

RELAZIONE E DESCRIZIONE OPERE

SOMMARIO:

PREMESSA

- 1) NOTE GENERALI
- 2) PARTICOLARI TECNICO STRUTTURALI
- 3) INTONACI - TINTEGGIATURE
- 4) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- 5) SOGLIE - DAVANZALI - BATTISCOPIA
- 6) SCARICHI - SFIATI - CANNE FUMARIE - FOGNATURE
- 7) GRONDAIE - PLUVIALI
- 8) ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI
- 9) SERRAMENTI
- 10) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE
- 11) IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO-SANITARIO
- 12) IMPIANTO ELETTRICO
- 13) SISTEMAZIONI ESTERNE

PREMESSA

Per tutti i lavori necessari, atti a dare l'opera compiuta, si intende sempre comprensivo tutto ciò che, pur non essendo specificato, risulti necessario, secondo le buone regole dell'arte, a dare le opere e le forniture finite, funzionanti e idonee all'uso cui sono destinate.

La parte alienante, per il tramite della Direzione Lavori si riserva la facoltà di introdurre nelle opere, all'atto esecutivo, quelle varianti, stralci e/o ampliamenti, che riterrà opportune e/o saranno imposte dalle Autorità competenti, sia sotto il profilo tecnico che quello estetico, senza che venga compromessa la funzionalità dell'edificio e senza che ne consegua alcun diritto del promissario acquirente a compensi o indennizzi di sorta.

1) NOTE GENERALI

L'area su cui sorge l'intervento si colloca in un contesto tranquillo e riservato, lontano dalle strade trafficate ma vicino a tutti i servizi di primaria importanza: scuola materna, elementare e medie, stazione degli autobus, banca, chiesa, bar, panificio...tutti a portata di una semplice passeggiata. Completano il quadro, la facile accessibilità alle strade di comunicazione al supermercato, alla farmacia, alle poste. Inoltre a soli 10 minuti d'automobile è possibile raggiungere la spiaggia di Eraclea Mare, Caorle e Jesolo.

È prevista la realizzazione di n° 1 edificio residenziale per complessive n° 5 unità abitative disposte 2 al piano terra dotate di ampio giardino in proprietà esclusiva, 3 al piano primo dotate di ampio terrazzo. È prevista inoltre la realizzazione di n° 5 garage al piano terra e n°8 posti auto scoperti in prossimità del piazzale di accesso ai garage .

2) PARTICOLARI TECNICO STRUTTURALI

Fondazioni

Le fondazioni saranno del tipo a platea su pali. Le murature in elevazione saranno dotate di apposito isolamento taglia muro mediante posa di doppia guaina bituminosa.

Strutture portanti in elevazione

Le strutture portanti in elevazione saranno realizzate in struttura a telaio con pilastri e setti in calcestruzzo e murature di tamponamento in cotto da cm 30 posati su letto di malta bastarda , isolamento esterno a cappotto in eps spessore cm 12, intonaco interno spessore cm 1,5. Il tutto a garantire quanto prescritto in materia di contenimento dei consumi energetici di cui alla legge 10/91, e al più recente D.Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Strutture portanti orizzontali

Le strutture portanti orizzontali, costituite da solai tipo “Uni sol” ovvero “Busta” in cls prefabbricati per i solai, travi in cemento armato ricavate nello spessore del solaio e/o estradossate a seconda delle altezze richieste dalle luci di progetto a dai carichi accidentali previsti. Strutture portanti verticali in pilastri e setti in cls.

Murature divisorie

Le murature divisorie dei vari ambienti all'interno delle singole unità abitative saranno realizzati con tramezza forata di laterizio dello spessore di 8cm, posata su striscia di isolante acustico e debitamente intonacata raggiungendo uno spessore complessivo di circa 11,5 cm.

Le murature divisorie tra le unità immobiliari sono composte da una stratigrafia costituita da una doppia parete in laterizio porizzato dello spessore di 12 cm ciascuna, la prima rinzaffata all'interno in intonaco grezzo pari a 1.5 cm con all'interno uno strato di isolante acustico dello spessore di 5 cm. Lo spessore complessivo è di 35cm. Il tutto nel rispetto della normativa di riferimento.

Copertura

La copertura piana sarà costituita da solaio in latero cemento con dimensioni derivanti da progetto strutturale, opportunamente coibentato con pannello in fibra di legno, e/o lana di roccia, e/o polistirene estruso dello spessore di cm 20. I vari strati di isolamento avranno una densità tale al fine di ottimizzare al massimo lo sfasamento termico e isolamento acustico. Manto di copertura in doppia guaina la seconda riflettente antifuoco e apposite scossaline di protezione sui muri perimetrali, in alluminio.

3) Intonaci e Tinteggiature

Gli intonaci interni alle abitazioni saranno finiti al “civile”, eseguiti con materiali preconfezionati del tipo intonaco Pratico Grigolin. Saranno adottati provvedimenti per evitare le fessurazioni di distacco sulle superfici interne dei muri; a tale scopo sarà posta in opera, sotto intonaco una retina di plastica di cucitura.

La tinteggiatura di soffitti e pareti sarà eseguita a tre mani con semi lavabile traspirante, tinta bianca. Tinteggiatura interna, in tutti i locali abitabili.

Le pareti esterne dell'edificio saranno tinteggiate con pittura silossanica, di colore bianco o pastello secondo indicazioni della DD.LL.

4) Pavimenti e Rivestimenti

Reparto giorno, disimpegno e camere

piastrelle in gres porcellanato con dimensioni a scelta 30x60cm, 50x50 cm, 60x60cm, modelli Marazzi o similari di varie colorazioni.

Bagni e servizi

piastrelle in gres porcellanato come sopra; pogglioli e marciapiedi con mattonelle in gres porcellanato a tutto impasto non gelive dimensioni a scelta della DD.LL.

Rivestimenti parietali

nei bagni per H=1.20 e nelle docce per H=2.40 in piastrelle in gres porcellanato con dimensioni max 60X120.

5) Soglie – Davanzali - Battiscopa

Le soglie e i davanzali di finestre e porte finestre saranno in marmo resina o Trani a scelta della DD.LL dello spessore di cm 3 per le soglie e cm 6 sul frontale dei davanzali.

I battiscopa interno alle abitazioni saranno posti in legno ramino laccato bianco mm.70x10 o a scelta del cliente, in tutti i locali degli alloggi.

Lungo il perimetro dei pogglioli e marciapiedi lungo il fabbricato, sono previsti battiscopa in gres porcellanato a scelta della DD.LL.

6) Scarichi – Sfiati – Canne fumarie - Fognature

Per lo scarico delle acque degli apparecchi sono previste colonne in polipropilene insonorizzato a tre strati con innesto a bicchiere con guarnizione di tenuta, complete di braghe, curve e pezzi speciali e quant'altro necessario per un perfetto funzionamento tipo "GEBERIT SILENT" avvolte con guaina anti rumore, divise per le acque nere (d=110) e per le acque bianche (d=75) e sfiati (d=50).

Il collegamento tra i sifoni di scarico degli apparecchi e le colonne principali, sarà eseguito sempre mediante le tubazioni in plastica nera tipo "GEBERIT". Ogni cucina sarà dotata di canna per la ventilazione forzata in PVC di sezione interna d=125 escluso l'aspiratore.

L'impianto di fognatura sarà realizzato secondo le prescrizioni Piave Servizi.

7) Grondaie e Pluviali

Le grondaie e le scossaline saranno realizzate in alluminio di sviluppo adeguato di colore a scelta della DD.LL..

Le tubazioni pluviali saranno esterne in alluminio.

8) Isolamenti e impermeabilizzazioni

L'impermeabilizzazione allo spiccato delle murature di cotto dalle fondazioni sarà realizzata mediante doppio strato di guaina bituminosa su letto di malta cementizia.

Isolamento muratura

Le murature saranno isolate mediante formazione di cappotto in eps da cm 12.

Isolamento copertura

Verrà realizzato disponendo sopra il solaio, pannello in polistirene in doppio strato incrociato per uno spessore complessivo di 20cm.

Isolamento e insonorizzazione solai

Sarà posato su tutti i solai, prima della posa dei pavimenti fra il getto di alleggerito e il pannello dell'impianto di riscaldamento a pavimento, un foglio di ISOLGOMMA da mm 8 o similare quale isolamento acustico tra piano e piano. Sarà posta in opera sopra i massetti alleggeriti e prima della realizzazione dei massetti di sottofondo in sabbia e cemento, anche una fascia angolare lungo le pareti in FONOCCELL o similare. Al piano terra è previsto posa di membrana freno vapore pannello in estruso da cm 3 fra alleggerito e pannello di riscaldamento a pavimento.

9) Serramenti

a) I portoncini di ingresso degli appartamenti saranno del tipo blindato rivestiti internamente con pannelli in legno laccato bianco dello stesso tipo delle porte interne dotati di ghigliottina para freddo, serratura di sicurezza, maniglia e pomolo.

b) Le porte interne saranno costituite da intelaiatura in legno; impiallacciatura in legno laccato bianco opaco, spessore mm.43, munite di ferramenta di portata e chiusura.

I fori di finestra e portafinestra saranno dotati di serramenti in PVC bianco, con traverso inferiore dotato di profilo raccogli condensa, completi di ferramenta di portata, guarnizioni in gomma e vetrocamera triplo vetro con gas basso emissivo; cornici ferma vetro e copri-filo, false casse coibentate e quant'altro necessario per il perfetto funzionamento, con **tapparelle elettriche** di protezione.

Tutti i serramenti saranno predisposti per installazione di zanzariere.

I serramenti rispetteranno la trasmittanza termica massima prevista dalle normative in uso.

Ogni locale adibito a camera e soggiorno, sarà predisposto per sistema di ventilazione controllata e filtrazione dell'aria con recupero di calore puntuale modello FLOW COMPACT della ditta HELTY o similare.

10) Impianto di riscaldamento

L'impianto comprenderà tutte le opere ed apparecchiature inerenti la produzione e la distribuzione di acqua calda per usi igienici e domestici compresi i pannelli radianti a pavimento con sviluppo e quindi con emissività conforme alla relazione di calcolo termotecnico.

L'impianto sarà a circolazione forzata con collettori complanari alloggiati in apposite cassette ispezionabili, indipendente per ogni abitazione con pompa di calore modello BAXI con predisposizione aria condizionata (zona giorno e un punto nella zona notte).

11) Impianto idrico ed igienico sanitario con pompa di calore.

L'impianto idrico-sanitario comprenderà: tubazioni per acqua calda e fredda in PVC, opportunamente isolate, reti di scarico in plastica nera (polietilene rigido resistente a +100 gradi c. , agli acidi, agli urti, all'invecchiamento, tipo acquaterm o similari).

Pompa di calore modello BAXI.

a) Cucina attacco acqua calda e fredda per lavello e per lavastoviglie, e scarichi, il tutto senza rubinetteria.

b) Bagno: sanitari sospesi bianchi marca CATALANO Mod. SFERA piatto doccia con piletta di scarico, rubinetto miscelatore e doccia a telefono ditta Paffoni Mod. Stik; - vaso a sedere in porcellana vetrificata bianca completo di cassetta tipo Geberit o similare (in plastica) da lt. 10 incassata nella muratura, sedile in plastica bianca con coperchio; - bidet in porcellana vetrificata bianca;

12) Impianto elettrico

L'impianto è eseguito e certificato con rigorosa osservanza delle vigenti norme di sicurezza ENPI, CEI-UNEL ed in rispetto delle leggi che regolano la materia, compreso di ogni altro materiale ed onere al fine di rendere l'impianto funzionante e completo in ogni sua parte.

Si specificano alcune caratteristiche generali dell'impianto, ogni alloggio dispone di: impianto apri porta automatico e 1 punto video citofonico, pulsantiera e relativa suoneria; impianto televisivo con ricezione delle reti nazionali e regionali pubbliche e private e relativa amplificazione e derivazione di primaria ditta;

antenna parabolica per la ricezione TV satellitare centralizzata;

ogni unità avrà idonei punti di utenza TV (soggiorno, camere) e telefonico (soggiorno);

lampada esterna a plafoniera;

centralino da incasso di primaria ditta con relativi interruttori per l'impianto di illuminazione e per la forza motrice tarate a regola d'arte, ed un interruttore generale; adeguata messa a terra per ogni impianto;

1 punto luce esterno per ogni alloggio in prossimità dei poggioli;

1 punto luce per ogni vano e sufficienti interruttori e prese al fine di rendere funzionale l'impianto in considerazione degli elettrodomestici di uso comune (lavastoviglie, fornello a induzione, lavatrice ecc.).

Le prese, placche ed interruttori sono della ditta MAPAM linea GEM bianca con placche tecnopolimero colore bianco.

Predisposizione impianto allarme con inserimento dei contatti a serramento.

Formazione di impianto **fotovoltaico potenza Kw/h 2,5 per ogni unità.**

Predisposizione quadro per la fibra ottica.

Il presente capitolato non prevede l'allacciamento GAS poiché i fornelli cucina sono previsti ad INDUZIONE, il riscaldamento e l'acqua sanitaria funzioneranno in POMPA DI CALORE.

13) Sistemazioni esterne

Le recinzioni saranno formate da cordolo in cls con sovrastante recinzione metallica; le divisioni tra i giardini delle unità e i lotti confinanti saranno eseguite in rete metallica zincata plastificata color verde H=cm 100, sorretta da paletti a T in ferro zincato.

I cancelli di accesso sono previsti in ferro zincato verniciato. I vialetti di ingresso alle unità saranno realizzati mediante posa di mattonelle in gres o massello autobloccante in CLS sempre a scelta della DD.LL..

Il piazzale destinato al transito carraio sarà eseguito, previo sbancamento e formazione di sottofondo, in masselli autobloccanti in CLS o similari.

L'area scoperta a giardino verrà sistemata mediante distribuzione di terreno vegetale fino a creare i piani e i dislivelli richiesti dalle planimetrie di progetto e in base alle disposizioni della DD.LL.

Il terreno nei giardini sarà accuratamente fresato, e predisposto per la semina.