

# Residenza ACQUARIO

Via Acquario - Bibione



## Progetto

L'intervento è ubicato in via Acquario, località turistica di Bibione nel Comune di San Michele al Tagl.to.

Il progetto prevede un intervento di ristrutturazione con riqualificazione sismica mediante demolizione, ricostruzione e realizzazione di due edifici rispettivamente di 3 e 4 piani fuori terra oltre ad una autorimessa interrata.

Tutti gli appartamenti sono serviti da ascensore e avranno un posto auto assegnato in proprietà.

## Localizzazione area intervento



Ogni unità residenziale sarà completamente autonoma ed indipendente dalle altre con l'esclusione delle parti comuni. In particolare, saranno autonomi l'impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria .

Le unità saranno realizzate con ottima qualità costruttiva e finiture di pregio, in classe A4 rispettando i più rigidi criteri in termini di efficienza energetica previsti.

## **Struttura**

### **Strutture Portanti**

Le strutture portanti saranno realizzate con telaio in cemento armato con setti e pilastri portanti, solette monolitiche per ottenere una struttura antisismica ai sensi delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni.

### **Murature Perimetrali**

Le tamponature verticali saranno realizzate con setti in cls da cm 25 , pareti in laterizio dello spessore di cm 20/25 e coibentazione esterna a cappotto isolante da cm 14.

Lo spessore e le caratteristiche del pacchetto murario di tamponatura esterna, soddisferà comunque l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di abbattimento acustico e termico, consentirà inoltre di rilasciare la certificazione energetica degli alloggi in Classe A4.

Alla base del muro perimetrale in blocchi di laterizio verrà posto in opera uno strato di guaina tagliamuro bituminosa, atta a fermare l'eventuale umidità di risalita.

### **Pareti divisorie interne**

I divisori interni sono realizzati in pareti di cartongesso con struttura da cm 7,5 e doppia lastra per uno spessore complessivo di cm 12,50 con interposta lana di roccia. Le pareti perimetrali interne verranno sempre rivestite con controparete in cartongesso con sistema a placcaggio o con controparete per uno spessore massimo di cm 8 sempre con interposta lana di roccia.

### **Pareti divisoria verso vano scala**

Parete composta da :

- laterizio da cm 20 ;
- controparete in cartongesso da cm 8 con doppia lastra , con interposta lana di roccia o pannllo acustico ;
- intonaco interno verso il vano scala ;

## **Intonaci interni**

Intonaci interni solo su vano scala ascensore a parete e soffitto saranno eseguiti in due strati di malta (drizzatura e fine) su laterizio e con "rinzafo" su opere in calcestruzzo. La finitura superficiale sarà a base calce, quale fondo per la dipintura finale.

## **Massetti e sottopavimentazioni**

I locali interni dei singoli alloggi prevedono i seguenti pacchetti:

- Strato di cls alleggerito tipo 'foacem' o 'isocal' a copertura delle tubazioni;
- Isolamento anticalpestio con rotoli insonorizzanti ,
- Coibentazione termica con pannelli bugnati per impianti radianti a pavimento, spessore base, esclusa la bugna, cm 3 ;
- Massetto sabbia-cemento spessore minimo cm 4;

## **Isolamenti e impermeabilizzazioni**

### **Copertura orizzontale**

La copertura piana dell'edificio sarà dotata del seguente pacchetto isolante:

- barriera al vapore;
- pannello sandwich in Stiferite Gt spessore cm 16-18, massetto pendenze con cls alleggerito;
- impermeabilizzazione con doppia membrana bituminosa elastoplastomerica saldate a fiamma, dello spessore di mm 4+4 adatta alle basse temperature ;
- ricoprimento finale di protezione con ghiaietta, spessore cm 5.

### **Impermeabilizzazioni bagni e terrazze, pilette terrazzi**

Impermeabilizzazione di pavimenti esterni, terrazze con membrana liquida a base di resine sintetiche in dispersione acquosa tipo Plastivo 180 della Volteco o equivalente, completata da posa di bandella Joint Bt o equivalente.

Posa di pilette sifonate a pavimento per scarico acque piovane terrazze, delle dimensioni di cm.15x15, compresa griglietta e telaio in acciaio inox, le sigillature e i collegamenti alla tubazione di scarico in Geberit.

Impermeabilizzazione della parete delle docce .

## **Isolamento termico**

Isolamento termico a cappotto delle pareti verticali. Anche i soffitti delle terrazze , le linde orizzontali esterne e il vano scala-ascensore saranno completati con materiale isolante da cm 5 , rasati e tinteggiati o rivestiti con sistema di seguito descritto.

## **Terrazze esterne**

Terrazze esterne dei vari alloggi composte dei seguenti pacchetti:

- impermeabilizzazione con membrana bituminosa elastoplastomerica saldate a fiamma, dello spessore di mm 4 adatta alle basse temperature;
- Coibentazione termica con pannelli di polistirene minimo da cm 5 di spessore ;
- Massetto sabbia-cemento ;
- Impermeabilizzazione con guaina liquida tipo plastivo 180;
- Pavimento in gres porcellanato strutturato per esterni, antiscivolo e antigelivo, in opera posato con colla Mapei o similare e stuccatura cementizia con fuga di 3mm.



## **Finiture**

### **Finiture Esterne**

Esternamente le pareti degli edifici saranno rifinite con tre diverse soluzioni :

- rasate con rivestimento acrilossilossanico a grana fine della Fassa Bortolo, Baumit o prodotti equivalenti.
- rivestimenti di facciata, a doghe verticali oppure orizzontali in alluminio Prefa con misure standard , colore a scelta della DL, con testate di finitura di 11 mm ripiegate per irrigidimento. Realizzate in alluminio, Lega 3005 AlMn1Mg 0.5, stato fisico H44, preverniciato sul lato a vista con doppio strato di vernice a base di resine poliesteri con procedimento coil coating, spess. min. 25 microns. Fissaggio su sottostruttura metallica regolabile a taglio termico in lega di alluminio .

### **Lattonerie**

Le lattonerie di finitura saranno di alluminio verniciato spessore 10/10 , colore a scelta della DL

### **Finiture Murali Interne**

Internamente le pareti degli edifici, saranno intonacate, rasate e tinteggiate di colore bianco con idropittura opaca traspirante delle migliori marche (ad es. Sigma Rider As ...), data a pennello o rullo a più mani, su ogni tipo di intonaco e su cartongesso, compreso sottofondo ed ogni altro onere.

### **Scale e riquadri portoncini ingressi e porte ascensore, davanzali .**

Rivestimento delle scale con lastre di biancone o marmo tecnico, pedate ed alzate sp. cm 2, e battiscopa laterale dello stesso materiale spessore cm 1 x cm 8 d'altezza. Riquadratura delle porte dell'ascensore e dei portoncini con lastre di biancone sp. cm 3 o marmo tecnico . Davanzali dello stesso materiale , spessore cm 3.

### **Rivestimenti e Pavimenti interni**

I pavimenti della zona giorno, dei locali di servizio e delle camere saranno realizzati con piastrelle formati 60x60 o 20x120 in gres porcellanato con la possibilità di scegliere tra i modelli e colori messi a disposizione .  
I rivestimenti dei bagni saranno in ceramica o gres porcellanato secondo i modelli individuati dalla Venditrice.

E' previsto un rivestimento di cm 120 di altezza nella zona dei sanitari e di cm 215 nel box doccia.

I pavimenti saranno incollati con colla Mapei o similare e stuccatura cementizia con fuga di 2mm, con creazione di giunti laddove necessario.

Il Cliente potrà richiedere con sovrapprezzo anche altri modelli ovvero la posa di una pavimentazione in legno prefinito a due strati in rovere incollato e posato secondo le indicazioni della Direzione Lavori. Il preventivo di spesa verrà comunicato per iscritto dalla Venditrice e dovrà essere firmato per accettazione.

## **Bagni**

I bagni saranno forniti con wc e bidet sospesi (di primarie marche come Catalano Serie Sfera e GSI Serie Pura o similare) e sedile softclose estraibile ;

Il piatto doccia bianco modello Arblu Trendyline/Trendy o similare ;

Le serie scelte delle rubinetterie sono Ritmonio Tip, Tab e Pains Dax, con leggero sovrapprezzo la serie Ritmonio Glitter. Oltre a quello del bidet, sarà fornito il miscelatore coordinato per il lavabo (non fornito dalla Venditrice).

La doccia potrà essere fornita a scelta del cliente o con saliscendi completo di soffione e doccia oppure con gruppo miscelatore da incasso completo di doccia e soffione quadrato.

## **Pavimenti esterni al piano terra**

L'area esterna destinata a ingresso pedonale con cancello da sarà realizzata in masselli di cls in formati e colori da definire. Le pavimentazioni esterne, corsie di manovra e posti auto, sarà realizzata con masselli in cls del tipo drenante e cordoli di contenimento aiuole in cls ;

## **Battiscopa**

I battiscopa esterni delle terrazze saranno realizzati con la stessa piastrella scelta per la pavimentazione.

I battiscopa interni saranno in laccato bianco misure 50\*10 dello stesso RAL delle porte e cornici interne.

## **Opere In Ferro e recinzioni**

Saranno posti in opera i corrimano della scala comuni con tubolari in alluminio finitura acciaio lucido fissato al pannello di parapetto costituito da struttura tubolare di sostegno e Lamiera forata Bolla di sapone della ditta

Mevaco in alluminio , Percentuale di vuoto su pieno: 12,2%

Il cancello pedonale in acciaio zincato e verniciato secondo le specifiche di progetto. La recinzione perimetrale, come da progetto, sarà composta da muro in cls con rasatura di finitura colore bianco o similare e parte superiore con inferriata verniciata .

## **Parapetti**

I parapetti dei terrazzi saranno realizzati con prefabbricati in calcestruzzo, lisci, con doppia superficie a vista dello spessore costante di cm. 10, di qualsiasi forma o dimensione.

La parte superiore del parapetto sarà realizzata con pannello in vetro temperato/indurito trasparente (8+8) fissato alla base con profilo in acciaio tipo sistema Faraone Ninfa 55 , leggermente oscurato .

In alternativa alla parte in vetro potranno essere realizzati parapetti con pannelli HPL e corrimano in acciaio nella parte superiore,

## **Serramenti**

### **Serramenti esterni**

Fornitura di serramenti alzanti scorrevoli costruiti con profili in pvc completi come segue:

- Cassa a L su 3 lati profondità telaio 160 mm
- Spessore nodo laterale anta + telaio 126 mm
- spessore nodo laterale parte fissa 50 mm
- Spessore nodo centrale 45 mm
- Altezza monorotaia a pavimento da 16 mm
- Sistema di tenuta con doppia guarnizione di battuta in Dutral
- Permeabilità all'aria classe 4
- Tenuta all'acqua classe E900-E1050
- Resistenza alla spinta del vento classe C4
- Vetrocamera stratificato di sicurezza interno + esterno triplo vetro a doppia camera calda Termix con vetro interno + esterno basso emissivo + gas argon Ug 0,7 (vedi descrizione su tipologia)
- Chiusura ante con cremonese interna due punti di chiusura colore bianco
- Vaschetta esterna per trascinamento ante colore bianco



- Accessori di chiusura originali del sistema
- Portata massima carrelli scorrimento (coppia) 300/400 kg

Fornitura di altri serramenti costruiti con profili in pvc e sormonto completi come segue:

- Spessore anta + telaio 78 mm
- Colore alluminio: Verniciato bianco ral9010
- Telaio su 3 o 4 lati + portoncini e porta finestre soglia termica ribassata
- Vetrocamera spessore 40 mm triplo vetro a doppia camera calda Termix + gas argon Ug 0,7 (vedi

descrizione su tipologia)

- Accessori e meccanismi di chiusura originali GIESSE
- Catenacci per ante semifisse ad asta e puntali
- Serratura per portoncini multipunto tre punti di chiusura
- Maniglie e martelline colore bianca – argento - nera – bronzo (a scelta)
- Cerniere pesanti per portoncini modello Giesse XXL colore bianca – argento - nera – bronzo (a scelta)
- Guarnizioni di tenuta in Dutral con guarnizione centrale a giunto aperto

## **Avvolgibili**

Avvolgibili motorizzati in alluminio con poliuretano a media densità e tinta unita colore a scelta della Direzione Lavori integrati su cassonetto monoblocco a scomparsa con spalle in fibrocemento e pannelli di materiale isolante, guida in alluminio incorporate con spazzolino, sul lato interno della cassa sono previsti l'alloggiamento dell'avvolgibile e i collegamenti elettrici del motore, la predisposizione per le zanzariere.

## **Serramenti interni**

I portoncini d'ingresso di marca Metalnova o Bauxt o similari saranno blindati con pannelli di finitura esterno ed interno in legno, lisce, colori da definire.

Le porte interne cieche a battente o scorrevoli ove indicate in planimetria, saranno di misure standard; con finitura di laminato bianco o similare, anta tamburata con bordo perimetrale impiallacciato e ferramenta standard.

## **Impianti**

### **Condotte di scarico**

Il fabbricato sarà dotato di condotte di scarico in polietilene alta densità rinforzati con fibre minerali durante il processo produttivo, tipo GEBERIT .

### **Impianto ascensore**

L'impianto ascensore condominiale avrà una portata di Kg 480 con 5 fermate. La cabina avrà dimensioni di luce netta di cm 80x120 e 220 di altezza, pavimento in marmo o pietra come i pianerottoli di arrivo. Rivestimento in skinplate, corrimano, illuminazione con cielino a fori sparsi con faretti led, specchi a mezza parete, pulsanti luminosi , display di posizione.

### **Impianto idrico sanitario**

L'impianto idrico-sanitario è fornito completo di collegamento al servizio acquedotto con filtro a calza per filtrare le impurità granulose e predisposto per il trattamento dell'acqua con polifosfati sulla linea di ingresso. Il sistema è costituito da rete d'acqua fredda e da rete d'acqua calda con tubazioni in multistrato e in polipropilene. Saranno realizzati 1 attacco lavatrice, 1 bagni ed 1 collegamento cucina.

### **Impianto riscaldamento radiante (su richiesta)**

Predisposizione per impianto radiante a pavimento con isolante perimetrale per la dilatazione del massetto, pannelli in polistirolo espanso ad alta densità, barriera antivapore, tubazioni in polietilene ad alta densità multistrato con barriera antiossigeno. Collettori modulari integrati con divisione impianto in zona giorno e zona notte, testine elettriche per la regolazione degli impianti.

### **ACS e riscaldamento**

Pompa di calore opportunamente dimensionata per riscaldamento invernale, raffrescamento estivo e produzione di acqua calda sanitaria con sistema di accumulo secondo quanto previsto dal progetto .

Nel bagno sarà installato scaldasalviette opportunamente dimensionate in acciaio o alluminio a scelta della Direzione Lavori (ad es. Irsap mod. Ares, Fondital mod. Cool) ad integrazione dell'impianto a pavimento.

### **Impianto condizionamento**

Installazione di impianto con sistema a split secondo le specifiche di progetto ;

## **Impianto elettrico**

Impianto elettrico civile con linea Vimar serie Plana .

Nelle unità immobiliari saranno realizzati i seguenti impianti:

- Impianto distribuzione luce, F.M.
- Impianto viceo-citofonico
- Impianto satellitare TV
- Impianto di messa a terra
- Impianto telefonico
- Impianto illuminazione condominiale
- Oscuranti avvolgibili elettrocomandati
- Predisposizione condominiale per banda larga come da normativa  
(vedere schere tecniche allegate)

## **Impianto allarme (su richiesta)**

Predisposizione su richiesta di impianto antiintrusione con punti alimentazione per rilevatori, sensori finestre, sirena, chiave ingresso, punto centrale allarme.

## **Impianto Citofonico**

Impianto citofonico con cornetta (marche Urmet, Biticino, Elvox)

## **Impianto TV**

Impianto Tv digitale terrestre e predisposizione impianto satellitare.

## **Impianto fognatura**

Impianti di smaltimento acque nere di scarico in materiale sintetico tipo GEBERIT o similare, completo di rete di ventilazione

## **Impianto fotovoltaico**

Impianto fotovoltaico condominiale costituito da moduli fotovoltaici da 400 wp in silicio policristallino ad alta efficienza, inverter, linee di collegamento. I pannelli saranno il più possibile integrati nella copertura per limitarne l'impatto visivo.

## **Certificazioni impianti e classe energetica**

Tutti gli impianti a servizio degli edifici e delle unità immobiliari sono certificati secondo le normative vigenti quali D.M. 37/2008 e successive integrazioni.

L'edificio sarà corredato da un fascicolo contenente tutti i riferimenti tecnici degli impianti e delle ditte installatrici.

L'edificio sarà realizzato in classe energetica "A4" e dotato dei relativi certificati, redatti secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti.

La Promittente Venditrice si riserva di fornire ulteriori scelte opzionali senza sovrapprezzo sulla base delle occasioni che si dovessero di volta in volta presentare presso i fornitori rammentando che esse potranno essere limitate nelle disponibilità di quantità e di tempistiche di scelta.

Si allegano schede tecniche impianti :

scheda 1 : sanitari ;

scheda 2 : rubinetterie ;

scheda 3 : climatizzazione ;

## **Riferimenti**

Progettista e Direzione Lavori : Arch. Zamarian Alessandro

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente documento, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, il Direttore dei Lavori e la Committenza si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Promittente Venditrice, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Le opere non contemplate o non meglio specificate nella presente descrizione saranno eseguite a discrezione dalla ditta esecutrice.