



VILLA *S*OPHORA

Almese



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Ristrutturazione e ampliamento villa padronale
Via Avigliana, 93
Almese

Progettazione e Dir. Lavori

Studio Kha – Via Sacchi 28 -Torino

Arch.Stefano Vellano

Arch. Marta Boeri

General Contractor

GHS S.R.L. – Via Monti 11/6 - Orbassano

PREMESSA

Il presente documento ha la finalità di esporre le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto.

Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

I marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti e potrebbero essere suscettibili di modifiche e variazioni che si rendessero necessarie dovute a irreperibilità dei prodotti.

In fase di realizzazione la Direzione Lavori si riserva, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto, le varianti che si rendessero necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare il valore economico delle singole unità immobiliari.

Tutti gli interventi e le relative varianti dovranno essere approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

CONCEPT

Situata in una zona residenziale a pochi passi dal centro di Almese e circondata da un parco privato, Villa Sophora sarà oggetto di una totale ristrutturazione e un'ampliamento, che prevede anche una totale riqualificazione energetica e si propone di rivisitare in chiave contemporanea il fabbricato preesistente, già connotato da una pregevole architettura.

Il progetto prevede la realizzazione di unità abitative con tagli e layout flessibili, studiate sulla particolarità dell'edificio e facilmente modulabili in base alle esigenze di mercato, rese affascinanti dalla presenza di giardini privati, terrazzi e giardini d'inverno.

Tutte le unità saranno personalizzabili grazie ad un capitolato con un'ampia scelta di materiali e alla possibilità di gestire e controllare la propria casa grazie alla predisposizione di sistemi di domotica.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Facciata, vano scale e parco

Con il supporto tecnico di specialisti del settore e nel rispetto delle direttive impartite dai tecnici del Comune di Almese, verranno rimodernate le parti comuni dell'edificio e il parco circostante, così da proporre il manufatto seguendo lo stile architettonico ad oggi esistente, inserendo materiali ecocompatibili, che renderanno Villa Sophora unica nel suo genere.

Verranno messi in opera interventi di ripristino e riqualificazione delle facciate esistenti con una ripresa cromatica delle superfici e rivestimenti con materiali innovativi e un ampliamento volto alla creazione di nuove unità abitative.

Verranno rivisti e realizzati nuovi balconi e terrazzi al primo e secondo piano con l'inserimento di giardini d'inverno. Nuovi giardini privati circondaeranno le abitazioni del piano terra garantendo il giusto equilibrio tra verde privato e condominiale.

Pareti divisorie e controsoffitti

Le pareti di separazione tra le diverse unità immobiliari e verso i vani scale e le tramezzature interne delle unità immobiliari, saranno realizzate in muratura tradizionale o con tecnologia a secco con interposto isolamento termico/acustico, nel pieno rispetto della normativa termo/acustica vigente.

Dove necessario, potrebbero essere realizzati ribassamenti tecnici in cartongesso.

Il tutto come da progetti esecutivi e indicazioni della Direzione Lavori.

Per lavorazioni difformi e per l'inserimento di corpi luminosi nei controsoffitti verrà effettuato e preventivato uno studio e una progettazione *ad hoc*.

Tetto

Le parti in ampliamento prevedono coperture piane con isolamento termico esterno realizzato con materiali ecocompatibili.

Le parti di copertura a falde preesistenti, prevedono anch'esse struttura portante lignea, con le opportune coibentazioni.

Impianto Termico e climatizzazione

L'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento sarà di tipo centralizzato con satelliti di gestione e contabilizzazione separata per ciascuna unità immobiliare.

L'impianto di raffrescamento centralizzato con contabilizzazione dei consumi e regolazione autonoma della temperatura, sarà di tipo idronico con immissione di aria fresca all'interno delle unità abitative per mezzo di appositi climatizzatori. La tecnologia idronica è una soluzione eco-compatibile in quanto utilizza l'acqua refrigerata invece che il gas R32.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà anch'essa centralizzata con contabilizzazione dei consumi.

L'utilizzo dei pannelli radianti a bassa temperatura è sinonimo di comfort: l'uniforme ripartizione delle temperature all'interno degli ambienti genera una piacevole sensazione di benessere fisico.

La contabilizzazione dei consumi sarà indipendente e gli impianti di riscaldamento e raffrescamento saranno pienamente regolabili anche da remoto.

Ventilazione e aerazione

Per garantire condizioni di salubrità e di comfort i locali saranno dotati, ove necessario, di idonei sistemi di ventilazione forzata che permetteranno il rinnovo dell'aria e il controllo dell'umidità.

La soluzione individuata, prevede l'uso di macchine che consentono il ricambio d'aria per un efficace controllo delle condizioni igrometriche con un ricambio costante ed automatico evitando, altresì, la formazione di muffe e condense.

Impianto elettrico

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto elettrico conforme alle norme vigenti con tutte le predisposizioni per la domotica di gestione delle funzioni interne delle unità abitative; saranno integrati delle seguenti funzionalità:

- Predisposizione impianto antintrusione
- Controllo carichi: forno lavastoviglie, piano cottura, lavatrice
- Spegnimento centralizzato luci
- Predisposizione di collegamento per connessioni internet
- Luci a led di emergenza
- controllo e gestione da remoto dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento

Gli impianti dei singoli alloggi prevederanno la separazione dei circuiti luce e forza con protezioni collocate in apposito quadretto da incasso posizionato in prossimità dell'ingresso di ciascuna unità abitativa.

La serie civile proposta è Biticino – “Living Now”

Impianto Videocitofonico

Ogni appartamento sarà dotato di videocitofono con monitor a colori .

Impianto Telefonico

Predisposizione di impianto telefonico dalle singole unità fino al quadro generale di allacciamento.

Impianto di Allarme

Ogni appartamento sarà fornito di predisposizione per impianto di allarme volumetrico interno.

Impianto TV Satellitare

È prevista l'installazione di un'antenna TV e di una parabola condominiale per la ricezione dei canali digitali terrestri e dei canali satellitari. Le prese TV per la ricezione del digitale terrestre sono previste in soggiorno ed in tutte le camere da letto, la satellitare in soggiorno.

Impianto idrico

Ciascun alloggio sarà dotato di impianto idrico con fornitura di acqua fredda e calda, agli apparecchi igienico-sanitari e di impianto di scarico dei reflui attraverso colonne montanti opportunamente isolate e aerate. Gli scarichi saranno collegati ai collettori comunali.

In particolare la dotazione standard di ogni unità avrà:

- n. 1 punto adduzione e scarico acqua per locale cucina (lavello + lavastoviglie);
- n. 1 punto adduzione e scarico acqua lavatrice e asciugatrice;
- n. 4 punto adduzione e scarico acqua in bagno (1 lavabo, 1 wc, 1 bidet, 1 vasca o doccia);
- n. 1 termoarredo con regolazione di temperatura per bagno.
- n. 1 punto adduzione e scarico acqua fredda in terrazzi superiori a 25 mq.

Ascensore

Sarà installato all'interno del vano scala, un ascensore con sistema di sollevamento di tipo oleodinamico molto silenzioso, a tutto vantaggio del comfort per i passeggeri e per le aree circostanti. Il perfetto livellamento al piano sarà garantito dal nuovo sistema di controllo che renderà più fluide le accelerazioni e le decelerazioni.

FINITURE APPARTAMENTO TIPO

Le nostre finiture

Le finiture interne sono state studiate per dare un forte carattere identificativo a ciascuna unità collimando con la forte connotazione dello studio architettonico dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Pavimenti zona giorno, zona notte e bagni

Prevista la scelta tra: pavimentazioni in Gres in vari formati o Parquet di legno prefinito, sia nelle zone giorno, che notte. Il tutto visibile all'interno dello showroom di riferimento, con possibilità di variazioni sulla tipologia dei materiali proposti.

Rivestimenti bagni

Il rivestimento dei bagni è previsto ad altezze variabili fino ad un massimo di 2.20 m a scelta tra: effetto cemento, effetto marmo, piccoli formati smaltati e colorati.

Il tutto visibile all'interno dello showroom, con possibilità di variazioni sulla tipologia dei materiali proposti.

Sanitari e rubinetteria

È prevista la dotazione di sanitari sospesi o filo muro tondi o quadrati di marche primarie, tutte di colore bianco, con lavabi a ciotola in appoggio su piani di diversa finitura.

La rubinetteria sarà anch'essa di marche primarie con finitura cromata o satinata.

Sono da computarsi a parte le installazioni speciali o per diversamente abili.

Pavimenti terrazzi/balconi

La pavimentazione dei balconi è prevista in gres effetto pietra o cemento.

Serramenti e porte interne

Serramenti sono previsti in legno laccato o PVC di ultima generazione con alte prestazioni in termini di isolamento termico e acustico.

Le tapparelle in alluminio preverniciato coibentato saranno comandate elettricamente.

Le porte interne a battente/scorrevoli dal disegno contemporaneo, saranno in legno con finitura laccata a scelta nei colori previsti a capitolato.

Ad ogni porta verrà abbinata una maniglia effetto cromo satinato o lucido

Porte Blindate

Sono previsti portoncini blindati per l'ingresso nelle unità immobiliari con gruppo di chiusura di sicurezza con cilindro Europeo con chiave unificata, rivestimento interno ed esterno liscio e classe di sicurezza 3 o superiore.

NORME GENERALI

La proprietà si riserva il diritto di modificare o sostituire materiali o forniture illustrate nella presente relazione tecnico descrittiva "Capitolato descrittivo dei lavori" per motivi tecnici e normativi o per richiesta della Direzione Lavori.

Tutte le finiture sopra elencate sono esposte presso gli showroom dei rispettivi fornitori, dove si potrà valutare direttamente la qualità e l'eleganza dei materiali e delle tecnologie utilizzate.