

COMPLESSO RESIDENZIALE “IL GRECALE”

Loano (SV)



IL PROGETTO

Il lotto di intervento, ubicato nel Comune di Loano in Via Silvio Amico, ha forma irregolare ed una dimensione indicativa di circa 1095 mq.

Il terreno si presenta in leggera pendenza verso la costa con un unico salto di quota in corrispondenza della strada privata di circa 1 m.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un cancello pedonale posto sulla strada privata ed un portone carrabile posto su via IV Novembre.

All'interno del sito insiste un fabbricato a destinazione d'uso residenziale monofamiliare disposto su due piani più un sottotetto abitabile ed un basso fabbricato adibito a locali accessori, come evidenziato nell'elaborato Tavola 2.



L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la sua sostituzione con incremento volumetrico così come previsto dall'art. 6 della L.R. 49/2009 e ss.mm.ii.

L'edificio in progetto insiste solo parzialmente sul sedime dell'edificio esistente adibito ad abitazione.

Si prevede di mantenere le piante d'ulivo esistenti lato strada Silvio Amico così come l'attuale recinzione ed accesso esistente a delimitazione dell'intero lotto in oggetto.

La parte interna della proprietà si completerà con il posizionamento sulla parte comune di n. 14 posti auto pertinenziali all'intervento.

L'edificio è composto da 10 unità immobiliari concepite come "blocchi" che si sovrappongono e si compenetrano in maniera apparentemente regolare.

Il posizionamento e la conformazione del blocco deriva sia dal fatto di aver cercato mantenere le distanze di legge dai confini ma soprattutto dagli altri edifici esistenti, e allo stesso tempo si è cercato di creare un inserimento organico nel contesto che lo circonda.

L'edificio si conforma su quattro livelli dove per i primi tre si sviluppano n. 3 unità immobiliari per piano e n. 1 unità all'ultimo livello



L'accesso pedonale all'edificio risulterà localizzato su Via Silvio Amico. Da tale percorso si raggiunge al piano terra l'atrio di accesso alle unità e il vano scala di collegamento tra i vari piani di accesso alle restanti unità abitative.

Le unità che compongono l'intervento sono tutte composte da un locale soggiorno-cucina, una o due camere, un locale igienico ed un disimpegno con funzione distributiva.

Le unità poste al piano terreno saranno tutte dotate di un giardino esterno parzialmente pavimentato e parzialmente destinato a prato e piantumato.

Le restanti unità poste al piano primo saranno invece tutte dotate di terrazzi di profondità variabile (min. 1,45 m – max 2,50 m) ed accessibili direttamente dalla camera e dal soggiorno. (circa 25mq di terrazzo coperto)

La copertura dell'edificio sarà piana con interposto uno strato di isolante e relativa impermeabilizzazione e successivamente con la posa di pavimento galleggiante. Come si evince dagli elaborati grafici la copertura sarà mascherata da un parapetto che circonda il perimetro dell'edificio.



GLI AMBIENTI

L'edificio, configurandosi tipologicamente come "blocco", è caratterizzato da una unica tonalità tortora chiaro da definire poi con la DL. Gli elementi che compongono le facciate (quali balconi, pensiline, serramenti e brise soleil) sono invece declinati uniformemente in contrasto con il fondo attraverso l'uso di una tinta più chiara. Le facciate saranno rifinite con intonachino tinteggiato con pittura silossanica. Balconi saranno realizzati in latero-cemento. Mentre i parapetti saranno realizzati in vetro trasparente con telaio in metallo verniciato. Al di sopra dei balconi sarà realizzata una pensilina in c.a. spessore 20 cm, che segue l'andamento degli stessi e li protegge. Completano le facciate dei brise soleil verticali, realizzati con un telaio e doghe in metallo verniciato, che saranno posizionati in modo simmetrico rispetto i vari piani per dare una conformazione più regolare.

I serramenti esterni saranno di tipo scorrevole in PVC e ad anta, con telaio verniciato e installati sul filo interno del vano muro con incasso dell'elemento oscurante in cassonetto coibentato modello "avvolgibile in alluminio", con scorrimento motorizzato all'esterno del serramento.

Scossaline, pluviali e lattonerie saranno realizzate in acciaio.









DOTAZIONI

APPARTAMENTI

IMPIANTO IDRAULICO SANITARIO

L'impianto comprende l'allacciamento alla rete idrica Comunale, la distribuzione interna di adduzione e scarico, la collocazione in opera degli apparecchi idraulico-sanitari, nonché la rete di acqua calda, con esclusione della quota per l'allacciamento alla rete idrica Comunale, che è a completo carico della committenza.

Tutte le tubazioni di adduzione dell'acqua saranno in teflon o materiale similare conforme alla normativa vigente, del diametro necessario sufficiente a garantire l'erogazione d'acqua nelle quantità volute nelle condizioni normali di velocità e di pressione.

Tutte le tubazioni saranno incassate in appositi vani predisposti nella costruzione. I sanitari saranno forniti dall'impresa, inclusa la rubinetteria (installazione compresa) ed accessori e collocati nelle posizioni di massima dei disegni.

Gli scarichi, in geberit, collocati nelle dimensioni e dislocazioni indicate dalla D.L. nelle tavole di progetto, confluiranno in un sifone a pavimento, nessuna condotta sarà in vista.

I sanitari saranno a scelta del cliente con Listino pari ad €. 300,00 tipologia RAK-METROPOLITAN cadauno per il wc – bidet –

L'impianto idraulico sarà realizzato in modo da fornire acqua calda e fredda nei servizi e nella cucina;

si prevedono le seguenti dotazioni per ogni alloggio:

BAGNI

un vaso con cassetta tipo geberit incassata a parete

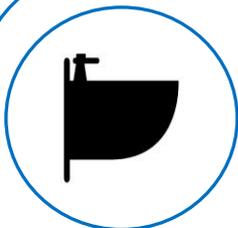
un bidet con miscelatore

un lavabo a mobiletto con miscelatore

un piatto doccia completo di box doccia , asta sali-scendi e miscelatore termostatico .

CUCINE

carico e scarico per lavello e lavastoviglie



SCARICHI BIANCHI

Fornitura e posa di pluviali in acciaio per esterni, diametro cm. 8 ancorati alle murature mediante staffe sagomate nelle loro parti a vista.

Tutti i pluviali dovranno essere raccordati alla rete di scarico fornita e posata del diametro di cm 16.



SCARICHI NERI



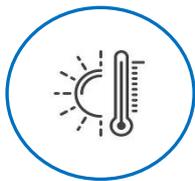
Fornitura e posa di tutti gli scarichi verticali ed orizzontali in tubazioni geberit tipo pesante, sospesi a braccialetti di sostegno con viti di pressione completi di pezzi speciali, curve, giunti, sifoni, chiusura per ispezione, l'impianto dovrà essere realizzato con doppia tubatura : **wc** del diametro cm 12 verticale per i wc, lavabi del diametro cm 6 verticale.

Raccordo con le tubazioni orizzontali mediante pozzetti o pozzi speciali con tappo d'ispezione e pulizia.

Tutte le tubazioni orizzontali, nei tratti di uscita dalle pareti del fabbricato, sino alle due condotte principali di scarico fognario privato, saranno in tubi di PVC tipo pesante, del diametro di cm. 14. La rete nera dovrà essere completa di pozzetti d'ispezione, anche prefabbricati, con chiusini in ghisa a tenuta.

OPERE DI LATTONERIA

Fornitura e posa di tutta la lattoneria in acciaio dello spessore di 6/10. I frontalini del tetto e le gronde, accuratamente ancorate al tetto e collegate ai tubi esterni di discesa verticale pure in acciaio



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo autonomo con pompa di calore ad espansione diretta (split) nelle zone giorno e nelle camere di tutte le dieci unità abitative e di termo arredo elettrico nel bagno. Acqua calda sanitaria riscaldata da pannelli fotovoltaici installati sulla copertura o su strutture fisse nell'ambito parcheggio. Si precisa inoltre che per l'impianto si dovrà comunque fare riferimento alla progettazione esecutiva del tecnico la quale potrà anche apportare variazioni dovendosi uniformare alle normative.



ISOLAMENTO TERMICO - ACUSTICO



Le strutture dovranno avere adeguato isolamento termico; verranno pertanto adottati i seguenti accorgimenti:

Onde evitare ponti termici, tutte le pareti esterne saranno rivestite da cappotto spessore 8 cm e il solaio del sottotetto verrà isolato mediante il posizionamento di pannelli isolanti più la contro parete interna con 7 cm di lana di vetro aggiungendo anche una doppia lastra di cartongesso.

Tutti i condotti verticali saranno sostenuti mediante manicotti staffati alle pareti.

Le colonne montanti dell'acqua, nei tratti di attraversamento del calcestruzzo e delle murature, saranno rivestiti con un manicotto in materiale isolante acustico.



IMPIANTO ELETTRICO

Tutte le unità saranno dotate di centralina con interruttori magnetotermici ed interruttore differenziale di protezione (salvavita) distinti per la linea di illuminazione e forza motrice.

Tutti gli impianti rispetteranno le norme CEI 64-8 e le altre disposizioni delle vigenti leggi in tema di sicurezza e la ditta esecutrice ne rilascerà certificazione di conformità dell'impianto.

Per l'impianto elettrico saranno utilizzati materiali della ditta B.Ticino, serie Living International con placche di finitura in tecnopolimero.

L'impianto sarà composto di circa n.30-40 punti luce (interruttori, pulsanti, prese, ecc.) per ogni unità abitativa a seconda della dimensione.

Impianto televisivo satellitare

L'impianto videocitofonico proverrà dalla ditta Urmet o similari, con monitor video.

Predisposizione impianto antifurto composto da punti rivelatori, punto sirena esterna, punto alimentazione centralina e punti inseritori.

COLONNE MONTANTI PER IMPIANTO TELEFONICO



Tubi protettivi incassati in appositi vano, secondo le prescrizioni della Società Telefonica.

E' compresa la scatola di derivazione con relativi tubi protettivi sino al locale d'ingresso e scatole di derivazione terminali.

Nei tubi protettivi saranno inseriti dei fili pilota in acciaio zincato del diametro non inferiore a mm. 1.

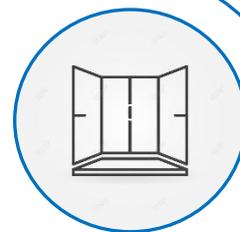
Tubazione debitamente protetta ed isolata fino all'esterno del fabbricato secondo istruzioni della Società Telefonica, completa di scatole di derivazione, pozzetti d'ispezione ed accessori.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Fornitura e posa di pannelli su copertura o su strutture fisse nell'ambito parcheggio e di impiantistica necessaria per la realizzazione di impianto con una resa di 1,2Kwp per ogni appartamento.

SOGLIE E DAVANZALI INTERNI ED ESTERNI E PAVIMENTAZIONI ESTERNE



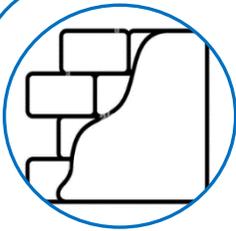
Fornitura e posa delle soglie di raccordo tra i pavimenti interni e quelli esterni dei balconi saranno in pietra serena, della larghezza minima di cm.20 e spessore cm. 3,00.

Fornitura e posa dei davanzali interni saranno in pietra serena, dello spessore di cm. 3, con spazzolatura nelle parti a vista.

Fornitura e posa dei davanzali esterni verranno realizzati in pietra serena dello spessore di cm. 3.

I vuoti che risultassero tra i davanzali interni ed esterni verranno riempiti con materiale isolante, mentre tra le restanti murature con malta idraulica fine o mezzana sufficientemente fluida.

La pavimentazione dell'area esterna di manovra per l'accesso al parcheggio comune interno sarà realizzato in autobloccanti di primaria ditta tipo Pavesmac. Le scale interne che dal piano terreno accedono al piano primo, secondo e terzo verranno rivestite in pietra serena ed anche gli zoccolini.



INTONACI INTERNI ED ESTERNI

a)- Intonaci interni

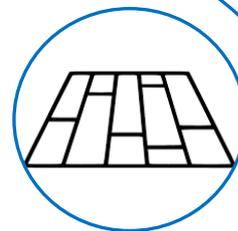
Tutti i locali di abitazione, i disimpegno, compresi i bagni e le cucine nelle parti non rivestite in ceramica, verranno rivestiti mediante intonaco a calce tirato a frattazzo fine .

b)- Intonaci esterni

Tutte le facciate esterne verranno rivestite con cappotto termico e rasatura a vista.

SOTTOFONDI e PAVIMENTI

Fornitura e stesa di tutti i sottofondi interni ed esterni idonei per la posa a colla dei pavimenti a seguito specificati.



A) Pavimentazione marciapiedi delle zone comuni:

La pavimentazione dei marciapiedi e dell'area esterna di manovra per l'accesso al parcheggio comune interno sarà realizzato in autobloccanti di primaria ditta tipo Pavesmac.

B) Pavimentazione dei locali d'abitazione in gres porcellanato 60X60 SK ceramic serie ETIK oppure qualsiasi marca max listino 40€/mq

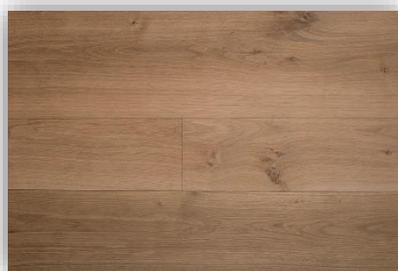
Lasciando ai proprietari la più ampia facoltà di scelta dei materiali su catalogo SK ceramics, viene fissato un prezzo medio di €. 50,00 al mq. di listino in fornitura.

La posa in opera, con relativi piani di posa, sottofondi e preparazione sono già compresi nel restante prezzo d'appalto.



**Rovere
Beige**

20X120



**Rovere
Noce**

20X120



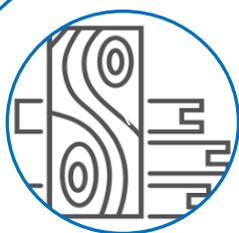
**Rovere
Grigio**

20X120



**Rovere
Bianco**

20X120

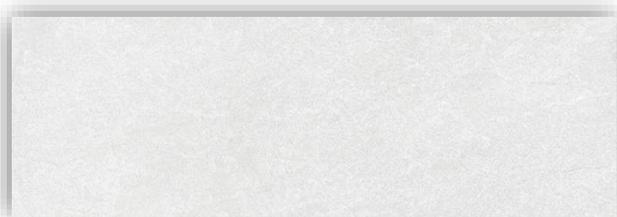


RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

Tutte le pareti del bagno, e della cucina verranno rivestite in gres ceramico SK serie ETIK oppure max listino 40€/mq per un'altezza di cm. 120 e 210, a seconda del materiale impiegato. Le pareti dei bagni verranno rivestite su quattro lati; quelle delle cucine su due lati indicati dalla D.L. in fase esecutiva.

Lasciando ai proprietari delle singole unità immobiliari la più ampia facoltà di scelta dei materiali da impiegarsi, viene fissato il prezzo medio di €. 40,00 al mq. di listino in fornitura.

La posa in opera con relativi piani di posa, preparazioni sono già compresi nel restante prezzo d'appalto.



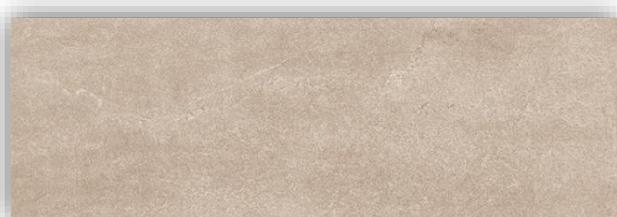
MA003 MASK MILK

25X75



MA032 CEMENTINA MASK BEIGE MIX

25X75



MA004 MASK BEIGE

25X75

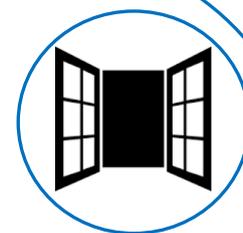


MA021 MASK BEIGE

25X75



SERRAMENTI ESTERNI IN PVC E PORTE INTERNE



Serramenti esterni in PVC pluricamera antiurto con apertura a doppia anta oppure ad anta e vasistas, con marcatura CE (UNI EN 14351-1), di qualunque dimensione, con spessore minimo della parete esterna del profilo di mm 3, comprensivi di vetro montato tipo camera bassoemissivo; profili fermavetro ad incastro, gocciolatoio, ferramenta ad incasso e maniglia in alluminio. Con trasmittanza termica complessiva $U_w = <1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$.

La tipologia di scuri sarà realizzata con avvolgibili in alluminio elettrificati, consentendo di poterle chiudere senza dover per forza aprire le finestre e tra i vantaggi vi è una maggiore comodità ed un mantenimento della temperatura interna costante, evitando il dispendio energetico sia in estate che in inverno.

Le porte interne degli alloggi saranno a scelta dei singoli acquirenti con prezzo di listino sino a EURO 400,00 cadauna .

All'ingresso di ogni appartamento verrà posizionato un portoncino di sicurezza del tipo TORTEROLO rivestito esternamente con una pannellatura liscia.



Tipologia porta blindata



Tipologia porta interna



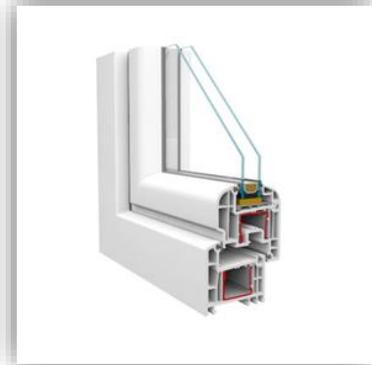
Tipologia porta blindata



Tipologia porta interna



Tipologia serramento esterno



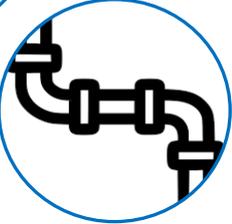
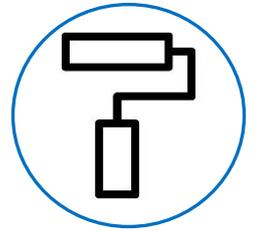
ELEMENTI IN FERRO

Fornitura e posa di ringhiera all'interno del vano scala comune in ferro a disegno orizzontale del tipo tradizionale con finitura verniciata.

Fornitura e posa di corrimano in ferro a disegno semplice per rampa scale, con finitura verniciata.

TINTEGGIATURA INTERNA

Tinteggiatura interna inclusa a scelta da parte dell'acquirente.



IMPIANTO DI SCARICO CIVILI

Fornitura e posa di impianto di scarichi civili, secondo il progetto, mediante la posa di n. 2 condotte di scarico, una per le acque dei lavandini, docce, Wc e l'atra per lo scarico delle acque piovane.

Tutte le tubazioni orizzontali, nei tratti di uscita dalle pareti del fabbricato, sino alle due condotte principali di scarico fognario privato, saranno in tubi di PVC tipo pesante, del diametro del diametro di cm. 16. La rete nera dovrà essere completa di pozzetti d'ispezione, anche prefabbricati, con chiusini in ghisa a tenuta.

L'impianto comprende la fornitura e posa di: pozzetti di controllo, raccordi oltre di tutta la tubazione di collegamento sino al fabbricato.