



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

DIRIGENTE- SETTORE VIII°

LL.PP.- MANUTENZIONI - MOBILITA'

dott. ing. Angelo Bellafronte Taraborrelli

✉ Piazza Diaz - c.a.p. 65016 - P.I.= 00193460680 ☎ Tel.: 085 / 4481347 📠 Fax: 085 / 4481347

DOCUMENTO DI INDIRIZZO PROGETTUALE _DIP

DENOMINAZIONE DEL CONCORSO

Concorso di progettazione nell'ambito del Programma Qualità Italia - Progetti per la qualità dell'architettura denominato: "Centro culturale Villa Delfico". Comune di Montesilvano (PE)

CODICE IDENTIFICATIVO GARA - CIG 03497341A0

ENTE BANDITORE

Comune di Montesilvano – Settore IV LL. PP.

Piazza A. Diaz

65016 Montesilvano (PE)

Email lavori.pubblici@comune.montesilvano.pe.it

Tel. 085 4481275

STRUTTURA OPERATIVA ENTE BANDITORE

RUP E RAPPRESENTANTE DELL'ENTE BANDITORE

Dott. Ing. Bellafronte Angelo Taraborrelli

Piazza A. Diaz

65016 Montesilvano (PE)

Email appaltimanutenzioni@comune.montesilvano.pe.it

CURATORE E COORDINATORE TECNICO

Dott. Arch. Francesco Nuvolari

Email francescogiuseppe_nuvolari@fastwebnet.it

Tel. 328 3290957 – 085 9430340 fax 085 9430767

SEGRETERIA TECNICA-AMMINISTRATIVA

Ufficio LL.PP. Comune di Montesilvano

S.ra Manuela Di Giovanni

S.ra Agata Ciasullo

Avv.to Costanzo Pierluigi

Sig. Serafino Recanati

Tel. 085 4481275

Tel. 085 4481347

Email appaltimanutenzioni@comune.montesilvano.pe.it

PREMESSE

Il contesto urbano dove si trova la Villa Delfico oggetto del presente concorso è il risultato di un intenso sviluppo urbanistico (capannoni ed edifici residenziali) avvenuto negli ultimi decenni che per altro interessa l'intero Comune di Montesilvano. L'area oggetto del concorso di conseguenza è l'unica porzione di territorio sopravvissuta, con i suoi diecimila metri quadrati rappresenta un polmone di verde e di storia che devono essere salvaguardati da un ulteriore degrado e recuperati alla vita sociale dell'intera comunità. Dove oggi troviamo capannoni commerciali, artigianali e strade definite



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

DIRIGENTE- SETTORE VIII°

LL.PP.- MANUTENZIONI - MOBILITA'

dott. ing. Angelo Bellafronte Taraborrelli

✉ Piazza Diaz - c.a.p. 65016 - P.I.= 00193460680 ☎ Tel.: 085 / 4481347 📠 Fax: 085 / 4481347

da edifici residenziali uni e plurifamiliari in linea, prima della seconda guerra mondiale c'erano solo dei prati alternati a orti, paludi, canneti, isolate case rurali quasi sempre ad un solo piano e alcune ville per la villeggiatura.

L'area di progetto, abbandonata ormai da molti anni presenta dei canneti che arrivano anche a 4 metri di altezza, e che impediscono di fatto la sua frequentazione. La zona adiacente all'attuale Strada Parco è stata occupata abusivamente e trasformata a orto e giardino, mentre l'area di pertinenza alla villa è attualmente infestata da arbusti ed erbe selvatiche.

Il Comune non avendo una sede prestigiosa di rappresentanza intende utilizzare questo edificio storico, che non ha nessun tipo di vincolo ambientale, culturale e paesaggistico, in tal senso, destinandolo poi ad attività culturali, espositive, concertuali e a conferenze. L'intervento di restauro e recupero funzionale di conseguenza dovrà valorizzare al massimo e al meglio l'architettura esistente, con l'uso di opportuni materiali e scelte metodologiche rispettose del manufatto. Per quanto riguarda la distribuzione interna dei nuovi vani è consentito abbattere alcune pareti per ampliare la superficie calpestabile o per creare dei nuovi ambienti come quelli destinati ai servizi. L'Amministrazione pone il restauro e recupero funzionale della Villa Delfico come tema principale del concorso di progettazione per il quale si dovrà sviluppare un progetto preliminare.

Inoltre i progettisti dovranno sviluppare un'idea di progetto della sistemazione del lotto della villa prevedendo le seguenti opere:

Parcheggio auto con sistemazione del verde nell'area adiacente a via Umberto,
2 nuove barchesse,
Orto botanico,
Parco mediterraneo
Nuovo Centro Culturale.

In particolare, si intende recuperare il volume delle preesistenti barchesse (Mq 264), oggi scomparse, che si trovavano all'interno dell'area ad una quindicina di metri dal corpo principale. Per rendere autosufficiente dal punto di vista finanziario il recupero dell'intera area di pertinenza delle barchesse, la prima sarà destinata a caffè mentre la seconda a ristorante, entrambe saranno poi raccordate da un giardino all'italiana (Mq 2.000) che unirà visivamente i tre corpi. Per rendere omogeneo tale insieme di volumi è necessario che le nuove costruzioni si fondino stilisticamente con lo stile dell'edificio esistente.

In riferimento alla proposta di idee di sistemazione dell'intera area si prevede di realizzare un orto botanico (Mq 958) di piante mediterranee e grasse che si unirà al restante parco (Mq 2.812) dove saranno privilegiate essenze botaniche mediterranee. Al suo interno si costruirà poi un nuovo edificio (Mq 1.430) destinato ad attività culturali che sarà ubicato in posizione contrapposta rispetto alla villa quindi vicino alla Strada Parco, ed essendo questo lontano dall'edificio storico, per meglio caratterizzare l'intervento, la struttura avrà un marcato carattere contemporaneo. L'intera area dovrà essere pensata come un luogo che possa offrire agli abitanti nelle loro diverse fasce d'età nuove opportunità di crescita culturale. L'adiacente strada Parco, attualmente percorribile solo a piedi o in bici e che collega Montesilvano alla vicina Pescara, garantirà alla struttura una sua maggiore fruibilità; questo complesso culturale nel suo insieme potrà così servire non una ma due città.



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

DIRIGENTE- SETTORE VIII°

LL.PP.- MANUTENZIONI - MOBILITA'

dott. ing. Angelo Bellafronte Taraborrelli

✉ Piazza Diaz - c.a.p. 65016 - P.I.= 00193460680 ☎ Tel.: 085 / 4481347 📠 Fax: 085 / 4481347

Le dimensioni delle superfici complessive delle varie aree di intervento sono così riassunte:

Superficie dell'edificio storico	mq	662,00
Superficie dell'edificio di ogni piano	mq	331
Superficie attigua l'edificio da destinare in parte a parcheggio auto	mq	3.725
Superficie delle due barchesse 22x6x2	mq	264
Superficie dell'area a giardino all'italiana	mq	2.000
Superficie destinata a orto botanico	mq	958
Superficie destinata a parco nel quale ci sarà anche il centro culturale	mq	2.812
Superficie del nuovo centro culturale	mq	1.430

La progettazione preliminare richiesta dal seguente Bando riguarda esclusivamente la Villa Delfico.

STATO ATTUALE E CENNI DI ANALISI STORICA

L'edificio oggetto dell'intervento di restauro e recupero funzionale prende il nome di "Centro culturale Villa Delfico" e si trova in località Villa Verrocchio nel comune di Montesilvano (PE).

La sua denominazione prende il nome di "Villa" in quanto le sue caratteristiche architettoniche, compositive e ambientali sono tipiche delle ville della fine dell'Ottocento e i primi del Novecento esistenti lungo la riviera.

Villa Delfico oggi è di proprietà dell'amministrazione Comunale di Montesilvano, che si è fatta promotrice dell'intervento di restauro e valorizzazione non solo dell'edificio esistente e dell'area circostante ma anche della realizzazione in una seconda fase di un edificio adibito a centro culturale.

L'edificio esistente individuato all'U.T.E. al foglio 32 part. 294 è costituito da un piano di fondazione alto metri 1,50 e due piani fuori terra. La villa rigorosamente simmetrica nei prospetti ha forma regolare con un ingombro massimo di metri 19,10 per metri 17,35. Il piano rialzato, al quale si accede da due scalinate poste sul fronte anteriore e posteriore è costituito da 11 sale coperte da volte a padiglione e a botte lunettate, che saranno quasi integralmente preservate, una delle sale presenta un forte avvallamento sul piano di calpestio. Al primo piano si accede con una scala di tre rampe posta sul lato sinistro dell'edificio, detto piano ha caratteristiche simili a quelle del piano terra con un'unica sala avente una copertura piana. Il tetto ha una struttura portante in legno e presenta marcata marcescenza che ha causato notevoli infiltrazioni d'acqua, in special modo al primo piano dove una volta in foglio ha perso alcuni conci. Dal punto di vista statico l'edificio ha un quadro fessurativo quasi inesistente infatti il distacco dell'intonaco e lo sgretolarsi della malta, molto probabilmente deve essere attribuito alla localizzazione della villa in zona costiera e all'adiacente terreno di origine paludosa. Nel piano di fondazione troviamo la presenza di infiltrazioni d'acqua per circa cm 20, probabilmente per la presenza di una falda sotto il piano di campagna.

L'area attigua è caratterizzata dalla presenza di alcuni alberi secolari, pini marittimi e palme, che dovranno essere preservati ed integrati nel nuovo progetto di parcheggio auto; per quanto riguarda invece l'area rimanente non vi sono vincoli essendo totalmente abbandonata. La natura del terreno essendo in origine paludosa consiglia l'utilizzo di particolari cautele nella scelta dei materiali e nella



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

DIRIGENTE- SETTORE VIII°

LL.PP.- MANUTENZIONI - MOBILITA'

dott. ing. Angelo Bellafronte Taraborrelli

✉ Piazza Diaz - c.a.p. 65016 - P.I.= 00193460680 ☎ Tel.: 085 / 4481347 📠 Fax: 085 / 4481347

realizzazione di fondazioni e solai al piano terra opportuni e adeguatamente protetti, infatti superato lo strato iniziale che non supera i due metri di terra il sottosuolo è sabbioso e presenta alcune falde acquifere. La prossimità del mare che dista solo alcune centinaia di metri accentua ulteriormente tale criticità.

OGGETTO E OBIETTIVI DEL CONCORSO

L'amministrazione comunale di Montesilvano (PE) intende recuperare una delle poche aree verdi ancora esistenti di circa 10mila metri quadri con al suo interno un edificio storico, uno dei pochi rimasti, un tempo destinato alla villeggiatura.

L'obiettivo quindi dell'Amministrazione è quello di creare in un'area particolarmente decongestionata dal traffico, un polo culturale inserito in un'area verde attrezzata – oggi inesistente – per proporre alla comunità locale un'alternativa qualificata di socializzazione.

L'intervento di recupero dell'intera area affronterà così diverse discipline proprie della progettazione. I partecipanti dovranno:

A)Progettare il restauro e recupero funzionale della Villa Delfico:

Il suo restauro è molto importante perché insieme alla Villa Verlengia rappresenta l'unico patrimonio storico sopravvissuto dell'intera area urbana, che conta oggi circa 50 mila abitanti.

Tutte le altre ville di villeggiatura nel corso degli anni sono state demolite e con esse sono scomparsi i parchi che le circondavano. Inoltre, se la villa quando fu costruita si trovava in un'area decentrata e poco edificata, oggi, al contrario, si trova al centro della città, dove non esistono altre aree verdi pubbliche così vaste e ben localizzate.

Di seguito è riportato il relativo quadro economico:

Lavori

Lavori a corpo, a misura, in economia

Costo del restauro edificio	€ 831.577,53
Oneri sicurezza	€ 25.000,00
Totale	€ 856.577,53

Somme a disposizione dell'Amministrazione

IVA sui Lavori	€ 85.657,75
Imprevisti con IVA	€ 6.764,72

A)proposta di idee di sistemazione dell'intera area

la proposta di idee dovrà riguardare la progettazione di:

- giardino all'italiana;
- parcheggio auto inserito nel verde attiguo alla palazzina;
- ripristino delle due barchesse demolite;
- orto botanico;
- parco mediterraneo;
- nuovo centro culturale.



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

DIRIGENTE- SETTORE VIII°

LL.PP.- MANUTENZIONI - MOBILITA'

dott. ing. Angelo Bellafronte Taraborrelli

✉ Piazza Diaz - c.a.p. 65016 - P.I.= 00193460680 ☎ Tel.: 085 / 4481347 📠 Fax: 085 / 4481347

CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'INTERVENTO

Il Progetto preliminare dovrà riguardare:

Villa Delfico - restauro e recupero funzionale

L'intervento prevede il restauro delle parti ammalorate, in special modo da un punto di vista igienico sanitario, ed una valorizzazione funzionale adeguata alla qualità architettonica dell'edificio. Sarà così risolto il problema dell'infiltrazione d'acqua sotto il piano di fondazione e sarà eliminata l'umidità ascendente. Gli impianti, termico ed elettrico, saranno a norma (Legge 46/80) senza ledere le parti architettoniche dell'edificio, la centrale termica sarà realizzata ex novo, oppure l'edificio sarà collegato alla rete comunale alimentata a gas. In merito all'impianto di condizionamento si dovrà prevedere un sistema singolo per ogni sala ed esteticamente non invasivo.

I vari ambienti saranno indicativamente destinati al piano terra a:

- A1) foyer posteriore (ca mq 20);
- A2) area espositiva (ca mq 69);
- A3) sala conferenze/concerti da camera (ca mq 68), questo ambiente potrà essere destinato anche a sala espositiva.
- A4) foyer anteriore (ca mq 20);
- A5) vestibolo centrale (ca mq 11,4);
- A6) deposito (ca mq 9,6);
- A7) portineria (ca mq 13,4);
- A8) servizi igienici (ca mq 32);
- A9) Corridoio ascensore (ca mq 7).

Al primo piano ci saranno:

- A10) sala riunioni (ca mq 41);
- A11) servizi igienici femminili (ca mq 12);
- A12) corridoio servizi igienici (ca mq 2,25);
- A13) deposito (ca mq 5);
- A14) servizi igienici maschili (ca mq 7);
- A15) vestibolo servizi igienici (ca mq 4);
- A16) ufficio (ca mq 23);
- A17) ufficio (ca mq 24);
- A18) pertinenza ufficio (ca mq 12,5);
- A19) ufficio di rappresentanza (ca mq 33);
- A20) foyer (ca mq 23);
- A21) vano scale (ca mq 5,5);
- A22) corridoio ascensore e servizi (ca mq 7,5);
- A23) servizi igienici (ca mq 6);
- A24) sala riunioni (ca mq 22);
- A25) vestibolo sala riunioni (ca mq 7);
- A26) vestibolo guardaroba (ca mq 12);
- A27) guardaroba (ca mq 7);

i piani saranno collegati da un ascensore. Una particolare cura sarà destinata alla scelta dei materiali e allo studio delle finiture.



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

DIRIGENTE- SETTORE VIII°

LL.PP.- MANUTENZIONI - MOBILITA'

dott. ing. Angelo Bellafronte Taraborrelli

✉ Piazza Diaz - c.a.p. 65016 - P.I.= 00193460680 ☎ Tel.: 085 / 4481347 📠 Fax: 085 / 4481347

La proposta di idee, che dovrà essere comunque esaurientemente sviluppata, dovrà riguardare:

B1) recupero volumetrico sui due lati delle preesistenti barchesse porticate (mt 6x22xhmax di colmo mt 6) tra loro parallele e distanti mt 26, dal corpo principale della villa invece mt 15, destinandole una a caffè e l'altra a ristorante. Totale mq 132,00x2. Lo stile architettonico dovrà fondersi con quello del vicino edificio storico. Il materiali simili a quelli tipici dell'architettura del periodo tipici della zona: cotto, pietra della Majella, travertino, legno intonaco e pittura a calce;

B2) realizzazione di un giardino all'italiana tra le barchesse (Mq 2.000);

B3) realizzazione di un orto botanico (Mq 958) all'interno dell'area adiacente a est direzione mare, sono preferibili piante che non necessitano molto di acqua e di una periodica manutenzione;

B4) realizzazione di un parco mediterraneo (Mq 2.812) con essenze tipiche della macchia mediterranea, in continuità con l'orto botanico, considerato come un suo naturale prolungamento a est;

B5) realizzazione all'interno del parco di un nuovo complesso culturale (Mq 1.430).

Per il nuovo edificio saranno quindi preferiti materiali quali il vetro, le diverse leghe metalliche, materiali naturali, etc. Dall'esterno l'edificio grazie ai volumi e ai materiali usati dovrà apparire leggero e immateriale, alcune parti di raccordo potranno ospitare delle piante, tipo *jardins d'hiver*; natura e tecnologia al servizio della cultura. Una particolare cura dovrà poi essere fatta per l'impiantistica e per l'illuminazione con l'utilizzo di sistemi di produzione energetica ecosostenibili, tipo quelli fotovoltaici.

Il complesso sarà così composto:

B5.1) Area espositiva di almeno 300 mq

B5.2) Sala conferenza-concerti con almeno 150 sedute mq 200

B5.3) Emeroteca e piccola biblioteca per lo scambio di libri mq 100

B5.4) Bar mq 150

B5.5) Uffici mq 50

B5.6) Servizi mq 30

B5.7) Aree di raccordo mq100

B5.8) Serre invernali mq 200

B5.9) Depositi mq 50

B5.10) Vani tecnici mq 40

B5.11) Aule didattiche (nn.2) mq 60

B5.12) Aula laboratorio mq 150

Totale mq 1430

L'area, che si trova oggi in una zona semicentrale, nella fascia compresa tra il Corso Umberto e la "Strada Parco", è distante circa km 1,1 dal centro cittadino e circa km 4,5 dal centro di Pescara, ha un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,60mq/mq con un'altezza massima del nuovo edificio di mt 15,50. Nell'attuale PRG l'intera area rientra nelle Zone F3 - Attrezzature e servizi pubblici. Sarà quindi destinata ad attività culturali e ricreative.



CITTA' DI MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

DIRIGENTE- SETTORE VIII°

LL.PP.- MANUTENZIONI - MOBILITA'

dott. ing. Angelo Bellafronte Taraborrelli

✉ Piazza Diaz - c.a.p. 65016 - P.I.= 00193460680 ☎ Tel.: 085 / 4481347 📠 Fax: 085 / 4481347

LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Ai partecipanti per la progettazione preliminare di Villa Delfico si richiede un'elaborazione grafica e progettuale opportunamente adeguate, nonché un piano di manutenzione del manufatto in relazione alle scelte tecniche/progettuali. Il progetto preliminare comprenderà esclusivamente l'edificio, mentre per la sistemazione del lotto riguardante l'intera area è richiesta una proposta di idee esaurientemente sviluppata e rispondente alle indicazioni presenti nel DIP.

Si fa inoltre presente che al vincitore, per accelerare ulteriormente la realizzazione dei lavori, per il restauro e recupero funzionale della Villa, si chiederà di passare immediatamente alla progettazione definitiva e dopo la sua approvazione a quella esecutiva.

ASPETTI E COSTI FINANZIARI

La stima sintetica dei costi di massima di realizzazione dell'intervento di restauro e recupero di Villa Delfico, per categorie di lavorazioni e indicazione delle fasi di realizzazione, non dovrà superare:

€ 831.577,53 importo dei lavori a base d'asta.

Per la stima sintetica dei costi del lotto oggetto della proposta di idee si dovrà fare riferimento al tariffario della Regione Abruzzo.

NORME TECNICHE DA RISPETTARE E RIFERIMENTI NORMATIVI

L'area di circa 10mila mq ha un indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,60mq/mq, su circa 10mila mq l'area edificabile sarà indicativamente pari a 6000 mq per un'altezza massima del nuovo edificio di mt 15,50, distanza dal confine da rispettare mt 5,00. Nell'attuale PRG l'intera area rientra nelle **Zone F3 - Attrezzature e servizi pubblici**. Sarà quindi destinata ad attività culturali e ricreative. La palazzina è considerata un edificio storico, ma non ha nessun vincolo paesaggistico, ambientale e culturale.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA

1. Testo del bando del concorso (file 000 BANDO .pdf); ;
2. Documento di indirizzo progettuale (file 001_DIP .pdf);
3. Cartografia con l'inquadramento urbanistico dell'area oggetto dell'intervento alle scale opportune PRG (file 002 PRG jpg); PRG a colori (file 003 PRG jpg);
4. Estratto mappa catastale (file 004 MpC jpg);
5. Rilievo dell'edificio con piante e prospetti (file 005 RIL dwg)
6. Rilievo dell'edificio con piante e prospetti (file 006 RIL pdf);
7. Documentazione fotografica dell'area n. 22 (cartella 007 Foto .jpg)
8. Elenco e natura dei vincoli al progetto secondo le leggi e le normative vigenti (architettonici, urbanistici, archeologici, ambientali, di altra natura. (file 008 VINCOLI pdf);
9. Relazione storica e paesaggistica sull'area e/o sugli eventuali edifici oggetto d'intervento (file 009 REL pdf);
10. Prezzario regione Abruzzo (file 010 PREZZ pdf);
11. Planimetria dell'intera area di progetto e circostanti in formato(file 011 PLAN dwg);
12. Normative tecniche del PRG dell'area (file 012 NORM pdf);
13. Documentazione amministrativa (scheda A001-002-003; B00)