

COMPLESSO RESIDENZIALE IL PROFUMO DELLE COLLINE

LOTTO 1



APPARTAMENTI LIBERI

Ing. Arch. Marco Giaracuni

Arch. Roberto Grapulin

DESCRIZIONE TECNICA DELL'IMMOBILE



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 e ascensore nella parte centrale che da accesso a 4 appartamenti per piano. Al piano interrato saranno previsti 17 garage (di cui 6 doppi), un posto auto condominiale 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 A3.



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 lana di vetro e fibra di legno per uno spessore complessivo di 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

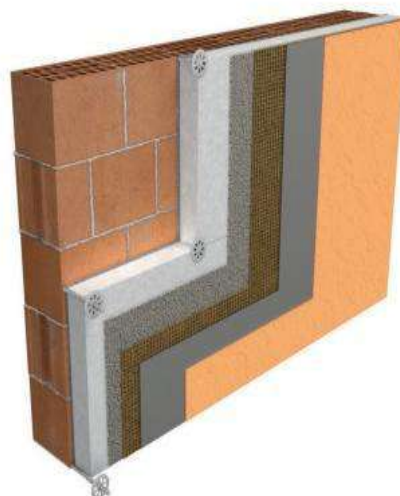
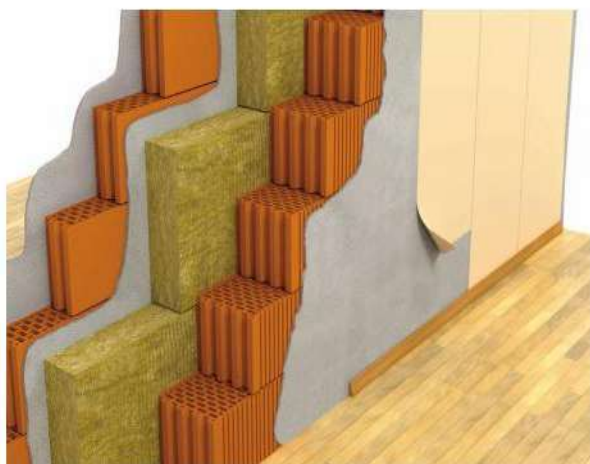
Saranno realizzate in laterizio tipo POROTON da 30cm e cappotto esterno di 12 cm con rasatura. All'interno è previsto intonaco a base calce. Nel piano interrato le murature saranno realizzate in blocchi Leca faccia vista di spessore variabile in base alla resistenza REI di progetto.

4. MURATURE INTERNE

Le murature interne di divisione tra alloggi saranno di spessore 30 cm e saranno costituite da una parete in Bimattone F45 e una in POROTON di spessore 8 cm con interposto pannello isolante minerale ed una lamina fonoimpedente tipo TOP-SILENTDUO. Le tramezze tra i vari locali saranno in laterizio da 8 e/o 12 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 in lastre di polistirene espanso sintetizzato in lastre EPS (12 cm) con finitura liscia. I pilastri interni ed esterni saranno isolati acusticamente con pannello in lastre di ERACLIT da 2-5 cm. I muri in c.a. perimetrali controterra al piano interrato saranno impermeabilizzati sull'esterno con guaina bituminosa e membrana bugnata di protezione.



6. PORTE INTERNE E DI INGRESSO NEGLI APPARTAMENTI

6.1 Portoncini di ingresso blindati

I portoncini saranno costituiti da telaio in lamiera zincata spessore 25/10 verniciato, battente composto da mono lamiera zincata spessore 15/10, omega verticali in lamiera zincata da 10/10, rostri fissi saldati su struttura; tutto interamente puntato e saldato. Serratura a cilindro antitrapano con nr.10 punti di chiusura, nr. 5 punti mobili, nr.1 scrocco, nr.4 rostri fissi, comprensivo di controtelaio. Piastra di montaggio serratura rinforzata e piastra al manganese antitrapano. La porta è dotata di spioncino grandangolare e guarnizione perimetrale di battuta realizzata in gomma edpm estrusa che svolge una funzione ammortizzante nella chiusura e di tenuta termica ed acustica e di maniglia tipo Hoppe – modello Utrecht o similari in acciaio inox satinato e di pomolo satinato inox verso l'esterno. Posto sul lato inferiore della porta, un para-spifferi assicura una tenuta ermetica contro gli spifferi d'aria e la luce. Rivestimento interno laminato bianco (RAL 9010) ed esterno color CORTEN (RAL 8023).

6.2 Porte interne scorrevoli e a battente

Le porte interne a battente e le porte interne scorrevoli (tipo scigno) saranno di spessore 45 mm, laminato bianco con coprifilo piatto. Maniglie in alluminio o acciaio inox satinato.

6.3 Porte garage e cantina

Le porte che separano l'autorimessa dalle cantine e dal vano scala saranno del tipo antincendio REI 120 in acciaio.

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 Portoncino atrio ingresso fabbricato

Il portoncino sarà a unica anta (90cm h:240cm) in alluminio di semplice disegno con vetro camera, completo di ferramenta serratura, chiudiporta, maniglione antipanico interno e maniglione verticale esterno e controtelaio, quello interno acciaio inox satinato quello esterno color CORTEN. Il portoncino sarà colore CORTEN RAL 8023.



7. PAVIMENTAZIONI

7.1 Atrio di ingresso

Il pavimenti dell'atrio d'ingresso e dei pianerottoli e le scale saranno realizzate in agglomerato di marmo o in lastre di marmo botticino e/o Trani a scelta della DL.

7.2 Zona giorno

I pavimenti e i rivestimenti degli alloggi saranno in gres porcellanato da scegliere tra una campionatura di diversi modelli e colori.

- APPARTAMENTO LIBERO: cm 60x60 o listoni di varia pezzatura
- APPARTAMENTO E.R.P.: cm 40x40

7.3 Zona notte

Le stanze da letto potranno essere pavimentate in gres(vedi zona giorno) oppure:

- APPARTAMENTO LIBERO: in gres effetto legno o in listoni di legno prefinito da scegliere tra una campionatura di diversi modelli, formati e tonalità.
- APPARTAMENTO E.R.P.: in gres cm 40x40

7.4 Cucine

I rivestimenti delle cucine saranno realizzati sulle pareti attrezzate; saranno in gres scelti su una campionatura di diversi modelli, formati e colori di dimensione massima:

- APPARTAMENTO LIBERO: 30x60cm fino ad altezza 210cm (o simile in base ai multipli della piastrella);
- APPARTAMENTO E.R.P. : 25x40cm fino ad altezza 180cm (o simile in base ai multipli della piastrella)

7.5 Bagni

Nei bagni i rivestimenti saranno lavabili e impermeabili. Le piastrelle di gres potranno essere scelte su una campionatura tra diversi modelli, formati e colori di dimensione massima :

- APPARTAMENTO LIBERO: 30x60cm fino ad altezza 210cm (o simile in base ai multipli della piastrella);
- APPARTAMENTO E.R.P. : 25x40cm fino ad altezza 210cm (o simile in base ai multipli della piastrella)



8. SERRAMENTI

8.1 Finestre e porte-finestre

I Serramenti esterni saranno in pino lamellare della sezione di mm 70x80 ca. verniciati con impregnante tinta BETULLA o similare sia esternamente che internamente e finitura mono componente a triplice battuta, ferma vetro riportato all'interno per l'alloggio del vetrocamera, gocciolatoio in profilato di alluminio anodizzato bronzo, doppia guarnizione di chiusura per l'isolamento termoacustico applicata sul perimetro del telaio maestro e sul montantino centrale per i serramenti a più ante, ferramenta in acciaio finitura argento con chiusura a nottolini regolabili originali tipo "maico", cerniere tipo anuba finitura silver martellina tipo mod. R774 e maniglia tipo Hoppe – modello tipo Utrecht in acciaio inox satinato. I Serramenti esterni saranno provvisti di oscuri in legno.

8.2. Lucernari In copertura

Negli appartamenti sono previsti lucernari Velux con apertura e tapparella elettrica . I lucernari Velux sul vano scala saranno provvisti di apertura elettrica di cui uno con apertura manuale per l'uscita in copertura.



IMPIANTI

9.1 Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento, inoltre nei bagni saranno presenti in aggiunta dei termo arredi elettrici. La centrale termica che sarà realizzata al piano interrato e 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 secondo necessità all'acqua calda sanitaria e al riscaldamento; - pompe per il ricircolo dell'acqua e rete di distribuzione. In apposito vano separato, collocato al piano interrato, al termine della rampa, sarà installata una pompa di calore aria-acqua che, insieme alle caldaie a gas a condensazione contribuirà a fornire l'energia termica per il riscaldamento ambientale in inverno e l'eventuale

riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e quella frigorifera d'estate (negli appartamenti ERP verrà installato un solo termostato nella zona giorno mentre per la zona notte verrà solo predisposto). 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 dotato di giardino al piano terra) e saranno predisposte per il posizionamento del filtro e della pompa per il futuro collegamento all'impianto di irrigazione.

9.2 Impianto di condizionamento

Tutte le unità immobiliari verranno dotate esclusivamente della predisposizione per la parte impiantistica allo scopo di alloggiare solo in un secondo tempo i fan coil canalizzati posizionati a soffitto dei vani disbrigo e la corrispondente rete di canalizzazioni flessibili.



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:

- APPARTAMENTO LIBERO: sarà prevista la fornitura e posa di apparecchi sanitari vaso sospeso , bidet sospeso , lavabo cm 65 senza colonna con sifone a vista serie TESI – IDEAL STANDARD ; piatti doccia in acrilico o ceramica ; rubinetteria marca PAINI serie GOLDEN cromato o marca GROHE serie EUROE

- APPARTAMENTO E.R.P. : sarà prevista la fornitura e posa di apparecchi sanitari vaso sospeso , bidet sospeso , lavabo cm 60 senza colonna con sifone a vista serie GEMMA – DOLOMITE, piatti doccia in acrilico o ceramica ; rubinetteria marca GIELLE (PAINI) serie Nuovo Milione cromato .
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 o 2 punti luce con plafoniere a soffitto e lampada fluorescente 2x36W ed 1 presa stagna 2P+T10/16A collegata al contatore dell'alloggio.
- Nel vano scala 2 - 4 punti luce per piano con plafoniere a soffitto o parete, massimo 5 pulsanti, lampade, porta lampade e lampade di emergenza. • All'ingresso lampade notturne e crepuscolari.
- Nelle logge 1 punto 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 BTICINO SERIE VELA BIANCA o simile a scelta della D.L., placche in tecnopolimero (colore bianco).
- Per gli alloggi del piano terra saranno previsti nel giardino i punti luce con pozzetti e tubazioni in PVC, e pozzetto predisposto per accogliere elettrovalvole e centralina per il futuro impianto di irrigazione. I frutti all'interno della abitazioni saranno così suddivisi: a) Ingresso: 1 punto luce, 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: 2 prese 2P+T10-16A, 3/4 prese Unel-16A, 1 punto luce a soffitto, predisposizione 1 presa TV. d) Disimpegno: 2 pulsanti, 2 deviatori, 1 punto luce a soffitto. e)



Letto singolo: 2 prese 2P+T10-16A, 1 presa TV, 1 presa telefono, 1 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.

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.

10 FINITURE ESTERNE

Il piano terra del fabbricato, avrà uno zoccolino di 30 cm rivestito in lastre di pietra o agglomerato della Lessinia. La finitura esterna del fabbricato sarà realizzata con intonaco acril-silossanico di colori diversi a scelta della D.L.. Gli elementi di contorno dei balconi, delle fasce marcapiano e delle forature, non strutturali, saranno realizzati con profili decorativi in EPS finiti con uno strato di rasatura. 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 rete metallica per un'altezza totale di circa 150-180 cm.



PROPRIETA' – Bruno Venturi s.p.a. Via Abere 132 - 37137 Verona T (+39) 045 8630003 F 045 8622126 - info@brunoventuri.it

PROGETTAZIONE

Ing. Arch. Marco Giaracuni Via interrato dell'Acqua Morta 17 - 37129 Verona T (+39) 045 5869026 - architettura@giaracunimarco.it

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

Le immagini contenute nella seguente relazione sono puramente indicative. Si fa inoltre presente che in fase di realizzazione potranno essere apportate delle modifiche a quanto precedentemente descritto.