che si delinea da ovest ad est, opportunamente sistemata in modo da consentire la realizzazione di uno spazio per posti auto. L'ingresso del corpo principale è posto sul lato minore, dopo essere entrati all'interno della veranda: si può accedere direttamente dalla strada, attraverso tre scalini, oppure dal lato opposto mediante una rampa con pendenza inferiore all'8%.

2. *sistema delle funzioni*: le attività consistono principalmente in:

##### a) attività di interesse comune

- area attività comuni, composta da: - veranda, spazio riunioni, spazio mensa, locale bar, ufficio/biblioteca - aula computer, servizi igienici;
- area notte: - n. 8 camere da letto,- servizi igienici;

##### b) attività di servizio

- locale bar, area cucina, composta da:- cucina, spogliatoio e servizi igienici per il personale di cucina, dispensa; vano pulizie ripostiglio; vano tecnico contatori; locale servizi tecnici, posto in sede staccata, composto da:- centrale termica, vano tecnico impianto termoidraulico.

Tali funzioni risultano così disposte:



**- PIANO TERRA**

L'entrata della colonia si trova sul lato ovest del fabbricato esistente, in zona baricentrica rispetto al complesso edilizio; dall'atrio si accede alla sala maestra, comprensiva di spazio riunioni (80 posti a sedere), locale bar e spazio mensa. Proseguendo verso est si arriva alla sala destinata all'ufficio e quindi alla cucina con relativi locali di servizio. Il corpo di nuova progettazione, presente sul fianco sud, ospita i servizi igienici, il vano pulizie, il ripostiglio e il vano tecnico contatori ed inverter. Tutte le aree di interesse collettivo dispongono di collegamento indipendente con l'esterno.

**- PIANO SOTTOTETTO**

Al livello superiore si accede dalla scala interna, (posta per la prima rampa nel volume esistente, e per la seconda nel nuovo volume) attrezzata con servoscala. Attraverso un corridoio, che si sviluppa per tutta la lunghezza del corpo, si entra nelle 8 camere da letto, ciascuna dotata di un proprio servizio igienico. Tutte le stanze ospitano sei posti letto (2 letti a castello e soppalco con n.2 letti) ad eccezione di quella posta più ad est, eventualmente riservata a persona disabile. Le camere, dotate inoltre di guardaroba, libreria e tavolo/scrivania, possono avere altre configurazioni funzionali per camera ad uso familiare (letto matrimoniale più due letti su soppalco). La struttura è così in grado di ricevere 46 persone a notte. Il progetto prevede, inoltre, due uscite di sicurezza in direzione del bosco.

**IMPIANTI TECNICI**

**a) IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA**

Nelle sale al piano terra si prevede l'installazione di impianto di ventilazione meccanica per fornire 2,5-3 ricambi/ora continui durante le ore di presenza (2.500 mc/h). Le unità di trattamento saranno dotate di recuperatore di calore con efficienza > 50% e batteria di postriscaldamento alimentata dall'impianto di riscaldamento. La cucina sarà fornita di un impianto di immissione d'aria a temperatura controllata con batteria allacciata all'impianto di riscaldamento. Le camere da letto saranno provviste di prese d'aria controllata nei serramenti, mentre nei bagni si prevede una macchina aspiratrice del tipo "Aldes", posta nel controsoffitto.

**b) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento prevede la dislocazione del locale centrale termica in un corpo di m 5,40 x 3,60, separato dall'edificio della colonia. La centrale termica, realizzata per ospitare un generatore combinato per il funzionamento a legna e a pellets con Pn di 35 Kw, presenterà un bollitore sanitario e un deposito pellets interrato di 5 m3. Il locale accoglierà il collettore principale di distribuzione che alimenterà i circuiti di riscaldamento, dotati di regolazione indipendente così suddivisi:

1. riscaldamento a pavimento piano terra edificio esistente;
2. riscaldamento a pavimento piano terra nuovo ampliamento;
3. riscaldamento a pavimento piano primo nuovo ampliamento;
4. riscaldamento a parete camere da letto;
5. unità trattamento aria nuovo ampliamento;
6. unità trattamento aria sale attività comuni, bagni e servizi;
7. unità trattamento aria cucina.

**c) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

Per far fronte al fabbisogno idrico è stimato un approvvigionamento al contatore di m3/ora 6 (compresi due naspi di sicurezza antincendio). Il locale tecnico ospiterà l'accumulatore per la produzione sanitaria dotato di scambiatore in acciaio inox per il riscaldamento diretto dell'acqua sanitaria; La distribuzione degli impianti idrici sarà realizzata con tubazioni in polietilene ad alta densità (pex) o multistrato con giunzioni a pressare. La rete di scarico, con colonne dotate di sfiato fino fuori tetto di pari diametro e di ispezione alla base, saranno realizzate in Ped protetto da guaina afonica o materiale plastico con pari caratteristiche acustiche. Il progetto prevede, inoltre, un impianto di recupero delle acque piovane per l'utilizzo negli scarichi dei wc e per usi non potabili.

**d) IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto previsto in progetto rientra nell'ambito di applicazione del decreto 22-01-2008, n.37 ed è soggetto a tutte le norme CEI riguardanti i materiali adottati.

E' prevista inoltre la realizzazione di centrale di produzione elettrica fotovoltaica realizzata con n.50 pannelli (dim. 0.99x1.65)posti sulla copertura lato sud per una potenzialità di circa 10 KW

Per il Comune di Zambana  
Beltrami+Dellanna Architetti Associati – Trento