

Residenza
“PARCO LURA”



Capitolato Tecnico

NOTE PRELIMINARI

Quando arriva il momento di scegliere la casa dei tuoi sogni, è fondamentale tenere presente che non tutte le abitazioni sono uguali. Ecco perché desideriamo spiegarti in che modo le nostre costruzioni si distinguono nettamente dalla maggioranza degli immobili che trovi sul mercato.

Abitazioni HABITAT Costruzioni	Nuove abitazioni sul mercato
Platea riscaldata (isolante posto sotto la platea), sistema usato per le case passive, così da ottenere un involucro a dispersione termica molto bassa.	Fondazioni dirette continue, il tipo più economico e necessitante di meno indagini preliminari.
Sistema gas free tramite pompe di calore elettriche aria acqua della migliore marca sul mercato, Vaillant SPA.	Sistema ibrido a utilizzo di gas metano e pompe di calore di sottomarche.
Muratura perimetrale con mattone portante tipo Poroton e cappotto perimetrale esterno con pannelli di polistirene espanso.	Sistema con mattoni in Legno bloc o mattoni a cassero Climablok che necessitano il rivestimento delle pareti interne e divisioni dei locali mediante l'uso di cartongesso.
Muri divisorii interni in mattoni in cotto, con finitura calce cemento, in grado di garantire una maggiore traspirabilità della muratura.	Strutture con pareti in cartongesso con conseguenti problemi di traspirabilità delle murature e degli ambienti, se non adeguatamente ventilati, in cui, con molta probabilità, si svilupperanno muffe.
Sistemi monoblocco per finestre e portefinestre con tapparelle in alluminio marca Alpac, prima ditta Italiana produttrice di sistemi monoblocco. https://alpac.it/blog/isolamento-termoacustico-edifici/isolamento-termico-con-il-monoblocco-alpac/	Altri marchi sul mercato meno costosi e dalle prestazioni inferiori o sistemi fai da te, che non danno garanzie di prestazioni elevate.
Finestre e portafinestra prodotti in Trentino del marchio Gruppo Finestre.	Serramenti provenienti da Polonia, Romania, Bulgaria o serramenti marchiati made in Italy nonostante in Italia vengano montate le sole maniglie.

Abitazioni HABITAT Costruzioni	Nuove abitazioni sul mercato
Portoncino blindato della migliore ditta italiana attiva sul mercato: https://www.masterdoor.it/it/cataloghi.html	Blindati standard
Sanitari e rubinetteria Ideal Standard sospesi della serie Tesi.	Sottomarche
Capitolato pavimenti e rivestimenti premium (marchi e formati)	Capitolato pavimenti e rivestimenti base
Parapetti dei balconi e recinzione perimetrale in ferro trattato con verniciatura in polvere, molto resistente alle intemperie e che non necessita di manutenzione.	Verniciatura tradizionale
Copertura con tegole in cemento Tegal Innotech della ditta Wierer, prima ditta Italiana nella produzione di tegole per tetti.	Tegole tradizionali
Porta sezionale di alta qualità, motorizzata per box e prodotta in Italia dalla ditta BBG s.r.l.	Marche economiche

ECOSOSTENIBILITÀ

Una delle nostre priorità nel progettare e costruire le vostre case è sicuramente l'ecosostenibilità. Oggi, le nuove tecnologie ci permettono di poter combattere i consumi su due fronti: da un lato, gli isolanti TERMICI sempre più prestanti permettono di consumare meno energia, dall'altro gli IMPIANTI TECNOLOGICI associati, sempre più efficienti, garantiscono un'ulteriore riduzione del quantitativo di energia necessario a parità di volume riscaldato.

ISOLAMENTO TERMICO

Per ottenere il migliore comfort ambientale in tutte le stagioni, nelle nostre abitazioni è stato utilizzato il sistema cappotto per l'isolamento termico della casa. Questo sistema permette di eliminare quasi tutti i ponti termici, evitando così spiacevoli inconvenienti.

COME E' FATTA LA NOSTRA CASA...

Scavi

Lo scavo generale di sbancamento ha raggiunto il piano di appoggio della platea, secondo quanto determinato dal progetto esecutivo e dall'indagine geologica svolta a cura di un professionista abilitato.



Strutture di fondazione

Le strutture di fondazione sono state realizzate a “platea calda”.

La fondazione a “platea calda” consiste in una fondazione in cui l'isolante è posizionato sotto al piano di posa della platea, diversamente dal caso di “platea fredda”, in cui la fondazione è a diretto contatto con il terreno e l'isolante è posto sopra di esso.



Il vantaggio principale di questo sistema è quello di avere una grossa massa che viene scaldata o raffrescata insieme a tutto l'edificio. Ciò implica un aumento di inerzia termica e un conseguente miglioramento del comportamento termico di tutto il fabbricato, che risulta meno soggetto a fluttuazioni di temperatura interna. È di conseguenza più semplice mantenere una temperatura costante all'interno dell'edificio, fattore molto importante nel caso di costruzioni passive.

Struttura in elevazione primaria

La struttura in elevazione primaria è stata realizzata con blocchi in laterizio portante tipo svizzero, dallo spessore definito secondo il calcolo strutturale.

Strutture piane e solai

Le strutture piane e i solai sono stati realizzati in travetti prefabbricati con fondello in laterizio, blocchi di alleggerimento in laterizio e superiore cappa in calcestruzzo.

Limitatamente alla copertura del box e del locale tecnico, i solai sono stati realizzati con pannelli a lastre prefabbricate in cemento armato del tipo alleggerito, con blocchi di polistirolo e getto di completamento con cappa superiore di 4 cm.

Le rampe delle scale sono state realizzate in conglomerato di cemento armato.

Pareti esterne

Le pareti con funzione strutturale sono state realizzate con blocchi in laterizio portante tipo svizzero. L'isolamento termico è garantito da un apposito cappotto, eseguito mediante la posa di pannelli in polistirene espanso a densità 20 kg/mc, incollato con specifico collante resinoso. L'isolante impiegato è dotato di uno spessore adeguato a garantire l'osservanza dei requisiti imposti dalla legge in materia di contenimento dei consumi energetici.

Tra i principali vantaggi dell'isolamento a cappotto c'è l'eliminazione dei ponti termici, in quanto l'isolamento dall'esterno può essere applicato senza subire interruzioni e pertanto i ponti termici, dovuti alle singolarità geometriche o strutturali, sono quasi completamente eliminati.

Ciò consente, aumentando lo spessore dell'isolante esterno, di raggiungere valori sempre più bassi di trasmittanza termica, cosa che non avviene nel caso in cui si realizzi l'isolazione dall'interno. Eliminando i ponti termici con l'uso dell'isolamento a cappotto, si garantisce una migliore conservazione dell'edificio e si può godere di un maggiore benessere abitativo sia nelle stagioni più calde che in quelle più fredde: una volta eliminate le zone delle superfici interne in corrispondenza dei ponti termici, le pareti interne godranno di una temperatura più elevata, la quale permetterà di mantenere condizioni di comfort migliori. Inoltre, grazie a questo sistema, si elimina l'umidità da condensa superficiale che provoca la comparsa di muffe sulle pareti, causa di un ambiente malsano e del degrado fisico delle finiture e delle superfici stesse.

L'isolamento a cappotto garantisce anche la riduzione dei movimenti interstrutturali, poiché l'involucro edilizio rimane per tutto l'anno ad una temperatura quasi costante, evitando la comparsa di fessurazioni che si possono generare in conseguenza a sbalzi termici.

Infine, gli strati di cappotto costituiscono una barriera fisica alla penetrazione dell'acqua piovana.

Copertura

La copertura del tetto piano è stata realizzata utilizzando due sistemi differenti.

Per circa metà della superficie, questa è stata costruita con travetti prefabbricati con fondello in laterizio, blocchi di alleggerimento in laterizio e superiore cappa in calcestruzzo dotata di sovrastante pacchetto isolante acustico e termico e impermeabilizzazione contro le infiltrazioni d'acqua, realizzata mediante l'uso di una doppia guaina bituminosa.

Per la restante parte, la copertura è stata realizzata a falda, con struttura lignea a travi e travetti in essenza di abete 4 fili, in parte massicci ed in parte lamellari, di sezione 16 x 28, 16 x 24 e 10 x 14, con soprastante perlinatura in abete 25/22.

Per quanto concerne le porzioni a vista sotto gronda, queste sono state ricoperte con multistrato fenolico OSB di spessore 12.5 mm e protette con schermo impermeabile traspirante, il tutto trattato a mordente colore bianco secondo le indicazioni date dalla direzione lavori.

Il manto di copertura è realizzato con tegole tipo Tegal Innotech Protector della ditta Wierer.

La sporgenza della gronda è stata realizzata, come da progetto, con canali, scossaline e pluviali in alluminio preverniciato di colore antracite.

Partizioni interne

Le pareti divisorie interne sono state realizzate con tavolati di mattoni forati dello spessore di 8 cm e con malta bastarda.

I tavolati interni potranno subire spostamenti rispetto al progetto su tempestiva richiesta degli acquirenti e previo accordo con la direzione lavori, in conformità alle leggi e ai regolamenti vigenti.

Impianto idrosanitario

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda è stato realizzato con tubi e raccordi in polipropilene multistrato Orig. Wavin, dotati di raccordi a pinzare in PVC.

Gli scarichi degli apparecchi sanitari alle braghe delle colonne di scarico sono state realizzate con tubo in polipropilene con guarnizioni ad innesto insonorizzati.

L'unità abitativa è dotata dei sanitari riportati nell'elenco di seguito.

PIANO TERRA

LOCALE TECNICO

- n.1 attacco acqua fredda per lavatrice, completo di sifone incasso a muro e rubinetto di carico a sfera.
- n. 1 attacco acqua calda e fredda per la vasca del lavatoio.

BAGNO

Sanitari Ideal Standard – serie New Tesi bianco sospeso

- n. 1 lavabo bianco 65 cm. completo di semicolonna e miscelatore Ideal Standard modello Ceraplus.
- n. 1 WC bianco sospeso con cassetta di scarico Geberit ad incasso e sedile pesante.
- n. 1 piatto doccia 100 x 80 cm. in marmoresina, miscelatore Ideal Standard modello Ceraplus esterno e asta saliscendi completa di doccetta a tre getti.
- n. 1 bidet bianco sospeso monoforo dotato di miscelatore Ideal Standard modello Ceraplus.
- n. 1 attacco acqua esterno.

CUCINA

La cucina sarà dotata dei soli attacchi per l'acqua calda e fredda e della piletta di scarico.

PIANO PRIMO

BAGNO

Sanitari Ideal Standard – serie New Tesi bianco sospeso

- n. 1 lavabo bianco 65 cm. completo di semicolonna e miscelatore Ideal Standard modello Ceraplus.
- n. 1 WC bianco sospeso con cassetta di scarico Geberit ad incasso e sedile pesante.
- n. 1 piatto doccia 100 x 80 cm. in marmoresina, miscelatore Ideal Standard modello Ceraplus esterno e asta saliscendi completa di doccetta a tre getti.
- n. 1 bidet bianco sospeso monoforo dotato di miscelatore Ideal Standard modello Ceraplus.
- n. 1 attacco acqua esterno.

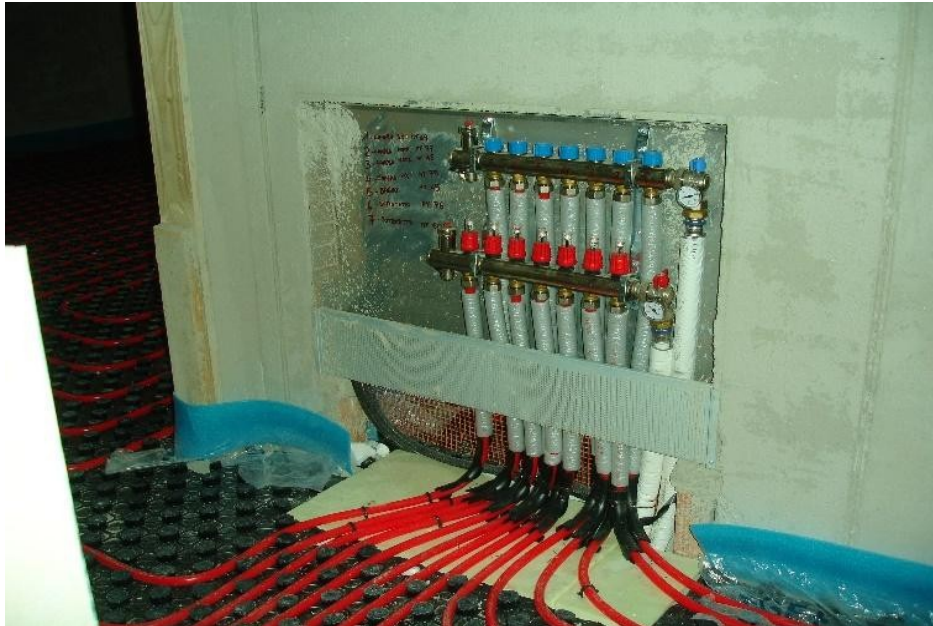
Ogni bagno sarà provvisto di rubinetti d'arresto.



Impianto riscaldamento

L'impianto di riscaldamento a bassa temperatura è del tipo a pannelli radianti a pavimento, costituito da serpentine in polietilene reticolato con barriera antiossigeno. È dotato di pompa di calore aria acqua e bollitore da 200 litri con serpentino maggiorato.

Non è previsto il riscaldamento del box, del locale tecnico e del locale sgombero.



Impianto elettrico

L'impianto elettrico è stato realizzato con percorso a terra sotto pavimento e verticale sottotraccia nelle pareti d'ambito e nei tavolati, secondo le norme CEI, e con linea a partire dal contatore, questo escluso.

L'immobile è quindi dotato dei seguenti frutti, apparecchiature serie Living Light con placche in PVC e quadro generale con interruttore magneto-termico (salvavita):

- Messa a terra generale dell'impianto;
- Campanello di ingresso;
- Campanello di allarme sopra vasca da bagno;
- Impianto videocitofono, con una postazione video al pian terreno e un citofono al piano superiore;
- Predisposizione impianto TV;
- Predisposizione impianto antifurto (perimetrale – volumetrico);
- Impianto illuminazione dell'area esterna di pertinenza;
- Predisposizione motorizzazione cancello carraio.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico come riportato nel dettaglio nell'elenco di seguito.

a. PIANO TERRA

BOX

- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 bipresa ripresa 2x10/15 A+T

LOCALE TECNICO

- n. 1 punti luce interrotto
- n. 1 bipresa ripresa 2x10/15 A+T
- n. 1 presa protetta lavatrice da interruttore automatico

INGRESSO

- n. 1 Videocitofono completo di linee
- n. 1 punto luce campanello + suoneria
- n. 1 punto luce interrotto portico
- n. 1 punto deviato per accensione luci esterne

SOGGIORNO

- n. 1 presa comandata deviata
- n. 1 punto luce invertito
- n. 2 prese 2x10 A+T
- n. 2 bipresa ripresa 2x10/15 A+T
- n. 1 presa TV vuota
- n. 1 presa Telecom vuota

ANTIBAGNO

- n. 1 punti luce devianti
- n. 1 bipresa ripresa 2x10/15 A+T

BAGNO

- n. 2 punti luce interrotto

- n. 1 presa 2x10 A+T

STUDIO-CAMERA

- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 biprese 2x10 A+T
- n. 1 presa TV vuota
- n. 1 presa Telecom vuoto
- n. 3 prese 2x10 A+T
- n. 1 predisposizione termostato

CUCINA

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 3 prese 2x10/15 A+T
- n. 4 prese 2x10 A+T
- n. 1 presa TV vuota
- n.1 punto luce interrotto (portico)

SCALE (piano terra - piano primo)

- n. 1 punto luce deviato

b. PIANO PRIMO

CORRIDOIO NOTTE

- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 prese 2x10/15 A+T
- n. 1 citofono completo di linea

CAMERETTA 1

- n. 1 bipresa ripresa 2x10/15 A+T
- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 prese 2x10 A+T
- n. 1 presa TV vuota
- n. 1 presa Telecom vuoto
- n. 1 predisposizione termostato

CAMERETTA 2

- n. 1 punto luce deviato
- n. 1 bipresa 2x10/15 A+T
- n. 2 prese 2x10 A+T
- n. 1 presa TV vuota
- n. 1 presa Telecom vuoto
- n. 1 predisposizione termostato

CAMERA MATRIMONIALE

- n. 1 punto luce invertito
- n. 3 prese 2x10 A+T
- n. 1 bipresa 2x10/15 A+T
- n. 1 presa TV vuota
- n. 1 presa Telecom vuoto
- n. 1 predisposizione termostato

BALCONE

- n.1 punto luce invertito

LOCALE SGOMBERO

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 bipresa 2x10/15 A+T

Pannelli fotovoltaici

L'impianto fotovoltaico è stato realizzato con moduli Long Solar half-cut 375 W, per un totale di 3.000 W di energia prodotta.



Sottofondi

I sottofondi sono stati realizzati in due strati. Il primo strato, avente spessore di circa 8 cm, a rasatura degli impianti in calcestruzzo cellulare, forma il piano di posa dei pannelli per il riscaldamento radiante a pavimento.

Il secondo strato massetto è pronto per la posa dei pavimenti, che avverrà secondo le richieste dell'acquirente.

Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali sono stati realizzati in pietra tipo Serizzo Antigorio con lavorazione taglio sega a costa quadra e hanno uno spessore di 3 cm.

I davanzali sporgono dalla facciata e sono provvisti di specifici gocciolatoi.

Finestre e portefinestre

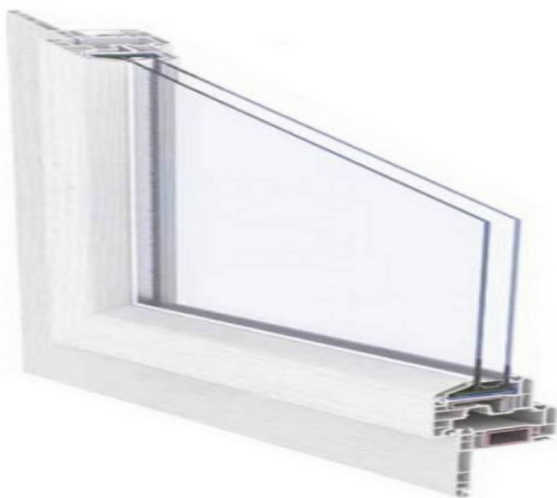
I serramenti utilizzati nella realizzazione dell'abitazione sono realizzati dal Gruppo Finestre, ditta che produce in Trentino. Dotati di profilo in PVC stabilizzato autoestinguento, presentano alta resistenza agli agenti atmosferici e sono caratterizzati da telaio e battente con profili pluricamera. La configurazione dei profili è tale da permettere

la raccolta di eventuale acqua di infiltrazione nell'apposita vasca ed eliminarla attraverso specifici fori di drenaggio posti nella camera esterna. Il profilo del telaio ha uno spessore di 70 mm. Tutti i profili sono rinforzati con un'anima in acciaio zincato appositamente sagomato ed alloggiato nell'apposita camera.

Come sistema di oscuramento, sono state utilizzate tapparelle in alluminio elettrificate, avvolte in cassonetti prefabbricati termoisolanti incassati nella muratura.

Tutto quanto posato risulta conforme a quanto previsto dalle legge 10/91 e successive modifiche.

Dettaglio importante da mettere in luce è il supporto sul quale viene fissato il serramento: un falso telaio monoblocco della ditta Alpac, il quale, una volta montato, permette di eliminare tutti i ponti termici dell'isolamento a cappotto in questo delicato nodo e di inserire nel filo della muratura il cassonetto della tapparella senza che sporga all'interno dell'abitazione, così da garantire anche un elevato abbattimento acustico.



Porte interne

Le porte interne ad anta liscia tamburata, complete di stipite con guarnizione, sono dotate di coprifili piatti ad incastro e ferramenta varia, con finitura in Noce Tanganika o laccato bianco a scelta e maniglie cromo satinare.

Portone sezionale del box

Il portone sezionale del box, di alta qualità, è prodotto in Italia dalla ditta BBG s.r.l. È dotato di telaio in lamiera zincata, esternamente rivestita di lattoneria dello stesso colore del pannello, manto coibentato dello spessore di 40 mm in lamiera d'acciaio preverniciato e comando elettrico.

Finiture interne verticali e plafoni

Le finiture interne verticali e i plafoni sono stati realizzati in intonaco tipo premiscelato tirato in piano a fratazzo, successivamente con finitura speculare al civile. Sugli spigoli delle pareti verticali sono stati inseriti paraspigoli in lamiera zincata, posti in opera contemporaneamente all'intonaco.

Finiture esterne verticali

Le finiture esterne del fabbricato sono state realizzate con rivestimento acrilico in colore grigio e bianco.

Pavimentazioni e rivestimenti

- Box: pavimento in gres porcellanato o monocottura di vari colori a scelta dell'acquirente.
- Locale tecnico, lavanderia: pavimento in gres porcellanato o monocottura di vari colori e formati a scelta dell'acquirente; rivestimento in ceramica (7 mq.) lungo la parete attrezzata.
- Piano terra: pavimenti in gres porcellanato o monocottura di vari colori e formati a scelta dell'acquirente.
- Piano primo: pavimenti in gres porcellanato o monocottura di vari colori e formati a scelta dell'acquirente; rivestimento del bagno (altezza 200 cm angolo doccia, 120 cm restanti lati) di vari colori e formati a scelta dell'acquirente.
- Rampe scale interne: rivestimento in granito come da campionatura, comprensivo di alzata pedata e battiscopa.

La posa dei pavimenti da capitolato è prevista diritto unito.

Sarà predisposta una campionatura per la scelta dei vari tipi di pavimenti e rivestimenti. Nel caso in cui fossero richiesti materiali esclusi dalla campionatura e con prezzi di listino superiori a quelli da capitolato o sia richiesta una posa diversa rispetto a quella prevista, verrà richiesto all'acquirente il pagamento del maggiore costo, ricavato sulla base dei prezzi di listino, battiscopa non compreso.

Recinzioni

Le recinzioni di delimitazione del lotto sono state realizzate in parte con muretti in calcestruzzo di altezza pari a 50 cm con sovrastante recinzione metallica di altezza adeguata e in parte con piantane infisse nel terreno con sovrastante rete metallica di altezza adeguata.

Cancello carraio

Il cancello ad un'anta scorrevole è stato realizzato con piantane dotate di profilati di ferro a disegno semplice, debitamente ancorate al terreno con fondazione in calcestruzzo. Il cancello è caratterizzato da serratura tipo yale e comprensivo di ogni accessorio di manovra e di sistema (guida di scorrimento, ruote, rulli di guida), predisposto per la motorizzazione.

Cancello pedonale

Il cancello di accesso all'immobile a battente ad un'anta con profilati in ferro a disegno semplice è stato realizzato con piantane laterali in profilati metallici debitamente ancorate al terreno con fondazione in calcestruzzo. È dotato di serratura elettrica comandata dall'interno della proprietà e di ogni accessorio di manovra e di sostegno.

Canalizzazioni

L'impianto di fognatura prevede:

- a) allacciamento alla fognatura pubblica;
- b) linea acque nere in PVC pesante;
- c) linea acque chiare in PVC leggero;
- d) pozzo perdente per smaltimento acque chiare.

Sistemazione esterna

La sistemazione esterna, comprendente l'ingresso carraio, l'ingresso pedonale, la rampa di accesso e lo spazio di manovra antistante al box e il marciapiede attorno alla casa, è dotata di pavimento in autobloccanti, pozzetti per la raccolta dell'acqua, griglie carrabili e quanto altro occorre per lo smaltimento delle acque piovane.

I terrazzi, i marciapiedi, le scale esterne e i camminamenti sono stati realizzati in parte con piastrelle antigelive e in parte con piastre di cemento prefabbricate di formato e colore definiti dalla Direzione Lavori.

I parapetti per scale interne e per i terrazzi sono stati realizzati in ferro con disegno semplice.

L'area di pertinenza dell'unità immobiliare sarà sistemata a pala meccanica, con terra precedentemente accatastata in cantiere.

Vani contatori

Sono stati realizzati vani contenitori in prossimità della recinzione per il collocamento dei contatori dell'energia elettrica, dell'acqua potabile e della telefonia fissa.