



Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Padova
Via Raggio di Sole 29 - 35137 Padova tel. 049.8732911 fax 049.8732910 email
info@aterpadova.com - PEC generale.aterpadova@pecveneto.it

CODICE OPERA	770-MS53-1
C.U.P.	F94F17000000006
DATA	18/05/2018

COMUNE DI PADOVA - VIA P.VERRI, civ.15-17
Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di n.1
fabbricato composto da n.12 alloggi

SCALA:

FASE

PROGETTO ESECUTIVO

ALLEGATO N.	OGGETTO	N. ELAB. APPALTO
R01	Relazione generale di progetto	1

SERVIZI DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

Progettazione Architettonica: GOTTARDO ASSOCIATI <small>Architetti Alcide, Andrea e Enrico Gottardo associati 35030 Sarmeola di Rubano - Padova Via della Provvidenza, 156</small>	Coord. per la sicurezza in fase di progettazione: GOTTARDO ASSOCIATI <small>Architetti Alcide, Andrea e Enrico Gottardo associati 35030 Sarmeola di Rubano - Padova Via della Provvidenza, 156</small>	Progettazione Strutturale:
Progettazione Impianti ITS: GOTTARDO ASSOCIATI <small>Architetti Alcide, Andrea e Enrico Gottardo associati 35030 Sarmeola di Rubano - Padova Via della Provvidenza, 156</small>	Progettazione Impianti Elettrici: GOTTARDO ASSOCIATI <small>Architetti Alcide, Andrea e Enrico Gottardo associati 35030 Sarmeola di Rubano - Padova Via della Provvidenza, 156</small>	Verifiche Geonostiche/Ambientali:
Altre specialistiche:	Altro:	Altro:

CODICE DISEGNO/FILE DI PROGETTO E REVISIONI

Revisioni n:		Motivo aggiornamento:	Codifica file:	Resp. Controllo/Revisore:	Visto:
<i>n. 1</i>	11/2018	<i>variazione distributive e impianti</i>	770_1_R01_relazione generale
<i>n.</i>

Responsabile Unico Procedimento: Ing. Adriano Panese	Legale Rappresentante: Avv. Gianluca ZARAMELLA (timbro e firma)	Progettista: Arch. Osvaldo TRIVELLATO (timbro e firma)
Coordinatore di Progetto: Arch. Osvaldo TRIVELLATO		

PREMESSE

Il progetto è stato redatto dai tecnici dell'Area Tecnica dell'ATER, nel rispetto di quanto previsto dal finanziamento POR FESR 2014-2020.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTO

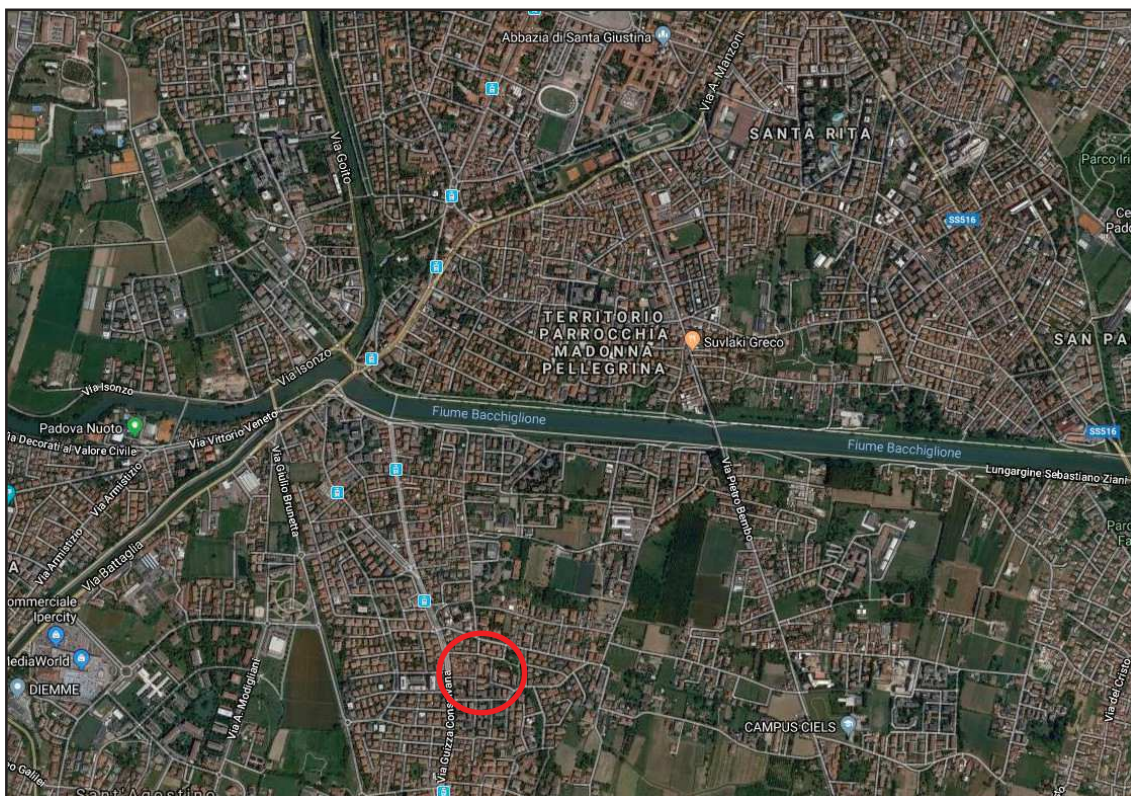
Il fabbricato è stato eretto nel contesto di un ampio intervento comprendente la costruzione di n.9 fabbricati ed autorizzato dal Comune di Padova con Licenza di costruzione reg.n.938, prot.n.23842 del 22/07/1970.

L'Autorizzazione per l'Abitabilità è stata rilasciata, sempre dal Comune di Padova, in data 28/10/1971.

Il lotto è così identificato al Catasto Terreni del Comune di Padova: Sez.U, Fg.1890, mapp.107.

DESCRIZIONE DEL TERRENO E DEL FABBRICATO

Il lotto è sito nella cintura urbana sud di Padova, nel quartiere Guizza, a circa 5-600 metri a sud del Fiume Bacchiglione. Il fabbricato in oggetto ha accesso da via Pietro Verri, che è strada di quartiere laterale verso est rispetto alla principale via Guizza Conselvana, che rappresenta l'asse di scorrimento da Padova verso sud in direzione Albignasego. Il terreno ha consistenza di mq.1.091,00 e fa parte di un area in cui sono stati edificati altri otto fabbricati con le stesse caratteristiche (dimensioni, nr. di piani e nr. degli appartamenti) di quello oggetto dell'intervento.



Individuazione del fabbricato di intervento in via Pietro Verri n.15-17

Il fabbricato oggetto di intervento presenta una pianta di forma rettangolare, è costituito da n.4 piani fuori terra, con il piano terreno destinato a garage e ad ingresso tramite vani scala condominiali, mentre ciascun piano superiore è costituito da nr.4 appartamenti per un totale di nr.12 appartamenti con 2 tipologie: una di circa mq.51,00 composti da ingresso, soggiorno/cucina, disobllo, nr.2 camere e poggiolo; l'altra di circa mq.70,00 composti da ingresso, soggiorno/cucina, disobllo, nr.3 camere e poggiolo.

Ogni unità è dotata di poggiolo a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto da cm.100 circa realizzato parte in laterizio intonacato e in parte con elementi metallici: complessivamente sono quindi presenti nr.12 poggioli con dimensioni di circa ml.3,00x1,00, ed esposti ad ovest.

I serramenti esterni sono doppi, quelli interni in legno con lastra di vetro singola, cassonetto in legno e rotolanti in PVC; quelli esterni in alluminio anodizzato.

I locali cucinotti sono ricavati all'interno del soggiorno lato verso il vano scala. Al loro interno è collocata la caldaia autonoma, di cui ogni appartamento è dotato.

L'impianto di riscaldamento è completato dai terminali (radiatori) in ghisa.

I servizi igienici sono dotati di lavabo, wc e vasca o doccia. Solamente negli appartamenti n.4-7-9-11 è installato il bidet.

Le pareti sono rivestite con mattonelle, fino all'altezza di cm.140 da pavimento.

Le porte interne sono in legno, tamburate ed impiallacciate, con dimensioni di cm.80x200 (quelle dei bagni cm.70x200), mentre i portoncini di ingresso alle unità immobiliari sono sempre lignei e non blindati, con dimensioni di cm.90x250, compreso sopra luce.

Ciascun vano scale serve due appartamenti per piano, per un totale di nr.6 appartamenti per vano scala.

I serramenti di ingresso dai portici del piano terra di ciascun vano scala sono in ferro, con tamponatura con lastra di vetro singola.

Le porte dei garages sono di acciaio con apertura a doppia anta.

L'edificio è costituito da una struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura.

Gli ambienti interni sono separati da tramezze, realizzate con mattoni forati dello spessore di cm.8, con intonaco dello spessore di cm.1/1,5, su entrambi i lati.

Le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento. Al piano terra in corrispondenza dei garage e dell'ingresso, è presente un solaio di calpestio realizzato con una soletta in cls dello spessore di 15 cm.

La copertura degli edifici è inclinata ed è costituita da solai in laterocemento, nella zona del vano scala, mentre sopra le unità abitative si ritiene in muretti e tavelloni.

Le scale sono costituite da gradini in marmo con alzate intonacate e pianerottoli ancorati alle murature d'ambito e rivestiti in ceramica.

DATI METRICI

La superficie del lotto risulta di mq.1.091,00 catastali;

La superficie coperta risulta di mq.607,64;

La superficie lorda totale risulta di mq.1.112,69;

Il volume lordo totale risulta di mc.2.557,62.

ITER DI PROGETTO

Il progetto definitivo, già presentato il 02/05/2018, comprendeva i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di progetto;
- Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Elaborati grafici (piante, prospetti e sezione stato di fatto, progetto e comparativa);
- Progetto impianti meccanici (relazione tecnica, elaborati grafici);
- Progetto impianti elettrici (relazione tecnica, elaborati grafici);
- Relazioni specifiche dei C.A.M.

Il progetto esecutivo, presentato il 31/05/2018, riprende parte della documentazione già prodotta, integrata ed ampliata e comprendente gli elaborati di seguito elencati:

- Relazione di progetto;
- Documentazione fotografica;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Quadro economico;
- Schema di contratto;
- Elenco prezzi, Computo metrico, Computo metrico estimativo e Analisi prezzi;
- Elaborati grafici (piante, prospetti e sezione stato di fatto, progetto e comparativa; particolari costruttivi, abaco serramenti e schede alloggi);
- Progetto impianti meccanici (relazione tecnica, A.P.E., elaborati grafici di progetto con particolari);
- Progetto impianti elettrici (relazione tecnica, elaborati grafici di progetto e schemi unifilari);
- Piano di sicurezza e coordinamento, Cronoprogramma, Quadro incidenza manodopera e costi sicurezza, Fascicolo dell'opera, Planimetria di cantiere, Piano di manutenzione;
- Relazioni specifiche dei C.A.M. (elenco componenti riciclabili ed elenco materiali costituiti da materia recuperata).

La variante sostitutiva, cui la presente si allega, prevede alcuni interventi aggiuntivi ad integrazione del progetto esecutivo già presentato quali:

- posa di cappotto esterno sulle murature dei vani scala;
- posa di spalle isolate sui fianchi dei fori finestra;
- demolizione e rifacimento completo di tutti i bagni;
- demolizione e rifacimento dei massetti e dei pavimenti delle zone notte (disobbligio, bagno, camere);
- demolizione dei divisori dei vani cottura;
- tamponamento in muratura dei fori finestra dei vani cottura.

Il resto della documentazione riprende quanto già presentato.

E' in corso di predisposizione pure la pratica per la presentazione del progetto edilizio ai competenti uffici comunali, per l'ottenimento del titolo abilitativo necessario all'esecuzione delle opere previste e qui descritte.

DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI IN PROGETTO

Il progetto di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico prevede di intervenire sull'involucro edilizio, sui divisori interni, sui pavimenti e sulla parte impiantistica del fabbricato, tramite i seguenti interventi:

- Sostituzione dei serramenti esterni esistenti e installazione di nuovi in PVC, compresi quelli dei vani scala e dei portoni degli ingressi comuni (questi ultimi in alluminio);
- Sostituzione delle porte interne delle singole unità con nuove porte in legno;
- Sostituzione dei portoncini di ingresso delle singole unità con nuovi in legno;
- Rimozione dei serramenti dei vani cucina con posa tamponamento in muratura per chiusura dei fori;
- Demolizione in breccia delle spalle laterali in muratura dei fori esterni (per uno spessore di cm.5/6), con successiva posa di nuova spalla prefabbricata termoisolata e prefinita, dotata di guida, con ciò permettendo il riutilizzo degli avvolgibili in pvc esistenti, ancora in buono stato. Sostituzione dei cassonetti degli avvolgibili con nuovi coibentati. Posa di nuovi davanzali in lamiera di alluminio 8/10, sovrapposti agli esistenti, con posa di isolamento; chiusura delle nicchie esistenti con spostamento dei radiatori sul nuovo tamponamento realizzato.
- Realizzazione di isolamento esterno a cappotto tramite posa in opera di lastre in EPS dello spessore di cm.12 sulle superfici verticali esterne (prospetti) compresi vani scala;
- Tinteggiatura delle facciate del piano terra con vernice silossanica;
- Sostituzione delle caldaie esistenti con nuove a condensazione, con potenzialità di 23kW, sostituzione dei radiatori e realizzazione di nuova rete di distribuzione con collettori;
- Rimozione di tutti i sanitari dei bagni ed installazione di nuovi (wc con cassetta incassata o esterna) e rifacimento delle reti di distribuzione e scarico;
- Installazione di nuovi miscelatori per lavabo, bidet e doccia e aste con doccetta a saliscendi per queste ultime;
- Rifacimento completo dell'impianto elettrico, con sfilaggio dei cavi esistenti e di tutti gli accessori esistenti (quadri, placche, ecc.);
- Predisposizione dell'impianto televisivo satellitare e dell'impianto di raffrescamento estivo, a split (predisposizione nr.1 unità esterna e nr.2 interne);
- Demolizione dei muri divisori dei bagni e loro rifacimento tramite pareti in fibro-gesso a 4 lastre, posa di nuovi rivestimenti in piastrelle di gres;
- Rimozione dei massetti e relativi pavimenti dei bagni, quelli in legno delle camere da letto, dei disobblighi, dei locali cottura e zona ingresso e parzialmente dei soggiorni per realizzazione e posa di nuova rete di distribuzione dell'impianto idro-termo-sanitario-gas;
- Posa di nuovi pavimenti in piastrelle di gres, sopra agli esistenti o sopra nuovi massetti realizzati ove demoliti i pavimenti;
- Posa di nuovi battiscopa di legno in tutti i locali;

- Tinteggiatura con pittura lavabile per interni di tutti i locali e dei vani scala;
- Tinteggiatura delle ringhiere in ferro delle scale e dei poggiali;
- Ripristini di intonaci esterni e superfici ammalorate.