

Bruno Venturi Spa

**COMPLESSO
RESIDENZIALE
PROFUMO
DELLE
COLLINE**

LOTTO 4

Arch. Roberto Grapulin
Ing. Arch. Marco Giaracuni



DESCRIZIONE TECNICA DELL'IMMOBILE

E' prevista la realizzazione di un edificio di tre piani fuori terra con sottotetto mansardato 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 e ascensore nella parte centrale, di fronte al quale si sviluppano 4 appartamenti per piano.

Al piano interrato saranno previsti 20 garage (26 posti auto) e 16 cantine.

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

L'immobile, dal punto di vista energetico, sarà di classe A4.

1 STRUTTURE

Le strutture portanti del nuovo immobile saranno realizzate in cemento armato: le fondazioni saranno di tipo continuo, le strutture portanti (fondazioni, pilastri, muri 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, freno al vapore in polipropilene, coibentazione in fibra di legno spessore 20 cm, impermeabilizzazione, manto di copertura in tegole, 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 16 cm con 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 30 cm e saranno costituite da una parete di bimattoni ed una in POROTON di spessore 8 cm 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.

Le pareti ed il soffitto delle cantine saranno tinteggiate di bianco.

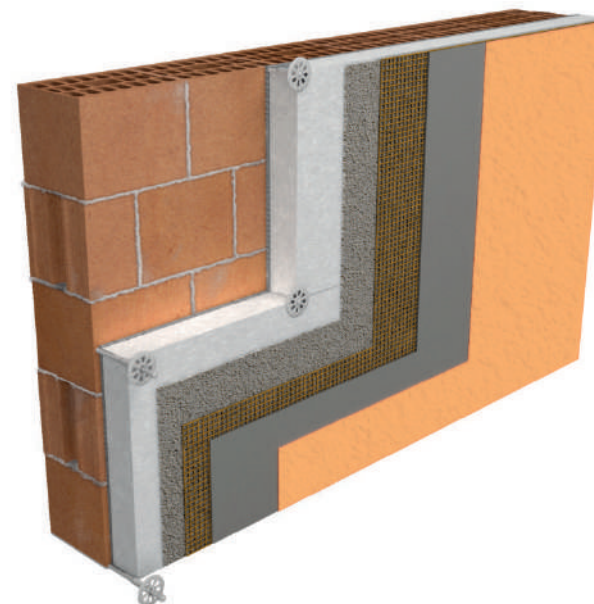
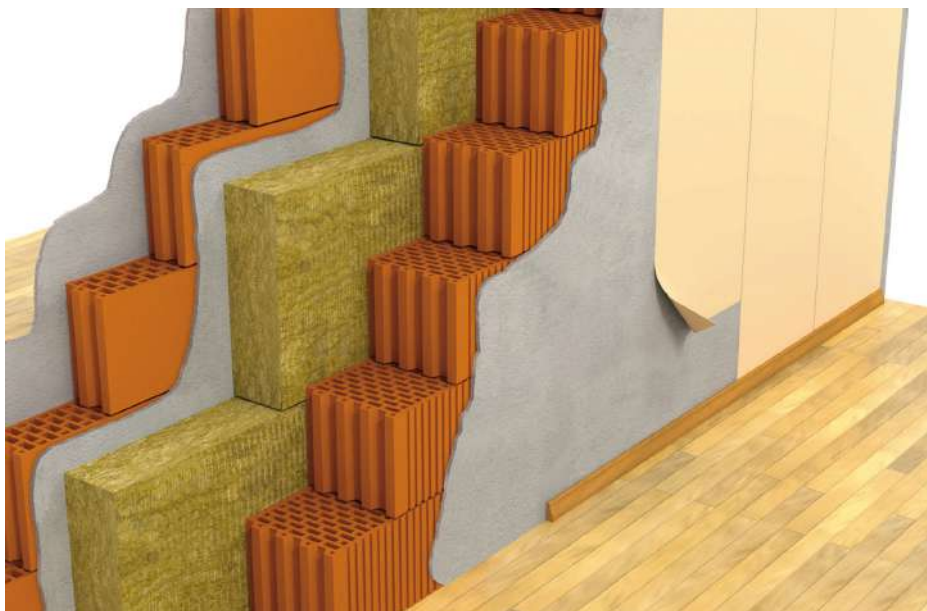
I garage, le corsie di manovra e tutti i locali dal piano interrato (pareti e soffitto) saranno tinteggiati di pittura bianca.

5 ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI

Il cappotto esterno sarà realizzato al piano terra in lastre di polistirene espanso sintetizzato in lastre EPS (16 cm) con rasatura con scanalature a fasce orizzontali. Ai piani successivi il cappotto sarà comunque in lastre EPS da 16 cm con finitura liscia.

I pilastri interni ed esterni saranno isolati acusticamente con pannello termofonoisolante in lana di legno da 5 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 RAL 9010 (all'interno) e laccati rosso nerastro (RAL 3007) 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 e a battente

Le porte interne a battente e le porte interne scorrevoli (tipo scrigno) saranno di spessore 45 mm, laccate bianco con 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 di colore bianco (RAL 9010).

6.4. Basculanti

I basculanti per i garage saranno del tipo a contrappesi o a molle compresa griglia superiore (ove necessaria) tinteggiati in colore bianco (RAL 9010) con predisposizione per motore.

6.5. Porta ingresso

La porta di ingresso all'immobile sarà a doppia anta in alluminio con vetrocamera antisfondamento di colore rosso nerastro (RAL 3007) con serratura elettrica, pomolo, chiavi, chiudiporta. Tutti i serramenti avranno la predisposizione per l'allarme. I canelli esterni avranno la possibilità di apertura con la medesima chiave della porta d'ingresso.



7 PAVIMENTAZIONI

7.1 Atrio di ingresso

Il pavimento dell'atrio d'ingresso e dei pianerottoli e le scale saranno realizzate in lastre di pietra serena.

7.2 Zona giorno

I pavimenti e i rivestimenti degli alloggi saranno in gres porcellanato da scegliere tra una campionatura di diversi modelli, formati e colori per un prezzo massimo di listino di 50 €/mq che sarà proposta ai clienti.

7.3 Zona notte

Le stanze da letto potranno essere pavimentate in gres, in gres effetto legno o in listoni di legno prefinito da scegliere tra una campionatura di diversi modelli, formati e tonalità per un prezzo massimo di listino di 65 €/mq che sarà proposta ai clienti.

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 scelti su una campionatura di diversi modelli, formati e colori di dimensione massima 30x60 cm.

7.5. Bagni

Nei bagni i rivestimenti saranno eseguiti seguendo il disegno tipo sino a soffitto e le piastrelle di gres potranno essere scelte su una campionatura tra diversi modelli, formati e colori 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 esternamente e bianchi RAL 9010 internamente, provvisti di vetro camera 6,5/20/6 BE con gas argon, dall'elevato potere fonoisolante, scuri scorrevoli a libro in alluminio effetto legno.

8.2. Lucernari

In copertura sono previsti lucernari Velux con apertura e tapparella elettrica negli appartamenti. Il lucernario sul vano scala Velux sarà con apertura manuale per uscita in copertura.



9 IMPIANTI

9.1 Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento, inoltre nei bagni saranno presenti in aggiunta dei termoarredi elettrici.

La centrale termica che sarà realizzata al piano interrato sarà composta da:

- serbatoi di accumolo dell'acqua calda collegati ai pannelli solari termici, posizionati in copertura;
- caldaie ad alta efficienza del tipo a condensazione, che compenseranno all'esigenza l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento;
- pompe per il ricircolo dell'acqua e rete di distribuzione.

All'esterno (giardino) sarà installata una pompa di calore aria-acqua con caldaie a gas a condensazione che fornirà l'energia termica per il riscaldamento ambientale in inverno, quella frigorifera d'estate e per l'eventuale riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

La contabilizzazione dei consumi per il riscaldamento e l'acqua calda/fredda sanitaria sarà effettuata per mezzo di moduli contabilizzatori satellitari posizionati in appositi vani tecnici sui pianerottoli della scala.

Le acque piovane saranno raccolte in canali e pluviali in alluminio preverniciato e convogliate alle cisterne di raccolta ed ai pozzi perdenti. Le cisterne di raccolta acque meteoriche saranno in totale quattro (una per ciascun appartamento con giardino al piano terra) e saranno dotate di filtro e pompa collegate al futuro impianto di irrigazione.

9.2. Impianto di condizionamento

Tutti gli alloggi saranno predisposti con attacchi a parete per split idronici.



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 Pozzi Ginori linea 4.5 (cm 70x70, 70x90, 80x80, 80x100), lavabo Flaminia collezione Monò, bidet e vaso wc Pozzi Ginori Linea Easy 02 in ceramica, cassetta lavaggio ad incasso da 9/6 litri; rubinetterie Grohe serie Lineare new.

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



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+T10/16A collegata al contatore dell'alloggio.
- Nel vano scala 4 punti luce per piano con massimo 5 pulsanti, lampade, porta lampade e lampade di emergenza.
- All'ingresso lampade notturne e crepuscolari.
- Nelle logge 1-2 punti luce e lampada, 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 bianco).
- Tutti gli appartamenti saranno provvisti di predisposizione per allarme antintrusione (porte/finestre/portoncino d'ingresso).
- Per gli alloggi del piano terra saranno previsti nel giardino i punti luce con pozzetti e tubazioni in PVC, e pozzetto con elettrovalvole e centralina per l'impianto di irrigazione.



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:

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

c) Cucina/angolo cottura:

3/4 prese 2P+T10-16A, 3/4 prese Unel-16A, 1 punto luce a soffitto, 1 presa TV.

d) Disimpegno:

2 pulsanti, 2 deviatori, 1 punto luce a soffitto.

e) Letto singolo:

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

f) Letto doppio:

4 prese 2P+T10-16A, 1 presa TV, 1 presa telefono, 1 punto luce a soffitto, 3 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, 1 punto presa per termoarredo elettrico.

Dove è prevista la lavatrice sarà inoltre presente:

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

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.

9.5. Impianto fotovoltaico e solare termico

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

10 ASCENSORE

L'ascensore è adatto al trasporto di persone in piedi o su carrozzina.

11 FINITURE ESTERNE

Il piano terra del fabbricato, avrà uno zoccolino di 30 cm rivestito in lastre di pietra Biancone bocciardata. 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 profili 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 recinzione in tubolari metallici e lamiera forata per un'altezza totale di circa 180 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 5869026 architettura@giaracunimarco.it

Le immagini contenute nella seguente brochure sono puramente indicative.

Si fa inoltre presente che in fase di realizzazione potranno essere applicate delle modifiche a quanto precedentemente descritto.