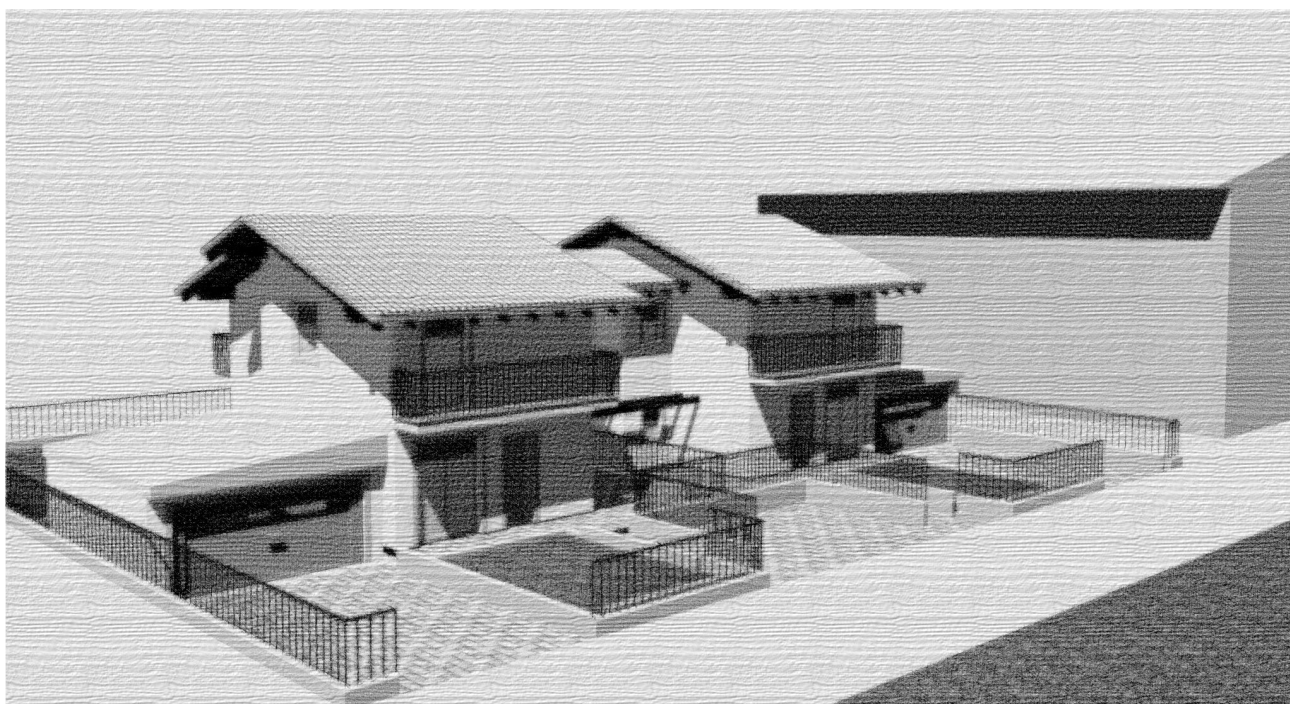


IMPRESA EDIL.CO
REALIZZA IN CIRIMIDO (CO)- VIA ENRICO TOTI
Fg. 903 – mappali 1993 e 3871

RESIDENZA “GINEVRA”



CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO
DELLE OPERE

DESCRIZIONE INSEDIAMENTO

La residenza "Ginevra" trova la sua ubicazione in una zona residenziale edificabile con concessione singola, nel Comune di Cirimido, in Via Enrico Toti s.n.c. Il complesso comprende due unità immobiliari in bi-famigliare semi-indipendenti, distribuite ciascuna su due livelli: piano terra e primo. Ciascuna unità è comprensiva di giardino privato. IDENTIFICAZIONE CATASTALE Foglio 903 - Mapp. 1993 e 3871

PARAMETRI URBANISTICI

Il P.G.T del Comune di Cirimido classifica il mappale oggetto di intervento in Ambito residenziale Consolidato "AR" avente le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche

Caratterizzato dalla prevalenza della destinazione residenziale e dalla presenza di funzioni compatibili: piccolo commercio, terziario, attività artigianali e produttive di ridotte dimensioni e servizi di suo pubblico.

È definito da un'edificazione di medio bassa densità caratterizzata da edifici senza particolari pregi storico e architettonici (case uni e bi-familiari isolate su lotto, case a schiera, piccoli condomini) il valore principe dell'ambito è il rapporto che la maggior parte dell'edificazione ha con il lotto in cui è inserita, che lascia una parte di questo destinato a giardino.

Obiettivi

La riqualificazione del tessuto esistente e valorizzare le potenzialità insediative residue di alcune parti di questo territorio prevedendo l'incremento della densità non oltre limiti accettabili.

L'insediamento di nuove funzioni compatibili con la residenza ed il decentramento di quelle esistenti che contrastano con questa.

La realizzazione di servizi di uso pubblico degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico finalizzato alla realizzazione di spazi di aggregazione secondo quanto disciplinato dal Piano dei Servizi;

La realizzazione di un sistema di percorsi ciclo pedonali e finalizzati a incrementare le relazioni con i servizi e le attrezzature di interesse pubblico e alla realizzazione di una permeabilità tra gli insediamenti residenziali al fine di definire una rete di collegamenti differente da quella offerta dalla rete della viabilità;

Destinazioni d'uso

principale: residenziale

accessorie: terziaria e commerciale di vicinato

non ammesse: agricola e produttiva, sono inoltre da ritenersi escluse tutte le destinazioni che risultino incompatibili per emissioni in atmosfera o sonore con il carattere residenziale della zona o che possano mettere in crisi il sistema delle aree pubbliche o di interesse pubblico.

Parametri Urbanistici

- I.s. = 0,30 mq/mq;
- H = 7,50 mt;
- S.c. = 30%
- S.o. = 50%
- S.p. = 50%

Distanze

- dai confini De = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = in base al calibro stradale
- nel caso di nuove edificazioni in zone contigue a strutture agricole preesistenti dovrà essere mantenuta una distanza minima da queste di 100 m.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, sono esclusi gli edifici a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Attuazione degli interventi

Con Permesso di Costruire o SCIA. secondo quanto disposto dalla legislazione vigente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) del precedente art. 3.12

Ambiti di tessuto produttivo in tessuto consolidato residenziale

Per le zone ricadenti nel tessuto residenziale consolidato e caratterizzate dalla presenza di attività produttive ed individuate con apposita simbologia, si conferma il mantenimento dell'attività in essere, consentendo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti.

L'insediamento di nuove attività produttive, in sostituzione delle esistenti, dovrà essere valutato dal punto di vista delle emissioni (fumi, rumori,) verificando la compatibilità di queste con il tessuto residenziale circostante.

La riconversione di tali comparti in residenza, terziario o commercio, potrà avvenire mediante piani attuativi previsti dal primo comma dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. nella salvaguardia delle strutture di valore architettonico.

Regola transitoria

Con apposito perimetro sono stati individuate le porzioni di territorio per cui sono fatti salvi, nei lotti non ancora edificati, i contenuti normativi definiti nelle convenzioni vigenti fino allo scadere delle stesse.

Prescrizioni particolari

Per interventi su lotti che non possono essere considerati pertinenziali ai sensi dell'art. 3.13 delle presenti norme, che prevedano un'edificazione superiore a 200 mq di S.I.p. l'Amministrazione richiede la verifica delle dotazioni urbanistiche del sito (reti tecnologiche, aree a posteggio o a verde ecc.), e qualora emergessero delle carenze, i proprietari dovranno sottoscrivere apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione dei lavori necessari per l'adeguamento delle stesse.

Con apposita retinatura sono previsti casi particolari in cui l'edificazione potrà avvenire con Permesso di Costruire con convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, al fine di risolvere puntuali carenze urbanistiche.

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 80 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Il progetto prevede la realizzazione di due unità abitative in bi-famigliare semi-indipendenti, distribuite ciascuna su due livelli: piano terra e primo. Ciascuna unità è comprensiva di ampio giardino privato. I locali abitativi troveranno ubicazione al piano terra e primo. Le autorimesse private verranno realizzate al piano terra e saranno affiancate agli edifici.

MODALITA' COSTRUTTIVE

OSSATURA DEL FABBRICATO E STRUTTURE ORIZZONTALI

La struttura sarà di tipo intelaiato e così costituita:

- fondazioni in calcestruzzo armato
- muratura del cantinato in cemento armato sp 25 cm
- solaio del piano cantinato in lastre predalles
- pilastri piano terra in calcestruzzo armato
- pilastri piano primo in calcestruzzo armato

MURATURE TAVOLATI

Chiusure perimetrali:

di norma, salvo diversa indicazione così come riportato sui progetti architettonici, tutte le chiusure perimetrali delle parti fuori terra sono realizzate con mattone tipo Poroton cm 12x19x25, e cappotto termico esterno di cm. 12, così come indicato nel calcolo del contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91). Il manufatto avrà uno spessore finito di circa 40 cm.

Divisioni interne:

Tutte le partizioni interne sono in forato UNI sp 8 cm

Divisioni Box:

I divisori dei vani a destinazione box verranno realizzati mediante murature in blocchetti di cemento dello spessore di 10/15 CM. con interposto idoneo materiale isolante.

COPERTURA A FALDE DEL FABBRICATO

La struttura di copertura sarà in legno di abete (lamellare ove necessario a prescrizione della Direzione Lavori), con perlinatura maschiata sp 20 mm, sovrastante guaina traspirante salva-tetto, doppia listellatura in abete in sezioni commerciali con interposti pannelli di isolante termico tipo Stirodach. Il manto di copertura sarà in tegole portoghesi. Le lattonerie e i pluviali saranno in lamiera preverniciata sp 8/10 mm. I torrini delle canne fumarie e degli esalatori saranno in laterizio.

RECINZIONI – SISTEMAZIONI A VERDE

Le nuove recinzioni verso altre proprietà saranno costituite da zoccolo in calcestruzzo a vista sp 20 cm, ed altezza di 50 cm circa, con sovrastante recinzione fino al raggiungimento di un'altezza totale compreso zoccolo pari a cm 160/170. La cancellata sarà composta da pannelli modulari ancorati ai piastrini in ferro, tinta a scelta della Direzione Lavori. I passi carrai saranno dotati di rinforzi per la motorizzazione scorrevole, questa compresa (verrà fornito 1 telecomando per ogni unità abitativa).

Le zone a verde ad uso esclusivo saranno sistemate mediante riporto di terra di coltivo.

ALLACCIAMENTI ENEL – TELECOM – ACQUA – ENEL – FOGNA

Gli allacciamenti del fabbricato alle reti tecnologiche saranno effettuati con tubazioni, pozzetti ed accessori in genere in base alle disposizioni impartite dai rispettivi enti eroganti.

RIFINITURA DELLE PARTI COMUNI

- Ingresso pedonale e carraio in autobloccante drenante con idoneo sottofondo. Scelta a competenza della Direzione Lavori.
- Pavimentazione marciapiedi in area ad uso esclusivo in piastrelle antigelive posate su idoneo sottofondo in cls e massetto in malta cementizia. Scelta a competenza della Direzione Lavori.

FINITURA FACCIATE

I materiali sono di norma previsti sulle tavole di progetto ma potranno essere modificati per questioni estetico-funzionali ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori. In particolare sono previste le seguenti finiture:

-Davanzali e soglie in serizzo piano sega sp 3 cm o similari

FOGNATURA

La consistenza e lo schema degli impianti fognari risultano dalle tavole di progetto di fognatura. Gli impianti saranno eseguiti in base alle normative in vigore presso il Comune di Cirimido, ed in ottemperanza al locale regolamento d'igiene.

RETE ACQUE NERE

Le colonne verticali in pvc, con giunti a bicchiere normale, guarnizionati o saldati, complete di tutti i pezzi speciali occorrenti, complete di curve, braghe e raccorderi in genere. Fornitura e posa in opera completa e relativa assistenza alla posa di tubazioni principali (rete orizzontale e colonne), collocati esternamente o poste entro incassi già predisposti. Parte superiore delle colonne fino a oltre 1 mt sopra l'ultimo piano servito e comunque coronanti al tetto per esalazione. Rete orizzontale interrata completa di ispezioni, pozzetti attorno alle ispezioni completi di chiusini. Alla base delle colonne di scarico verrà posto idoneo sifone completo del relativo pozzetto. Linea sino al predisposto

allacciamento su strada e suo collegamento, comprensivo di Sifone Firenze e relativo pozzetto a norma compresa, se prescritta, la valvola di ritegno.

RETE PLUVIALI:

Colonne verticali a vista, pozzetti ai piedi delle colonne per ispezione completi di chiusino. Canali di raccolta in gronda compreso sporti pluviali e/o raccordi.

RIFINITURA DEI GODIMENTI AD USO ESCLUSIVO. LORO CARATTERISTICHE

1. Box: pareti intonacate al civile, soffitto in legno a vista, e pavimenti piastrellati (escluso zoccolino);
2. Locali accessori: pareti e soffitti intonacati a civile, pavimenti in monocottura commerciale di prima scelta tra il campionario messo a disposizione dell'impresa;
3. Locali di abitazione: pareti e soffitti intonacati a pronto gesso (al piano primo tetto in legno a vista);
4. Pavimenti in piastrelle di monocottura e/o ceramica smaltata sez. 40x40 di prima scelta commerciale tra il campionario messo a disposizione dell'impresa;
5. Camere da letto: pareti intonacate a pronto gesso, pavimenti in ceramica smaltata sez. 40x40 di prima scelta commerciale (escluso zoccolino);
6. Cucine: soffitti intonacati al civile, pareti intonacate al civile, rivestimenti pareti solo quelle attrezzate in ceramica smaltata o monocottura di prima scelta commerciale sez. 20x20 - 20x30 posato con collante su idoneo sottofondo. Rivestimento H. mt. 1.80 e comunque in funzione del formato;
7. Bagni: soffitti e pareti non rivestiti intonacati al civile - rivestimenti in ceramica smaltata o monocottura di prima scelta commerciale 20x20 - 15x30 - 20x30 posato con collante su idoneo sottofondo. Rivestimenti H. mt. 2.10 e comunque in funzione del formato. Esclusi listelli o elementi decorativi;

CANNE FUMARIE E DI VENTILAZIONE

In ogni cucina verrà installata una griglia per l'aerazione locale, come da indicazione dell'impiantista e delle normative. Le posizioni saranno indicate sulle tavole di progetto.

SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi saranno in PVC finitura Bianco Mod. Cavaliere con sezione complessiva di mm. 89, telaio da mm. 70 a 5 camere, anta piatta da mm. 70. La ferramenta e gli accessori soddisfano i controlli stabiliti dalla normativa EN 107. Le portefinestre sono dotate di una soglia a ribalta taglio termico con altezza mm. 24. Il tutto posato con guarnizione autoespandente perimetro esterno, schiuma poliuretana termica e acustica perimetrale, coprifili perimetrali interni sui due lati compresa maniglia. Tapparelle Motorizzate in alluminio 14x55 tinta unita grigio Ral 07 coibentate. Ug 1,2 w/mqk. Cassonetto coibentato

Ug. 1.1 con struttura, fondo e celino in MDF rivestito in PVC finitura bianco. Coibentazione interna posata con schiuma perimetrale termica e acustica. Predisposizione zanzariere integrate con guida in alluminio colore bianco. Dal punto di vista normativo, i serramenti assicureranno i requisiti di legge, garantiranno un contenutissimo coefficiente di trasmissione termica (K) come previsto dalla L. 10/91.

PORTONCINI D'INGRESSO AGLI APPARTAMENTI:

Misure e quantità desumibili come da progetto. Saranno costituite da porta blindata con telaio in ferro e rivestimento facciata esterna in lamiera d'acciaio, con finitura in pannelli pantografati di PVC. Gruppo di chiusura centrale con serratura di sicurezza a più punti di chiusura con rostri fissi, chiave tipo cassaforte.

PORTE INTERNE APPARTAMENTI:

Le porte interne saranno di tipo a pannello in tamburato con impiallacciatura rovere sbiancato o a scelta della D.L., Complete di: cerniere anuba telaio maestro, coprifili, serratura maniglie finitura cromo satinata di marca primaria, battuta guarnizionata.

CHIUSURE BOX:

Serrande box del tipo basculante bilanciata completa e composta da telaio maestro in metallo, guide di scorrimento e relativi contrappesi, rivestimento in lamiera grecata e nervata con relativi correnti di battuta e di rinforzo, spiragli di ventilazione inferiori e superiori serratura a scatto con chiave, finitura verniciata colore grigio.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti sottopavimento, suddiviso autonomamente tra le varie unità immobiliari del complesso. Verrà realizzato un impianto che prevede ,una pompa di calore aria-acqua, per la produzione istantanea di acqua calda ad uso riscaldamento ambienti e ad uso igienico sanitario, potenza termica 27 KW Il controllo della temperatura sarà effettuato a mezzo di cronotermostato ambiente. Dalla pompa di calore saranno derivate le tubazioni che alimenteranno i collettori complanari, da cui si dipartiranno le tubazioni in rame preisolato, di mandata e ritorno, dei singoli settori. L'installazione e l'ubicazione di tutte le apparecchiature dell'impianto di riscaldamento dovranno rispettare le vigenti norme in materia di prevenzione e tutte le disposizioni ed indicazioni degli organi competenti

BAGNI:

ZONA GIORNO doccia cm. 80x80, vaso igienico sospeso completo di cassetta di scarico ad incasso, bidet monoforo sospeso, lavabo a colonna e/o semicolonna, attacco lavatrice.

ZONA NOTTE vasca dimensioni 170*70 cm., vaso igienico sospeso completo di cassetta di scarico ad incasso, bidet monoforo sospeso, lavabo a colonna e/o semicolonna.

CUCINE: Soli attacchi acqua calda e fredda per lavello e lavastoviglie, escluso lavello.

GIARDINI IN USO ESCLUSIVO:

un pozzetto con derivazione linea acqua, contenente rubinetto portagomma.

IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA

L'impianto idrico sanitario con alimentazione di acqua calda e fredda alle varie utenze mediante tubazioni in tubazioni SS e con lo scarico delle acque di rifiuto in polietilene ad alta densità. L'acqua fredda verrà derivata dall'acquedotto comunale a partire dal contatore posto sulla recinzione del fabbricato, indipendentemente per le unità immobiliari. L'acqua calda ad uso sanitario sarà prodotta dalla pompa di calore. L'acqua verrà convogliata ad ogni utenza con tubazioni in acciaio zincato isolato esternamente. Ad ogni gruppo di bagno saranno previsti dei rubinetti a cappuccio di intercettazione sulle linee di acqua calda e fredda in modo da consentire la manutenzione del singolo bagno indipendentemente dal resto dell'appartamento. Per i lavelli delle cucine saranno previsti singoli rubinetti sotto lavello. I sanitari del bagno saranno di marca Globo color bianco con rubinetteria miscelatori Paffoni o similari. Il numero degli apparecchi sanitari da installare e la loro ubicazione verranno dedotti dagli elaborati grafici che verranno redatti in fase esecutiva.

IMPIANTO ELETTRICO E TV

I Comandi e prese di tipo ad incasso comprese scatolette, frutti e supporti della ditta BITICINO, serie LIGTH o GEWISS serie PLAYBUS. L'impianto elettrico comprende l'eventuale pompa di sollevamento, i cancelli elettrici, cancello carraio automatizzato con fomitura di n. 1 telecomando ogni unità abitativa, i portieri elettrici. Le bottoniere avranno tanto su strada quanto all'ingresso dell'atrio condominiale distinto pannello di chiamata con citofono in appartamento a doppio contatto per apertura distinta del cancelletto. L'impianto TV sarà concepito secondo la migliore tecnica. Predisposizione antenna televisiva. Verrà predisposto l'impianto per la ricezione dei canali satellitari. Inoltre verrà predisposto l'impianto d'allarme in tutti i locali e impianto di climatizzazione nel locale soggiorno. Sono da ritenersi esclusi: corpi illuminanti ai godimenti esclusivi (ad eccezione di una piantana con relativo lampioncino dello stesso modello corpi illuminanti area verde condominiale), impianto stereofonico o di filodiffusione e quanto altro non espressamente indicato. L'impianto elettrico comprende l'impianto di terra con corda di rame prevedendo un primo innesto alla gabbia di fondazione, comprensivo di dispersori e conduttori

di protezione secondo esigenze. La parte relativa ai godimenti esclusivi, sarà del tipo ad incasso in PVC flessibile, i cavi infilati nelle tubazioni saranno del tipo unipolare con tensione nominale di 450/750V, oppure con altre caratteristiche prestazionali secondo gli ambiti di utilizzo. Comandi e prese di tipo ad incasso comprese scatolette, frutti e supporti della ditta BITICINO, serie LIGTH o GEWISS serie PLAYBUS. L'impianto sarà a norme CEI-IMQ ed in base alle prescrizioni contenute nel progetto redatto ai sensi della legge 46/90 per le parti comuni. Le utenze avranno partenza dai contatori ubicati entro apposito locale secondo le indicazioni ENEL, le linee passeranno sotto apposito interruttore magnetotermico. I punti luce ed i relativi corpi illuminanti saranno predisposti e disposti secondo le indicazioni fornite dalle tavole di progetto e dalla direzione dei lavori.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto fotovoltaico autonomo installato sulla falda della copertura verso Sud. L'energia prodotta garantirà l'autoconsumo delle abitazioni in progetto e l'energia non utilizzata verrà ceduta alla rete.

GARANZIE

Si garantisce il rispetto delle vigenti leggi e normative in materia urbanistica, nonché la qualità dei materiali da costruzione impiegati, il rispetto della Legge n.10/91 per il contenimento dei consumi energetici, della L. 46/90 per quanto riguarda le reti impiantistiche, della L. 1086/71 per le opere in conglomerato cementizio, della 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche. Si garantisce altresì la rispondenza ai requisiti igienico-sanitari e di salubrità. Tutte le caratteristiche sopra esposte potranno variare in corso d'opera per espressa richiesta da parte degli organi competenti in materia o per espressa volontà della direzione dei lavori.