



PROGETTO DEFINITIVO

TITOLO DELL'OPERA

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA VOLTI AL
RECUPERO DEL FABBRICATO EX FERRHOTEL UBICATO NELLA
CITTÀ DI PESCARA, DA ADIBIRE A RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI

Committente

COMUNE DI PESCARA

Project Manager

Arch. Tommaso Vespasiano

Resp. del procedimento

Geom. Angelo Giuliante

Progettista

Ing. Luigi Giovanni Caruso

Supporto al R.U.P.

Arch. Mario Michetti Prog. Architettonico – Impianti

Ing. Stefano Cristini Prog. Strutture

Elaborato:

RELAZIONE GENERALE
(URBANISTICA, ARCHITETTONICO,
STRUTTURE, IMPIANTI)

Codice elaborato:

DOC
01

Scala:

Il progettista:

Ing. Luigi Giovanni Caruso

Il responsabile del procedimento:

Geom. Angelo Giuliante

Project Manager:

Arch. Tommaso Vespasiano

RELAZIONE TECNICA GENERALE

OGGETTO	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA VOLTI AL RECUPERO DEL FABBRICATO “ EX FERRHOTEL”UBICATO NELLA CITTA’ DI PESCARA, DA ADIBIRE A RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI
----------------	---

UBICAZIONE

L’area oggetto di intervento identificata nello spazio recintato di pertinenza dell’ex Ferrhotel è contenuta in una superficie di circa 1500 mq, tra Corso Vittorio Emanuele II e il parcheggio della Stazione Centrale di Pescara. Si trova in una posizione strategica della città, in pieno centro cittadino, vicino alla stazione centrale, al mare e all’università.

Oltre al fabbricato storico dell’ex Ferrhotel, che affaccia su C.so V. Emanuele II a pianta regolare di forma rettangolare 44x9 mt alto circa tre livelli oltre il sottotetto, sono presenti una serie di manufatti oggetto di aggiunte successive, di forma irregolare e di altezze inferiori rispetto al manufatto principale.

L'antico albergo dei ferrovieri non passa inosservato, è in pieno centro cittadino lungo corso Vittorio Emanuele II, una delle strade preferite dai pescaresi per lo shopping. Ad eccezione di alcuni locali del piano terra, utilizzati come bar e sala biliardo, il resto dello stabile si presenta allo stato di fatto in condizioni di degrado e fatiscenza.

CENNI STORICI

I riferimenti storici scritti su questo edificio sono pochissimi. I pescaresi più anziani ricordano che l'edificio venne realizzato prima della Seconda guerra mondiale: diventò un albergo per i ferrovieri che facevano tappa a Pescara. L'edificio, venne danneggiato durante i bombardamenti del 1943 e poi restaurato nel dopoguerra. L'albergo funzionò per alcuni decenni, poi fu trasferito in via Michelangelo. Da allora rimase in disuso.

Sulla facciata principale, c'è ancora la vecchia lapide impolverata del 1917, dedicata a Cesare Battisti, che ricorda gli anni d'oro, quando l'albergo dei ferrovieri era uno dei fiori all'occhiello della città.

CONSISTENZA dello Stato di fatto

L'area oggetto di intervento, di proprietà comunale, è composta da:

Area di intervento superficie complessiva circa 1520 mq

DESCRIZIONE	LIVELLO	SUPERFICIE
1- Ex Ferrhotel:	Piano interrato h.2,15 mt	sup. 85 mq circa;
	Piano terra h. 3,75 mt	sup. 397 mq circa
	Piano primo h. 3,75 mt	sup. 397 mq circa
	Piano secondo h. 3,75 mt	sup. 397 mq circa;
	Sottotetto h.max 2,40 mt, h.min 0,70 mt	sup. 395 mq circa
2- Fabb. dopo lavoro	Piano unico h.3,50 mt	sup. 260 mq circa;
3- Ex Cent. termica	Piano unico h. media 3,60 mt	sup. 27 mq circa;
4- Uff. dopo lavoro	Piano unico h. media 2,77 mt	sup. 38 mq circa;
5- Deposito	Piano unico h. media 2,55 mt	sup. 45 mq circa;

DATI URBANISTICI E VINCOLI

L'area oggetto di intervento è censito al Catasto della Provincia di Pescara al Fg.21 p.lla 316-241.

Dal punto di vista urbanistico l'intervento insiste su sottozona A2 del PRG normata dall'art 29 delle NTA vigenti – ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI - e si configura come parziale demolizione dell'esistente con recupero ed incremento della volumetria demolita. I volumi oggetto di demolizione risultano di età più recente rispetto all'organismo architettonico principale (oggetto di tutela) e comunque privi di valore storico architettonico.

In tale sottozona le NTA vigenti recitano quanto segue:

Art. 29 – ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI

1. Sono soggetti a speciale tutela complessi immobiliari o singoli immobili di interesse archeologico, storico, artistico o di particolare pregio ambientale, i cui valori richiedono una disciplina urbanistica di salvaguardia.

2. Si distinguono:

- a) Sottozona A0 – La zona antica della città.
- b) Sottozona A1 – Organismi edilizi aventi sostanziale unità tipologica e strutturale, nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formate tali da configurarsi come significativa testimonianza di un orientamento stilistico e di una fase storica.
- c) Sottozona A2 – Organismi edilizi che, pur conservando elementi formali, tipologici e strutturali di interesse storico e ambientale, hanno subito trasformazioni e modifiche.
- d) Sottozona A3 – Ambiti caratterizzati da disegno urbano unitario.

.....

11. Negli edifici compresi in sottozona A2 è ammessa, oltre gli interventi di cui al comma che precede, anche la ristrutturazione parziale, al fine di recuperare un'unità tipologica ed architettonica ed il miglioramento igienico ed abitativo, limitatamente ai seguenti interventi:

- a) il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse eccezionalmente nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- b) il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda ed il numero dei piani;
- c) il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale, esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessità;

d) l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti che rispondano alle norme di legge per l'abitabilità relativamente alle altezze interne;
e) nel caso di cui alla lettera d), salvo il recupero di eventuali elementi originali finalizzati alla illuminazione ed areazione dei sottotetti, è ammessa la realizzazione di limitate aperture nelle falde interne che non alterino l' unitarietà della copertura;
f) sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), c), d), e); è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste sono pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale;
g) la realizzazione di aperture nelle falde che non alterino l'unitarietà della copertura ed il ripristino di eventuali elementi originari finalizzati all'aerazione ed alla illuminazione dei sottotetti....

Pertanto, in relazione agli interventi previsti sull'edificio esistente, essi risultano perfettamente congruenti con i commi da a) a g) del citato punto 11 dell'art 29.

Per quanto concerne la realizzazione del NUOVO EDIFICIO, della cubatura di MC 4272.54, considerando che il Volume totale delle demolizioni risulta essere di MC 1371.47 (MC 1149.55 al piano terra dell'edificio esistente dell'ex Ferrhotel e di 221.92 MC al piano primo), comporta un incremento della volumetria esistente per complessivi 3001.07 MC.

L'incremento della volumetria sopra indicata è funzionale alla rispondenza del progetto ai requisiti tecnici richiesti dal Bando Ministeriale oggetto della presente redazione.

Non insistono sull'area di intervento vincoli urbanistici.

L'edificio preesistente dell'ex Ferrhotel è sottoposto a parere della "Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici" in quanto edificio pubblico vincolato da oltre 50 anni dal D.Lgs. n. 42 del 2004 e succ. modifiche ed integrazioni.

Nella tavola n.7.2.07.PE.01/var del Piano stralcio difesa alluvioni, l'area oggetto d'intervento è così ricompresa: l'edificio esistente, ex-ferrhotel, ricade in zona a "rischio pericolosità media", mentre il nuovo edificio da realizzare, insiste per una piccola porzione, verso sud, in zona "rischio pericolosità moderata, mentre l'altra metà verso nord, è fuori dalle zone di rischio indicate nel piano stralcio difesa alluvioni.

Ulteriori pareri saranno necessari da parte degli Enti preposti al rilascio, quali Comune, Ausl, VV.F., Servizio del Genio Civile della Provincia di Pescara, ecc., ecc.

OBIETTIVI E RIFERIMENTI

L'Amministrazione Comunale ha inteso partecipare al bando pubblicato sulla G.U. in data 09.02.2017 dal "*Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca*" per il cofinanziamento di nuove strutture residenziali universitarie, con l'intento di perseguire i seguenti obiettivi:

- *Conferire all'edificio una funzione conforme agli usi richiesti dal bando e risponda alla domanda crescente di alloggi studenteschi, avvalendosi anche dei requisiti di strategici di posizione, al centro della città, vicino alla stazione, al mare e all'università;*

- *Ridisegnare* un'area indefinita e disordinata, posta al centro del tessuto cittadino a confine del maggiore spazio libero della città, oggi destinato a parcheggio.
- *Restituire* alla Città, un edificio che appartiene alla sua memoria, che in passato costituiva uno degli elementi di riferimento del tessuto urbanistico;
- *Utilizzare* l'immobile preesistente per usi compatibili alla propria tipologia distributiva e compositiva senza che le modifiche ne stravolgano l'impostazione originaria;
- *Realizzare* un nuovo manufatto che consenta di soddisfare le richieste del bando, utilizzando anche la cubatura preesistente proveniente dai fabbricati demoliti in quanto considerati superfetazioni del fabbricato storico dell'ex Ferrhotel.

PROGETTO ARCHITETTONICO E FUNZIONALE

Premessa: l'area oggetto di intervento, estesa per circa 1500 mq, appartiene al tessuto urbano della città, dove la regolare maglia ortogonale si interrompe per dare spazio all'area ex ferrovia in prossimità della Stazione Centrale. Siamo ai margini del tessuto urbano della città, dove la maglia regolare termina in un'area indefinita che in passato costituiva un retro che affacciava sui binari a ridosso della ex stazione ferroviaria. Oggi a seguito dello smantellamento della vecchia Stazione e dei relativi binari, l'area in cui affaccia la zona di intervento è un grande piazzale di oltre 11 ettari, destinato a parcheggio pubblico che determina alto rilievo e preminenza di veduta.

La modificata “[skyline](#)” urbanistica definisce la necessità di ripensare lo spazio oggetto di intervento, che allo stato attuale appare disordinato, frutto di aggiunte successive di piccoli manufatti, secondari rispetto all'edificio preminente dell'ex Ferrhotel che non tiene in minima considerazione della realtà urbanistica cambiata, in virtù della nuova visibilità e apertura alla città.

Dalla parte opposta, lato mare, il preesistente edificio del ex Ferrhotel delimita l'area oggetto di intervento, con affaccio principale su C.so V. Emanuele II, presentando due ingressi all'area in prossimità delle testate.

Il progetto architettonico: rispondendo alle richieste imposte dal bando, alcune scelte sono state dettate anche dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza strutturale e antincendio. L'idea nasce dalla volontà di utilizzare le richieste imposte dal bando quale occasione per riordinare uno spazio centrale della città, oggi disordinato e senza alcuna identità urbanistica e architettonica. **Il progetto** in sintesi prevede:

- il **recupero dell'edificio dell'Ex Ferrhotel** mediante una ri-funzionalizzazione degli spazi interni in virtù delle esigenze richieste dal bando e opere di **miglioramento sismico e adeguamento delle misure di sicurezza** antincendio in conformità alla normativa vigente;
- la **demolizione dei manufatti collocati nel resto dell'area**, consentendo una migliore organizzazione degli spazi e una più adeguata risposta alle esigenze del bando;
- la **realizzazione di un nuovo fabbricato**, lato parcheggio ferrovia, atto a contenere e completare gli ambienti richiesti dal bando;
- la **riorganizzazione degli spazi vuoti** all'interno dell'area oggetto di intervento mediante la realizzazione di percorsi, luoghi per la sosta, ecc. ecc.

Tutti gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di residenze per studenti per un numero di posti letto totali pari a 66.

Dati dimensionali di progetto

Area di intervento: 1500 mq:

DESCRIZIONE	LIVELLO	SUPERFICIE
1- Ex Ferrhotel:	Piano interrato h.2.15 mt	sup. 85 mq circa;
	Piano terra h. 3,75 mt	sup. 395 mq circa
	Piano primo h. 3,75 mt	sup. 395 mq circa
	Piano secondo h. 3,75 mt	sup. 395 mq circa;
	Sottotetto h.max 2,40 mt, h.min 0,70 mt	sup. 395 mq circa
2- Edificio nuovo	Piano terra h .da 2,40 a 5,00 mt	sup. 138 mq circa;
	Piano primo h. da 2,40 a 5,00 mt	sup. 27 mq circa;
	Piano secondo h. da 2,70 a 5,00 mt	sup. 311 mq circa;
	Piano terzo h. da 2,70 a 5,00 mt	sup. 261 mq circa;
	Piano quarto h. da 2,70 a 3,00 mt	sup. 311 mq circa
	Piano quinto h. 3,00 mt	sup. 225 mq circa
3- Spazi attrezzati esterni	Quota calpestio	sup. 710 mq circa

Descrizione del progetto

Per una migliore comprensione del progetto qui di seguito si descrivono gli interventi previsti in progetto distinguendoli in tre ambiti di intervento: 1- Ex Ferrhotel, 2- Edificio nuovo e 3- Spazi attrezzati esterni.

Ex Ferrhotel (42 posti letto): tutte le opere previste sono finalizzate al recupero del manufatto,

adeguandolo alle nuove esigenze funzionali e alla normativa antisismica e antincendio, senza tuttavia stravolgere l'impianto distributivo originario. Si prevede la demolizione dei manufatti realizzati nel corso degli anni aderenti o confinanti l'edificio principale in modo da restituire la originaria volumetria regolare a pianta rettangolare.

Quale elemento di pregio architettonico il progetto conserva la scala centrale di accesso ai piani che, privata delle funzioni normative di sicurezza può essere restaurata negli elementi di dettaglio quali i gradini monoblocco in graniglia e la ringhiera di protezione in ferro battuto.

Qui di seguito riportiamo uno schema funzionale del progetto dell'Ex Ferrhotel::

EX FERRHOTEL	LIVELLO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	TOTALI SUP.
	PIANO INTERRATO	Locali di servizio	85 mq	
				85 MQ
	PIANO TERRA	Hall - disimpegni	44 mq	
		Scala – ascensore	20 mq	
		Uffici – amministrazione	32 mq	
		w.c. di piano 1	17 mq	
		Sala libri	38 mq	
		Sala lounge	80 mq	
		w.c. di piano 2	10 mq	
		Sala giochi- sala relax	78 mq	
		Area bar	78 mq	
				397 MQ
	PIANO PRIMO	Disimpegni	57 mq	
		Scala – ascensore	20 mq	
		Locale di servizio e w.c. pubblico	11 mq	
		Alloggi	309 mq	
				397 MQ
	PIANO SECONDO	Disimpegni	57 mq	
		Scala – ascensore	20 mq	
		Locale di servizio e w.c. pubblico	11 mq	
		Alloggi	309 mq	
				397 MQ

Nel dettaglio il progetto prevede ai diversi piani la seguente distribuzione:

Piano seminterrato, accessibile dallo spazio centrale del piano terra mediante la scala, presenta lo stesso schema distributivo della preesistenza, con tre ambienti di cui quello

centrale è più grande dei due laterali. L'altezza limitata di circa h. 2,25 mt non consente utilizzi utili all'edificio pertanto vi sono destinati locali di servizio quali deposito o magazzino.

Piano terra, si entra all'edificio come in origine da C.so vittorio Emanuele II nello spazio centrale dove troviamo la hall di ingresso, i disimpegni ai vari ambienti ed il corpo scala con l'ascensore per accedere ai piani superiori. Dallo spazio centrale mediante i disimpegni a sinistra incontriamo in sequenza i locali uffici-amministrazione, wc di piano, sala lettura e sala lounge. Viceversa a destra rispetto allo spazio centrale troviamo i locali wc, la sala giochi e relax ed infine l'area bar. Dagli ambienti disimpegno della zona centrale possibile accedere anche all'area esterna retrostante.

Piano Primo, vi si accede dallo spazio centrale, mediante il corpo scala o l'ascensore centrale, di fronte sul lato che affaccia su C.so V. Emanuele II un locale di servizio di piano e w.c. pubblico, a destra e sinistra mediante corridoi di disimpegno gli alloggi degli studenti, in numero di 12 per piano, composti da letti singoli o doppi per complessive 18 persone. Ogni alloggio di superficie pari a circa 20 mq è munito di wc indipendente. Il mobilio degli alloggi, realizzato secondo moduli predefiniti, si adatta agli spazi ricavati nel manufatto esistente consentendo la dovuta flessibilità degli ambienti necessaria agli utenti studenti. In questo piano un alloggio è pensato per ospitare i diversamente abili.

Piano Secondo, accessibile dal corpo scala o dall'ascensore, presenta uno schema distributivo analogo al primo piano, tuttavia i 12 alloggi sono composti tutti da 2 posti letto ciascuno per un totale di 24.

Sottotetto, come nello Stato di Fatto il progetto conserva per questo livello la funzione di caldana non abitabile. L'accessibilità per la manutenzione sarà garantita da una scala di sicurezza retrattile con relativa botola di accesso.

Copertura, il progetto prevede la rimozione del tetto preesistente fatiscente e la realizzazione di una nuova struttura in legno, con pacchetto di rivestimento isolato termicamente. Ogni piano al fine di garantire l'esodo dei fruitori è munito di due scale esterne di emergenza, collocate in posizione contrapposta rispetto al fabbricato. La scala centrale interna funge esclusivamente da disimpegno ai vari piani senza alcuna funzione ai fini della prevenzione incendi. Per maggiori dettagli sul progetto di prevenzione incendi si rimanda alla relazione ed elaborati tecnici specialistici allegati.

Le opere previste sono qui di seguito sintetizzate:

- rimozione delle tramezzature prive di funzione strutturale;
- recupero della scala preesistente di servizio ai piani;

- rimozione della pavimentazione preesistente e del relativo sottofondo;
- **consolidamento** strutturale dei solai preesistenti;
- **miglioramento sismico** delle murature portanti preesistenti, con particolare attenzione ai punti critici in prossimità delle aperture;
- realizzazione di ascensore a norma disabili;
- fornitura e posa in opera di nuove pareti divisorie non portanti;
- fornitura e posa in opera di massetto sottopavimento, nuova pavimentazione e rivestimenti;
- fornitura e posa in opera di intonaco civile;
- fornitura e posa in opera di pareti attrezzate modulari;
- fornitura e posa in opera di arredi;
- realizzazione nuova struttura di copertura con relativo tetto ed isolamento termico;
- realizzazione di impianto di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento), idrico, elettrico e antincendio;
- realizzazione di impianto fotovoltaico e solare termico;
- restauro paramento murario esterno con particolare riguardo alle modanature marcapiano, alle cornici intorno alle finestre e al cornicione sottotetto;
- realizzazione di scale di sicurezza esterne metalliche e relative passerelle di disimpegno ai vari livelli quali elementi di esodo dal fabbricato in caso di incendio;
- fornitura e posa in opera di elementi di arredo e di corpi illuminanti.

Per gli approfondimenti sugli interventi previsti si rimanda alle relazioni specialistiche allegate.

Edificio nuovo (24 posti letto): Nasce dall'esigenza di accogliere le funzioni richieste dal bando non contenute nell'edificio preesistente dell'Ex Ferrhotel.

Il nuovo fabbricato, posto a confine con l'area a parcheggio della Ex stazione ferroviaria assume il duplice ruolo compositivo di riorganizzare l'area oggetto di intervento e di fornire un nuovo fronte architettonico che affaccia sull'area libera del parcheggio.

L'edificio presenta una pianta rettangolare 46x77 mt, ed un volume di forma "a parallelepipedo" di altezza pari a circa 20 mt.

Il prospetto "lato mare" affaccia sullo spazio esterno attrezzato, verso l'edificio del Ex Ferrhotel, si compone da una parte porticata con ballatoio a sbalzo, quest'ultimo con funzione di disimpegno agli alloggi e di accesso alla scala di sicurezza. La parte restante del prospetto risulta continua con finitura in cotto.

NUOVO EDIFICIO	LIVELLO	DESCRIZIONE	SUP. ALTEZ.	e	TOTALI SUP.
	PIANO TERRA	Locali tecnici	87 mq ; h. 2,40		
		w.c. di piano	17 mq; h. 2,40		
		Vano scala + ascensore	34 mq		
		Sala studio	86 mq; h. 5,20		
		Sala eventi	87 mq; h. 5,20		
		Portico	78 mq; h. 5,20		
					389 MQ
	PIANO PRIMO	Locale tecnico	57 mq; h. 2,40		
		Disimpegno	5 mq; h. 2,40		
		Lavanderia	21 mq; h. 2,40		
		Vano scala - ascensore	34 mq		
					117 MQ
	PIANO SECONDO	Palestra	104 mq; h. 5,80		
		Vano scala – ascensore	34 mq;		
		Alloggi- serv. di piano + w.c. pubb.	173 mq; h. 2,70		
					311 MQ
	PIANO TERZO	Spogliatoio palestra	54 mq; h. 2,70		
		Vano scala- ascensore	34 mq		
		Alloggi- serv. di piano + w.c. pubb	173 mq; h. 3,00		
		Ballatoio	42 mq; h.3,00		
					303 MQ
	PIANO QUARTO	Appartamenti	104 mq; h.3,00		
		Vano scala - ascensore	34 mq		
		Alloggi- serv. di piano + w.c. pubb	173 mq; h. 3,00		
		Ballatoio	42 mq; h.3,00		
					353 MQ
	PIANO QUINTO	Cucina + Servizi	72 mq; h. 3,50		
		w.c. di piano	32 mq; h. 3,50		
		Vano scala - ascensore	34 mq		
		Sala pranzo	87 mq; h. 3,50		
		Roff garden all'aperto	127 mq		
					225 MQ

Anche i prospetti corrispondenti ai lati corti dell'edificio, sono continui con finitura in cotto.

Il prospetto lato “monte” che affaccia sul parcheggio della ex stazione ferroviaria presenta una

superficie articolata, con parete di rivestimento in “cotto” e/o cls lavorato a diverse sagomatura in modo da realizzare un motivo compositivo che ricalca le funzioni interne.

Ogni alloggio di superficie pari a circa **22 mq** è munito di wc indipendente di sup. pari a 5 mq. Il mobilio degli alloggi, realizzato secondo moduli predefiniti, si adatta agli spazi ricavati nel manufatto esistente consentendo la dovuta flessibilità degli ambienti necessaria agli utenti studenti.

L'esodo in caso di incendio è garantito dalla scala di accesso ai piani (scala protetta interna) e dalla scala di sicurezza esterna posta a “sud” del fabbricato percorribile dai ballatoi di piano. Per maggiori dettagli sugli aspetti della prevenzione incendi si rimanda agli elaborati e relazioni specialistiche allegate.

Nel dettaglio il progetto prevede ai diversi piani la seguente distribuzione:

Piano terra: l'accesso all'edificio avviene dallo spazio destinato al vano scala, da un lato si accede ai w.c. di piano, dall'altro alla sala studio e alla sala eventi. Le due sale godono di una doppia altezza pari a 5,20 mt. I locali tecnici di altezza pari a 2,40 mt, posti al piano terra (locale centrale termica e ACS, locale antincendio, locale autoclave), sono facilmente accessibili dall'esterno in prossimità dello spazio attrezzato.

Piano primo: raggiungibile dalle scale o dall'ascensore si compone da un lato del locale lavanderia e locale tecnico (pompe di calore esterne) con altezza di piano pari a 2,40 mt; dall'altro lato si affaccia sul doppio volume delle due sale poste al piano terra.

Piano secondo: dalle scale di accesso o dall'ascensore si accede da un lato alla palestra che sviluppa in parte una doppia altezza pari a 5,80 mt; dall'altro lato, mediante ballatoio esterno, si accede agli alloggi, in numero di quattro per piano per un totale di 8 posti letto. L'altezza degli alloggi è pari a 2,70 mt. Completano il piano un locale di servizio per il deposito biancheria e un w.c. pubblico. Al ballatoio di disimpegno è collegata la scala esterna di sicurezza.

Piano terzo: dall'interno della palestra al secondo piano mediante scala di disimpegno si accede ai locali spogliatoio che hanno un'altezza pari a 2,70 mt. Come per il piano sottostante mediante la scala di accesso o l'ascensore si accede agli alloggi di piano, in numero di quattro per un totale di 8 posti letto. L'altezza degli alloggi è pari a 2,70 mt. . Completano il piano un locale di servizio per il deposito biancheria e un w.c. pubblico. Anche a questo livello al ballatoio di disimpegno è collegata la scala esterna di sicurezza.

Piano quarto: dalla scala di disimpegno si accede da un lato a n°.2 appartamenti; dall'altra

parte mediante il ballatoio di disimpegno si accede agli alloggi di piano in numero di quattro per un totale di 5 posti letto. A questo piano trovano posto n°3 alloggi per i diversamente abili. L'altezza degli alloggi è pari a 3,00 mt. Anche a questo livello sono presenti un locale di servizio per il deposito biancheria e un w.c. pubblico. Mediante il ballatoio di disimpegno si accede alla scala esterna di sicurezza.

Piano quinto: si accede mediante la scala o l'ascensore al vano disimpegno. Da un lato sono collocati la cucina con i servizi igienici del piano, dall'altro lato si accede alla sala da pranzo con annesso "*roof garden*" esterno. Tutto il piano presenta un'altezza costante di 3,50 mt.

Piano copertura: l'accessibilità è garantita mediante scala di servizio collocata nello spazio "*roof garden*" del piano quinto. La copertura piana di superficie pari a circa 245 mq, ospita per tutta l'area a disposizione, l'impianto fotovoltaico e solare termico. La manutenzione degli impianti è garantita da un percorso perimetrale pedonale. Un parapetto in muratura salvaguarda la sicurezza nelle operazioni di manutenzione.

Le opere previste in progetto comprendono:

per le parti strutturali la realizzazione di fondazioni con isolatori sismici atti a garantire la massima sicurezza in caso di sisma; in alzato una struttura tradizionale in c.a. composta da setti, pilastri e travi portanti; orizzontamenti concepiti da solai di piano del tipo "predal" e copertura orizzontale con pacchetto termoisolante.

La muratura esterna di tamponamento composta da blocchi in laterizio alleggerito con isolamento a cappotto e parete ventilata composta da telai in acciaio/alluminio con rivestimento in elementi di "cotto" o cls lavorato.

Le tramezzature interne di divisione fra i vari ambienti è prevista in mattoni forati e rivestimento in intonaco.

Si specifica che alcune pareti saranno del tipo REI secondo le specifiche riportate nel progetto antincendio.

I rivestimenti saranno differenti per i locali cucina e bagni che per motivi igienici avranno una superficie lavabile e disinfettabile sino all'altezza almeno di 2 metri misurata dal pavimento di calpestio.

I pavimenti differenti per funzioni, saranno per i locali tecnici, cucina e bagni del tipo gres fine porcellanato anti scivolo; per i locali disimpegno, gli spazi collettivi, i locali di servizio ai piani e gli alloggi in linoleum. Gli spazi di disimpegno all'esterno e gli ambienti comuni collocati al piano terra saranno caratterizzati da pavimento industriale.

Gli infissi saranno in alluminio del tipo a taglio termico secondo le specifiche dettate dal calcolo termico riportato nella relazione specialistica allegata; per le opere impiantistiche, la realizzazione degli impianti di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento), idrici, elettrici e antincendio si rimanda alle relazioni specialistiche allegate al progetto;

Spazio esterno attrezzato (circa 710 mq): occupa l'area esterna compresa fra i due fabbricati destinati a residenza per studenti. Gli accessi allo spazio esterno avvengono da C.so V. Emanuele II mediante due percorsi, uno carrabile e l'altro pedonale collocati in posizione contrapposta a fianco dell'edificio dell'ex Ferrhotel. Lo spazio pedonale tra i due edifici, posto a quota +0,50 mt rispetto al piano strada di C.so Vittorio Emanuele II, assume la duplice funzione di elemento di collegamento pedonale tra i vari servizi contenuti nei fabbricati e area ricreativa di sosta. L'area articolata tra spazi a verde e superfici pavimentate si caratterizza per la presenza di sedute, elementi ombreggianti e spazi a servizio del bar. La parte pavimentata sarà in calcestruzzo con "graniglia a vista" in modo da ottenere una superficie di calpestio ruvida antiscivolo secondo quanto dettato dalla normativa vigente in materia.

Per maggiori dettagli sulla tipologia degli interventi previsti in progetto si rimanda alle relazioni specialistiche e agli elaborati progettuali allegati

* * *