

RECUPERO RESIDENZIALE VIA Veglia

LOFT CITTADINI via Veglia

L'IDEA

La rigenerazione urbana e la massimizzazione della sostenibilità degli edifici in termini, sia di consumo energetico che di comfort climatico ed acustico, è la vera sfida che ci accompagnerà nei prossimi anni.

“Limitiamo il consumo di territorio salvaguardando il paesaggio e l'ambiente; attenti alla sostenibilità”

La riduzione del consumo del suolo ed il recupero funzionale delle aree marginali e decontestualizzate della città, la corretta identificazione dei reali bisogni della città e dei cittadini è l'ispirazione del nostro progetto

Il capitolato tecnico commerciale nasce dall'esigenza di dotare i Nostri clienti di un supporto che descriva come sarà realizzata la riqualificazione ed il cambio di destinazione d'uso dell'edificio nel suo complesso e delle varie unità immobiliari in particolare.

La presente specifica riguarda le opere di riqualificazione di un fabbricato ex magazzino in via Veglia a Torino con la realizzazione di quindici unità immobiliari “LOFT” ad uso di civile abitazione.

VERIFICA STRUTTURA ESISTENTE

Si è provveduto alla verifica statica dell'intero fabbricato. Saranno realizzate opere di rinforzo strutturale locali e di completamento.

TAGLIO SOLAIO

Verrà realizzato un taglio del solaio esistente con aggiunta di rinforzi portanti per garantire più luce e spazi privati esterni nella zona centrale del fabbricato confinanti con il muro di divisione esterna

COPERTURA

Il tetto esistente in C.A. sarà opportunamente rinforzato, affinché esso possa accogliere i terrazzi pertinenziali delle unità immobiliari sottostanti. La copertura verrà adeguatamente coibentata mediante l'inserimento di un materassino di isolante all'estradosso.

Impermeabilizzazione dell'estradosso del solaio adibito a terrazzo e giardino pensile con 2 guaine a base di bitume dello spessore mm. 4+4 armate in poliestere a filo continuo, posate a fiamma con giunzione sfalsate e relativo telo di nailon. E' compresa la realizzazione di: sottostante massetto di sabbia e cemento dello spessore medio di cm. 4 con le adeguare pendenze per garantire lo smaltimento delle acque meteoriche.

TAMPONAMENTI E MURI DIVISORI

Le tramezzature interne di divisione tra le unità immobiliari saranno realizzate in muratura o pannelli di cartongesso opportunamente dimensionati secondo i dettami della relazione tecnica energetica allegata al progetto.

CANALI DI GRONDA - TUBI DI DISCESA

Le gronde, le faldalerie ed i tubi di discesa saranno situati in esterno e saranno in acciaio verniciato, di adeguato spessore e convogliati in pozzetti di raccolta ispezionabili nel numero idoneo al regolare smaltimento delle acque piovane che confluiranno nella fognatura bianca comunale.

ISOLAMENTI MURI INTERNI ED ESTERNI

Le murature perimetrali che confinano su locali attigui o su cortili limitrofi, saranno opportunamente isolate dall'interno, con stratificazioni di isolante e pannelli in cartongesso. Le murature che si affacciano su interno cortile verranno dotate di cappotto termico, con strato di rasante e di idropittura con colorazione determinata dalla Direzione Lavori.

INTONACI INTERNI

Tutti i locali interni delle abitazioni saranno intonacati in malta di calce idraulica con soprastante grassello di calce sia le pareti verticali che orizzontali. E' previsto il rinzafo per le pareti che verranno rivestite in materiale ceramico.

SCALE ESTERNE

La scala esterne di collegamento con il piano terrazzato avrà una struttura moderna e leggera sarà costruita, comprensiva dei gradini e balaustra, ancora da definire con la D.L.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sarà realizzato un massetto di sottofondo alleggerito dello spessore necessario per un adeguato isolamento acustico e rivestimento dei tubi degli impianti. Sul solaio sarà posta una guaina della Index tipo Fonostop Duo per l'abbattimento della trasmissione dei rumori tra le singole unità immobiliari.



I pavimenti delle zone a giorno, soggiorni, cucine e bagni saranno eseguiti con piastrelle di grès porcellanato tipo finto legno o finto marmo delle dimensioni 120x20, 40x40 e 30x60 o simili di prima scelta compreso l'adeguato sottofondo a quota di progetto. La posa dei pavimenti sarà fugata ed in ortogonale.



Saranno posti in opera rivestimenti con piastrelle di grès porcellanato sulla parete dei bagni in cui l'altezza del rivestimento sarà di ml. 2,20. Dette piastrelle, di prima scelta, avranno le dimensioni di 20x20, 20x25, 15x30, 40x40 e 30x60 o simili poste in opera con apposito collante. La posa dei rivestimenti sarà ortogonale e accostata.

Le porte interne saranno a pannello pieno con ante in legno stratificato listellare, rivestite in essenza pannello bianco spazzolato e munite di adeguate maniglie con design moderno della ditta DOORARREDA, e/o simili;



TL 04 door – 80 x 210 cm
finitura bianco spazzolato / brushed white finish
→ telaio cassa trend / trend body frame
→ inserto alluminio / aluminium insert

VELUX

I velux orizzontali saranno della dittae sistemati nelle modalità:
(APPENA SCELTE)



Il cancello di ingresso pedonale sarà quello esistente, in ferro a disegno semplice con scatto elettrico d'apertura.

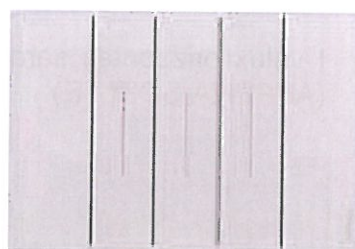
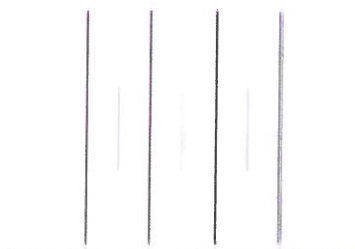
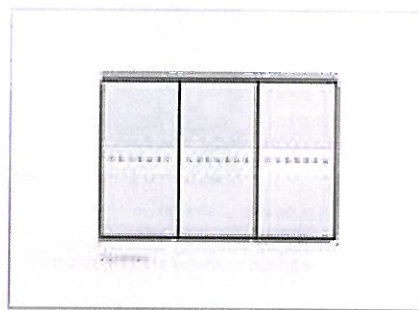
IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito a regola d'arte completo in ogni sua parte ed in ottemperanza alla normativa di legge vigente ai sensi del Decreto Legge n. 37 del 22 gennaio 2008 e verrà certificato a fine lavori.

Tutte le prese di corrente normali e le prese di corrente per usi elettrodomestici avranno il polo a terra collegato con apposita rete e terminante con messa a terra con dispersore fisso nel terreno entro apposito pozzetto conforme alle norme C.E.I.

Gli impianti saranno posti sottotraccia, in tutti gli alloggi sarà fornita e posta in opera la centralina da incasso completa di salvavita in tutto secondo i progetti degli impianti elettrici eseguiti da tecnico specializzato.

Le placche, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico saranno della marca Bticino Livinglight o Now e/o simil



La distribuzione dei punti sarà particolareggiata con la relativa planimetria del progetto dell'impianto elettrico allegato:

| SIMBOLO | DENOMINAZIONE | SIMBOLO | DENOMINAZIONE |
|---------|--|---------|--|
| | INTERRUTTORE UNIPOLARE | | CONDUTTORE IN C _a NUDO 35mm ² |
| | DEVATORE | | FIASIRA EQUIPOTENZIALE |
| | PULSANTE UNIPOLARE | | ALIMENTAZIONE ESTRATTORE ARIA |
| | PULSANTE UNIPOLARE CON COMANDO LUMINOSO | | GRUPPO DI MISURA ENEL |
| | INTERRUTTORE BIPOLARE | | QUADRO DI DISTRIBUZIONE |
| | PRESA STANDARD ITALIANO 10/16A | | PULSANTE A TIRANTE |
| | PRESA UNEL P40 10-16A | | SUCNERIA |
| | PUNTO DI ALIMENTAZIONE GENERICO | | PULSANTE CON TARGA PORTANOME - SUCNERIA INGRESSO |
| | ALIMENTAZIONE IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA PUNTUALE - POSIZIONE DA DEFINIRE CON TERMICO | | PUNTO VIDEO CITOFONICO INTERNO |
| | PUNTO DI ALIMENTAZIONE VELUX | | PUNTO CITOFONICO ESTERNO |
| | PUNTO DI ALIMENTAZIONE CONDIZIONATORE | | ELETTROSERRATURA |
| | PREDISPOSIZIONE PUNTO LUCE A SOFFITTO | | TERMOSTATO AMBIENTE con COLLEGAMENTO ELETTROCALVOLA CASSETTA CONTABILIZZAZIONE |
| | PREDISPOSIZIONE PUNTO LUCE A PARETE | | PRESA TELEVISIONA (TV) - SATELLITARE (ST) |
| | ALIMENTAZIONE STRISCIA LED SOTTO MELETTA SVILUPPO E DISPOSIZIONE DA DEFINIRE | | PRESA TELEFONICA |
| | PREDISPOSIZIONE PUNTO LUCE FARETTO INCASSO | | PUNTO RADAR IMPIANTO ANTIFURTO |
| | CORPO ILLUMINANTE AUTONOMO DI EMERGENZA S.E. ESTRAIBILE | | PUNTO INSERITORE A CHIAVE IMPIANTO ANTIFURTO |
| | COMANDO APRI-CHIUDI TAPPARELLA | | PUNTO SERENA ESTERNA IMPIANTO ANTIFURTO |
| | CASSETTA DI CONTABILIZZAZIONE CALORE, POSIZIONE DA DEFINIRE CON PROGETTISTA TERMICO | | SCATOLA VUOTA PREDISPOSIZIONE TELEFONO - TV |

IMPIANTO ELETTRICO NELLE PARTI COMUNI E CORTILE ESTERNO

Saranno posizionate per ogni unità immobiliare, in facciata nella posizione dettata dalla D.L., un punto luce esterno ad illuminazione a led, compreso il corpo illuminate. Inoltre saranno posizionate delle strisce di led per l'illuminazione indiretta del cortile. Verrà predisposto un punto luce sul soprastante terrazzo di ogni unità immobiliare.

Impianto Videocitofonico

Verrà installato un impianto videocitofonico completo modello "URMET" o similari.

L'intero edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico a tetto per produzione di energia elettrica a servizio degli impianti comuni all'edificio stesso.

IMPIANTO TERMICO

Ogni alloggio verrà servito dal riscaldamento centralizzato di acqua calda sanitaria in pompa di calore aria/acqua.

Ogni unità abitativa disporrà di un satellite per la contabilizzazione individuale.

L'intero impianto disporrà delle classi energetiche seguendo la legge 10 Cat. A/4.

Verrà installata anche un'impianto di climatizzazione con motore esterno dove sarà funzionale come raffrescamento e riscaldamento per ottimizzare i consumi

Ogni alloggio sarà dotato di un impianto di emissione a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento costituiti da: pannello coibente spessore 60 mm + pannello per riscaldamento a pavimento spessore 30 mm + 20mm di bugne, tubazioni in polietilene ad alta densità e massetto specifico.

Ogni alloggio sarà fornito di sistema di condizionamento estivo in pompa di calore con sistema a split composto: da unità esterna e due unità interne.



IMPIANTO IDRICO\SANITARIO

Saranno eseguite tutte le reti per la distribuzione ed alimentazione idrica con la fornitura e posa in tutte le opere di tubazioni in polipropilene reticolato e saldato dalla rete idrica agli alloggi. Tutte le tubazioni per reti di distribuzione idrica saranno d'adeguata sezione per avere una normale pressione d'esercizio sino ai punti d'utilizzazione.

Saranno fornite e poste in opera le seguenti apparecchiature

Cucina: attacco per lavastoviglie elettrica composto da rubinetto completo di scarico speciale con sifone e attacco per lavello;

Bagno: una vasca di misura adeguata o un piatto doccia resinato bianco di misure adeguate, un lavabo in porcellana vetrificata bianca, un vaso WC in porcellana vetrificata bianca munito di sedile di plastica pesante bianca e cassetta di cacciata ad incasso della Geberit, un bidè in porcellana vetrificata bianca filomuro

Un attacco per lavatrice per ogni unità abitativa.

I sanitari del tipo filomuro saranno marca Atria o simili e la rubinetteria sarà marca Grohe linea Eurostyle o simili.

FOGNATURA E SCARICHI

Il fabbricato avrà una doppia rete di fognatura, una bianca per le acque meteoriche ed una nera per le acque reflue, entrambe collegate alla fognatura comunale.

a) fognatura bianca: ai piedi di ogni colonna di scarico pluviale verrà sistemato un pozzetto sifonato prefabbricato: da questo dipartirà la fognatura orizzontale in P.V.C. pesante che si immetterà nella fognatura comunale.

b) fognatura nera: gli scarichi verticali dei bagni, lavelli, etc. saranno in P.V.C. pesante; le colonne termineranno all'esterno in un pozzetto sifonato con chiusino. Da questi pozzetti la fognatura seguirà un percorso orizzontale con le opportune pendenze per immettersi nella fognatura comunale.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Sarà ricavata all'interno della suddetta recinzione un'isola ecologica, posizionata dove deciderà la Direzione Lavori

Verranno realizzate le dilimitazioni delle aree per la creazione di posti auto esterni n
15

Eventuali varianti richieste dal cliente dovranno essere concordate con l'impresa appaltante la quale quantificherà preventivamente l'eventuale differenza prezzo a carico esclusivo del cliente stesso
