





Città di Pescara



Il Presidente: Mario Giuseppe Lattanzio	Titolare delle opere
Arch. Gianni D'Addazio	Dirigente Tecnico
Geom. Giulio Pilone	Responsabile del Procedimento
Geom. Giuseppe Pisani	Struttura di supporto al R.U.P.
Architetti: Alfredo D'Ercole e Rita Di Buccianico	Progettisti: architettonico, strutt. e imp.

 <p>ATER Pescara (Azienda Territoriale di Edilizia Residenziale per la Provincia di Pescara) Via Genova, 53 - PESCARA PEC.: aterpescara@legalmail.it</p>		Ente Committente: Consulenza scientifica sul rapporto tra gli aspetti configurativi, ambientali e tecnologici e la dimensione materiale e immateriale dello spazio abitativo Prof. Arch. Michele Lepore Prof. Arch. Donatella Radogna Prof. Arch. Alberto Ulisse SiiA srl - Società di Ingegneria - 65121 PESCARA - Piazza Spirito Santo, 32 info: info@siasrl.com - PEC: siasrl@arubapec.it		Progettisti: Arch. Alfredo D'Ercole Arch. Rita Di Buccianico Collaboratore: Arch. Lorenzo Capanna Arch. Pierluigi Gentile 	
Riferimenti Normativi: D.lgs 18/04/2016 n° 50 t.v. . Art. 23 - c.7 Delibera CIPE n°127 del 22/12/2017 e successivo decreto D.M. del 6/07/2020		Titolo del progetto: INTERVENTO DI DEMOLIZIONE TOTALE DELLO STABILE 15 (FERRODI CAVALLO) E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE PARZIALE,56 ALLOGGI IN VIA TAVO - LOTTO2		Fase: PROGETTAZIONE DEFINITIVA	
Data/Aggiornamenti	3	Nome del File:	Titolo dell'elaborato: RELAZIONE TECNICA	Tavola:	
	2			Scala:	
	1	C.I.G.: 8460940C8E		Codice Progetto: 20.50.PRO	
	0	C.U.P.: E22120000040002			
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA INTERMEDIA					

PREMESSA

Il progetto della demolizione e ricostruzione del c.d. Ferro di Cavallo nasce dalla necessità di dare un segno forte e tangibile di rinnovo architettonico e sociale di una parte di città che presenta molti aspetti problematici, sin troppo noti!

Nell'anno 2020, il Decreto Rilancio (DL 34/2020), convertito in legge 17 Luglio 2020 n. 77 che ha introdotto il cosiddetto Super Ecobonus con una detrazione del 110%, è stata l'occasione realizzazione di interventi sugli edifici di carattere strutturale è stato dato l'avvio al processo di demolizione e costruzione degli alloggi in oggetto. In particolare, la norma garantisce, tramite l'operazione fiscale della detrazione, una completa remunerazione delle spese sostenute per determinate tipologie di lavori, ivi compresi i costi di attualizzazione dovuti alla possibilità di beneficiare dei bonus in cinque rate annuali dello stesso importo. Il limite di questo approccio era il limite perentorio della chiusura dei lavori entro il 2022, termine difficilmente perseguibile data la presenza di circa 80 alloggi ancora occupati.

Si è pertanto pensato di ricorrere alle risorse finanziarie di cui alla delibera CIPE n°127 del 22 dicembre 2017, e successivo Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6 luglio 2020, pubblicato sulla GURI - S.G. n.228 del 14.09.2020, sono state assegnate alla Regione Abruzzo le risorse pari ad € 11.520.000,00 finalizzate all'attuazione degli interventi per la demolizione e ricostruzione degli alloggi di proprietà ATER in via Lago di Borgiano civici 14-18-22 nel Comune di Pescara.

1

La dotazione finanziaria per l'intervento è di € 7 .866.000,00.

Il progetto alla presente relazione tecnica è frutto di una concertazione avviata tra ATER Pescara, Regione Abruzzo e Città di Pescara, con la consulenza scientifica universitaria sul rapporto tra gli aspetti configurativi, ambientali e tecnologici nonché sulla dimensione materiale e immateriale dello spazio abitativo.

Il progetto prevede la totale demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo complesso abitativo, con riduzione della densità edilizia e insediativa e col rinnovo delle relazioni spaziali, foriero di un nuovo indirizzo dello sviluppo urbano. Il progetto infatti prevede la demolizione degli attuali 120 alloggi e la ricostruzione di 56 nuove unità modulari distribuite in due corpi edilizi e articolati su cinque livelli oltre il piano terra, potenzialmente utilizzabile per attività commerciali e/o direzionali.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE

L'area di intervento è ubicata nel cuore del quartiere detto Rancitelli Nuova, e precisamente Via Tavo, oggi occupata da tre corpi di fabbrica contigui e giuntati i quali danno origine a una conformazione a "U" con corte aperta sul lato orientale, detta comunemente "Ferro di cavallo". L'area di sedime si presenta interamente pianeggiante. Come detto il lotto di intervento coincide con una unica particella catastale, n 2216, del foglio 30, la quale possiede una superficie di mq 8.294,00. La consistenza dell'edificio esistente è riepilogata nella tabella A che segue.

Tab. A – Dati dimensionali manufatto esistente

Alloggi N	Livelli fuori terra N	Sup. utile alloggi mq	Sup. utile scale mq	Sup. lorda con access. Mq	Vol. lordo mc
120	6	9.640,00	160,00	12.106,00	42.831,00

La corte centrale, destinata a parcheggio, possiede una superficie di mq 2.872,00. L'altezza misurata alla linea di gronda di m 21,80 e quella degli extracorsa dei corpi scala di m 24,80.

L'area interessata al progetto è individuata in catasto al foglio 30 particelle 2216,4003, 4004, e 4005, per una superficie catastale complessiva è di mq 8294.

GLI ASPETTI URBANISTICI

L'area oggetto di intervento ricade in zona "A - *Complessi ed edifici storici*" e in particolare zona A3 *Ambiti caratterizzati da disegno urbano unitario*. Pertanto, la classificazione prevede, per gli immobili in essa ricadente, la sostanziale conservazione.

Data l'attuale previsione di PRG, nella prospettiva di una sostituzione integrale che comporta la demolizione dell'intero manufatto esistente e la ricostruzione di nuovi corpi di fabbrica con giaciture e caratteristiche innovative, allineate ai moderni standard abitativi, si pone la necessità di operare in deroga alla normativa vigente con l'adozione di una variante alle previsioni dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 19 del DPR 327 del 8/06/2001 nel quale, ai commi 1, 2 e 3 si prescrive che: *Quando l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, la variante al piano regolatore può essere disposta con le forme di cui all'articolo 10, comma 1, ovvero con le modalità di cui ai commi seguenti;. L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico; Se l'opera non è di competenza comunale, l'atto di approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte della autorità competente è trasmesso al consiglio comunale, che può disporre l'adozione della corrispondente variante allo strumento urbanistico.*

Pertanto dovrà essere attivata la procedura di approvazione in variante allo strumento urbanistico.

PROGETTO DI RICOSTRUZIONE

Ricostruzione di 2 fabbricati posti ortogonalmente a via Tavo, per un numero di 56 alloggi su un'area individuata catastalmente al N.C.E.U. Foglio 30 particella n. 2216, di proprietà dell'ATER di Pescara, come segue:

Il **blocco A** (posto sul lato est del lotto) è composto da n.30 alloggi, serviti da cinque sistemi di distribuzione verticale (scale ed ascensori) ad altezza differente, nel quale ciascun "corpo scala" distribuisce da un minimo di 3 alloggi (disposti su due piani nelle testate), ad un massimo di dieci alloggi nella parte centrale (disposti su cinque piani, come condizione di massima altezza e densità).

Il **blocco B** (posto sul lato ovest del lotto) è configurato con lo stesso principio compositivo, ed è composto da 26 alloggi serviti da quattro sistemi di distribuzione verticale (scale ed ascensori) ad altezza differente, nel quale ciascun "corpo scala" distribuisce da un minimo di 3 o 4 alloggi (disposti su due piani nelle testate), ad un massimo di dieci alloggi nella parte centrale (disposti su cinque piani, come condizione di massima altezza e densità) .

Gli alloggi sono organizzati con due tagli dimensionali differenti:

- 30 con superficie utile di mq. 75,00 oltre le pertinenze;
- 26 con superficie utile di mq. 55,00 oltre le pertinenze, come da seguente

IL PROGETTO ALLA SCALA URBANA

Il nuovo impianto planimetrico per gli edifici della residenza predilige un dispositivo urbano “aperto” e permeabile, composto da due corpi fabbrica, disposti ortogonalmente a Via Tavo.

I due corpi edilizi di progetto -“blocco” A e “blocco B”- sono orientati nord-sud (nella loro direzione longitudinale); essi hanno una configurazione modulare che restituisce una conformazione “a blocco” non compatto, ma poroso e ad altezza variabile (nelle parti estreme i due corpi hanno un’altezza di due piani fuori terra, mentre nella parte centrale -più densa- i corpi raggiungono un’altezza di sei piani fuori terra).

La configurazione urbana abbandona la logica del volume denso e compatto, lineare e assertivo, favorendo una disposizione modulare con disposizione più morbida e fluida, così da caratterizzare fortemente il nuovo intervento sia alla scala urbana e sia alla scala architettonica.



Schema planivolumetrico del progetto all'interno dell'area

Lo spazio centrale -tra i due corpi edilizi- accoglie la nuova piazza, quale nuovo spazio pubblico per le attività culturali collettive; esso ha una duplice importanza nel sistema urbano, sia in continuità fisico-spaziale con il sistema residenziale e sia come spazio pubblico attrezzato per l'incontro, la socializzazione e il relax. Grazie a questo spazio centrale si costruisce una nuova centralità urbana saldamente collegata a tutto il quartiere di Rancitelli.

Al piano terra - tra i blocchi modulari dei sistemi di distribuzione verticale delle scale e degli ascensori, che servono gli alloggi - sono previsti spazi per servizi e piccole attività per il quartiere, così da favorire fortemente una vitalità ed un controllo sociale dello spazio pubblico e della nuova piazza.

Gli spazi dei parcheggi sono collocati ai lati esterni degli alloggi, così da servire "al piede" dell'edificio le residenze con i necessari parcheggi pertinenziali, senza invadere con le auto lo spazio centrale della nuova piazza urbana.

Le aree verdi sono disposte sia nello spazio centrale della piazza (in maniera puntuale) e sia tra gli edifici e gli spazi dei parcheggi (e la strada), grazie alla nuova piantumazione di filtri vegetali, per accrescere il benessere dell'utente nello spazio pubblico e limitare il fenomeno dell'isola di calore. Particolare importanza ha l'elemento del verde anche alla scala dell'abitazione.

Il nuovo progetto residenziale, in sostituzione del precedente "ferro di cavallo", sarà localizzato catastalmente sempre al fg. 30 - Part.Ile 2216.

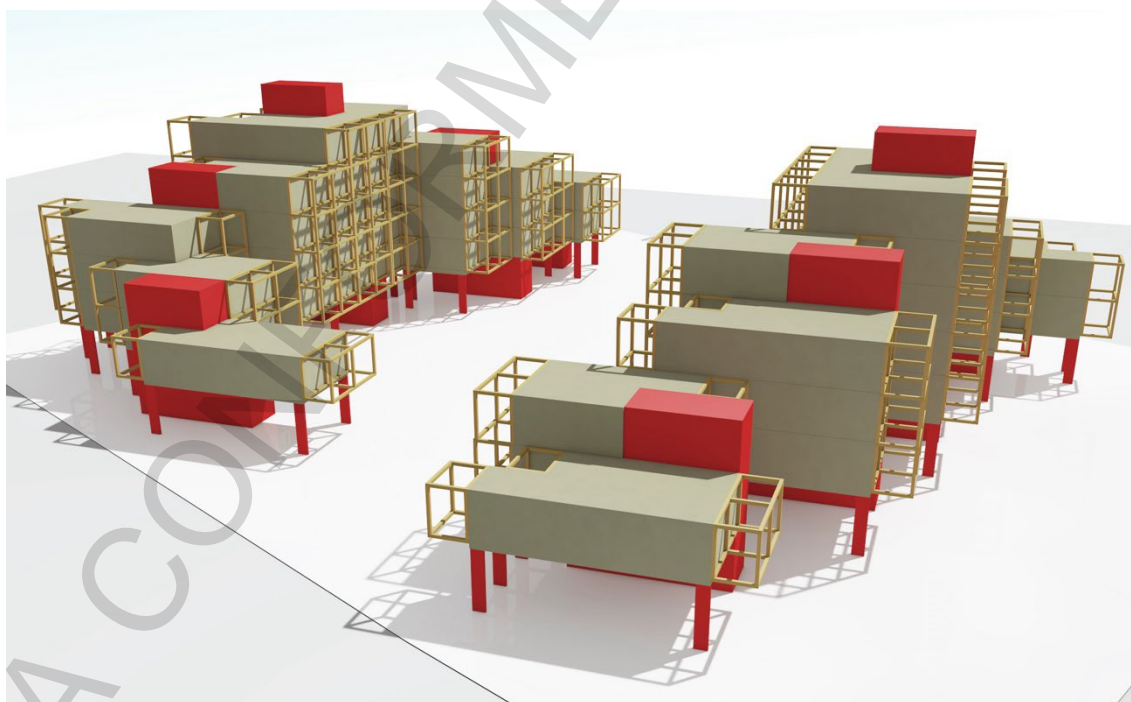


IL PROGETTO ALLA SCALA ARCHITETTONICA

Il nuovo progetto è composto da due blocchi -corpo A e corpo B- di residenze che ospitano in totale 56 alloggi

Il principio compositivo affida al modulo-tipo (di dimensioni 3,40x3,40 con altezza 3,10) la costruzione della regola del sistema aggregativo abitativo. Anche i sistemi di distribuzione -in pianta- occupano un doppio modulo organizzativo (mentre al piano terra si distribuisce su tre moduli giustapposti così da accogliere anche gli spazi necessari per i locali tecnici, per ciascun corpo scala).

Il modulo della griglia, inoltre, diviene un reticolo tridimensionale spaziale sospeso ed ancorato alle facciate, così da governare ed accogliere gli spazi delle logge e delle serre a stretto contatto con l'alloggio. Questo sistema permette, nella sua reiterazione, una forte variabilità della costruzione del fronte urbano seppur nella sua semplice continuità di "griglia a griglia". In questi spazi sarà possibile ospitare elementi vegetali a stretto contatto fisico e percettivo con gli spazi interni degli alloggi



Schema tridimensionale del sistema degli alloggi nei due corpi di fabbrica

Il blocco A (posto sul lato est del lotto) è composto da 30 alloggi, serviti da cinque sistemi di distribuzione verticale (scale ed ascensore) ad altezza differente (come si può vedere sia dallo schema planivolumetrico), nel quale ciascun "corpo scala"

distribuisce da un minimo di tre alloggi (disposti su due piani, nelle testate) ad un massimo di dieci alloggi, nella parte centrale (disposti su cinque piani, come condizione di massima altezza e densità).

Il blocco B (posto sul lato ovest del lotto) è configurato con lo stesso principio compositivo ed è composto da 26 alloggi, serviti da quattro sistemi di distribuzione verticale (scale ed ascensore) ad altezza differente (come si può vedere anche dalla vista di progetto), nel quale ciascun “corpo scala” distribuisce da un minimo di tre o quattro alloggi (disposti su due piani, nelle parti più basse delle testate) ad un massimo di dieci alloggi, nella parte centrale (disposti su cinque piani, come condizione di massima altezza e densità).

Il sistema dei singoli alloggi è organizzato attraverso due tagli dimensionali differenti: il primo da 45 mq (nominali) e il secondo da 65 mq (nominali).

Essi sono distribuiti in maniera omogenea all’interno dei due corpi di fabbrica.

Nello specifico:

RIEPILOGO COMPLESSIVO DATI DIMENSIONALI DEI LOCALI E DEGLI SPAZI DA REALIZZARE											
Tab. 14	Verifica massimali ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 615 del 09/08/2010										
TOTALI											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
							B+D+E	B+C+D+E+F			
Sup. effettive	SUN Superficie Utile Netta mq	SNR logge mq	SNR terrazzi mq	Sup. Utile scale	Sup. Utile androni e locali tecnici mq	Superficie portici	Superficie da contabilizzare ai fini della SNR	Totale SNR escluso parcheggi	S.N.R. Parcheggi mq	Superfici comuni scoperte mq	Superficie Lorda alloggi mq
PT Nord	0,00	0,00	0,00	98,00	52,00	661,00	150,00	811,00			
PT Sud	0,00	0,00	0,00	78,40	41,60	611,30	120,00	731,30			
P1 Nord	645,00	297,50	0,00	0,00	0,00	0,00	297,50	297,50			
P1 Sud	589,80	252,70	0,00	0,00	0,00	0,00	252,70	252,70			
P2 Nord	516,50	238,00	128,50	0,00	0,00	0,00	238,00	366,50			
P2 Sud	439,10	202,50	151,70	0,00	0,00	0,00	202,50	354,20			
P3 Nord	410,00	186,90	107,10	0,00	0,00	0,00	186,90	294,00			
P3 Sud	333,10	160,40	106,00	0,00	0,00	0,00	160,40	266,40			
P4 Nord	259,00	118,80	151,30	0,00	0,00	0,00	118,80	270,10			
P4 Sud	182,10	101,20	151,00	0,00	0,00	0,00	101,20	252,20			
P5 Nord	151,90	68,20	107,70	0,00	0,00	0,00	68,20	175,90			
P5 Sud	129,10	67,60	53,00	0,00	0,00	0,00	67,60	120,60			
P6 Nord	0,00	0,00	149,60	0,00	0,00	0,00	0,00	149,60			
P6 Sud	0,00	0,00	127,70	0,00	0,00	0,00	0,00	127,70			
TOTALI EFFETTIVI	3 655,60	1 693,80	1 233,60	176,40	93,60	1 272,30	1 963,80	4 469,70			
Coeff. Adeguamento	1,00	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60				
Totale ragguagliato	3 655,60	1 016,28	740,16	105,84	56,16	763,38	1 178,28	2 681,82			
verifica massimale	0,45	1,00									
Verifica	1 645,02	628,74						466,74			-318,78

NOTE Nelle verifiche preliminari sono state omesse le superfici dei parcheggi e degli spazi aperti, comuni, suscettibili di ulteriori valutazioni in accordo con Enti sovraordinati

VERIFICHE DIMENSIONALI												
Tab. 15 Determinazione del costo unitario di costruzione e verifica della congruità rispetto ai limiti di legge												
CALCOLO MASSIMALI AMMISSIBILI									Dimostrazione prezzo unitario di base			
	Tipologia superficie	Superfici Utili	MASSIMALE	Valori massimi ammissibili	Ragguaglio sup.	Superfici ammissibili	Costo unitario ammissibile: € 1020+7,7%	Costi totali ammissibili	Costo unitario di base € 1020,00	Maggiorazioni ammissibili: 7,7%		Costo unitario ammissibile
Alloggi	SUN	3 655,60	1,00	3 655,60	1,00	3 655,60	1 131,50	4 136 297,51	1 020,00	1,077	1,030	1 131,50
Pertinenze	SNR	3 655,60	0,45	1 645,02	0,60	987,01	1 131,50	1 116 804,08				
Parcheggi	SNR parch.	0,00	0,45	0,00	0,60	0,00	1 131,50	0,00				
								SUN+SNR senza parch.	5 253 101,59			
								SUN+SNR senza compreso parch.	5 253 101,59			

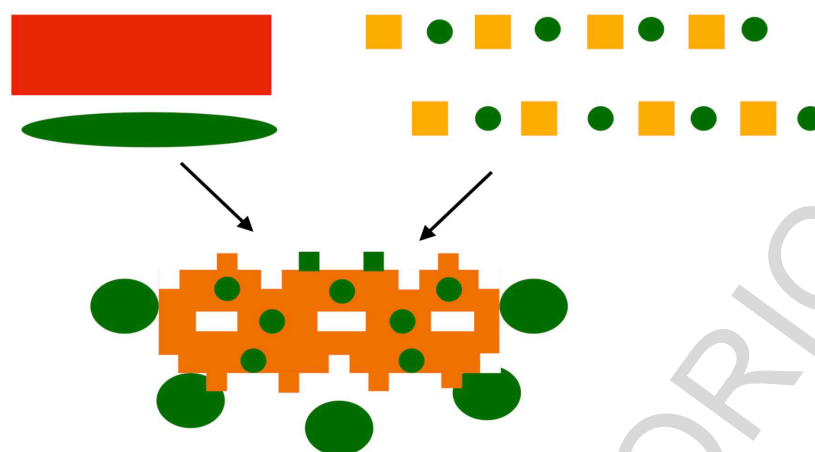
In alcuni piani -soprattutto in copertura - c'è la possibilità di poter ospitare alcuni servizi ad uso collettivo strettamente utilizzabili dai futuri residenti.

Le coperture del sistema modulare sono terrazzate e praticabili; in alcuni casi saranno terrazzi praticabili di alcune residenze, mentre nella quasi totalità della sua superficie accolgono un sistema di pannelli fotovoltaici, per una produzione energetica diffusa ed integrata.

CRITERI PROGETTUALI ALLA SCALA DELL'EDIFICIO E DELL'ALLOGGIO

I sistemi edilizi sono stati progettati con l'obiettivo di fornire case e non "caserme" e quindi sono stati concepiti come una "ibridazione" (si veda concept del sistema edilizio) tra i grossi edifici compatti (in cui spesso si concreta l'edilizia residenziale) e le abitazioni unifamiliari (dotate di spazi aperti, e affacci su più esposizioni).

Questa scelta ha consentito di definire abitazioni in cui agli spazi interni essenziali si aggiungono spazi aperti vivibili e adattabili rispetto alle condizioni climatiche. Più precisamente, si prevedono terrazze e facciate dotate di sistemi in grado di ospitare spazi accessori come logge trasformabili in unità ambientali vetrate chiuse. Queste unità restituiscono spazi privati utilizzabili aperti, nei periodi più caldi, e chiusi/semichiusi, nelle mezze stagioni e nei mesi più freddi.



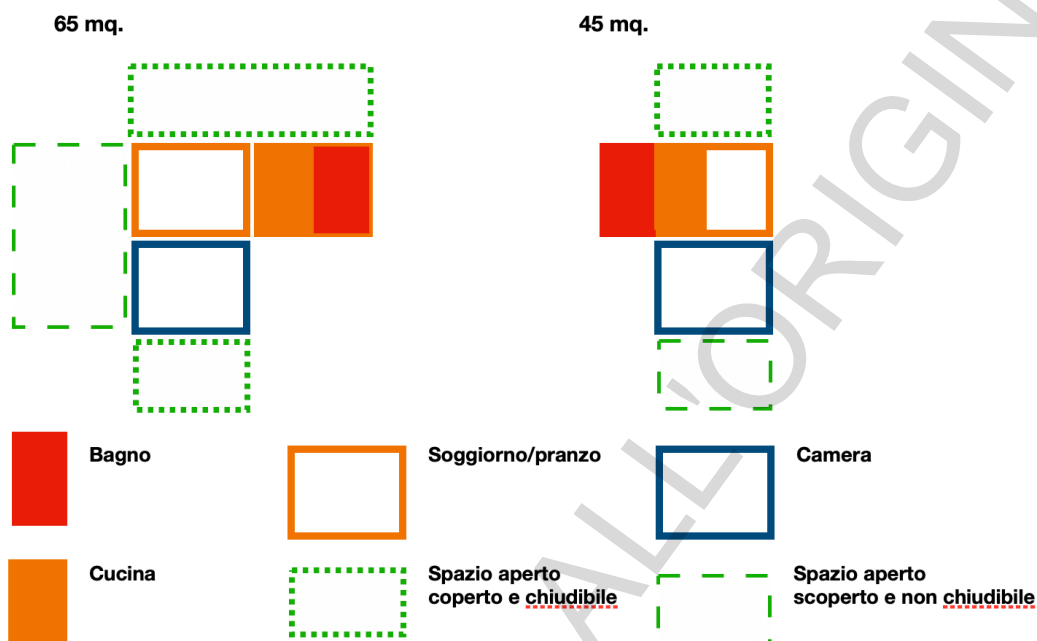
Concept del sistema edilizio

Il progetto propone soluzioni finalizzate sia a rispondere alle esigenze principali di intervento sia a fornire un sistema abitativo con buone caratteristiche di sostenibilità e capace di soddisfare bisogni in divenire, legati ad eventuali cambiamenti degli stili di vita delle persone e variazioni dimensionali dei nuclei familiari.

Le soluzioni rivolte alla sostenibilità dell'intervento considerano tutte le fasi del ciclo di vita degli edifici e dei componenti e suggeriscono principalmente:

- l'adozione di sistemi costruttivi prevalentemente a secco, per velocizzare le fasi di costruzione e futura decostruzione nonché per massimizzare le possibilità di riuso e riciclo degli elementi da dismettere;
- l'impiego di materiali, prodotti e semilavorati a basso peso ambientale e il più possibile da risorse rinnovabili eco e bio-compatibili;
- il risparmio energetico attraverso l'uso minimo degli impianti per il raggiungimento delle condizioni di comfort grazie all'adozione di strategie bioclimatiche;
- la riduzione delle emissioni e del consumo di energie da fonti fossili grazie al ricorso a fonti energetiche pulite e rinnovabili (solare e geotermica) per l'alimentazione delle reti impiantistiche;
- il massimo risparmio delle risorse attraverso strategie quali la raccolta e il riciclo delle acque piovane per gli scarichi domestici e per l'irrigazione del verde;
- la gestione dei rifiuti attraverso il progetto di una raccolta differenziata efficace.

Per quanto concerne gli alloggi, si propongono tagli dimensionati per ospitare 1-2 (45 mq. circa) e 3 utenti (65 mq. circa) che, grazie all'adozione di sistemi co



Concept con le unità ambientali degli alloggi tipo

struttivi a secco e ad un'organizzazione attenta degli spazi abitativi, in futuro possono essere variamente accorpati per definire abitazioni di taglio differente (90 mq., dalla "fusione" di 2 alloggi da 45 mq.; 110 mq., dalla "fusione" di 2 alloggi da 65 mq.; 130 mq., dalla "fusione" di 2 alloggi da 65 mq).





A questa flessibilità dimensionale e alla flessibilità "climatica" descritta prima, si aggiunge una flessibilità riferita alla fruibilità degli spazi interni degli appartamenti.







Come si evince dal concept riportato di seguito, tutti gli alloggi sono progettati con un "blocco servizi" che comprende bagno e cucina e che consente di accorpare tutti gli scarichi e le pareti fisse in un'unica area dello spazio abitativo. Questa scelta consente di predisporre la flessibilità delle unità ambientali destinate al living e alle zone notte così da poter, per esempio, disporre nelle ore diurne di un soggiorno più ampio o di spazi elementari per lo studio e/o per il lavoro attraverso la "eliminazione" delle zone letto.

In sintesi, il progetto prevede tre livelli di flessibilità:

1. la flessibilità quotidiana per la modificabilità delle unità ambientali, in relazione alle esigenze d'uso (studio, lavoro, alimentazione, riposo);
2. la flessibilità stagionale per la trasformabilità degli spazi aperti, in spazi coperti o in spazi chiusi trasparenti, in relazione alle condizioni climatiche e alle esigenze di benessere psico-fisico.
3. la flessibilità a lungo termine per la modificabilità delle dimensioni degli alloggi, in relazione alle evoluzioni degli stili di vita e all'aumento degli utenti componenti i nuclei familiari.

Le tabelle che seguono riportano l'esito delle analisi sviluppate a monte del progetto della flessibilità, considerando le diverse fasce di età distribuite nei due tagli di alloggio proposti.

65 mq._3 Utenti	Esigenze di flessibilità	Requisiti di flessibilità
2 Adulti e 1 bambino/adolescente 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 2 spazi per lavorare - Avere 1 spazio per giocare/studiare - Avere 1 spazio per fare attività fisica - Avere 1 spazio per il gioco e il relax 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità delle zone notte e soggiorno pranzo in 2 spazi per l'home office e 1 per il gioco o lo studio - adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per il gioco, il fitness e il relax
2 Adulti e 1 anziano 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 2 spazi per lavorare - Avere 1 spazio per lo svago/relax - Avere 1 spazio per lo svago/relax all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità delle zone notte e soggiorno pranzo in 2 spazi per l'home office e 1 per lo svago/relax - adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per lo svago/relax e il fitness
1 Adulto, 1 bambino/adolescente e 1 anziano 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 1 spazio per lavorare - Avere 1 spazio per lo svago/relax e il gioco oppure 1 spazio per lo svago/relax e 1 per lo studio - Avere 1 spazio per lo svago/relax e il gioco all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità delle zone notte e soggiorno pranzo in 1 spazio per l'home office e 1 per il gioco, lo svago e il relax oppure 1 spazio per l'home office, 1 per lo svago e il relax e 1 per lo studio - Adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per il gioco, il fitness e il relax
1 Adulto, 2 bambini/adolescenti 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 1 spazio per lavorare - Avere 1 spazio per il gioco all'interno - Avere 1 spazio per il gioco all'interno - Avere 1 spazio per lo svago/relax e il gioco all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità delle zone notte e soggiorno pranzo in 1 spazio per l'home office e 1-2 per il gioco o lo studio - adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per il gioco, il fitness e il relax

	Esigenze di flessibilità	Requisiti di flessibilità
45 mq._1-2 Utenti		
1 Adulto 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 1 spazio per lavorare o studiare - Avere 1 spazio per lo svago/relax all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità della zona notte o soggiorno pranzo in 1 spazio per l'home office o lo studio - adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per il fitness e il relax
2 Adulti 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 2 spazi per lavorare - Avere 1 spazio per lo svago/relax all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità delle zone notte e soggiorno pranzo in 2 spazi per l'home office - adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per il fitness e il relax
1 Adulto e 1 bambino/adolescente/adulto 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 1 spazio per lavorare e 1 per giocare o studiare - Avere 1 spazio per lo svago/relax all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità delle zone notte e soggiorno pranzo in 1 spazio per l'home office e 1 spazio per il gioco o lo studio - adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per il fitness e il relax
1 Adulto e 1 anziano 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 1 spazio per lavorare - Avere 1 spazio per lo svago/relax - Avere 1 spazio per lo svago/relax all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità delle zone notte e soggiorno pranzo in 1 spazio per l'home office e 1 per lo svago/relax - Adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per lo svago/relax e il fitness
1 Anziano 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 1 spazio per lo svago/relax all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per lo svago/relax e il fitness
2 Anziani 	<ul style="list-style-type: none"> - Avere 1 spazio per lo svago/relax all'esterno - Avere 1 spazio per fare attività fisica 	<ul style="list-style-type: none"> - Adattabilità degli spazi aperti/coperti a spazi per lo svago/relax e il fitness

Dalle riflessioni sulle esigenze principali rilevate che, oltre alle attività primarie del riposarsi, alimentarsi e curare l'igiene personale, suggeriscono di predisporre spazi per lo studio, il lavoro, lo svago e l'attività fisica di base, sono stati delineati i livelli di flessibilità prima descritti e riportati nella tabella sotto. Questa mette in relazione i livelli di flessibilità con le unità ambientali e le classi di elementi tecnici interessati, suggerendo in uscita i dispositivi tecnici adottabili.

Tipi di flessibilità	Unità ambientali	Classi di elementi tecnici	Dispositivi
<p>Flessibilità d'uso degli spazi interni (per gli abitanti)</p> <p>Fruibilità</p> <p>Avere spazi per lavorare, studiare, giocare, svagarsi/rilassarsi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Soggiorno/pranzo - Camere 	Partizioni interne verticali 'secondarie'	Pareti opache e/o trasparenti, riposizionabili per chiusura (a libro), scorrimento o rotazione.
<p>Flessibilità d'uso degli spazi esterni (per gli abitanti)</p> <p>Benessere Salvaguardia dell'ambiente</p> <p>Avere spazi per lavorare, studiare, giocare, svagarsi/rilassarsi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Logge 	Chiusure verticali	Pareti trasparenti, riposizionabili per chiusura (a libro), scorrimento o rotazione.
<p>Flessibilità del taglio degli alloggi (per i proprietari/gestori degli immobili)</p> <p>Aspetto Gestione Fruibilità Salvaguardia dell'ambiente</p> <p>Avere alloggi più grandi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Soggiorno/pranzo - Camere - Logge 	Chiusure verticali Partizioni interne verticali 'principali'	Tamponature collegate a secco alla struttura portante

Il progetto si fonda su un'organizzazione modulare sia negli sviluppi planimetrici sia nella distribuzione e nel dimensionamento delle aperture in alzata. L'organizzazione delle aperture determina la realizzazione di ambienti con caratteristiche importanti di illuminazione e ventilazione naturale e, allo stesso tempo, consente la modificabilità degli spazi per usi differenti, senza rinunce (sempre in termini di luce ed aria).

La sostenibilità a cui il progetto punta e i concetti chiave che esso esprime (modularità, flessibilità, benessere psico-fisico, mix funzionale, relazioni tra interno e esterno) sono condizioni necessarie per il raggiungimento dei risultati attesi rivolti ad un abitare caratterizzato da un'elevata qualità della vita.

QUADRO TECNICO ECONOMICO		
ATTUAZIONE INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DELLO STABILE 15 (FERRO DI CAVALLO) E RELATIVA RICOSTRUZIONE DI 56 ALLOGGI IN VIA TAVO, SECONDO I CRITERI DESUNTI DAGLI OBIETTIVI DETERMINATI DAL COMUNE DI PESCARA IN MERITO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLA ZONA RANCITELLI		
A)	Lavori	Importi
1	Demolizione fabbricato in Via Tavo	€ 1.200.000,00
2	Lavori di ricostruzione N° 56 appartamenti	€ 5.253.101,59
3	<i>IMPORTO A BASE D'ASTA</i>	€ 6.453.101,59
B)	Somme a disposizione	
1	Lavori in economia	€ 10.000,00
2	Accantonamento, art 205 D.lgs 50/2016 t.v.	€ 20.000,00
3	Allacciamenti a pubblici servizi	€ 0,00
4	Imprevisti e imprevedibili	€ 87.275,33
5	Arredi e attrezzature	€ 0,00
6	Progettazione esecutiva e direzione lavori	€ 246.597,00
7	Incentivo art. art. 113 D.lgs 50/2016 t.v. (80% del 2%)	€ 103.249,63
8	Incentivo art. art. 113 D.lgs 50/2016 t.v. (20% del 2%)	€ 25.812,41
9	Contributo ANAC	€ 1.200,00
10	Coordinatore sicurezza	€ 127.830,00
11	Spese per commissioni aggiudicatrici	€ 5.000,00
12	Spese pubblicità e gara	€ 3.000,00
13	Collaudo statico, tecnico-amministrativo, APE	€ 29.144,00
14	Asseverazione art. 119 c. 13 34/2020	€ 0,00
15	Consulenza Piano economico-finanziario	€ 0,00
16	IVA 10% Lavori	€ 645.310,16
17	InarCASSA 4%	€ 16.142,84
18	22% Spese generali e tecniche	€ 92.337,04
19	<i>Sommano le spese a disposizione</i>	€ 1.412.898,41
20	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	€ 7.866.000,00

Il presente QTE è stato valutato in relazione ai valori previsti dalla deliberazione della Giunta Regionale d'Abruzzo N° 615 del 09/08/2010, in merito all'aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata; pertanto, tali valori sono stati dedotti convenzionalmente e solo su base parametrica. Per quanto riguarda l'integrazione con le funzioni extra-residenziali prevedibili al piano terra e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria, opere quindi non strettamente legate all'ERP, si dovrà provvedere con ulteriori e diverse definizioni progettuali e dotazioni finanziarie.