

Gli Ulivi di Flà

E' UNA REALIZZAZIONE COSTRUZIONI PIETRA 2.0 SRLS



DESCRIZIONE GENERALE DELLA COSTRUZIONE

Comune di LOANO (SV) via delle Fornaci 27

Permesso a costruire n°22/2024

Complesso immobiliare ad uso residenziale:

- unità abitative n° 11
- posti auto n°11
- cantine n°11

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella completa demolizione dell'edificio attualmente esistente e realizzazione di nuovo fabbricato consistente in una palazzina di 3 piani per un totale di 11 unità abitative dotate di giardini privati, ampie terrazze e un piano interrato adibito a cantine. Nell'area condominiale saranno realizzati posti auto privati. Naturalmente il complesso sarà incorniciato da zone verdi.



2. LA PROGETTAZIONE SECONDO CRITERI ANTISISMICI

La costruzione è stata progettata in ottemperanza alle nuove normative antisismiche, che prevedono verifiche preventive circa il sito della costruzione e verifiche delle strutture circa l'adeguatezza alle sollecitazioni sismiche.

3. LA COSTRUZIONE IN CLASSE A+

Costruire in classe A+ significa assicurare un comfort abitativo di altissimo livello con elevata efficienza energetica, mediante l'utilizzo di energie rinnovabili quali la luce solare, attraverso impianti di tipo fotovoltaico. Le condizioni interne di temperatura e umidità dell'abitazione devono essere ottimali nell'arco di tutto l'anno, onde evitare sbalzi stagionali dannosi alla salute.

4. IL COMFORT ABITATIVO

Il piacere di stare in casa deriva anche da accorgimenti tecnici nella costruzione: indubbiamente le pareti esterne dotate di termo-cappotto garantiscono isolamento dal freddo come dal caldo eccessivo. Inoltre l'isolamento di pareti, soffitti e tramezze interne contribuisce, insieme agli impianti, a dotare l'abitazione di un comfort d'alto livello.

5. IL COMFORT ACUSTICO

Lo studio accurato dell'involucro esterno, delle pareti interne e degli impianti sarà mirato all'abbattimento dell'inquinamento acustico e prevederà l'uso di materassini interpiano e la scelta di serramenti, portoncini e impianti idrico-sanitari realizzati in materiali silenziosi.

6. DOMOTICA (con possibilità di espansione a proprio desiderio e necessità)

Ogni singola unità abitativa sarà dotata di impianto domotico, con l'opportunità di operare su attivazione e spegnimento degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, illuminazione interna ed esterna.

7. QUANDO GLI OPTIONAL DIVENTANO QUOTIDIANITA'

Ogni alloggio sarà inoltre dotato di accortezze che renderanno ancora più confortevole ed economico il vostro abitare:

1. **1,2 kw di fotovoltaico ad alloggio.**
2. **Impianto di illuminazione degli alloggi mediante l'utilizzo di LED.**
3. **Tapparelle elettriche** in alluminio coibentate, motorizzate e domotizzate.

L'INTERVENTO

L'operazione è curata in tutti i minimi dettagli, dalla demolizione alla ricostruzione si guarda agli aspetti portanti, ma non si tralasciano i dettagli: nulla è lasciato al caso!

- **SCAVI**

Lo scavo di sbancamento in terreno di media compattezza, verrà eseguito con mezzi idonei fino alla profondità ottimale, al fine di trovare il terreno consistente per la posa delle fondazioni, secondo le indicazioni della direzione lavori e del geologo. All'interno dello scavo sarà gettato uno strato di circa 10 cm di calcestruzzo magrone per l'allettamento del piano di posa delle fondazioni.

- **FONDAZIONI**

La tipologia strutturale delle fondazioni è subordinata alle caratteristiche geotecniche, stratigrafiche, idrogeologiche e morfologiche del luogo in cui verrà realizzato l'intervento ed in considerazione della tipologia costruttiva del manufatto. Il dimensionamento delle fondazioni sarà finalizzato a contenere la pressione di contatto fondazione-terreno sotto i valori ammissibili indicati nella relazione geologica.

- **STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA**

La struttura portante sarà eseguita in conformità alle leggi vigenti, secondo il relativo progetto approvato dalle strutture. Essa sarà costituita da un'ossatura di pilastri e travi in cemento armato, fondazioni su travi rovesci e solai pieni in c.a.

- **TETTO, BALCONI e TERRAZZI**

La **copertura a falde** sarà realizzata mediante orditura in legno lamellare a vista sbiancato e isolante in lana di roccia, al fine di ottenere un isolamento in classe A+. La lastra di copertura sarà realizzata in tegole.

Per quanto concerne i **balconi** si procederà prima al rivestimento impermeabile mediante fornitura e messa in opera in doppia mano (ciascuna dello spessore di 1mm a rullo o pennello) di rivestimento impermeabile cementizio polimero modificato ad elevata elasticità, come Plastivo 180 Volteco o prodotto con pari o superiori caratteristiche. Per i **terrazzi** si procederà con



impermeabilizzazione di tutte le parti piane e dei risvolti con fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione cementizia bicomponente Aquascud 420 Volteco con caratteristiche di elasticità, avente permeabilità nulla sino alla pressione di 1 atm, temperature di esercizio comprese tra -20°C e +60°C.

In un secondo momento si procederà alla posa della pavimentazione.

- **MURI PERIMETRALI**

I muri perimetrali saranno realizzati in mattoni Poroton. All'esterno verrà realizzato termo-cappotto in lana di roccia da 8 cm al fine di ottenere un isolamento termico in classe A+ nonché isolamento acustico. In un sistema a cappotto, il materiale isolante ricopre il ruolo più importante. Lo scopo principale dell'isolamento termico in edilizia è contenere il calore all'interno degli edifici durante la stagione fredda: gli isolanti, contraddistinti da un'elevata resistenza al passaggio del calore, soddisfano a pieno questo tipo di obiettivo, garantendo all'utente finale ottime condizioni di benessere termico ed anche un risparmio energetico.

- **DIVISORI INTERNI E TRAMEZZE DI TIPO A SECCO**

I divisori interni tra gli alloggi e tra gli alloggi e le parti condominiali saranno in doppia parete in cartongesso con la seconda lastra DIAMANT* con interposta lana di roccia al fine di ottenere un isolamento termico in classe A+ nonché isolamento acustico. Le tramezze interne agli alloggi saranno realizzate in doppia parete a secco.

*Lastra ad altissima resistenza meccanica, resistente all'umidità e antincendio, costituita da un nucleo di gesso armato con fibre minerali con superfici e bordi longitudinali rivestiti di speciale cartone perfettamente aderente. La lastra è estremamente robusta, versatile e resistente all'umidità essendo stata sottoposta a un trattamento specifico per limitare l'assorbimento dell'umidità dell'aria.

- **APPARECCHIATURE IGIENICO-SANITARIE E IMPIANTO IDRAULICO**

Distribuzione idrosanitaria con tubazioni in polietilene multistrato coibentato con sistema press-fitting o a collettore con due valvole a sfera a contatore e rubinetto a incasso di intercezione ad ogni appartamento.

Realizzazione di colonne di scarico con tubazioni in polipropilene (sistema silenziato negli alloggi).

Ventilazione dei locali igienici senza finestra eseguita mediante una tubazione di esalazione e relativa applicazione di una ventola d'aspirazione proporzionata al volume del vano.

Bagni in ceramica bianca, completi di vaso e bidet, piatto doccia su misura e box in cristallo 6mm. La rubinetteria di bidet, lavabo e doccia sarà a monocomando.

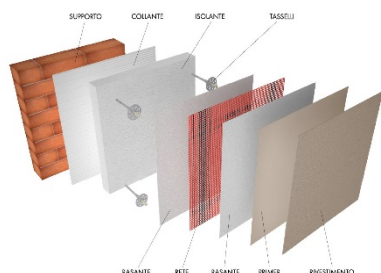
Predisposizione attacco lavatrice e angolo cottura.

- **ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO DEI SOLAI**

L'isolamento acustico dei rumori di calpestio e l'isolamento termico dei solai sarà realizzato mediante stesura di materassino isolante tipo **Fonostop Duo (Index)** o similari, isolante acustico dei rumori di calpestio, costituito da una lamina fonoimpedente accoppiata ad un tessuto non tessuto fonoresiliente in fibra di poliestere, posato su sottofondo alleggerito termoisolante premiscelato cementizio a base di polistirolo pronto all'uso.

- **TINTEGGIATURE**

INTERNI: Tinteggiatura interna dei soffitti e delle pareti, eseguita con una mano di fissativo e due mani di tinta bianco traspirante e lavabile.



ESTERNI: nella rasatura sarà annegata la rete di armatura in fibra di vetro per sistemi a cappotto. A finitura intonachino per esterni, con caratteristiche di elevata permeabilità al vapore acqueo, basso assorbimento d'acqua, e bassa ritenzione dello sporco

- **IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA.**

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà autonomo per ogni singolo alloggio in pompa di calore: sistema multisplit in pompa di calore SAMSUNG con unità interne dotate di sistema WindFree e Wi-Fi integrato, per il controllo da remoto di ogni unità interna.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita da un sistema autonomo in pompe di calore: scaldacqua a pompa di calore tipo ARISTON NUOS. Resistenza elettrica integrativa in funzione boost, con possibilità di programmazione oraria dei prelievi.

- **IMPIANTO ELETTRICO, DI ILLUMINAZIONE E VIDEOCITOFONO**

Per i singoli alloggi vedi ALLEGATO A

Parti Comuni Condominiali

Impianto di messa a terra con almeno nr.1 pozzetto ispezionabile e nodo equipotenziale da installarsi nei pressi del quadro elettrico condominiale (vicino utenze ENEL).

Colonne montanti elettriche, Tv, luce scale e videocitofoni.

Impianto luce scale con pulsanti illuminati e temporizzatore.

Punti luce illuminazione vialetti esterni condominiali.

- **IMPIANTO TV E SATELLITE.**

- **SISTEMI DI SICUREZZA**

1. Predisposizione impianto antintrusione

- **RINGHIERE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE**

I parapetti dei balconi verranno realizzati in acciaio zincato verniciato a caldo, ancorati al frontalino di cemento armato, corrimano superiore a sezione circolare, piantoni verticali, disegno a discrezione dell'impresa.



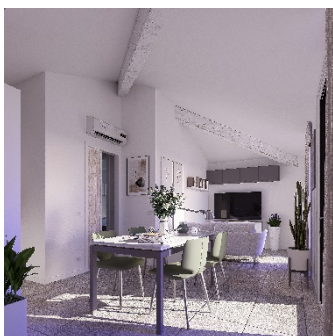
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI**

Finestre e porte finestre saranno in PVC in massa con taglio termico, vetrocamera di sicurezza, basso emissivi.

Portoncini di sicurezza per ingresso appartamenti conformi alla normativa antintrusione.

Fornitura di porte interne anta battente o scorrevole, tamburate, laccate a pannelli pantografati, ferramenta cromo satinata, telaio in legno, coprifili in legno.

- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTO BAGNO**



I pavimenti interni degli alloggi e il rivestimento del bagno verranno realizzati in gres porcellanato nei formati 60x60 e/o 60x120. Il rivestimento del bagno sarà realizzato a boiserie altezza 120cm, eccetto la parte doccia che sarà piastrellata con il suo multiplo fino al soffione.

- **SISTEMAZIONE ESTERNA DEL COMPLESSO**

La sistemazione delle parti esterne sarà realizzata secondo le indicazioni dell'architetto paesaggista. Le delimitazioni delle corsie d'accesso, muretti di recinzioni e percorsi pedonali saranno realizzati con murature in calcestruzzo, anche armate e con getti a vista. Gli ingressi condominiali del piano terreno, la suddivisione tra proprietà private e quella delle proprietà private con la strada comunale saranno delimitate mediante recinzione. Ove sono previste aree verdi, la piantumazione verrà effettuata direttamente nel terreno; la tipologia di piante sarà in relazione alle richieste dell'ufficio tecnico comunale.

In prossimità dell'ingresso pedonale condominiale sarà posizionata la cassetta postale.



- **CORTI ALLOGGI PIANO TERRA**

Nelle corti private degli appartamenti a piano terra si provvederà alla stesura e modellazione del terreno coltivo, compresa la fornitura della relativa terra vegetale. L'impresa costruttrice provvederà alla piantumazione di piante per siepe a delimitazione delle aree stesse esclusa la semina a prato e/o stesura di manto erboso e relativi impianti di irrigazione. Sarà cura dell'impresa portare all'esterno nei giardini privati del piano terra, sia un punto acqua sia un punto elettrico, con relativo pozzetto, a cui sarà possibile allacciarsi per la realizzazione di un eventuale impianto di irrigazione e di illuminazione.

- **CANTINE**

Il complesso è dotato di 11 cantine pertinenziali agli alloggi, che saranno realizzate nel locale interrato adiacente al fabbricato.

- **POSTI AUTO ESTERNI**



Il complesso è dotato di 11 posti auto esclusivi parzialmente coperti pertinenziali agli alloggi. Le pensiline a copertura dei posti auto verranno utilizzate per l'alloggiamento dei pannelli fotovoltaici dedicati al complesso. L'ingresso avverrà tramite cancello motorizzato.

Note

L'impresa e la Direzione dei Lavori si riservano di variare i materiali sopra descritti con altri equivalenti in base alle esigenze del momento, alle migliorie progettuali da apportare in corso d'opera e alle certificazioni da richiedere ai fornitori.

In ogni caso la prestazione energetica del sistema edificio-impianto sarà certificata in classe "A" secondo il metodo di calcolo Regione Liguria.

Tutte le caratteristiche nelle scelte dei materiali, disposizioni generali, dettagli costruttivi ecc. relativi agli esterni ed alle parti comuni competono esclusivamente alla D.L. che potrà introdurre anche all'interno degli appartamenti le modifiche eventualmente necessarie per motivi tecnici.

Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura (pavimenti e rivestimenti, porte interne) e predisporre le disposizioni che desidera all'interno del suo appartamento prendendo gli opportuni accordi per iscritto con l'Ufficio Tecnico, sia per l'esecuzione che per il pagamento di eventuali supplementi. Le modifiche rispetto ai disegni di progetto devono essere sottoposte alla D.L. che potrà non autorizzare se arrecano pregiudizio alla stabilità della casa o alla tranquillità degli altri condomini, o qualora risultino difformi rispetto alle normative vigenti. Nessuna responsabilità sarà assunta dalla D.L. per i materiali extra-capitolato e per modifiche alla disposizione tipo.

Lo studio dell'arredamento e la rilevazione delle misure dovrà avvenire dopo l'esecuzione degli intonaci e posa dei rivestimenti.

Loano, lì

COSTRUZIONI PIETRA 2.0 srls.....

SIG.