

Bruno Venturi Spa

complesso
residenziale

PROFUMO
DELLE
COLLINE

DESCRIZIONE
IMMOBILE

Arch. Roberto Grapulin
Ing. Arch. Marco Giaracuni





DESCRIZIONE TECNICA DELL'IMMOBILE SITUATO NEL LOTTO 2 DEL COMPLESSO RESIDENZIALE *PROFUMO DELLE COLLINE* DI QUINTO DI VALPANTENA - VERONA

E' prevista la realizzazione di un edificio di tre piani fuori terra inserito nella nuova lottizzazione fornita di ampi parcheggi e di un parco giochi attrezzato ricco di verde.

Il fabbricato è dotato di un vano scala aerato da lucernari e piattaforma elevatrice nella parte centrale, di fronte al quale si sviluppano 5/6 appartamenti per piano.

Al piano interrato saranno previsti 17 garage e 13 cantine di cui due adibite a taverna con servizio igienico collegate direttamente agli appartamenti sovrastanti del piano terra e collegate direttamente al garage.

Al piano terra tutti e sei gli appartamenti saranno provvisti di giardino pertinenziale.

Quattro alloggi del piano secondo disporranno di mansarde, con soffitto in legno e bagno, con accesso privato dall'appartamento.

L'immobile, dal punto di vista energetico, sarà di classe A+.

La nuova lottizzazione in cui è inserito l'immobile è provvista di ampi parcheggi e di un parco giochi attrezzato ricco di verde.

1 STRUTTURE

Le strutture del nuovo immobile saranno realizzate in cemento armato: le fondazioni saranno di tipo continuo, le strutture portanti (pilastri e travi) saranno calcolate secondo normativa antisismica.

2 SOLAI

Il solaio del piano terra sarà di tipo predalles a piastra in c.a. al piano terra e in laterocemento ai piani intermedi. Avranno uno spessore di circa 50 cm completi di isolamento e pavimentazione.

2.1 Copertura

La copertura a falde inclinate sarà realizzata in legno: struttura principale e secondaria in legno lamellare, tavolato in legno, pacchetto di isolamento e coibentazione, barriera al vapore in polipropilene, coibentazione in fibra di legno spessore 22 cm, impermeabilizzazione, manto di copertura in coppi Possagno, rete antiucello e sistema protettivo in quota con linea vita e ganci di ancoraggio.

3 MURATURE DI TAMPONAMENTO

Saranno realizzate in laterizio alveolare da 30cm e cappotto esterno di 13 cm compresa la rasatura. All'interno è previsto intonaco a base calce. Nel piano interrato le murature saranno realizzate in blocchi Leca facciavista.

4 MURATURE INTERNE

Le murature interne di divisione tra alloggi saranno di spessore 40 cm e saranno costituite da due pareti di bimattoni con interposto pannello isolante minerale ed una lamina fonoimpedente topsilentduo.

Le tramezze tra i vari locali saranno in laterizio da 8 cm con intonaco a base di calce tinteggiate con idropittura tinta pastello.

I disimpegni degli appartamenti saranno controsoffittati ad un'altezza di 2,40 ml in cartongesso.

Le pareti delle taverne saranno intonacate e tinteggiate di bianco.

I garage, le corsie di manovra e tutti i locali dal piano interrato saranno tinteggiati di pittura bianca.

5 ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI

Il cappotto esterno sarà realizzato al piano terra in lastre di polistirene espanso sintetizzato in lastre EPS (13 cm) compresa rasatura con effetto pietra. Ai piani successivi il cappotto sarà comunque in lastre EPS da 13 cm con finitura liscia.

I pilastri interni ed esterni saranno isolati acusticamente con pannello termofonoisolante in lana di legno da 5/6 cm.

I muri in c.a. perimetrali controterra al piano interrato saranno impermeabilizzati con guaina bituminosa e membrana bugnata di protezione.

6 PORTE INTERNE E DI INGRESSO NEGLI APPARTAMENTI

6.1. Portoncini di ingresso

I portoncini di ingresso degli alloggi blindati saranno con telaio in lamiera zincata e lamiere in acciaio zincate, coibentate in polistirolo, rivestite in compensato laccato bianco (all'interno) e impiallacciato all'esterno con filetti trasversali in alluminio. Serratura di chiusura a cilindro antitrapano, cinque punti mobili, uno scrocco, quattro rostri fissi. Spioncino, maniglia e pomolo in alluminio satinato, guarnizioni di battuta, paraspifferi sottoporta.

6.2. Porte interne scorrevoli

Porte interne scorrevoli (tipo scrigno) a scomparsa (ove possibile), spessore 45 mm, laccate bianco con 4 inserti orizzontali coprifilo piatto. Maniglie in alluminio satinato.

6.3. Porte garage e cantina

Le porte tra garage e cantine e vani scala saranno del tipo antincendio REI 120 in acciaio tinteggiate in colore avorio.

6.4. Basculanti

I basculanti per i garage saranno del tipo a contrappesi o a molle compresa griglia superiore (ove necessaria) tinteggiati in colore avorio.

6.5. Porta ingresso

La porta di ingresso all'immobile sarà a doppia anta in alluminio con vetrocamera antisfondamento con finitura grigio micaceo con serratura elettrica, pomolo, chiavi, chiudiporta.

7 PAVIMENTAZIONI

7.1 Atrio di ingresso

Il pavimento dell'atrio d'ingresso e dei pianerottoli e le scale saranno realizzate in marmo rosso Verona lucidato.

7.2 Zona giorno

I pavimenti e i rivestimenti degli alloggi saranno in gres porcellanato da scegliere tra una campionatura di 10 tipi diversi per un prezzo massimo di listino di euro 40.

7.3 Zona notte

Le stanze da letto potranno essere pavimentate in listoni di legno rifinito a scelta dell'acquirente sul listino di costo massimo di euro 60 su una campionatura di 10 tipi diversi di dimensione massima 20x200cm.

7.4 Cucine

I rivestimenti delle cucine saranno realizzati sulle pareti attrezzate (una o due) fino ad un'altezza di 2,10 ml; saranno in gres scelte su una campionatura di 10 tipi diversi di dimensione massima 30x60 cm.

7.5 Scale interne

Le scale interne agli alloggi ove presenti saranno rivestite in marmo Rosso Verona

7.5. Bagni

Nei bagni i rivestimenti saranno eseguiti seguendo il disegno tipo sino ad un'altezza di 2,10 ml e le piastrelle di gres potranno essere scelte su una campionatura tra 10 tipi diversi di dimensione massima 30x60cm.

8 SERRAMENTI

8.1. Finestre e porte-finestre

I serramenti saranno in legno lamellare della sezione 70/80 mm verniciati con impregnante tinta noce e provvisti di vetro camera 6,5/20/6 con gas argon, dall'elevato potere fonoisolante, zanzariere e scuri legno a persianina.

8.2. Lucernari

In copertura sono previsti lucernari Velux con apertura manuale con predisposizione elettrica negli appartamenti e tapparelle elettriche in alluminio. I lucernari sul vano scala Velux saranno con apertura elettrica con vetro autopulente ed avranno il sensore pioggia.

9 IMPIANTI

9.1 Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento. I bagni saranno riscaldati con termoarredi di tipo elettrico; la centrale di riscaldamento collegata con i pannelli solari sarà realizzata al piano interrato in apposito locale ove troveranno posto anche i serbatoi d'acqua e la caldaia per riscaldamento centralizzato. All'interno di un altro vano tecnico sarà installata una pompa di calore condensata ad aria che fornirà l'energia termica per il riscaldamento ambientale e quella frigorifera d'estate. L'impianto di condizionamento canalizzato a soffitto funziona solamente in modalità raffrescamento, gli appartamenti e le mansarde saranno riscaldati tramite l'impianto di riscaldamento a pavimento. Le taverne saranno provviste di ventilconvettori per il riscaldamento.

La contabilizzazione dei consumi per il riscaldamento e l'acqua calda/fredda sanitaria sarà effettuata per mezzo di moduli satellitari posizionati sui pianerottoli.

Le acque piovane saranno raccolte in canali e pluviali in rame e convogliate ad un pozzo perdente.

9.2. Impianto di condizionamento

Tutti gli alloggi saranno provvisti di impianto di condizionamento. I ventilconvettori saranno posizionati all'interno del controsoffitto o a pavimento per le mansarde e le taverne. L'acqua refrigerata sarà prodotta dalla pompa di calore già menzionata al capitolo precedente. La distribuzione dell'aria all'interno delle singole unità abitative sarà garantita da una rete di canalizzazioni flessibili e da bocchette di mandata e ripresa di tipo regolabile. L'unità interna di ventilazione sarà posizionata all'interno del controsoffitto dei disimpegni.

La contabilizzazione dei consumi del condizionamento sarà effettuata per mezzo di moduli satellitari posizionati sui pianerottoli in oppositi armadi incassati.

9.3. Impianto idrico-sanitario

I bagni ciechi presenti nell'edificio saranno predisposti di aerazione forzata a norma di legge.

Saranno predisposte tubazioni di scarico fonoisolanti all'interno del fabbricato e convogliate con tubazioni in pvc in un pozzetto di prelievo con ispezione e sifone all'interno della proprietà.

Gli elementi sanitari saranno: piatto doccia Seventy Pozzi Ginori linea Easy (cm 70x90 o 80x100), lavabo, bidet, vaso wc Pozzi Ginori Linea Easy 02 in plastica dura, cassetta lavaggio ad incasso da 9/6 litri; rubinetterie Grohe linea.

Le cucine saranno predisposte di attacchi e linee idrauliche per acqua calda e fredda, scarico per lavello e punto presa gas con saracinesca.

9.4. Impianto elettrico

L'impianto elettrico di distribuzione luce forza motrice a servizio delle unità immobiliari sarà di tipo protetto dal contatore ai quadri d'appartamento con adeguati salvavita. Il tipo di collegamento del condominio alla rete pubblica sarà dotato di proprio impianto di terra distinto ed indipendente da quello dell'ente fornitore.

- Nelle autorimesse punti luce e plafoniere a soffitto con lampadine fluorescenti, luci di emergenza, pulsanti di stacco; impianto elettrico esterno stagno secondo normativa CEI.
- Nelle cantine e nei garage 1/2 punto luce con lampada fluorescente 2x36W ed 1 presa stagna 2P+T1016A collegata al contatore dell'alloggio.
- Nel vano scala 5 punti luce per piano con massimo 9 pulsanti, lampade e porta lampade.
- All'ingresso lampade notturne e crepuscolari.
- Nelle logge 1 punto luce e lampada tipo Prisma, 1 presa stagna 2P+T10-16A.
- Negli appartamenti l'impianto elettrico sarà a 5 linee (generale illuminazione, generale FM.1, generale F.M.2, condizionamento, citofono e ausiliari) sottotraccia in tubo di polietilene e frutti ad incasso tipo VIMAR serie Plana o simile a scelta della D.L., placche in tecnopolimero (colore a scelta).

I frutti all'interno della abitazioni saranno così suddivisi:

a) Ingresso:

1 punto luce, 1 punto per segnalazione chiamata d'emergenza, 2 pulsanti comando luce, quadro generale dell'appartamento, 1 videocitofono, 1 presa 2P+T10-16A, 1 cronotermostato.

b) Soggiorno/pranzo:

1 punto presa 2P+T10-16A, 1 presa TV, 1 presa telefono, 1/2 punto luce a soffitto, 1 punto luce d'emergenza, 1 deviatore per luce esterna, 3 prese 2P+T10-16A,

c) Cucina/angolo cottura:

3 prese 2P+T10-16A, 3 prese Unel-16A, 1 punto luce a soffitto, 1 presa TV.

d) Disimpegno:

2 pulsanti, 2 deviatori, 1 punto luce a soffitto, 1 presa 2P+T10-16A.

e) Letto singolo:

3 prese 2P+T10-16A, 1 presa TV, 1 presa telefono, 1 deviatore, 1 punto luce a soffitto.

f) Letto doppio:

4 prese 2P+T10-16A, 1 presa TV, 1 presa telefono, 1 punto luce a soffitto, 2 punti comando luce.

g) Bagno:

1 presa 2P+T10-16A, 2 deviatori, 1 punto luce a soffitto, 1 punto luce a parete, 1 punto pulsante a tirante per chiamata d'emergenza,

Dove è prevista la lavatrice sarà inoltre presente:

1 presa Unel-16A, 1 interruttore bipolare, 1 punto alimentazione per aspiratore.

h) Ripostiglio:

1 presa 2P+T10-16A, 1 punto luce a soffitto.

Dove è prevista la lavatrice sarà inoltre presente:

1 presa Unel-16A (invece di una presa 1 presa 2P+T10-16A), 1 interruttore bipolare, 1 punto alimentazione per aspiratore.

i) Taverna:

2 prese 2P+T10-16A, 2 prese Unel-16A, 1 punto luce a soffitto, 5 pulsanti comando luce,

1 presa TV.

Nel bagno della taverna (ove previsto):

1 presa 2P+T10-16A, 1 presa Unel-16A, 1 interruttore bipolare, 1 punto alimentazione aspiratore, 1 punto alimentazione per radiatore elettrico, 1 interruttore per luce a parete, 1 punto luce a parete, 1 punto luce a soffitto.

l) Mansarda:

3 prese 2P+T10-16A, 2 prese 2P+T10A, 3 punti luce a parete, 1 punto pulsante per chiamata d'emergenza, 2 pulsanti comando luci, 1 presa TV, 1 cronotermostato.

Nel bagno della mansarda :

1 presa 2P+T10-16A, 1 interruttore per luce a parete, 2 punto luce a parete, 1 punto pulsante a tirante per chiamata d'emergenza.

m) Vani scala privati:

2 punti luce a parete con relativi punti di comando.

Il fabbricato sarà completo di impianto di terra. Sarà completa di antenna su palo zincato per ricezione canali Rai e V banda, parabola, amplificatore e collegamenti.

9.5. Impianto fotovoltaico e solare termico

I pannelli fotovoltaici (n°24) e quelli termici (n°5), in quantità atta a soddisfare la normativa vigente, saranno posizionati sulla falda sud incassati nello spessore dei coppi/tegole.

10 PIATTAFORMA ELEVATRICE

La piattaforma elevatrice è adatta al trasporto di persone in piedi o su carrozzina. L'elevatore con funzionamento elettrico con motore all'interno del vano è dotato di pulsantiera del tipo uomo presente in cabina e comandi di chiamata ai piani serviti. La piattaforma inoltre ha vari vantaggi tra cui spese di manutenzione molto ridotte e un basso consumo energetico e sarà realizzata con struttura in acciaio e vetro.

11 FINITURE ESTERNE

Il piano terra del fabbricato, avrà uno zoccolino di 30 cm rivestito in lastre di pietra Rosso Verona bocciardate. La finitura esterna del fabbricato sarà realizzata con intonaco acril-silossanico con effetto di velatura. Gli elementi di contorno dei balconi e delle fasce marcapiano, non strutturali, saranno realizzati con fili decorativi in EPS con finitura effetto pietra. Le pavimentazioni esterne dell'edificio saranno in gres antigelivo con finitura antisdrucchiolo.

L'immobile sarà recintato da muro in c.a. di altezza di circa 50 cm con sovrastante lamiera forata per un'altezza totale di 150 cm.

PROPRIETÀ

Bruno Venturi Spa Via Abere 132 - 37137 Verona T (+39) 045 8630003 F 045 8622126 info@brunoventuri.it

PROGETTAZIONE

Arch. Roberto Grapulin Via Albere 132 - 37137 Verona T/F (+39) 045 952075 rgrapulin@gmail.com

Ing. Arch. Marco Giaracuni Via interrato dell'Acqua Morta 17 - 37129 Verona T (+39) 045 8004634 architettura@giaracunimarco.191.it