

Comune di SUSEGANA

OGGETTO

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE)
Opera pubblica in variante per intervento di demolizione e ricostruzione di un nuovo centro diurno per persone con disabilità (CEOD), opere esterne pertinenziali e nuovo parcheggio pubblico presso via Pasubio loc. Ponte della Priula, Comune di Susegana (TV).
Convenzione integrativa relativa ai rapporti conseguenti alla attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "IperLando", sottoscritta tra Lando S.p.a. e il Comune di Susegana

COMMITTENTE



Comune di Susegana

Piazza Martiri della Libertà, 11
31058, Susegana (TV)

GRUPPO DI
PROGETTAZIONE



d-recta srl

via Villa Liccer 14
31020 San Fior (TV) - Italia
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109
info@d-recta.it - www.d-recta.it

PROGETTO E COORDINAMENTO

Arch. Marco Pagani

DIRETTORE TECNICO

Arch. Dino De Zan

COLLABORATORI

Arch. Andrea Stocco
Arch. Annalisa Possamai
Dott.ssa Salima Sartayeva



Evo Engineering srl

Corte di San Francesco, 4
31053 Pieve di Soligo (TV) - Italia
t. 0438.842379
info@evoing.it

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI E MECCANICI

P.I. Mirco Bovo
ing. Massimo Nadal

RELAZIONE GEOLOGICA

Geol. Simone Barbieri
Geol. Filippo Torresan

ACUSTICA

Dott. Bruno Zorzi



Studio GEO 4

via Roma, 1
31012 Cappella Maggiore (TV) - Italia
tel. e fax +39 0438 580073 - www.stageo4.it
info@stageo4.it

PROGETTO STRUTTURALE

Arch. Massimo Coan

COORDINATORE SICUREZZA

Arch. Lara Pagani

ELABORATO

DOCUMENTI GENERALI

Relazione Tecnica delle opere architettoniche

scala

-

A03

codice

DR20250001APR00RI010

EMISSIONE

rev	data	descrizione	redatto	controllato
00	03/10/2025	Prima emissione	AS	AS



Il presente documento è di proprietà di d-recta srl. Ogni utilizzo non autorizzato sarà perseguito a norma di legge.

certificato norma UNI EN ISO 9001:2015 n. 17180-I
certificato norma UNI ISO 45001:2018 n. 17180-I

Indice

1	Introduzione	2
2	Inquadramenti	3
2.1	Inquadramento dell'immobile	3
2.1.1	<i>Mappa catastale</i>	3
2.2	Inquadramento territoriale	4
2.2.1	<i>Ortofoto</i>	4
2.2.2	<i>CTR</i>	4
2.3	Inquadramento urbanistico – Piano degli interventi	5
2.3.1	<i>Tav. 1 - Vincoli e azioni strategiche</i>	5
2.3.2	<i>Tav. 2.1 - Zonizzazione funzionale - Est</i>	6
2.3.3	<i>Tav. 3.2 - Modalità di intervento (Ponte della Priula)</i>	8
2.3.4	<i>Tav. 6.4 – Microzonazione sismica e Zonizzazione funzionale</i>	9
2.4	Inquadramento urbanistico – Piano Assetto Territorio	10
2.4.1	<i>Tav. 1 A – Carta litologica</i>	10
2.4.2	<i>Tav. 2 A – Carta idrogeologica</i>	11
2.4.3	<i>Tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i>	12
2.4.4	<i>Tav. 5 – Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" Core Zone, Buffer Zone e Aree Limitrofe</i>	13
3	Variante al Piano degli interventi	14
4	Normativa specifica di riferimento	15
5	Accessibilità	16
6	Stato di fatto	17
6.1	Descrizione stato di fatto	17
6.2	Relazione fotografica	18
6.3	Analisi dell'esistente	22
7	Progetto	23
7.1	Proposta insediativa	23
7.2	Impianto urbanistico	25
7.3	Accessi e viabilità	25
7.4	Impianto architettonico	26

7.5	Dimensionamento dei locali e requisiti funzionali	27
7.6	Standard e parametri urbanistici	30
7.7	Sistema costruttivo e materiali	30
7.8	Opere esterne e percorsi pedonali	31
7.9	Barriere architettoniche	32
7.10	Sostenibilità ambientale	32
7.11	Criteri Ambientali Minimi (CAM)	33
7.12	Invarianza idraulica e smaltimento acque meteoriche	34

1 Introduzione

La presente relazione è parte del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) per l'intervento di demolizione dell'attuale centro diurno per persone con disabilità (CEOD) e la ricostruzione di un nuovo centro in un'area attigua di proprietà comunale.

Il progetto parte dalla constatazione che il centro attuale costruito negli anni 50 con diverse destinazioni e che ora ospita n. 22 persone con disabilità, presenta delle criticità su diversi aspetti:

- Scarsa sicurezza sismica.
- Assenza di isolamento termico e acustico dell'involucro.
- Problemi di infiltrazioni e umidità.
- Vetustà e degrado generale.
- Inadeguatezza degli spazi per le destinazioni d'uso.

Considerato quanto sopra, l'Amministrazione Comunale, avendo valutato non economicamente vantaggioso la ristrutturazione del plesso esistente, ha deciso di procedere con un intervento di demolizione e ricostruzione che potesse anche essere opportunità di riassetto delle aree esterne per potenziare la valenza pubblica del polo che comprende anche la Fondazione Piccola Comunità.

Il progetto, quindi, ha le seguenti finalità:

- Costruzione di un nuovo centro diurno per persone disabili (n. 22 ospiti) che presenti gli standard attuali di sicurezza sismica, efficienza energetica e alta qualità spaziale.
- Creazione di adeguati spazi di condivisione tra le attività del nuovo centro e la comunità locale, per promuovere una più stretta integrazione sociale.
- Riqualificazione delle aree esterne ad uso pubblico, potenziamento dell'accessibilità pedonale pur garantendo adeguata capacità veicolare, miglioramento della qualità ambientale.

Il progetto e la realizzazione dell'opera fanno riferimento alla convenzione integrativa relativa ai rapporti conseguenti alla attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "IperLando", sottoscritta tra Lando S.p.a. e il Comune di Susegana.

2 Inquadramenti

2.1 Inquadramento dell'immobile

Indirizzo	Via Munizioni n.1, Susegana (TV)
Catasto	Fabbricati
Foglio	40
Particella	1033, 1332

2.1.1 Mappa catastale

L'ambito di intervento comprende le particelle 1033 e 1332 censita al Catasto Fabbricati al foglio 40.



Figura 1. Estratto mappa catastale

2.2 Inquadramento territoriale

2.2.1 Ortofoto



Figura 2. Ortofoto

2.2.2 CTR



Figura 3. Estratto Carta Tecnica Regionale

2.3 Inquadramento urbanistico – Piano degli interventi

2.3.1 Tav. 1 - Vincoli e azioni strategiche

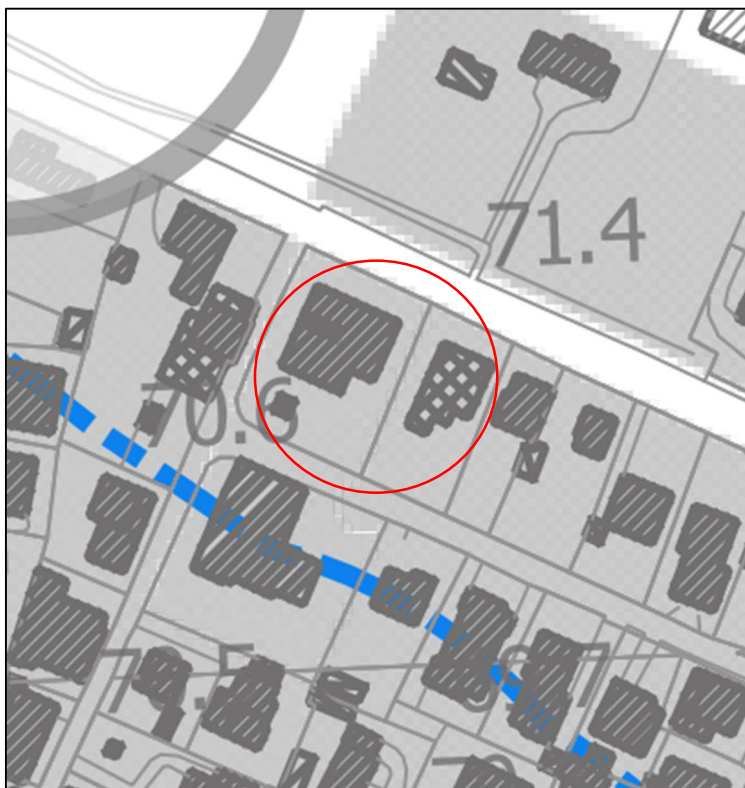


Figura 4. Estratto Piano degli interventi

Scala 1:10'000

Azioni strategiche



aree di urbanizzazione consolidata (fonte PAT - tav.4)

2.3.2 Tav. 2.1 - Zonizzazione funzionale - Est

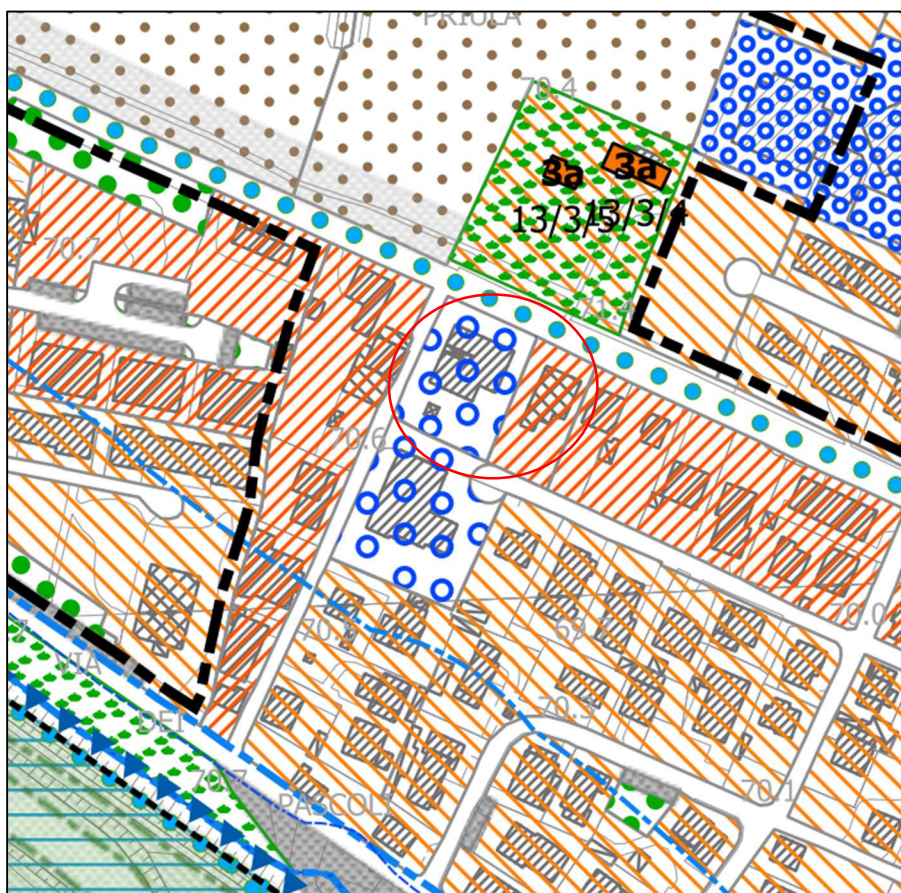


Figura 5. Piano degli interventi

Scala 1:5000

Zonizzazione funzionale



ZTO Fb - aree per attrezzature di interesse comune (art. 60)



ZTO B - zone residenziali consolidate e di ristrutturazione (art. 43)

Si riporta di seguito l'Art. 60 e 59 delle N.T.O. a cui si fa riferimento.

ZTO – Fb – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. Queste aree sono destinate agli edifici di pubblico interesse, secondo la grafia del PI, nonché agli insediamenti di rilevanza sociale.
2. Valgono le prescrizioni e i parametri di cui al precedente articolo 59.

ZTO Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia del PI ed in base alla vigente normativa in materia ed in particolare del DM 18 dicembre 1975.

2. Valgono i seguenti parametri e indici:

- $I_f (S_c) = 0,50 \text{ mq/mq}$;
- $H = 8,50 \text{ ml}$;
- $D_s = 10,00 \text{ ml}$;
- $D_c = 10,00 \text{ ml}$;
- $D_f = 10,00 \text{ ml}$;

Almeno il 50% della S_f deve essere destinata a verde e a parcheggio.

Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 delle presenti NTO.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle Schede Normative che contengono parametri e indici che prevalgono su quelli previsti dal presente comma.

Si riporta di seguito l'Art. 43 delle N.T.O. a cui si fa riferimento.

ZTO - B – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI RISTRUTTURAZIONE

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle ZTO A e A1, per le quali il PI prevede la conferma del tessuto urbano, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana, oltre al completamento dell'edificazione di eventuali lotti ineditificati.
2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio già destinate ad attività produttive e altre funzioni non più compatibili con i caratteri prevalentemente urbani e per le quali si prevede la riconversione e la riqualificazione mediante interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione edilizia e urbanistica.
3. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.
4. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001.
È consentito l'ampliamento sino al raggiungimento degli indici o delle quantità di S_{np} stabilite per la ZTO.
5. L'edificazione nelle ZTO "B" è regolata dalle seguenti norme: $I_f (S_{np}) = \text{variabile da } 0,40 \text{ a } 0,55 \text{ mq/mq}$; valgono comunque gli indici riportati nel cartiglio di zona delle Tavole 3; l'indice I_f è aumentato del 15% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi (C.E.) e del 25% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R), fermo restando il rispetto dei seguenti parametri;
 - $P = 3$;
 - $H = 9,50 \text{ ml}$;
 - $D_c = 5,00 \text{ ml}$;

- $D_s = 5,00 \text{ ml}$;
- $D_f = 10,00 \text{ ml}$;
- $IP = 20\% \text{ di } S_f$;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50mq di S_{np} per alloggio.

Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

6. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti prevalgono sui quelli generali di zona.

2.3.3 Tav. 3.2 - Modalità di intervento (Ponte della Priula)



Figura 6. Piano degli interventi

Scala 1:2000



2.3.4 Tav. 6.4 – Microzonazione sismica e Zonizzazione funzionale

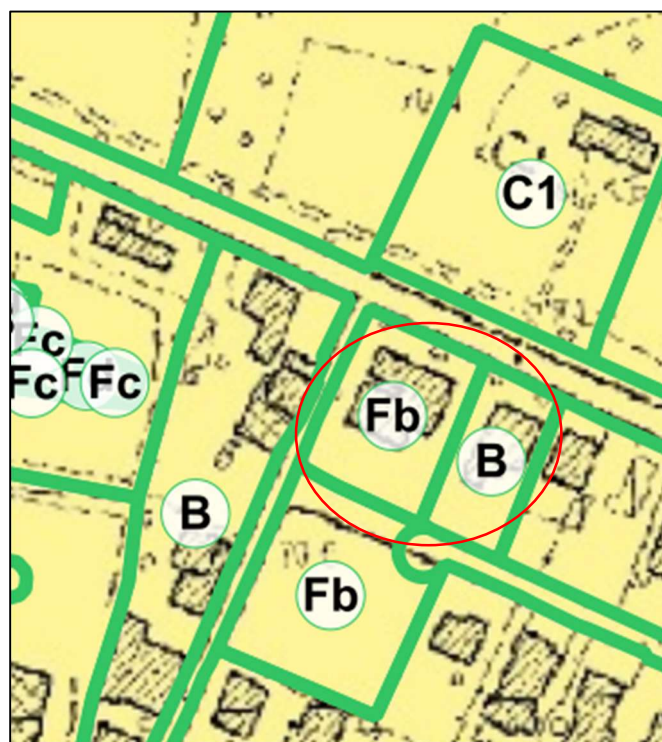


Figura 7. Piano degli interventi

Scala 1:5000



Si riporta di seguito l'Art. 12 delle N.T.O. a cui si fa riferimento

VINCOLO SISMICO – ZONA 2 (OPCM 3519/2006)

1. L'intero territorio è classificato come zona 2 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e integrazioni.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR 67/2003 e DGR 71/2008 nonché il parere della Segreteria per l'Ambiente – Direzione Geologia e Georisorse della Regione del Veneto, Prot. n. 125900 del 15 marzo 2012.
3. Si richiamano i principi della caratterizzazione sismica di cui alla Valutazione di Compatibilità Sismica (VCS) adottati per alcune modifiche introdotte nel Piano degli Interventi che adempiono alle disposizioni sulla Microzonazione Sismica citate nel precedente comma.

Si richiamano i contenuti del parere espresso dalla Direzione Difesa del Suolo - U. O. Geologia e dal Genio Civile di Treviso.

2.4 Inquadramento urbanistico – Piano Assetto Territorio

2.4.1 Tav. 1 A – Carta litologica



Figura 8. Piano Assetto Territorio (Tavole di analisi)

Scala 1:10'000

Materiali alluvionali, morenici, fluvioglaciali, lacustri, palustri e litorali



Materiali granulari più o meno addensati dei terrazzi fluviali e/o fluvioglaciali antichi a tessitura prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa

2.4.2 Tav. 2 A – Carta idrogeologica



Figura 9. Piano Assetto Territorio (Tavole di analisi)

Scala 1:10'000

Acque sotterranee Area con profondità falda freatica > 10 m. dal p.c.**Idrologia di superficie** Canale artificiale

2.4.3 Tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



Figura 10. Piano Assetto Territorio (Tavole di progetto)

Scala 1:10'000

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 ART. 5



Corsi d'acqua

Altri vincoli ART. 7



Viabilità e Fasce di rispetto stradali

L'ambito di intervento è al fuori quindi da aree assoggettate a vincolo paesaggistico, art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

2.4.4 *Tav. 5 – Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene” Core Zone, Buffer Zone e Aree Limitrofe*

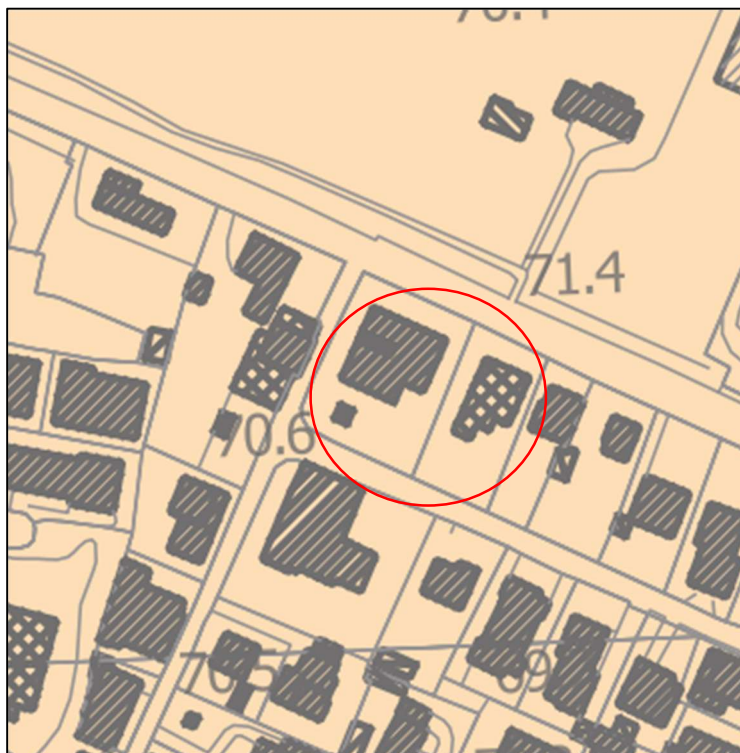


Figura 11. Piano Assetto Territorio (Tavole di progetto)

Scala 1:10'000

Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene



Si riporta di seguito l'Art. 30 delle N.T.A. a cui si fa riferimento

ART. 30 SITO UNESCO “LE COLLINE DEL PROSECCO DI CONEGLIANO E VALDOBBIADENE”

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 21 del 06.06.2019 “Iniziative a sostegno della candidatura UNESCO delle colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.
- DGR n. 1507 del 15.10.2019 – Allegato A “Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO ‘Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene’”.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 5 - Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Parte del territorio di Susegana è ricompreso nel Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".
Le norme di cui al presente titolo disciplinano gli interventi in attuazione delle disposizioni del relativo Disciplinare Tecnico di cui alla Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21 e alla D.G.R. n. 1507 del 15 ottobre 2019, allegato alle presenti norme e le cui disposizioni sono in ogni caso fatte salve.
2. Il Piano individua, nell'elaborato Tav. 5 Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", la Buffer Zone e le Commitment Zone costituite dalle restanti parti del territorio comunale.
3. Il Piano promuove la conservazione e la valorizzazione dei caratteri del paesaggio rappresentativi dei valori d'integrità e autenticità riconosciuti nel Sito UNESCO.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Nelle aree interessate dai beni paesaggistici, definiti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 5 delle presenti norme, conformate alla pianificazione paesaggistica di livello superiore ed alla specifica disciplina di natura sovraordinata.
5. Le prescrizioni contenute negli artt. 2 e 3 dell'Allegato A "Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO 'Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene'" assumono valore indicativo e di buona pratica fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle NTO del PI.

3 Variante al Piano degli interventi

Il presente progetto di opera pubblica determina una variazione cartografica puntuale del Piano degli Interventi attraverso progetto di fattibilità tecnico economica per inserimento di zona Fb su zona B vigente. La variante prevede la sostituzione di **ZTO B – zone residenziali consolidate e di ristrutturazione** con **ZTO Fb – aree per attrezzature di interesse comune** destinate agli edifici di pubblico interesse nonché agli insediamenti di rilevanza sociale.

Si rimanda pertanto agli specifici elaborati V01, V02 e V03.

4 Normativa specifica di riferimento

Si riporta di seguito la normativa specifica dedicata alla progettazione e al dimensionamento degli spazi funzionali interni della struttura. Per quanto riguarda la normativa nazionale di riferimento, nella progettazione del Presidio si è tenuto conto di:

- D.lgs. 30 Dicembre 1992 n. 502 Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'art.1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421" in materia di accreditamento di presidi socio-assistenziali.

Per quanto riguarda la normativa regionale la stessa progettazione ha fatto riferimento alle norme seguenti:

- L.R. 16 agosto 2002, n. 22 " Autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie, socio sanitarie e sociali" - Approvazione dei requisiti e degli standard, degli indicatori di attività e di risultato, degli oneri per l'accreditamento e della tempistica di applicazione, per le strutture sociosanitarie e sociali.
- D.G.R. Regione Veneto, n. 84 del 16 gennaio 2007, Complemento di attuazione della L.R. 16 agosto 2002, n. 22,
- ALLEGATO A alla D.G.R. Regione Veneto, n. 84 del 16 gennaio 2007, "Standard relativi ai requisiti di autorizzazione all'esercizio e accreditamento istituzionale dei servizi sociali e si alcuni servizi sociosanitari della Regione Veneto.

In particolare, la progettazione ha tenuto conto delle funzioni e delle destinazioni d'uso dei locali che compongono il Presidio così come richiesto dall'ALLEGATO A alla D.G.R. Regione Veneto, n. 84 del 16 gennaio 2007 citato al capitolo "Centro diurno per persone con disabilità".

L'entrata in vigore della norma regionale sopra citata identifica infatti gli spazi interni che compongono il Presidio, la loro destinazione d'uso, il dimensionamento di ciascun vano in funzione del numero e delle patologie degli ospiti della Struttura.

La stessa norma è stata la guida per la definizione di tutti gli ambienti sia per quanto riguarda le aree abitative, che per i servizi collettivi, sanitari, generali e ausiliari.

Le tavole allegate al Progetto dettagliano gli schemi distributivi e le destinazioni d'uso degli ambienti che formano il Presidio.

5 Accessibilità

Per garantire i criteri di accessibilità nella progettazione del Presidio si è fatto riferimento al D.M. n. 236 del 14 giugno 1989, Art. 3, comma 3.3, lettera b).

Per quanto riguarda invece l'abbattimento delle barriere architettoniche e per la definizione dei percorsi verticali ed orizzontali si è fatto riferimento a:

- L. 09/01/89 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati."
- D.M. 14/06/89 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche."
- D.P.R. 24/07/96 n. 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

Ulteriori precisazioni verranno sviluppate nella tavola C13 e nella *Relazione accessibilità delle aree interne ed esterne ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii.*, elaborato C14.

6 Stato di fatto

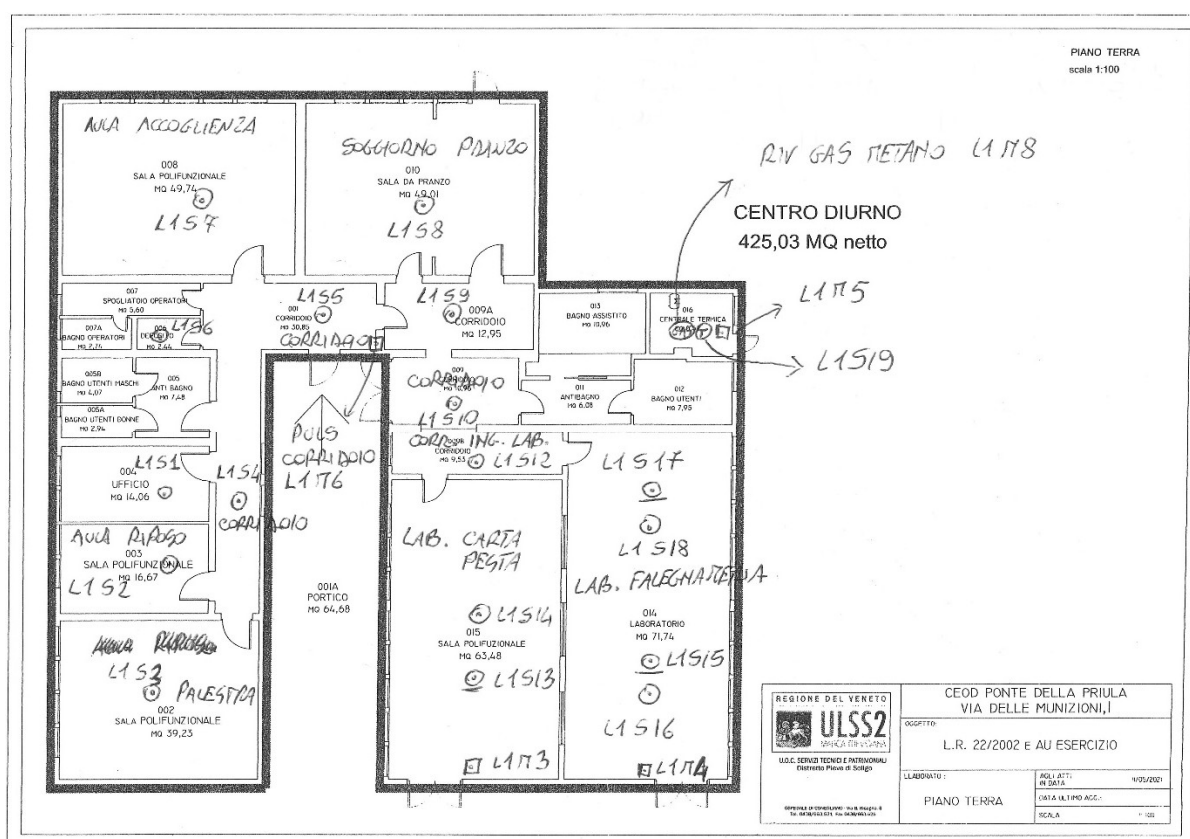
6.1 Descrizione stato di fatto

L'edificio esistente, costruito durante gli anni '50, si colloca all'angolo tra via Mercatelli e via Munizioni con accesso da quest'ultima.

E' una struttura ad un piano fuori terra, con impianto planimetrico a ferro di cavallo con un portico/corte centrale lungo e stretto, attualmente utilizzato per il carico/scarico.

La struttura è semplice, realizzata in muratura con copertura a falde, gli spazi principali occupano gli angoli meglio esposti del fabbricato, mentre gli spazi di servizio la parte centrale dell'impianto. Le aule sono orientate verso ovest e sud con finestre generose verso il cortile esterno.

Il fabbricato presenta una superficie netta complessiva pari a circa 425 mq come da pianta in figura sottostante.



6.2 Relazione fotografica



Figura 12. Vista esterna da sud-ovest



Figura 13. Vista esterna da nord-ovest



Figura 14. Vista esterna da sud-est



Figura 15. Parcheggio



Figura 16. Vista interna



Figura 17. Vista interna

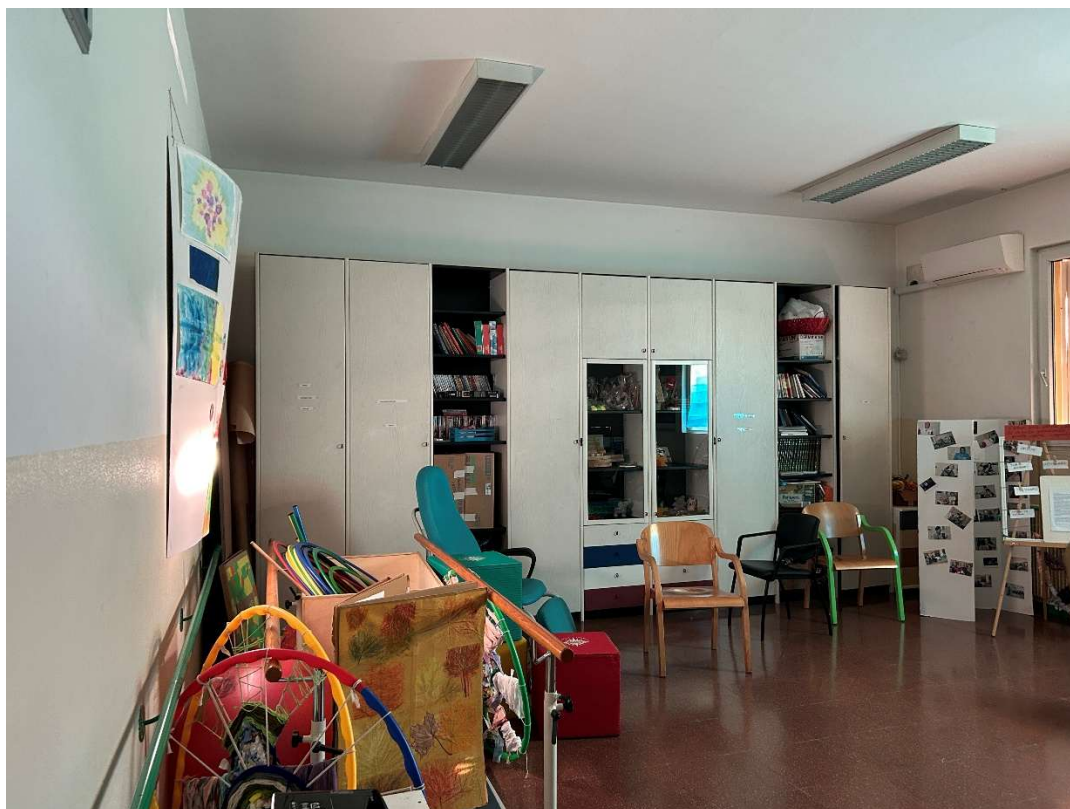


Figura 18. Vista interna



Figura 19. Vista interna

6.3 Analisi dell'esistente

Il presente progetto parte dalla constatazione che il centro attuale costruito negli anni 50 con diverse destinazioni e che ora ospita n. 22 persone con disabilità, presenta delle criticità su diversi aspetti:

- Scarsa sicurezza sismica.
- Assenza di isolamento termico e acustico dell'involucro.
- Problemi di infiltrazioni e umidità.
- Vetustà e degrado generale.
- Inadeguatezza degli spazi per le destinazioni d'uso.

Considerato quanto sopra, l'Amministrazione Comunale, avendo valutato non economicamente vantaggioso la ristrutturazione del plesso esistente, ha deciso di procedere con un intervento di demolizione e ricostruzione che potesse anche essere opportunità di riassetto delle aree esterne per potenziare la valenza pubblica del polo che comprende anche la Fondazione Piccola Comunità.

7 Progetto

7.1 Proposta insediativa



Figura 20. Fotoinserimento di progetto, vista aerea da via Munizioni

La attuale proposta insediativa, condivisa con l'Amministrazione Comunale, è stata pensata per garantire continuità di servizio tra il CEOD esistente e quello oggetto di progettazione, prevede l'insediamento della nuova struttura in luogo dell'attuale parcheggio, lungo la fascia orientale dell'ambito di intervento.

Il parcheggio pubblico invece, verrà spostato a ovest e ricreato lungo via Munizioni, con accesso dalla stessa via pubblica. Un percorso pubblico collegherà il nuovo parcheggio a via Pasubio e al nuovo edificio, garantendo gli standard a parcheggio per il polo pubblico esistente, oltre che sopperire alla carenza di posti auto della zona residenziale limitrofa.

Lo spazio tra parcheggio e nuovo CEOD diventerà giardino pertinenziale per lo svolgimento delle attività all'aperto.

Questo approccio, atto a garantire continuità del servizio, necessariamente crea l'esigenza di programmare i lavori in più fasi temporali distinte:

- Fase 1: demolizione dell'attuale parcheggio (con accantonamento dei materiali recuperabili).
- Fase 2: realizzazione nuovo CEOD con ingresso da via Pasubio.
- Fase 3: spostamento dell'utenza alla nuova struttura.
- Fase 4: demolizione CEOD esistente.
- Fase 5: realizzazione nuovo parcheggio e completamento delle opere esterne.

Le fasi di cui sopra formano la struttura base del cronoprogramma di progetto allegato al presente PFTE (vedasi elaborato D06).

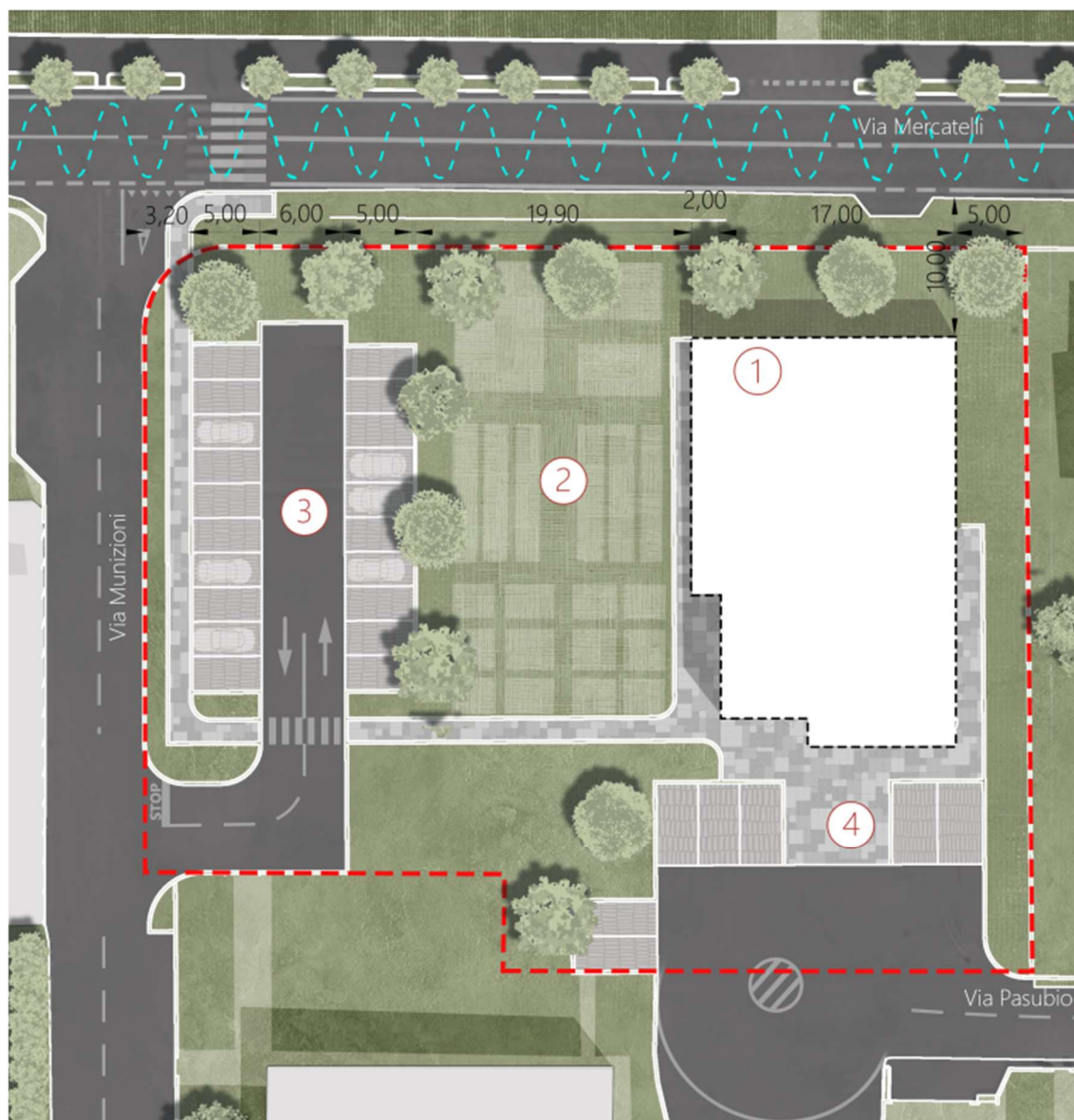


Figura 21. Schema proposta insediativa

Legenda

- ① CEOD
- ② Giardino
- ③ Parking
- ④ Carico/Scarico
- Ambito proprietà
- ~~~~ Rumore della strada

7.2 Impianto urbanistico

Il progetto prevede un impianto del fabbricato a forma rettangolare, disposto con il lato lungo parallelo al confine est. L'accesso è collocato sul lato sud, su via Pasubio, dove l'edificio si relaziona con lo spazio pubblico e la vicina Fondazione Piccolo Rifugio con il quale si completa il polo socio-assistenziale.

Il parcheggio viene spostato lungo via Munizioni, lasciando libera una buona fetta dell'ambito di intervento a verde pertinenziale a servizio del nuovo CEOD.

In questo modo l'intersezione tra via Munizioni e via Mercatelli (SP34), venendo liberata dalla presenza dell'edificio in angolo, assume maggior valenza pubblica con la realizzazione di un nuovo percorso pedonale che dall'attuale attraversamento pedonale sulla SP34 scende verso sud collegando il nuovo parcheggio e il Piccolo Rifugio.

Il progetto prevede quindi non solo l'inserimento del nuovo edificio in un comparto a vocazione pubblica, ma intende potenziare l'impianto urbano riquilificando lo spazio pubblico interstiziale tra i fabbricati, trasformandolo in aree attrezzate e funzionali.



Figura 22 Fotoinserimento di progetto, vista aerea dal nuovo accesso da via Pasubio

7.3 Accessi e viabilità

L'accesso viario principale alla struttura sarà da via Pasubio, tramite la viabilità pubblica esistente che termina di fronte al Piccolo Rifugio con cul-de-sac che consente l'inversione di marcia dei veicoli.

Di fronte all'ingresso sono collocati n. 2 posti auto disabili e un'area in rampa per i mezzi di trasporto degli ospiti e il carico/scarico dei pasti, parzialmente coperto dalla pensilina frontale dell'edificio.

Altro accesso carraio è creato da via Munizioni. Si potrà infatti parcheggiare nella nuova area dedicata e raggiungere l'ingresso tramite un percorso pedonale pubblico che fungerà anche da collegamento tra le due vie pubbliche.

Il passo carraio esistente a nord lungo via Mercatelli è mantenuto e utilizzabile per eventuali manutenzioni al verde e al retro del fabbricato, qualora necessario.

7.4 Impianto architettonico



Figura 23 Render di progetto, vista dal giardino interno

L'impianto architettonico è semplice e funzionale. Prevede la dislocazione dei locali serventi (bagni, spogliatoi, ripostigli, bagno assistito, etc.) lungo il confine est, mentre i locali principali come la zona di somministrazione dei pasti e i 3 grandi laboratori lungo il fronte occidentale.

Questa scelta è dettata dalla volontà di mettere in forte relazione i locali principali di permanenza degli ospiti con il giardino pertinenziale che si sviluppa su questo lato, promuovendo quindi anche l'utilizzo degli spazi esterni per attività all'aperto.

A dividere gli spazi serventi da quelli principali, una spina distributiva centrale che dall'ingresso, collega i vari locali in modo razionale e funzionale.

Per ovvie ragioni di accessibilità e praticità, l'edificio è pensato su un unico livello. La copertura è piana ad eccezione dei 3 laboratori e della hall di ingresso, dove assume una conformazione a doppia falda, garantendo altezze interne più generose, maggior illuminazione naturale e qualità dello spazio.

Gli alzati, quindi, segnano la gerarchia dei locali, identificando nei tre laboratori e nell'ingresso i punti notevoli del progetto. Queste falde "piegate" vanno ad ingentilire il progetto, offrendo un richiamo alla forma primitiva della casa, quale luogo di riparo e serenità.

Queste coperture a falde sporgono di circa 2 m dal filo di facciata, proteggendo i tagli vetrati di questi spazi e creando delle transizioni tra l'interno e il giardino. Infatti, questi "portici" sono pensati per ospitare attività all'aperto offrendo riparo anche in contesti climatici avversi.



Figura 24 Render di progetto, vista dell'ingresso

7.5 Dimensionamento dei locali e requisiti funzionali

Il nuovo edificio è stato pensato per n. 22 ospiti, che corrisponde agli attuali utilizzatori del CEOD esistente, con una superficie coperta di circa 480 mq.

Il dimensionamento della struttura ha seguito i requisiti imposti dall'Allegato A alla DGR n. 84 del 16 gennaio 2007, in particolare si evidenziano qui sotto i principali.

CD-DIS-au-2.2

La superficie minima complessiva non deve essere inferiore a 20 mq per ospite.

N. ospiti 22 x 20 mq = 440 mq di superficie complessiva minima

come definita all'Allegato A "Quadro delle definizioni uniformi" per cui la Sc è pari alla somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria, dove la superficie accessoria può ricomprendere, per esempio i portici; ($Sc = Su + 60\% Sa$). Per la dimostrazione puntuale, vedasi tabella in calce.

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSIVA		
Vano n°	Destinazione	Superficie utile (mq)
P 01	INGRESSO	8,96
P 02	UFFICIO - RICEVIMENTO	8,86
P 03 / P 04	SPORZIONAMENTO / SALA DA PRANZO	67,25
P 05	LABORATORIO	51,44
P 06	LABORATORIO	53,27
P 07	LABORATORIO	51,17
P 08	DISTRIBUZIONE ORIZZONTALE	45,72
P 09	PALESTRA	42,06
P 10	BAGNO ASSISTITO	11,56
P 11	ANTIBAGNO MASCHILE	4,05
P 12	BAGNO MASCHILE	4,53
P 13	ANTIBAGNO FEMMINILE	4,05
P 14	BAGNO FEMMINILE	4,53
P 15	SALA POLIFUNZIONALE	16,00
P 16	SPOGLIATOIO PERSONALE FEMMINILE	9,33
P 17	SPOGLIATOIO PERSONALE MASCHILE	6,50
P 18	DISTRIBUZIONE ORIZZONTALE	2,52
P 19	ANTI BAGNO	3,00
P 20	BAGNO	5,19
P 21	DEPOSITO	13,30
TOTALE SUP. UTILE INTERNA (Su)		413,29

P 22	Area esterna coperta (portico sud, ingresso)	11,15
P 23	Area esterna coperta (portico ovest, laboratori)	36,53
P 24	Area esterna coperta (portico est, palestra)	8,29
	TOTALE SUP. ACCESSORIA (Sa)	55,97
	SUP. ACCESSORIA al 60%	33,58
TOTALE SUP. COMPLESSIVA (Sc)		446,87

(CD-DIS-au-2.1)

La struttura deve garantire lo svolgimento delle seguenti funzioni attraverso un'apposita articolazione degli spazi:

- pranzo
- attività collettive e a piccoli gruppi.

Il progetto prevede un locale dedica a sporzionamento e somministrazione dei pasti e n. 3 laboratori per attività collettive.

(CD-DIS-au-2.3.1 -2-3)

Deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico per il personale, un bagno accessibile ogni 10 ospiti, di cui uno avente dimensioni tali da poter garantire la funzione di bagno assistito.

Sono previsti n. 2 bagni disabili + un bagno assistito per gli ospiti, totale n. 3 bagni, quindi l'attuale configurazione è idonea fino a 30 ospiti.

(CD-DIS-au-2.4)

Il Servizio deve assicurare la fruibilità e l'accessibilità ad uno spazio scoperto.

Il progetto prevede spazi coperti e scoperti in abbondanza per ospitare attività all'aperto. Le pavimentazioni interne ed esterno sono complanari, consentendo facile transizione tra gli ambienti anche per le persone a ridotta mobilità.

(CD-DIS-accr-2.1)

La struttura deve essere collocata in prossimità di una zona residenziale o in luoghi abitati facilmente raggiungibili con l'uso di mezzi pubblici.

La collocazione dell'edificio si attesta in un contesto prettamente a destinazione residenziale consolidata, facilitando l'integrazione degli ospiti alla comunità. Lungo via Mercatelli (SP34) è collocata una fermata dei mezzi pubblici (autobus) consentendo al personale e/o ai parenti dell'utenza il raggiungimento della struttura anche senza l'impiego di mezzi di trasporto privati.

(CD-DIS-accr-2.2)

Lo spazio all'aperto deve essere attrezzato anche per ricevere funzioni esterne alla struttura per l'integrazione della stessa con la città o il paese.

Il giardino della struttura è ampio abbastanza per ospitare funzioni esterne e/o pubbliche per promuovere attività di partecipazione e integrazione alla comunità locale.

Le attrezzature interne ed esterne non sono incluse nel presente progetto, e saranno a carico dell'Amministrazione con finanziamento separato.

Spogliatoi e locali del personale

Gli spazi dedicati al personale sono dimensionati in base ai requisiti igienico sanitari dei luoghi di lavoro, come descritti dalla Circolare n. 13 del 01/07/1997, revisione circolare regionale n. 38/87 "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamento produttivi e del terziario".

Lo spogliatoio femminile è idoneo per n. 6 addetti (1,5 mq per addetto) mentre quello maschile per n. 4 addetti. Complessivamente, quindi, la struttura è conforme per un numero di personale pari a 10 unità, più che sufficienti a gestire il numero di ospiti per cui la struttura è conforme.

7.6 Standard e parametri urbanistici

Come previsto agli artt. 59 e 60 delle NTO del PI nelle "ZTO Fb, **Aree attrezzature di interesse comune**" almeno il 50% della superficie fondiaria (che misura circa 3.218 mq) dovrà essere destinato a verde e a parcheggio.

L'intervento prevede un totale di 2.255 mq di aree destinate a verde e parcheggi di cui:

- 1.733 mq destinati a verde
- 522 mq destinati a parcheggio

L'intervento è pertanto compatibile in quanto la superficie reperita a verde e parcheggi ammonta a mq 2.255 circa contro il minimo richiesto pari a 1.609 mq, come descritto in tavola C03.

L'intervento risulta poi compatibile con i parametri e indici indicati all'art. 59, con l'eccezione della distanza dal confine est (circa 5,2 m invece che 10 m) per il quale si procederà con deroga mediante procedura semplificata prevista all'art. 77 delle NTO.

7.7 Sistema costruttivo e materiali

Il sistema costruttivo è semplice, funzionale ed economico, pur garantendo durabilità e qualità.

L'edificio sarà realizzato con sistema strutturale altamente sismo-resistente, basato su fondazione continua a platea e murature in elevazione composte da setti pieni in calcestruzzo armato.

Anche la copertura piana sarà con solai a lastre prefabbricate composto da tralicci metallici e blocchi in polistirene espanso di alleggerimento, con getto integrativo in opera.

Le falde inclinate di copertura, invece, saranno realizzate con pannelli in legno lamellare (X-Lam) di adeguato spessore, con finitura a vista interna.

Tutte le partizioni interne non portanti saranno realizzate con tecnologia a secco (cartongesso con interposto isolante minerale) per assicurare il corretto grado di isolamento termico e acustico tra i locali, oltre a favorire l'integrazione impiantistica.

Quasi tutti i locali saranno dotati di controsoffitto posto in maniera tale da assicurare l'altezza minima di 2,40 m nei locali tecnici e corridoio, e 3,00 m in tutti gli altri locali (abitativi e di lavoro). Tra i controsoffitti e il solaio di copertura si integreranno le dorsali degli impianti elettrici e meccanici.

Le murature esterne saranno isolate dall'interno con un primo strato continuo di isolante e tramite una controparete in cartongesso a doppia lastra, sempre per assicurare adeguati spazi impiantistici e flessibilità futura.

La copertura verrà isolata nell'estradosso con manto di impermeabilizzazione pendenzato per assicurare il corretto deflusso delle acque meteoriche. Le falde inclinate invece saranno rivestite in lamiera aggraffata.

Le finiture interne prevedono pavimenti in gres, per garantire durabilità e facilità di pulizia.

I locali umidi quali bagni e spogliatoio avranno un rivestimento a parete lavabile in gres fino ad almeno l'altezza richiesta da normativa.

Esternamente i materiali che caratterizzano l'edificio sono:

- Finitura ad intonaco civile per le pareti esterne.
- Serramenti, pluviali e scossaline in alluminio, colore marrone scuro/brunito.
- Rivestimento di copertura falde e di parte delle murature che costituiscono i paramenti laterali dei portici in lamiera aggraffata, colore marrone scuro/brunito.



Figura 25 Render di progetto, vista dal nuovo percorso pedonale

7.8 Opere esterne e percorsi pedonali

Come già descritto ai paragrafi precedenti, è previsto un nuovo parcheggio sul lato ovest, con accesso da via Munizioni. Questo comprenderà n. 20 posti auto (di cui 1 per portatori di handicap).

Il parcheggio sarà realizzato con viabilità in conglomerato bituminoso mentre gli stalli saranno in masselli drenanti, recuperando, ove possibile, i materiali del parcheggio esistente di recente costruzione.

I percorsi pedonali saranno caratterizzati da una pendenza massima del 5% per raccordare il livello stradale con il livello d'imposta del nuovo fabbricato. Le pavimentazioni pedonali saranno in calcestruzzo architettonico

per esterni, in prossimità dell'edificio, mentre saranno in masselli drenanti lungo via Munizioni e il nuovo parcheggio. Questo per garantire uniformità di materiali e facilità di lettura.

Saranno realizzati ulteriori 2 posti auto disabili lateralmente all'ingresso di via Pasubio, oltre ad un'area di carico/scarico in rampa. Ulteriori due posti auto sono previsti sul cul-de-sac in prossimità dell'ingresso del Piccolo Rifugio.

Particolare attenzione è stata posta nella progettazione paesaggistica dell'intervento, sia per dare valore allo spazio pubblico di quartiere, sia per garantire qualità alle aree esterne del nuovo CEOD.

Per questo motivo il progetto ha mirato, per quanto possibile, al mantenimento delle alberature esistenti di valore. Questo è stato ottenuto sia lungo via Munizioni sia nel giardino del CEOD.

Nuove alberature di progetto sono state previste a completamento e arricchimento del nuovo assetto planimetrico, come indicato in tavola C07. Sono state privilegiate essenze locali e resistenti alla siccità e ai cambiamenti climatici.

Recinzioni

Sono previste chiusure lungo i margini esterni per garantire sicurezza e protezione degli ospiti e dei fruitori.

Le recinzioni in genere saranno costituite da fondazione e muretto in elevazione in calcestruzzo armato lasciato a vista, e pannelli metallici zincati e verniciati a polvere fissati su profilati in acciaio ancorati al muretto cordolo sottostante. In alternativa, si prevederà recinzione a pali con rete metallica.

7.9 Barriere architettoniche

L'edificio è pensato per dare piena accessibilità e fruibilità a tutti. Far favorire questo, si raggiungono gli accessi al fabbricato percorrendo una rampa con pendenza che non supera il 5% che raccorda la strada con la quota di imposta. Tutti i locali sono su un unico livello, senza necessità di prevedere ascensori e montalettighe e sono collegati da spazi distributivi generosi e di facile lettura.

Si rimanda agli elaborati B15 e C02 per la dimostrazione del requisito di accessibilità della struttura ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia.

7.10 Sostenibilità ambientale

Efficienza energetica

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio altamente efficiente, con particolare attenzione all'efficienza dell'involucro edilizio e al sistema edificio-impianto.

L'involucro edilizio dei fabbricati sarà altamente coibentato con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche. La tecnologia costruttiva garantirà un alto sfasamento termico per facilitare il mantenimento della temperatura di esercizio, visto l'uso continuativo della struttura. Le aperture generose sfruttano l'illuminazione naturale, minimizzando la necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale dei locali.

Le grandi vetrate sul lato ovest e sud sono state schermate esternamente mediante lo sporto di copertura.

Fonti rinnovabili

E' previsto un impianto fotovoltaico composto da circa n. 48 pannelli integrati in copertura per una potenza totale pari a circa 26,4 kWp in conformità con quanto richiesto dal D.Lgs. 199/2021. Si rimanda agli elaborati specifici per maggiori dettagli.

Emissioni dei materiali

Tutti i materiali impiegati nella costruzione avranno emissioni a 28 giorni inferiori alla norma. In particolari i valori di VOC e formaldeide saranno inferiori del 5% rispetto ai limiti fissati, da verificare con campionamenti.

Comfort termo-igrometrico

Vengono garantiti il controllo dell'umidità relativa conforme alla norma UNI EN 15251, il controllo della temperatura conforme alla norma UNI EN 15251, la qualità dell'aria conforme a UNI EN 15251. Inoltre, il progetto proposto garantirà una classe A di comfort secondo i parametri della ISO 7730:2005.

Contenimento delle risorse idriche

Il fabbricato sarà realizzato in modo tale da ridurre il consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al dato stimato di 100 litri/utente. Questo sarà raggiunto prevedendo:

- cassette WC a doppio pulsante;
- miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso;
- eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete.

7.11 Criteri Ambientali Minimi (CAM)

Il progetto prevede il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM). Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato specifico A06.

7.12 Invarianza idraulica e smaltimento acque meteoriche

Le opere di mitigazione proposte, al fine di utilizzare al meglio le superfici di progetto senza perturbare l'attuale assetto idraulico ed idrogeologico, sono le seguenti:

- n° 4 pozzi disperdenti, aventi le seguenti caratteristiche:
 - altezza totale = 3,0 m
 - altezza utile per l'invaso = 2,0 m
 - diametro = 1,50 m
 - corona circolare dello spessore di circa 0,50 m di materiale arido con porosità del 25%

Ciascun pozzo disperdente sarà in grado di garantire:

- Volume di invasivo pozzo: 3,53 m³
- Volume di invasivo corona circolare: 1,57 m³
- Volume invasivo totale pozzo: 5,11 m³
- Portata di scarico pozzo: 20,05 l/s

Ottenendo complessivamente per i 4 pozzi:

- Volume totale invasivo 4 pozzi: 20,42 m³
- Portata totale di scarico 4 pozzi: 80,21 l/s

Lo smaltimento delle acque meteoriche accumulate avverrà per infiltrazione negli orizzonti costituiti da ghiaia sabbiosa e da ghiaia presenti a partire dalla profondità di circa 0,60 – 1,80 m da p.c.

Per maggiori dettagli si rimando agli elaborati specifici.

San Fior, 03 ottobre 2025

Il Progettista
Arch. Marco Pagani