



# COMUNE DI PAVARO

Via Maestra, 37

LOCALITA'

firma

## COMUNE DI PAVARO

RICHIEDENTE

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI COMUNALI

PROGETTO

### Relazione generale

OGGETTO

DATA

05/08/2020

TAVOLA

SCALA

### ROCCATI geom. DARIO

geometra n° 8693

p.iva 09240650011  
c.f. RCC DRA 80R10 C665N

CHIERI (TO)  
VIA PRINCIPE AMEDEO, 18  
Tel. 0119414980  
e mail dario.roccati@gmail.com  
pec dario.roccati@geopec.it

PROFESSIONISTA

---

## CARATTERI GENERALI DELL'INTERVENTO

---

Le opere in progetto riguardano la manutenzione straordinaria di immobili comunali meglio identificati come segue.

### SAN DEFENDENTE - Circolo

L'intervento in progetto esecutivo riguarda il rimaneggiamento con sostituzione manto di copertura dei coppi ammalorati e/o rotti; lo spicconatura dell'intonaco al piano primo nell'area pianerottolo del piano primo dove sono presenti evidenti crepe e nella parte di prospetto della scala esterna, lato Piazza San Defendente e relative alzate. In seguito viene eseguito il rinzafo con malta premiscelata. Nell'area al piano primo, interna al fabbricato, deve essere interposta prima del rinzafo apposita rete ed in seguito deve essere realizzata finitura ad intonaco civile con grassello di calce idraulica. Infine viene realizzata la tinteggiatura previa la stuccatura, scartavetratura e pulizia semplice. Il vano scala interno viene tinteggiato nella sua totalità e non solamente per le nuove parti d'intonaco. Infine è previsto l'intervento sull'impianto elettrico del locale caldaia posta nel terrazzo al piano primo, al fine di rendere indipendenti la caldaia e l'impianto di illuminazione e relativa messa in sicurezza il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico n. 2 in allegato

### SAN DEFENDENTE – Torre campanaria

L'intervento in progetto esecutivo riguarda la demolizione della scala interna in legno e relativi impalcati di sbarco e posa in opera di nuovi elementi in legno lamellare ed acciaio zincato. Sono previste delle piastre di ancoraggio alla struttura in mattoni esistente con fissaggio mediante ancorante chimico. Sono inoltre previste delle squadrette di rinforzo ancorate mediante tasselli normali. Gli incastri delle strutture in legno lamellare devono essere pretagliati e fissati con viti autofilettanti, così come l'assito in tavole di legno di larice. Le parti in legno vengono trattate con apposito impregnante steso in due mani.

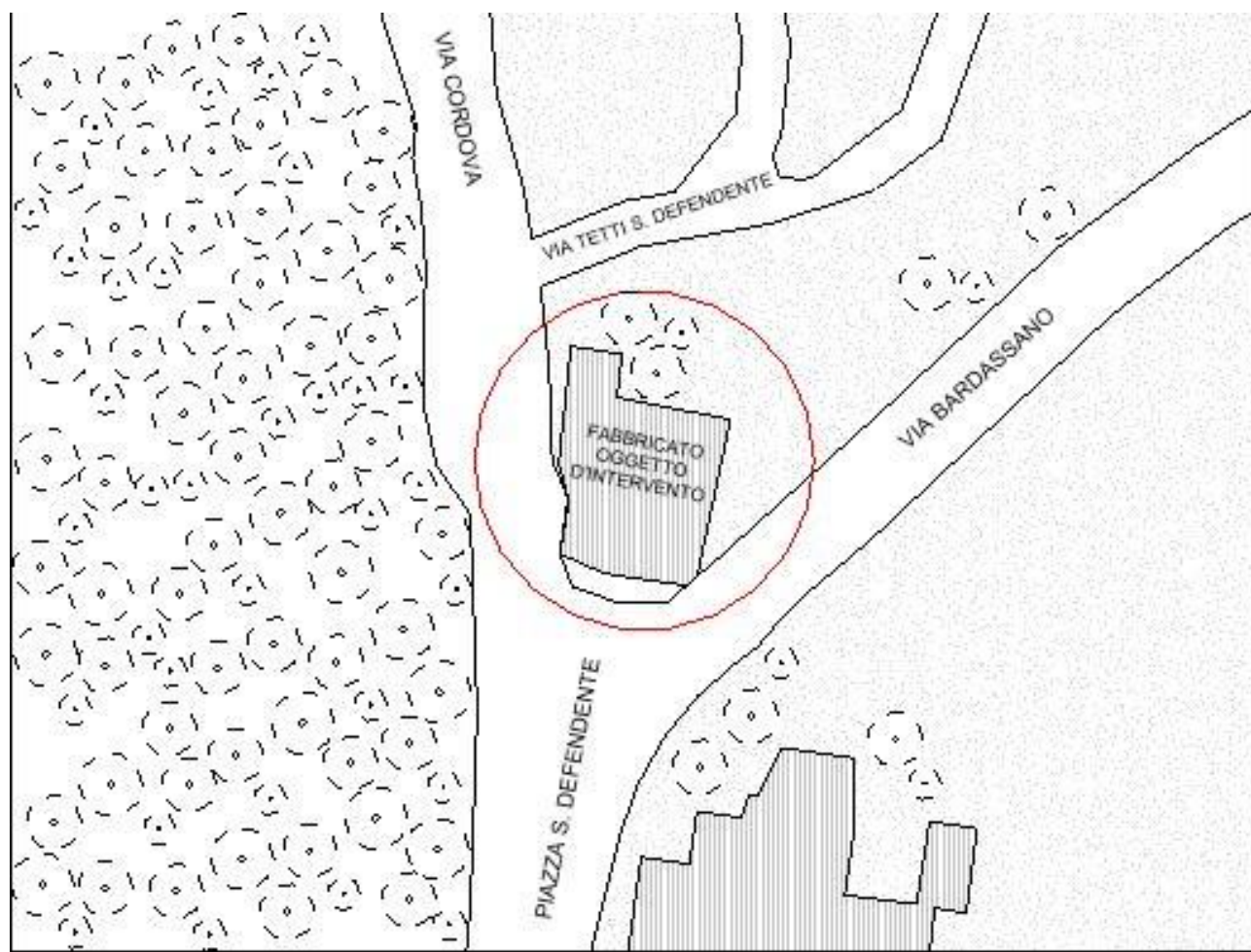
Le scale di salita verranno eseguite con i montanti in acciaio zincato e pedate in legno fissate a squadrette saldate sui montanti stessi. La scala viene fissata alla base ed sommità mediante barra filettata passante e bulloni. Viene inoltre eseguito un corrimano su ogni lato della scala realizzato mediante barra in acciaio debitamente sagomata. L'ultimo impalcato è dotato di botola di chiusura/accesso al piano campane, fissato con apposite cerniere.

All'interno della torre campanaria vengono eseguite cuciture in mattoni pieni nei vuoti presenti generati dalle demolizioni, compresi i vuoti attualmente esistenti.

Al piano campane vengono realizzate due parapetti, con le medesime caratteristiche di quelli esistenti, in acciaio zincato. È prevista la stesura di pittura antiruggine e successiva tinteggiatura delle ringhiere.

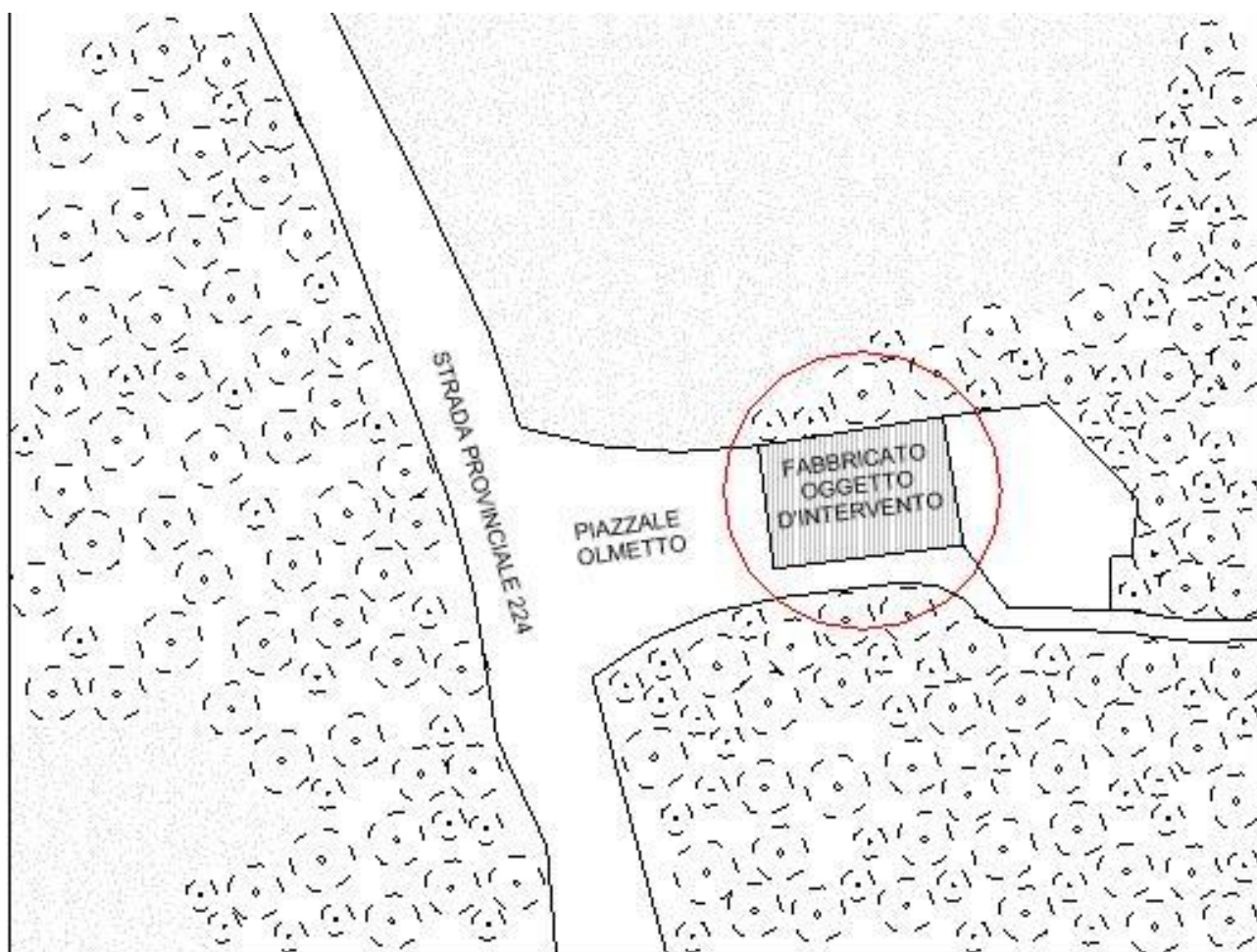
Viene, inoltre, eseguito il rimaneggiamento del manto di copertura della torre campanaria, la sostituzione delle gronde ammalorate e dei faldali posti tra la torre e la copertura del circolo.

Infine vengono riposizionate le lampade di illuminazione interne alla torre con centraggio identificato dai nuovi impalcati, il tutto come meglio specificato nell'elaborato grafico n. 3 in allegato.



## OLMETTO

L'intervento in progetto esecutivo riguarda la rimozione e relativo smaltimento con sostituzione totale delle sole tegole di copertura del fabbricato, il controllo ed eventuale sostituzione del sottostante isolante ammalorato e/o deteriorato. Sono previste la fornitura e la posa di tegole ferma neve posate ai sensi della norma UNI 9460:2008. Infine è prevista la sostituzione del faldale di colmo, il tutto come meglio specificato nell'elaborato grafico n. 4 in allegato.



## SCUOLA ELEMENTARE

L'intervento in progetto prevede la spicconatura dell'intonaco ammalorato lungo il prospetto ovest e l'esecuzione del rinzafo. Al fine di rendere efficace la guaina elastomerica in rotoli da posarsi a caldo, vengono rimosse e successivamente riposizione le piastrelle in graniglia esistenti posate a secco poste a ridosso del fabbricato. Tale guaina, per tanto verrà posizionata sull'attuale solaio e risvoltata sul muro per un'altezza di min. cm. 50. In seguito viene posizionata la zoccolatura il lastre di pietra di Luserna dello spessore di cm 2. Viene realizzato il rinzafo del muro di contenimento del cortile lato est fronte strada ed alla sommità dello stesso viene posizionate una copertina in pietra di Luserna posato su corso di mattoni, al fine di nascondere gli ancoraggi del parapetto esistente. Viene, inoltre, realizzato il rinzafo dei parapetti in blocchi in cls posti al piano secondo, nel pianerottolo esterno della scala antincendio lato est. Al piano cortile vengono posizionate le copertine in pietra di Luserna, anche, a copertura del nuovo muro di contenimento lato campo da bocce, di contenimento scala di accesso a quest'ultimo e sul muretto di contenimento scala di accesso al locale caldaia del piano interrato e, solo per quest'ultimo, è prevista la rimozione dell'attuale copertina in ceramica.

Nel terrazzo fronte sud posto al piano secondo, vengono rimosse, stoccate e successivamente riposizionate le piastrelle in graniglia, al fine di posizionare nuova guaina elastomerica bituminosa; vengono inoltre rimossi e smaltiti gli attuali faldali e copertina e posati nuovi elementi in rame per quanto riguarda la faldaleria e in serizzo per la nuova copertina.

Nella giunzione del piano primo con il piano secondo lato ovest deve essere posto in opera nuovo faldale a protezione delle infiltrazioni, avente altezza pari all'attuale dislivello dei due manti di copertura.

Viene, inoltre, verificato il manto di copertura e realizzata la sostituzione ed il rimaneggiamento delle tegole deteriorate/rotte o sciolte verso il basso. Vengono posizionate sulla stessa linee vita permanenti. È prevista infine, la pulizia accurata delle gronde su tutti i piani e lati dell'edificio, così come la verifica degli ancoraggi e relativo interventi di fissaggio, ove mancante o deteriorato, sia sulle gronde, sui faldali e sulle discese dell'edificio.

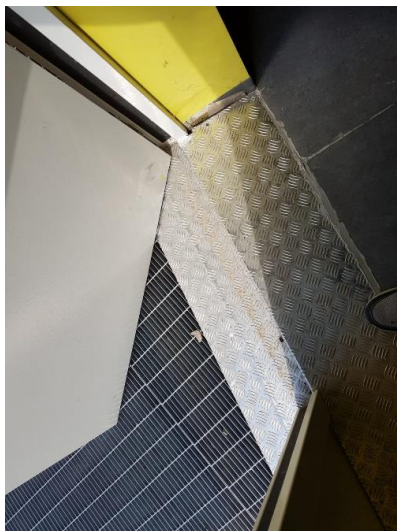
Infine è prevista la tinteggiatura, di tutti i prospetti, su tutti i piani, ed esclusione del lato nord fronte gioco da bocce, previa stuccatura, scartavetratura e pulizia generale delle superfici. Tali attività sono previste, inoltre, anche per le superfici oggetto di nuovo rinzafo e precisamente i parapetti al piano secondo e la scala antincendio, ed il muro di contenimento cortile lato est fronte strada. Il colore della tinteggiatura deve essere definito con la DL.

Nel cortile al piano terreno interno alle recinzioni fronte sud, è prevista la rimozione dell'attuale pavimentazione in graniglia e il loro stoccaggio per futuro riutilizzo, lo scavo per rimozione terreno e livellamento per realizzazione getto in cls con interposta rete elettrosaldata. A maturazione avvenuta

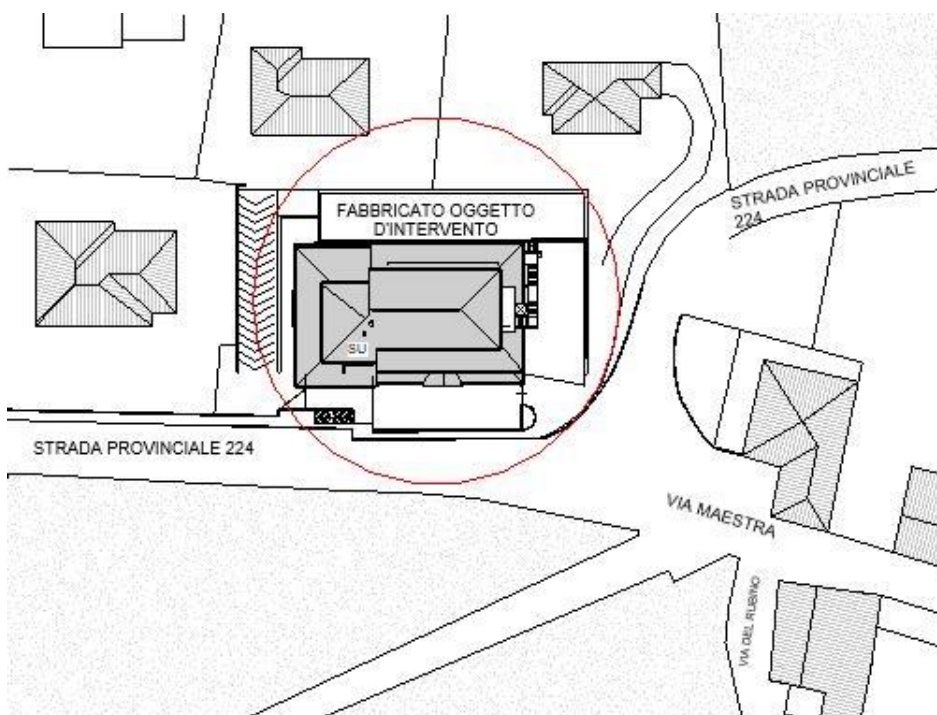
verrà realizzata sulla superficie di tutto il cortile vernice antiscivolo come da a normativa DIN 51130 classe minimo R9.

Al piano interrato, nel magazzino, è prevista la spicconatura dell'intonaco ammalorato del soffitto, la posa di rete ed il successivo rinzafo.

Infine devono essere realizzati e posati in opera lamiera in acciaio bugnato dello spessore minimo di mm 2 debitamente piegati, posati alla base delle uscite di emergenza lato est e della porta ascensore.



*esempio di lamiera in acciaio bugnato*





---

## DESCRIZIONE DEL SITI DI INSEDIAMENTO

---

### SAN DEFENDENTE

<i>caratteri ambientali del sito</i>	L'area oggetto di intervento è ubicata in Piazza San Defendente nel comune di Pavarolo, di proprietà comunale, in corrispondenza con l'intersezione della via Bardassano. L'area è accessibile dall'ingresso principale esistente, posto sulla piazza stessa;
<i>area urbanistica</i>	Tale area è situata in zona Ac dal vigente P.R.G.C. L'area in esame confina a t con edifici residenziali ed un parcheggio con parco giochi.
<i>caratteri dell'edificio</i>	<p>L'edificio oggetto d'intervento è caratterizzato da due livelli fuori terra connessi dal vano scala interno e scala e scala di accesso al piano primo posta all'esterno. È presente una torre campanaria con accesso dal piano primo da apposito pianerottolo.</p> 

## OLMETTO

<i>caratteri ambientali del sito</i>	L'area oggetto di intervento è ubicata in Piazza Olmetto nel comune di Pavarolo, di proprietà comunale, in corrispondenza lungo la via Bardassano. L'area è accessibile dall'ingresso principale esistente, posto sulla via stessa;
<i>area urbanistica</i>	Tale area è situata in zona Va dal vigente P.R.G.C. L'area in esame confina con la piazza omonima, bosco ed area rsu comunale.
<i>caratteri dell'edificio</i>	L'edificio oggetto d'intervento è caratterizzato da un livelli fuori terra. 



## SCUOLA ELEMENTARE

<i>caratteri ambientali del sito</i>	<p>L'area oggetto di intervento è ubicata in via Maestra 37 nel comune di Pavarolo, di proprietà comunale, in corrispondenza con l'intersezione della strada Provinciale 224. L'area è accessibile dall'ingresso principale esistente, posto in via Maestra; attualmente risulta libera da edifici e presenta unicamente una recinzione che ne delimita il perimetro.</p>
<i>area urbanistica</i>	<p>Tale area è situata in zona Se del vigente P.R.G.C. L'area in esame confina a nord-est con edifici residenziali, a Sud con strada Maestra e ad Ovest con Strada Provinciale 22. Lungo la strada Provinciale 22 è presente una zona destinata a parcheggio.</p>
<i>caratteri dell'edificio</i>	<p>L'edificio oggetto d'intervento è caratterizzato da tre livelli fuori terra connessi dal vano scala interno e scala di emergenza con ascensore posta all'esterno. In adiacenza all'immobile è presente il cortile destinato alle attività ricreative degli alunni, delimitato da recinzione perimetrale. L'area oggetto d'intervento è localizzata al piano terreno e risulta anch'essa facilmente raggiungibile.</p> 

---

**CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI**

---

*obiettivi formali e  
caratteri  
dell'intervento*

L'obiettivo del progetto riguarda la manutenzione straordinaria degli immobili comunali per il miglioramento delle parti deteriorate e la relativa messa in sicurezza e le soluzioni progettuali sono rese necessaria al fine di soddisfare tale premessa, mantenendo i caratteri degli immobili originari. Tali interventi non riguardano:

- attività necessitanti di indagini geologiche, topografiche, idrologiche, geotecniche;
- espropri,
- paesaggio e l'ambiente
- immobili di interesse storico ed artistico ed archeologico
- cave e discariche autorizzate in esercizio
- barriere architettoniche
- reti esterne e servizi
- reti aeree e sottoservizi
- opere di abbellimento artistico e valorizzazione architettonica

Il tecnico

---