

Regione Lombardia

COMUNE di MONTICHIARI

PROVINCIA di BRESCIA

DESCRIZIONE GENERALE DEL SISTEMA DI COSTRUZIONE E DI FINITURA DEL
FABBRICATO RESIDENZIALE
costituito da n.3 villette (S3.5)



Energia rinnovabile: pannelli solari, impianto fotovoltaico

Risparmio energetico: impianto termico radiante a pavimento, generatore in pompa di calore,....

Qualità e comfort, predisposizione: aspirazione centralizzata, impianto di climatizzazione estiva, VMC (ventilazione meccanica controllata), impianto antintrusione, impianto addolcitore,.....

1) – FONDAZIONI:

Struttura antisismica

Le strutture di fondazione saranno del tipo continuo sotto le murature portanti, a trave rovescia o del tipo a plinto sotto i pilastri, in relazione alle caratteristiche del terreno.

I calcoli statici saranno eseguiti nel rispetto della Legge in vigore.

Tutti i calcestruzzi relativi alle fondazioni armate ed ai plinti, saranno confezionati con cemento tipo Rck 30 N/mm² e il ferro delle armature sarà ad aderenza migliorata tipo B450C.

2) – STRUTTURE PORTANTI VERTICALI:

Saranno realizzate con strutture in C.A. e tamponamenti perimetrali in muratura con blocchi di laterizio porizzato spessore cm.30.

Le strutture in C.A. saranno costituite da pilastri gettati entro casseri con calcestruzzo tipo C25/30 (Rck 30 N/mm²) ed armatura con acciaio tipo B450C ad aderenza migliorata.

Le murature interrato saranno eseguite in cls. armato con adeguata impermeabilizzazione muro contro terra, costituita da guaina catramata e protezione meccanica con idonea membrana.

Le murature perimetrali dei piani fuori terra, saranno in laterizio porizzato.

3)– VESPAI E PAVIMENTI:

Il vespaio ove previsto sarà composto di ghiaione pezzatura cm. 2-4 ben costipato/igloo, con sovrastante pavimento in battuto di cls. da cm. 10 circa.

4)– STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI:

I solai piani saranno realizzati in travetti prefabbricati a traliccio con fondello in laterizio e pignatte in laterizio con altezza adeguata, cappa superiore in cls da cm. 4 circa e rete elettrosaldata diam. mm. 5 a maglie cm. 20x20. Per il primo orizzontamento saranno realizzati con solai tipo "lastral".

I calcoli di tali solai saranno eseguiti nel rispetto della Legge in vigore e garantiranno la portata corrispondente ai sovraccarichi accidentali per civili abitazioni.

Le travi e i balconi saranno gettati entro casseri con cls. tipo Rck 300 N/mm². con cemento R 325 ed armate con acciaio tipo B45C ad aderenza migliorata, la sezione dei getti delle travi sarà eseguita a seconda delle esigenze strutturali.

5)– COPERTURA E OPERE DA LATTONIERE:

La copertura sarà eseguita con solaio orizzontale in laterocemento intonacato e muricci e tavelloni, il tutto adeguatamente isolato con sovrastante manto di copertura impermeabile.

Le gronde di copertura, ove presenti, saranno in cls. con rivestimento a cappotto e/o in legno.

Su tali gronde verranno posati i canali di gronda e la lattoneria di idonei sviluppi in lamiera preverniciata colore grigio chiaro o similare.

I canali pluviali saranno previsti con tubi a sezione tonda di diam. mm. 80-100, in lamiera preverniciata colore grigio chiaro o similare.

6)– TRAMEZZATURE INTERNE:

Saranno realizzate in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm. 8 o 12 per le pareti divisorie zone sanitari bagni.

7)– COLLEGAMENTI VERTICALI:

Saranno realizzati da scale in calcestruzzo tipo Rck 30 N/mm². e cemento, armate con acciaio tipo B450C ad aderenza migliorata, come previsto dai calcoli statici eseguiti nel rispetto della vigente normativa.

8)– ISOLAMENTI:

L'isolamento della copertura verrà realizzato con adeguato materassino isolante.

L'isolamento delle pareti perimetrali fuori terra, verrà realizzato mediante isolamento esterno a cappotto, spessore cm.13 circa, costituito da (*1) :

- collante di tipo in pasta di resine miscelato con cemento;
- isolanti in pannelli di polistirolo o polistirene espanso sinterizzato, densità circa 20-25 kg./m³;
- profili di base in alluminio preverniciato, se necessario;
- rete di armatura in fibra di vetro, con collante dello stesso tipo di cui sopra;
- finitura esterna con spatolato tipo "venezia".

Il tutto secondo le direttive e normative vigenti.

9)– RETE DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI:

Nelle murature saranno previste tubazioni per lo sfiato delle esalazioni/aerazioni e gli scarichi dei bagni, lavanderie e della cottura che saranno in pvc di adeguata sezione e tipologia, i tubi dell'impianto idrosanitario, le tubazione degli impianti elettrico, telefonico, citofonico e TV.

10)– INTONACI:

Gli intonaci interni di tutti i piani e locali sarà completo finito al civile.

11)– SERRAMENTI:

Serramenti esterni per finestre e porte finestre fuori terra, dotati di zanzariere, saranno in pvc, completi di vetro camera basso emissivo, ferramenta metallica e gocciolatoio in alluminio, coprifili, scuri per esterni in alluminio.

Portoncini d'ingresso blindati con pannello esterno laccato.

Porte interne cieche lisce, ad un'anta, con struttura in essenza di legno e finitura in laminatino, complete di coprifili, imbotte nei diversi spessori, ferramenta finitura acciaio.

12)– TINTEGGIATURE:

Le pareti interne dei locali saranno tinteggiate a due mani di tempera colore bianco, previa mano di fondo.

Le pareti esterne saranno finite con spatolato finitura tipo "venezia", come specificato nell'art. n.8.

13)– BATTISCOPIA:

Zoccolino a pavimento in legno duro nei piani fuori terra, pvc o in ceramica ricavata dal taglio delle mattonelle nel P. int.

14)– IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO:

Sono previsti impianti di riscaldamento autonomi a pannelli radianti.

Il dimensionamento dell'impianto dovrà essere eseguito rispettando scrupolosamente le leggi e la normativa, vigenti.

Il generatore potrà essere con sistema ibrido o totalmente alimentato ad energia elettrica, completo di tutti gli accessori atti a garantire un perfetto funzionamento.

Detto generatore dovrà essere dimensionato, oltre che per il fabbisogno termico per il riscaldamento dell'abitazione, anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Saranno installati pannelli solari nel rispetto delle vigenti normative.

Tubazioni primarie incassate nelle murature e isolate con guaina. Tubazioni radianti contenute in appositi pannelli isolanti.

L'impianto sarà dimensionato e realizzato nel rispetto della normativa vigente per l'installazione degli impianti e per il contenimento del consumo energetico, garantendo un perfetto funzionamento.

Le unità immobiliari saranno dotate di servizi igienici con sanitari marca IDEAL STANDARD, mod. Connet sospeso, muniti di adeguate rubinetterie con miscelatore.

Ogni unità abitativa sarà dotata della predisposizione per impianto di condizionamento in funzione alle necessità.

Tutte le unità abitative saranno dotate di angolo lavanderia con vaschetta lavatoio in porcellana e attacco lavatrice.

L'impianto di distribuzione idrica comprende anche attacco d'acqua per esterno.

Ogni unità abitativa sarà munita di predisposizione per impianto di addolcitore d'acqua.

15)– IMPIANTO ELETTRICO:

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto elettrico rispondente alla Norma CEI e conforme ai regolamenti in vigore.

I punti luce e le prese di corrente saranno in numero adeguato per la regolare funzionalità dei locali.

Ogni unità immobiliare sarà inoltre dotata di una centralina e di un salvavita, dell'impianto citofonico con citofoni ogni appartamento, predisposizione impianto telefonico, l'impianto per la TV sarà eseguito fino all'imposta dell'antenna.

Ogni unità abitativa sarà dotata della predisposizione per impianto antifurto alle aperture esterne;

Predisposizione ventilazione meccanica controllata puntuale (VMC);

Pannelli solari fotovoltaici.

16)– PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

I pavimenti dei locali abitativi al piano terra e primo saranno in gres porcellanato posati in diagonale fugato o lineare, in funzione alle dimensioni del formato scelto.

al piano interrato, e per i box auto, saranno in gres porcellanato, posati linearmente su apposita caldana. I rivestimenti dei servizi igienici e della porzione di parete (vaschetta lavatoio, in lavanderia), saranno in ceramica smaltata, la posa verrà eseguita linearmente con apposite colle e sigillature con cemento bianco.

Il rivestimento dei bagni sarà eseguito fino ad un'altezza di m. 2.00 circa.

17)– OPERE DA MARMISTA:

I marmi delle soglie delle porte d'ingresso e delle porte finestre saranno realizzati in marmo di Botticino o simile, spess. cm. 3 circa.

I marmi ai davanzali delle finestre saranno realizzati in marmo di Botticino o simile, spess. esterno cm. 5 circa, spess. interno cm. 3 circa.

Le scale saranno rivestite in marmo di Botticino o simile, lucidato squadrato con lastre spess. cm. 3 circa per le pedate e spess. cm. 2 circa per le alzate.

18)– SMALTIMENTO ACQUE NERE-METEORICHE:

Lo smaltimento delle acque nere sarà garantito mediante impianto e rete eseguiti nei rispetti delle normative in vigore, così come gli scarichi provenienti dalla cucina e lavanderia, con collegamento alla pubblica fognatura.

La quantità di fosse, pozzetti, tubazioni e pezzi speciali sarà in numero e quantità sufficiente a garantire un perfetto funzionamento di tutto l'impianto.

Le acque meteoriche saranno convogliate e scaricate nel sottosuolo per mezzo di adeguati pozzi assorbenti.

Tutte le tubazioni e linee (acqua, enel, fognatura, telefono, ecc.) saranno ubicate nelle posizioni più idonee e seguiranno il percorso necessario per il fabbisogno del fabbricato.

19)– ASSISTENZA MURARIA E POSA IN OPERA:

Nel computo delle opere da imprenditore edile è compresa l'assistenza muraria alle seguenti categorie di lavori e la posa in opera dei materiali di seguito elencati:

- Opere da impermeabilizzazione;
- opere da lattoniere;
- opere di pavimentazione e rivestimento;
- opere da falegname;
- opere da fabbro;
- opere da imbianchino;
- opere da termoidraulico;
- opere da elettricista;
- opere da marmista.

20)– SISTEMAZIONI ESTERNE:

I marciapiedi perimetrali, portici e balconi, saranno pavimentati con materiale antigelivo, gres porcellanato.

Le recinzioni verso i lotti confinanti ed interne, saranno eseguite con muretto in cls. e superiore rete metallica plastificata.

La recinzione verso strada, sarà eseguita con muretto in cls. e superiore ringhiera in ferro zincato, smaltato (Forme e dimensioni da definire con la D.L.).

- La posizione dei cancelli carrai sarà definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, detti cancelli saranno con apertura elettrica.

21) – OPERE DA FABBRO:

Fornitura e posa di basculanti sezionali con apertura elettrica.

I parapetti scale e balconi verranno eseguiti a disegno semplice e posati in opera completi in ogni loro parte, zincati e smaltati.

Ringhiere e cancelli (pedonali e carrai) con ferri come sopra.

22) - VARIE:

- Sono a carico della P.P. ACQUIRENTE le spese per tutti gli allacciamenti relativi ad ogni utenza (Enel, telefono, fognatura, acqua, ecc.), l'accatastamento.
- Durante l'esecuzione dell'opera sarà cura della D.L. apportare tempestivamente e senza alcun preavviso, tutte quelle modifiche di natura tecnico-costruttiva che si riterranno necessarie per la buona riuscita dell'intervento, modificando, se necessario, i dati stereometrici del progetto e la disposizione originaria.
- Ogni modifica o variante richiesta dalla P.P. Acquirente dovrà essere approvata dalla D.L. e concordata con la P.P. Venditrice, salvo l'approvazione dei competenti uffici pubblici; il costo dell'opera (in modifica o variante) concordata, dovrà essere corrisposto alla P.P. Venditrice alla firma del contratto.

(*1) Riferimento Art.8, (O SIMILARE).

E' necessario arieggiare quotidianamente i locali durante tutto l'anno viste le elevate prestazioni di isolamento dell'involucro e serramenti, questo piccolo accorgimento previene la formazione di muffe.