



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE
s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

COMUNE DI PALAIA – via G. Puccini n° 14 – Loc. Baccanella

MANUTENZIONE STRAORDINARIA intervento di ripristino delle facciate e della copertura con allungamento della falda del tetto

RELAZIONE TECNICA

L'intervento che si intende realizzare riguarda un fabbricato di sei alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, tutti di proprietà comunale, posti al civico n° 14 di Via G. Puccini, in località Baccanella nel Comune di Palaia. Il fabbricato si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra, parzialmente sfalsati e destinati come segue: piano terra a cantine e ingresso, piani superiori ad alloggi. La struttura è del tipo a telaio in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato con porzioni a faccia vista.

I lavori che si intendono eseguire consistono in interventi di ripristino delle facciate e della copertura, con contestuale allungamento della falda superiore del tetto in corrispondenza di una tettoia già oggetto di condono.

Il fabbricato non risulta oggetto di vincolo, dal momento che, dagli atti conservati presso APES, risulta essere stato costruito intorno al 1962. Quindi, anche se è sempre stato di proprietà pubblica e destinato ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, non ha tuttavia più di 70 anni. Non necessita per tanto di autorizzazione all'intervento da parte della competente Soprintendenza.

L'area in cui sorge il fabbricato non risulta per oggetto di alcun altro tipo di vincolo. L'immobile in oggetto non presenta caratteristiche di particolare pregio architettonico, vista anche la sua funzione sociale, ma è tuttavia meritevole di valorizzazione e preservazione delle caratteristiche originarie, rappresentative di un'edilizia storicizzata.

Considerata la presenza in copertura di comignoli in eternit, si procederà, da parte di ditta con apposita qualificazione e prima di ogni altro intervento sulla copertura e le facciate, alla loro rimozione e idoneo smaltimento e sostituzione con elementi analoghi in materiale plastico.

Più nello specifico i lavori che si intendono eseguire consistono nel recupero corticale degli elementi in calcestruzzo armato deterioratisi, nella pulitura e nuova stuccatura dei rivestimenti lapidei e in laterizio, nella spicconatura e nuova intonacatura delle porzioni più ammalorate delle facciate, nella ringranatura di tutti i prospetti e successiva tinteggiatura esterna. Le colorazioni delle tinteggiature

saranno il più vicine possibile a quelle originarie, come rilevabili dalle porzioni di facciata meglio conservate. In ogni caso in corso di esecuzione delle opere verranno contattati i competenti tecnici della Amministrazione Comunale per valutare le indicazioni da fornire alla ditta in sede di sopralluogo. Dal momento che gli intonaci esterni, benché le tinteggiature siano completamente rovinate, risultano ad una prima analisi in condizioni ancora di discreta coesione, si ritiene in sede di progett possibile procedere solamente con la ringranatura complessiva dei prospetti riservando la spicconatura e nuova intonacatura esclusivamente a ridotte porzioni delle facciate interessate da fenomeni di degrado eccessivamente accentuati. Tali valutazioni potranno essere oggetto di modificazioni in corso d'opera. Non dovendo procedere alla spicconatura complessiva degli intonaci si ritiene al momento possibile quindi anche non andare a far rimuovere dal soggetto gestore della rete di adduzione della corrente elettrica i numerosi cavi presente lungo le facciate. Tale intervento infatti avrebbe costi importanti difficilmente copribili con il finanziamento regionale concesso e porterebbe ad un ulteriore allungamento dei tempi per completare le opere. Si prevede solamente la protezione di tali elementi ad opera della ditta esecutrice per evitare pericoli durante le lavorazioni e, se necessario, lo stacco concordato dell'adduzione elettrica con il soggetto gestore nei momenti in cui si rendesse necessario.

Per quanto attiene alle coperture si procederà allo smontaggio integrale del manto di copertura e alla sua sostituzione previa revisione della sottostante struttura e posa in opera di guaina bituminosa ardesiata. Si provvederà anche all'inserimento di un lucernario di accesso alla copertura all'interno del vano scale condominiale e delle linee vita, alla ricostruzione degli elementi in calcestruzzo armato della gronda, mediante risagomatura dell'attuale profilo, nonché alla sostituzione delle canale di gronda e dei pluviali del sistema di raccolta delle acque chiare dal tetto.

Dal momento che ci si trova ad intervenire sulla copertura nel suo complesso si è deciso di provvedere anche ad una definitiva e organica sistemazione della situazione relativa ad una tettoia presente sul terrazzo dell'ultimo piano lungo il prospetto principale del fabbricato. Tale tettoia è stata oggetto di condono, come evidente dal documento allegato alla presente pratica (Concessione edilizia in sanatoria n° 030/86, rilasciata in data 16/09/1994 dal Comune di Palaia all'allora assegnatario dell'alloggio in oggetto). Questo elemento di protezione effettivamente andava a migliorare sensibilmente la condizione dell'alloggio all'ultimo piano, che diversamente era oggetto di continue infiltrazioni di acque meteoriche dovute ad un non corretto e rapido allontanamento delle stesse. Dal momento che la tettoia era stata realizzata con materiali poveri e poco durevoli, si è dovuto provvedere alla sua rimozione negli scorsi mesi perché possibile fonte di pericolo se sollevata dal vento. Andando a intervenire sulla copertura nella sua

interezza, prevedendo una manutenzione straordinaria con inserimento anche di guaina e linee vita, si è per tanto deciso di non ricostruire la tettoia come era originariamente, ma di andare al suo posto ad allungare la falda superiore del tetto, rialzando leggermente uno dei muri perimetrali per creare un idoneo appoggio alla nuova struttura. La falda verrà allungata di circa 2,4 m per una profondità di circa 1,5 m, che erano esattamente le misure della vecchia tettoia condonata. Si deve solamente prevedere in aggiunta il rialzamento del muro perimetrale per costituire l'appoggio e lo spostamento della gronda dalla posizione attuale arretrata per allinearsi con il resto della falda. Tale intervento risulta evidentemente più organico e definitivo nella risoluzione del problema dell'allontanamento delle acque meteoriche e più armonico dal punto di vista dell'articolazione dei prospetti del fabbricato. Nelle tavole grafiche del progetto architettonico è possibile vedere la pianta delle coperture e i prospetti nello stato attuale, in quello di progetto e sovrapposto.

A queste opere si aggiungeranno quelle interne che eventualmente si dovessero rendere necessarie per completare quelle in perizia.

Per quanto attiene ad una più specifica descrizione delle opere strutturali e relative all'accesso in sicurezza alla copertura da realizzarsi si rimanda agli specifici elaborati del progetto strutturale e all'elaborato tecnico della copertura.

Pisa, 26/03/2020

Il progettista
architettonico

Ing. Alessandra Piu