

Comune di BORGIO VEREZZI (SV)

“Residence Borgio Veruzzi”

Nuova costruzione complesso immobiliare ad uso residenziale con box e posti auto- in via Trento e Trieste

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – DESCRIZIONE DELLE OPERE

1. DESCRIZIONE GENERALE DELLA COSTRUZIONE

L'intervento immobiliare oggetto della presente sarà costituito da nr. 29 unità abitative composte da un piano fuori terra, primo e secondo piano ad uso residenziale ed un piano seminterrato a lato dove saranno ubicati i box- auto e posti auto. Ogni unità a piano terra avrà giardino di proprietà, opportunamente recintato e delimitato.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE

A – FONDAZIONI

Le fondazioni, saranno realizzate a travi e platea e muri perimetrali in cemento armato le cui caratteristiche geometriche saranno definite dai calcoli statici conformemente alla normativa antisismica in vigore.

B – STRUTTURA E SOLAI

La struttura portante dell'edificio, realizzata secondo la normativa vigente antisismica, sarà costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato. Il solaio sopra il piano box sarà realizzato in lastre armate prefabbricate con resistenza al fuoco REI 120 e successivo getto di completamento in calcestruzzo; i solai degli edifici intermedi e quello di copertura saranno del tipo misto in latero-cemento con blocchi in laterizio e getto integrativo di completamento in calcestruzzo.

C – COPERTURE

La copertura a tetto sarà realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solaio tradizionale a falde inclinate; sull'estradosso del solaio sarà posato uno strato coibente di adeguato spessore e, successivamente, sarà posta in opera la copertura in tegole in cotto del tipo richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale. Canali di gronda e pluviali saranno in rame completi di pezzi speciali.

D – MURATURE

Le murature dei box saranno in blocchetti di cls vibrocompreso “faccia a vista” con giunto stilato dello spessore di cm 12 circa. Le murature di tamponamento dell'edificio dovranno essere realizzate in modo da garantire il raggiungimento dei valori di trasmittanza a norma di legge. Potranno essere del tipo a cassa vuota con doppio muro in laterizio con mattone semipieno esterno da 12 cm di spessore, pannello ad alto isolamento termoacustico in di lana di vetro di spessore adeguato e mattone forato interno da 8,0 cm di spessore, oppure in blocchi tipo proton con rivestimento esterno a cappotto in modo da rispettare le normative sul risparmio energetico.

E – DIVISORI INTERNI

I divisori tra i vani (tramezze) saranno realizzati con tavolati in laterizio spessore cm 8. I divisori fra le due unità immobiliari diverse saranno costituite da doppio tavolato in forati da 8 cm con interposto un foglio fonoimpedente abbinato ad uno strato semirigido fono isolante-termoacustico. Le pareti dei bagni in corrispondenza dei sanitari sospesi saranno realizzati in laterizio da 12 cm.

F – PAVIMENTAZIONI BOX

La pavimentazione dei locali box sarà in calcestruzzo di 10 cm di spessore, armato con rete elettrosaldata, con superficie lisciata meccanicamente (elicotterata) e trattata con polveri di quarzo; saranno inoltre realizzati opportuni giunti di dilatazione.

G – IMPERMEABILIZZAZIONI e ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

La platea e le murature perimetrali del piano interrato (zona box) saranno impermeabilizzate dall'esterno mediante membrane a base di bentonite, prima del getto in calcestruzzo, in modo da realizzare un sistema di impermeabilizzazione continuo idoneo a garantire una perfetta tenuta idraulica.

Tutti i balconi e le terrazze inferiori ai 10 mq saranno impermeabilizzati con una guaina monostrato plastoelastomerica armata da 4,00 mm di spessore posta in opera in completa aderenza al supporto sottostante, previa spalmatura di idoneo primer bituminoso; in alternativa potranno essere impermeabilizzati con betonguaina armata realizzata in opera mediante spalmatura a più strati. In entrambi i casi, l'impermeabilizzazione sarà realizzata anche lateralmente e sotto le soglie delle porte finestre.

Tutte le murature interne saranno desolidarizzate dal solaio mediante posa di strisce insonorizzanti.

Il battiscopa sarà posto in opera adeguatamente distanziato dalla superficie del pavimento e la fuga orizzontale riempita con idoneo materiale a elasticità permanente.

Nelle pareti perimetrali, se eseguite con doppio laterizio, e in quelle interne di divisione con l'altra unità immobiliare contigua, saranno inseriti pannelli termoacustici come indicato nei paragrafi "D" ed "E" (nel rispetto delle normative vigenti).

H – INTONACI e PITTURE

L'intonaco interno per le pareti, i soffitti e le parti comuni, sarà realizzato da un primo strato di sottofondo in premiscelato e un secondo strato rasante a base di calce e gesso, Fassa ZL25 o similare e finitura superficiale liscia; tutti gli spigoli saranno protetti con profilo in acciaio inox.

Per gli intonaci esterni, al fine di ridurre al minimo i ponti termici e garantire il rispetto della normativa vigente, verrà posto in opera realizzato un intonaco termico dello spessore minimo di 3,0cm, in alternativa pannello a cappotto.

Le tinteggiature interne su pareti e soffitti saranno realizzate con idropittura traspirante di colore bianco. Le superfici esterne non rivestite, verranno tinteggiate con due mani, oltre il fissativo a solvente, con pittura silossanica opaca.

I – PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

Nelle unità abitative, per quanto attiene agli spazi di soggiorno, pranzo, cucine e corridoio e camere da letto, saranno pavimentati in piastrelle di gres porcellanato di primarie aziende

Le pavimentazioni dei bagni saranno in ceramica di primarie aziende, nei formati 33x33 cm. ed i rivestimenti degli stessi sarà eseguito con piastrelle coordinate nelle rispettive serie, nei formati 18x36 e 20x50 cm. a scelta nelle campionature, esclusi i decori, greche e pezzi speciali, che potranno essere quotati a parte ai prezzi d'impresa.

Il battiscopa dei pavimenti sarà in materiale coordinato con la relativa pavimentazione o in legno abbinato alle porte.

I pavimenti dei terrazzi saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato ingelivo e antisdrucciolo di primaria azienda di dimensioni e colore da definire con la direzione lavori.

Tutte le altre superfici relative alle parti comuni esterne a livello del piano campagna quali aree di manovra e camminamenti saranno pavimentati con autobloccanti.

L – OPERE DI MARMO E PIETRA NATURALE

Tutti i davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in marmo o pietra naturale di colore adeguato alla tonalità della facciata. Le copertine dei muretti e/o dei terrazzi saranno in materiale analogo alle soglie sopra descritte. Per la scala interna di

collegamento è previsto l'utilizzo per le pedate, ed eventualmente per le alzate, della Pietra Serena (spessore mm. 20 o 30) con coste bisellate, completa di zoccolatura laterale.

M – OPERE DA FABBRO

Le ringhiere delle scale, le cancellate di recinzione esterna ed i parapetti (ove non presente la muratura) saranno eseguiti in ferro con particolari da definirsi in fase esecutiva.

L'intera recinzione del lotto di terreno, sarà realizzata con rete in acciaio plastificata H1,60 e paletti a T posti ad interasse di mt. 1,60.

Tutte le opere di ferro non zincate, saranno verniciate con una mano di antiruggine e due mani di smalto oleosintetico per esterni.

N – SERRAMENTI ESTERNI e PORTE INTERNE

I serramenti delle finestre e delle porte finestre saranno in Legno. Vetro camera isolante a norma UNI 7697 fissato al profilo con aggancio a scatto e guarnizione coestrusa. I serramenti saranno applicati su controtelai ALPAC preventivamente murati e già dotati di cardini per il montaggio di persiane "alla genovese" in alluminio con antina basculante integrata.

Porte interne agli alloggi marca Flessya (o similari) con anta tamburata spessore 44 mm. Intelaiate con massello di abete giuntato di sezione 38x38 mm. Riempimento con nido d'ape microforato supercollato, placcato con pannelli in MDF spessore 3,2/5/8 mm. Impiallacciati e bordati con tranciato dell'essenza richiesta. Telaio in listellare impiallacciato sezione 40 mm. Guarnizione di battuta in gomma, cornici telescopiche in multistrato impiallacciato. Finitura: fondo e mano di finitura con vernici poliuretaniche opache ecocompatibili o acriliche. Di serie kit ferramenta cromo-satinata: serratura di tipo paten, N. 3 cerniere in acciaio diametro 14 mm. Modelli a scelta nelle campionature dell'impresa, versioni in laccato bianco e versioni in essenze legno.

Il portoncino di ingresso sarà blindato, spessore anta grezza 50 mm, doppia lamiera zincata interna/esterna, coibentazione con lana di roccia, rostri fissi e mobili, limitatore di apertura, serratura tipo europeo, soglia mobile, guarnizioni, pannellatura liscia di rivestimento di colore uguale alle porte interne e all'esterno pannello laccato pantografato, con disegno a scelta della Direzione Lavori.

Per i box sono previste serrande basculanti o sezionali marca De Nardi (o similari) con telaio e controtelaio in profilati metallici complete di sola predisposizione per l'eventuale motorizzazione. Colori e finiture esterne da concordarsi con la Direzione Lavori.

O – IMPIANTO PIANO COTTURA

Piano di cottura predisposizione per induzione

P – FOGNATURA

La rete fognaria sarà suddivisa in due reti, una per le acque chiare ed una per le acque nere. Il recapito principale sarà alla fognatura comunale. Le acque bianche provenienti dai pluviali e dai cortili, saranno raccolte in tubazioni in PVC UNI 301 e pozzetti prefabbricati con chiusino carrabile in ghisa; le tubazioni interrate saranno posate su letto di calcestruzzo e adeguatamente rinfiancate per tutta la loro circonferenza. Le tubazioni di scarico delle acque nere saranno eseguite in tubi di PVC della serie pesante UNI 302 e di diametro adeguato, con pozzetti in calcestruzzo prefabbricati tipo "Milano" della sezione di 45x45x90 cm. e chiusino carrabile in ghisa.

Gli scarichi verticali e sub orizzontali saranno eseguiti con tubi antirumore e saranno incassati nelle murature e protetti con tavolati in mattoni.

Q – CANNE di ESALAZIONE

La cucina sarà dotata di canna di esalazione di diametro adeguato sfocianti oltre la copertura del fabbricato.

Le tubazioni delle canne d'esalazione saranno dotati di accessori per lo scarico della condensa.

R – IMPIANTI ELETTRICI e PREDISPOSIZIONI

L'impianto elettrico sarà eseguito a Norme CEI sulla sicurezza degli impianti e del suo regolamento attuativo, con la protezione contro i contatti diretti ed indiretti, mediante differenziali ad alta sensibilità e impianto di messa a terra a norma.

Per ogni unità abitativa è previsto:

impianto d'illuminazione, impianto di forza motrice, impianto citofonico, impianti di messa a terra e linee d'alimentazioni.

L'impianto di illuminazione sarà del tipo incassato. I conduttori di tipo ordinario saranno in rame ricoperto e saranno infilati in tubi flessibili corrugati di PVC del tipo pesante. I frutti saranno della ditta Vimar serie Plana o similare con placche in tecnopolimero.

Ingresso con punti luce invertiti, presa, cronotermistato, quadretto modulare incassato contenente differenziale puro e magnetotermici, interruttori unipolari magnetotermici per il sezionamento delle prese frigo, lavastoviglie, lavatrice, forno; sempre nel locale ingresso sarà installato un punto predisposto per impianto citofonico, suoneria portoncino ingresso e ronzatore, se è prevista vasca nel locale bagno.

Soggiorno e cucina con prese forza motrice, una presa tv/sat, una presa telefonica e un punto luce centrale alla stanza o presa comandata.

All'esterno nel terrazzo o portico verrà installato un punto presa IP55 (stagno).

Bagno con interruttore per punto luce, interruttore più presa specchio e, ove è prevista la vasca, pulsante a tirare di allarme.

Camera con punto luce invertito (ingresso e testata letto), prese comodini e di servizio; una presa tv e una presa telefono.

Illuminazione esterna con corpi luminosi definiti dalla D.L. comprensivi di lampade a risparmio energetico.

Impianto citofonico con pulsantiera a più pulsanti, citofono per ogni alloggio, tasto apriporta a muro.

Impianto televisivo con antenna di III banda per la ricezione dei canali rai, un'antenna larga banda (IV e V) per la ricezione degli altri canali /Rai 2 e 3, Canale 5, Italia 1, Rete 4), una parabola off-set da 80 cm, con convertitore a 4 uscite WHWH e tre multiswitch.

(NON E' PREVISTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO).

Impianto di terra comprensivo di corde di rame, dispersori ramati, pozzetti e collettori equipotenziali oltre a quanto necessario per garantire una buona dispersione.

S– SISTEMAZIONI ESTERNE

Le sistemazioni esterne comprenderanno, per la parte pavimentata "marciapiede di perimetro" la posa di piastrelle in gres porcellanato ingelivo e antisdrucchiolo, per la zona adibita a parcheggio o accesso box una pavimentazione in autobloccanti. Verranno inoltre installati, nelle zone esterne di transito, un adeguato numero di lampioncini per garantire visibilità e predisposizioni con tubature interrato per eventuale ulteriore installazione di corpi illuminanti nelle aree verdi di proprietà.

Le aree verdi saranno consegnate complete di manto erboso e irrigazione interrata automatizzata, siepi, dove necessarie e alcune piante di completamento.

Nota: Le descrizioni contenute nei capitolati sopra elencati si intendono schematizzate allo scopo di individuare gli elementi fondamentali.

Per motivi organizzativi la Società si riserva di sostituire i materiali sopra descritti, con altri di pari o superiore qualità.