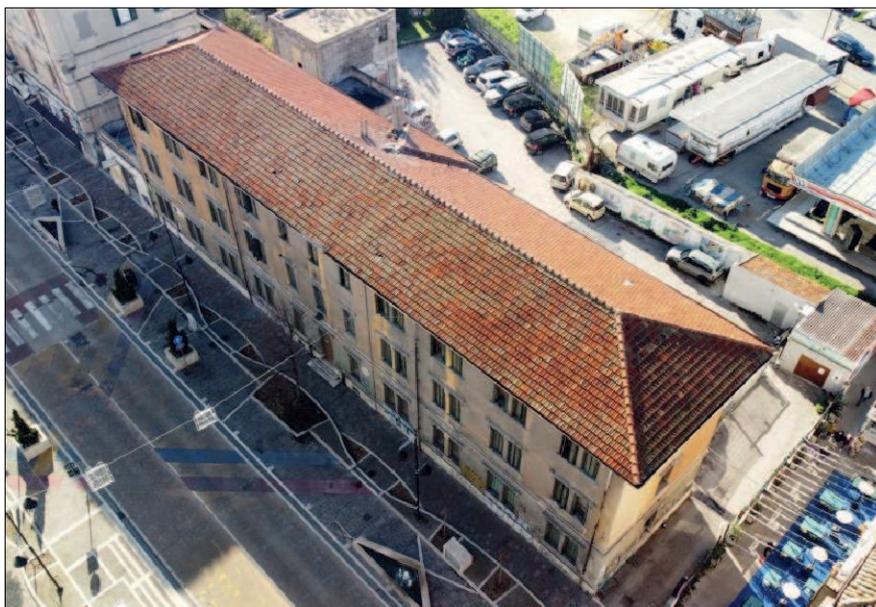




CITTA' di PESCARA



Città Vivibile - Settore LL.PP



PROGETTO DEFINITIVO

FEBBRAIO 2022

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

Ente committente

COMUNE DI PESCARA

Dirigente di Settore

Arch. Fabrizio TRISI

R.U.P.

Geom. Angelo Giuliante

Progettista Architettonico

Arch. Michele Riccardo Cianciaruso

Progettista Strutturale

Ing. Carlo Galimberti

Coordinatore sicurezza in fase di progettazione

Arch. Michele Riccardo Cianciaruso

ELABORATO

COD.: DOC 07

Scala :

RELAZIONE SINTETICA

timbro e firma

timbro e firma

timbro e firma

CITTA' DI PESCARA
Piazza Italia,1 - 65100 PESCARA

CITTA' DI PESCARA - REGIONE ABRUZZO - I - UE Cod. file:

ITALIA

RELAZIONE SINTETICA

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 compresa in una superficie di circa 1500 mq tra Corso Vittorio Emanuele II e il parcheggio della Stazione Centrale di Pescara, ovvero in una zona ad alta caratterizzazione antropizzata e costruita ed una zona formata dal vuoto “urbanistico” dell’area di risulta della ferrovia.

È inserita quindi 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 44,30 x 8,90 mt, alto circa 12,30 mt dal piano strada all’intradosso dell’ultimo solaio, oltre il sottotetto.

All’ edificio sono collegati direttamente e alcuni in modo staccato una serie di manufatti oggetto di accrescimenti e superfetazioni successive, di forma irregolare e di altezze inferiori rispetto al manufatto principale.

CENNI STORICI

I riferimenti storici descritti su questo edificio non sono molti, l’edificio venne realizzato prima della prima guerra mondiale e diventò l’albergo dei ferrovieri che facevano tappa a Pescara.

Pescara ha subito dei terribili bombardamenti angloamericani durante la Seconda Guerra Mondiale, ma vi è stato anche un precedente e primo bombardamento già nel corso della Prima Guerra Mondiale, infatti il 4 Maggio del 1917 cinque idrovolanti delle Luftfahrtruppen (aviazione militare dell’Impero Austro-Ungarico) risalirono la foce del fiume attaccarono sia Pescara che Castellammare Adriatico, allora ancora separate.

Pescara non ebbe grandi danni e vittime, se non dei lievi danneggiamenti al canale del Fosso Bardet, la principale infrastruttura idraulica cittadina del tempo.

Nella zona di Castellammare invece le bombe austro-ungariche colpirono l’area degli alloggi dei ferrovieri, uccidendo tre persone: Giulia D’Agostino Giuseppina D’Emilio e Massimo Valentini; alcuni storici sostengono che l’attacco fosse motivato anche dal desiderio di punire la città d’origine di D’Annunzio, autore del volo su Vienna.

Dopo l’attacco, l’allora Comune di Castellammare Adriatico posò una lapide in marmo recante i nomi delle vittime del bombardamento, lapide restaurata del 2017 rendendola di nuovo leggibile.

Accanto ad essa, un’altra lapide, apposta anch’essa nel 1917, rende tributo a Cesare Battisti.

L’edificio in seguito venne danneggiato durante i bombardamenti del 1943 per essere in seguito restaurato nel dopoguerra.

L’albergo funzionò per alcuni decenni, ma tale funzione venne in seguito trasferita in via Michelangelo e l’edificio da sempre chiamato “Ferrhotel” da allora rimase in disuso, con qualche relativa e temporanea manifestazione sporadica quale il “Fuoriuso”, Mostra d’arte contemporanea negli anni 2002 - 2003 – 2004, raggiungendo in seguito all’abbandono totale negli anni il degrado odierno.

DATI URBANISTICI E VINCOLI

Non insistono sull’area di intervento vincoli urbanistici. L’area oggetto di intervento è censita al Catasto della Provincia di Pescara al Fg.21 p.la 316-241; insiste all’interno della zona “A” - “complessi ed edifici storici”, più precisamente appartiene alla sottozona “A2” – “Organismi edilizi che, pur conservando elementi formali, tipologici e strutturali di interesse storico e ambientale,

hanno subito trasformazioni e modifiche”, disciplinata dall’art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La presente relazione tecnica descrive il progetto definitivo revisitato a seguito degli ultimi desiderata della Amministrazione Comunale per i “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”.

L’edificio 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.

La rivisitazione del primo progetto definitivo si è resa necessaria al fine di poter provvedere ad una attenta valutazione sia degli standard di rispetto delle funzioni previste dalla Legge 338 del 14/11/2000, sia per offrire una risposta concreta alla necessità di locazione degli studenti universitari che numerosi arrivano dalle altre regioni; tale rivisitazione ha portato ad un ulteriore incremento del numero di posti alloggio, aumentandoli di ulteriori 10 unità, oltre al rispetto delle altre destinazioni d’uso, che per il tramite di un modesto incremento della volumetria sono migliorate anche esse, dotando la struttura di nuova costruzione all’ultimo piano della stessa di una palestra più funzionale, di uno spazio ricreativo naturale quale quello di un “bosco” e di una adiacente serra solare.

Inoltre al fine di evitare una genericità irrisolta dell’appoggio a terra del sedime del nuovo fabbricato da realizzare, lasciando una quota verso l’area di risulta molto diversa da quella dell’intervento, con dispendio altresì di risorse per la realizzazione di muri contro terra su tale lato, si è reso necessario ampliarlo di ulteriori tre metri, al fine di garantire il mantenimento del livello di sedime su tutto il perimetro del manufatto.

Tali minime modificazioni presuppongono l’opportuno passaggio per una “variante urbanistica” da parte della Amministrazione e dei nuovi pareri necessari da parte degli Enti preposti al rilascio, quali Comune, Ausl, VV.F., Servizio del Genio Civile della Provincia di Pescara ecc., ecc.

Al recupero dell’originario edificio dell’ex Ferrhotel, si includerà quindi sempre la costruzione di un nuovo fabbricato interconnesso e collegato con il vecchio edificio, per il soddisfacimento completo dei requisiti tecnici richiesti dalle normative di Legge.

Tale nuova struttura avrà una cubatura di MC 5109.38 l’insieme della volumetria dell’intervento di progetto, in considerazione del Volume totale delle demolizioni che risulta essere di MC 1506.84 (MC 1284.92 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 3512.54 MC.

PROGETTO ARCHITETTONICO E FUNZIONALE

Il progetto di utilizzo dell’immobile in disuso e della circostante area ancor più ampliata e ad esso connessa soddisferà ancora meglio la composizione e la esplicitazione architettonica di uno spazio centrale della città che attualmente versa in una stato di abbandono ancorché privo di 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 della normativa vigente;
- la **demolizione delle superfetazioni collocati nel resto dell’area** a margine ed in adiacenza all’edificio esistente, consentendo una migliore organizzazione degli spazi e una più adeguata risposta alla vivibilità ed accessibilità della struttura, con la realizzazione di

uno spazio esterno fruibile da tutti gli utenti, mediante la riorganizzazione degli spazi con percorsi, luoghi per la sosta, funzionalità di mobilità ecc.;

- la **realizzazione di un nuovo fabbricato**, quasi parallelo al Ferrhotel dal lato dell'area di risulta atto a contenere e completare gli ambiti e le funzioni richieste dalla Legge 338 citata;

Tutti gli interventi nei due fabbricati sono finalizzati alla realizzazione di residenze per studenti per un numero di posti letto totali pari a 76 posti letto, così ripartiti:

EX Ferrhotel:

- piano 1° camere ad 1 P.L. = n° 4 x 1 = 4 P.L.
 - Piano 2° camere a 1 P.L. = n° 4 x 1 = 4 P.L.
 - Piano 1° camere ad 2 P.L. = n° 8 x 2 = 16 P.L.
 - Piano 2° camere a 2 P.L. = n° 8 x 2 = 16 P.L.
- TOT. 40 P.L.**

Edificio nuovo:

- Piano 2° camere ad 1 P.L. = n° 2 x 1 = 2 P.L.
 - Piano 2° camere ad 2 P.L. = n° 3 x 2 = 6 P.L.
 - Piano 2° alloggio a 2 P.L. = n° 2 x 2 = 4 P.L.
 - Piano 3° camere ad 1 P.L. = n° 2 x 1 = 2 P.L.
 - Piano 3° camere ad 2 P.L. = n° 4 x 2 = 8 P.L.
 - Piano 3° alloggio a 2 P.L. = n° 1 x 2 = 2 P.L.
 - Piano 4° camere ad 1 P.L. = n° 2 x 1 = 2 P.L.
 - Piano 4° camere ad 2 P.L. = n° 4 x 2 = 8 P.L.
 - Piano 4° alloggio a 2 P.L. = n° 1 x 2 = 2 P.L.
- TOT. 36 P.L.**

Dati dimensionali di progetto

La superficie reale del lotto individuato quale area di intervento dell'iniziale progetto definitivo è di 1.434 mq. ai quali va aggiunto + 137 mq. di rettifica, per un totale dell'area destinata all'intervento come da richiesta per la variante urbanistica di **1.571,00 mq.**

Dati dimensionali di progetto

Area di intervento: 1.434 mq. + 137 mq = 1.571 mq.

DESCRIZIONE	LIVELLO	SUPERFICIE
1 – Edificio “A” preesistente 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 “B” di nuova costruzione	Piano Terra e piano Primo H. da 2,40 a 5,36 mt.	Sup. 300 mq. circa
	Piano Secondo H. 2,70 mt.	Sup. 300 mq. circa
	Piano Terzo H. 2,70 mt.	Sup. 300 mq. circa
	Piano Quarto H. 2,70 mt.	Sup. 300 mq. circa
	Piano Quinto H. 3,30 mt.	Sup. 300 mq. circa
	Piano Sesto max 3,90 mt – H.min. 2,70 mt.	Sup. 300 mq. circa
3 – Spazi esterni	Quota calpestio	Sup. 870 mq. circa

Descrizione del progetto

Di seguito si descrivono gli interventi previsti in progetto e rappresentati nelle tavole grafiche, distinguendoli in tre ambiti di intervento: 1- Ex Ferrhotel, 2- Edificio nuovo e 3-Spazi attrezzati esterni.

Ex Ferrhotel (40 posti letto):

Il fabbricato esistente è sottoposto a tutela in virtù dell'art. 12 comma 1 del d.lgs. n° 42/2004 e risultante tra quelli elencati all'art. 10 dello stesso decreto, teso a non stravolgere l'impianto distributivo originario e conseguentemente nel rispetto del recupero e ristrutturazione delle parti esterne.

Le opere interne sono altresì finalizzate al recupero del manufatto con il suo adeguamento alle nuove esigenze tecniche e funzionali nonché alla normativa antisismica e antincendio, e nel rispetto di quanto necessario alle funzioni previste dal D.M. del MIUR sugli “STANDARD MINIMI DIMENSIONALI E QUALITATIVI E LINEE GUIDA RELATIVE AI PARAMETRI TECNICI ED ECONOMICI CONCERNENTI LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI E RESIDENZE PER STUDENTI UNIVERSITARI, DI CUI ALLA LEGGE 14 NOVEMBRE 2000, N. 338”.

La Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo, ha infatti inteso considerare e valutare nel complesso gli interventi con l'immobile tutelato, autorizzandoli ai sensi degli art. 21 e 22 del citato D.Lgs. 42/2004.

Nel presente progetto definitivo, seppur rimodulato nelle varianti ultime richieste dal miglior utilizzo degli spazi a disposizione, gli interventi rappresentati nelle tavole progettuali, non discordano dalla nota autorizzativa concessa in data 04.05.2017 Prot. 0006308 della citata Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo.

È quindi prevista la demolizione di tutti i manufatti realizzati nel corso degli anni in adiacenza o in prossimità dell'originario edificio al fine da restituire la originaria volumetria a pianta rettangolare.

Il progetto di ristrutturazione mantiene la scala centrale di accesso ai due piani superiori che, non essendo considerata quale via di esodo ai fini antincendio (non ricorrendone i presupposti normativi), può essere restaurata negli elementi di dettaglio originari quali i gradini monoblocco in graniglia e la ringhiera di protezione in ferro battuto; nel vano di involuppo della detta scala, sarà posizionato un ascensore di dimensioni sufficienti al soddisfacimento dei requisiti richiesti per adeguamento alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche di detto edificio.

Il rispetto dell'esodo per la normativa antincendio, sarà soddisfatto al piano terra con la realizzazione di due porte con caratteristiche dimensionali di uscita di sicurezza, poste ai lati del blocco centrale della scala, con via di fuga verso la piazzetta interna; nei due piani superiori sarà invece soddisfatta con le porte di uscita di sicurezza ubicate alla fine del corridoio centrale sulle due testate del fabbricato e apribili sui pianerottoli della passerella metallica che conduce alle rispettive scale antincendio poste nella piazzetta interna tra i due fabbricati.

Relativamente alla scala antincendio a servizio dell'uscita Sud-Ovest del primo e secondo piano dell'originario fabbricato, da suoi pianerottoli si diparte per il tramite di un collegamento sopraelevato una passerella a gradini che collega il detto edificio a quello di nuova costruzione, raggiungendo il ballatoio aggettante sulla piazzetta, ciò al fine di dare una connessione ed interscambio di collegamento tra i due fabbricati costituenti un unico compendio.

Il progetto dell'ex Ferrhotel è così composto:

Piano seminterrato: è accessibile dallo spazio centrale del piano terra mediante la scala centrale opportunamente disimpegnata, presenta lo stesso schema distributivo della preesistenza, con tre ambienti di cui quello centrale è più grande dei due laterali.

La limitata altezza di h. 2,25 mt. consente esclusivamente vani destinati a locali di servizio quali deposito o magazzino.

Piano terra: l'ingresso principale resta quello da C.so Vittorio Emanuele II che immette nella hall di fronte al corpo scala originario nel cui vano è stato inserito l'ascensore per l'accessibilità ai due piani superiori piani superiori anche a portatori di disabilità.

Dallo spazio centrale mediante i corridoi di disimpegno a sinistra incontriamo sono ubicati il locale ufficio-amministrazione con il proprio wc, i wc di piano con i relativi antibagno, un ripostiglio di piano, lo spazio emeroteca e la sala lounge, a destra rispetto allo spazio centrale è ubicato il servizio di piano riservato ai disabili, la sala giochi/spazio ricreativo e relax ed infine l'area bar/caffetteria dotata dei servizi e spogliatoio per il personale esterno ed un piccolo locale dispensa.

Come già detto le due uscite di sicurezza poste ai lati estremi dell'edificio, unitamente a quelle poste ai lati del vano scala, soddisfano completamente il requisito di sicurezza richiesto dall'esodo.

Piano Primo e Secondo, vi si accede dallo spazio centrale del corpo scala o dell'ascensore di fronte al quale è ricavato un locale di servizio di piano; a destra e sinistra mediante un corridoio centrale longitudinale al manufatto, si disimpegnano gli alloggi degli studenti composti da camere da due o singoli posti letto per complessive 20 posti alloggio per piano, per un totale quindi di 40 posti alloggio.

Ogni alloggio è munito di wc indipendente e di dimensioni tali da garantire sempre il requisito di accessibilità per i portatori di handicap; nei detti piani, gli alloggi posti in adiacenza ai lati del vano scala e quelli a loro fronteggianti, hanno inoltre caratteristiche dei servizi che soddisfano appieno le funzionalità richieste dalla Legge 13 del 9 gennaio 1989 e dal Decreto Ministeriale n° 236 del 14 giugno 1989 e successiva Circolare Ministeriale n° 1669 del 22 giugno 1989.

Sottotetto, il progetto conserva per questo livello la funzione di caldaia non abitabile, l'accessibilità per la manutenzione dei minimi impianti elettrici e/o di trasmissione dati, 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 (orditura portante posata sui supporti murari trasversali), con travi in legno lamellare di abete, proveniente da gestione forestale sostenibile con certificazione di catena di con marcatura CE per i prodotti da costruzione, dimensionate come da calcolo statico redatto da professionista.

Le travi lamellari saranno costituite da lamelle in legno di spessore variabile 33-40 mm incollate con resine del tipo omologato secondo quanto previsto dalle normative vigenti, piallate, smussate sugli spigoli ed impregnate con due mani date a pennello od a spruzzo di impregnante idrorepellente fungo-battericida; il tavolato di supporto sarà costituito da perline in legno di abete proveniente da gestione forestale sostenibile certificata, di spessore 20 mm, larghezza 120-140 mm, piallate, smussate, maschiate e bisellate sulle parti in vista, posate accostate e chiodate alla struttura portante inferiore in corrispondenza di ogni incrocio, gli strati successivi formati da pannello isolante termicamente e

opportuni strati coibenti completeranno il pacchetto sul quale poggerà il manto di copertura in tegole portoghesi in cotto, antigelive e rispondenti alle caratteristiche e conformi alle norme UNI.

Sul colmo della copertura sarà installata una linea vita certificata, con caratteristiche tali da non costituire elemento di disturbo al "decoro" architettonico del fabbricato, ma necessaria alla tutela e garanzie di sicurezza per eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria da effettuare sul manto realizzato, la stessa sarà raggiungibile dal lucernario previsto sulla falda del vano scala contenente una scala retrattile.

Ogni piano dell'originario edificio del Ferrhotel al fine di garantire l'esodo dei fruitori è munito di due scale esterne di emergenza, collocate in posizione contrapposta rispetto al fabbricato e poste nella piazzetta interna dell'intervento, realizzate in acciaio e nel rispetto delle normative antincendio; la scala centrale interna funge solo quale connettivo per i piani superiori (unitamente all'ascensore posizionato nel suo vano), senza alcuna funzione ai fini della prevenzione incendi.

Edificio nuovo (36 posti letto): Nasce dall'esigenza di accogliere le funzioni non contenute nell'edificio preesistente, presenta una pianta longitudinale con uno sviluppo di 46,76 mt. e due diverse sagome che lo compongono con due diverse larghezze trasversali, la maggiore verso Nord di larghezza pari a 7,70 mt. e la minore (in termini di volume) che dal vano scala in poi ha una larghezza pari a 6,20 mt., al quale si aggiunge il ballatoio di collegamento di larghezza pari a 1,50 mt., restituendo la regolarità del rettangolo di progetto ai 7,70 mt.

Sull'affaccio verso la piazzetta, non essendovi un corridoio centrale, i vani di progetto sono raggiungibili da un connettivo orizzontale costituito da un ballatoio a sbalzo di collegamento dalla uscita laterale del vano scala, sino alla scala antincendio realizzata in acciaio e posta sul lato corto a sud.

Il quadro compositivo del prospetto verso l'area di risulta, si distingue chiaramente con un formale segno che caratterizza e qualifica l'edificio sullo skyline disordinato della città dall'attuale vuoto urbano dal quale lo si osserva.

Elementi formali di tale quadro risultano essere tutti i vani di apertura prospicienti su tale facciata, unitamente ai balconi di foggia trapezoidale irregolare con due diverse dimensioni di superficie, sui quali risaltano i parapetti in cristallo di diverso colore e di diverse altezze.

I vani finestra privi di balcone, sono dei bow windows con spessori di sporgenza dal filo muro anche essi diversi; l'infisso che dà luce al vano scala è invece rappresentato da un taglio continuo da cielo a terra con uno dei lati crescente in diagonale.

Conclude la composizione di facciata l'ultimo piano che ospita il volume della palestra sulla parte più larga del fabbricato, dal vano scala verso Nord; dal vano scala verso sud è progettato un "bosco" quale spazio di benessere ed aggregazione, al quale si collega una struttura con la destinazione di serra solare.

Tutte le strutture di tale piano sono realizzate in acciaio e vetro, a costituire una cornice di finitura alla facciata principale anzidetta.

Sulla facciata posta a sud, come detto è situata la scala di emergenza antincendio, raggiungibile su tutti i piani elevati dal ballatoio a sbalzo sul quale affacciano tutti gli alloggi e le altre funzioni.

La facciata verso Nord è invece qualificata da una parete realizzata con un giardino verticale il quale seppur fuori dubbio il valore "ornamentale" di caratterizzazione, rappresenta un "plus" aggiunto che non riguarda solo l'estetica ma ha ulteriori e diversificati benefici che vanno dal benessere alla vista dello stesso alla purificazione dell'aria ed altro.

La scelta delle specie da impiantare sarà su varietà a bassa manutenzione, che necessiteranno di poche cure e interventi sporadici durante l'anno.

Il prospetto interno verso la piazzetta, è organizzato da una parte con i ballatoi a sbalzo dei vari piani sui quali insistono gli ingressi degli alloggi, con la detta estensione dalla parete del vano scala sino al congiungimento della scala di sicurezza antincendio in acciaio.

Sulla parte destra della scala ovvero sulla parte più ampia del fabbricato longitudinale, le varie unità e funzioni sono raggiunte tramite dei disimpegni dall'interno del vano scala nei piani superiori, mentre al piano terra tutti i vani per gli alloggiamenti delle dotazioni tecnologiche, hanno accesso diretto dalla piazzetta, compreso quello che immette alla scala per il raggiungimento del doppio piano dedicato ai locali tecnici.

Le due altezze dei detti piani (di H. 2,40 mt.), completamente avulse dal vano scala, danno la maggiore ed importante altezza (con H. > di 5,00 mt.), dei locali al piano terra posti sulla sinistra

del fabbricato, sottostanti allo sbalzo del primo ballatoio, che ospitano le attività di sala studio/lettura e di auditorium, dotati dei relativi servizi di piano.

Il connettivo verticale della scala contiene all'interno della stessa un ascensore con le dimensioni e caratteristiche adatte all'uso delle persone con disabilità, essa è tra l'altro considerata quale "scala protetta" ai fini del rispetto delle norme antincendio, rappresentandone tutte le caratteristiche dimensionali e tecniche per essere considerata la ulteriore via di esodo ed emergenza unitamente alla scala in acciaio posta a margine della facciata Sud.

Inoltre il nuovo fabbricato è collegato ai due piani superiori dell'originario Ferrhotel con dei percorsi pedonali i quali, dalla scala di emergenza del fabbricato esistente (ubicata a Sud della piazzetta), per il tramite di larghi pianerottoli si connettono al piano secondo ed al piano terzo del nuovo fabbricato, raggiungendone la quota di calpestio dei relativi ballatoi tramite dei comodi gradini.

I piani del nuovo edificio sono così articolati:

Piano terra/primo: dalla quota di piano terra della piazzetta si accede al vano scala ed ascensore per il connettivo di raggiungimento dei piani superiori; alla destra del detto vano scala sono ubicati i locali tecnici con ampi accessi diretti per consentire il comodo trasferimento di componenti tecnologiche (caldaie, pompe, antincendio e componenti di ingombro più grande); il locale adiacente al vano scala da l'accesso ad una scala interna per il raggiungimento del secondo livello dei locali tecnici, ai quali tramite opportuni disimpegni, si accede ad un primo vano destinato alla impiantistica elettrica, di fonia e di controllo dati e misurazioni, ed a un ampio locale tecnico porticato su due lati, per il posizionamento delle macchine CDZ ed UTA, le cui aperture, schermate da una pannellatura leggera ed avente funzione di isolamento acustico, consentiranno in futuro l'eventuale apertura delle stesse per il trasferimento di apparecchiature ingombranti.

Sulla sinistra del vano scala l'accesso alla sala studio/lettura ed alla sala auditorium, avverrà sempre direttamente dalla quota della piazzetta con porte tali da garantire il rispetto di una veloce evacuazione in caso di emergenza.

Piano secondo: in uscita dal vano scala o dall'ascensore si accede tramite una porta sulla sinistra ad un vano disimpegno che dà l'ingresso a due "appartamenti alloggio", costituiti da una zona giorno, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno; al lato destro del disimpegno di accesso ai due appartamenti è inoltre situato un ripostiglio di piano.

Uscendo sulla porta antistante l'ascensore, si accede invece al ballatoio che conduce ad un ripostiglio di piano ed alle cinque camere (tre delle quali a 2 posti letto e due ad 1 posto letto), ognuna delle quali dotata del proprio wc.

Piano terzo e quarto: i piani in questione differiscono dal piano secondo per la disposizione diversa della parte sulla sinistra in uscita dal vano scala, ove dal disimpegno più ampio, si accede ad un solo "appartamento alloggio" e ad una camera a due posti letto; lo stesso disimpegno dà l'accesso a due ampi ripostigli di piano.

Uscendo sul ballatoio nel primo vano a destra è ubicata una lavanderia comune (al piano terzo) ed un ampio ripostiglio (al piano quarto), ed a seguire in entrambi i piani le 5 camere (3 delle quali a 2 posti letto e due ad 1 posto letto), ognuna delle quali dotata sempre del proprio wc.

Piano quinto: dal pianerottolo della scala, accedendo al disimpegno a sinistra, è ubicato l'ingresso dello spogliatoio uomini e dello spogliatoio e dallo stesso disimpegno si accede alla scala che porta alla palestra ubicata al piano superiore.

Le dotazioni degli spogliatoi comprendono un vano wc e tre posti doccia; il disimpegno dà altresì l'accesso ad un ripostiglio di piano.

Il percorso in uscita sul ballatoio, conduce invece a dei servizi di piano che contemplano anche un wc Handicap, ad un disimpegno per l'accesso al locale cucina dal quale dotato di spogliatoio per il personale e relativo wc esclusivo ed un locale dispensa; dalla cucina si ha l'accesso alla sala mensa/self/ristorante (il cui uso ed utilizzo definitivo sarà concordato con gli Enti preposti), locale dotato di due ingressi con porte antipanico dal ballatoio del collegamento orizzontale.

Il piano in questione torna ad avere una altezza maggiore di 3,30 mt, al fine di garantire una quota di passaggio degli impianti necessari ad CDZ ed al trattamento aria ed una relativa eventuale controsoffittatura.

Piano sesto: l'accessibilità al piano è garantita sempre dal vano scala e dall'ascensore, anche per il percorso disabili di accesso alla palestra, e per l'accesso al "bosco" ed alla serra solare citati all'inizio della presente relazione.

La struttura della palestra è realizzata in acciaio, debitamente calcolata, e tale realizzazione prevede sulle pareti della palestra ampie vetrate sui tre lati e una copertura in pannelli isolati termicamente e coibentati, sulla sommità delle quali sono posti i pannelli del fotovoltaico e del solare termico.

La struttura metallica funge da copertura anche all'invaso della scala di comunicazione, e dopo la ampia zona concessa al "bosco" e roof garden, si ripete per la realizzazione della serra solare.

Le serre solari o bioclimatiche, in concomitanza con l'adiacente spazio dedicato a "bosco" raccontano luoghi in cui la permanenza è piacevole anche nei mesi invernali, sono ambienti luminosi e dal clima piacevole nelle ore diurne più soleggiate.

La serra solare o bioclimatica è esposta a sud per ottenere una migliore esposizione ai raggi solari, non ha schermature fisse ma sistemi mobili, ed è realizzata da vetrate perimetrali apribili e vetrate sulla copertura.

FINITURE

L'edificio preesistente sarà ristrutturato secondo i dettami del rifacimento della preesistenza per quanto attiene a tutti gli elementi di facciata, utilizzando le tecniche odierne per il soddisfacimento dei requisiti funzionali, acustici e di contenimento energetico così come sarà compiuto il nuovo edificio da realizzare.

In quest'ultimo sarà previsto un rivestimento di facciata con delle lastre a grande formato e di basso spessore; i rivestimenti interni saranno differenti per i vari usi dei 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, tutte le caratteristiche saranno esplicitate nelle tavole di dettaglio esecutivo

Anche le pavimentazioni saranno differenti per funzioni, saranno per i locali tecnici, cucina e bagni del tipo gres fine porcellanato anti scivolo; per tutti gli altri ambienti saranno studiate opportune forniture che contraddistingueranno gli spazi di utilizzo e gli ambienti comuni collocati al piano terra.

La piazzetta e le aree all'intorno del lotto di pertinenza saranno trattate con materiali lapidei con percorsi dedicati ai disabili e la accessibilità garantita su tutta l'area in progetto.

Gli infissi saranno del tipo a taglio termico secondo le specifiche dettate dal calcolo termico riportato nella relazione specialistica e relativamente alle opere impiantistiche per la realizzazione degli impianti di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento), idrici, elettrici, dati, fonia e antincendio si rimanda agli elaborati di dettaglio allegati.

Spazio esterno attrezzato (circa 870 mq): comprende tutta l'area esterna fra i due fabbricati, gli accessi allo spazio esterno avvengono da C.so V. Emanuele II essendo collocati in posizione contrapposta sui prospetti nord e sud 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 tra spazi a verde e superfici pavimentate che si caratterizzeranno per la presenza di sedute, di elementi ombreggianti e spazi a servizio di parcheggio per bici in prossimità di colonnine per la ricarica elettrica.

Caratteristiche del progetto strutturale

Edificio esistente. Interventi

Al piano interrato, di modesta estensione, occorre realizzare una "vasca" impermeabile all'acqua, mediante solidarizzazione degli elementi strutturali alla muratura esistente tramite inghisaggio di barre metalliche.

Al piano terra occorre creare ampi spazi per servizi generali (sala relax, sala giochi, sala lettura, etc.), tali che occorre "svanare" mediante inserimento di cerchiature metalliche con travi a doppio T, da riprodurre anche nei piani in elevazione.

I solai, realizzati con travi in acciaio a doppio T e laterizio, devono essere consolidati mediante parziale sostituzione delle stesse, esecuzione di massetto di solidarizzazione da cm 4 di spessore, rete porta intonaco all'intradosso.

La risarcitura delle murature dovrà avvenire con il sistema "cuci-scuci" e malta anti ritiro.

Il tetto dovrà essere smantellato e ricostruito con struttura in legno lamellare.

Nuovo edificio.

Il nuovo edificio è un blocco lungo e stretto, con i servizi generali al piano terra (le sale sono a doppia altezza) e le camere ai piani in elevazione.

E' prevista la scala di emergenza metallica sul lato sud.

La struttura è composta da:

1. Sottofondazioni con pali trivellati in cemento armato;
2. Fondazioni a platea continua su detti pali;
3. Struttura in elevazione con pilastri rettangolari e con travi a "spessore" in cemento armato intelaiati nelle due direzioni;
4. Solai del tipo "predalle" (lastra in cls con tralicci di solidarizzazione, alleggerimento con pani in polistirolo, caldana di gettata dello spessore di cm 5 con rete elettrosaldata;
5. Copertura a lastrico solare con lo stesso sistema strutturale dei piani in elevazione;
6. Tralicciato metallico per la realizzazione della palestra e della serra solare ed a sostegno dei pannelli fotovoltaici

Si decide di non usare gli isolatori sismici, data la scarsa sismicità della zona di Pescara e la modesta quota di elevazione dell'edificio.

Inoltre il sistema "isolatori sismici" comporterebbe la necessità della manutenzione e controllo, oltre alla loro sostituzione ogni 10 anni.

Per tale ultima operazione è necessario eseguire la contro fondazione, con la creazione di varchi tali da poter inserire i "martinetti" atti a tenere sollevato l'edificio e consentire la sostituzione del kit isolatore.

La sollecitazione elevata si avrà dal vento, per cui oltre alle azioni orizzontali sismiche si dovrà tener conto della spinta del vento in pressione e depressione.

In zona sismica 3 la spinta del vento è superiore a quella sismica.

Conclusioni.

La classe d'uso dell'intero complesso sarà III^A (edifici semi strategici con affollamento).

Le strutture saranno calcolate, verificate e dimensionate secondo le NTC 2018.

La procedura di attuazione è il "deposito sismico" sulla piattaforma MUDE comunale.

Spoltore lì 20 febbraio 2022

Il tecnico



Stampa professionale: ARQUITTO DELLA PROVINCIA DI PESCARA, ARCHITETTO Michele Riccardo CIANCIARUSO, INSCRITTO NEL R.P. CO. N. 563. Firma manoscritta: Michele Riccardo Cianciaruso.