

Complesso residenziale "Parco Maiole di Moncalieri"

CAPITOLATO:

SPECIFICHE TECNICO – COSTRUTTIVE

Il complesso residenziale "PARCO MAIOLE di MONCALIERI" si compone di n. 1 villa monofamiliare, n. 6 ville bifamiliari e n. 6 ville trifamiliari immerse nella verde precollina Moncalierese e servite da una viabilità interna ad anello con area verde centrale.

Una residenza elegante e confortevole costruita secondo criteri architettonici all'avanguardia, pensata per soddisfare i clienti più esigenti e realizzata per adattarsi al contesto urbano nel pieno rispetto della natura circostante.

L'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio rientra all'interno dell'attuazione del Piano Particolareggiato approvato con D.G.R. 33-204 del 12/06/2000, con un'area di mq 22.150 destinata a parco pubblico urbano collinare.

Le tipologie edilizie si distribuiscono su diversi piani: un piano interrato destinato a box doppio, tavernetta e lavanderia, un piano terreno per la zona giorno e un piano primo per la zona notte.

1. LA STRUTTURA

La struttura portante sarà del tipo multiforme a travi e pilastri in cemento armato.

Per le fondazioni è prevista una platea di fondazione dello spessore di 30 cm su cui sono disposti un vespaio areante e il massetto del piano interrato.

Per le strutture verticali sono previsti muri contro terra in cemento armato e pilastri in c.a. gettati in opera al piano interrato; ai piani superiori le strutture verticali saranno realizzate mediante setti o pilastri in cemento armato.

Per gli orizzontamenti sono previsti solai in laterocemento poggianti su travi in cemento armato in spessore di solaio.

I nuclei scala sono previsti con struttura in cemento armato gettati in opera.

Dimensioni, forme e caratteristiche delle strutture risulteranno da progetto elaborato dal Progettista delle opere in c.a., Ing. Francesco Fogliato, nel rispetto dello schema di distribuzione interna previsto nei disegni del progetto architettonico.

I sovraccarichi utili previsti saranno quelli stabiliti dalla vigente normativa riguardante la realizzazione di opere in cemento armato.

Il metodo di calcolo adottato per le verifiche dei vari elementi strutturali segue il D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e la Circolare 02/02/2009 n. 617 Istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni".

Le azioni sismiche sono valutate nel rispetto delle varie normative, come previsto dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

2. IMPERMEABILIZZAZIONI E COPERTURE

Le impermeabilizzazioni verranno eseguite con guaina impermeabilizzante posata a caldo.

Su tutte le murature perimetrali del piano interrato verrà posato, a rivestimento della guaina impermeabilizzante, apposito strato di protezione.

La copertura degli edifici è a falde inclinate, con struttura portante del tetto in legno lamellare abete rosso, classe di resistenza Bs11 e spessore delle lamelle da 40 mm, per uno spessore totale di 31,8 cm.

La struttura sarà composta da: travi di colmo, mensole esterne, diagonali di displuvio, travi e puntoni posati ad interasse variabile, come da progetto. L'assemblaggio avverrà mediante incastri ed unioni a mezzo di viteria metallica tipo Torx HBS.

Per quanto concerne i sottotetti abitabili (presenti solo ed esclusivamente nelle porzioni centrali delle ville trifamiliari) la struttura è comprensiva della fornitura di assito maschiato in perlinato essiccato in abete rosso, telo impermeabile all'acqua traspirante e isolamento termico con pannelli rigidi di polistirene sinterizzato, tipo Neopor addizionato con grafite.

Su una listellatura orizzontale reggi tegole verrà posato manto di copertura in tegole di terracotta modello portoghese di colore rosso.

Sull'intera struttura è previsto un trattamento impregnante ecologico all'acqua.

E' prevista inoltre la posa di listello parapasseri che permette l'areazione della sottotegola ed ha l'importante funzione di impedire agli uccelli di nidificare nello spazio sottotegola, impedendone l'ingresso.

Canali di gronda, pluviali di discesa, faldali e lattoneria in genere verranno realizzati in lamiera di alluminio preverniciato spessore 7/10.

3. ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

Le coibentazioni termiche saranno eseguite in rigorosa ottemperanza alle normative vigenti riguardanti il contenimento del consumo energetico e di quello acustico.

4. MURATURE ESTERNE ED INTERNE

Le murature esterne di tamponamento saranno di tipo tradizionale a cassa vuota di spessore variabile dai 40 ai 45 cm, costituite da due tramezzature, interna ed esterna, in mattoni forati di spessore 12 cm intonacate su entrambi i fronti e con intercapedine d'aria PAR. 3 cm sulla quale verrà applicato strato di polistirene estruso con pelle di spessore 10 cm; la parte interna della muratura sarà intonacata grezza.

I balconi saranno costituiti da blocco di solaio da 18 cm in calcestruzzo ordinario, massetto per pavimento da 6 cm, polistirene estruso con pelle da 10 cm, cartone catramato da 0,50 cm e finitura di piastrelle in ceramica da 1,50 cm, per un totale di 44 cm di spessore.

I divisori interni delle singole unità saranno realizzati con mattoni forati e malta di calce, per uno spessore totale di 10/15 cm.

Il divisorio interno tra le unità sarà invece composto da malta di calce, mattone semipieno, polistirene estruso con pelle, rinzafo, mattone semipieno e malta di calce.

Si ritiene doveroso segnalare, sin da ora, che potrebbero verificarsi, anche in tempi brevi, formazioni di crepe superficiali e piccole irregolarità a causa di escursioni termiche, lievi movimenti strutturali o al naturale ritiro del materiale.

I pilastri dei porticati, in cemento armato, saranno intonacati oppure rivestiti in pietra o in clinker a scelta dell'impresa costruttrice.

6. INTONACI INTERNI

Tutti i locali abitabili delle unità, con la sola esclusione dei bagni e delle cucine, saranno intonacati con intonaco tipo Pronto e finitura a gesso scagliola dello spessore minimo di mm 5.

Bagni e cucine saranno intonacati con intonaco civile; le parti destinate ad essere rivestite con piastrelle verranno invece intonacate con intonaco rustico.

7. INTONACI ESTERNI

Le pareti esterne dei fabbricati saranno rivestite in intonaco di tipo civile tinteggiato con colori scelti dall'impresa costruttrice e zoccolo in pietra di Luserna.

8. PAVIMENTI

Tutti i pavimenti verranno scelti dalla parte acquirente su campionatura predisposta dalla società venditrice, ad esclusione del rivestimento scale interne ove già posato.

Per i pavimenti degli alloggi saranno disponibili da capitolato:

cucina, soggiorno e bagni:

- piastrelle in gres porcellanato formato 80x80 - 60x60 con battiscopa coordinato
- piastrelle effetto legno formato 20x120 – 15x90 con battiscopa coordinati;

Camere da letto:

- piastrelle in gres porcellanato formato 80x80 - 60x60 con battiscopa coordinato
- piastrelle effetto legno formato 20x120 – 15x120 con battiscopa coordinato
- palchetto prefinito rovere verniciato naturale all'acqua con plance formato 150x2000 sp. 14 mm con battiscopa coordinato

Tutte le zone relative ai box auto, tavernetta e locale ad uso lavanderia saranno pavimentati in piastrelle in ceramica monocottura scelte dall'impresa costruttrice.

Le scale esterne avranno pavimentazione in pietra di Luserna con spessore 3 cm.

Le pavimentazioni dei terrazzi saranno realizzate in ceramica antigeliva.

La posa in diagonale è da considerarsi come extracapitolato, così come eventuali decori, greche e pezzi speciali.

La società garantirà la possibilità di personalizzare gli alloggi secondo il proprio gusto personale.

9. RIVESTIMENTI

Tutti i rivestimenti verranno scelti dalla parte acquirente su campionatura che la società venditrice predisporrà presso fornitore di propria fiducia.

Le tipologie di rivestimenti dei bagni e delle cucine previste da capitolato sono

- piastrelle in gres porcellanato tipo formato 60x120 - 80x80 - 60x60 - 30x60
- piastrelle effetto legno formato 20x120 – 15x90

I rivestimenti verranno posati con posa regolare e nei formati commerciali sopraindicati e saranno prive di decori o pezzi speciali.

Come rivestimenti esterni sono previsti:

- zoccolo in pietra di Luserna di altezza pari a 50 cm;
- pilastri esterni, se rivestiti, saranno in pietra di Luserna o in Klinker a discrezione dell'impresa costruttrice.

10. CAMINI E SFIATI

Ogni unità immobiliare è dotata di predisposizione per camino a pellet nella zona del soggiorno.

Dove occorre, saranno posati sfiati per le ventilazioni secondarie delle cucine, dei disimpegni e bagni ciechi.

Usciranno fuori dal tetto con sovrastante comignolo in P.V.C. o tegola speciale.

I camini saranno in cemento di diametro adeguato, usciranno fuori dal tetto e avranno torrini di esalazione in paramano con sovrastante lastra in pietra di Serizzo o similari.

11. SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni delle unità abitative saranno del tipo monoblocco con persiana e spessore vetro di 36 mm.

Ogni unità abitativa sarà dotata di portoncino blindato con serratura di sicurezza a cinque punti di chiusura.

I box auto dei singoli fabbricati saranno dotati di portoni sezionali che scorrono verticalmente su guide laterali e sono composti da pannelli snodati tra loro, che si adattano alla struttura del soffitto. Il sistema è dotato di meccanismo di auto bloccaggio in caso di rottura e dispositivo antirottura delle molle..

13. OSCURAMENTO

Gli oscuramenti avverranno mediante persiane formate da anta con telaio perimetrale e stecche fisse orizzontali poste inclinate verso il basso.

14. SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne potranno essere scelte dalla parte acquirente presso fornitore individuato dalla società venditrice e da capitolato saranno previste solo cieche, a scrigno solo ove già previste.

Le porte saranno tamburate con anta impiallacciata in diverse colorazioni e finiture, cerniere registrabili, e maniglie sia cromo sia ottone.

15. RINGHIERE ED ALTRE OPERE IN FERRO

Tutte le opere in ferro saranno verniciate con 2 mani di smalto previo trattamento antiruggine.

Le ringhiere di balconi non realizzate in muratura saranno in acciaio inox, come da disegno del progetto architettonico.

Le recinzioni, a disegno semplice e lineare.

16. SANITARI E RUBINETTERIE

Le reti di distribuzione dell'impianto idrico sanitario saranno realizzate in tre tipologie di materiali: polietilene per acqua potabile per i percorsi interrati, acciaio zincato trafilato Mannesmann per i percorsi a vista ed incassate, tubazione multistrato per i percorsi sotto il pavimento, coibentazione delle tubazioni acqua passanti sotto il pavimento o incassate con guaina flessibile sp. 19 mm.

Per ciascuna unità immobiliare saranno previsti:

- un rubinetto di intercettazione;
- nel bagno p. terra: punti di consegna per doccia, lavabo, bidet e wc;
- nel bagno p. primo: punti di consegna per vasca, lavabo, bidet e wc;
- nella cucina: punti di consegna per lavello e lavastoviglie;
- nella lavanderia: punti di consegna per lavatoio e lavastoviglie.

I sanitari previsti da capitolato saranno modello sospesi con cassetta di scarico integrata.

Sono previste tubazioni di scarico "acque nere" in polietilene ad alta densità PEAD; tipo Geberit Silent passante sotto il pavimento in traccia; tubazione di ventilazione primaria in Polietilene ad alta densità PEAD; tipo Geberit Silent passante in traccia sotto il pavimento; tubazioni di acque nere in PVC – U SUPERTUBO, passante nell'interrato o nell'intercapedine areata.

17. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto autonomo di riscaldamento realizzato mediante impianto ibrido ovvero:

Pompa di calore aria - acqua

Impianto fotovoltaico

Caldaia ecologica a condensazione a gas;

Impianto solare

Nel nostro paese il clima è generalmente mite e dunque l'uso della pompa di calore ad aria può dimostrarsi vantaggioso, ma è importante disporre di un sistema di integrazione per provvedere al riscaldamento durante i periodi più freddi senza dover sovradimensionare la pompa di calore e minimizzare i consumi di elettricità e gas. Con questo tipo di impianto infatti, a seconda delle condizioni di funzionamento, in termini di temperatura esterna e richiesta di riscaldamento, è possibile valutare se sia più conveniente far lavorare la pompa di calore o il generatore supplementare (caldaia a condensazione):

temperature invernali miti: agisce solo la pompa di calore, che in questa condizione è particolarmente efficiente
temperature rigide: in questa condizione la pompa di calore riceve dal generatore supplementare (caldaia a condensazione) parte del calore necessario a riscaldare l'impianto

temperature molto rigide: agisce solo il generatore supplementare (caldaia a condensazione) per garantire la temperatura desiderata dell'acqua e soddisfare la richiesta di riscaldamento.

La termoregolazione avverrà tramite apposito cronotermostato ambiente a servizio del piano

La trasmissione del calore sarà garantita:

- ai piani terra, primo e sottotetto (solo ed esclusivamente se abitabile) da riscaldamento a pavimento realizzato con tubazioni ad alta resistenza meccanica e termica, annegate nello spessore del pavimento, in cui circola acqua con una temperatura compresa tra i 35° e 40°;

- al piano interrato da radiatori in alluminio del tipo a piastra radiante.

- nei bagni da termoarredi a parete.

Grazie alla reversibilità della pompa di calore l'impianto radiante a pavimento è anche predisposto per distribuire acqua raffrescata che nella stagione estiva verrà utilizzata per rinfrescare gli ambienti, in sostituzione dei tradizionali e antiestetici impianti di condizionamento.

18. IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici saranno realizzati secondo le normative vigenti CEI-UNEL e come da progetto.

L'impianto videofonico ed apri porta elettrico comprende pulsantiera di chiamata e conversazione, completa di telecamera posta in corrispondenza del portoncino pedonale di ingresso di riferimento.

L'impianto televisivo comprende: antenna terrestre e satellitare parabolica; linee di distribuzione del segnale sino ai punti di utilizzo e prese TV terrestri e satellitare per ogni unità.

Tutto l'impianto elettrico sarà comunque realizzato in conformità a quanto prescritto dalle norme C.E.I.

19. IMPIANTO TELEFONICO

In ogni unità immobiliare sono previsti punti telefono per il successivo collegamento alla rete Telecom come da capitolato affidato all'elettricista nominato dall'impresa costruttrice.

20. OPERE DA DECORATORE

La decorazione interna degli appartamenti rimane a carico della parte acquirente.

La struttura perimetrale ed i soffitti delle autorimesse non verranno trattati ma lasciati a vista allo stato naturale.

20. SISTEMAZIONI ESTERNE

Ogni unità abitativa è dotata di un'area verde di pertinenza con dimensione variabile a seconda del lotto, delimitata da una recinzione composta da montanti in ferro annegati in una piastra di fondazione.

Tutte le unità immobiliari previste sono collocate in uno spazio unico che, pur includendo aree private assoggettate ad uso pubblico, risulta delimitato da relativo cancello comune di accesso.

L'intervento proposto prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del complesso immobiliare sito in Strada Maiole e precisamente:

1. area funzionale "A": parco pubblico urbano collinare di mq 22.150. Si prevede la realizzazione di un parco pubblico di tipo naturalistico, con la conservazione delle essenze autoctone esistenti e della naturale conformazione geologica dell'area, realizzazione di un percorso ciclopedonale e aree di sosta con panchine.

2. area funzionale "D": area verde al centro del villaggio residenziale, camminamenti pedonali, realizzazione di parcheggi a raso lungo le strade per un'area di mq 5.691.

3. allargamento strada Rivamare da Strada Revigliasco sino all'area destinata a Parco pubblico collinare. Tale intervento comprende la realizzazione di marciapiedi, illuminazione pubblica, segnaletica stradale, opere di contenimento e accessorie.

4. allargamento dalla Strada Rivamare dall'inizio all'area destinata a Parco sino all'incrocio con Strada Maiole.

5. allargamento di Strada Maiole sino all'incrocio di strada Rivamare.

Tutte queste opere di urbanizzazione da realizzare consistono sommariamente in:

- Sistema viario pedonale "marciapiedi" e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali;
- Parcheggi pubblici, aree verdi e attrezzature per il traffico.
- Reti ed impianti per smaltimento acque bianche.
- Reti di fognatura nera.
- Reti di distribuzione idrica.
- Canalizzazione per gas e telefono.
- Reti e impianti di pubblica illuminazione.
- Sistemazione e riasfaltatura stradale dei tratti ampliati di Strada Rivamare e Strada Maiole.
- Sistemazione scarpate di Strada Rivamare e Strada Maiole con opere di ingegneria naturalistica

22. NOTA INFORMATIVA

A. Scelte e modifiche

Le eventuali varianti richieste dalla parte promissaria acquirente dovranno essere indirizzate alla parte promittente venditrice in forma scritta. Qualora la parte promittente venditrice, a suo insindacabile giudizio, riterrà realizzabili dette richieste di varianti, in risposta quantificherà eventuali maggiori oneri economici c/o maggiori tempi occorrenti per l'esecuzione delle stesse.

Nei casi in cui la presente descrizione tecnica avrà previsto in alternativa diversi tipi e qualità di materiali, di lavorazioni e/o di manufatti, diversi sistemi di impianti ecc., sarà facoltà della direzione lavori a suo insindacabile giudizio decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.

La direzione lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici.

B. Attraversamenti

Le tubazioni di acqua, fognature, energia elettrica, telefoni, gas, ecc. che attraverseranno le varie unità immobiliari saranno collocate/incassate nei locali tecnici, o dove altro opportuno.

C. Pavimenti e rivestimenti

Tutti i materiali per la realizzazione di pavimenti e rivestimenti, siano essi lignei o ceramici, saranno soggetti alle seguenti prescrizioni: i pesi, le dimensioni, le capacità, i rendimenti, i colori, i bordi e i trattamenti superficiali e gli altri dati figuranti nei cataloghi o da altri documenti illustrativi del produttore, così come le caratteristiche dei campioni, hanno carattere di indicazione approssimative.

Pertanto si precisa che in particolare le tonalità di colore, le dimensioni, la calibratura e planarità di pavimenti e rivestimenti, nonché i bordi ed il trattamento superficiale, potranno risultare differenti dalle caratteristiche apparenti del campione.

La posa a giunto unito o con ridotta larghezza di fuga è assolutamente da evitare, poiché causa di difformità sul piano di calpestio dovuta alla creazione di "scalini" oltre alla possibilità di rottura e di stacchi. Nella posa in opera le linee di fuga che si verranno a creare tra i pavimenti e i rivestimenti non saranno coincidenti, in quanto la diversa calibratura delle piastrelle utilizzate, o la diversa tipologia (monocottura o porcellanato), anche se dello stesso produttore, non permettono la continuità delle fughe. Inoltre le partenze della posa in opera relative ai pavimenti potranno non coincidere con le linee di partenza dei rivestimenti.

Le seguenti specifiche si riferiscono in particolar modo ai pavimenti lignei: il legno è un materiale naturale, con variazioni cromatiche e di venatura che rendono tutti gli elementi differenti tra loro, e con un aspetto cangiante che si modifica secondo l'angolo visivo. Le diverse specie legnose hanno alcune caratteristiche che è conveniente conoscere. Alcune specie legnose, prevalentemente l'Iroko, Doussie, Cabreuva possono contenere concrezioni minerali con colorazione dal bianco al giallo limone, che tendono ad evidenziarsi maggiormente durante l'ossidazione del legno. Le campionature e le riproduzioni fotografiche sono indicative. Al momento della consegna il pavimento può presentare differenze rispetto a quello della campionatura. L'umidità ambientale ottimale per i parquet va dal 45 al 60 %, livelli che devono essere normalmente mantenuti nelle abitazioni per una vita più sana.

La manutenzione ordinaria dei pavimenti e rivestimenti deve essere effettuata con un semplice straccio inumidito con acqua e idonei detergenti neutri, poiché l'utilizzo di alcool o solventi può danneggiare la finitura.

D. Serramenti

Tutti i serramenti interni ed esterni, compresi gli accessori e i vetri, saranno soggetti alle seguenti prescrizioni: I pesi, le dimensioni, le capacità, i rendimenti, i colori, le forme, i trattamenti superficiali e gli altri dati figuranti nei cataloghi o da altri documenti illustrativi del produttore, così come le caratteristiche dei campioni, hanno carattere di indicazione approssimative.

Pertanto si precisa che in particolare le tonalità di colore, le venature, le forme ed il trattamento superficiale potranno risultare differenti dalle caratteristiche apparenti dei campioni.

f. Planimetrie, schede ed immagini

Le caratteristiche, le quote totali e parziali, le dimensioni e la posizione degli impianti e relativi apparecchi indicati nelle planimetrie, schede ed immagini, sono da intendersi puramente indicative.

La Direzione Lavori si riserva la facoltà di apportare variazioni alle presenti descrizioni, aventi peraltro puro valore informativo e non contrattuale, pur garantendo il pari livello qualitativo.

Nel caso in cui la parte acquirente rinunci alle forniture previste da capitolato la parte venditrice non riconoscerà nessuno sconto monetario.