

DISCIPLINARE TECNICO

Azure

Bari - Torre a mare



Descrizione del progetto

L'intervento proposto interessa un lotto di forma trapezoidale di circa 3.205 mq sito in Bari-Torre a Mare, con accesso da strada privata di via della Marina 1/A, su cui insistono due fabbricati, identificati catastalmente nel NCEU del Comune di Bari al Foglio 3 Particelle 811-813.

Urbanisticamente il lotto ricade in area tipizzata "Aree di espansione di tipo C3" e, per una piccola porzione triangolare a nord, in "Viabilità di P.R.G."

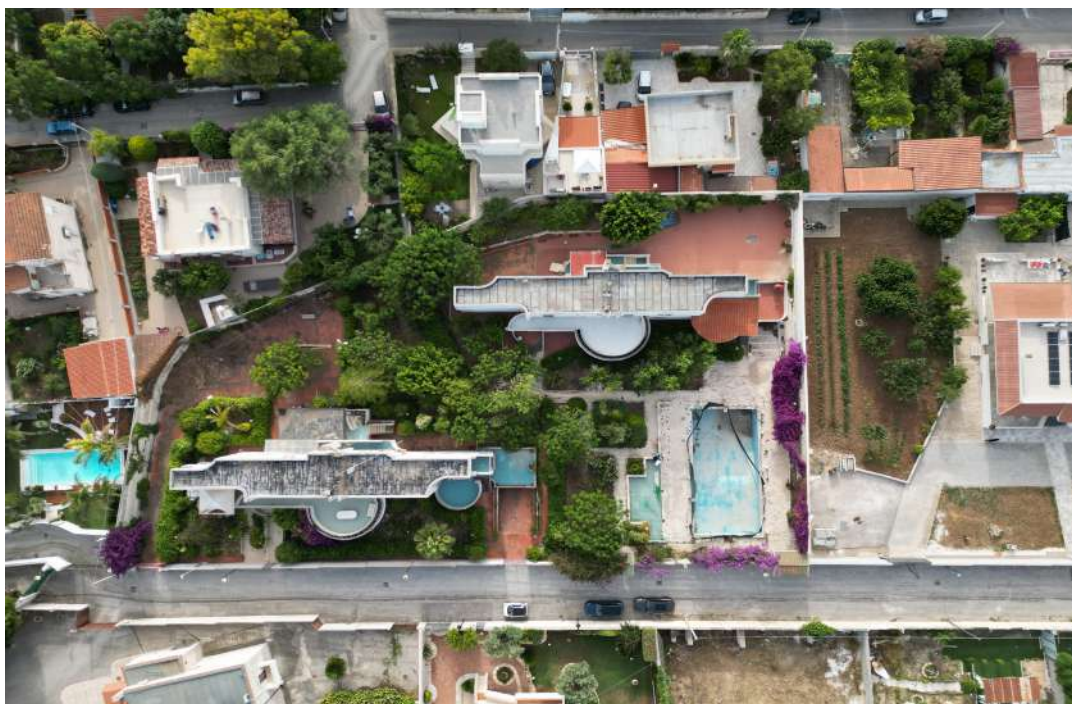
Secondo il vigente P.P.T.R., inoltre, il lotto ricade nei "Territori Costieri", in quanto sito ad una distanza inferiore a 300 m dalla costa e non rientra tra le aree escluse dalla disciplina paesaggistica di cui all'art. 38 della D.G.C. n. 6/2022.

Pertanto, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e art. 90 delle NTA del PPTR, il progetto è stato assoggettato ad autorizzazione paesaggistica ottenuta in data 05/2024 (prot.2603550/2024).

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamenti volumetrici da classificarsi, secondo l'art. 3 comma D del D.P.R. 380/01, come intervento di ristrutturazione edilizia seguendo i criteri delle norme antisismiche.

In particolare, si prevede la demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti e la ricostruzione di due schiere di case bifamiliari, con l'utilizzo di bonus volumetrici dettati dal protocollo Itaca e dalla Legge Romani. La ricostruzione verrà realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla L.R. 13/2008 (protocollo ITACA residenziale Regione Puglia), ovvero l'edificio acquisirà un punteggio pari o superiore a 3 nello strumento di valutazione previsto dalla stessa legge. Verrà assicurata una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di legge.

SCAVI, STRUTTURE E MURATURE



Scavi e Fondazioni

La quota del piano di posa delle strutture di fondazione è raggiunta con sbancamento del terreno ricadente nella sagoma dello scavo.

Il materiale rimosso, opportunamente analizzato e preparato, verrà Le fondazioni sono realizzate con una platea in conglomerato cementizio armato dello spessore di 30 cm, su un letto di magrone adagiato sul fondo dello sbancamento, sulla superficie del banco di roccia emerso dallo scavo.

Al piano interrato, lungo tutto il perimetro esterno sono disposti i setti in calcestruzzo armato a diretto contatto con il terreno dello scavo, a protezione dell'intercapedine dal sedime.





Strutture portanti e antisismiche

Tutta la struttura in elevazione è composta da un sistema indipendente di telai piani di pilastri e travi con interposti solai in laterocemento, realizzati con travetti precompressi, pignatte in laterizio forato e una caldana.

I collegamenti verticali sono assicurati da una rampa di scale realizzata con una soletta rampante, in calcestruzzo armato.

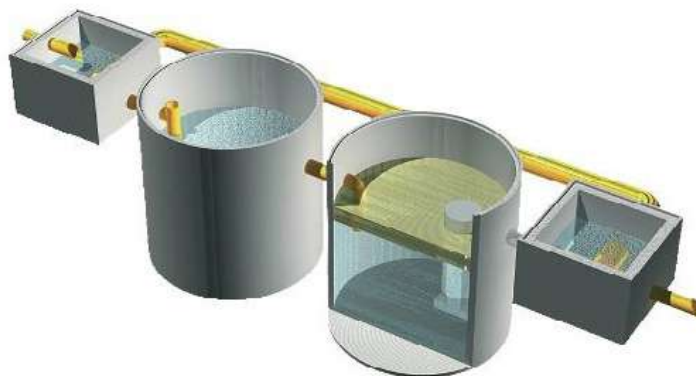
Tutti i materiali sono sottoposti alle prove prescritte dalla legislazione vigente presso uno dei laboratori autorizzati, al fine di ottenere la massima garanzia sulla stabilità delle opere.

La progettazione della struttura rispetta i criteri antisismici secondo le prescrizioni della normativa tecnica di riferimento.

Raccolta e recupero acque meteoriche

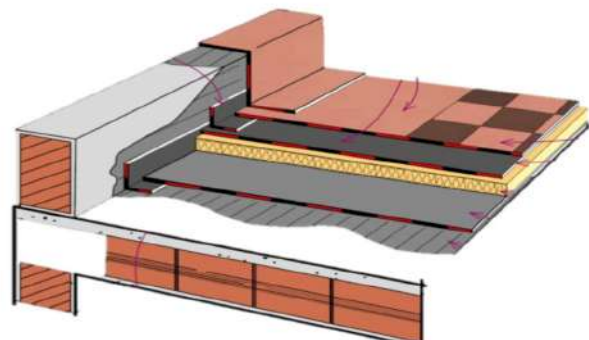
E' previsto il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle superfici di copertura sia a verde che lastricate, da destinare ad uso irriguo.

Il fabbricato prevede la raccolta e il riutilizzo delle acque grigie provenienti dalle docce e dai lavabo mediante una rete duale per le acque nere (scarico WC) e la raccolta delle acque grigie. La raccolta, il trattamento e lo stoccaggio di entrambi gli impianti avverranno mediante opportuni serbatoi e apparecchiature posti in locali tecnici posti al piano interrato per ciascun blocco delle unità abitative.



Umidità di risalita

Gli interrati delle ville sono isolati rispetto alle risalite di umidità dal terreno mediante opportuni manti impermeabilizzanti.



Pareti esterne

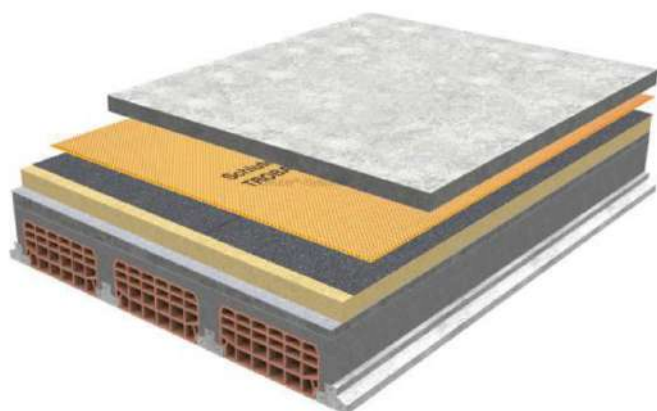
Le murature esterne di tamponamento delle unità abitative sono costituite da blocchi di calcestruzzo alleggerito del tipo «Ytong». Le tramezzature interne degli ambienti delle unità immobiliari sono realizzate con laterizi forati e/o tufelle dello spessore rinveniente da progetto. Le murature di divisione tra appartamenti confinanti sono realizzate con una doppia foderia di blocchi e interposto materassino fonoisolante per impedire la trasmissione di suoni e rumori tra le unità abitative.



Coibentazioni e isolanti

Le coibentazioni oggetto di messa in opera sono eseguite in ottemperanza della legge 10/91, ai D.L.192/05 e successivo 311/06, in materia di isolamento termico e prestazioni energetiche degli edifici, per quanto applicabili perché vigenti. Sono dimensionate in modo da raggiungere la classe NZEB di prestazione energetica.

Al fine di raggiungere il livello di fonoisolamento delle unità immobiliari in classe globale III, previsto dalla normativa vigente in materia di isolamento acustico, si adottano tutti gli accorgimenti prescritti.



FINITURE



Pavimentazioni esterne e coperture

Le pavimentazioni delle pertinenze esterne delle ville sono in piastrelle antisdrucchiolo ed antigelive di formato medio in gres porcellanato o similare a scelta' della D.L., previa realizzazione di idoneo massetto, sottofondo e strato di impermeabilizzazione a base cementizia. L'impermeabilizzazione è garantita da una guaina in polietilene.

- Sulle superfici carrabili e pedonabili è posata una pavimentazione drenante in masselli autobloccanti in calcestruzzo tipo Vibrotek Drenotek r o similare, di colore chiaro.
- Sono state previste 2 tipologie di copertura: una lastricata e una copertura a tetto verde.
- A livello condominiale le superfici di copertura, ad esclusione dei tetti verdi, verranno trattate con vernici bianche ad alta riflettanza.
- Sulle superfici carrabili e pedonabili è posata una pavimentazione drenante in masselli autobloccanti in calcestruzzo tipo Vibrotek, Drenotek o similare, di colore chiaro.
- Il piano quarto presenta una copertura a tetto verde sulla quale si prevede anche l'installazione di un impianto fotovoltaico per ogni singolo, appartamento.



Pavimentazioni interne

CERAMICA - GRES PORCELLANATO

La pavimentazione di tutti i vani abitabili e dei bagni è in ceramica, gres porcellanato scelti dal capitolato messo a disposizione dall'impresa del tipo (Iris, Marazzi o similare). Per i pavimenti i formati saranno 15*90 – 20*120 – 60*60 – 75*75 – 30*90. Per i rivestimenti i formati saranno 30*90- 25*76 in diverse colorazioni ed effetti (legno-marmo-pietra ecc.) I battiscopa perimetrali sono anch'essi in gres porcellanato in sintonia con la tonalità del pavimento. Al di sotto della pavimentazione viene apposto un materassino fonoassorbente e fonoisolante che va risvoltato lungo i bordi sulle pareti verticali fin sotto il battiscopa.



Pavimentazioni Interne

PARQUET

La pavimentazione della zona giorno può essere rivestita anche con parquet di essenza Rovere con diverse colorazioni e venatura scelti dal capitolato messo a disposizione dall'impresa del tipo (Skema, Garbelotto o similare). I battiscopa perimetrali sono anch'essi in parquet in sintonia con la tonalità del pavimento. Al di sotto della pavimentazione viene apposto un materassino fonoassorbente e fonoisolante che va risvoltato lungo i bordi sulle pareti verticali fin sotto il battiscopa.



Rivestimenti interni ed esterni

Il rivestimento interno del bagno ha altezza fino a m 2,40 e è formato da piastrelle, posate su intonaco grezzo a base cementizia spianato perfettamente a piombo, di gres porcellanato o ceramica monocottura di prima scelta e delle migliori marche (Marazzi, Iris o similari) di medio formato, selezionate dall'acquirente tra quelle messe a disposizione presso gli show-room che verranno indicati dal costruttore.

Per quanto concerne la parte esterna, l'intera intonacatura delle facciate (torrioni scale compresi) con malta a base di calce, leggermente frattazzata e finitura di colore bianco escludendo l'utilizzo di qualsivoglia rivestimento come disposto dalla direttiva paesaggistica;



Infissi

Le finestre e le porte-finestre forniti saranno con profili a taglio termico in alluminio di colore marrone all'esterno, spessore min 70 mm, valore di trasmittanza U_f pari a $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$. Gli infissi saranno provvisti di vetrocamera con gas argon e trattamento basso emissivo, spessore min. 20 mm (4+12+4), valore di 8.

I sistemi di apertura saranno a battente, a ribalta o alzante scorrevole, come da progetto.



Porte interne ed esterne

Le porte a separazione dei vani, sono del tipo a pannelli lisci, tamburate, laminate, da scegliere sul capitolato predisposto dall'impresa. Il numero ed il tipo dipenderanno dalla tipologia, e comunque verrà indicato nella piantina da allegare al compromesso di vendita. Sono previste porte a scomparsa (tipo Scigno o similare) per unità abitativa.

La porta d'ingresso sarà del tipo blindata, tipo HIBRY 4.0 della DIERRE o similari, realizzata con controtelaio in acciaio sp. 20/10 e telaio in lamiera zincata sp. 20/10; cerniere a scomparsa; anta in acciaio con doppia lamiera elettrozincata; coibentazione interna con poliuretano espanso ad alta densità per isolamento termico; serratura a gestione elettronica e manuale; 6 rostri e 2 deviatori. Classe di sicurezza 3.



Sanitari

Ciascuno dei bagni è dotato di:

vaso, bidet e lavabo a semicolonna in vetrochina di colore bianco delle migliori marche (Ideal Standard, Duravit e analoghe)

rubinetteria per lavabo, bidet e doccia, con gruppo miscelatore delle migliori marche (Grohe, Zizzeri o similari);

piatto doccia in mineralite di dimensioni standard (per i formati fuori capitolato è dovuta l'eventuale differenza fra i prezzi di listino);

Tutti i componenti di cui sopra potranno essere scelti in un campionario esposto presso lo showroom indicato dell'impresa.



IMPIANTI TECNOLOGICI



Impianto fotovoltaico

Gli impianti fotovoltaici sono posizionati sul piano copertura (16 impianti da 1,5 kW, con 10 pannelli fotovoltaici) al servizio degli appartamenti. Per la tipologia dei moduli la scelta, di carattere prevalentemente commerciale, ha portato ad individuare moduli standard con 144 celle, di dimensioni 2280x1130 mm e potenza di picco pari a 550 Wp in silicio policristallino. Gli inverter (5 da 1,0 kW) sono posizionati nei vani tecnici di ciascuna unità abitativa.



Impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'impianto di termorefrigerazione in ciascuna unità è gestito da un termostato digitale la cui regolazione è finalizzata all'ottimizzazione del risparmio energetico ed del comfort in ogni ambiente. Il sistema consente di selezionare la modalità operativa per l'ambiente (riscaldamento, raffrescamento o automatica) impostando la temperatura desiderata.

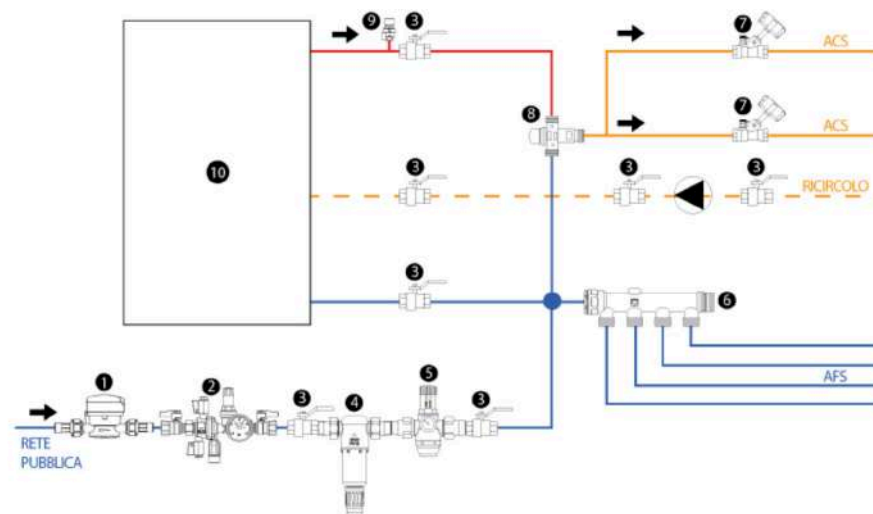
A livello tecnico, l'impianto di termorefrigerazione è di tipo autonomo ed è composto da un generatore a pompa di calore splittata tra unità



Impianto idrico sanitario

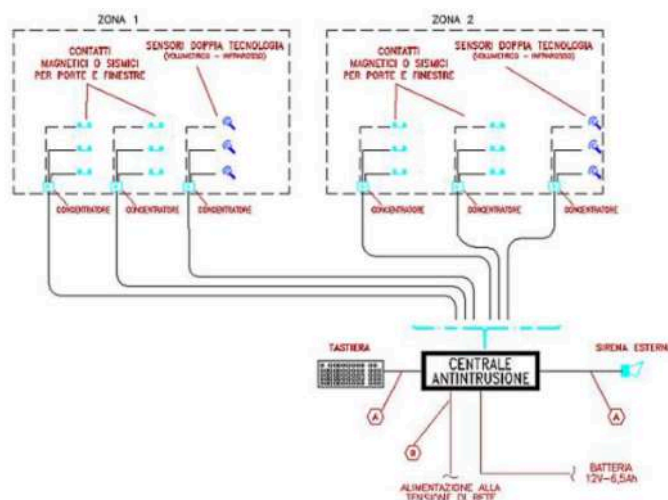
L'impianto di distribuzione acqua calda e fredda, sottotraccia in tubazione PVC per uso sanitario, sono previsti impianti di adduzione e scarico per lavatrice, lavastoviglie e lavello, oltre ad un punto acqua sui balconi e nei giardini.

Sono previsti sistemi di riduzione di flusso e controllo di portata e della temperatura dell'acqua mediante l'installazione di apparecchiature a basso consumo d'acqua che garantiscano le portate misurate secondo le UNI EN 816 e UNI EN 15091.



Impianto antintrusione

La predisposizione di ogni unità abitativa è costituita da una rete sottotraccia di tubazioni in PVC flessibile autoestinguente per il collegamento di n°1 centrale a parete da installare in opportuna posizione;



Impianto video-citofonico

E' realizzato un impianto di videocitofonia centralizzato, costituito da 1 postazione esterna e 1 interna a ogni unità. La linea di alimentazione del sistema videocitofonico viene derivata dal quadro generale delle parti comuni. La linea di collegamento dati per la parte audio / video segue i percorsi paralleli in tubazioni diverse da quelle adoperate per la posa delle linee elettriche. Le postazioni interne sono del tipo da remoto per consentire la risposta anche se fuori sede.

Inoltre, ai fini della distribuzione dei servizi di dati e fonia dal piano terra sono installate le montanti per i piani.

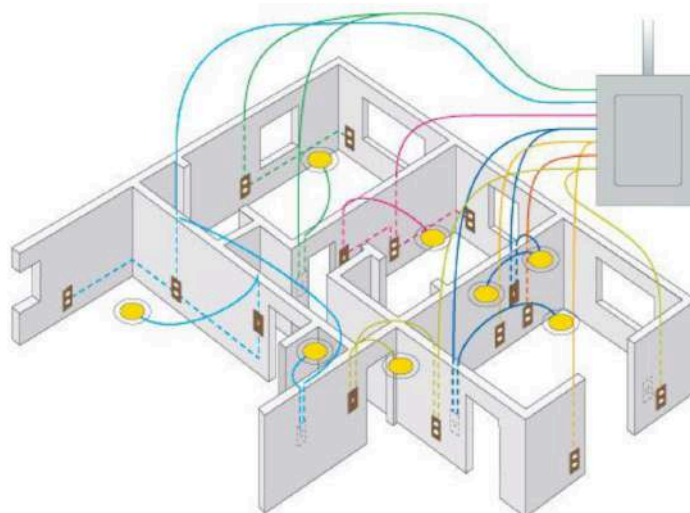


Impianto elettrico

L'impianto elettrico delle unità immobiliari è alimentato dal contabilizzatore di energia del distributore di rete alloggiato al piano terra, mediante una montante che si attesta al quadro alloggio. Nel quadro alloggio sono previste 3 partenze elettriche protette con interruttore magneto termico (F.M., luce), con a monte un interruttore differenziale detto "salvavita". Le prese F.M. hanno protezione generale differenziale e sono sia del tipo multistandard UNEL 10/16 A e sia bipasso a poli allineati da 10/16 A. Il grado di protezione delle singole prese è idoneo all'ambiente di installazione.

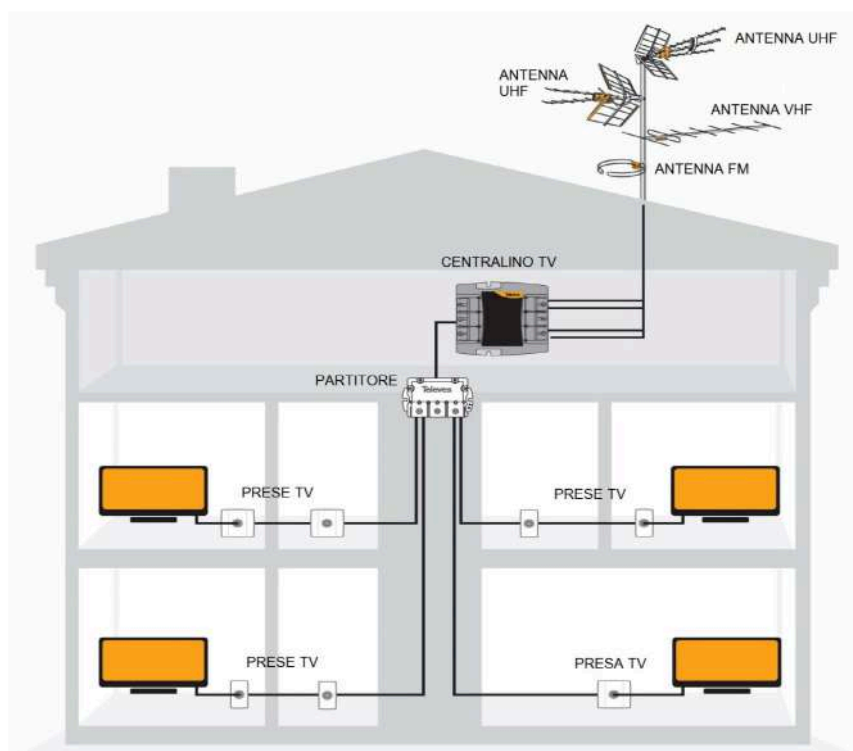
L'impianto di terra è tale da garantire una resistenza elettrica che soddisfi i requisiti richiesti dalle norme vigenti in materia. L'impianto elettrico dovrà , comunque, essere eseguito in conformità a quanto prescritto dal vigente D.M. 37/08 e s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni ENEL e con riferimento alle norme CEI o UNI. Tutti i materiali e le apparecchiature sono muniti del contrassegno del marchio di qualità (IMQ).

Ogni unità immobiliare è equipaggiata con le dotazioni ai fini della classificazione a livello 3 secondo quanto definito dalla Norma CEI 64-8/3: sono previste n°24 prese, n°11 punti luce e n°2 prese TV. Tutti i nuclei dell'impianto dell'appartamento sono del tipo Biticino «Living now» o di linea e marca di analoga qualità. Le placche di protezione sono in plastica termoformata in tinta a scelta della D.L. sono previste per ogni vano 4 punti presa di corrente, di cui una multistandard, 1 punto luce centrale. Nei vani di servizio si installeranno 1 presa bivalente, 1 punto luce centrale e 1 punto luce a servizio degli specchi nei bagni. La cucina è corredata da 1 punto luce centrale e 5 punti presa corrente per elettrodomestici multistandard. Viene installato su ciascun balcone/terrazzo e sul patio esterno 1 punto luce e 1 punto presa corrente del tipo protetto dall'acqua di classe IP 54 e 1 punto presa tv. Infine in ogni unità abitativa sono installate 2 lampade di emergenza a Led da incasso di marca Beghelli o similari una nella zona giorno e 1 nella zona notte. La predisposizione di ogni unità abitativa è costituita da una rete sottotraccia di tubazioni in PVC flessibile autoestinguente per il collegamento di n°1 centrale a parete da installare in opportuna posizione.



Impianto multiservizi

Con l'articolo 135-bis che la Legge 164/2014 ha introdotto nel testo unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) viene disposto l'obbligo per tutti i casi di edifici residenziali di nuova costruzione di realizzare una Infrastruttura fisica Multiservizio passiva. L'Infrastruttura fisica Multiservizio passiva è composta da cavidotti, scatole di derivazione in quantità adeguata e fibra ottica (multifibra), oltre a CSOE, QDSA (Servizi e Distribuzione), STOA e STOM per raccordare su un unico supporto fisico (fibra ottica) tutti i servizi di telecomunicazione presenti nell'edificio ed in particolare l'impianti telefonico/dati (internet), l'impianto TV terrestre e TV SAT.

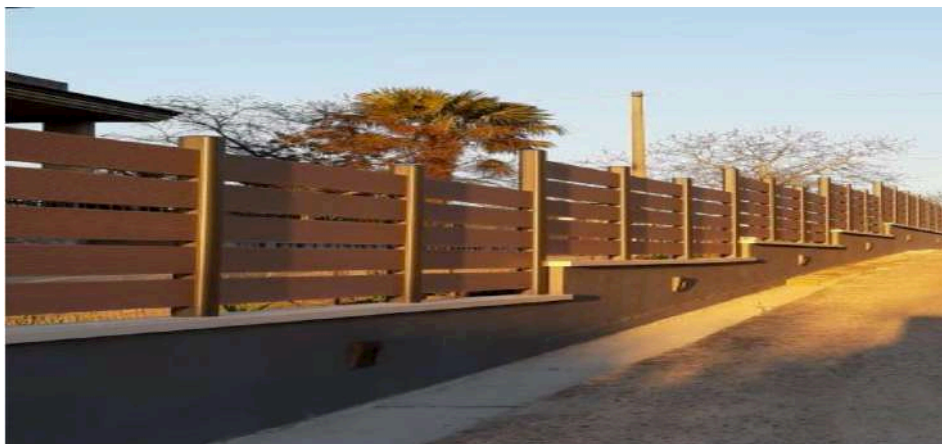


SISTEMAZIONI ESTERNE



Recinzioni e ingressi

Le recinzioni lungo i confini perimetrali del complesso e del singolo lotto, sono realizzate con finiture indicate dal progettista.



Colonnine di ricarica

In riferimento al D.P.R. 380/01, all'art. 58 del RET PULIA, ed all'art. 1 bis del Dlgs 192/2005 come modificato dal Dlgs 48/2020 essendo il progetto una nuova costruzione prevede la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun parcheggio scoperto.



Opere condominiali

L'area parking è dotata di colonnine di ricarica di macchine elettriche e di uno spazio utilizzato per il parcheggio di biciclette. Le aree a verde sono piantumate esclusivamente con specie tipiche del territorio in cui è inserito il complesso. Le aree si dividono in aree verdi a prato, aree verdi con arbusti e/o siepi e aree verdi con alberature.

Nelle pertinenze dell'edificio sono inoltre previsti spazi attrezzati per:

- favorire momenti di sosta e l'aggregazione per gli inquilini tramite l'installazione di attrezzature quali panchine, gazebo e/o tavoli da esterno;
- permettere attività ludico ricreative.

Nelle aree comuni condominiali è scelto un tipo di illuminazione in grado di garantire i livelli di illuminamento.

Oltre il 40% dell'area libera del lotto non destinata a parcheggio, sarà destinata a verde, con un indice di piantumazione pari 1 albero ogni 100 mq di lotto libero con specie autoctone.



Opere da realizzare a cure dell'impresa ma a carico dell'acquirente

Energia Elettrica, Acquedotto, Linee telefoniche- wi-fi

Sarà cura dell'impresa eseguire le opere edili occorrenti ad allacciare il complesso immobiliare alle linee pubbliche di acqua, fogna, energia elettrica e linea telefonica, con il relativo espletamento delle pratiche necessarie presso l'ACQUEDOTTO, l'E.N.E.L. e la TIM.

Le spese per tali opere sono a carico dell'acquirente.

Di seguito vengono così riepilogate:

Spese per allacciamento ACQUA

Spese per l'allacciamento E.N.E.L.

Spese per allacciamento TIM

sono inoltre a cura di ogni cliente gli oneri per l'intestazione, notarili e catastali.

Inoltre oneri per la redazione del regolamento condominiale e tabelle millesimali.

Al termine dei lavori verrà consegnato ad ogni cliente «il libretto del fabbricato» a firma di tutti i progettisti e D.L. che riporterà tutte le procedure che dovranno essere scrupolosamente seguite al fine di garantire i dovuti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che accompagneranno la vita del fabbricato per conservarne le caratteristiche prestazionali.

Sicurezza cantiere

Al fine di adempiere a quanto previsto dalle vigenti norme di sicurezza sui cantieri e luoghi di lavori in genere, le eventuali visite presso il cantiere da parte degli acquirenti dovranno essere preventivamente autorizzate dal costruttore allo scopo di adottare in tempo utile i necessari provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità dei visitatori e degli operatori presenti in cantiere.



Norme generali

I lavori sono eseguiti a regola d'arte adottando le regole della buona tecnica ed adottando materiali di prima scelta. Il presente preliminare ha lo scopo di dare un'idea sulla classe di realizzazione del fabbricato.

Tutte le alternative contenute nel presente disciplinare s'intendono a facoltà della parte promittente venditrice, la quale può, in sede esecutiva, effettuare scelte diverse da quanto sopra descritte, purché sempre finalizzate ad una migliore riuscita formale e tecnica delle opere.

Nel caso ciò avvenga, nessuna argomentazione contraria può essere portata dagli acquirenti che sin d'ora accettano, senza riserva alcuna, quanto sopra detto. Le scelte definitive sulla scelta dei materiali, riguardanti le finiture esterne e le parti comuni, nell'ambito delle possibili soluzioni proposte in questo capitolato, sono adottate dalla Direzione dei Lavori in funzione della definizione architettonica dell'immobile.

Tutto quanto non espressamente previsto e menzionato nel presente disciplinare è demandato alle scelte progettuali dei professionisti nelle rispettive attribuzioni e competenze. Tutte le richieste di modifiche al presente disciplinare, da parte degli acquirenti, devono essere tempestivamente richieste per iscritto e, se accettate e concordate con la società venditrice, sono eseguite previo il pagamento del corrispettivo pattuito.



INVESTMENT GROUP