

Capitolato ZR5 del Complesso residenziale “Trentastelle”

Via Carroceto, Aprilia

INTRODUZIONE

Il palazzo sorge ad Aprilia all'interno di una lottizzazione in fase di realizzazione, non molto distante dal centro (ca. 1500 metri, o 20 min a piedi da Piazza Roma), nella quale stiamo realizzando un palazzetto dello Sport omologato per vari sport (basket, pallavolo, ginnastica, calcetto, box, ecc.) Sono previsti, inoltre, molti spazi a verde pubblico.

La scelta progettuale si è orientata verso la progettazione di un edificio, che per la forma geometrica del lotto e per la sua particolare posizione, rappresentasse una emergenza significativa per le sue caratteristiche architettoniche e non privilegiasse esclusivamente il prospetto principale, fronteggiante la “piazza”, ma anche le viste laterali e posteriore del fabbricato.

Il fabbricato è stato realizzato nel 2010 ed è costituito da **otto piani di residenza, due piani interrati**, un piano terra- pilotis e un piano copertura con **30 cantine** e due terrazzi condominiali, oltre ai grandi terrazzi privati abbinati agli appartamenti sottostanti.

Il piano pilotis è stato realizzato per consentire una maggiore trasparenza con l'intorno urbano e alleggerire l'attacco a terra, qui sono ubicati il vano destinato a guardiola e gli spazi di carattere condominiale, con particolare attenzione alla realizzazione di spazi verdi o pavimentati attrezzati per favorirne la fruibilità da parte dei residenti.

Gli otto piani destinati a residenza sono serviti da un **vano scala con doppio ascensore** che serve **n.56 appartamenti**, sette alloggi per ogni piano.

I due piani interrati sono composti da 59 box auto, di pertinenza delle residenze: il piano primo interrato è servito da una rampa esterna di accesso carrabile, parallela al confine di proprietà, limitrofo ai parcheggi pubblici di superficie; altra rampa, interna e di forma circolare, si snoda per dare l'accesso al piano secondo interrato; **i due piani interrati sono serviti dalla scala interna e da due ascensori**, che garantiscono il collegamento verticale fino al piano copertura dell'edificio.

Il lotto, interamente recintato è dotato di due ingressi, uno principale direttamente davanti la guardiola e uno secondario.

Le tipologie adottate sono riconducibili a quattro, tutti dotati di ampie terrazze:

- Soggiorno, cucina, tre letti, due bagni e ripostiglio;
- Soggiorno, cucina o angolo cottura, due letti, ~~due bagni~~ UN BAGNO e ripostiglio;
- Soggiorno, angolo cottura, letto e bagno;
- Attici con annessi terrazze in copertura accessibili con scala a chiocciola esterna.

1) STRUTTURE (progettate ed eseguite nel rispetto delle norme antisismiche e di prevenzione dagli incendi vigenti)

- **fondazioni** in cemento armato;
- **elevazione** telai di pilastri e travi di cemento armato;
- **solai di copertura delle autorimesse:** del tipo a predalle;
- **solai dei piani superiori:** di tipo misto a travetti e pignatte (con fondello dei travetti in laterizio) e getto di completamento in conglomerato cementizio;
- **balconi:** con superficie di intradosso trattata a "faccia vista";
- **muri perimetrali dei piani interrati e di contenimento della terra:** pareti in cemento armato impermeabilizzate sul lato controterra.

2) TAMPONATURE ESTERNE

- **fodera esterna:** muratura di mattoni da cortina a faccia vista di prima qualità, marca Fornaci Smorlesi e (sulla parte interna ai balconi non esposti alle piogge) muratura di mattoni forati con intonaco cementizio;
- **intercapedine:** coibentazione termica costituita da materiale isolante;
- **controfodera interna:** in muratura di mattoni laterizi forati con intonaco a base gessosa sulla faccia interna

3) MURATURE VARIE

- **pareti divisorie interne dei soggiorni e delle camere:** in muratura di mattoni laterizi forati con intonaci a base gesso;
- **pareti dei bagni e delle cucine:** in muratura di mattoni laterizi forati con intonaci a base cementizia;
- **pareti divisorie tra appartamenti:** doppia parete di forati intonacati con interposto pannello di isolamento acustico e termico;

4) ISOLAMENTI

- **struttura in cemento armato:** travi e pilastri rivestiti con pannelli isolanti;
- **pareti perimetrali:** con pannelli rigidi di polistirene espanso ad alta densità dello spessore occorrente nel rispetto della legge sul contenimento dei consumi energetici;
- **pareti vani scala:** isolamento realizzato interponendo tra le murature d'ambito delle scale o dei vani ascensore e le controfodere interne dell'alloggio una coibentazione termico-acustica;
- **solai di copertura, solai di calpestio del primo piano abitabile e balconi o terrazzi su vani abitati:** massetti coibentati di spessore adeguato alle norme sul risparmio dei consumi energetici.

5) IMPERMEABILIZZAZIONI (con guaine bituminose prefabbricate armate al poliestere)

- **coperture volumi tecnici:** due guaine sovrapposte delle quali la superiore del tipo autoprotetto in scaglie di ardesia, con risvolti verticali;
- **balconi:** doppia guaina su mano di primer di sottofondo con risvolti verticali;
- **pareti di cemento armato controterra:** una guaina su mano di primer e protezione con telo di plastica pesante bugnata;

- **solai di copertura delle autorimesse e dei vani abitati:** sui massetti delle pendenze doppia guaina con strato di scorrimento in polietilene pesante di protezione dalla sovrastante pavimentazione.

6) PAVIMENTI

- **soggiorni e camere: gres porcellanato a tutta massa di prima scelta,** levigato e rettificato, 40x60, marca Italgraniti Group della serie Almatec Ouadj beige o verde. Oppure in **parquet massello** mm 10 x mm 60 x mm 300, marca Corà del tipo Lamparquet in Rovere prima scelta o Iroko mm 10 x mm 70 x mm 400 scelta extra;
- **cucine:** gres porcellanato, 30x30, marca Impronta Ceramiche serie Bliss, in 4 diversi colori.
- **Bagni:** gres porcellanato, 30x30, marca Impronta Ceramiche serie Bliss, in 4 diversi colori.
- **atri di ingresso e scale:** pavimentazione in travertino romano stuccato con alta resistenza all'usura da calpestio, in lastre levigate e lucidate.
- **pavimentazione esterna** del piano terra in gres porcellanato, antigelivo e antisdrucchiolo, marca Impronta Ceramiche, Pietra di Vesale chiara e rossa, di prima scelta, formato 30x30 disposta a disegni geometrici.
- **terrazze praticabili in copertura per servizi comuni, terrazzi ad uso esclusivo e balconi:** piastrelle in gres porcellanato antigelivo e antisdrucchiolo, marca Impronta Ceramiche, Stone gallery pietra di quarzite naturale formato 30x30 su massetto di sabbia e cemento con giunti di frazionamento
- **autorimesse:** pavimentazione industriale trattata superficialmente con indurente alla polvere di quarzo, con giunti di frazionamento

7) RIVESTIMENTI

- **bagni:** piastrelle di ceramica smaltata 20 x 20 (circa h 2,20) serie Picot con decoro croix mosaico in 4 diversi colori;
- **cucine:** piastrelle di ceramica smaltata 20 x 20 (h 2,00) serie Organze in sei diversi colori;
- **soggiorni e camere:** zoccolino battiscopa perimetrale in funzione della pavimentazione;
- **stipiti dei portoncini di ingresso degli appartamenti e delle porte degli ascensori:** in travertino romano stuccato e levigato;
- **stipiti delle finestre e portefinestre (per le pareti intonacate):** architravi e soglie in lastre di travertino romano stuccato e levigato.

8) SERRAMENTI INTERNI

- **portoncini d'ingresso agli appartamenti:** ad un'anta da cm 90 x 210 marca **Dierre**, del tipo **blindato** mediante telaio e lamiera in acciaio da 18/10 con rostri sul lato cerniere, rivestiti con pannelli impiallacciati in noce tanganika o bianco laccato in funzione delle porte interne, dotati di spioncino ad occhio di bue e di serratura con cilindro europeo e lama parafreddo;
- **porte interne:** con ante tamburate con spessore battente mm. 40 marca Cormo, laccate bianche o con finitura noce tanganika, maniglie ottonate;

- **parete scorrevole cucina:** In alcuni appartamenti, il soggiorno e l'angolo cottura sono separati da una parete scorrevole Siparium della Rimadesio, con vetri Nuvola;
- **cassette postali:** di tipo portariviste.

9) SERRAMENTI ESTERNI

- **parete continua vetrata sul corpo scale;**
- **finestre e portefinestre degli appartamenti:** serramenti con telai maestri e ante in legno Douglas tinto color miele, ante mobili in legno Douglas, vetrocamera con vetri del tipo bassoemissivo magnetronico, cerniere e maniglie ottonate, realizzati da Fratoni Serramenti Srl;
- **avvolgibili: in PVC pesante (con rullo motorizzato e comandi esterni solo nel soggiorno)**
- **porta dei box:** basculante, in acciaio zincato verniciato.

10) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

- **apparecchi sanitari:** tipo filo muro in vetrochina bianca marca Hatria modello Nido con rubinetteria monocomando Mamoli;
- **cassette di scarico:** da incasso del tipo Geberit;
- **vasche da idromassaggio:** previste nei bagni principali, marca **Jacuzzi**, in vetroresina colore bianco, da cm 70 x 170, con sei bocchette di erogazione, pannello di ispezione
- **impianto di riscaldamento: autonomo per singolo appartamento, con caldaia a condensazione VAILLANT ecoBLOCK PRO, posta in appositi vani chiusi sui terrazzi, e collegata ad una centralina di termoregolazione VAILLANT CALORMATIC con produzione di acqua calda sanitaria, tubazioni in rame coibentate e radiatori in alluminio; nei bagni, in luogo dei radiatori, sono previsti scaldasalviette marca Cordivari;**
- **impianto di condizionamento: sistema monosplit Daikin, scelto tra i più silenziosi sul mercato con una unità esterna a pompa di calore ed una unità interna nel soggiorno e predisposizione per tutte le camere, munito di telecomando, con tubazioni in rame coibentate per i fluidi frigoriferi ed in pvc pesante per lo scarico della condensa;**
- **impianto gas:** elettrovalvola di intercettazione e rilevatore fuga gas metano;
- **impianto antincendio per autorimesse:** rete di tubazioni in acciaio zincato e cassette UNI 45, estintori; attacco motopompa WFF UNI 70; il tutto a norme vigenti WFF;
- **impianto antincendio palazzo:** con rete di idranti e motopompa ad avviamento automatico;
- **impianto di innaffiamento delle fioriere su balconi e terrazzi.**

11) IMPIANTO ELETTRICO

- **per il vano scala:** quadro di servizio di scala per controllo dei circuiti luce scala androne e portico (comandata da orologi elettrici e relais crepuscolari); luce di emergenza; luce e f. m. ascensore; videocitofono; amplificatore TV;
- **ogni due o più vani scala:** quadri di servizio generale per controllo dei circuiti di corridoi delle autorimesse dell'illuminazione esterna (con relais crepuscolare);
- **per ogni appartamento:**
 - quadro composto da un interruttore differenziale, tre interruttori magneto termici, un trasformatore per suonerie;
 - impianto telefonico con predisposizione di una presa nel soggiorno e nelle camere da letto;

- **impianto videocitofonico: di tipo digitale a display con portiere elettrico all'esterno degli androni e ripetitore sul cancello esterno;**
- **impianto TV centralizzato con una presa in ogni stanza e ricezione satellitare nel solo soggiorno;**
- **lampada d'emergenza;**
- **tubazioni sottotraccia e scatole per predisposizione impianto di allarme;**
- **vano scala, corridoi comuni ed androni** corredati da lampade fluorescenti a basso consumo da 2 x 20W e 2 x 36W, con reattori rifasati;
- **porticati:** plafoniere come sopra, ma del tipo stagno;
- **box e cantine:** corpo illuminante con lampada ad incandescenza 1 x40W per ogni box auto collegato al contatore dell'appartamento di pertinenza;
- **autorimesse:** plafoniere con lampade 1x36W.

14) IMPIANTI ASCENSORE

Due ascensori rispondenti alle direttive europee, marca KONE, di tipo automatico con ritorno al piano, in mancanza di energia elettrica.