

CAMPEGINE
P.P.4 – LOTTO “B”

Costruzione di quattro VILLETTE A SCHIERA

Opuscolo Descrittivo

La Società **IMMOBILIARE CAMPEGINE SRL** con sede in Campegine ha in programma la costruzione di un gruppo di quattro villette a schiera da realizzarsi in Comune di Campegine, Provincia di Reggio Emilia, sul Lotto denominato “Lotto B” facente parte del Piano Particolareggiato PP4.

Relativamente alle indicazioni avute ed alle esigenze ravvisate, si e’ giunti alla stesura di un progetto che, nel rispetto delle prescrizioni tecnico-urbanistiche vigenti, meglio ottimizzasse la vivibilità e la funzionalità degli alloggi, salvaguardando nel contempo l’inserimento nel contesto urbano. Le villette saranno composte da: **PIANO TERRA** con due porticati, pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, cantina, lavanderia-wc e autorimessa – **PIANO PRIMO** con due disimpegni, bagno, due camere da letto, due soffitte, ripostiglio e due logge – con scala interna di collegamento fra i due piani in proprietà esclusiva ed area cortiliva, sempre in proprietà esclusiva, di varie dimensioni (a seconda della villetta).

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Premessa:

La descrizione dei lavori riportata nel presente opuscolo, si intende sommaria e schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e le caratteristiche.

In sede di progettazione esecutiva delle opere potranno essere apportate varianti o modificazioni delle soluzioni strutturali e tecnologiche e nelle scelte dei materiali indicati nella presente descrizione ogni qualvolta la direzione lavori lo ritenga necessario per una migliore condotta dei lavori e per il raggiungimento di un risultato finale corretto e qualitativamente valido.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE FINITURE

Strutture

Le strutture portanti saranno eseguite in conformità alla vigente Legge Antisismica.

Solai

I solai saranno in latero cementizio di spessore risultante dai calcoli.

Il solaio di copertura sempre del tipo misto latero-cementizio, avrà un sovraccarico di kg. 300/mq. oltre il peso proprio.

Il solaio delle autorimesse sarà del tipo Bausta.

Tetto

Le pendenze del tetto saranno eseguite con paretine e sovrastante tavellone per le porzioni delle villette adibite ad abitazione.

Il manto di copertura delle falde del fabbricato sarà eseguito mediante la posa in opera di guaina ardesiata e tegole in cemento colorate adeguatamente fissate.

Opere di lattoneria

Canali di gronda, pluviali, copertine, scossaline e converse saranno eseguite in rame con spessore 6/10 e di adeguato sviluppo.

Isolamenti ed impermeabilizzazioni

Sui solai intermedi sarà eseguito un massetto in policem, avente uno spessore di cm. 10, mentre sul solaio di copertura sarà di cm. 20.

Le logge saranno impermeabilizzate mediante la posa in opera di guaina armata spessore mm. 4.

Tutte le impermeabilizzazioni saranno rivoltate con una congrua altezza atta a garantire l'impermeabilizzazione a discrezione della Direzione Lavori..

Murature e Tramezze

Il tamponamento esterno a facciavista sarà eseguito con mattone tipo a mano sabbiato + pannello isolante STIRODUR + blocco termolaterizio; mentre quello intonacato sarà eseguito mediante blocco termolaterizio + pannello isolante STIRODUR + parete laterizia interna – o in alternativa con blocco termolaterizio + cappotto.

I tramezzi interni, i cassoni degli scarichi e delle canalizzazioni verticali saranno realizzate in mattoni forati da cm. 8.

Intonaci, Rivestimenti e Decorazioni

Tutti i vani interni saranno finiti con premiscelato dato a macchina con soprastante malta di calce tirata al civile.

I bagni saranno rivestiti su tutte le pareti con piastrelle di ceramica maiolicata, per un'altezza di cm. 200 mentre le cucine, sulle pareti attrezzate, per un'altezza di cm. 160 (prezzo di acquisto della ceramica € 15.00 al mq.).

Per eventuali pose in opera diverse da quanto previsto sopra verranno imputate le seguenti differenze di prezzo:

- Posa in opera in diagonale – per ogni mq. + € 4,00
- Posa in opera di greche, torelli o listelli – per ogni ml. € 4,00
- Eventuali altre differenze per situazioni qui non previste verranno preventivate al momento della scelta e comunque prima della loro esecuzione.

La zoccolatura interna degli alloggi, ove le pareti non siano rivestite in ceramica, sarà realizzata in legno tinta noce, altezza cm. 6/8.

La zoccolatura delle logge e dei porticati sarà eseguita con materiale dello stesso tipo dei pavimenti.

Pavimenti

Tutti i locali interni del piano terra (ad eccezione dell'autorimessa e della cantina) ed il bagno al piano primo, saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato cm. 30x30 circa o in monocottura a pasta bianca della

ditta IRIS o similari (formato cm. 33x33 circa), in opera a squadro, fugato mm. 2 su malta di allettamento, colori a scelta degli assegnatari su campionatura predisposta in cantiere o presso sala mostra della ditta fornitrice del materiale (prezzo di acquisto della ceramica Euro 15.00/mq.). Per eventuali pose in opera diverse da quanto previsto sopra verranno imputate le seguenti differenze di prezzo:

- Posa in opera in diagonale – per ogni mq. + Euro 4,00
- Posa in opera formati superiori al cm. 33x33 – per ogni mq. + Euro 3,50
- Eventuali altre differenze per situazioni qui non previste (cornici, tappeti, ecc) verranno preventivate al momento della scelta e comunque prima della loro esecuzione

Tutti i locali interni al piano primo (ad eccezione del bagno pavimentato come descritto al precedente articolo) saranno pavimentati in legno con LISTONE PREFINITO delle dimensioni di mm. 450/600 x 65/72 x 10 di spessore in essenza ROVERE FIAMMATO, posato a correre, dritto, su idonea caldana accuratamente predisposta.

La pavimentazione dei garages sarà realizzata in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 11x22 circa mentre la pavimentazione dei balconi e dei terrazzi sarà eseguita in Klinker delle dimensioni di cm. 12x24.

Scala interna

La scala interna sarà formata da doppia struttura portante in legno massello sottostante ai gradini in essenza Faggio massello lamellare, senza alzate e con ringhiera in metallo verniciato e/o legno.



Opere in marmo e pietra

Saranno in granito sardo o in pietra naturale:

- Le soglie delle porte di ingresso,
- Le soglie delle porte balcone,
- La soglia dell'autorimessa,
- I davanzali delle finestre.

Serramenti

Per i box garages e' prevista la posa in opera di portoni basculanti a sollevamento bilanciato aventi struttura in lamiera di acciaio, coibentata (modello Ballan FUSION HF o similare).

I serramenti degli alloggi saranno in legno Pino di Svezia montati su controtelai in lamiera zincata di spessore mm. 78x65 a doppia guarnizione e cerniera a sfera con copricerniera. Listello fermavetro e vetro a basso emissivo, con antone esterno a perline verticali in alluminio verniciato.

Gli ingressi alle villette saranno composti da telaio interno a vetro con serratura yale e scurone esterno in alluminio verniciato con serratura di sicurezza.



Porte Interne

Le porte interne saranno del tipo cieche lisce con pannello a struttura tamburata. Hanno cassonetto, guarnizione e coprifili in versione arrotondata ad incastro. I pannelli sono rifiniti con bordatura 3 lati e sono di spessore 44 mm. completi di serratura tipo Patent e cerniere tipo Anuba finitura ottonata e maniglia su placca in alluminio bronzato. Le essenze disponibili in capitolato sono le seguenti (a scelta dell'acquirente): Tipo Tanganika, tipo Tanganika Naturale, tipo Noce Biondo, tipo Ciliegio, tipo Noce Nazionale, tipo Rovere, Tipo Faggio, tipo Rovere Decapé Nero, tipo Bianco.

Verniciatura e tinteggiatura

La tinteggiatura delle pareti e dei soffitti dei vani interni, sarà eseguita con idropittura, bianca, fino a completa copertura.

Le pareti interne dei garages saranno tinteggiate a tempera bianca.

Le pareti ed i soffitti esterni intonacati saranno tinteggiati con pitture acriliche, opache, colore a scelta della direzione lavori.

Impianto gas

L'impianto del gas e' previsto con partenza dal contatore posto in posizione da concordare con l'azienda erogatrice (A.G.A.C.), compreso i rubinetti portagomma cromati ed i tubi in rame per l'alimentazione della cucina-gas

Impianto di riscaldamento a pavimento

L'impianto di riscaldamento è previsto autonomo per ogni singola villetta e sarà progettato tenendo conto delle più recenti tecnologie in materia di risparmio energetico e confort ambientale.

Le caldaie saranno a gas, del tipo murale, bitermiche a condensazione.

Il riscaldamento degli ambienti avverrà tramite pannelli radianti a pavimento e funzionanti a bassa temperatura che garantiranno uniformità di calore, massimo risparmio energetico e nessun movimento di aria e polveri.

Impianto a pannelli solari

Sarà realizzato un impianto, per integrazione alla produzione di acqua calda sanitaria, mediante sistema di pannelli solari installati sulla copertura ed accumulatore di acqua calda con funzione di preriscaldamento acqua fredda.

Impianto di raffrescamento

PIANO TERRA

E' prevista la sola predisposizione di impianto di raffrescamento composta da due unità interne.

L'unità esterna verrà collocata sul balcone in posizione indicata dal tecnico esecutore dell'impianto.

Negli alloggi sono predisposte le tubazioni per l'installazione di climatizzatori tipo Split System; i diametri delle tubazioni (diam. 3/8 e diam. 1/4) sono idonei alla installazione di apparecchiature che la scrivente normalmente installa in impianti di questo tipo aventi le seguenti caratteristiche e prestazioni:

1. Impianto DUALSPLIT

Unità esterna con due compressori Potenza resa = 5.3 kw

Potenza elettrica assorbita = 1900 watt

Due unità interne Potenza resa cad. = 2.65 kw

Stessa predisposizione verrà realizzata al **PIANO PRIMO**.

Eventuale richiesta per l'installazione di macchine aventi diverse prestazioni o caratteristiche dovranno pervenire alla ditta installatrice, per iscritto, al momento del tracciamento dell'impianto

Impianto idrico-sanitario

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato alla rete dell'acquedotto comunale. Sarà realizzato in tubi di polipropilene e sarà composto da contatore posto all'esterno in posizione da concordare con l'Azienda erogatrice.

Dotazione di massima:

Bagno Piano Terra

Piatto doccia di cm. 80x100 con saliscendi GROHE 28892.

Vaso igienico in vetrochina della POZZI E GINORI serie YDRA con cassetta di scarico ad incasso e sedile in legno.

Bidet in vetrochina della POZZI E GINORI serie YDRA, con miscelatore della GROHE serie Nuova Eurostyle.

Lavabo in vetrochina della POZZI E GINORI serie YDRA con miscelatore della GROHE serie Nuova Eurostyle.

Attacco lavatrice completo di rubinetto e scarico sifonato a parete tipo jumbo.



Bagno Piano Primo

Vasca cm. 160-170x70 con gruppo miscelatore a telefono della GROHE serie Nuova Eurostyle.

Vaso igienico in vetrochina della POZZI E GINORI serie YDRA con cassetta di scarico ad incasso e sedile in legno.

Bidet in vetrochina della POZZI E GINORI serie YDRA, con miscelatore della GROHE serie Nuova Eurostyle.

Lavabo in vetrochina della POZZI E GINORI serie YDRA con miscelatore della GROHE serie Nuova Eurostyle.

Cucina

Le cucine saranno provviste di attacco lavello con scarico in Geberit e attacco lavastoviglie, completo di scarico a parete.

Impianti elettrici

Tutti gli impianti saranno eseguiti sottotraccia in tubi p.v.c., secondo le seguenti norme:

1. Del comitato elettrotecnico italiano (CEI)
2. Della prevenzione infortuni con particolare riguardo alle disposizioni di legge del D.P.R. nr. 547 ed alle eventuali altre disposizioni in vigore alla data dell'esecuzione dei lavori
3. Della società distributrice dell'energia elettrica (E.N.E.L.)
4. Della società concessionaria dei telefoni (Telecom)
5. Delle tabelle di unificazione u.n.e.l.

Le apparecchiature saranno della ditta B-TICINO serie LIVING INTERNATIONAL con placchetta nera in tecnopolimero.

Tutti i materiali saranno di prima scelta e di gradimento della direzione lavori.

Elenco degli impianti previsti

- Impianti ed usi elettrodomestici
- Impianto videocitofonico
- Canalizzazioni televisive
- Canalizzazioni telefoniche
- Impianto di messa a terra
- Quadro per servizi generali

I punti luce saranno comandati mediante pulsanti installati nei punti principali d'ingresso e di passaggio nonché in corrispondenza dell'ingresso di ogni appartamento.

Impianto di illuminazione e forza elettrodomestica

I contatori verranno installati in apposito locale. I circuiti per l'illuminazione e per la forza elettrodomestica saranno distinti.

Ogni circuito luce o forza elettrodomestica avrà il proprio interruttore magnetotermico.

Elenco degli utilizzi:

- Nr. 18 punti luce misti
- Nr. 3 punti luce a parete (uno in bagno, uno in lavanderia ed uno in cucina)
- Nr. 4 punti luce misti da esterno (uno per porticato o loggia)
- Nr. 20 prese da 10
- Nr. 1 presa Bipasso per autorimessa
- Nr. 4 prese da 16

Eventuali punti luce o prese in più saranno contabilizzati con il seguente criterio: per cadauna presa luce € 40,00 - cadauna presa forza protetta € 80,00 - cadauno punto luce interrotto € 47,00 – cadauno punto luce deviato € 88,00 – cadauno punto luce invertito € 116,00 - cadauno punto luce interrotto a parete € 46,00 – cadauna presa bipasso € 80,00 - cadauna presa stagna da esterno € 90,00 comprensive anche di tutte le necessarie opere murarie.

Impianti videocitofonici e di portiere elettrico

In ciascuna villetta e' previsto un apparecchio videocitofonico con incorporato pulsante apricancello posto al piano terra in prossimità dell'ingresso

Impianto T.V.

E' prevista la realizzazione delle sole tubazioni vuote, costruite con tubo in p.v.c. rigido, raccordi e derivazioni agli utilizzi. le utilizzazioni per ogni villetta saranno nr. 3 (ogni eventuale scatola vuota aggiuntiva per l'antenna tv comporterà un costo pari a € 45.00).

Tubazioni Vuote per Telefono

E' prevista la realizzazione delle tubazioni vuote per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico, secondo le prescrizioni delle società concessionarie con le relative cassette esterne del tipo incassato. Le utilizzazioni per ogni villetta saranno n. 2 (ogni eventuale punto aggiuntivo di punto vuoto telecom comporterà un costo pari a € 40,00).

Impianto di Allarme

Per ogni singola villetta è prevista predisposizione per impianto di allarme composta da:

- Predisposizione per centralina;
- Canalizzazione per due sensori volumetrici per piano;
- Predisposizione per tastiera nei pressi della porta d'ingresso per attivazione e disattivazione dell'allarme;
- Predisposizione per chiavetta stacco – attacco allarme nell'autorimessa;
- Canalizzazione vuota per eventuale combinatore telefonico;
- Canalizzazione vuota per sirena.

Sistemazioni Esterne

La recinzione esterna sarà formata in parte da un muretto in c.a. con soprastante cancellata in ferro zincato e parte sempre da muretta in c.a. con soprastante rete metallica secondo accordi presi tra la Direzione Lavori e l'Amministrazione Comunale.

Il cancello carraio di accesso ad ogni singola villetta sarà predisposto per l'apertura automatica.

Il marciapiede, gli ingressi pedonali e gli ingressi carrai verranno eseguiti in mattoncini autobloccanti, colore a scelta della Direzione Lavori.

Per il verde, verrà sistemato il solo terreno alla quota di progetto; inoltre ogni singolo giardino privato sarà munito di due punti acqua con rubinetto portagomma e di un punto corrente posizionati in appositi pozzetti di idonee dimensioni.