

CITTA' DI SAN DONA' DI PIAVE

Via Molina

PROGETTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE

RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE OPERE

PROPRIETÀ: 5 TORRI INVESTIMENTI SRL

Articolo 1.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	3
Articolo 2.	FONDAZIONI E RIEMPIMENTI	3
Articolo 3.	OPERE IN ELEVAZIONE STRUTTURALI	3
Articolo 4.	LATTONERIE	3
Articolo 5.	SCARICHI	4
Articolo 6.	MURATURE ESTERNE ED INTERNE – ISOLAMENTI ACUSTICI E TERMICI	4
Articolo 7.	INTONACI	5
Articolo 8.	PAVIMENTI – RIVESTIMENTI	5
Articolo 9.	OPERE IN MARMO	5
Articolo 10.	SERRAMENTI	6
Articolo 11.	OPERE DA PITTORE	6
Articolo 12.	IMPIANTO IDRICO SANITARIO, TERMICO, CONDIZIONAMENTO, SANITARI	6
Articolo 13.	IMPIANTO ELETTRICO – IMPIANTO FOTOVOLTAICO	7
Articolo 14.	SISTEMAZIONI ESTERNE	9

Articolo 1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Le opere in progetto riguardano la costruzione di un edificio residenziale condominiale disposto su cinque piani fuori terra.

L'edificio sarà composto da abitative, una al piano terra, due ai piani primo, secondo e terzo, una al piano attico.

Gli appartamenti al piano terra, primo, secondo e terzo saranno così suddivisi:

- zona giorno con sfogo su terrazzo, disimpegno, tre camere (matrimoniale con sfogo su terrazzo o scoperto esclusivo), due bagni, lavanderia, ripostiglio in zona giorno, corridoio notte, locale tecnico e due terrazzi; garage e posto auto scoperto al piano terra. Ampio scoperto esclusivo per gli appartamenti al piano terra.

L'attico sarà così suddiviso:

- zona giorno con sfogo su terrazzo di oltre 40 mq, tre bagni, ripostiglio, locale tecnico, corridoio notte, tre camere e altri due terrazzi, garage e due posti auto scoperto.

Articolo 2. FONDAZIONI E RIEMPIMENTI

Dopo aver effettuato i tracciamenti si procederà allo sbancamento fino alle quote di progetto.

Verranno realizzate delle fondazioni su travi continue e in parte a platea.

Tutto il materiale di risulta dovrà essere portato a pubblica discarica ad eccezione di una parte dello strato superficiale che verrà, eventualmente su indicazione della DL, reimpiegato nell'area di cantiere per il livellamento e la sistemazione delle aree esterne sia all'interno che all'esterno dell'area di cantiere.

Tutte le opere fondazionali dovranno rispettare gli elaborati grafici e di calcolo a firma dell'ingegnere Marco Bragato di Jesolo.

Articolo 3. OPERE IN ELEVAZIONE STRUTTURALI

La struttura portante del fabbricato sarà di tipo a telaio in c.a. formati da travi, pilastri e solai in laterocemento.

Tutte le opere strutturali in elevazione e orizzontali saranno realizzate come da elaborati grafici e di calcolo a firma dell'ingegnere Marco Bragato.

Articolo 4. LATTONERIE E COPERTURE

Grondaie/scossaline, pluviali

Le grondaie/scossaline saranno in alluminio o altro materiale a scelta della D.L., secondo lo schema di progetto.

I tubi pluviali saranno in alluminio o altro materiale a scelta della D.L.; i tubi pluviali si raccorderanno alla rete di fognatura bianca con curve e pozzetti sifonati.

Articolo 5. SCARICHI

Scarico acque bianche e nere

Le colonne di scarico, saranno in tubazioni tipo WAVIN o simili, del diametro necessario al corretto funzionamento. Tutte le colonne di scarico saranno di tipo silenziato.

Articolo 6. MURATURE ESTERNE ED INTERNE – ISOLAMENTI ACUSTICI E TERMICI

Le pareti perimetrali saranno realizzate in blocchi di laterizio modulare dello spessore di cm 25.

Le pareti perimetrali saranno rivestite con un cappotto dello spessore di cm 12, composto da pannelli isolanti in polistirene espanso, densità e caratteristiche secondo elaborati tecnici della legge 10 e secondo prescrizioni e ordini della direzione lavori e secondo avallo del controllo tecnico.

I muri di divisione tra alloggio e vano scala avranno uno spessore di cm 35/40 circa e saranno così costituiti: muratura in laterizio e/o setti in c.a. spessore cm 15/20, isolante in lana di roccia spessore cm 8 e controparete di chiusura, il tutto secondo disposizioni della Legge 10 e della relazione acustica.

Sotto il piede di tutte le pareti in laterizio dei piani intermedi e ultimo è prevista la posa di un foglio disaccoppiante.

La partizione di separazione del solaio di interpiano sarà così formata: solaio a struttura mista in laterizio e c.a.; sottofondo di riempimento impianti in "ISOCAL" o similare, spessore cm 10/12; materassino anticalpestio spessore mm 8/10; pannello di riscaldamento a pavimento; massetto in sabbia e cemento dello spessore di cm 4.5 – 5; banda elastica perimetrale.

Sulla copertura sarà posato un pacchetto d'isolamento così formato: massetto in pendenza, barriera al vapore, pannelli isolanti in Stiferite CLASS B per uno spessore complessivo di cm 12 circa, doppia guaina impermeabilizzante, tessuto e strato di ghiaia; per l'ordine di posa dell'intera stratigrafia si dovrà rispettare quanto previsto negli elaborati della legge 10, disposizioni della direzione lavori e secondo avallo del Controllo Tecnico.

Articolo 7. INTONACI

Esterni:

Le pareti, eventualmente non rivestite con il cappotto, saranno intonacate con preparazione a calce e cemento premiscelato e successiva finitura superficiale spugnato fine.

Interni:

I soffitti e le pareti di tutti i locali saranno intonacati con intonaco premiscelato e finitura superficiale con rasatura a civile, escluse le pareti realizzate in cartongesso.

Per le sole parti di parete interessate da successiva piastrellatura, il premiscelato dovrà essere lamato, senza applicazione di qualsiasi finitura, pertanto lasciato a vista. Lo spessore totale previsto è pari a cm. 1-1,5

Articolo 8. PAVIMENTI – RIVESTIMENTI

ZONE GIORNOI E ZONE NOTTE

I pavimenti dei soggiorni-cucine saranno formati da piastre di gres porcellanato 60x60 tipo Ceramica Euro serie Area o tipo gres porcellanato Country 20x120 effetto legno o altro materiale simile a scelta della direzione lavori.

Per l'attico i pavimenti saranno formati da listoni di rovere

BAGNI

I pavimenti dei bagni saranno formati da piastre di gres porcellanato 60x60 tipo Ceramica Euro serie Area o tipo gres porcellanato Country 20x120 effetto legno o altro materiale simile a scelta della direzione lavori.

I rivestimenti dei bagni saranno coordinati con il pavimento della stessa marca, dimensioni cm 30x60 o 20x60.

BATTISCOPA – ZOCCOLATURE

Per tutte le pavimentazioni interne, ad esclusione dei bagni, è previsto uno zoccolino bianco dimensioni mm 45x13 a testa quadra o simile a scelta della direzione lavori.

TERRAZZE/LOGGE E MARCIAPIEDI

Sulle terrazze/logge sarà posato un pavimento flottante in piastrelle antigelive 60x60 o simile posato su piedini.

Articolo 9. OPERE IN MARMO

Le soglie e i davanzali esterni saranno rivestiti con lastre di marmo Trani spazzolato o altra finitura a scelta della D.L.

Le scale condominiali e l'androne di collegamento d'ingresso sarà rivestito con lastre di marmo "Biancone", battiscopa dello stesso materiale.

Articolo 10. SERRAMENTI

Finestre e portefinestre in PVC colore bianco (RAL 9010 o similare), la ferramenta sarà con finitura argento, maniglie con finiture cromo satinato. Ogni finestra e porta finestra, ad esclusione degli alzanti scorrevoli, sono dotate del dispositivo per l'alta e ribalta.

In ogni foro è prevista l'installazione di cassonetti a scomparsa per tapparelle in alluminio motorizzate.

I vetri delle finestre e delle porte finestre saranno di tipo basso emissivo.

Portoncino d'ingresso blindato, Classe 3, ferramenta cromo satinata, limitatore di apertura, barriera para freddo, spioncino, doppia guarnizione.

Porte interne lisce di colore bianco, tamburate con telaio listellare di abete, maniglia e ferramenta cromo satinata.

Portone basculante per garage pannellato tipo SDG Group o altra marca di pari livello a scelta della D.L... Il portone/garage dell'attico sarà automatizzato.

Articolo 11. OPERE DA PITTORE

Pareti esterne:

Sulle pareti esterne verrà steso un rivestimento/graffiato a grana fine. Le colorazioni saranno definite dal progettista.

Pareti interne:

Sulle pareti interne verrà applicata un'idropittura esente solventi tipo BRANDICOLOR della SIGMA COATING o altra marca simile a scelta della D.L.

Articolo 12. IMPIANTO IDRICO SANITARIO, TERMICO, CONDIZIONAMENTO, SANITARI

L'impianto di riscaldamento sarà costituito da pannelli radianti a pavimento. Il calore viene generato da una pompa di calore idronica elettrica aria – acqua che soddisfa completamente il fabbisogno con un basso consumo energetico, anche in virtù della presenza di un impianto fotovoltaico.

L'acqua calda sanitaria sarà garantita dalla pompa di calore, comunque assistita dall'impianto fotovoltaico.

Le unità abitative saranno provviste della predisposizione di impianto di raffrescamento con unità ad espansione diretta indipendenti per ogni alloggio.

Sanitari, rubinetterie ed accessori:

I bagni saranno completi di sanitari sospesi della Catalano modello Italy o similare a scelta della D.L., miscelatori e rubinetterie della Nobili o Oioli o similare a scelta della D.L. Si prevede l'installazione di n. 2 piatti doccia da cm 8 x120 cm come misura indicativa.

Articolo 13. IMPIANTO ELETTRICO – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

È prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico da kw 3.

L'impianto elettrico di ogni unità abitativa sarà dotato dei seguenti elementi:

- centralino di sezionamento ENEL completo di tutte le apparecchiature di protezione e comando necessarie al corretto funzionamento dell'impianto;
- centralino dell'unità abitativa completo di tutte le apparecchiature di protezione e comando necessarie al corretto funzionamento dell'impianto;
- tubazione in PVC flessibile per posa incassata per il contenimento delle linee dorsali, completa di scatole di derivazione, accessori di fissaggio;
- linee dorsali per impianto FM e Luce realizzato con cavo fs17450/750v;
- copri interruttori Vimar o Bticino in tecnopolimero.

I vani saranno dotati dei seguenti elementi:

Camere singole

- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 prese 10 A
- n. 2 bipresa
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa dati

Bagni

- n. 2 punto luce interrotto
- n. 1 presa 10 A
- n. 1 bipresa
- n. 1 pulsante campanello a tiretto (solo per i bagni)
- n. 1 linea termostato ambiente (uno per entrambi i bagni)
- n. 1 termostato ambiente elettronico semplice (uno per entrambi i bagni)

Camere matrimoniali

- n. 2 punto luce invertito
- n. 4 prese 10 A
- n. 3 bipresa
- n. 1 presa TV

- n. 1 presa dati
- n. 1 linea termostato ambiente
- n. 1 termostato ambiente elettronico semplice

Disimpegni notte

- n. 2 punto luce invertito
- n. 1 multipresa

Zone giorno

- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 punto luce interrotto
- n. 1 punto luce iverito
- n. 1 interruttore presa aspiratore
- n. 2 presa 10A
- n. 4 bipresa
- n. 2 gruppo bipresa + 1 multipresa sottolavello
- n. 1 interruttore bipolare lavastoviglie
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa TV SAT
- n. 1 presa dati
- n. 1 linea termostato ambiente
- n. 1 termostato ambiente elettronico semplice
- n. 1 linea con int. bipolare
- n. 1 linea con int. bipolare per valvole termo
- n. 1 videocitofono
- n. 1 pulsante campanello porta nome
- n. 1 suoneria doppio suono 12 V

Garage

- n. 1 punto luce deviato
- n. 1 bipresa
- n. 1 multipresa

Elementi vari previsti in ogni unità abitativa

- n. 1 circuito bipolare F.M. 220 v
- n. 1 centralino incasso
- n. 1 int. bipolare luce 220 V
- n. 1 int. bipolare F.M. 220 V

- n. 1 trasformatore 220/12 V
- n. 1 linea montante da contattore "ENEL"
- n. 1 linea montante "TELECOM"
- n. 1 impianto di terra equipotenziale
- n. 1 impianto TV fino al centralino
- n. 1 predisposizione impianto anti-intrusione volumetrico e perimetrale completo di sensori finestre e fili.

Frutti di comando della Vimar serie Plana.

Articolo 14. SISTEMAZIONI ESTERNE

Per quanto concerne le principali opere di sistemazione dell'area (percorsi carrai, camminamenti pedonali, fognature, etc.) con la presente si richiama integralmente quanto definito con la Pubblica Amministrazione ed in particolare la società venditrice si impegna fin da ora ad eseguire direttamente tutte le opere necessarie a rendere perfettamente utilizzabili le unità abitative nei termini e nei modi previsti dal progetto e dai vari regolamenti comunali.

Le scale condominiali, androni e pianerottoli saranno rivestiti con lastre di marmo "Biancone", battiscopa dello stesso materiale.

Percorsi pedonali eseguiti con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato 30x60 della Sima o similare a scelta della D.L. Percorsi carrai formati da betonelle autobloccanti.

Cancello carraio e pedonali realizzati in ferro, composti da telaio perimetrale a sezione quadra, zoccolatura a sezione rettangolare, RAL a scelta della D.L.