

SORTES

immobiliare

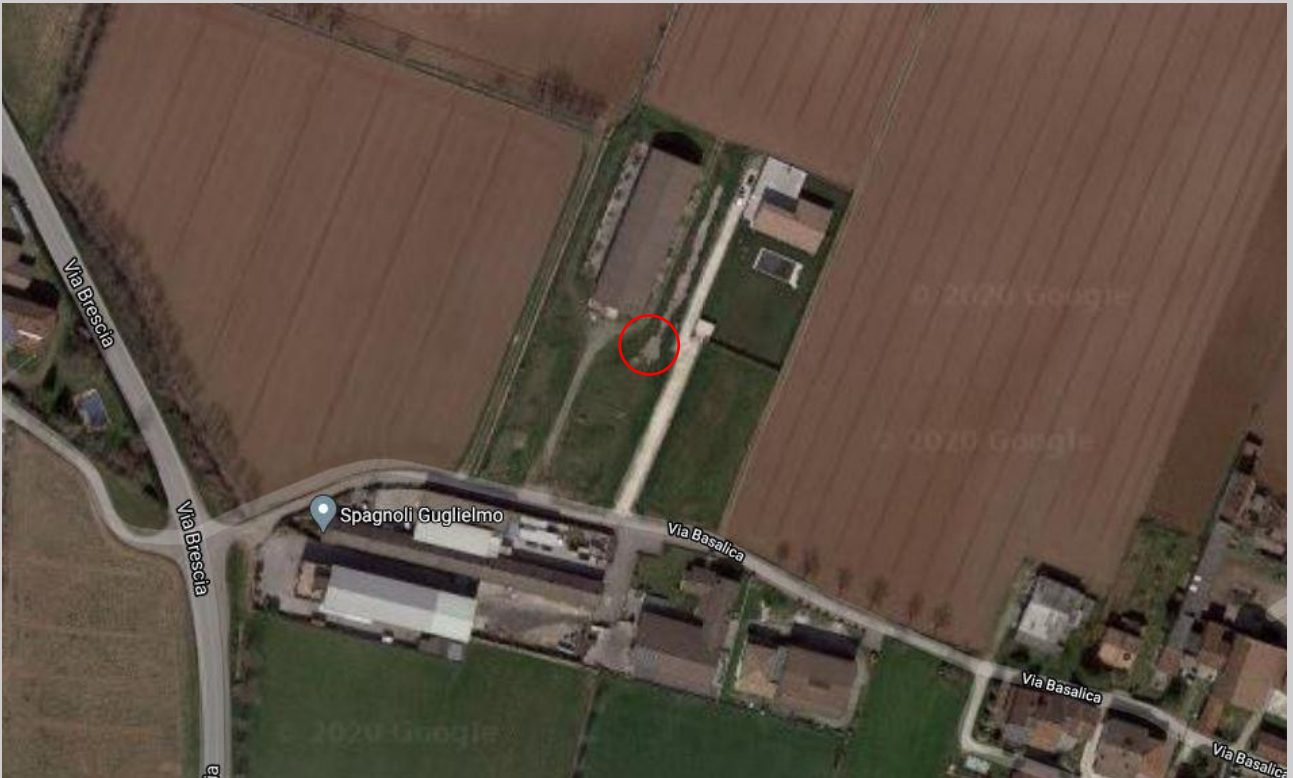
Piano attuativo
demolizione e ricostruzione
via Basalica
Calvisano (Brescia)

Iniziativa Sortes srl

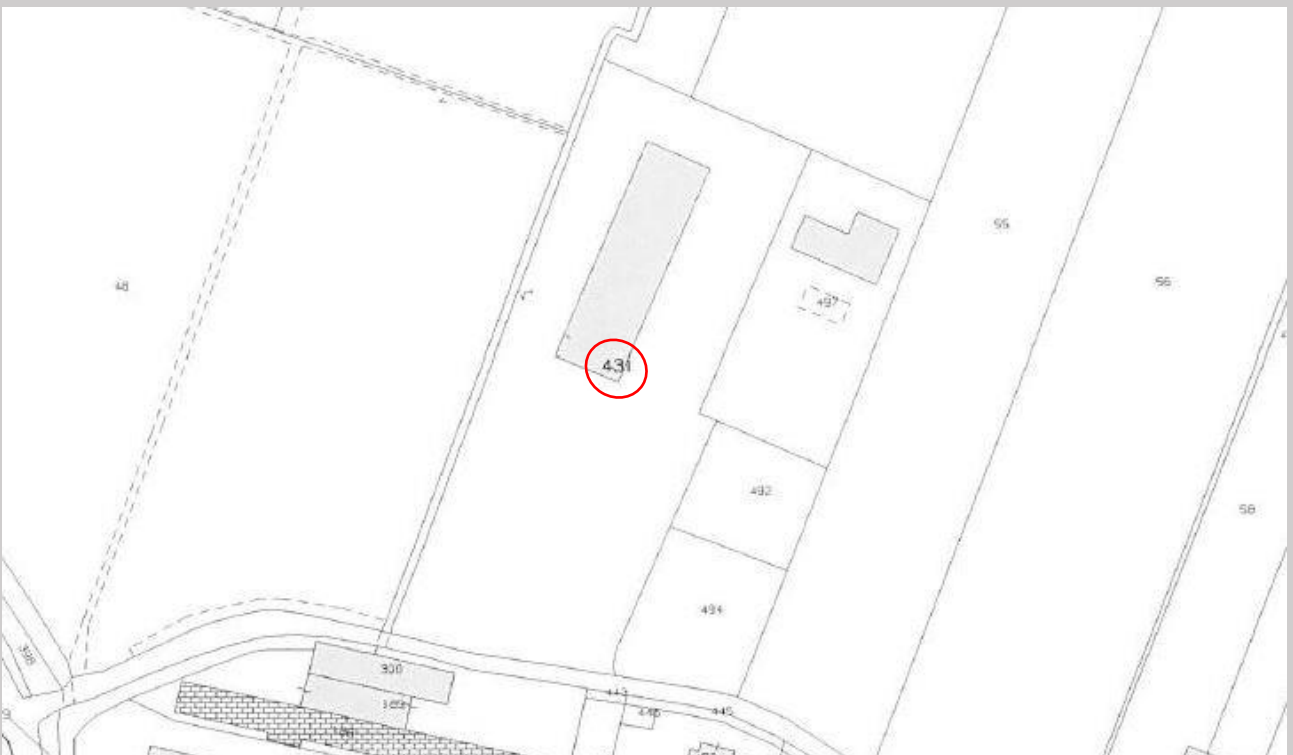
info@sortes.it

TERRENO e INQUADRAMENTO

L'area oggetto dell'intervento si trova in via Basalica nella frazione Viadana del comune di Calvisano (BS).



L'area è identificata al catasto terreni al foglio 5 mapp. 431 di mq 8500 circa .



Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione di 2 residence indipendenti costituiti da numero 8 appartamenti e da numero 4 appartamenti cadauno ed un villa. Questi appartamenti avranno una superficie commerciale di circa 90 mq ciascuno e saranno dotati di garage esterno di circa 22 mq per la palazzina da 8 e da 42mq per quella da 4 .Ciascun residence avrà la propria piscina pertinenziale e lo spazio a verde in comune. La villa invece avrà una superficie commerciale di 120 mq circa a cui vanno aggiunte le superfici del box auto doppio e del portico e sorgerà su un'area di sedime di 1500 mq circa. Gli edifici saranno antisismici dichiarati e la classe energetica risultante sarà A.

In questo capitolato illustreremo la villa A cioè quella singola disposta su unico piano.

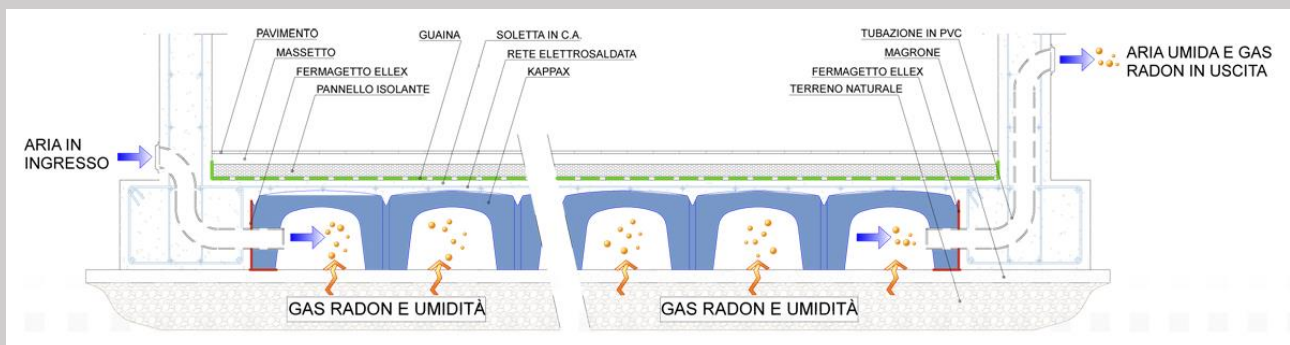


STRUTTURA PRINCIPALE

1) FONDAZIONI

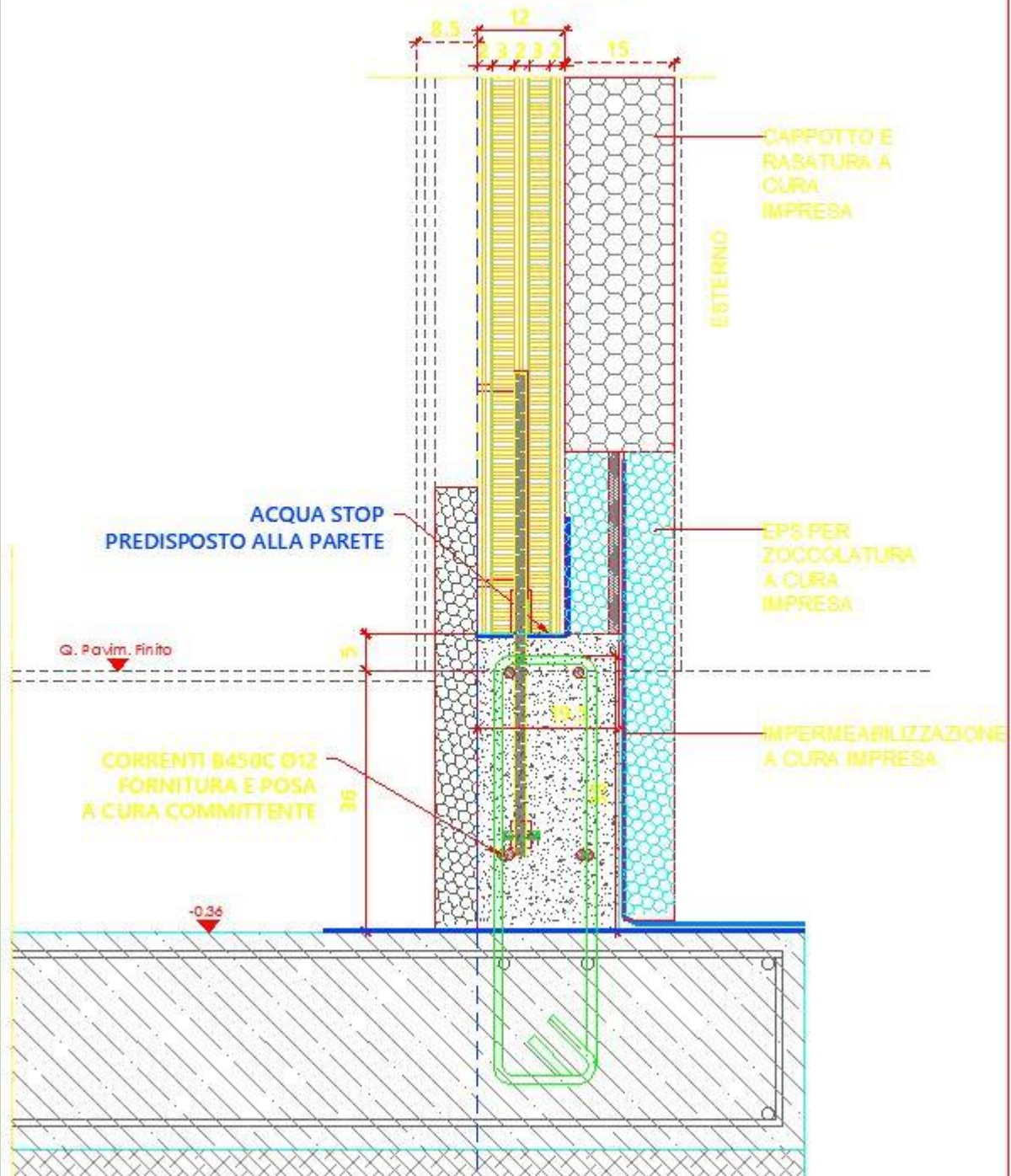
Le fondazioni saranno di tipo a platea isolata.

Dopo lo scavo di fondazione, che arriverà al livello previsto nello studio geologico del sito, verrà realizzata una platea in calcestruzzo armato dello spessore variabile dai 30 ai 40 cm, al di sopra della platea verranno realizzate delle travi di fondazione che avranno un'altezza di circa 30cm e che seguiranno il profilo delle future pareti, tra una trave e l'altra verrà realizzato un vespaio areato "igloo" che permetterà un isolamento della fondazione ed un alleggerimento della stessa. In fondazione saranno predisposte le chiamate per agganciare le pareti prefabbricate.



La platea e le travi continue rappresentano la tipologia di fondazione con migliori prestazioni sismiche. Una volta realizzata la platea, il piede verrà impermeabilizzato con apposita guaina bituminosa.

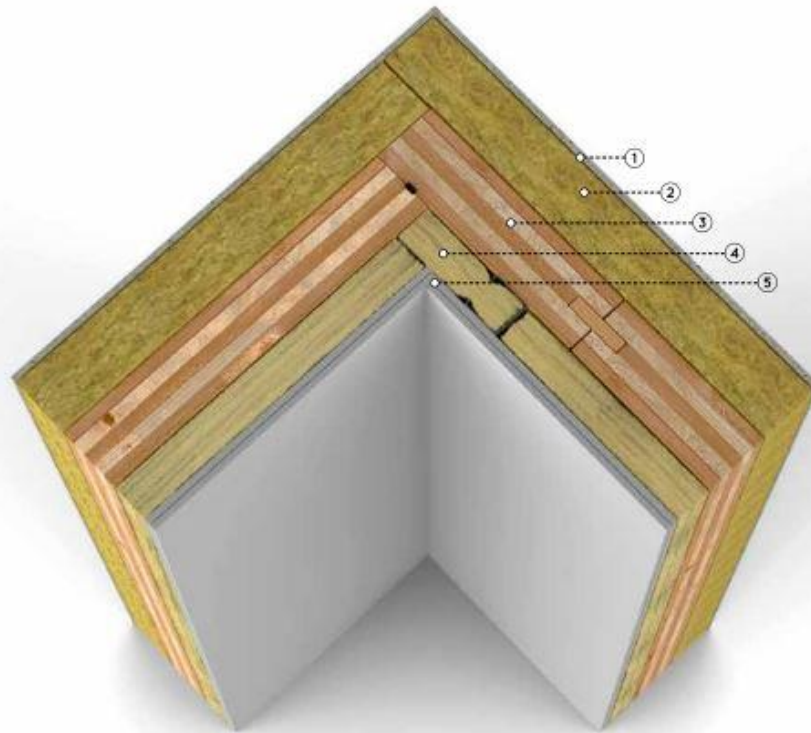
XLAM SP. 12cm



2) STRUTTURE PORTANTI

2.1) PARETI PERIMETRALI

Le pareti perimetrali saranno costituite da strutture portanti tipo XLAM di spessore 100mm con stratigrafia sotto riportata.

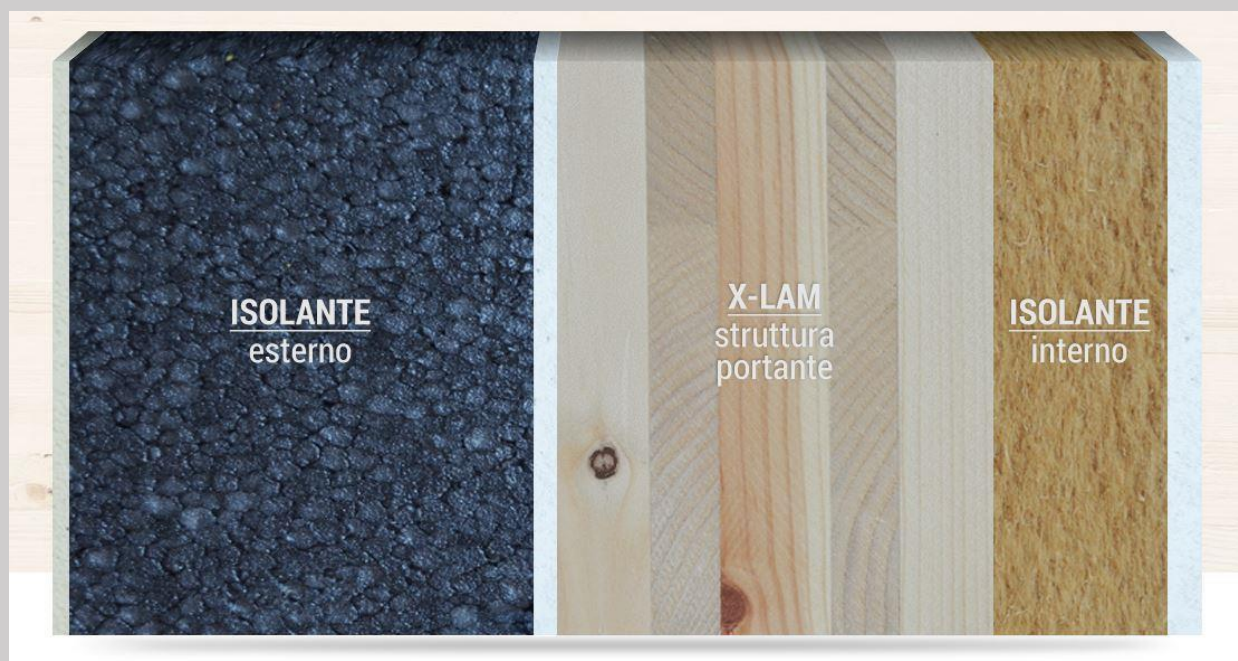


1_Rasatura/Plaster 2_Isolante spessore variabile/Variable thickness insulation 3_Pannello X-lam/X-lam panel 4_Isolante-spazio impianti/Insulation-installation cavity 5_Cartongesso o fibrocemento/Plasterboard

Caratteristiche della parete

Spessore totale	36-40	cm
Trasmittanza (limite di legge 0,24 W/m ² K, rif. D.M. 11 marzo 2008, zona climatica F)	0,141	W/m ² K
Sfasamento termico (rif. D.M. 59-2009)	>14	ore
Isolamento acustico di facciata (limite di legge 40 dB)	42	dB

ELEMENTI STRATIGRAFIA	λ [W/(mK)]	Spessore [mm]
1. Intonaco	0,800	10
2. Cappotto in Lana di roccia o eps grafite traspirante o xps	0,037 medio	12/14/16
3. Parete in X-LAM 3s	0,130/0,160	100
4. Isolamento vano tecnico in lana minerale o fibra di legno (montanti della struttura zincata da 50-75 mm)	0,036	75-100



Caratteristiche dei manufatti costituenti la struttura delle pareti perimetrali ed interne portanti e del solaio di coperture

PANNELLO X-LAM - Descrizione

Pannello strutturale X-LAM, ottenuto incollando tavole di **ABETE**, opportunamente essiccate e piallate, e disposte a strati incrociati fra loro. Nella costruzione viene impiegato abete di qualità AB norma EN 13017, classificato secondo la **CLASSE DI RESISTENZA C24** ed essiccato artificialmente ad una umidità del 12+-2 %. Il legno proviene solo da foreste con certificazione della catena di custodia FSC e o PEFC. Lo stoccaggio del materiale e lo stabilimento di produzione è sottoposto a controllo giornaliero della temperatura (20-25°C) e dell'umidità (50-55%). Le tavole vengono giuntate di testa con giunto a dita, formano lamelle lunghe fino a 13 metri con caratteristiche di resistenza omogenee e controllate. Le stesse vengono poi piallate calibrando il loro spessore ed unite trasversalmente a formare singoli fogli (strati) Gli strati vengono incollati e disposti uno sopra all'altro, incrociando la disposizione della venatura, utilizzando colla poliuretanica dosata elettronicamente, e completamente **ESENTE DA FORMALDEIDE**. Il pacchetto viene poi pressato ad alta pressione ed a temperatura ambiente, formando il pannello X-LAM pronto per le lavorazioni. Il nostro **CENTRO DI TAGLIO** poi, eseguirà le **LAVORAZIONI A CONTROLLO NUMERICO**. I pannelli vengono di norma caricati su autotreno, in verticale e uniti fra loro con viti passanti per formare un blocco stabile durante il trasporto. Le viti andranno rimosse al momento dello scarico del singolo pannello, trattenendo gli altri in sicurezza. I fori delle viti restano visibili. **GLI ELEMENTI DI SOLLEVAMENTO** quali viti o cinghie a perdere, verranno forniti in forma e numero su richiesta del cliente .

CERTIFICAZIONI: **ETA-12/0362 CE 0809-CPD-0766**





Sul solaio di copertura in xlam spessore 160 mm sarà previsto come da legge 10 adeguato isolamento con pannelli isolanti da 14/16 cm compreso di barriera al vapore, successiva copertura e tutto il necessario per avere l'opera finita come da progettazione tecnica.

Sul solaio di copertura sarà prevista la realizzazione di un sistema anticaduta dall'alto (linea Vita).

2.3) MANTI DI COPERTURA E IMPERMEABILIZZANTI

Dopo la posa dei solai sarà realizzata una guaina ardesiata impermeabilizzante e successivamente saranno posate le tegole o i pannelli di copertura previsti per il tetto piano.



2.4) CANALI DI GRONDA, SCOSSALINE e PLUVIALI

Sono previsti canali di gronda scossaline e pluviali in lamiera preverniciata con gamma colori a scelta .



STRUTTURE SECONDARIE

CONTROPARETI

Proprio per le caratteristiche delle pareti perimetrali sopradescritte, e per poter garantire i benefici citati, è necessario prevedere sulle pareti perimetrali delle contropareti interne in cartongesso a doppia lastra composta da una lastra in cartongesso knauf gkb e una knauf diamant (con maggiori prestazioni meccaniche e di capacità termica) da mm 12,5+12,5, da montare su struttura metallica di guide e montanti in lamiera zincata da mm 75X75 aumentabile per eventuali servizi tecnologici, con guide fissate a pavimento e a soffitto con gomma in neoprene per l'interruzione di frequenze acustiche, completo di fissaggio alla parete lignea con viti auto perforanti fosfatate dei montanti ad interasse pari a cm 60; applicazione di rete garza adesiva sulla giunzione tra i pannelli, successiva stuccatura delle teste delle viti e delle giunzioni e carteggiatura dello stucco per dare la finitura pronta per la pittura. L'intercapedine tecnica è riempita con pannello isolante di lana di roccia densità 40/60 kg/m³ di spessore 5 cm. La finitura interna prevede la rasatura del cartongesso e la stesura di idropittura specifica.



[PARETI TRAMEZZE](#)

Allo stesso modo, verranno realizzate anche le pareti divisorie interne dallo spessore totale di 125 mm o 150mm alle quali però verranno avvitate le lastre su entrambi i lati.



Tutte le strutture parete e controparete e pannelli in cartongesso saranno montate da nostro personale altamente qualificato e saranno utilizzati esclusivamente prodotti KNAUF, azienda mondiale e leader dei sistemi costruttivi a secco.

CALDANE

Al di sopra della fondazione saranno posizionati gli scarichi e gli impianti, i quali saranno annegati in un getto di calcestruzzo alleggerito, a seguito di questa operazione verrà posato un isolante da 5/10 cm da definire in base agli studi termotecnici, dopodiché si realizzerà l'impianto di riscaldamento a pavimento e successiva caldana armata di sabbia/cemento per predisporre il piano di posa dei pavimenti.

FINITURE: PAVIMENTI + RIVESTIMENTI + TINTEGGIATURA

1. PAVIMENTI

I pavimenti saranno realizzati in grés porcellanato, a scelta dai nostri cataloghi nei formati 60X60 visionabili presso i nostri fornitori.



PAVIMENTI ESTERNI

Sarà predisposto il vialetto di ingresso e l'accesso carraio con pavimento in cemento industriale scopato o con autobloccanti. Saranno realizzate pavimentazioni esterne esclusivamente sul perimetro dell'abitazione e nel porticato per i quali sarà predisposta apposita caldana. La pavimentazione sarà di dimensione 30x60cm in grés porcellanato tutta massa, scelta dal committente presso i nostri fornitori come da capitolato.



RIVESTIMENTI

Per quanto riguarda i bagni, offriamo un rivestimento a parete in continuità con la pavimentazione per il box doccia, opzionabile la realizzazione di smalto murale all'acqua per le pareti alternativo alle piastrelle. In questo modo la parete risulterà idrorepellente e di grande valore estetico.

TINTEGGIATURE

Le tinteggiature interne sono previste in colori chiari con tinteggiatura lavabile.

Si prevede tinteggiatura con smalto murale per bagni e parete cucina.

Per quanto riguarda l'esterno, è prevista una rasatura e una tinteggiatura al plastico in tinte chiare .

DAVANZALI E SOGLIE

Sono previsti davanzali e soglie in botticino semiclassico di spessore 3cm oppure in alluminio o ferro dotati di gocciolatoio

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I serramenti esterni saranno realizzati in pvc con vetrocamera basso emissiva e gas argon con oscuranti tipo ante o tapparelle a scelta del cliente solo sulle finestre.

Nella proposta sono previsti alzanti scorrevoli, per i quali non sono previsti oscuranti esterni.



ISOLAMENTO TERMICO

fino a $U_w 0,86 \text{ W/m}^2\text{K}$



ISOLAMENTO ACUSTICO

34 dB



SICUREZZA

Chiusura perimetrale con nottolini "a fungo" e scontri in zama.

Scontro inferiore antieffrazione in acciaio.

Placca antitrapano.

Vetro esterno antisfondamento 4+4 Pvb 0,76.



Le porte interne saranno a battente o scorrevoli in laminato a scelta da catalogo fornitori.



Portoncino blindato con pannellatura moderna tipo Alias.



IMPIANTI TECNOLOGICI

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico proposto è un impianto base conforme alle vigenti norme CEI, frutti e placche saranno della ditta Vimar serie Plana o Bticino serie Living o Gewiss Chorus con frutti e placche in tecnopolimero di colore bianco o nero.

Completo di:

- Impianto antenne TV: n. 4 prese digitale terrestre + n.4 prese per satellite compresa antenna e eventuale amplificatore)
- Impianto di terra;
- Quadro elettrico;
- Cucina: 2 punti luce, 6 prese, 1 punto alimentazione piano cottura ad induzione, 1 punto alimentazione cappa,
- Soggiorno: 2 punti luce, 1 punto presa tv, 1 punto presa sat, 1 punto presa tel/dati, 6 punti presa, 1 punto ronzatore, 1 punto termostato ambiente;
- Bagni: 2 punti luce, 2 punto presa, 1 punto chiamata tirante, 1 punto termostato ambiente;
- Camere: 1 punto luce comandato in 3 posti, 1 punto presa tv, 1 punto presa sat, 1 punto presa tel/dati, 5 punti presa, 1 punto termostato ambiente;
- Esterni: 2 punti luce e 2 punti presa;
- Garage: 2 punto luce, 2 punto presa;
- Centrale termica : 1 punto luce e punti prese quanti necessari;
- Predisposizione impianto allarme tipo cavo;
- Impianto di videocitofono;
- Tubi e passaggi per cavi impianto telefonico.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

È previsto un impianto fotovoltaico con potenza nominale pari a 3KW, completo di inverter, cavi e tutto quanto necessario. Saranno inoltre compresi i documenti necessari per l'avviamento dell'impianto.

IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

L'impianto di riscaldamento è previsto a pavimento,

Tutto l'impianto sarà alimentato da pompa di calore Daikin Altherma

E' prevista la predisposizione per un impianto di condizionamento collegato alla stessa pompa di calore



BAGNO

Il bagno verrà fornito con wc e bidet sospesi bianchi marca Hatria (Vedi immagine) ..Il piatto doccia sarà in resina Agha stone con la possibilità di scelta del colore da catalogo (vedi immagine). Il locale lavanderia sarà fornito di attacco lavatrice e lavatoio. Non verrà fornito lavabo.



SISTEMAZIONI ESTERNE RECINZIONI CANCELLI, UENZE E SCARICHI

ADDUZIONE ACQUA UTENZE E SCARICHI

Il lotto sarà completamente urbanizzato e dotato di allacci alla utenze pubbliche e Acquedotto ove presenti. In caso di mancata presenza delle reti pubbliche verrà installata una vasca imhoff della capacità adeguata per i fabbisogni dell'abitazione .

Ove non presente la rete idrica verrà costruito un pozzo acqua idoneo.

RECINZIONI e CANCELLI

Tutto il perimetro del lotto sarà recintato.

Sulla strada sarà realizzata una recinzione metallica standard verniciata su muretto, sui lati di confine con le altre abitazioni o il campo sarà realizzata una rete terra cielo come da immagini esemplificative di seguito.

Sono previsti inoltre due accessi, uno carraio e uno pedonale.

Entrambi i cancelli saranno realizzati con profili semplici verniciati, elettrificati.



VARIANTI

Il venditore si riserva la facoltà di apportare alle descrizioni di cui sopra, senza obbligo di nessun preavviso, tutte le varianti che dalla Direzione Lavori saranno ritenute indispensabili per motivi tecnici, funzionali od estetici. Le varianti richieste dall'acquirente potranno riguardare esclusivamente le opere interne e saranno eseguite su richiesta e approvazione del preventivo di spesa .

Tutto quanto non descritto è da ritenersi escluso e verrà eseguito solo in presenza di preventivo firmato.

