



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI PADOVA

1222 · 2022  
**800**  
ANNI

COMPLESSO EX-S.E.E.F.  
VIA CAMPAGNOLA - PADOVA

PIANO DI RECUPERO

AREA EDILIZIA E SICUREZZA  
Ufficio Sviluppo Edilizio

PADOVA - Palazzo S.Stefano - P.zza Antenore n.3  
tel. 049/8273274 fax 049/8273269



cod.edif.: 01220

EX S.E.E.F. Via Campagnola

elab.:

**R0**

RELAZIONE TECNICA

data: 11.02.2021

curatori:

aggiorn.:

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **AREA ex-S.E.E.F. – VIA CAMPAGNOLA - PADOVA**

#### **PREMESSE**

La presente relazione viene redatta, a seguito dell'incontro avvenuto presso gli uffici tecnici del Comune di Padova in data 20 gennaio 2021 con i referenti dell'Ufficio Edilizia produttiva e del Settore Urbanistica e Servizi catastali, allo scopo di illustrare alcuni aggiustamenti di dettaglio, necessari per lo sviluppo dei progetti definitivo ed esecutivo, ad alcune "precise disposizioni (art. 23 c.1 lett. b) del D.P.R. 380/2001)" del Piano di Recupero nell'area ex S.E.E.F. in Via Campagnola, in vista della Conferenza dei Servizi che sarà convocata dall'Università degli Studi di Padova per l'acquisizione delle determinazioni di competenza degli Enti interessati per l'approvazione del progetto definitivo. Si tratta di modifiche che vengono comunemente definite non sostanziali ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero.

Si ricorda che il Piano di Recupero è stato adottato con Deliberazione della Giunta comunale n. 397 del 15/09/2020 ed approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 696 del 29/12/2020.

## **ANALISI DEGLI AGGIUSTAMENTI DI DETTAGLIO**

Allo scopo di procedere con la progettazione definitiva ed esecutiva degli edifici risultano necessari alcuni aggiustamenti puntuali ad alcune "precise disposizioni" del progetto presentato in sede di approvazione del Piano di Recupero. In tale sede, infatti, alcune scelte progettuali, che necessitano di numerosi approfondimenti interdisciplinari, con particolare riferimento alle dotazioni impiantistiche degli edifici, non erano chiaramente prevedibili.

## **ZERO URBANISTICO E QUOTA D'IMPOSTA DEGLI EDIFICI**

Il progetto definitivo degli edifici mantiene lo zero assoluto previsto dal Piano di Recupero approvato, ma modifica la quota d'imposta degli edifici, a seguito dell'aggiornamento del rilievo altimetrico di dettaglio delle aree, allo scopo di facilitare, attraverso l'eliminazione delle rampe di raccordo presenti negli elaborati del Piano di Recupero, la mobilità dell'utenza all'interno degli spazi di pertinenza del gruppo di edifici, con particolare riferimento alle persone con disabilità, e di consentire il rispetto delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Padova. Le quote del piano terra degli edifici esistenti vengono comunque rialzate rispetto allo stato attuale.

In sostanza, la quota d'imposta degli edifici risulta di circa 40 cm più bassa rispetto a quella del Piano di recupero. In ogni caso, gli edifici presentano al piano terra, una quota d'imposta superiore di cm 40 rispetto a Via Canal e di cm 10 rispetto a Via Campagnola, come anche desumibile dal rilievo planialtimetrico.

Il volume degli edifici viene quindi sempre calcolato con riferimento allo zero urbanistico.

## **ALTEZZA E VOLUME DEGLI EDIFICI**

Come evidenziato al punto precedente, il progetto definitivo degli edifici mantiene lo zero assoluto previsto dal Piano di Recupero approvato, dal quale viene calcolato il volume.

Il volume urbanistico, nel complesso, rimane inferiore a quello previsto dal Piano approvato.

Vengono aggiornate le altezze dei vari edifici in relazione al perfezionamento del rilievo altimetrico di dettaglio e alle reali necessità tecnico funzionali dei locali di progetto. Trova applicazione la Legge Regionale 30 luglio 1996, n. 21.

**EDIFICIO esistente su Via Campagnola:** con il progetto definitivo, trattandosi di ristrutturazione, l'edificio mantiene le altezze esistenti regolarizzando i colmi e le cornici, che presentano attualmente quote disomogenee, fatto salvo per l'applicazione della Legge Regionale 21/96.

**EDIFICIO esistente interno:** con il progetto definitivo, trattandosi di ristrutturazione/restauro, l'edificio mantiene le altezze esistenti, fatto salvo per l'applicazione della Legge Regionale 21/96; l'edificio, che presenta la copertura crollata e risulta sostenuto da una struttura provvisoria, a seguito di accurato rilievo integrativo e di attente valutazioni sul manufatto esistente, presenta un'altezza urbanistica dell'esistente superiore di circa cm 40 rispetto a quanto dichiarato in sede di Piano approvato. Di conseguenza viene modificato anche il volume urbanistico, che sarà compensato con il volume previsto per il nuovo edificio in modo da non superare il volume massimo previsto dal Piano di Recupero. È importante sottolineare come questa differenza sia da imputare esclusivamente a valutazioni sul manufatto esistente e non a variazioni di volume, sagoma e sedime del fabbricato che, coerentemente con quanto prescritto dal Piano di Recupero, viene sottoposto ad un intervento di ristrutturazione/restauro.

**EDIFICIO nuovo:** con il progetto definitivo vengono riorganizzate puntualmente le altezze dell'edificio di progetto allo scopo di garantire una maggiore fruibilità degli spazi ed una migliore efficienza impiantistica. Si evidenzia comunque che il progetto definitivo calcola l'altezza urbanistica sotto il tavolato del solaio, mentre il piano di recupero, calcola l'altezza urbanistica sotto gli elementi strutturali (travi). Anche in questo caso viene applicata la Legge Regionale 21/96.

## **SUPERFICI NON RESIDENZIALI**

Vengono aggiornate le superfici non residenziali dell'intervento che complessivamente, al netto dei vani tecnici, risultano inferiori a quelle previste dal Piano di Recupero.

**EDIFICIO esistente su Via Campagnola:** con il progetto definitivo, trattandosi di ristrutturazione, l'edificio mantiene le superfici esistenti.

**EDIFICIO esistente interno:** con il progetto definitivo, trattandosi di ristrutturazione/restauro, l'edificio mantiene le superfici esistenti; allo scopo di consentire una corretta impostazione impiantistica viene

prevista al livello primo la realizzazione di un soppalco non abitabile e di un vano tecnico non presenti nel Piano di Recupero, che non concorrono, trattandosi di locali non abitabili, alle superfici non residenziali.

**EDIFICIO nuovo:** con il progetto definitivo vengono riorganizzati gli spazi interni e, di conseguenza, le superfici non residenziali, che risultano comunque inferiori, al netto dei vani tecnici, a quelle previste dal Piano di Recupero.

## **LOCALI TECNICI**

In relazione allo sviluppo della progettazione definitiva vengono riorganizzati i locali tecnici con particolare riferimento all'edificio di nuova costruzione. In particolare, vengono aumentate le superfici destinate a locali tecnici posti al piano terra e viene prevista, per motivi impiantistici e funzionali, la copertura dello spazio tecnico posto al piano primo, dando luogo a un locale tecnico coperto. Come previsto dal Piano di Recupero e dal Regolamento Edilizio del Comune di Padova i locali tecnici non sono computati ai fini del calcolo del volume.

## **PERMEABILITA' DELL'AREA**

Allo scopo di chiarire quanto indicato nel Piano di Recupero si evidenzia che il progetto, avendo un'area verde pari a circa 2.800 mq soddisfa quanto previsto dall'art. 121 del Regolamento edilizio (25% minimo della superficie fondiaria). In ogni caso vengono rispettate le superfici permeabili minime.

## **PORTICI E PASSAGGI COPERTI**

In relazione allo sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva allo scopo di migliorare la funzionalità e la fruibilità degli spazi vengono aggiornate le superfici destinate a portici. Come previsto dal Piano di Recupero e dal Regolamento Edilizio del Comune di Padova i portici e i passaggi coperti sono esclusi dal calcolo del volume.

## ULTERIORI ASPETTI DI DETTAGLIO

In relazione allo sviluppo della progettazione definitiva sono state poi aggiornate planimetricamente alcune funzioni degli edifici esistenti, allo scopo di migliorarne la funzionalità e la fruibilità.

Dal punto di vista architettonico, con il progetto definitivo, vengono inoltre riorganizzate e regolarizzate le facciate degli edifici esistenti, allo scopo di soddisfare i requisiti di illuminazione ed areazione degli ambienti scolastici.

È stato infine inserito, in corrispondenza dell'ingresso su Via Canal, il gruppo di pressurizzazione antincendio (allo scopo di soddisfare il rispetto delle norme di prevenzione incendi) con integrata un'isola ecologica, che, rispetto a quanto previsto nel Piano di Recupero, presenta dimensioni adeguate al corretto svolgimento delle attività.

## ELENCO DEGLI ELABORATI

Vengono quindi allegati alla presente gli elaborati grafici del Piano di Recupero aggiornati secondo quanto evidenziato in precedenza.

- 08-rev2021-F04-S.D.F. PIANTA P. TERRA RILIEVO FABBRICATI ESISTENTI E CALCOLO VOLUMI
- 09-rev2021-F05-S.D.F. PIANTA P.I RILIEVO FABBRICATI ESISTENTI E CALCOLO VOLUMI
- 10-rev2021-F06-S.D.F. PIANTA P.II RILIEVO FABBRICATI ESISTENTI E CALCOLO VOLUMI
- 11-rev2021-F07-S.D.F. PIANTA COPERTURE RILIEVO FABBRICATI ESISTENTI E CALCOLO VOLUMI
- 12-rev2021-F08-S.D.F. PROSPETTI E SEZIONI RILIEVO FABBRICATI ESISTENTI
- 16-rev2021-A02-S.D.P. FASI DI ESECUZIONE DEL PIANO E FUNZIONI FUTURE
- 17-rev2021-A03-S.D.P. RISPETTO STANDARD
- 18-rev2021-A04-S.D.P. PIANTA P. TERRA E PRIMO
- 19-rev2021-A05-S.D.P. PLANIVOLUMETRICO
- 20-rev2021-A06-S.D.P. VERDE A USO PUBBLICO SUPERFICI PERMEABILI
- 21-rev2021-A07-S.D.P. PROSPETTI E SEZIONI
- 22-rev2021-A08-S.D.P. SEZIONI URBANISTICHE
- 41-rev2021-R15-SCHEMA CONVENZIONE