



## **EA-05 RELAZIONE TECNICA OPERE EDILI**

**COMUNE DI VALENZANO - TECNOPOLIS CSATA**

**Strada Prov. Per Casamassima Km. 3,000**

**ACCORDO DI PROGRAMMA QUADRO IN MATERIA DI RICERCA  
SCIENTIFICA NELLA REGIONE PUGLIA**

**Int. 5 – ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURALE DI AMBIENTI  
SPECIALISTICI, TECNOLOGICI E LOGISTICI DEL PARCO  
SCIENTIFICO TECNOPOLIS**

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED IMPIANTISTICA DI AMBIENTI DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ DI SPIN-OFF .....</b>	<b>3</b>
2.1	STATO DEI LUOGHI .....	3
2.2	STATO DI PROGETTO .....	4
<b>3</b>	<b>INTERVENTI DI RISANAMENTO STRUTTURE E FINITURE EDIFICI .....</b>	<b>4</b>
3.1	STATO DEI LUOGHI .....	4
3.1.1	Risanamento superfici in calcestruzzo faccia-vista ammalorate .....	4
3.1.2	Rivestimenti esterni .....	5
3.1.3	Soffitto porticato b, c, d, e .....	5
3.1.4	Gronde e pluviali .....	6
3.1.5	Profili metallici cornicioni .....	6
3.2	STATO DI PROGETTO .....	6
3.2.1	Risanamento superfici in calcestruzzo faccia-vista ammalorate .....	6
3.2.2	Rivestimenti esterni .....	6
3.2.3	Soffitto porticato b, c, d, e .....	6
3.2.4	Gronde e pluviali .....	7
3.2.5	Profili metallici cornicioni .....	7

## **1 PREMESSA**

Le opere edili che scaturiscono dalla necessità di ristrutturare interni ed esterni di alcuni edifici del Parco sono:

- **Interventi di ristrutturazione edilizia ed impiantistica di ambienti da adibire ad attività di spin-off**
- **Interventi di risanamento strutture e finiture edifici**

## **2 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED IMPIANTISTICA DI AMBIENTI DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ DI SPIN-OFF**

Trattasi di una serie di opere di natura prevalentemente edilizia e marginalmente impiantistica con l'obiettivo di operare una completa ristrutturazione del piano 1° dell'Edificio D del Parco Tecnopolis, sia per quanto attiene agli uffici su di esso ubicati, sia per quanto attiene alle parti comuni (corridoio e servizi igienici).

### **2.1 STATO DEI LUOGHI**

Tutti gli ambienti adibiti ad ufficio posti al piano 1° dell'Edificio D sono interessati da diffusi fenomeni di ammaloramento ad interesse sia delle finiture che dei pavimenti e degli impianti.

In particolare, le finiture delle pareti sono in molti punti deteriorate e distaccate, oltre a presentarsi lesioni e buchi in quasi tutti gli ambienti.

Per quel che riguarda la geometria funzionale degli ambienti, si rileva che n. 9 uffici sono in parte attraversati da una tramezzatura divisoria (vela) che oltre a non avere alcuna utilità funzionale, limita molto anche l'illuminazione naturale dell'ambiente.

Sempre con riferimento al migliore utilizzo funzionale degli ambienti, si rileva che ad ogni ambiente ad ufficio è asservito un proprio piccolo servizio igienico, mentre mancano degli spazi di servizio adibiti a depositi e un gruppo di servizi igienici di piano.

Per quel che riguarda i pavimenti, inoltre, si evidenziano in tutti gli ambienti vasti ed evidenti deterioramenti della pavimentazione esistente realizzata in lastre di linoleum dim. 50x50cm (abrasioni e lacerazioni, scollamenti).

Infine, relativamente agli impianti, si rileva che i corpi illuminanti, sia per l'illuminazione degli spazi corridoiali, sia per l'illuminazione degli ambienti ad ufficio, non risultano conformi alle vigenti leggi in tema di sicurezza e, in alcuni casi sono anche insufficienti per garantire gli adeguati livelli di illuminazione.

## **2.2 STATO DI PROGETTO**

In particolare, per quanto riguarda gli ambienti ufficio, la ristrutturazione prevista prevede l'esecuzione delle seguenti opere specifiche:

- Eliminazione da tutti gli ambienti ufficio delle vele in muratura e conseguente ripristino delle canalizzazioni elettriche e di rete;
- posizionamento sottotraccia dei conduttori elettrici, telefonici e di rete attualmente disposti in canaline a muro e predisposizione, in ogni ufficio, di 2 gruppi prese completi (energia elettrica, telefono e rete) per l'allestimento di 2 postazioni di lavoro;
- sostituzione plafoniere degli uffici e del corridoio con corpi illuminanti a norma di legge di potenzialità adeguata all'estensione degli ambienti;
- eliminazione, da tutti i servizi igienici di pertinenza, dei sanitari e chiusura delle tubazioni di carico scarico con sistemi atti ad impedire la risalita di esalazioni e odori;
- smantellamento dell'attuale pavimentazione in linoleum da tutti gli ambienti ufficio e sostituzione con materiale ceramico;
- realizzazione nell'ambiente D218 di nuovo servizio igienico di piano per uomini e donne;
- rasatura delle tracce a muro e pitturazione integrale di muri e soffitti degli uffici, del corridoio e del nuovo ambiente servizi igienici;
- realizzazione di scala esterna per uscita di emergenza in corrispondenza del balconcino di estremità' del corridoio;
- revisione a corpo di infissi, porte e tendaggi;

Le modalità con le quali dovranno essere attuati tali interventi, complete di indicazioni grafiche e capitolari, sono contenute nei restanti elaborati di progetto allegati alla presente.

## **3 INTERVENTI DI RISANAMENTO STRUTTURE E FINITURE EDIFICI**

### **3.1 STATO DEI LUOGHI**

#### **3.1.1 Risanamento superfici in calcestruzzo faccia-vista ammalorate**

Le superfici in calcestruzzo faccia vista, le pensiline degli Edifici B ed E ed i cornicioni superiori dei porticati e di alcuni edifici, sono in più punti danneggiati; in particolare, si possono evidenziare due diversi livelli di degrado:

1. Sul calcestruzzo faccia-vista senza ferri d'armatura portati allo scoperto
2. Sul calcestruzzo faccia-vista con ferri d'armatura portati allo scoperto

In altri termini, in alcuni casi (livello 1) il danno alla struttura in cemento armato per carbonatazione investe solo il calcestruzzo copriferro, lesionandolo e sfarinandolo, con o senza la ossidazione dei ferri d'armatura.

In altri casi (livello 2), si rileva una riduzione del copriferro con presenza di fessurazione e distacco di pezzi di calcestruzzo per la spinta dovuta all'espansione della ruggine.

Per i prospetti dell'Edificio D l'ammaloramento consiste in deterioramenti dovuti a distacco degli strati superficiali di finitura e carbonatazione, mentre negli altri casi (cornicioni del porticato e pensiline edificio B, si tratta di distacchi di porzioni di muratura, lesioni delle strutture e rigonfiamenti con evidente rischio di caduta parti pericolanti.

Nel caso delle pensiline, sono visibili le strutture metalliche di armatura interessate da fenomeni avanzati di ossidazione e conseguente rigonfiamento.

### **3.1.2 Rivestimenti esterni**

I rivestimenti e gli intonaci esterni di alcuni edifici del Parco, risultano danneggiati ed ammalorati in più punti e, in alcuni casi, su superfici anche di notevole estensione.

In particolare, ad un esame visivo delle facciate, possono evidenziarsi tre diversi livelli di degrado:

1. Sul rivestimento dei prospetti senza interessamento dell'intonaco sottostante;
2. Sul rivestimento e sull'intonaco, senza interessamento delle murature o del calcestruzzo sottostante;
3. Sul rivestimento e sull'intonaco, con interessamento delle porzioni sottostanti di muratura.

### **3.1.3 Soffitto porticato b, c, d, e**

Il sotto cielo del porticato di collegamento degli Edifici B, C, D, E risulta in più punti deteriorato a causa di:

1. Infiltrazioni provenienti dal lastrico di copertura sovrastante
2. Rimozione di alcune plafoniere.

E necessario, pertanto provvedere ad una ridipintura completa del sottocielo, previo trattamento di stuccatura della superficie, per la sua estensione totale.

#### **3.1.4 Gronde e pluviali**

In molti punti degli edifici A, B, C, D ed E si rileva che la finitura superficiale delle tubazioni dei pluviali, (Scatolato metallico), risulta deteriorata e, pertanto, necessita di ridipintura di finitura simile all'esistente.

#### **3.1.5 Profili metallici cornicioni**

Tutti i profili in scatolato metallico a "C", posti a copertura dei cornicioni e delle pensiline di alcuni Edifici e dei porticati, al fine di prevenire pericolose caduta di parti pericolanti, necessitano di assestamento e pitturazione a smalto.

### **3.2 STATO DI PROGETTO**

#### **3.2.1 Risanamento superfici in calcestruzzo faccia-vista ammalorate**

L'intervento di restauro delle strutture in calcestruzzo faccia vista consiste nella battitura di tutte le superfici, nella rimozione di tutte le parti distaccate e pericolanti come da dettaglio riportato in Tab.1, nel trattamento eventuale dei ferri d'armatura, nel successivo ripristino della finitura cementizia.

Allo scopo di uniformarne la colorazione tra le superfici ripristinate e quelle non interessate dalle opere, si rende necessario provvedere ad un pitturazione complessiva di tutte le superfici in calcestruzzo faccia-vista; tutto ciò consentendo di uniformare e di proteggere la finitura.

#### **3.2.2 Rivestimenti esterni**

L'intervento di restauro degli intonaci e delle superfici esterne delle facciate dei vari edifici, consiste, a seconda del livello di degrado, nella battitura e sondaggio di tutti i paramenti murari, nella rimozione delle porzioni di rivestimento, intonaco o muratura pericolanti e distaccate e nel ripristino delle stesse aree con finiture uguali alle preesistenti.

A completamento delle opere di ripristino delle facciate, è prevista una pitturazione complessiva sia tutte le facciate esterne interessate dai ripristini, sia dei rimanenti prospetti esterni.

#### **3.2.3 Soffitto porticato b, c, d, e**

L'intera superficie costituente il sotto-cielo del porticato di collegamento fra gli Edifici B, C, D, E, deve essere sottoposta a raschiamento per asportazione delle porzioni sfaldate, a completo ripristino a stucco per

l'eliminazione di macchie, aloni, fessurazioni ed altre difettosità della finitura esistente ed a successiva integrale pitturazione.

#### **3.2.4 Gronde e pluviali**

Tutti i pluviali realizzati in scatolato metallico devono essere sottoposti a pitturazione mediante vernice oleosintetica a smalto per esterni di colore uguale all'esistente; il tutto previa rimozione mediante raschiatura della precedente finitura deteriorata e sfaldata.

#### **3.2.5 Profili metallici cornicioni**

Tutti i profili in scatolato metallico a copertura delle pensiline e dei cornicioni, devono essere sottoposti a raschiatura generale a corpo per la eliminazione dei residui di smalto rigonfiato o distaccato, quindi devono essere pitturati prima con una passata di primer antiruggine e successivamente, con due passate di smalto di colore uguale all'esistente.