

**COMUNE DI MARCARIA**

**PROVINCIA DI MANTOVA**

---

**OGGETTO: LAVORI DI RECUPERO DEI LOCALI DELL'EX  
UFFICIO POSTALE PRESSO LE SCUOLE ELEMENTARI DI  
GABBIANA - CIG Z982D9ADB7**

**STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA**



**RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA**

F.to digitalmente dai **TECNICI INCARICATI**

arch. **Giuliano Cavallara** - geom. **Adriano Mosconi**

Castellucchio, lì 28.07.2020

I sottoscritti, arch. Giuliano Cavallara e geom. Adriano Mosconi, incaricati per la progettazione in oggetto, con Determinazione del Responsabile Area Tecnica N. 251 in data 14.07.2020, relazionano quanto segue:

## UBICAZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio oggetto d'intervento si trova nella frazione di Gabbiana, in via Balestra n 11, lo stesso è individuabile catastalmente al Fg. 55, particella n. 2;

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso scolastico, nel vigente P.G.T. risulta così inquadrato:

### **COMUNE DI MARCARIA**

### **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - IMPIANTO**

#### DOCUMENTO DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica
  - Sensibilità paesaggistica media (99.8%)
    - *Piano delle Regole - NTA - Art. 16*
- TUC
  - Tessuto urbano consolidato (99.8%)
    - *Piano delle Regole - NTA - Art. 7*
    - *Regolamento edilizio - Allegato A*

#### PIANO DEI SERVIZI

- Servizi
  - Servizio esistente - Attrezzature e servizi per l'istruzione - Attrezzature tecnologiche (95.9%)
    - *Piano delle Regole - NTA - Art. 22*
    - *Piano delle Regole - NTA - Art. 29*

#### PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
  - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2) (3.9%)
    - *Piano delle Regole - NTA - Art. 54*
    - *Piano delle Regole - NTA - Art. 23*
- Fascia di rispetto di interazione della zona agricola con la zona urbana
  - Fascia di rispetto di interazione della zona agricola con la zona urbana (99.8%)
- Territorio urbanizzato e proposta di delimitazione del centro abitato
  - Territorio urbanizzato e proposta di delimitazione del centro abitato - D.Lgs. 285/92 e s.m.l. (99.8%)

## premessa

Come descritto nell'oggetto, trattasi delle opere di recupero dei locali ex ufficio postale e annessione degli stessi, al plesso occupato dalla scuola elementare di Gabbiana, al fine di addivenire ad una soluzione progettuale che soddisfi le esigenze espresse dall'Amm.ne Comunale, anche in ordine all'avviso "Interventi di adeguamento e di adattamento funzionale degli spazi e delle aule didattiche in conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid-19" prot. AOOGFID n. 19161 del 6 luglio 2020, emanato nell'ambito delle azioni del Programma Operativo Nazionale "Per la Scuola – Competenze e ambienti per l'apprendimento" 2014-2020.

In seguito a più sopralluoghi effettuati nella struttura, esaminato lo stato di manutenzione complessivo degli spazi interessati dall'intervento, considerata la nuova destinazione d'uso e l'impiantistica esistente ed in progetto, tenuto conto anche delle indicazioni della dirigente scolastica e come detto dall'Amm.ne Comunale, sono state individuate in via preliminare le seguenti operazioni da effettuare:

- 1) spostare l'ingresso principale sul lato sinistro dell'edificio, al fine di consentire agli alunni, una volta scesi dal mezzo di trasporto, di accedere alla struttura in sicurezza, peraltro è già esistente anche una rampa per disabili;
- 2) apertura di un vano porta di adeguate dimensioni per il collegamento diretto con la struttura principale e gli spazi ad uso didattico vero e proprio;
- 3) suddividere le superfici dell'ex ufficio postale da recuperare ad uso: ingresso/sosta alunni e spazio bidelleria, utilizzare gli altri due vani come sala docenti/biblioteca, ciò ci consente di recuperare spazi ad uso didattico in ampliamento agli esistenti, per favorire il distanziamento sociale, in particolare: la sala insegnanti precedentemente era utilizzata saltuariamente come aula informatica, dopo l'intervento sarà ad uso esclusivo della didattica; lo spazio denominato nello stato attuale “ laboratorio e biblioteca”, con la creazione della nuova biblioteca, tale spazio potrà essere utilizzato durante la pausa pranzo, come ampliamento dello spazio mensa al fine di aumentare il distanziamento sociale;
- 4) utilizzare il servizio igienico esistente (previa asportazione dei sanitari, caldaia ed altri impianti non più necessari), per l'installazione di un impianto per la potabilizzazione e l'erogazione di Acqua Naturale e Frizzante (casetta dell'acqua);
- 5) fornitura verso l'esterno di acqua potabile, mediante apparecchiatura di erogazione e sistema di pagamento integrato, da porre in opera sul medesimo fianco dell'edificio;
- 6) collegamento dell'impianto di potabilizzazione all'autoclave esistente, al fine di rendere tutta la rete idrica interna a norma ed erogante acqua potabile da qualsiasi derivazione, risolvendo quindi anche il problema del collegamento con l'edificio adibito all'uso di mensa, posto in cortile;
- 7) adeguamento normativo e funzionale dei servizi igieni esistenti, mediante sostituzione delle “turche” ora in opera, con elementi sanitari (vasi) di misure adeguate alla tipologia di alunni interessata, cogliendo l'occasione di effettuare contemporaneamente la revisione della rete di scarico;

**tutto ciò premesso,**

viste le indicazioni e criticità espresse dai soggetti sopra citati e le aspettative sopra esposte, sono state individuate di conseguenza le seguenti categorie di opere da eseguire:

## **DEMOLIZIONI**

- Rivestimento pareti;
- Parete divisoria metallo e vetro;
- Rimozione attrezzature varie Posta;
- Rimozione controsoffitto;
- Bussola ingresso;
- Pareti e vetri bidelleria;

- Apertura vano porta di collegamento tra posta e scuola;
- Spostamento quadro elettrico principale;
- Demolizione servizio igienico: sanitari, caldaia, rivestimento e divisoria interna;
- Smontaggio porte interne;
- Pavimenti e sottofondi;
- Tapparelle;
- Verifica funzionalità serramenti esterni;
- Apertura vano bancomat;
- Modifica apertura per vano tecnico, o riapertura porta vecchia posizione lato cortile)

## **IMPIANTI TECNOLOGICI**

- Vano casetta acqua, compreso impianto elettrico dedicato;
- Collegamento e ripristino impianto di riscaldamento area Posta (verificando la funzionalità dei caloriferi esistenti e la possibilità di allacciamento alle condutture originali (dismesse in occasione del cambio d'uso in ufficio postale);
- Spostamento del quadro elettrico generale e linee collegate, con nuova ubicazione nel vano sottoscala;
- Integrazione impianto elettrico (prese, linea dati);
- Assistenze murarie per allacciamento forniture e servizi;

## **NUOVE OPERE E FINITURE**

- Ripresa e nuovi intonaci;
- Nuova divisoria interna tra sala insegnanti e ingresso/bidelleria;
- Nuove pavimentazioni (e sottofondi) e rivestimenti;
- Restauro porta d'ingresso;
- Bussola automatica d'ingresso;
- Nuove tapparelle;
- Nuove porte interne;
- Corpi illuminanti;
- Assistenze murarie;
- Opere esterne (vedi cancello accesso cortile, marciapiedi e varie);
- Riqualificazione servizi igienici esistenti, con sostituzione turche con vater e revisione rete di scarico
- Tinteggiature;

## **CONCLUSIONI**

Nonostante siano trascorsi 7 giorni dall'incontro tenutosi sul luogo interessato, con il tecnico della DKR (ditta indicata come probabile fornitrice degli impianti per la potabilizzazione e distribuzione dell'acqua), non abbiamo ricevuto alcuna conferma sulla idoneità del vano individuato per contenere gli impianti sopra descritti, I sottoscritti tecnici incaricati, al fine di rispettare i tempi previsti nel disciplinare d'incarico, hanno svolto la fase di studio della fattibilità tecnico – economica preliminare ed a seguito delle indicazioni che saranno fornite dall'Amm.ne Comunale e dal Responsabile

dell'area tecnica, in sede di esame della presente proposta di recupero ed unione degli spazi ex posta con quelli della scuola elementare, provvederanno a redigere il Computo Metrico estimativo con dettaglio corrispondente alla fase progettuale definitiva.

Castelluccio, lì 28.07.2020

F.to digitalmente dai Tecnici Incaricati