

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA



CAPITOLATO GENERALE

CLASSE ENERGETICA A4

Il nuovo complesso V26 nasce in un contesto dalle caratteristiche uniche e darà vita ad una residenza elegante e raffinata con ville da un layout innovativo, affiancato da un'unica cornice verde dove l'elemento natura si fa portavoce dell'alta qualità estetica ambientale. L'intervento, ubicato nel Comune di Roma, nel X° Municipio, si inserisce nell'ambito di un quartiere dove l'elemento natura è primeggiante.

L'area oggetto di intervento è stata destinata alla costruzione di un complesso residenziale, con giardini, box, posti auto e un giardino privato per ogni unità.

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

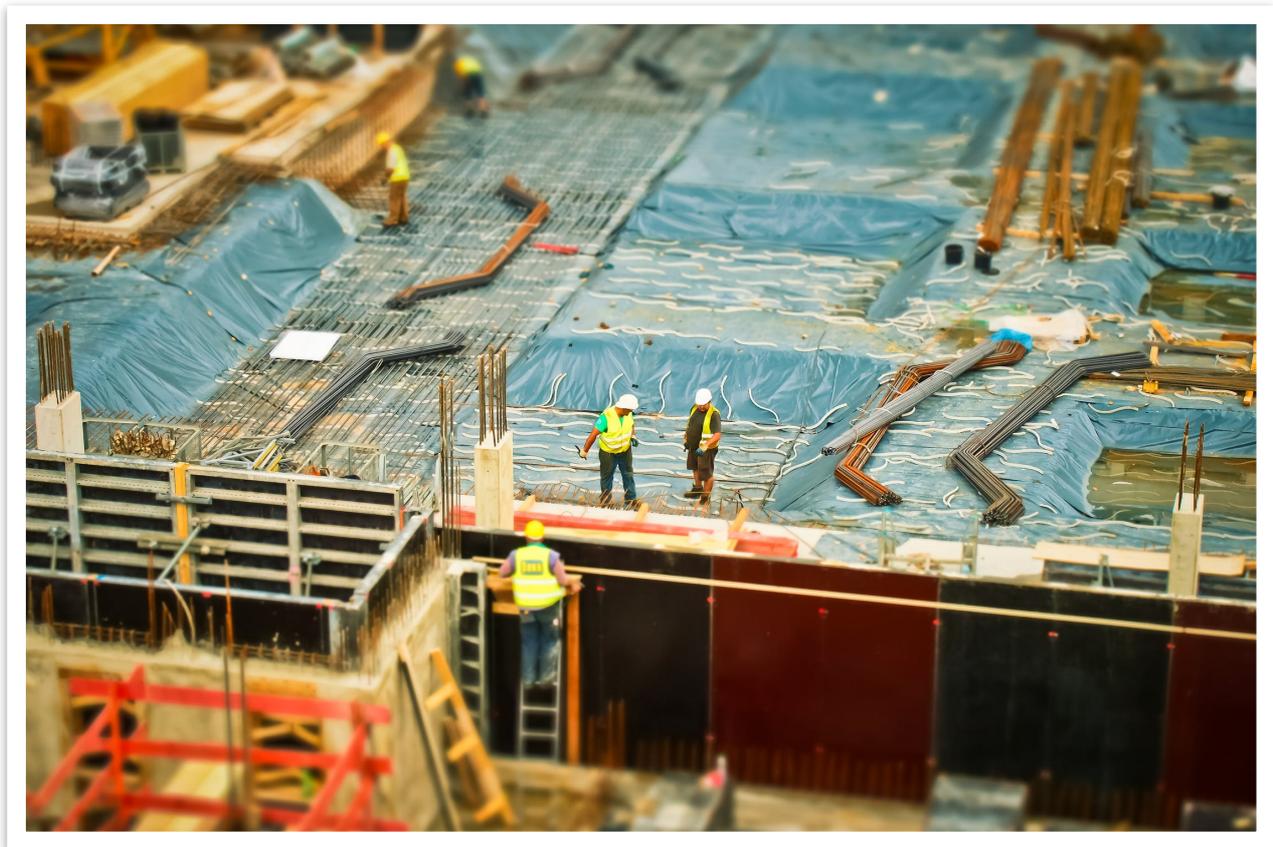
VIA ORAZIO VECCHI ROMA

Via Orazio Vecchi n.26 si trova in posizione strategica per la vicinanza ad una delle principali arterie della Capitale, per la vicinanza al mare e per i mezzi di trasporto che transitano sulla stessa via. Inserita in una cornice paesaggistica dove il verde predomina su tutto l'ambiente circostante. Nelle immediate vicinanze della via Antonio Lotti, sono presenti negozi di differenti merceologie, farmacie, supermercati, palestre, iperstore, ristoranti, pizzerie e tutti i servizi.

1. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

I due fabbricati sono composti da 8 unità residenziali. Le unità sono disposte su Piano Terreno, Piano Primo.

Il fabbricato avrà un area d'accesso pedonale e carrabile su via Orazio Vecchi al civico 26



COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA

2. LE STRUTTURE

Le strutture saranno realizzate in cemento armato (c.a.) come descritto nei disegni esecutivi elaborati dall'ingegnere strutturale incaricato dalla società costruttrice.

Le strutture sono state calcolate seguendo l'ultima normativa vigente al riguardo, che inserisce Roma tra le zone sismiche. Le strutture portanti sono costruite secondo le indicazioni del progetto strutturale con pilastri e travi in cemento armato e da solai realizzati in parte prefabbricati e in parte gettati in opera.

4. COPERTURA

I solai di copertura orizzontale saranno di tipo travi e pignatte, come indicato nei particolari strutturali (carpenterie) e posteriormente finiti come segue:

a-Pannello isolamento termico sp 6 cm in polistirene estruso;

b-Massetto di pendenza con rete metallica inserita all'interno (diam. 6 mm 20x20) sp cassetto minimo 6 cm. Pendenza minima 1%, con bocchettoni;

c-Impermeabilizzazione tramite due strati di guaina di poliestere 4 mm saldati a fuoco, previa mano di primer di pannello del precedente punto;

d-Massetto di pendenza con rete metallica inserita all'interno (diam. 6 mm 20x20) sp cassetto minimo 6 cm. Pendenza minima 1%, con bocchettoni;

e-Mattonato come descritto alla voce "pavimenti" del presente capitolato. Per i terrazzi non accessibili mattonato a scelta della D.L.;

f-Le grondaie o le scorsaline saranno in lamiera di alluminio 10/10 piegate, colore grigio o bianco, o comunque a scelta della D.L.

5. TAMPONATURE, TRAMEZZI E SOLAI DIVISORI TRA UNITA' TAMPONATURE

Le tamponature saranno realizzate con blocco da 38 dell'azienda Fbm o similari. E' facoltà della D.L. di cambiare in corso d'opera il tipo di tamponatura, senza comportare declassamento energetico.

Particolare attenzione viene posta all'interruzione di eventuali ponti termici in coincidenza con pilastri e solai in contatto con l'ambiente esterno.

TRAMEZZI: le tramezzature di divisione degli ambienti interni sono realizzate in forati in laterizio sp. 8 cm o 12 cm (come richiesto dalla D.L.) posteriormente intonacati.

6. INTONACI, RIFINITURE E PITTURE

INTONACI MURI ESTERNI: intonaci esterni di tipo civile premiscelato fratazzato (tipo KD2 Fassa Bortolo o similari) con la dovuta preparazione per la posa a regola d'arte.

INTONACI MURI INTERNI: intonaci interni saranno del tipo civile premiscelato fratazzato (tipo KD2 Fassa Bortolo o similari) con finitura bianca (tipo ZL 25 Fassa Bortolo o similari).

RIVESTIMENTI ESTERNI: alcune aree dei muri esterni (come da progetto) verranno rivestite in grès di colore da decidere dalla D.L.

TINTEGGIATURA INTERNI: i soffitti verranno pitturati con una pittura lavabile e le pareti con una pittura semi lavabile, con due o tre mani a coprire a rullo, di colore bianco non lucido.

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA

TINTEGGIATURA ESTERNI: le pareti saranno intonacate, successivamente verranno pitturate con del quarzo e con due o più mani a coprire con colore grigio chiaro a scelta della D.L.

7. FINITURA PORTICI E TERRAZZI

I solai dei portici e terrazzi che coprono ambienti residenziali saranno realizzati nel modo seguente:

a-liscia previa preparazione della superficie per posa guaina;

b-doppio strato di guaina impermeabile poliestere 4mm -20 gradi, previa mano di primer;

c-massetto che assicuri una pendenza minima del 1% necessaria per il deflusso delle acque meteoriche.

d-posa della pavimentazione con collante adeguato o con pavimento flottante su indicazioni della D.L.

e-stuccatura pavimento dove necessaria

8. PAVIMENTI ESTERNI

La pavimentazione degli ambienti esterni degli appartamenti (porti e terrazzi) verrà realizzata con piastrelle in grès porcellanato a scelta della D.L., con collante di prima qualità per esterni. Il giunto sarà di 3 mm stuccato con colore grigio cemento, il tutto come indicazioni della D.L. (anche la direzione di posa.) Alcune pavimentazioni dei terrazzi, dove necessario, saranno di tipo flottante.

9. PAVIMENTI INTERNI

La pavimentazione degli ambienti interni sarà realizzata in piastrelle di grès porcellanato di dimensioni 60 x 60 con battiscopa di colore chiaro uguale al pavimento (Marazzi/Ragno tipo Treverkchic o similare a scelta della D.L.). Posa con adeguato collante per realizzazione su pavimenti riscaldati.

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA

10. INFISSI



- a. **SERRAMENTI ESTERNI:** sistema battente tipo in PVC a 5 camere a scelta della D.L. con isolamento termico dato dal taglio termico e protezione dagli agenti atmosferici, dalla pioggia battente e dal vento (colore bianco o grigio). Verranno montate anche le tapparelle elettriche in pvc, con colore grigio o a scelta della D.L.
- b. **PORTONCINO D'INGRESSO DEGLI APPARTAMENTI:**
la tipologia del portoncino d'ingresso delle unità abitative sarà internamente di colore bianco o grigio a scelta del progettista. Porta blindata ad un'anta 90x 240 cm, serratura a cilindro europeo, ferramenta cromo satinata.
- c. **PORTE INTERNE:** porte interne ad anta semplice bugnata di colore bianco laccata. Maniglia in acciaio satinato.
- d. **CANCELLI E CANCELLETTI D'INGRESSO:** i cancelli d'ingresso saranno in ferro pre-zincato e verniciato "a forno", di colore grigio.
- e. **PARAPETTI ESTERNI ED INTERNI:** I parapetti saranno come da disegno esecutivo a scelta della D.L. in c.a. o in muratura dovutamente finiti. Alcuni parapetti, come da progetto, saranno realizzati in vetro.

11. BAGNI

I bagni saranno forniti di lavabo, piatto doccia, bidet e water (azienda Porcellanosa Modello Urban C o similari azienda Marazzi), e termoarredo elettrico. I rivestimenti saranno in ceramica monoporosa modello Newport Beige 33,3x59,2 (azienda Porcellanosa o similari azienda Marazzi),

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA

laddove ci sarà il secondo bagno il rivestimento sarà Old Beige 33,3x59,2 (azienda Porcelanosa o similari azienda Marazzi), o comunque dove indicato dalla D.L.

I bagni ciechi avranno sempre l'aspirazione forzata.

12. CUCINE

Gli allacci dell'acqua calda e fredda, scarichi vari, saranno realizzati come ideati da progetto esecutivo. Potranno essere modificati dall'acquirente senza costi aggiuntivi, solo se richieste in tempo prima della loro realizzazione in opera, solo consegnando i disegni tecnici esecutivi relativi. Avendo l'intero edificio ELIMINATO L'USO DEL GAS, le cucine saranno predisposte per forno elettrico e fornelli ad induzione (elettrici).

Il rivestimento delle cucine sarà in ceramica monoporosa, modello Pacific Caliza 33,3x44,6 (azienda Porcelanosa o similari azienda Marazzi).

13. GENERATORI TERMICI, RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA E PREDISPOSIZIONE IMPIANTO CONDIZIONAMENTO

I generatori termici saranno elettrici a pompa di calore.

14. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tip "Fancoil a bassa temperatura", dove circola acqua calda a "bassa temperatura", ovvero non più a 60-80 gradi come nei classici "termosifoni", ma a 25-35 gradi che garantisce un maggior benessere e con la funzione anche di aria condizionata. La distribuzione a bassa temperatura aiuta sensibilmente ad evitare inutili dispersioni di energia. Ogni villa sarà dotata di crono-termostato per la regolazione.

In aggiunta nel bagno sarà fornito un termoarredo elettrico.

15. IMPIANTO IDRICO, FOGNANTE E PER SCARICHI METEORICI

a-IMPIANTO IDRAULICO CARICO DEI BAGNI E CUCINE: l'impianto di carico dell'acqua fredda e calda sarà realizzato con tubazione multistrato, con collettore per bagno e cucina.

b-SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE: le acque dei piani verranno raccolte tramite normali tubazioni in PVC a norma di legge diametro 300 mm che si coinvolgeranno nell'area dei fabbricati a profondità variabile, iniziando a minimo 0,70 cm e con pendenza minima dell'1%. L'impianto fognante

c-SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE: le acque bianche provenienti dai discendenti (tetti) saranno raccolte dalla rete perimetrale esterna ai fabbricati che porta le acque ad un serbatoio d'accumulo immagazzinandole per il loro riutilizzo per l'innaffiamento c. Eventuali eccedenze andranno disperse nel terreno.

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA

16. IMPIANTO ELETTRICO:



Per le ville la serie civile sarà Vimar modello Plana.

L'impianto sarà composto come segue:

- Quadro generale dove deciso dalla D.L. (predisposto per inserimento domotica)
- punti luce
- punti presa
- messa a terra con puntata esterna per ogni villa
- Fornitura e posa di crono termostato per impianto in riscaldamento
- Impianto telefono
- Impianto TV terrestre e SAT

17. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto videocitofono marca Vimar, modello Videocitofono Tab 7 S Wi-Fi viva voce da parete per sistema Due Fili Plus con display a colore LCD 7 pollici.

Sarà predisposto l'inserimento di un impianto antifurto perimetrale alle finestre e portoncino d'ingresso. La predisposizione comprende la sola posa di tutti i corrugati necessari per la posteriore realizzazione.

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA



20. SISTEMAZIONE DEL TERRENO

PREDISPOSIZIONE TERRENO: Per le ville verrà consegnato totalmente pulito, libero da calcinacci con uno strato iniziale di pozzolana drenante (circa 6/8 cm). Sarà necessario piantare alberature, dove il progetto lo preveda.

COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA

21. SCALE INTERNE AGLI APPARTAMENTI

Le ville saranno collegate da una scala in cemento armato a rampa tradizionale, di dimensioni come da progetto. Sarà possibile concordare alcune varianti sempre se in anticipo all'ordine definitivo.



COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VIA ORAZIO VECCHI ROMA

I testi e le immagini presenti in questa Descrizione Opere del Capitolato Generale hanno mero valore promozionale e non contrattuale. EB HOUSE srl si riserva la possibilità di cambiare i tipi di materiale in base all'evolversi del cantiere e secondo le indicazioni della D.L.