



Oggetto	INTERVENTO DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELLA EX SCUOLA PRIMARIA DI TRIVIGNANO
Fase Progetto	Progetto di fattibilità tecnico-economica
Relazione	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREFATTIBILITA' AMBIENTALE
Scala	

Revisione	Descrizione
00	
01	
02	
03	
04	
05	

Elaborato da	Progettista	arch. Claudio Carli ing. Claudio Ficotto arch. Alessandro Scarpa
Verificato da	R. U. P.	arch. Silvia Loreto



Indice generale

1. PREMESSA.....	2
2. STATO DI FATTO.....	2
3. IPOTESI DI INTERVENTO.....	4
3.3. Lavori necessari.....	4
4. COMPATIBILITA' URBANISTICA E VINCOLI.....	5
5. ASPETTI IDRAULICI.....	5
6. TEMPI DI PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE.....	5
7. SCENARIO E ASPETTI PATRIMONIALI.....	6
8. PREFATTIBILITA' AMBIENTALE.....	6
9. COSTI.....	7

1. PREMESSA

Oggetto del presente progetto è la fattibilità tecnica ed economica relativamente alla realizzazione di un polo sanitario, presso l'ex scuola di Trivignano, con le seguenti attività:

1. farmacia comunale;
2. punto prelievi;
3. studi dei medici di assistenza primaria.

2. STATO DI FATTO

2.1. Dati catastali

Catastalmente l'edificio è iscritto al Comune di Venezia, sezione Zelarino, nel foglio 6, mappale 77.

2.2. Inquadramento territoriale

L'edificio si trova poco oltre il centro della Frazione di Trivignano, affacciato su via Castellana, importante arteria che collega Mestre con i comuni a nord ovest della cintura urbana veneziana.

Ubicato in via Castellana al civico 246, in prossimità di via Cà Lin, è costituito da un corpo di fabbrica inscrivibile in un rettangolo allungato con lati di 45 m e 13 m, parallelo alla strada principale e circondato da un'area verde di modesta entità; l'edificio è orientato sulla sua estensione maggiore all'incirca sull'asse est ovest.

Complessivamente il lotto ha una superficie di circa 2100 m² e l'area pertinenziale è caratterizzata dalla presenza di un impianto di sollevamento delle fognature presente nella zona verde a sud est, in gestione a Veritas s.p.a.

A circa 100 m, sull'altro lato della strada, è attivo un parcheggio di recente costruzione con notevole capacità di stalli e sono presenti le fermate dell'autobus.

2.3. Descrizione dell'immobile

Presumibilmente l'ex scuola è stata costruita in tre momenti diversi: il primo al quale si può attribuire l'attuale corpo centrale, il secondo nella parte ovest e il terzo nella porzione leggermente disassata nella zona a est.

L'intero edificio è sviluppato su due livelli, piano terra e piano primo, collegati da una scala interna che si suppone non coeva all'impianto originario, e anche da una scala di emergenza esterna sul lato nord ove è presente un locale tecnico per il riscaldamento.

La superficie complessivamente è di circa 950 m².

Entrando dall'accesso su via Cà Lin, l'ex scuola si sviluppa sostanzialmente su un lungo corridoio che serve tutte le stanze principali affacciate sul giardino e su via Castellana; a metà del corridoio si trova la scala che porta al piano superiore dove la disposizione delle stanze si ripete come al livello sottostante.

La pavimentazione al piano terra è caratterizzata dalla disomogeneità: marmittoni tipo terrazzo veneziano di due tipi diversi (rosso e bianco – nero), e piastrelle di gres; al piano primo è più omogenea con le due tipologie di marmittoni di color rosso e color bianco - nero. Al piano terra sono molto evidenti e diffuse le formazioni saline provenienti dal pavimento che evidenziano possibili infiltrazioni di umidità dal terreno.

Le finestre a sud del piano terra sono in pvc presumibilmente di recente posa mentre il fronte nord e tutto il piano superiore, tranne alcune casi, presentano finestre di legno, controfinestre in alluminio (a nord), e vetri con lastra singola.

I bagni, complessivamente 5 blocchi, presentano per la maggior parte dei rivestimenti in piastrelle colorate presumibilmente posate negli anni '80-'90 del 1900.

Lo stato generale degli intonaci è discreto e presenta diffusi segni di umidità e di degrado.

Dal punto di vista statico si è presente una evidente fessurazione tra la parte centrale e l'ala ovest sulla quale sembra vi sia già stato un intervento manutentivo.

L'area esterna, delimitata in parte da una vecchia recinzione di rete romboidale e in parte da ringhiera metallica, presenta dei percorsi in calcestruzzo sgretolati e irregolari.

2.4. Necessità primarie

Le condizioni principali per realizzare le nuove destinazioni sono le seguenti:

1. permettere l'accessibilità dell'utenza debole al piano superiore;
2. rendere accessibili i bagni ai disabili e adeguarli ai bisogni di lavoratori e utenza;
3. inserire, come previsto dalla normativa di settore, un lavandino e relativi scarichi in ogni studio medico;
4. mettere in sicurezza le finestre, almeno quelle con singola lastra;
5. sostituire almeno la pavimentazione in gres e in marmette di color bianco – nero presenti al piano terra, area farmacia;
6. sostituire il controsoffitto in doghe di metallo;
7. mettere a norma l'impianto elettrico.

3. IPOTESI DI INTERVENTO

3.1. Premesse progettuali

Per l'intervento si ipotizzano alcune condizioni vincolanti, cioè che:

1. l'edificio non abbia problemi statici e siano necessari interventi di miglioramento sismico di lieve entità;
2. non sia necessario intervenire sulla copertura;
3. non sia necessario rimuovere completamente l'impianto di riscaldamento che attualmente non risulta attivo.

3.2. Destinazioni d'uso

Al fine di predisporre un'ipotesi di intervento sono state valutate le esigenze avanzate dai medici che seguono gli abitanti della frazione e da AMES s.p.a. quale gestore della farmacia comunale.

Le attività per questioni legate alla sicurezza dei lavoratori e degli utenti, alla separazione delle funzioni, alla riservatezza, e anche per razionalizzare l'uso degli spazi sono state così separate:

1. farmacia comunale: posta al piano terra con accesso principale da via Cà Lin, avrebbe a disposizione due delle attuali stanze per la commercializzazione e una stanza retrostante per l'ufficio, il magazzino e le preparazioni galeniche; avrebbe a disposizione anche un bagno e uno spogliatoio dedicato per il personale;
2. punto prelievi: posto al piano terra con accesso principale da via Castellana, avrebbe a disposizione due locali sul lato est dove si collocherebbero anche lo spogliatoio e il bagno dedicato al personale;
3. studi medici: posti al piano superiore con accesso principale da via Castellana, avrebbero a disposizione cinque stanze e i bagni per pubblico e personale;
4. ascensore: ricavato in quello che era un ambulatorio permetterebbe di rendere pienamente accessibile il piano primo in alternativa all'uso delle scale.

3.3. Lavori necessari

Per quanto descritto in precedenza si sono valutati necessari i seguenti interventi:

1. demolizioni di pavimenti e rivestimenti;
2. demolizioni di intonaci;
3. demolizione di controsoffitti;

4. rimozione di porte e finestre;
5. rimozione degli impianti elettrici;
6. realizzazione di nuovi impianti elettrici distinti per utenza;
7. realizzazione di nuovi controsoffitti;
8. realizzazione dei nuovi blocchi bagni e spogliatoi;
9. realizzazione di nuove pavimentazioni;
10. sistemazione di intonaci e dipinture;
11. posa di nuove porte e nuovi serramenti;
12. realizzazione di nuovi accessi pedonali.

4. COMPATIBILITA' URBANISTICA E VINCOLI

L'intervento, trattandosi di restauro interno, non inciderebbe e non altererebbe i caratteri ambientali e paesaggistici essendo totalmente compatibile con gli stessi.

Necessario, invece, il cambio di destinazione urbanistica in quanto attualmente risulta ancora attività scolastica.

Ulteriore verifica negli archivi va svolta per accertare la data di costruzione poiché il compimento del settantesimo anno comporta la richiesta di verifica dell'insussistenza dell'interesse culturale di cui al D.Lgs. 42/2004 da inoltrare alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto.

5. ASPETTI IDRAULICI

L'area antistante l'ex scuola è allo stato attuale parzialmente pavimentata con superficie in calcestruzzo mentre le previsioni progettuali vedono l'inserimento di superfici con semina di prato verde o, in corrispondenza dei posti auto, di pavimentazioni drenanti.

Complessivamente la superficie modificata è la seguente:

- marciapiedi in calcestruzzo con coefficiente di deflusso 0,90: 25 m²;
- parcheggi drenanti con coefficiente di deflusso 0,60: 295 m²,

Per quanto sopra descritto deriva un coefficiente d'afflusso K pari a 0,62 e, assumendo un coefficiente idrometrico imposto allo scarico di 10l/s ha e un tempo di ritorno di 50 anni, si ottiene la necessità di realizzare un invaso di 21,50 m³.

Il calcolo esatto e il posizionamento dei manufatti che saranno allacciati alla rete fognaria comunale sarà eseguito nel corso della progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera.

6. TEMPI DI PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE

I tempi per la compiuta realizzazione dell'opera possono distinguersi come di seguito:

- affidamento di incarichi professionali 5 mesi
- progettazione definitiva 4 mesi
- progettazione esecutiva 3 mesi
- procedura di affidamento 5 mesi
- esecuzione dell'opera 12 mesi
- collaudo e consegna 3 mesi

7. SCENARIO E ASPETTI PATRIMONIALI

Va evidenziato che la realizzazione dell'intervento così come proposto, alla sua conclusione, vedrà:

1. promiscuità nell'uso di alcune aree interne ed esterne;
2. promiscuità nell'uso dell'impianto di riscaldamento;
3. necessità di distinguere l'utilizzo delle utenze e conseguentemente dividere le reti dei servizi;
4. il parcheggio per disabili risulta di difficile inserimento nell'area di pertinenza se non predisponendo un accesso carraio da via Castellana e separandolo da quello pedonale che darà accesso al punto prelievi e agli ambulatori;
5. Sarà mantenuta la servitù a favore di Veritas per la presenza di una stazione di sollevamento presente nello scoperto alla quale deve sempre essere garantito l'accesso.

Per quanto sopra dovranno essere predisposte delle convenzioni con i soggetti che utilizzeranno a vario titolo gli spazi con le nuove potenzialità e destinazioni d'uso quali AMES, ASL, medici di base, medici specialistici ed eventualmente altri fruitori.

8. PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

L'intervento, trattandosi di restauro interno, non incide e non altera i caratteri urbanistici, ambientali e paesaggistici essendo totalmente compatibile con gli stessi.

Lo studio sull'incidenza ambientale è teso soprattutto alla ricerca delle condizioni di miglioramento della qualità del sito ed alla verifica dell'impatto dell'intervento, in un ambiente che comunque è già fortemente urbanizzato, compreso nel centro storico della frazione di Trivignano.

L'intervento si configura come miglioramento statico che non altera le preesistenze ambientali. Le opere previste dal progetto di fattibilità tecnica ed economica non

interessano direttamente i SIC e le ZPS localizzate nella laguna di Venezia e nell'entroterra veneziano e non modificano l'assetto dell'area, già attualmente urbanizzata; gli effetti che deriveranno direttamente dalla realizzazione dell'intervento non avranno incidenze con i siti Natura 2000.

Il recupero dell'edificio consentirà di recuperare un edificio abbandonato e rivitalizzare un'area spazialmente incompleta.

9. COSTI

Per l'esecuzione delle opere descritte, sulla scorta dei costi sostenuti mediamente negli ultimi interventi di restauro dall'amministrazione, sulla base dei costi parametrici deducibili in letteratura e con le condizioni più favorevoli descritte si può desumere che l'intervento inquadrabile nella categoria del restauro possa avere un costo di circa 1.237,00 €/m², pervenendo ad un importo di circa 1.175.000,00 € per i lavori oltre a circa 325.000,00 € per le somme a disposizione dell'amministrazione; l'importo complessivo dell'intervento è stimabile pertanto in 1.500.000,00 €.