



COMUNE DI PADOVA

SETTORE LAVORI PUBBLICI

PROGETTO ESECUTIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE E MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI DEL FABBRICATO DI VIA STELLA 8A E 8B (EX VICOLO PASTORI 14-16)

IMPORTO COMPLESSIVO: € 860.000,00

Nome file STELLA 8A-8B PROG. ESEC_2022.dwg	N° Progetto LLPP EDP 2022/076 Data Marzo 2024	Elaborato A-RT RELAZIONE TECNICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
Progettisti Ing. Arch. Fabiana Gavasso Arch. Fabio Agostini Dott. Arch. Fabiola Rigon	Rup Ing. Arch. Fabiana Gavasso	Capo Settore Dott. Danilo Guarti	Progettista Imp. Elettrici Ing. Simone Sarto Progettista Imp. Termomecc. e Idrosanitari Ing. Stefano Pavan Coordinatore della Sicurezza Geom. Alberto Gobbo

PROGETTO ESECUTIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE E MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI DEL FABBRICATO DI VIA STELLA 8A – 8B

(Ex vicolo Pastori 14 – 16)

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.

Fabbricato di E.R.P. sito in via Stella 8A – 8B

L’edificio fa 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 quello 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.

Con il Contratto di Quartiere II Portello, si sono accorpate i 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).

Descrizione tipologica del fabbricato

Il fabbricato, a pianta rettangolare, è formato da tre piani fuori terra: piano terra, primo e secondo, con due alloggi per piano, tutti da tre camere da letto.

Gli alloggi sono di poco più di 53 mq.

Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di opere di ristrutturazione.

Per quanto concerne le opere da realizzarsi negli alloggi di via Stella 8A e 8B l'opera maggiore consiste nella **messaggio a norma degli impianti** dei 12 alloggi, che prevede anche il rifacimento dei bagni e dei pavimenti; la distribuzione dei locali andrà completamente rivista, rendendola adeguata agli standard attuali (una camera da letto, un soggiorno-angolo cottura, un bagno e un ripostiglio). Verranno sostituiti anche gli infissi interni e i portoncini. Relativamente al fabbricato è prevista la ritinteggiatura, la sostituzione dei parapetti dei poggioli e del vano scala, la revisione del manto di copertura, la sostituzione degli oscuri, il rifacimento delle fognature e di parte delle sistemazioni esterne, per adeguare il decoro a quello degli altri fabbricati del complesso.

Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento verrà realizzata una centrale termica centralizzata ad uso esclusivo del fabbricato.

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	SU mq.	SNR POGGIOLI mq.
8A	1	T	ALLOGGIO	53,58	/
8A	2	T	ALLOGGIO	53,55	/
8A	3	1	ALLOGGIO	53,55	2,34
8A	4	1	ALLOGGIO	53,55	2,34
8A	5	2	ALLOGGIO	53,55	2,34
8A	6	2	ALLOGGIO	53,55	2,34
8B	1	T	ALLOGGIO	53,52	/
8B	2	T	ALLOGGIO	53,68	/
8B	3	1	ALLOGGIO	53,47	2,34
8B	4	1	ALLOGGIO	53,65	2,34
8B	5	2	ALLOGGIO	53,47	2,34
8B	6	2	ALLOGGIO	53,65	2,34
TOTALE				642,85	18,72

$$\text{SUPERFICIE SNR VANI SCALA} = 7,58 + 10,46 \times 2 = 28,50 \text{ mq} \times 2 = 57,00 \text{ mq}$$

IMPORTO DELL'OPERA

	IMPORTO LAVORI	
1	INTONACI	€ 5.222,98
2	OPERE DA MURATORE VARIE	€ 39.666,26
3	TINTEGGIATURE STUCCATURE E CARTONGESSI	€ 56.492,64
4	PAVIMENTI ESTERNI	€ 3.513,61
5	PAVIMENTI INTERNI	€ 51.389,03
6	RIVESTIMENTI INTERNI	€ 11.427,84
7	SERRAMENTI INTERNI ED OPERE VARIE IN LEGNO	€ 38.490,00
8	DEMOLIZIONI, SCAVI E REINTERRI	€ 54.545,74
9	IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI	€ 15.268,00
10	IMPIANTI TERMICI E CLIMATIZZAZIONE	€ 104.145,13
11	IMPIANTI IDRICI SANITARI E GAS	€ 81.377,23
12	IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO E TV	€ 111.785,26
13	ASSISTENZE MURARIE	€ 44.596,14
14	ALLESTIMENTO CANTIERE	€ 39.878,80
15	MURATURE INTERNE E TRAMEZZATURE	€ 19.233,02
16	ONERI DI SICUREZZA	€ 47.492,68
	TOTALE LAVORI COMPRESI GLI ONERI DELLA SICUREZZA	€ 724.524,36
	SOMME A DISPOSIZIONE	
	IVA 10%	€ 72.452,44
	PREMIO INCENTIVANTE 2%	€ 14.490,49
	ALLACCIAMENTI	€ 600,00
	ACCORDO BONARIO 3%	€ 21.735,73
	SPESE TECNICHE	€ 25.621,55
	IMPREVISTI	€ 165,43
	TASSA DI GARA	€ 410,00

	TOTALE IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE	€ 135.475,64
	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	€ 860.000,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto su vicolo Pastori



Prospetto su via Stella



Sistemazioni esterne verso edificio scolastico



Sistemazioni esterne verso vicolo Pastori

Il Responsabile del Progetto
Arch. Fabio Agostini

Il Responsabile del Procedimento
Ing. arch. Fabiana Gavasso