RECUPERO RESIDENZIALE VIA Veglia n 10

15 LOFT CITTADINI
via Veglia 10

L'IDEA

La rigenerazione urbana e la massimizzazione della sostenibilità degli edifici in termini, sia di consumo energetico che di comfort climatico ed acustico, è la vera sfida che ci accompagnerà nei prossimi anni.

"Limitiamo il consumo di territorio salvaguardando il paesaggio e l'ambiente; attenti alla sostenibilità"

La riduzione del consumo del suolo ed il recupero funzionale delle aree marginali e decontestualizzate della città, la corretta identificazione dei reali bisogni della città e dei cittadini è l'ispirazione del nostro progetto

Il capitolato tecnico commerciale nasce dall'esigenza di dotare i Nostri clienti di un supporto che descriva come sarà realizzata la riqualificazione ed il cambio di destinazione d'uso dell'edificio nel suo complesso e delle varie unità immobiliari in particolare.

La presente specifica riguarda le opere di riqualificazione di un fabbricato ex magazzino in via Veglia n 10 a Torino con la realizzazione di quindici unità immobiliari "LOFT" ad uso di civile abitazione.

VERIFICA STRUTTURA ESISTENTE

Si è provveduto alla verifica statica dell'intero fabbricato. Saranno realizzate opere di rinforzo strutturale locali e di completamento.

TAGLIO SOLAIO

Verrà realizzato un taglio del solaio esistente con aggiunta di rinforzi portanti per garantire più luce e spazi privati esterni nella zona centrale del fabbricato confinanti con il muro di divisione esterna

COPERTURA

Il tetto esistente in C.A. sarà opportunamente rinforzato, affinché esso possa accogliere i terrazzi pertinenziali delle unità immobiliari sottostanti. La copertura verrà adeguatamente coibentata mediante l'inserimento di un materassino di isolante all'estradosso.
Impermeabilizzazione dell'estradosso del solaio adibito a terrazzo e giardino pensile con 2 guaine a base di bitume dello spessore mm. 4+4 armate in poliestere a filo continuo, posate a fiamma con giunzione sfalsate e relativo telo di nailon. E' compresa la realizzazione di: sottostante massetto di sabbia e cemento dello spessore medio di cm. 4 con le adeguare pendenze per garantire lo smaltimento delle acque meteoriche.

TAMPONAMENTI E MURI DIVISORI

Le tramezzature interne di divisione tra le unità immobiliari saranno realizzate in muratura o pannelli di cartongesso opportunamente dimensionati secondo i dettami della relazione tecnica energetica allegata al progetto.

CANALI DI GRONDA - TUBI DI DISCESA

Le gronde, le faldalerie ed i tubi di discesa saranno situati in esterno e saranno in acciaio verniciato, di adeguato spessore e convogliati in pozzetti di raccolta ispezionabili nel numero idoneo al regolare smaltimento delle acque piovane che confluiranno nella fognatura bianca comunale.

ISOLAMENTI MURI INTERNI ED ESTERNI

Le murature perimetrali che confinano su locali attigui o su cortili limitrofi, saranno opportunamente isolate dall'interno, con stratificazioni di isolante e pannelli in cartongesso. Le murature che si affacciano su interno cortile verranno dotate di cappotto termico, con strato di rasante e di idropittura con colorazione determinata dalla Direzione Lavori.

INTONACI INTERNI

Tutti i locali interni delle abitazioni saranno intonacati in malta di calce idraulica con soprastante grassello di calce sia le pareti verticali che orizzontali.
E' previsto il rinzaffo per le pareti che verranno rivestite in materiale ceramico.

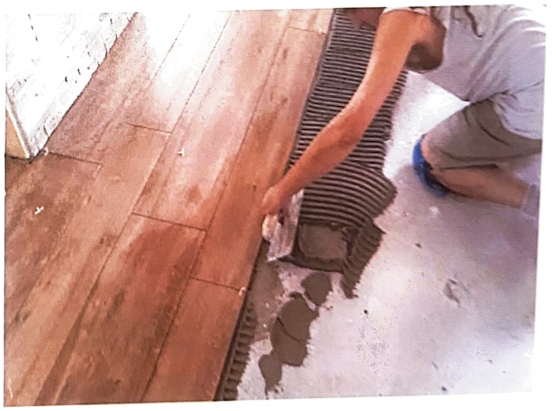
SCALE ESTERNE

La scala esterne di collegamento con il piano terrazzato avrà una struttura moderna e leggera sarà costruita, comprensiva dei gradini e balaustra, ancora da definire con la D.L.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sarà realizzato un massetto di sottofondo alleggerito dello spessore necessario per un adeguato isolamento acustico e rivestimento dei tubi degli impianti. Sul solaio sarà posta una guaina della Index tipo Fonostop Duo per l'abbattimento della trasmissione dei rumori tra le singole unità immobiliari.

I pavimenti delle zone a giorno, soggiorni, cucine e bagni saranno eseguiti con piastrelle di grès porcellanato tipo finto legno o finto marmo delle dimensioni 120x20, 40x40 e 30x60 o simili di prima scelta compreso l'adeguato sottofondo a quota di progetto. La posa dei pavimenti sarà fugata ed in ortogonale.



Saranno posti in opera rivestimenti con piastrelle di grès porcellanato sulla parete dei bagni in cui l'altezza del rivestimento sarà di ml. 2,20. Dette piastrelle, di prima scelta, avranno le dimensioni di 20x20, 20x25, 15x30, 40x40 e 30x60 o simili poste in opera con apposito collante. La posa dei rivestimenti sarà ortogonale e accostata.

Sulle pareti dei vani pavimentati escluso le pareti rivestite di ceramica, sarà posto un battiscopa di legno laccato bianco o color legno.

DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali interni delle finestre saranno in pietra di serizzo spessore cm.3,00 o in legno o granito, previa campionatura, i davanzali esterni e le solie esterne saranno in pietra di serizzo o similari, dello spessore adeguato, a discrezione della D.L,

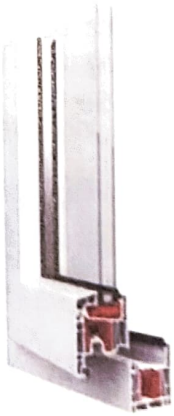
SERRAMENTI

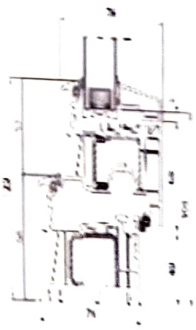
Tutti i serramenti esterni saranno in PVC ed in tinta con le scelte progettuali della Direzioni Lavori, per esterni.

PROFILO GERMANIA fornitura ISOL TERM

L'ISOLAMENTO TERMICO E' GARANTITO DALLA PROFONDITA' PROFILO OTTIMALE 76 mm E DALLA TECNICA A 5 CAMERE CHE FUNGONO DA BARRIERA ISOLANTE TRA LE BASSE TEMPERATURE ESTERNE ED IL CALORE DEGLI AMBIENTI INTERNI. IL RISULTATO E' UN ECCEZIONELE VALORE DI TRASMITTANZA TERMICA (DEL SOLO PROFILO) PARI A U 1.3 W/m2K.

GLI INFISSI SONO PERTANTO IDEALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI A RISPARMIO ENERGETICO E PER LE RISTRUTTURAZIONI ORIENTATE AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, MEDIANTE L'UTILIZZO DI VETRI STANDARD BASSO EMISSIVI (BE). SONO MUNITI DI RINFORZI INTERNI IN ACCIAIO ZINCATO E LA MIGLIORE FERRAMENTA TEDESCA





Accessori e pezzi speciali: Tutte le finestre avranno apertura ad una o due ante con apertura aggiuntiva a ribalta.

Le persiane o scuri ancora da definire con la d.l.

Tutti gli accessori utili al normale funzionamento del serramento sono sempre da intendersi compresi nella fornitura dei serramenti.

Le porte interne saranno a pannello pieno con ante in legno stratificato listellare, rivestite in essenza pannello bianco spazzolato e munite di adeguate maniglie con design moderno della ditta DOORARREDA, e/o simili;

TL 04 door – 80 x 210 cm
finitura bianco spazzolato / brushed white finish
→ telaio cassa trend / trend body frame
→ inserto alluminio / alluminion insert

VELUX

I velux orizzontali saranno della ditta .....e sistemati nelle modalità: ..... (APPENA SCELTE)

Il cancello di ingresso pedonale sarà quello esistente, in ferro a disegno semplice con scatto elettrico d'apertura.

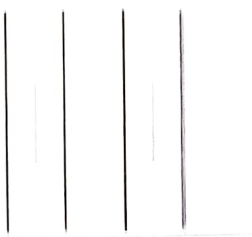
IMPIANTO ELETTRICO

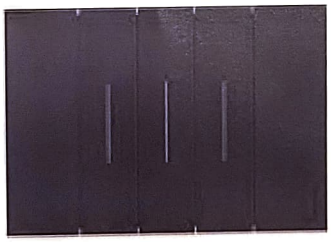
L'impianto elettrico sarà eseguito a regola d'arte completo in ogni sua parte ed in ottemperanza alla normativa di legge vigente ai sensi del Decreto Legge n. 37 del 22 gennaio 2008 e verrà certificato a fine lavori.

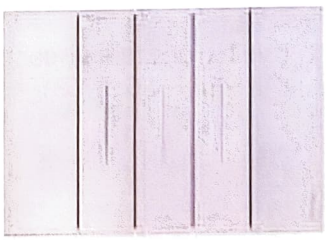
Tutte le prese di corrente normali e le prese di corrente per usi elettrodomestici avranno il polo a terra collegato con apposita rete e terminante con messa a terra con dispersore fisso nel terreno entro apposito pozzetto conforme alle norme C.E.I.

Gli impianti saranno posti sottotraccia, in tutti gli alloggi sarà fornita e posta in opera la centralina da incasso completa di salvavita in tutto secondo i progetti degli impianti elettrici eseguiti da tecnico specializzato.

Le placche, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico saranno della marca Bticino Livingligth o Now e/o simil







La distribuzione dei punti sarà particolareggiata con la relativa planimetria del progetto dell'impianto elettrico allegato:

SIMBOLO	DENOMINAZIONE	SIMBOLO	DENOMINAZIONE
	INTERRUTTORE UNIPOLARE		CONDUTTORE IN Cu NUDO 35mmq
	DEVIATORE		PIASTRA EQUIPOTENZIALE
	PULSANTE UNIPOLARE		ALIMENTAZIONE ESTRATTORE ARIA
	PULSANTE UNIPOLARE CON COMANDO LUMINOSO		GRUPPO DI MISURA ENEL
	INTERRUTTORE BIPOLARE		QUADRO DI DISTRIBUZIONE
	PRESA STANDARD ITALIANO 10/16A		PULSANTE A TIRANTE
	PRESA UNEL P40 10-16A		SUONERIA
	PUNTO DI ALIMENTAZIONE GENERICO		PULSANTE CON TARGA PORTANOME - SUONERIA INGRESSO
	ALIMENTAZIONE IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA PUNTUALE - POSIZIONE DA DEFINIRE CON TERMICO		PUNTO VIDEO CITOFONICO INTERNO
	PUNTO DI ALIMENTAZIONE VELUX		PUNTO CITOFONICO ESTERNO
	PUNTO DI ALIMENTAZIONE CONDIZIONATORE		ELETTROSERRATURA
	PREDISPOSIZIONE PUNTO LUCE A SOFFITTO	TA	TERMOSTATO AMBIENTE con COLLEGAMENTO ELETTROVALVOLA CASSETTA CONTABILIZZAZIONE
	PREDISPOSIZIONE PUNTO LUCE A PARETE		PRESA TELEVISIVA (TV) - SATELLITARE (SAT)
	ALIMENTAZIONE STRISCIA LED SOTTO VELETTA SVILUPPO E DISPOSIZIONE DA DEFINIRE		PRESA TELEFONICA
	PREDISPOSIZIONE PUNTO LUCE FARETTO INCASSO	R	PUNTO RADAR IMPIANTO ANTIFURTO
	CORPO ILLUMINANTE AUTONOMO DI EMERGENZA S.E. ESTRAIBILE		PUNTO INSERITORE A CHIAVE IMPIANTO ANTIFURTO
	COMANDO APRI-CHIUDI TAPPARELLA	So	PUNTO SIRENA ESTERNA IMPIANTO ANTIFURTO
	CASSETTA DI CONTABILIZZAZIONE CALORE, POSIZIONE DA DEFINIRE CON PROGETTISTA TERMICO		SCATOLA VUOTA PREDISPOZIONE TELEFONO - TV

IMPIANTO ELETTRICO NELLE PARTI COMUNI E CORTILE ESTERNO

Saranno posizionate per ogni unità immobiliare, in facciata nella posizione dettata dalla D.L., un punto luce esterno ad illuminazione a led, compreso il corpo illuminate. Inoltre saranno posizionate delle strisce di led per l'illuminazione indiretta del cortile. Verrà predisposto un punto luce sul soprastante terrazzo di ogni unità immobiliare.

Impianto Videocitofonico
Verrà installato un impianto videocitofonico completo modello "URMET" o similari.

L' intero edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico a tetto per produzione di energia elettrica a servizio degli impianti comuni all' edificio stesso.

IMPIANTO TERMICO

Ogni alloggio verrà servito dal riscaldamento centralizzato di acqua calda sanitaria in pompa di calore aria/acqua.
Ogni unità abitativa disporrà di un satellite per la contabilizzazione individuale.
L'intero impianto disporrà delle classi energetiche seguendo la legge 10 Cat. A/4.
Verrà installata anche un'impianto di climatizzazione con motore esterno dove sarà funzionale come raffrescamento e riscaldamento per ottimizzare i consumi
Ogni alloggio sarà dotato di un impianto di emissione a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento costituiti da: pannello coibente spessore 60 mm + pannello per riscaldamento a pavimento spessore 30 mm + 20mm di bugne, tubazioni in polietilene ad alta densità e massetto specifico.

Ogni alloggio sarà fornito di sistema di condizionamento estivo in pompa di calore con sistema a split composto: da unità esterna e due unità interne.

IMPIANTO IDRICO\SANITARIO

Saranno eseguite tutte le reti per la distribuzione ed alimentazione idrica con la fornitura e posa in tutte le opere di tubazioni in polipropilene reticolato e saldato dalla rete idrica agli alloggi. Tutte le tubazioni per reti di distribuzione idrica saranno d'adeguata sezione per avere una normale pressione d'esercizio sino ai punti d'utilizzazione.
Saranno fornite e poste in opera le seguenti apparecchiature

Cucina: attacco per lavastoviglie elettrica composto da rubinetto completo di scarico speciale con sifone e attacco per lavello;

Bagno: una vasca di misura adeguata o un piatto doccia resinato bianco di misure adeguate, un lavabo in porcellana vetrificata bianca, un vaso WC in porcellana vetrificata bianca munito di sedile di plastica pesante bianca e cassetta di cacciata ad incasso della Geberit, un bidè in porcellana vetrificata bianca filomuro

Un attacco per lavatrice per ogni unita abitativa.

I sanitari del tipo filomuro saranno marca Atria o similari e la rubinetteria sarà marca Grohe linea Eurostyle o simili.

FOGNATURA E SCARICHI

Il fabbricato avrà una doppia rete di fognatura, una bianca per le acque meteoriche ed una nera per le acque reflue, entrambe collegate alla fognatura comunale.
a) fognatura bianca: ai piedi di ogni colonna di scarico pluviale verrà sistemato un pozzetto sifonato prefabbricato: da questo dipartirà la fognatura orizzontale in P.V.C. pesante che si immetterà nella fognatura comunale.
b) fognatura nera: gli scarichi verticali dei bagni, lavelli, etc. saranno in P.V.C. pesante; le colonne termineranno all'esterno in un pozzetto sifonato con chiusino.
Da questi pozzetti la fognatura seguirà un percorso orizzontale con le opportune pendenze per immettersi nella fognatura comunale.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Sarà ricavata all'interno della suddetta recinzione un'isola ecologica. posizionata dove deciderà la Direzione Lavori
Verranno realizzate le dilimitazioni delle aree per la creazione di posti auto esterni n 15

Eventuali varianti richieste dal cliente dovranno essere concordate con l'impresa appaltante la quale quantificherà preventivamente l'eventuale differenza prezzo a carico esclusivo del cliente stesso

****