

LOANO

---

# Villa Elena

VIA ALBA › VIA COMO

*Capitolato tecnico di edificio  
esclusivamente  
ad uso residenziale*

---

Realizzazione:  
IMMOBILIARE STELLA s.r.l.

# DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

---

Palazzina residenziale composta da sei piani fuori terra suddivisi in 50 appartamenti di varie tipologie, piano interrato suddiviso in 40 box di pertinenza e locali tecnici.



## CARATTERISTICHE PRINCIPALI

---

Edificio in classe energetica A4 raggiunta mediante l'installazione di impianti innovativi, ubicato a 300 mt dal mare, orientato a sud/est con vista aperta su tutti i lati, doppio accesso da via Alba e via Como, vicino alla bocciofila, ad aree parcheggi e verde pubblico di nuova realizzazione. L'operazione è a Loano, località balneare della Riviera Ligure di Ponente distesa tra mare e monti, con moderni stabilimenti balneari, ampie spiagge sabbiose, il moderno porto turistico, il vivace e monumentale centro storico pedonale, ampie aree verdi, siti culturali, presidi sanitari e impianti polisportivi (piscina olimpionica, campi da pallavolo e pallacanestro, tennis club e paddle, bocciofila, sport nautici, biblioteca, pronto soccorso). In particolare, la palazzina è a 200 mt da supermercato, 400 mt da una farmacia, 700 mt dalla stazione ferroviaria di Loano, 1 km dallo svincolo autostradale e 2 km da un ospedale DEA di 2° livello.

## STRUTTURA

---

Il fabbricato è costruito con fondazione a platea continua dalla quale nasce una struttura di pilastri e travi in cemento armato, il solaio del piano terra (copertura del piano box) è costituito da lastre in predalles mentre i restanti solai dei piani sovrastanti sono costituiti in tipologia mista di travetti e pignatte. Tutta la struttura rispetta le normative sismiche della Zona 3 in cui ricade il Comune di Loano.

## IMPERMEABILIZZAZIONI

---

Onde evitare nel tempo possibili infiltrazioni del piano box interrato, sia la platea di fondazione che i muri perimetrali di detto piano sono realizzati con il moderno sistema c.d. a “vasca bianca” evitando la realizzazione di intercapedini interne e di guaine bituminose nei muri contro terra. Le riprese di getto per la realizzazione del piano terra e l'esecuzione dei giardini pensili sono state impermeabilizzate tramite apposizione di doppia membrana bituminosa con strato antiradice.

Su tutte le superfici, impermeabilizzate attraverso l'utilizzo di membrane, è stato posto anche un doppio strato a protezione delle stesse: il primo con un pannello in poliestere espanso sinterizzato, il secondo formato da un tessuto non tessuto di tipo pesante. Tutte le logge e i terrazzi sono impermeabilizzati con la stesura di una guaina cementizia mentre il lastrico solare a copertura dell'edificio è reso impermeabile con la stesura di doppia guaina di cui la seconda in ardesiato in modo da poter rendere il lastrico stesso calpestabile e a servizio degli impianti tecnologici su di esso posizionati.

## ISOLAMENTO ACUSTICO E TERMICO

---

Sia nella progettazione architettonica che in quella impiantistica si è prestata molta attenzione all'isolamento sia acustico che termico dell'involucro edilizio in modo da garantire alle unità immobiliari elevato confort abitativo e altissima prestazione energetica. L'isolamento acustico è garantito dalla stesura di idonei tappeti fonoassorbenti non solo sulle superfici calpestabili ma anche sotto le tamponature esterne e tramezze interne nonché sulle strutture in cemento armato in modo da smorzare anche eventuali onde sulle pareti verticali. Tutte le tubazioni di scarico condominiale all'interno dell'edificio sono realizzate in materiale silenziato con ulteriore calza in materiale fonoassorbente.

L'elevata coibentazione termica è assicurata:

- da tamponature esterne attraverso un blocco in laterizio porizzato con fori saturati con polistirene additivato di grafite Neopor® di BASF con incastro verticale a secco e foratura > 60%, oppure con rivestimento a cappotto da 8 cm col primo corrente in xps e i correnti successivi in eps;
- nelle doppie murature tra unità immobiliari e parti comuni tramite doppio mattone da 12 cm e 8 cm con interposto un pannello realizzato mediante l'accoppiamento di due pannelli in fibra di legno pressata (densità 250 Kg/m<sup>3</sup>) con interposto un pannello in fibra di poliestere (densità 30 Kg/m<sup>3</sup>) dal peso totale di 5,2 Kg/m<sup>2</sup> e spessore totale di 40 mm, oppure con pannello di lana di roccia da 6 cm. Ovviamente i serramenti esterni e i portoncini d'ingresso alle unità immobiliari sono idoneamente coibentati sia sotto il profilo acustico che termico.

## IMPIANTO RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACS

---

Tutte le unità immobiliari del complesso sono dotate di impianto autonomo di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria con pompa di calore. La dotazione di un solo impianto autonomo, per ciascuna unità immobiliare, consente inoltre un notevole abbattimento delle spese condominiali in quanto le unità abitative non sono gravate da spese per impianto centralizzato.

## IMPIANTO ELETTRICO

---

Le abitazioni possono essere collegate agli eventuali box pertinenziali mediante un contatore unico in modo da poter gestire i carichi in assoluta autonomia.

L'impianto elettrico in dotazione è predisposto con domotica di base potendo così personalizzare ogni singolo comando agendo semplicemente sul singolo frutto senza dover effettuare nessuna nuova traccia nelle murature. Le unità abitative sono corredate da impianto videocitofonico con schermo a colori.

## TIPOLOGIE ABITATIVE

---

- › Piano interrato adibito a 40 box auto di varie metrature, servito da ascensore per l'accesso ai piani sovrastanti.
- › Piano terra indicativamente composto da dieci unità immobiliari: due monolocali, sei bilocali divisi in tre diverse composizioni e due trilocali. Tutti gli appartamenti del piano sono dotati di giardino di pertinenza e ampie logge.
- › Piani primo, secondo e terzo indicativamente composti da dieci unità immobiliari per piano, di cui ventiquattro bilocali divisi in quattro diverse composizioni e sei trilocali. Tutti gli appartamenti sono dotati di ampie logge.
- › Piano quarto indicativamente composto da sei unità immobiliari di cui quattro bilocali divisi in due diverse composizioni e due trilocali. Tutti gli appartamenti sono dotati di ampie logge e quattro avranno anche ampi terrazzi.
- › Piano quinto indicativamente composto da quattro unità immobiliari di cui due trilocali e due quadrilocali con doppi servizi. Tutti gli appartamenti sono dotati di ampie logge e terrazzi.

## PARTI CONDOMINIALI

---

Nella progettazione dell'intervento immobiliare sono state ridotte al minimo le parti condominiali dell'edificio così da avere il minor esborso possibile per la manutenzione.

Tutte le luci condominiali di accesso al fabbricato, di distribuzione ai piani nonché dei corselli del piano interrato sono con tecnologia led. Per il rispetto della recente normativa sul contenimento energetico, il complesso è dotato di un importante impianto di produzione di energia elettrica attraverso l'installazione di celle fotovoltaiche. Esse sono poste all'esterno delle balaustre dei loggiati in modo da poter anche oscurare parzialmente le stesse e garantire una maggiore privacy all'interno delle unità immobiliari. L'energia prodotta è destinata all'alimentazione delle parti elettriche condominiali quali illuminazione parti comuni, ascensore, prese di servizio, ecc.

In relazione al veloce sviluppo delle tecnologie sull'efficientamento energetico è in fase di studio la dotazione di impianto di accumulo dell'energia prodotta da riutilizzare per le utenze condominiali e quale impianto di back-up per l'ascensore condominiale anche in assenza della fornitura di energia e la dotazione, su richiesta, di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici nel proprio box e di impianto di accumulo per alimentare il proprio appartamento.

## PERSONALIZZAZIONE DELLE ABITAZIONI

---

La prevendita delle unità immobiliari in corso di costruzione permette ai singoli acquirenti la personalizzazione dell'interno delle stesse con ampia scelta dei materiali e delle colorazioni di pavimentazioni, rivestimenti, sanitari, pitture, accessori e molto altro per poter realizzare ogni singolo ambiente a proprio gradimento.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

---

Nella progettazione dell'edificio sono stati scelti con particolare cura i materiali e gli impianti per ottenere delle unità immobiliari ad altissima prestazione energetica in classe energetica A4 garantendo un elevato comfort interno (zero umidità, temperature calde d'inverno e fresche d'estate).

Altro vantaggio è l'ovvio risparmio in bolletta dovuto ai minori consumi ed il maggior valore dell'immobile in un mercato sempre più orientato a valorizzare le caratteristiche energetiche ed una maggior attenzione all'ambiente.





# ALLEGATO DESCRITTIVO

## DOTAZIONI STANDARD DEL FABBRICATO E UNITÀ IMMOBILIARI

### Fondazioni impermeabili

Il sistema a “vasca bianca” Drytech è l'impermeabilizzazione integrale per le costruzioni sotterranee, in falda o a contatto con i liquidi.

È una struttura singola in calcestruzzo impermeabile con i dettagli sigillati per pressione con resina acrilica espandente. Impermeabilizzazione e struttura coincidono: la struttura è l'impermeabilizzazione. L'impermeabilizzazione è integrale, solida e garantita.



### Giardini Pensili

A ulteriore protezione della guaina dei giardini pensili è stato posizionato un rivestimento in pannelli rigidi di polistirene espanso sinterizzato. Oltre che a proteggere la guaina, questo rivestimento garantisce una miglior gestione dell'irrigazione dei giardini pensili posti al piano terreno.



### Tamponature esterne

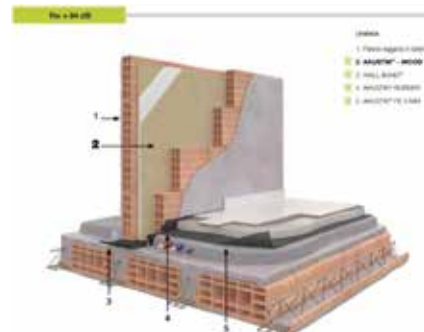
Blocco in laterizio porizzato con fori saturati con polistirene additivato di grafite Neopor® di BASF ad incastro verticale a secco e foratura > 60%.

Il blocco posto in opera, presenta centralmente una striscia orizzontale di materiale isolante avente lo scopo di isolare termicamente il giunto di malta orizzontale. Trasmissione della parete con malta tradizionale e intonaco tradizionale ( $W/m^2K$ ) 0,165.



### Divisori tra appartamenti

L'eccellente isolamento termo-acustico tra unità immobiliari viene realizzato in doppia muratura con interposto un pannello costituito dall'accoppiamento di due pannelli in fibra di legno pressata (densità 250 Kg/m<sup>3</sup>) con un pannello in fibra di poliestere (densità 30 Kg/m<sup>3</sup>).



### Porte interne

Porte lisce VENUS o similari disponibili in disegni e colorazioni diverse per rispondere sia ad un gusto tradizionale che ad un arredamento più contemporaneo.

Innovativo sistema di monoblocco con controtelaio, dedicato alla realizzazione di vani finestra, dove il sistema di oscuramento è l'avvolgibile. Il sistema di ispezione esterna, studiato e pensato per una facile ed intuitiva operatività di manutenzione anche ai non addetti ai lavori, permette un totale occultamento del cassonetto a vantaggio dell'estetica. Guide e cornici in alluminio rifiniscono internamente il vano senza compromettere minimamente le proprietà termiche; infatti, il monoblocco rimane completamente isolato sia acusticamente che termicamente anche nella parte inferiore, dove è previsto l'alloggiamento di bancali con interposizione di taglio termico. Per questa soluzione è prevista la predisposizione di alloggiamento del serramento in posizione di mezzera. Il tutto è realizzato su misura in EPS "Neopor", completo di rullo e supporti. Il monoblocco è predisposto per l'eventuale inserimento della zanzariera a scomparsa.



Installazione dell'impianto da incasso Mitsubishi plug&play/full electric per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di ACS.

Una soluzione completa dalle dimensioni compatte, per un'installazione esterna non invasiva e progettata per ridurre gli spazi tecnici nei condomini di nuova generazione.



Sanitari Gemma 2 di Ceramica Dolomite, linea giovane e dinamica ricca di combinazioni complete per la stanza da bagno (sanitari distanziati o filo muro, a terra o sospesi, lavabi a colonna, semicolonna o a terra). Rubinetterie hansgrohe Focus a maniglia ergonomica.



Linea Vimar Arké Round, prodotta con materiali selezionati come il Reflex e il Tecnopolimero verniciato, dallo stile contemporaneo (angoli curvi e leggera bombatura). In alternativa la linea Meross compatibile con Google, Amazon Alexa e Smart Thing.

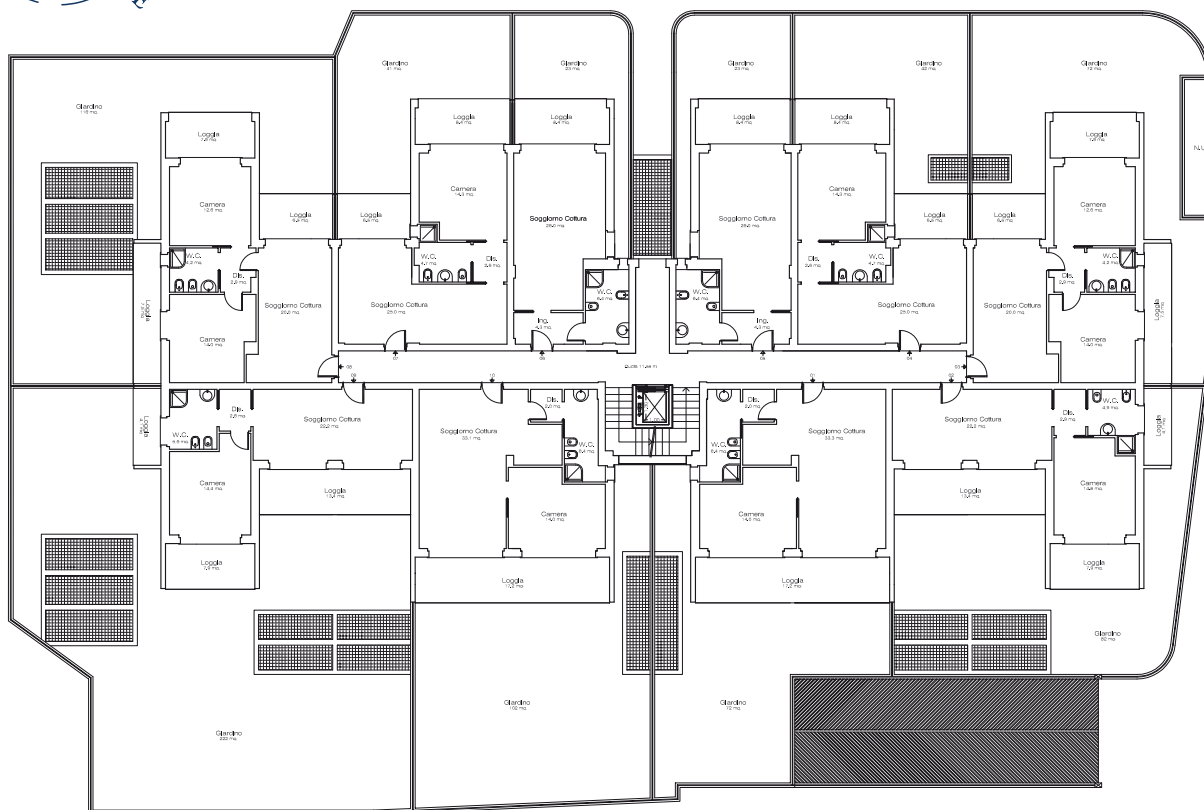
La balaustina fotovoltaica abbinata ed integra gli elementi per la produzione di energia elettrica ad un parziale oscuramento del parapetto delle logge garantendo maggiore privacy all'interno delle singole unità immobiliari.





## LATO VIA COMO

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo - Secondo - Terzo



## LATO MARE



# Villa Elena



IMMOBILIARE STELLA s.r.l.

Borghetto Santo Spirito (SV) Piazza Libertà 5r

Tel. (+39) 335.12.10.873 • e-mail: immobiliarestellasrl@gmail.com