



VALOTTO ARCHITETTURA  
Via Don Giuseppe Lago, 39  
35013 Cittadella (PD)

Valotto arch. Nicola  
340 8106582

Valotto geom. Giovanni  
340 3666347

[www.valotto.it](http://www.valotto.it)

[info@valotto.it](mailto:info@valotto.it)

## RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE

**IMMOBILIARE RIALTO S.R.L.**

OGGETTO

**COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE  
COMPOSTO DA N. 6 UNITA' ABITATIVE**



## PREMESSA

Localizzazione fabbricato: Comune di **CAMPOSAMPIERO**  
via Cao del Mondo

Ubicazione: Catasto Terreni di Camposampiero (PD)  
foglio n° 16 mappale 1020

Proprietario: **BELLOTTO ENRICHETTO**

Residente: Camposampiero (PD) - via Zanella n. 7;

Codice Fiscale: BLL NCH 52A27 B563Y

Amministratore di: **IMMOBILIARE RIALTO S.R.L.**

Con sede a: Camposampiero (PD) - via Zanella n. 7;

Codice Fiscale e P. IVA: 02300060288

## CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

L'intervento ricade, secondo il PRG attualmente in vigore in zona residenziale classificata come **C2 "Residenziale"**, come da art. **37** delle NTO ed identificato con il lotto n. 6 del Piano di Lottizzazione "Vandura".

## **INTERVENTO DI PROGETTO: COSTRUZIONE FABBRICATO PLURIFAMILIARE**

L'intervento di progetto prevede la costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare su 2 livelli fuori terra (piano terra e primo) realizzato con muratura in legno mineralizzato con interposto pannello isolante in EPS ed intonacate con controparete in laterizio intonacato interno ed un livello interrato realizzato con struttura portante in cemento armato.

Il fabbricato risulta avere un ottimo rapporto S/V per quanto riguarda l'edificio isolato plurifamiliare in quanto risulta di pianta rettangolare, con limitate rientranze, garantendo così una minima superficie disperdente verso l'esterno.

In pianta sono stati ricavati n. 2 unità indipendenti alle estremità nord e sud dell'edificio, e n. 4 appartamenti (2 per piano) sulla parte centrale del fabbricato con vano scala comune.

La facciata principale è rivolta a ovest per sfruttare al meglio la conformazione del lotto e gli accessi allo stesso.

Le 2 unità alle estremità nord e sud del fabbricato saranno dotate di ingressi indipendenti mentre i 4 appartamenti posizionati nella parte centrale dell'edificio sono dotati di accesso da vano scala comune.

La distribuzione degli spazi interni delle unità residenziali prevede le zone giorno rivolte ad ovest in virtù dell'ingresso dalla strada di lottizzazione. Le zone notte sono rivolte principalmente verso est per garantire una migliore privacy.

L'edificio sarà dotato di terrazzi con affacci sia verso est che verso ovest che rimangono entro la sagoma del costruito in modo da risultare meno impattanti. La realizzazione di tali terrazzi è stata possibile grazie a rientranze delle facciate dell'edificio che danno la possibilità di lavorare con variazioni cromatiche delle facciate, sui toni del grigio-marrone/tortora/bianco caldo per un miglior inserimento dell'edificio nel contesto.

Le coperture del fabbricato sono state realizzate a 2 falde, su livelli differenti ma mantenendo la stessa linea di colmo per non creare ulteriori elementi di disturbo nella composizione. Il cambio di livello va a differenziare inoltre le diverse tipologie residenziali tra schiere di testa ed appartamenti centrali. Integrati in copertura verranno realizzati gli impianti fotovoltaici a servizio delle residenze con una potenza di 6 kW per unità residenziale.

Il piano interrato è adibito a garage e vani accessori condominiali. Al piano si accede mediante accesso carraio posto sul lato nord del lotto come previsto dal piano di lottizzazione. La rampa di accesso al piano si sviluppa su 14,00 ml di lunghezza per superare un dislivello di 2,50 ml presentando così una pendenza del 16,0%.

Il fabbricato risulta inserito in un lotto di pertinenza di 1278 mq che sarà adibito a verde pertinenziale e superfici pavimentate quali vialetti pedonali e carrai e le porzioni pavimentate in corrispondenza dell'interrato che sborda dalla sagoma dell'edificio.

Per quel che riguarda l'inquinamento acustico la notevole distanza da strade trafficate permette il naturale abbattimento dei rumori. In fase progettuale e costruttiva verranno comunque adottate le opportune soluzioni tecniche per contrastarne l'eventuale effetto.

Le caratteristiche costruttive risultano:

### **a) Opere strutturali**

Le fondazioni a platea del fabbricato verranno realizzate ad una quota di circa -3,10 ml dal marciapiede fronteggiante il lotto in oggetto e verranno opportunamente dimensionate sul terreno composto principalmente da ghiaia e sabbia.

Le murature del piano interrato verranno realizzate in cemento armato calcolate per soddisfare l'attuale normativa

antisismica, delle dimensioni di cm 30, con esternamente le opportune impermeabilizzazioni e protezioni pre-riempimento.

Fuori terra è prevista una struttura in legno mineralizzato con interposto pannello isolante in EPS ed intonacate. Internamente verrà realizzata una controparete in laterizio intonacata per il passaggio degli impianti.

Il solaio del piano interrato verrà realizzato in lastre tipo predalles mentre i solai intermedi che separano gli appartamenti verranno realizzati in laterocemento. La porzione di solaio esterna al fabbricato verrà opportunamente impermeabilizzata prima della successiva pavimentazione in pendenza per favorire il deflusso e lo scarico delle acque meteoriche. Per quanto riguarda i solai intermedi che dividono gli appartamenti verrà posta particolare cura per evitare problematiche dovute a rumore da calpestio inserendo dei materassini separatori che verranno risvoltati sui muri perimetrali in modo da evitare il contatto diretto tra massetto/pavimentazione e strutture murarie.

Al di sopra dell'ultimo solaio verrà realizzato un pacchetto isolante in polistirene dello spessore di cm. 20 e sovrastanti impermeabilizzazioni prevedendo dei camini di areazione in modo da smaltire eventuali condense. Il pacchetto di copertura verrà realizzato con le opportune pendenze in modo da smaltire le acque meteoriche. Le unità laterali saranno realizzate con solaio inclinato a vista mentre gli appartamenti centrali con solaio piano sempre a vista e sovrastante struttura a muretti e tavelloni per creare le opportune pendenze delle falde.

Le murature divisorie interne agli appartamenti verranno realizzate in laterizio intonacato dello spessore di cm. 13 e successivamente tinteggiate. Tra gli appartamenti e a divisione con le zone non riscaldate si realizzeranno delle murature di spessore maggiorato in modo da garantire comfort termico ed acustico agli appartamenti.

#### **b) Cavidotti, canne di ventilazione, scarichi.**

Nella costruzione dell'edificio vengono poste in opera le tubazioni verticali all'interno delle murature quali:

- colonne di scarico e di sfiato dell'impianto idrico-sanitario realizzate in geberit di adeguato diametro;
- colonne di ventilazione delle singole cucine realizzate in PVC diametro 100 m/m.

#### **c) Impermeabilizzazioni**

Le impermeabilizzazioni del fabbricato comprendono:

- impermeabilizzazione delle murature perimetrali interrate in guaina bituminosa adeguatamente sovrapposta applicata a fiamma dalla base delle fondazioni fino ad una quota di cm. 30 fuori terra.
- Impermeabilizzazione dei solai piani del tunnel e della copertura in guaina bituminosa adeguatamente sovrapposta applicata a fiamma sul sottostante massetto in pendenza.

#### **d) Isolamenti termici**

Il fabbricato è conforme alla legislazione nazionale sul contenimento energetico (Legge n° 10 del 9/01/1991 e successivi aggiornamenti ed integrazioni).

Particolare cura viene riservata alla formazione delle murature perimetrali esterne dello spessore totale previsto di cm. 80 al fine di evitare qualsiasi ponte termico.

La copertura verrà isolata termicamente mediante la posa in opera di doppio strato di polistirene sull'intera superficie all'estradosso della copertura per uno spessore complessivo di cm 20 prevedendo dei camini di areazione in modo da smaltire eventuali condense.

#### **e) Lattoniere**

Le grondaie i pluviali, le scossaline e le opere di lattoneria in genere disposte in corrispondenza della copertura saranno in alluminio preverniciato di adeguato sviluppo e dello spessore di 10/10 mm.

#### **f) Finiture esterne**

La finitura esterna dei fabbricati sarà così eseguita:

- rasatura superficiale e finitura in intonachino colorato
- parapetti esterni in lamiera forata zincata e verniciata

#### **g) Impianto termico ed elettrico**

- a) L'impianto di riscaldamento di ogni singolo appartamento verrà realizzato in pompa di calore elettrica della potenza di 6 kW per la produzione di acqua calda sanitaria con accumulo e acqua per riscaldamento per impianto a pavimento in bassa temperatura.
- b) L'impianto elettrico della potenzialità di 4,5 kW per singolo appartamento verrà realizzato secondo le vigenti Normative CEI ed in particolare Norme CEI 64.8, DPR 547 del 1955, disposizioni VV.FF., ENEL, ed in particolare alla Legge 46/90.
- c) E' previsto un impianto di ventilazione meccanica con recupero del calore per ogni singolo appartamento per garantire un'efficienza energetica ottimale all'edificio e per contribuire al comfort generale degli appartamenti grazie al costante ricambio d'aria.

Particolare attenzione sarà posta nell'impianto di terra, interruttori differenziali e nelle verifiche a lavori ultimati.

In copertura verrà realizzato un impianto fotovoltaico rivolto a ad est e ovest da 6,0 kW di potenza per ogni unità abitativa in modo da contribuire a coprire il fabbisogno annuo di energia elettrica.

Gli impianti previsti, l'impianto di ventilazione meccanica con recupero del calore, la pompa di calore con accumulo per acqua calda sanitaria e il relativo impianto fotovoltaico installato garantiscono un apporto da fonti rinnovabili superiore al 50% del fabbisogno energetico annuo e, anzi, permettono una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del d.lgs n. 28/2011.

#### **h) I serramenti**

I serramenti esterni saranno realizzati con avvolgibili termoisolanti in alluminio, finestre in pvc ad alte prestazioni energetiche con apertura ad anta a ribalta complete di vetrocamera con gas argon.

Il colore degli avvolgibili sarà sulle tonalità del grigio-marrone mentre i serramenti interni saranno realizzati analogamente a quelli esterni precedentemente descritti di colore avorio/bianco.

**i) Scarichi di fognatura nera**

Per quanto riguarda l'allacciamento alla fognatura e i relativi disegni tecnici si provvederà ad inoltrare richiesta direttamente ad Etra per l'autorizzazione allo scarico dell'edificio.

**l) Scarichi pluviali, fognatura bianca**

Le acque pluviali vengono raccolte in apposita rete separata già presente nella Lottizzazione Vandura.

**m) Sistemazioni esterne**

L'intervento prevede anche la sistemazione dell'area scoperta esterna al fabbricato mantenendo gli spazi a parcheggio secondo standards urbanistici secondo pendenze come indicato negli elaborati di progetto. Come da prescrizione della Soprintendenza, sul lato est, verrà piantumato un filare di alberi come sistema di mitigazione dell'intervento edilizio.

Per quanto riguarda le recinzioni esterne verrà presentata una pratica successiva per ottenerne l'autorizzazione prima della realizzazione.

Cittadella, li 04.12.2023

