

Comune di Padova

N°6 - Nord Ovest

spazio per timbro Comune

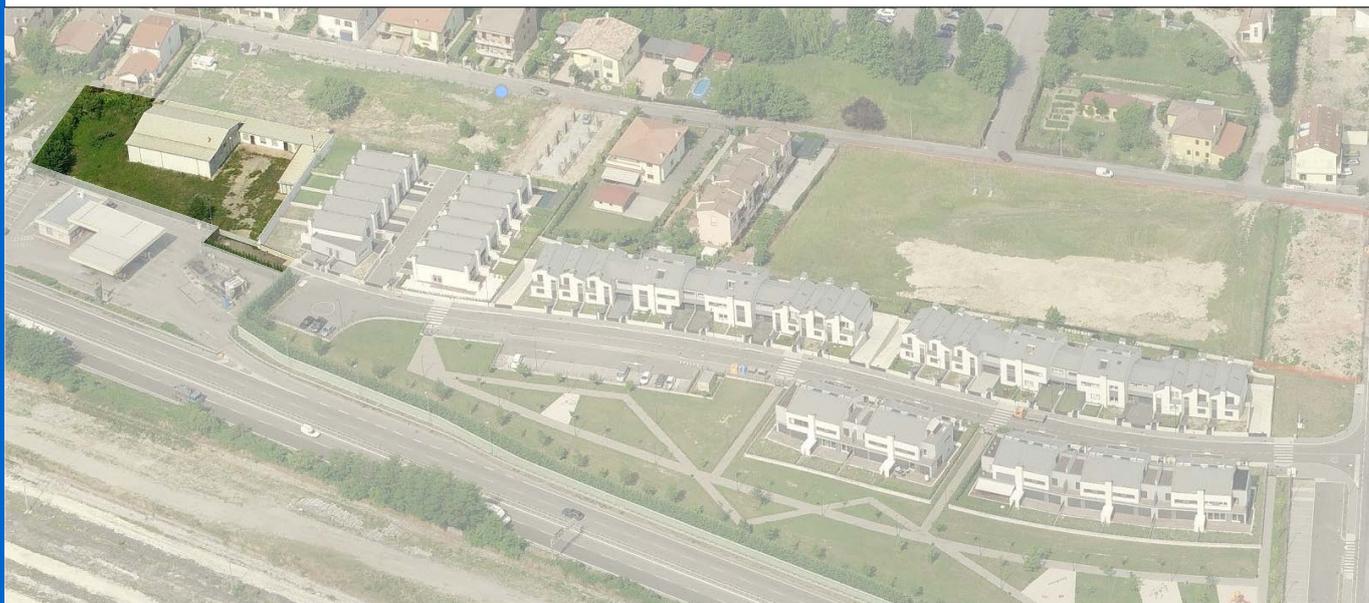
## Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

denominazione piano/progetto

ubicazione progetto

"degli Artisti"

via degli artisti 48 - 35136 Padova



architetti associati

stefano liccardo massimo stella manuel zanon

via Savonarola 242/5a 35137 Padova c.f./p.iva 03734690286

tel. 049.8717398 fax. 049.8562253 e-mail:studio@masma.com

responsabile del progetto per lo studio masma

arch.Stefano Liccardo

**Oscar srl**

via degli artisti 42 int 10

35136 Padova

p.iva 03543560282

tel. 049 8089013

e-mail :leguglie@email.it

Presidente del Consiglio di Amministrazione Oscar srl

sig.Franco Busca

**Immobiliare Oscar srl**

via degli artisti 42 int 10

35136 Padova

p.iva 04120070281

tel. 049 8089013

e-mail :leguglie@email.it

Presidente del Consiglio di Amministrazione Immobiliare Oscar srl

sig.Franco Busca

Elaborato titolo principale**RELAZIONE TECNICA****ALL.****A**

DIM.	CODICE	FILE	DISEGNATO	STAMPATO	DATA
A4	OSC2 PDL	teamwork://macserverbim/progetto PDL OSC2	MASMA	11/06/13	<b>Giugno 2013</b>

Indice :

1. PREMESSA
  - 1.1 L'area oggetto del Piano
  - 1.2 Le previsioni di PRG
2. DESCRIZIONE DELL'AREA
  - 2.1 L'edilizia esistente
3. CRITERI DI PROGETTO
  - 3.1 Le funzioni insediabili
  - 3.2 Il metodo di calcolo delle cubature
  - 3.3 Il calcolo del volume realizzabile
  - 3.4 Il calcolo del fabbisogno di standard
  - 3.5 I numerici del progetto
4. ASPETTI AMBIENTALI
5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO
  - 5.1 Il progetto edilizio
  - 5.2 Impianto di riscaldamento e condizionamento
  - 5.3 Impianto gas metano
  - 5.4 impianto idrico sanitario
  - 5.5 impianto di scarico acque reflue
  - 5.6 impianto elettrico e fotovoltaico

## 1. PREMESSA

### 1.1 *L'area oggetto del Piano*

L'area oggetto di PUA è situata alla fine della nuova via degli artisti realizzata con le opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione denominato "Oscar" e recentemente completato .

### 1.2 *Le previsioni di PRG*

Il Prg prevede per quest'area come per quella che è stata oggetto del piano di lottizzazione appena terminato una destinazione " a tutela dello stato di fatto";

L'area è stata già oggetto di delimitazione d'ambito approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2010/0057 del 12/07/2010 .

## 2 . DESCRIZIONE DELL'AREA

L'Area è così catastalmente censita :catasto terreni fg 98 , mapp.183 e 185 , catasto fabbricati sez B foglio 15 particella 1437, in proprietà ad Oscar srl e fg 98 , mapp 262 in proprietà ad Immobiliare Oscar srl.

Il lotto è come già detto accessibile dalla via degli Artisti, ha una superficie di circa 2400 mq reali su cui insiste un capannone di circa 570 mq, in cui il precedente proprietario vi svolgeva la sua attività di verifica e certificazione dl automezzi frigoriferi.

L'attività è stata dismessa alla morte del proprietario tal ing.Ennio Sturiale e successivamente l'area è stata acquistata dalla società Oscar srl, che intende dar corso alla trasformazione e recupero della stessa .

Sugli altri tre lati la proprietà è interclusa , ad est confina con un'area adibita a distributore carburanti -della stessa società Oscar srl - ma dotato di accesso esclusivamente da Corso Australia , a Sud con aree su cui insistono ancora attività artigianali/industriali in esercizio e a ovest con terreni adibiti ad orti privati privi di capacità edificatoria e frammentati in più proprietà.

Per la conformazione dell'area e della sua localizzazione non è possibile pensare ad una sistemazione di ampio respiro .

#### 2.1 *L'edilizia esistente*

Non è presente alcun elemento di un certo valore, tale da poter essere identificato come appartenente alla tipologia dell'archeologia industriale e quindi meritevole di conservazione: si tratta di un capannone, mantenuto discretamente, ma obsoleto, che non ha più nulla a che fare con il tessuto urbano circostante, che ha assunto una connotazione prettamente residenziale e di servizio.

### 3 . CRITERI PROGETTUALI

#### 3.1 *Le funzioni insediabili*

Le destinazioni insediabili sono quelle commerciali artigianali e residenziali , precedentemente la ditta proponente aveva richiesto la delimitazione di tale ambito per la realizzazione di un intervento di tipo commerciale che prevedeva la realizzazione di 8 uffici di piccole dimensioni ; oggi a seguito anche dell'andamento del mercato

immobiliare e delle risposte che il mercato ha dato rispetto alla precedente soluzione diviene necessaria la modifica di tale proposta insediativa , sviluppando piuttosto che un intervento ad uso commerciale una soluzione residenziale che vada a configurarsi quale elemento conclusivo della lottizzazione limitrofa ; E' prevista pertanto la demolizione dell'attuale edificio e la sistemazione di tutta l'area .

### 3.2 *Il metodo di calcolo delle cubature*

La delibera del consiglio comunale n° 9/2013 permette di poter usufruire di un aumento di volumetria fino ad un massimo del 50% della cubatura esistente ai sensi della LR 14/2009 e LR 13 /2011 per interventi che favoriscano l'utilizzo dell'edilizia sostenibile , anche per le aree con destinazione a tutela dello stato di fatto che prevedano l'adozione di un piano attuativo e comunque nel rispetto dell'indice massimo di edificabilità di zona che è di 2mc/mq .

La proponente intende pertanto usufruire di tale incentivo , La determinazione dell'entità di aumento volumetrico dalla L.R. n. 14/2009 sarà determinato in base alle prestazioni energetico – ambientali degli interventi di cui alla L.R. n. 14/2009 valutate mediante il complesso dei 34 criteri (raggruppati in 17 categorie e in 7 aree tematiche) e mediante la struttura di valori (i pesi attribuiti a ciascun criterio, categoria e area), già utilizzati, ai sensi della D.G.R. 2063/2009, per l'assegnazione delle agevolazioni regionali di cui all'art. 4 della L.R. n. 4/2007.

Dalla compilazione del protocollo ITACA allegato ne è risultato che le nuove unità edilizie che si andrà a realizzare avranno una prestazione energetica tale da dare una percentuale di incremento volumetrico del 26% , tale valore trattandosi di un intervento soggetto a PUA può essere aumentato di un ulteriore 10% .

Si è quindi previsto che la massima cubatura realizzabile all'interno del piano sarà di 3315 mc pari ad un 36% in più dell'esistente 2438 mc.

E' stato eseguito un rilievo piano altimetrico dell'area e dell'edificio esistente , il quale si compone di quattro blocchi accorpati tra loro a formare un unico edificio.

La volumetria rilevata come meglio descritto alla tav 03 ammonta a 2438 mc su di un'area di 2404,09 mq .

Riepilogo complessivo dei dati metrici della situazione di fatto

Area Superficie complessiva reale	mq.2404,09
Area Superficie reale in "Tutela stato di fatto" Art. 23 N.T.A. di P.R.G.	mq.2404,09
Volume complessivo esistente da riutilizzare	mc.2438

### 3.3 *Calcolo della volumetria realizzabile*

INDICE DI EDIFICABILITA' MAX (riferito alla zona a "Tutela Stato di Fatto", e qualora esso non sia > del Volume esistente)	mc./mq. 2.00
--	--------------

mq. 2404,09 x 2 mc./mq. = 4808,18 mc

TOTALE VOLUME ESISTENTE in "Tutela Stato di fatto" mc. 2438  
incremento del 36% ai sensi della delibera di consiglio comunale  
9/2013 in applicazione alle LR 14/2009 e LR 13 /2011.  
2438 x 36% = mc 3315  
mc. 4808,18 > mc. 3300 (massima cubatura realizzabile)

volume realizzabile mc.3315

#### 3.4 *Il Calcolo del fabbisogno di standard*

Il dimensionamento delle aree per servizi relative alla funzione insediata deriva dai seguenti parametri:

superficie copribile 60% di 2396 mq = 1437 mq

sup . Destinate a standard per uso pubblico

vol max / 150 mc/ab. = 3300mc / 150 = 22 abitanti equivalenti

verde primario = 8mq x abitante

8mq x 22 = 176 mq

parcheggio primario = 3,5 mq x abitante

3,5 mq x 22 = 77 mq

Data la presenza del parco pubblico di circa 9000 mq realizzato all'interno della lottizzazione Oscar , si ritiene più utile trasportare l'esigua superficie a verde espressa dal piano in superficie a parcheggio .

Si è previsto pertanto che lo standard complessivo di parcheggio pubblico o asservito all'uso pubblico sia di totali 253 mq .

Il parcheggio privato che ai sensi della legge 122/89 dovrà essere di 330 mq sarà invece realizzato in autorimessa posta al piano interrato

### 3.5 *Il dati numerici del progetto*

volume massimo fuori terra	mc 3315
sup. pubbliche o uso pubblico <i>(strada e parcheggio)</i>	mq 767,94
sup.parcheggio uso pubblico	mq 265,85
sup.parcheggio privato	mq 863,62
superficie fondiaria di progetto	mq 1635,65

## 4. ASPETTI AMBIENTALI

Dal punto di vista idrogeologico , l'area di intervento rientra seppur marginalmente nelle aree così dette di attenzione idraulica nelle carte del PAI .

Proprio per questo motivo è stato previsto un sistema di invasi tali da garantire che l'intervento non costituisca un aggravio della situazione esistente ; in particolare è stata prevista una condotta di invaso del diametro di 60 cm che si sviluppa lungo tutto il perimetro esterno dei fabbricati e delle vasche interrato tipo "rigo fill" in corrispondenza dei parcheggi esterni ad uso pubblico , tali soluzioni permetteranno la laminazione delle acque meteoriche rallentando l'immissione delle stesse nella fognatura pubblica;

Tale soluzione ha già avuto il riscontro positivo del Consorzio Bacchiglione Brenta , che ha posto delle ulteriori prescrizioni già accolte nel progetto in oggetto ovvero la realizzazione di bocche di lupo per l'aerazione dell'interrato poste ad un livello più alto del piano

di campagna e la quota di imposta dei fabbricati che deve essere superiore di almeno 20 /40 cm rispetto all'attuale piano di campagna. Si ritiene pertanto che per gli accorgimenti adottati, per la dimensione dell'area di intervento , per il fatto che la stessa risultava già costruita in precedenza , il nuovo intervento edilizio non vada a peggiorare la situazione attuale dal punto di vista idrogeologico. .

## 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'idea di progetto è quella di realizzare un fabbricato di massimo due piani fuori terra costituito da 12 unità indipendenti cielo terra distribuite a formare una "corte" .

All'interno della corte si trova il parcheggio che soddisfa la richiesta di standard ;

La "corte" diviene uno spazio semipubblico su cui si affacciano gli ingressi delle abitazioni e qualche locale accessorio , le scale e l'ascensore di accesso dal piano interrato ; i fronti prospettanti la corte saranno abbastanza chiusi in modo da garantire una maggiore privacy e protezione dalla tangenziale , mentre ampie aperture vetrate saranno distribuite sui fronti posteriori che si aprono sui giardini privati .

Tutti i parcheggi privati saranno dislocati in un'ampia autorimessa interrata.

Data la conformazione e la dislocazione del lotto la dimensione e la tipologia dell'intervento l'intenzione della proponente è quello di

mantenere tutta l'area in regime privato e di asservire all'uso pubblico la sola strada di accesso e i parcheggi in superficie, potendo così anche prevedere una chiusura dell'ambito tramite cancello negli orari notturni garantendo una maggiore sicurezza per i futuri abitanti.

### *5.1 Il progetto edilizio*

Saranno realizzate 4 unità di superficie utile abitabile compresa tra i 45 mq e 60 mq , 6 unità di superficie utile abitabile compresa tra i 60 e 90 mq e 2 unità superiori a 90 mq .

Ogni unità come detto disporrà di accesso pedonale indipendente dalla "corte" e garage privato in autorimessa in grado di soddisfare gli standard della L122/89 .

Costruttivamente è previsto l'utilizzo di un sistema "tradizionale" in muratura portante per le opere fuori terra mentre in c.a. per il garage interrato .

Il solaio dell'autorimessa sarà del tipo predalles con caratteristiche di resistenza al fuoco rispondente alla normativa specifica , il solaio intermedio e la copertura avranno struttura portante in legno .

La coibentazione termica degli edifici sarà realizzata mediante un cappotto in eps dello spessore di 10 cm minimo , i serramenti saranno in legno o pvc e il manto di copertura in lamiera metallica analoga al resto della lottizzazione Oscar limitrofa, così come le colorazioni esterne che saranno estremamente neutre e minimali.

## 5.2 *Impianto di riscaldamento e condizionamento*

L'impianto di climatizzazione sarà di tipo autonomo, per ciascuna unità abitativa, realizzato mediante l'utilizzo di unità ad espansione di retta. Il sistema è alimentato elettricamente e dimensionato per la contemporanea copertura dei carichi estivi ed invernali, senza l'ausilio di fonti di produzione integrative.

L'impianto, risulta ad elevata efficienza energetica, grazie ai livelli di prestazione delle unità esterne le quali, sfruttano l'aria esterna per operare secondo il principio del ciclo frigorifero diretto (nella stagione estiva) ed inverso (in quella invernale), con conseguenti rendimenti energetici molto elevati.

La soluzione adottata, inoltre garantisce la produzione di energia termica nella stagione invernale, frigorifera in quella estiva, risultando così estremamente compatto. Il medesimo impianto garantisce inoltre la produzione di acqua sanitaria necessaria per soddisfare i fabbisogni delle singole unità.

L'impianto, sfruttando l'utilizzo di energia rinnovabile di tipo aeraulico, garantisce il soddisfacimento dei requisiti tecnici ed energetici richiesti dalle normative vigenti, in materia di produzione energetica da fonti rinnovabili, di cui al D.lgs. 28/11

I terminali d'impianto saranno del tipo radiante a pavimento, con distribuzione a partire dall'unità idronica fino ai collettori dai quali partono poi le linee costituenti l'impianto radiante.

### *5.3 Impianto gas-metano*

Il complesso è servito da un impianto a gas metano, per l'alimentazione dei piani cottura di ciascuna unità

La distribuzione del gas-metano relativa alla parte di competenza della Ditta installatrice, e cioè dai contatori comunali, posti in prossimità dell'ingresso del fabbricato, entro un armadio preposto all'uso.

La linea è conforme rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente UNI-CIG 7129/08; il locale cucina è completo delle necessarie aperture a filo pavimento e a filo soffitto, per la ventilazione ed areazione degli ambienti, realizzate in conformità alle indicazioni normative (fori a parete o a filo soffitto e comunque nel punto più alto dell'abitazione, in caso di soffitti non piani, allo scopo di evitare la formazione di sacche di gas).

### *5.4 Impianto idrico sanitario*

L'impianto di produzione dell'acqua sanitaria, è finalizzato al servizio dei bagni e della zona cucina e si avvale di una produzione mediante il sistema idronico in pompa di calore descritto nel capitolo relativo all'impianto di climatizzazione invernale ed estiva.

L'impianto, ai sensi dei contenuti del D.Lgs. 59/08, è dotato di un sistema di condizionamento dell'acqua,

Le linee di alimentazione di acqua calda e fredda sanitaria, si sviluppano quindi a partire dal bollitore idronico, con una distribuzione in polietilene, idonea per la posa di tipo interrato; in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione la linea di alimentazione è realizzata in multistrato fino a ciascun blocco servizi, dove si prevedono dei collettori di distribuzione. A partire da questi, si diramano le alimentazioni per i singoli terminali (wc, lavabi, lavelli, docce, ecc.).

L'impianto di scarico delle acque reflue è finalizzato al servizio dei servizi igienici, dello scarico delle cucine e della rete di condensa.

#### 5.5 *Impianto di scarico acque reflue*

L'impianto di scarico delle acque reflue dei sanitari, riguarda la realizzazione delle linee di scarico dei reflui a partire da ciascuna utenza (ovvero da ciascun sanitario e/o punto di scarico interno all'edificio), fino all'esterno, dove le reti defluiscono sui collettori di scarico.

L'impianto sarà completo di colonne per la ventilazione dei bagni.

#### 5.6 *Impianto elettrico e fotovoltaico*

L'impianto elettrico in oggetto prevede la realizzazione delle distribuzioni delle linee di alimentazione dal contatore di energia di proprietà dell'ente fornitore (ENEL), fino ai corpi illuminanti e alle utenze forza motrice dell'impianto elettrico installato nei locali.

In particolare si realizzerà un impianto fotovoltaico, con moduli installati in copertura, di dimensioni tali da soddisfare i requisiti di produzione di energia elettrica, per singola unità, stabiliti dalle norme di riferimento, di cui al D.Lgs. 28/11.