

Complesso residenziale “LE QUERCIE DUE” Bedizzole – via Donatori di sangue

CAPITOLATO DESCRITTIVO

Complesso residenziale composto da 15 unità residenziali (oggetto del presente capitolato) disposte a corte chiusa; il tutto come da disegni di progetto che comunque potranno subire variazioni in corso d'opera secondo esigenze progettuali e costruttive, sempre tali però da non alterare il carattere né pregiudicare il valore del complesso e delle singole unità abitative. All'interno del complesso sono presenti due unità residenziali di altri proprietari che usufruiranno dei medesimi servizi e spazi comuni

INDICAZIONI GENERALI

SPAZIO ESTERNO

Da sistemare con pavimentazione asfaltica, comprenderà l'ingresso al corsello comune, i vialetti pedonali comuni e privati nonché gli spazi di sosta privati ad uso esclusivo. Sul muro di recinzione delle case 1 e 2 saranno allocate le nicchie per i contatori dei servizi di rete.

PIANO INTERRATO

Ha accesso dalla strada comunale di via Donatori di Sangue, attraverso unico ingresso carraio e corsello comune a tutte le unità; all'interno sono ubicate le autorimesse ed i locali accessori a destinazione varia.

L'ingresso darà protetto da cancello motorizzato con radiocomando (1 pulsante per unità residenziale). La pavimentazione del corsello sarà in calcestruzzo liscio; la parte in rampa avrà piano zigrinato.

L'aerazione del corsello avverrà attraverso le griglie che si aprono in soffitto e sulle aree anche private; dette griglie non potranno essere chiuse per nessuna ragione, essendo vincolanti per il rilascio del CPI.

Le porte delle autorimesse saranno in lamiera d'acciaio zincato ad apertura basculante.

I due vani scala per uscita di sicurezza ed accesso alle parti comuni della corte interna verranno finite con alzata e pedata in cls di cemento.

Presso la rampa sarà collocato un impianto semaforico di regolazione della movimentazione dei veicoli in entrata ed uscita.

Tutte le parti comuni del piano interrato saranno tinteggiate a tempera bianca.

PIANO TERRA

Vi sono collocati tutti gli appartamenti con le relative pertinenze esclusive (portico, lastrico solario, verde).

Parti comuni: comprendono gli accessi pedonali, i vialetti, l'eventuale spazio verde, i lastrici solari e similari.

I vialetti interni saranno pavimentati con mattonelle di ceramica antisdrucchio per esterni (tipo a scelta del costruttore); lungo gli stessi si posizioneranno lampade di illuminazione comandate da interruttore crepuscolare.

Campanelli di chiamata e cassette della posta a lato ingresso pedonale del complesso.

La recinzione divisoria dagli spazi esterni al complesso saranno costituite da muratura con soprastante rete plasticata; le divisorie fra gli spazi privati interni saranno in rete plasticata.

Piano Primo

E' la prosecuzione del piano terra nel caso di appartamenti cielo-terra (unità 1 - 2 - 5 - 6 - 10 - 11 - 14 - 15)

STRUTTURE

Il complesso è realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in ferro integrato da cartella di irrigidimento in calcestruzzo armato. Solamente le unità 14 e 15 potranno avere il secondo orizzontamento in laterocemento.

Ulteriori particolari di finitura.

- orditura di tetto in legno con soprastante guaina impermeabilizzante
- gronde in legno a vista
- manto di copertura in tegole di cemento colorate
- lattoneria in rame crudo
- isolamento termico di copertura, di pareti verticale e di piani orizzontali secondo quanto già eseguito per la parte esistente; secondo progetto specifico per la parte da realizzare
- isolamento acustico
- tamponamenti in laterizio od in blocchi di argilla espansa tipo GasBeton
- pareti esterne intonacate
- rampe scala comuni esterne in getto di cemento,
- tramezze divisorie box in prismi a faccia vista, divisorie stanze e vani abitati in laterizio o cartongesso
- pareti e soffitto intonacati (ove necessario) al civile o rasati a gesso, secondo necessità e scelta del costruttore

FINITURE

Salvo esigenze particolari, le unità residenziali saranno finite come indicato:

- tinteggiatura esterna ai silicati, colori vari; tinteggiatura interna con mano di fondo bianca per la zona interrata (box e cantine) e lavabile traspirante, colori chiari, per le residenze
- serramenti ad una o due ante su monoblocco; vetro 4-16-4 Basso Emissivo; antoni esterni con scurone in legno;
- porta interna REI 90 per l' accesso da box garage a cantine;
- porte interne tamburate, finitura in lamina tino od in legno noce tanganka o laccate bianco, con maniglie in ottone
- portoncino ingresso blindato, in legno pantografato per esterno (modello, colore e finitura a scelta del costruttore secondo ambientazione generale), con rostri di chiusura, serratura a più punti di tenuta, spioncino, maniglie in ottone e soglia paraspifferi
- scale interne (ove previste) del tipo prefabbricato
- banchine e soglie in pietra di botticino
- pavimenti della zona giorno in grès porcellanato 33x33, di prima qualità della serie Granducati di produzione Polis (prezzo base d'acquisto a listino fino a 28,00 €/mq) a scelta nel casellario che sarà proposto, posati in diagonale con fuga;
- pavimenti della zona notte in doghe di legno prefinito (essenze di legno duro), sp. mm 10, in doghe dimensione indicativa 70x490/700 (prezzo base d'acquisto a listino fino a 50,00 €/mq)
- pavimento e rivestimento coordinato dei bagni in piastrelle di ceramica prima qualità h

cn 200 o 100 complete di torello o listello di chiusura a correre, a scelta acquirente nel casellario che sarà proposto (materiale di produzione Polis, prezzo base d'acquisto fino a 30,00 €/mq)

- rivestimento zona cottura/cucina costituito da fascia h cm 80 (solo parete attrezzata), in piastrelle di ceramica prima qualità a scelta acquirente (escluso decori) nel casellario che sarà proposto (materiale di produzione Polis, prezzo base d'acquisto a listino fino a 30,00 €/mq)
- pavimento porticati in gres porcellanato smaltato antigelivo, in opera con fuga ed in diagonale od a correre, colori e tipi a scelta del costruttore
- zoccolino battiscopa interno h cm 8, colore secondo porte

Le unità accessorie al piano interrato (box e cantine) saranno consegnate con finitura al rustico, cioè con pavimento in calcestruzzo liscio, murature in getto od in gasbeton a vista, soffitto in lamiera come esistente (sarà protetto con REI 120 il solo soffitto in lamiera dei box) ed una mano di fondo colore bianco.

IMPIANTI APPARTAMENTI

Impianto elettrico

Certificato a norma di legge, sarà composto da cassette, tubazioni e cavi di idonea sezione, con frutti tipo Vimar Plana (placche in tecnopolimero colore bianco) e comprende:

- vano alloggiamento CTR ed interruttore MT collocato in nicchia esterna al complesso
- centralino modulare con interruttori differenziali separati
- rete illuminazione con un punto luce nel locale soggiorno, nelle stanze da letto e nei servizi
- punto luce illuminazione sul portico, se esistente
- rete FM con almeno 2 prese 2x10A+T ed 1 presa 2x10/16A+T per vano abitabile e presa di servizio aggiuntiva per impianto antintrusione, aspirazione cucina, aspirazione wc (ove necessario), piano lavoro cucina
- prese 2x16A+T per caldaia e per apparecchi utilizzatori di servizio (frigorifero, lavastoviglie, forno, lavatrice ecc)
- impianto telefonico con presa plug (1 presa in locale soggiorno)
- presa TV in ogni stanza (compreso cucina se abitabile), con impianto centralizzato di tipo terrestre (Tv nazionali)
- canalizzazione vuota per TV satellitare, con tubo vuoto da presa soggiorno a centralino ed antenna
- citofono, pulsantiera apriporta, campanelli e suoneria
- predisposizione impianto antifurto alle pareti (solo tubazioni)
- linea di servizio per impianto raffrescamento
- linea di collegamento ed alimentazione box-cantine in derivazione dall'impianto di illuminazione privata

I box ed i vani accessori saranno dotati di un punto luce ed una presa 2x16A+T per locale, con scatola di derivazione per futuro impianto.

Impianto di riscaldamento e produzione calore

Sarà di tipo autonomo, con caldaia a gas metano in grado anche di produrre anche acqua calda sanitaria.

La distribuzione del calore sarà effettuata con impianto a piastra radiante (calorifero) in ghisa, regolazione a mezzo di termostato ambiente programmabile.

Le unità 1 - 2 - 14 - 15 avranno impianto di riscaldamento a pavimento e termoarredo nei bagni. La produzione di acqua calda sanitaria sarà integrata da pannelli solari individuali per singola unità.

Al piano interrato, nei locali cantina, sarà eseguita la predisposizione del riscaldamento

mediante collocazione di terminali tappati dei tubi di distribuzione.

Impianto gas metano

I CTR gas, completi di rubinetteria e valvole di arresto, saranno alloggiati in apposito vano collocato in nicchia esterna.

La rete di adduzione alla caldaia e cucina sarà eseguita con idonee tubazioni e rubinetti di arresto.

Impianto idrosanitario

Certificato a norma di legge, sarà composto da:

- vano alloggiamento CTR divisionale per la fornitura di acqua, collocato in nicchia esterna;
- attacchi acqua calda e fredda con relativi scarichi per componenti di ogni bagno-WC, lavello cucina e caldaia
- attacco lavatrice (in bagno od in interrato)
- servizio igienico con Wc completo di cassetta ed asse di seduta in pvc pesante; vaso bidet, lavabo a mensola, vasca da bagno (dim. 170x75) o piatto doccia 80x80 secondo scelta e spazio disponibile; i sanitari saranno di marca o similare, completi di rubinetteria miscelatrice
- presa d'acqua esterna in pozzetto, munita di rubinetto, per il verde privato
- predisposizione al piano interrato delle tubazioni per acqua calda e fredda sanitaria, mediante terminali tappati, con predisposizione di tubo di scarico acque nere.

Impianto raffrescamento

Predisposizione di impianto di raffrescamento a unità singole (split), comprendente la posa di cassetta con tubazioni e scarico condensa in ogni locale abitativo nonché postazione motocondensante esterna in luogo idoneo (a scelta costruttore).

VERDE PRIVATO

Le porzioni di area in uso esclusivo alle unità residenziali saranno sistemate con riporto di terra da coltura e predisposizione di un attacco acqua ed energia elettrica in pozzetto.

IMPIANTI TECNICI COMUNI

Impianto elettrico parti comuni (corsello e vialetto della corte chiusa)

- vano alloggiamento CTR ed interruttore MT collocato in nicchia esterna al complesso
- quadretto elettrico generale
- illuminazione corsello con lampade a basso consumo e con accensione 50% a mezzo crepuscolare e 50% a chiamata automatica (ingresso corsello) o pulsante
- illuminazione verde comune, vialetti ed ingressi esterni con lampioni o lampade a parete od a terra, secondo esigenze progettuali.
- Alimentazione impianto semaforico alla rampa ingresso del corsello.

Le spese di consumo dell'energia elettrica comune saranno ripartite in forma proporzionale ai millesimi di proprietà.

Rete fognaria

a) fognatura nera

sarà realizzata all'interno delle unità residenziali e nelle parti comuni con tubazioni a tenuta termosaldate o con guarnizioni O-ring; la parte orizzontale interrata sarà eseguita con tubi in pvc AD di idoneo diametro e pozzetti d'ispezione al necessario.

I reflui sono convogliati in rete comunale, previo pozzetto con sifone tipo Firenze.

b) fognatura bianca

Da realizzare con idonee tubazioni in pvc o cemento, sarà dotata di opportuni pozzetti e caditoie, con smaltimento in pozzo perdente.

Cavidotti

Saranno tutti realizzati con tubazioni in pvc di idonea qualità e diametro, secondo esigenze tecniche e costruttive, con opportuni pozzetti di ispezione.

Si precisa che la distribuzione adduttrice e/o di scarico di tutti gli impianti tecnologici previsti ed interessanti la pluralità degli appartamenti, sarà realizzata (con tubazioni interrato, incassate od appese a soffitto secondo esigenze tecniche) anche entro aree e parti private costituendosi così reciproche servitù di passaggio condotti.