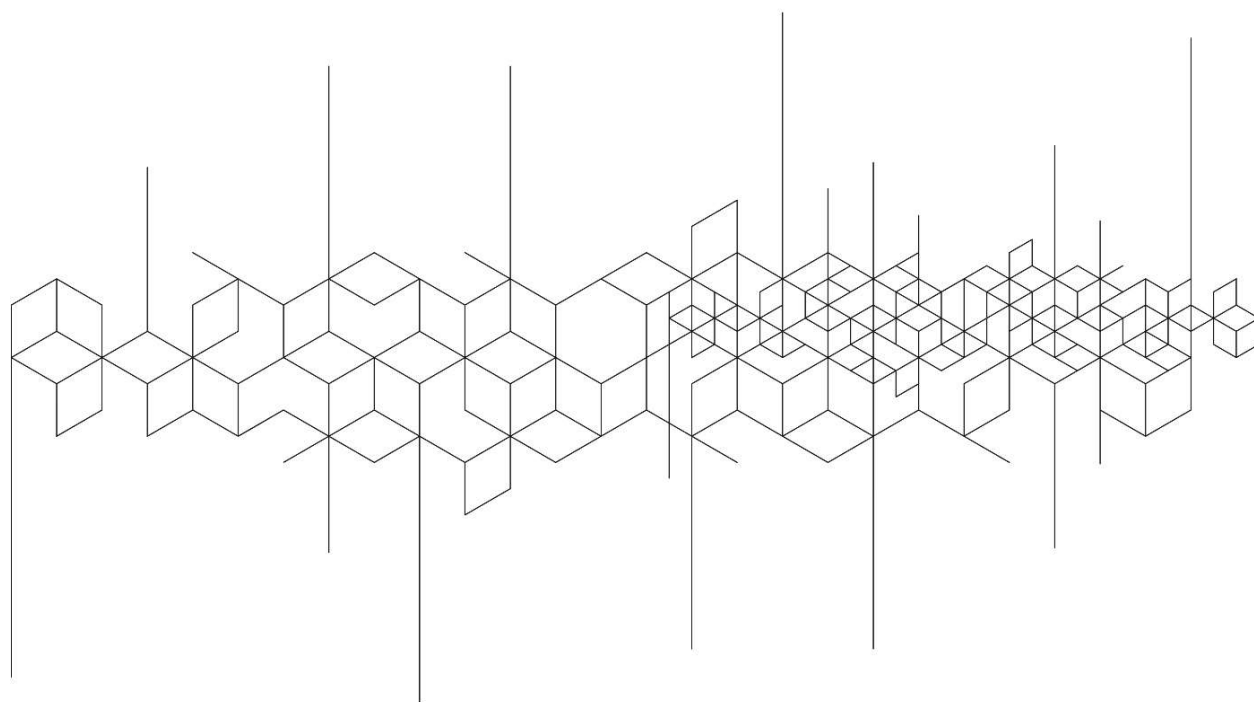


# MARLIN TOWER

Via Don Guerrino Bertolin 25/a  
Jesolo Lido

DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE  
FINITURE E MATERIALI



Bolzano, il 13.03.2025

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Marlin Tower è un progetto architettonico dalle forme organiche e dal design raffinato, armoniosamente integrato nel paesaggio circostante.

Il progetto prevede un edificio di 15 piani situato in una posizione privilegiata a pochi passi da Piazza Drago e Piazza Brescia, in via Bertolin Don Guerrino n. 25/a, Jesolo Lido.

Marlin Tower si compone di 28 alloggi, con posti auto nell'interrato ed alcuni nell'area scoperta. Tutti gli alloggi sono dotati di spazi esterni, costituiti da giardini per gli alloggi del piano terra e da terrazze ampie e vivibili ai piani superiori. Sono previsti due appartamenti per piano senza punti di contatto.

L'altezza netta interna agli appartamenti sarà di circa 2,70 m.

## **CLASSE ENERGETICA**

Le scelte costruttive, strutturali ed impiantistiche sono il frutto di un progetto unitario finalizzato alla sostenibilità ambientale, ad una bassa classe emissiva ed al raggiungimento della Classe Energetica A3.

## **STRUTTURA PORTANTE**

La struttura portante dell'edificio sarà a pilastri, setti e solette in cemento armato gettate in opera, nel rispetto dei requisiti antisismici a norma di legge.

Le fondazioni sono del tipo a platea in cemento armato su pali. Il piano interrato ad uso autorimessa e locali tecnici è costituito da pareti in cemento armato con spessore variabile tra circa 25 - 30 cm e pilastri.

I piani fuori terra sono costituiti da pareti in cemento armato con spessore variabile tra circa 25 - 30 cm e pilastri di pari sezione.

Il solaio del primo impalcato è costituito da una soletta piena in cemento armato di circa 30 cm di spessore con sovrastante vespaio realizzato con elementi di alleggerimento di altezza variabile a seconda delle esigenze architettoniche, con sovrastante cappa collaborante in cemento armato.

I solai degli impalcati fuori terra sono costituiti da una soletta piena in cemento armato di circa 20 cm di spessore.

## **MURATURA**

Le murature perimetrali di tamponamento saranno di diversi tipi:

Parete esterna in cemento armato da circa 25 - 30 cm, con contro parete in cartongesso di circa 7 cm a doppia lastra interna isolata con lana di roccia, e rivestimento a cappotto esterno in EPS di circa 10 cm di spessore e rasatura, come da classe energetica.

Parete esterna con lastra tipo Outdoor isolata di vario spessore, e cappotto esterno in EPS di circa 10 cm di spessore e rasatura, come da classe energetica.

Le pareti divisorie interne alle unità immobiliari saranno costituite da telaio metallico con lana minerale e doppia lastra di cartongesso per lato.

## **ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI**

Gli isolamenti termici ed acustici di tutte le strutture orizzontali e verticali dell'edificio verranno realizzati nel rispetto delle norme di legge.

L'isolamento acustico dei solai interpiano sarà ottenuto mediante la realizzazione di un massetto in calcestruzzo alleggerito a copertura degli impianti, la stesura in opera di apposito manto in materiale fonoassorbente ad elevata capacità d'isolamento risvoltato lungo le pareti e posato con giunti sovrapposti, come anche la realizzazione di un massetto.

Per l'isolamento termico della facciata del fabbricato è prevista la realizzazione di rivestimento esterno a cappotto costituito da un pannello isolante in EPS di circa 10 cm di spessore e rasatura, come da classe energetica.

L'impermeabilizzazione delle terrazze e del tetto dell'edificio sarà realizzata con doppia guaina impermeabilizzante.

## **AUTORIMESSA E LOCALI TECNICI - INTERRATO**

All'interrato i posti auto, le corsie ed i locali tecnici saranno realizzati in calcestruzzo "industriale".

La rampa di accesso all'interrato sarà dotata di un portone basculante in profili, tubi e lamiera in acciaio, con guide di scorrimento e accessori, inclusa una porta pedonale apribile, motorizzato ed apertura con telecomando, colore e modello a scelta della Direzione Lavori (D.LL.).

Dall'interrato si potrà accedere direttamente al vano scala del fabbricato.

## **VANO SCALA**

Le scale verranno realizzate in cemento armato, i singoli scalini, pedate, pianerottoli ed i corridoi verranno rivestiti con gres porcellanato, formato e colore a scelta della D.LL. Le pareti verranno rasate e pitturate, il parapetto sarà eseguito in cartongesso.

## **ASCENSORE**

All' interno dell'edificio verrà installato un ascensore tipo KONE/OTIS o similare, capienza per 6 persone conforme alle normative vigenti. Il rivestimento interno della cabina sarà realizzato in acciaio satinato con specchio a larghezza parziale e altezza totale, maniglione, pavimentazione in gres porcellanato analoga ai corridoi condominiali, illuminazione dall' alto con faretti a LED e predisposizione personalizzata per la fermata dell'ultimo piano (Penthouse).

L'impianto sarà dotato di dispositivo di comunicazione vocale di sicurezza.

## **TINTEGGIATURE**

Le pareti interne delle abitazioni saranno tinteggiate di colore bianco con prodotti traspiranti per interno. Le tinteggiature esterne saranno di tonalità chiara secondo campionatura da definirsi a scelta della D.LL.

## **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Il pavimento interno alle unità immobiliari sia per la zona giorno/notte, come anche per il bagno e la lavanderia, è previsto in gres porcellanato sulla base di diversi campioni predefiniti dalla D.LL. La scelta sarà tra tipologie di primaria marca e saranno visibili per la scelta del cliente.

La pavimentazione delle terrazze sarà del tipo galleggiante, realizzata in gres porcellanato antigelivo e antisdrucchiolo.

Il rivestimento verticale del bagno e della lavanderia è previsto in gres porcellanato formato e tonalità secondo campionatura a scelta della D.L. per un'altezza di 120 cm (240 cm per le docce).

Tutti i soffitti delle unità abitative verranno rivestite con un controsoffitto in cartongesso di circa 40 mm di spessore.

Nella cucina non verrà eseguito un rivestimento in gres porcellanato.

## **IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO, POMPA A CALORE**

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di proprio impianto autonomo di riscaldamento / raffrescamento e di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari.

La fonte di energia sarà una pompa di calore aria/acqua modello Mitsubishi o similare (potenza condizioni standard circa 7,2 KW), costituita da unità esterna con scambiatore ad aria da posizionarsi in apposita nicchia sul terrazzo tipo loggia ed abbinata ad un kit idronico interno adibito alla produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di un accumulo integrato da circa 200 lt.

Il kit idronico dalla geometria di circa 160 x 60 x 70 cm (altezza/lunghezza/profondità) è situata nella lavanderia di ogni alloggio con installazione a pavimento.

Dalla stessa unità esterna saranno derivate le linee ad espansione diretta per il collegamento di 3 unità interne marca Mitsubishi o similare nelle camere da letto e nel locale soggiorno-cucina, per il riscaldamento e raffreddamento ad aria. Le unità interne dalle geometrie di circa 30 x 90 x 25 cm (altezza/lunghezza/profondità) saranno dotate di telecomando. Si informa della presenza di intervalli nella produzione del raffrescamento durante l'utilizzo della doccia.

Il dimensionamento di ciascun impianto assicurerà di ottenere in tutti i locali la temperatura di + 20° C, con temperatura minima dell'aria esterna pari a -5° C. La temperatura sarà regolata da termostato touch screen nella zona soggiorno.

## **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Le unità saranno allacciate alla rete dell'acquedotto comunale e appositi gruppi di innalzamento della pressione garantiranno l'arrivo funzionale dell'acqua a tutti i piani tramite colonne montanti.

La rete d'alimentazione e distribuzione sarà realizzata con tubazioni in polietilene reticolato di tipo multistrato. Tutte le colonne di scarico saranno realizzate in PE tipo Geberit o similare, da inserire negli appositi cavedi realizzati nelle strutture del fabbricato. Ai piani, la rete di scarico sarà posata sottotraccia a pavimento. Le colonne di scarico per acque nere-saponate e la ventilazione saranno realizzate con tubazioni isolate acusticamente con materiale fonoassorbente, complete di raccordi e pezzi speciali e di collari antincendio certificati negli attraversamenti dei compartimenti.

Nel disimpegno verrà installato un quadro tecnico a parete del tipo a collettore idrico di geometria circa 50 x 50 cm per la distribuzione dell'acqua calda e fredda per le varie utenze interne all'unità immobiliare.

## **SANITARI**

Nei locali bagni verranno installati degli apparecchi sanitari come piatto doccia, lavabo, bidet di tipologie di primaria marca, a scelta della D.LL. e visionabili nella show room.

È previsto un piatto doccia di dimensione di circa 80 x 100 cm a profilo raso pavimento colore bianco, compreso di gruppo miscelatore da incasso cromato con doppia regolazione con soffione fisso a parete.

Il vaso come anche il bidet in porcellana vetrificata (vetrochina) colore bianco saranno elementi sospesi. Il vaso sarà completo di cassetta di risciacquo ad incasso con placca a doppio tasto di comando.

Il lavabo sarà dalle dimensioni di circa 65 x 55 cm, a scelta della D.LL.

La rubinetteria dei sanitari sarà della serie Paffoni o similare.

È previsto inoltre un radiatore elettrico scaldasalviette in bagno come anche l'attacco e scarico della lavatrice. Non è compresa nel bagno la fornitura del box doccia.

Nella lavanderia verrà eseguito un lavabo e verranno eseguite le seguenti predisposizioni:  
predisposizione per gli allacci d'acqua e gli scarichi per rispettivamente doccia e WC.

Nella cucina verranno eseguiti gli attacchi per lavello, il relativo scarico e l'attacco scarico lavastoviglie.  
Nella nicchia delle terrazze tipo loggia verrà predisposto un secondo attacco della lavatrice.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti elettrici saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti corredati con dichiarazione finale di conformità rilasciata dell'impresa esecutiva.

All'interno delle unità verrà previsto il Quadro Distribuzione Segnali di Appartamento, situato nel disimpegno di ogni unità abitativa. L'esecuzione dell'impianto interno sarà del tipo incassato con scatole e tubazioni sottotraccia.

I comandi e le prese saranno del tipo Biticino serie LIVING NOW o similare, a scelta della D.LL. in conformità alle scelte architettoniche adottate.

Le unità saranno dotate dei seguenti impianti:

Linea principale e relativo interruttore generale, centralino elettrico generale con interruttori di protezione dei vari circuiti: luce, prese, prese zona cottura, piano induzione, pompa di calore, unità interne e ausiliari.

Sistema di gestione da remoto (SMART BITICINO) per le luci e le tende (tende NON comprese).

Sono previsti i seguenti punti luce a soffitto e a parete per collegamento apparecchi illuminanti (apparecchi NON compresi):

n. 12 punti luce per unità bilocale

n. 18 punti luce per unità trilocale

n. 45 punti luce per unità Penthouse piano 13°- 14°

Dispositivo per illuminazione di sicurezza nel rispetto della normativa di legge, apparecchio di emergenza a LED posto in prossimità dell'ingresso.

Nei giardini comuni sono previsti corpi illuminanti condominiali, sulle terrazze private saranno installati corpi illuminanti a soffitto e parete, secondo quanto previsto dal Progettista.

Per ogni unità abitativa sono previste il seguente numero di punti prese di servizio:

n. 17 punti prese per unità bilocale

n. 22 punti prese per unità trilocale

n. 27 punti prese per il Penthouse

Nella cucina alimentazione diretta da quadro elettrico con 2 linee distinte per piano induzione e prese cucina.

Impianto antenna ricezione TV terrestre e SAT:  
n. 2 prese SAT e n.2 prese TV per unità bilocale  
n. 3 prese SAT e n.3 prese TV per unità trilocale  
n. 4 prese SAT e n.5 prese TV per il Penthouse  
n. 1 presa SAT esterna e nr. 1 presa TV esterna per il Penthouse

Impianto telefonico/dati:  
n. 3 prese dati per unità bilocale  
n. 4 prese dati per unità trilocale  
n. 6 prese dati per il Penthouse

Impianto videocitofonico: a parete, con apriporta incorporato, sarà posto all' interno dell'unità immobiliare in prossimità del portoncino di ingresso e collegato al portone d' ingresso al fabbricato e al cancello d' ingresso pedonale esterno con commutazione automatica secondo la chiamata.

Impianti di chiamata esterna ed interna:  
n. 1 pulsante di chiamata fuori porta con targa portanome e suoneria interna, pulsante chiamata interna in prossimità della doccia e relativo ronzatore.  
Predisposizione tubazioni per impianto di allarme antintrusione sottotraccia.

Predisposizione e canalizzazioni per punti colonnina ricarica elettrica nell' interrato per i posti auto

L' illuminazione esterna delle parti comuni viene eseguita secondo quanto previsto dal Progettista, con accensione e spegnimento delle luci regolato da un orologio astronomico automatico. Sarà curata in modo da creare un'atmosfera suggestiva distribuendo i centri luminosi in modo da ottenere una razionale e uniforme illuminazione di tutte le aree di transito.

Per l'interrato sono previsti sensori di presenza. I corpi illuminanti delle terrazze e delle zone comuni saranno uguali per tutti.

## **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Il complesso sarà dotato di impianto a pannelli fotovoltaici sul tetto del fabbricato, per la produzione di energia elettrica con una potenza di circa 12 kW, a servizio delle parti comuni. L'inverter dell'impianto fotovoltaico sarà dotato di visualizzazione dei dati del consumo d'energia.

## **SERRAMENTI E PORTE**

Portoncini d'ingresso unità abitative:  
Geometria portoncino circa 90 x 210 cm, resistenza al fuoco secondo norma vigente, del tipo blindato, con ante metalliche con doppia lamiera di acciaio, rivestito su ambo i lati in legno massello.

L'interno del portoncino sarà laccato colore bianco, la parte esterna sarà laccata in colore uniforme per tutto l'edificio a scelta della D.LL. Il portoncino sarà dotato di isolamento termico - acustico, lama parafreddo, guarnizioni a tenuta, maniglia interna ed esterna in alluminio, serrature di sicurezza antiscasso.

**Porte interne unità abitative:**

Le porte interne avranno un'altezza di 210 m e larghezze varie. Sono a battente o scorrevoli, laccati colore bianco, complete di maniglie in acciaio.

**Portoncini di accesso piano terreno:**

Portoncino d'ingresso realizzato in pvc, da profili formati da sei camere interne, rinforzati con profili in acciaio, montato su controtelaio, compresi maniglie, cerniere, dispositivi di sicurezza e quant'altro necessario per il funzionamento, serratura di sicurezza automatica, serramento con vetrocamera doppio vetro con gas Argon con prestazioni termiche e acustiche idonee.

**Porte vano scala ed interrato:**

Porta tagliafuoco con struttura in acciaio, di colore avorio chiaro, anta in acciaio preverniciato coibentata con doppio strato di lana minerale con due cerniere di serie realizzate in acciaio stampato e zincato del tipo reversibili, completa di serratura con chiave, ad un punto di chiusura, maniglia interna ed esterna con placche antincendio.

**Serramenti esterni:**

I serramenti esterni a doppio vetro isolante sono previsti in PVC del marchio SCHÜCO, colore bianco a taglio termico, con doppia guarnizione in gomma, vetrocamera basso emissivo e trasmittanza termica, con elevate prestazioni termiche ed acustiche, secondo normativa.

Sono previste serramenti del tipo alzanti scorrevoli:

- n. 1 alzante scorrevole nel soggiorno ed una vetrata fissa
- n. 1 alzante scorrevole nella camera da letto con terrazza a loggia

I serramenti negli atri ambienti (2° camera da letto, bagno, lavanderia) hanno l'apertura a battente e ribalta con elemento vetrata fisso altezza di parapetto. Tutti gli altri serramenti del fabbricato sono elementi fissi.

Non sono previsti oscuranti (tapparelle o tende) e zanzariere.

## **PARAPETTI E RECINZIONI**

**Piano Terreno:**

Le recinzioni dei giardini privati al piano terreno sono previsti come muretti in cemento armato dello spessore di circa 20 cm e altezza di circa 50 cm con parapetto in metallo a ritti orizzontali, fino ad una altezza complessiva di circa 100 cm. Per le unità del piano terreno verranno predisposti cancelletti d'accesso per i giardini.

Aree comuni:

Le recinzioni delle aree comuni saranno sia quelli esistenti ai confini del lotto, come anche diversi muretti di cemento armato di nuova costruzione e varie altezze, eseguite in continuità ed in geometria con quelle già esistenti.

Terrazze e loggie:

I parapetti dei terrazzi e delle loggie dal piano 1° fino al piano 15° saranno metallici colore chiaro di altezza fino a 120 cm combinati ad un elemento in calcestruzzo colore chiaro della stessa altezza.

## **PISCINA E SOLARIUM**

La piscina a sfioro della geometria di circa 18 x 6 x 1,4 m sarà realizzata in calcestruzzo armato con rivestimento in gres porcellanato. Sarà completa di filtrazioni, impianti idraulici, elettrici e di disinfezione, presa di aspirazione per pulizia fondo piscina, ecc. In prossimità della piscina sarà installato un gruppo doccia comprensivo di vasca lava piedi. La pavimentazione del solarium della piscina sarà realizzata in gres porcellanato con formato e colore a scelta della Direzione Lavori.

## **AREE COMUNI E SISTEMAZIONI ESTERNE**

Gli spazi comuni esterni, l'accesso pedonale e i camminamenti saranno eseguiti in betonelle/gres porcellanato a scelta della D.LL. Saranno previste anche canalette raccogli acqua con pozzetti di raccordo ispezionabili.

Nella zona d' accesso sono situati i parcheggi auto allo scoperto, le aiuole per il verde comune, bocche da lupo per la ventilazione dell'interrato, e un'area per le biciclette.

L'ingresso alla proprietà sarà dotato di cassette postali e pulsantiera videocitofonica. Sia per l'accesso carraio come anche per l'accesso pedonale sono previsti cancelli d'apertura in metallo.

Gli spazi comuni interni di distribuzione ai vari piani saranno pavimentati in gres porcellanato, a scelta della D.LL. Saranno inoltre realizzate vasche contenenti arbusti/specie arboree secondo quanto prevista dal progettista, che in alcuni casi diventano parte delle recinzioni e in altri si piegano dando spazio a delle sedute.

Il verde comune come anche i giardini privati verranno irrigati con un sistema automatico.

Nell' interrato si trovano due vasche di laminazione per le acque piovane.

## **INFRASTRUTTURA DEL FABBRICATO**

Impianto acqua sanitaria:

L'alimentazione avverrà in derivazione dal punto di allacciamento previsto.

Saranno posati da parte dell'Ente:

n°1 Contatore per utenze civili

n°1 Contatore per utenza piscina

n°1 Contatore ad uso reintegro riserva idrica antincendio

Saranno posate le relative tubazioni nel fabbricato al piano interrato per arrivare ai locali tecnici dove l'acqua subirà i trattamenti previsti dalla normativa vigente.

Saranno previsti dei gruppi di pressurizzazione per garantire l'apporto idrico alla pressione necessaria a tutti i piani.

Saranno previsti appositi contaltri di acqua dedicati per ogni unità abitativa per la corretta ripartizione dei consumi nelle singole cucine.

Impianto fognario:

La rete fognaria comprensiva di tubazioni, pozzetti e fosse verranno realizzati secondo le prescrizioni degli Enti Gestori.

Impianto fibra ottica e telefonia:

Il fabbricato sarà predisposto con un'infrastruttura di fibra ottica fino ai punti terminali di rete nelle singole unità che permette di fornire l'accesso ai servizi di banda ultralarga. I cavi posati per le prese dell'impianto telefonico (Telecom) e impianto dati dentro le unità abitative saranno eseguite in Rame.

Impianto TV e SAT Condominiale:

Fornitura e posa in opera di sistema di distribuzione impianto ricezione DVB - TV e SAT, impianto TV e SAT miscelato a presa.

Contatori energia elettrica:

I singoli contatori dell'energia elettrica per unità verranno predisposti all'esterno nella zona d'accesso in modo tale da favorire al gestore la lettura senza dover accedere ai locali tecnici.

Cucine:

Il fabbricato non sarà dotato di alcuna linea di alimentazione di gas metano. Le cucine nelle singole unità dovranno prevedere da parte dei clienti piani di cottura ad induzione, per la ventilazione deve essere prevista una cappa cucina con filtro fossile.

Isola ecologica:

In prossimità dell'edificio verrà predisposta un'isola ecologica destinata alle unità abitative, come anche all'interno del lotto uno spazio dedicato a posta per i rifiuti casalinghi.

La richiesta di utenza ai vari servizi non è inclusa.