
SALOU19

CAPITOLATO E DESCRIZIONE DELLE OPERE

SALORNO

L'INTERVENTO

Salou19 è un progetto architettonico dall'estetica contemporanea, rigorosa e funzionale che, seppur in contrapposizione, si integra e dialoga perfettamente con il paesaggio circostante.

Il progetto si compone di 19 villette monofamiliari orientate sull'asse est/ovest su due piani, ciascuna delle quali studiata su due livelli per dividere l'ampia e luminosa zona giorno al piano terra, dalla suggestiva zona notte, al piano superiore. Ciascuna abitazione è dotata di una zona living con soggiorno e cucina, tre camere da letto, tre bagni, uno spazio lavanderia, un giardino esclusivo al piano terra ed un ampio terrazzo al piano primo. Le esclusive ville di testa sono state sviluppate seguendo il medesimo approccio, tuttavia, godono di un giardino esclusivo più ampio e di una terrazza maggiore, nonché di una metratura maggiore al piano terra.

Ogni unità dispone di due posti auto.

L'impianto costruttivo sarà realizzato secondo criteri di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo quanto previsto dallo standard Casa Clima A.

L'illuminazione esterna sarà curata nei minimi dettagli in modo da creare un'atmosfera suggestiva.

In sintesi: **Salou19** è un progetto immobiliare in una nuova zona di espansione a Salorno elegante e funzionale che coniuga armonia estetica, sostenibilità e vivibilità per offrire un'esperienza abitativa unica.

CLASSE ENERGETICA ED ISOLAZIONE TERMICA

Lo studio delle strutture edilizie, dei materiali impiegati e delle finiture del complesso è frutto di un progetto che tende ad un'elevata efficienza energetica ed una maggiore sostenibilità ambientale nel rispetto degli standard normativi di **Casa Clima A**. L'isolazione a cappotto prevista, nonché tutti gli elementi tecnici quali i collegamenti, le finestre, i vetri, le porte, gli isolanti del tetto e delle pareti rispetteranno i requisiti imposti dalla direttiva tecnica.

STRUTTURA PORTANTE, OPERE MURARIE ED AFFINI

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, il tutto dimensionato secondo calcoli statici elaborati da un professionista abilitato a norma di legge e nel rispetto della legislazione vigente in materia antisismica. Particolare attenzione è stata prestata anche al comfort acustico;

pertanto, le soluzioni scelte ed i materiali impiegati sono stati ragionati sulla base di questo obiettivo. Non vi è alcuna costruzione interrata.

Dal punto di vista tecnico, si specifica che:

- La fondazione è del tipo a platea su pali, con sovrastante vespaio realizzato con elementi di alleggerimento di altezza variabile a seconda delle esigenze architettoniche, e cappa collaborante in c.a.;
- La struttura dell'elevazione è composta da muri di spina in c.a., accoppiati in corrispondenza dei giunti strutturali, rispettivamente due in ciascuna delle due schiere, solai in c.a. gettati in opera. A completamento della struttura portante, nei tamponamenti perimetrali sono previsti ulteriori setti in c.a.
- Il solaio di copertura, nonché tetto verde non praticabile, sarà costituito da una soletta piena in calcestruzzo opportunamente armato ed isolato termicamente mediante sovrastante pannello termoisolante, massetto per la creazione delle pendenze, sistema di impermeabilizzazione, strato drenante, barriere anti-vapore e substrato per verde estensivo;
- I tamponamenti perimetrali saranno costituiti da blocchi in termo laterizio; esternamente è previsto un sistema di isolamento per garantire al complesso edilizio di rientrare nello standard di classificazione energetica Casa Clima A, rasato ed intonacato.
- Le tramezze interne saranno costituite da blocchi in laterizio intonacate.

Tutte le pareti ed i soffitti dei locali interni verranno intonacati a civile con un intonaco premiscelato a base di cemento costituito da uno strato di fondo dello spessore di ca. 1,5cm e da uno strato finale di finitura a malta fina. Le pitture esterne ed interne vengono eseguite su tutte le superficie intonacate con prodotti idonei.

Dal punto di vista dell'isolazione acustica, tra il piano terra ed il piano primo è prevista la realizzazione di un massetto di cemento alleggerito per impianti e la stesura in opera di apposito manto in materiale fono-assorbente ad elevata capacità d'isolamento risvoltato lungo le pareti e posato con giunti sovrapposti. Tra un alloggio e quello adiacente, in corrispondenza dei muri di spina in c.a., è prevista la posa di una lamina fono impedenza ad alta intensità ambo i lati. Al fine di ridurre i rumori delle colonne verticali di scarico condominiale di bagni e cucine saranno realizzate delle tubazioni in PE silenziate.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno in alluminio/ PVC con apertura ad anta, e/o anta ribalta o scorrevoli. Il sistema di oscuramento è a raffstore per i serramenti scorrevoli al piano terra e ad avvolgibile per tutti gli altri serramenti con dimensioni e colori secondo progetto esecutivo ed indicazioni della DL. Finestre e portefinestre saranno dotate di vetrocamera con vetro di sicurezza. I davanzali delle finestre e le soglie nel caso di porte finestre saranno realizzati secondo scelta della D.L.

SCALE

Le scale di collegamento tra il piano terra ed il piano primo di ciascuna villetta saranno realizzate in calcestruzzo. Le murature ed i soffitti verranno intonacati e pitturati di bianco. I singoli scalini saranno rivestiti con grès, come al piano terra, secondo campionatura a scelta della D.L. La ringhiera della scala, posta internamente, sarà in acciaio verniciato a polvere.

PORTONCINI E PORTE INTERNE

I portoncini di ingresso alle singole unità saranno del tipo blindato con serrature di sicurezza, spioncino, completi di guarnizioni e battuta a pavimento. Il pannello di rivestimento interno del portoncino blindato sarà a scelta della D.L.

Le porte interne saranno ad anta o a scomparsa, conforme ai disegni esecutivi, saranno montate su un falso telaio in legno. Le essenze e la finitura secondo campionario scelto della D.L., maniglie e cerniere in alluminio anodizzato.

PAVIMENTI

Per la zona giorno al piano terra è prevista una finitura in piastrelle di grès fino ad un prezzo di listino di 60€/mq; per la zona notte al piano primo la pavimentazione è prevista in legno prefinito fino ad un prezzo di listino di 80€/mq; mentre per i bagni ad entrambi i piani è prevista una finitura in piastrelle di grès fino ad un prezzo di listino di 60€/mq.

Nei bagni è prevista altresì la posa di un rivestimento in piastrelle di grès fino ad un prezzo di listino di 60€/mq ad un'altezza di 1,20m; in corrispondenza della doccia l'altezza del rivestimento sarà 2,20m.

Perimetralmente ai pavimenti verrà posto uno zoccolino battiscopa della medesima finitura. Le finiture proposte si basano su un campionario scelto dalla D.L. presso il fornitore di fiducia e posate secondo la regola dell'arte. I maggiori costi per la posa diagonale, per la posa di grandi o piccoli formati, la posa secondo disegni di dettaglio ecc. verrà calcolata a parte.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

È prevista la formazione di un pozzetto interrato in prossimità dell'ingresso del lotto dove verrà posizionato il contatore comunale generale per il condominio. La tubazione principale dell'acqua fredda verrà posata interrata e saranno previsti gli stacchi per la derivazione fino al singolo contatore dell'alloggio. L'acqua calda sanitaria verrà prodotta dal sistema di riscaldamento con accumulo della pompa di calore. Nei bagni verranno installati apparecchi sanitari in porcellana di prima scelta e primaria marca. In particolare, saranno installati: lavabi, bidet e WC tipo VILLEROY & BOCH serie ARCHITECTURA o similare. I miscelatori saranno del tipo HANSGRÖHE serie FOCUS o similare. I piatti doccia saranno del tipo HOESCH serie ARTE o similare con dimensioni adeguate rispetto a quanto previsto da progetto esecutivo. Sono previsti un vetro fisso nel bagno padronale ed una cabina doccia nell'altro bagno al piano primo, soffione e doccetta. Ogni alloggio avrà un attacco per la lavatrice nel bagno o nel WC come da progetto.

Nei bagni senza finestre verrà montato un aspiratore tipo LIMODOR bianco ed automatico. Ogni locale sarà dotato di proprio circuito regolato da termostato ambiente. Il bagno padronale sarà dotato di un corpo scaldante elettrico del tipo IRSAP ALUS o similare.

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE DI ACQUA CALDA E PREDISPOSIZIONE RAFFRESCAMENTO

Ciascuna unità sarà dotata di un impianto a pompa di calore Aria/Acqua alimentata elettricamente con accumulo integrato per la produzione di acqua calda sanitaria, completo di tutte le apparecchiature di controllo, protezione e sicurezza prescritte dalla normativa vigente. Per quanto riguarda il riscaldamento, è previsto un sistema a pavimento a pannelli radianti; per quanto riguarda il raffrescamento è prevista la predisposizione di due punti di allacciamento per eventuali sistemi canalizzati da installare a soffitto, una a piano terra e una al piano primo nel corridoio. Ogni appartamento sarà autonomo per la regolazione della temperatura, in particolare ogni stanza avrà un termostato per la regolazione individuale del riscaldamento.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico nel suo complesso sarà costituito da: impianto di alimentazione elettrica (luce e forza motrice) suddiviso in vari circuiti di utilizzazione, impianto di videocitofono elettrico, impianto telefonico, impianto tv satellitare e digitale terrestre, impianto termostati. Gli impianti saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti corredati con dichiarazione finale di conformità rilasciata dall'installatore. Le placche saranno del modello BTCINO serie AIR o VIMAR Serie IDEA o similari a scelta della D.L. La dotazione indicativa dell'impianto elettrico è indicata di seguito:

- Zona ingresso: 1 pulsante campanello con targa portanome all'ingresso, 1 punto luce a soffitto con relativi comandi, 1 video citofono;
- Cucina: 2 punti luce con relativi comandi, 2 punti presa sul piano di lavoro, 4 punti presa, 1 attacco termostato;
- Soggiorno: 2 punti luce con relativi comandi (max 4), 6 punti presa, 1 presa TV centralizzata, 1 attacco termostato;
- Camera matrimoniale: 3 punti luce con relativi comandi (max 3), 2 punti presa, 1 presa TV centralizzata, 1 attacco termostato;
- Bagno e/o WC: 2 punti luce con relativi comandi, 2 punti presa, 1 attacco termostato, 1 attacco aspirazione (se senza finestra), 1 attacco lavatrice (nel bagno principale);
- Camera singola/ Camera doppia: 2 punti luce con relativi comandi (max 3), 3 punti presa, 1 presa TV centralizzata, 1 attacco termostato.
- Terrazza: 1 punto luce con relativi comandi, 1 punto presa;
- Vani accessori: 1 punto luce con relativi comandi, 1 punto presa.

L'illuminazione esterna sarà eseguita distribuendo i centri luminosi in modo da ottenere una razionale e

uniforme illuminazione di tutte le aree di transito. Questa sarà regolata da un temporizzatore e/o crepuscolare per l'accensione e lo spegnimento automatico. I corpi illuminanti esterni delle 19 villette monofamiliari saranno installati secondo quanto scelto e previsto dal Progettista. I corpi illuminanti delle terrazze e delle zone comuni saranno uguali per tutti, installati esternamente a parete e forniti dal costruttore.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Predisposizione di impianto antintrusione, con soli tubi corrugati, in tutti gli appartamenti.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Sono compresi tutti i lavori che riguardano le sistemazioni esterne private (giardini privati e aree pertinenziali di ingresso a nord), gli spazi comuni, le strade, i marciapiedi e gli accessi alle rispettive unità abitative, muretti di delimitazione, posti auto, ecc. che verranno eseguiti secondo le indicazioni del D.L. e sulla base del progetto esecutivo.

I parcheggi privati e le aree pertinenziali di ingresso verranno pavimentati con masselli autobloccanti. In quest'area, a confine tra le unità, verrà piantumato un albero.

I giardini privati saranno delimitati perimetralmente da siepi di divisione; i giardini privati in corrispondenza del confine saranno delimitati, oltre che da una siepe, da una recinzione metallica tipo Orsogrill.

La superficie prevista a verde verrà riempita con humus e finita a semina. In luogo adatto verrà posizionata una presa idrica.

In corrispondenza della strada di accesso alle 19 villette monofamiliari è previsto un ingresso con un cancello pedonale e carrabile di delimitazione ed ingresso allo spazio privato. Prima di questo, lateralmente, il progetto prevede la realizzazione di un'area verde e di un'isola ecologica pavimentata a servizio delle abitazioni. Il progetto degli spazi esterni ad uso comune e dell'area di ingresso comune, nello specifico, prevede altresì le seguenti dotazioni: cassette postali, pulsantiera videocitofonica integrata su apposito vano.

NOTE

Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dal Direttore dei Lavori, potranno essere eseguite anche se in contrasto con quelle contenute nella descrizione tecnica delle opere.

Ogni simbolo di arredamento inserito è indicativo ma frutto di una attenta ottimizzazione dello spazio sia dal punto di vista estetico che funzionale.

Per quanto riguarda l'architettura e l'estetica del fabbricato, la Società costruttrice si riserva, a suo insindacabile giudizio e comunque, secondo indicazione dei Progettisti, di apportare tutte quelle modifiche che dovesse ritenere utili ed il tutto in conformità a quanto concesso dal Comune di Salorno.

L'acquirente si impegna ad accettare eventuali riseghe, lesene, rientranze, abbassamenti, che esigenze tecnico-strutturali dovessero richiedere. Resta comunque facoltà dell'Impresa apportare varianti richieste.

L'Impresa costruttrice si riserva il diritto di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico apportando quelle varianti che per motivi di ordine tecnico di renderanno necessarie.