

Capitolato delle opere

Villette – Torre delle Stelle - Maracalagonis

Presentazione dell'intervento

L'intervento riguarda la realizzazione di quattro villette unifamiliari in un lotto sito in località Torre delle Stelle a Maracalagonis formanti due corpi. Il lotto si affaccia su Via del Sagittario e su Via Stella Polare.

Gli edifici saranno costituiti da due piani fuori terra.

Ogni villetta avrà una superficie di circa 100 mq, con un'ampia zona giorno al Piano Terra, due bagni, uno al Piano Terra e uno al Piano Primo e due camere da letto, matrimoniale e singola al Piano Primo e verande poste su entrambi i livelli per un totale di circa 50 mq.

Ogni unità abitativa sarà dotata di piscina, parcheggi all'esterno e un'ampia zona verde circostante.

Struttura:

La struttura sarà di tipo portante con cordolo in cemento armato. Le fondazioni saranno del tipo a platea isolata dalla terra, realizzata sopra apposita magronatura di costipamento o a travi rovesce.

Tamponature:

Le tamponature esterne saranno realizzate con blocco unico termo-acustico isolato con spessore minimo 30 cm i muri divisorii saranno realizzati con doppio laterizio pesante e l'isolamento termoacustico delle pareti è raggiunto mediante un pannello semirigido di lana di roccia o similari ad elevata densità inserito tra i blocchi e la desolidarizzazione di uno dei blocchi.

Punti di giunzione fra parti in muratura e parti in cemento armato:

Cappotto di isolamento termico realizzato mediante pannelli in EPS ad alta densità con fissaggio meccanico.

Solai:

Il solaio intermedio e il solaio di copertura a falde inclinate saranno realizzati con struttura a travi, travetti e tavolato in legno. L'isolamento termico in copertura sarà garantito da pannelli in polistirene accoppiati con guaina impermeabilizzante, montati con metodo meccanico, ed infine la stesura di doppia guaina, una ardesiata. Rivestita con coppi sardi.

Intonaci interni:

Il primo strato sarà realizzato con intonaco premiscelato a base calce, per agevolare la traspirabilità dello stesso intonaco e la gradevolezza dell'effetto liscio e morbido reso dal grassello o rasante base calce.

Intonaci esterni:

Intonaco premiscelato a fondo fibrorinforzato a base calce idrata e cemento.

Tinteggiature interne:

Realizzate con idropitture murale semilavabile traspirante, stesa a due mani, previa adeguata preparazione dei fondi e mano di fissativo.

Tinteggiature esterne:

Pareti esterne rasate con intonachino colorato e le pareti sotto balcone tinteggiate con pittura acril-silossanica con stesso colore.

Sanitari:

Sanitari tipo filo parete di primaria marca.

Rubinetteria:

Rubinetteria tipo monocomando di primaria marca.

Pavimenti interni:

Il pavimento sarà realizzato in gres porcellanato, su massetto galleggiante, gamma colore dei grigi a scelta o possibilità di scelta extra capitolato.

Rivestimenti interni:

Il rivestimento interno sarà realizzato in gres porcellanato, posato orizzontale, gamma colori a scelta o possibilità di extra capitolato.

Battiscopa interno:

Il battiscopa interno sarà realizzato in gres porcellanato ricavato dalle stesse piastrelle interne, posato desolarizzato.

Battiscopa esterno:

Il battiscopa esterno realizzato in gres porcellanato in abbinamento con il pavimento.

Pavimento esterno:

- VERANDE E BALCONI:
L'esterno sarà realizzato in gres porcellanato.
- PARTE CARRABILE:
L'esterno sarà realizzato in "pavimentazione esterne cemento antiscivolo".

Portoncino blindato:

Il Portoncino sarà blindato con anta rivestita in multistrato marino pantografato nel lato esterno.

Porte interne:

Porte in legno e/o MDF laminate o verniciate, realizzate su commessa, a battente o a scomparsa ove occorre.

Infissi:

Infissi in alluminio taglio termico 5 camere sublimati tipo legno, realizzati su commessa, posati a filo muro con persiana. Vetro camera, antinfortunistico e bassoemissivo, con gradazione secondo esposizione.

Soglie e davanzali:

Soglie e davanzali, pedate e alzate saranno realizzate con marmi o graniti sardi.

Cancelli e ringhiere esterne.

Saranno realizzati in ferro lavorato zincato a caldo anticorrosiva.

MATERIALI TERMICA E ACUSTICA

Termica:

Le villette saranno costruite per rispondere agli standard della classe energetica A. Il contenimento energetico dell'edificio verrà garantito come previsto dalle vigenti normative. I materiali da utilizzare saranno tutti certificati e con provenienza esclusivamente europea, per le forniture si agevoleranno, a parità di qualità, in primis le aziende sarde e italiane.

Acustica:

L'isolamento acustico verrà realizzato utilizzando un apposito pacchetto, come da calcolo di progetto, specifica di posa in opera e doppia verifica in cantiere.

- Pannello parete semirigido di lana di roccia;
- Isolante anti calpestio;
- Striscia adesiva desolarizzante per battiscopa;

IMPIANTI TECNOLOGICI:

Impianto elettrico:

Realizzato secondo le ultime normative vigenti; portafrutti, frutti e placche di primaria marca. Comprende l'impianto per la TV terrestre e satellitare.

Impianto idrico:

Sarà realizzato per le adduzioni con tubazioni multistrato, scarichi e raccordi con tubazioni insonorizzate. Cassetta di scarico del vaso WC del tipo duo. Autoclave ad immersione in serbatoio da 1000 lt con pressostato elettronico, montata al piano. Scaldino a pompa di calore dimensionato adeguatamente alle necessità della tipologia residenziale.

Sistema di termo-condizionamento:

Sarà realizzato mediante l'installazione di pompe di calore esterne tipo trial Inverter, con split interni del tipo a soffitto con bocchette distribuite in ogni stanza come da occorrenza, opportunamente posizionate non a vista.

Installazioni in copertura:

Impianti di antenna digitale e satellitare.

Impianto Piscina :

Ogni unità abitativa sarà dotata di una piscina di circa 32 mq e profondità tra 1,5 m e i 2 m.

La proprietà, sotto indicazione della Direzione Lavori, ha facoltà, in qualsiasi momento, di modificare il tipo di forniture e materiali sopra indicati qualora ravvisasse la necessità di apportare ulteriori migliorie al fine di rendere superiore la qualità, la funzione e/o l'estetica dell'opera finita o darne superiore garanzia alla committenza.

Inoltre l'ufficio tecnico dell'impresa realizzatrice dell'opera sarà messa a disposizione dalla proprietà, solo a seguito di precedenti e specifici accordi tra venditore e acquirente, per fornire i chiarimenti tecnici necessari e ogni altra eventuale informazione, nonché valutare, insieme al cliente-acquirente, le proposte per gli adeguamenti e le personalizzazioni.