



COMUNE DI PADOVA

SETTORE LAVORI PUBBLICI

PROGETTO ESECUTIVO

PER LA RIQUALIFICAZIONE E
MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI
DEI FABBRICATI DI VIA STELLA 2-4 E
VIA STELLA 2A-6 (EX VICOLO PASTORI 18-20)

IMPORTO COMPLESSIVO: € 1.140.000,00

Nome file	N° Progetto LLPP EDP 2022/075 Data Marzo 2024	Elaborato RELAZIONE TECNICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
Progettisti	Rup	Capo Settore	Progettista Imp. Elettrici Ing. Simone Sarto
Ing. Arch. Fabiana Gavasso Arch. Fabio Agostini Dott. Arch. Fabiola Rigon	Ing. Arch. Fabiana Gavasso	Dott. Danilo Guarti	Progettista Imp. Termomecc. e Idrosanitari Ing. Stefano Pavan
			Coordinatore della Sicurezza Ing. Rossano Menin

PROGETTO ESECUTIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE E MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI DEI FABBRICATI DI VIA STELLA 2 – 4 E VIA STELLA 2A – 6 (Ex vicolo Pastori 18 – 20)

RELAZIONE

Analisi urbanistiche e socio-demografiche preliminari

La fase preliminare per la predisposizione della “Proposta di contratto di quartiere II zona Portello” è consistita in uno studio socio-demografico e in una serie di analisi territoriali su un più ampio settore urbano, che corrisponde al comparto racchiuso a Nord e Nord-Est da via Loredan e Gradenigo, a Sud da via Belzoni ed Ognissanti, ad Ovest da via Morgagni.

L’ambito di analisi è stato oggetto di studio urbanistico e di indagine puntuale sul patrimonio edilizio e sul sistema delle infrastrutture.

Tipologia di analisi propedeutiche condotte

Per quanto concerne il patrimonio edilizio, sono stati numerati e censiti i fabbricati, organizzato un data-base su cui sono state archiviate informazioni relative all’immobile (ubicazione, dati dimensionali, stato di conservazione), alle unità residenziali (tipologia e caratteristiche degli alloggi), sistema dei servizi, del verde e delle attività presenti, nonché informazioni relative ad interventi già eseguiti sugli immobili.

Per il sistema delle infrastrutture, sono stati individuati tratti stradali, definiti da caratteristiche omogenee (caratteri della sezione stradale, dei marciapiedi limitrofi,.....). In un data-base sono state archiviate le informazioni relative all’ambito stradale di analisi (individuazione planimetrica, documentazione fotografica, sezione stradale tipo), caratteristiche e qualità della viabilità (automobilistica, pedonale e ciclo-pedonale), delle condizioni del contesto, del sistema del verde e dell’illuminazione stradale, dei parcheggi e dei marciapiedi.

Da tali analisi sono emerse le problematiche relative alle condizioni precarie di alcuni fabbricati, le necessità impellenti di manutenzione degli immobili e del sistema infrastrutturale, in particolar modo relativamente alle aree interessate dai fabbricati del Comune e dell’Ater.

Individuazione zone di “degrado”

Alla luce dei risultati di tali analisi e delle riflessioni urbanistiche conseguenti, si è giunti alla perimetrazione di tre ambiti “degradati” caratterizzati da:

- Diffuso degrado delle costruzioni e dell’ambiente urbano;
- Carenza di servizi;
- Un contesto di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo.

Una zona comprende tutti fabbricati del Comune, una fabbricati dell’Ater e del Comune e una terza un complesso edilizio di proprietà dell’Esu e dell’Università.

All’interno di tali zone gli interventi sugli edifici vengono eseguiti in diretta attuazione del Piano Regolatore in quanto la normativa specifica del Centro Storico stabilisce gli interventi ammissibili per ogni singolo edificio.

Fabbricati di E.R.P. siti in via Stella 2 – 2A – 6 – 6A

Gli edifici fanno parte di un più ampio complesso di Edilizia Residenziale Pubblica situato fra via Gradenigo, Via Stella e Vicolo Pastori realizzato dal Comune di Padova.

Per quanto riguarda tale complesso alcuni edifici (tra cui quelli in esame), negli anni, sono stati oggetto di opere di manutenzione che hanno in parte attenuato il degrado

preesistente, in particolar modo per quanto riguarda le facciate e gli impianti termici; si è anche provveduto ad accorpare 4 mini alloggi del civico 4 di via Stella, molto degradati e di scarsissima fruibilità, formando due alloggi adeguati agli standard attuali.

Con il Contratto di Quartiere II Portello, si sono accorpati i restanti 28 mini alloggi di via Stella 4 e di via Stella 6 (ex vicolo Pastori 20) e si è completamente ristrutturato il fabbricato di via Gradenigo 12 – 14 (ora 14A e 14B).

Si sono inoltre realizzate le sistemazioni esterne dell'area (con l'esclusione di quelle relative a via Stella 8A e 8B (ex vicolo Pastori 14 – 16)).

Descrizione tipologica del fabbricato

I fabbricati, a pianta rettangolare, sono formati da quattro piani fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo con due alloggi per piano, da tre camere letto con soggiorno angolo cottura e un bagno.

Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di opere di ristrutturazione.

Per quanto concerne le opere da realizzarsi negli alloggi di via Stella 2 e via Stella 2A, l'opera maggiore consiste nella **messaggio a norma degli impianti** dei 16 alloggi, che prevede anche il rifacimento dei bagni e dei pavimenti e la sistemazione della zona giorno, rendendola adeguata agli standard attuali (si eliminerà una camera da letto per realizzare una cucina chiusa e l'attuale piccolissimo soggiorno-angolo cottura verrà allargato e sarà destinato a soggiorno), verrà anche realizzato un ripostiglio.

Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento si prevede di allacciare gli alloggi alla centrale termica di via Gradenigo 14A e 14B, realizzata con le opere del Contratto di Quartiere Portello già ultimate.

Anche gli scarichi saranno allacciati alle fognature realizzate con il precedente appalto.

Finanziamento

Il finanziamento è quello dei Contratti di Quartiere Portello II, pertanto parte del Ministero e parte della Regione.

ABACO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

CIV.	N.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq. NETTA	SUP. mq. POGGIOLI
2	1	T	ALLOGGIO	64,15	/
2	2	T	ALLOGGIO	64,15	/
2	3	1	ALLOGGIO	64,15	/
2	4	1	ALLOGGIO	64,15	/
2	5	2	ALLOGGIO	64,15	/
2	6	2	ALLOGGIO	64,15	/
2	7	3	ALLOGGIO	64,15	/
2	8	3	ALLOGGIO	64,15	/
2A	1	T	ALLOGGIO	64,15	/
2A	2	T	ALLOGGIO	64,15	/
2A	3	1	ALLOGGIO	64,15	/
2A	4	1	ALLOGGIO	64,15	/
2A	5	2	ALLOGGIO	64,15	/
2A	5	2	ALLOGGIO	64,15	/
2A	7	3	ALLOGGIO	64,15	/
2A	8	3	ALLOGGIO	64,15	/
TOTALE				1.026,40	/

SUP. SNR VANO SCALA PER FABBRICATO = 16,91 + 13,17 x 3 = 56,42 mq.

SUP. SNR LOGGE PER FABBRICATO = 6,16 x 3 = 18,48 mq.

IMPORTO DELL'OPERA

	IMPORTO LAVORI	
1	INTONACI INTERNI	€ 35.443,02
2	OPERE MURARIE E ASSISTENZE	€ 69.476,02
3	PARTIZIONI IN CARTONGESSO E CONTROSOFFITTI	€ 61.164,88
4	NOLI E TRASPORTI	€ 29.338,80
5	PAVIMENTI INTERNI	€ 87.310,00
6	RIVESTIMENTI	€ 21.060,86
7	SERRAMENTI INTERNI ED OPERE VARIE IN LEGNO	€ 40.578,05
8	DEMOLIZIONI	€ 48.173,82
9	IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI	€ 36.686,43
10	VERNICIATURE E TINTEGGIATURE	€ 33.236,13

11	IMPIANTI TERMICI E CLIMATIZZAZIONE	€ 124.174,77
12	IMPIANTI IDRICI SANITARI E GAS	€ 106.639,78
13	IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO E TV	€ 142.288,18
14	MANTI DI COPERTURA	€ 21.006,30
15	MASSETTI E SOTTOFONDI	€ 38.362,34
16	MURATURE E TRAMEZZE	€ 18.724,05
17	ONERI DI SICUREZZA	€ 49.135,05
	TOTALE LAVORI COMPRESI GLI ONERI DELLA SICUREZZA	€ 962.798,48
	SOMME A DISPOSIZIONE	
	IVA 10%	€ 96.279,85
	PREMIO INCENTIVANTE 2%	€ 19.255,97
	ALLACCIAMENTI	€ 2.000,00
	ACCORDO BONARIO 3%	€ 28.883,95
	SPESE TECNICHE	€ 28.321,63
	IMPREVISTI	€ 2.050,12
	TASSA DI GARA	€ 410,00
	TOTALE IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE	€ 177.201,52
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	€ 1.140.000,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Via Stella 2 - 4



Via Stella 6 - 2A



Via Stella 2 – 4



Via Stella 6 - 2A

Il Responsabile del Progetto
ing. arch. Fabiana Gavasso

Il RUP
ing. arch. Fabiana Gavasso