

CHIAVARI

Ri Basso



nuova palazzina

descrizione dell'intervento – capitolato

Area d'intervento

La palazzina è dislocata nell'area precedentemente occupata da serre, accessibile tramite una strada privata che si diparte da via Piacenza tra i civici 357 e 359 (Vespa Center), sulla sinistra proveniendo dal centro, proprio in corrispondenza di una fermata dei trasporti urbani.

L'area è totalmente pianeggiante e immersa nel verde. Sono presenti nelle vicinanze altre palazzine basse e moderne, ma - pur trovandoci a pochissima distanza da piazza Negri di Sanfront e praticamente nel centro di Ri Basso – la densità degli immobili è bassa e il traffico dell'adiacente via Piacenza sembra lontanissimo.





Tipologia d'intervento

Si tratta di una singola palazzina di tre piani, suddivisa in sole 18 unità immobiliari di cui 8 trilocali e 10 bilocali (quindi con ampie possibilità di accorpate unità a costituire appartamenti più grandi).

Nel rispetto delle prescrizioni regionali e provinciali relative al regime dell'Entella, non è previsto alcun elemento interrato: anzi il piano più basso è rialzato e poggia su un ampio vespaio aerato a sua volta realizzato sopra le fondazioni in CLS armato a platea continua a forte spessore realizzato secondo le vigenti norme antisismiche che a sua volta lavora su oltre 30 pali di lunghezza fino a 20 metri.

Tre appartamenti bilocali al piano rialzato dispongono di un giardino di proprietà esclusiva, e nell'ampio terreno che circonda la palazzina sono disponibili 31 posti auto e posti moto.

Tutto il progetto è stato sviluppato con un'unica filosofia: utilizzare soluzioni che

- sono all'avanguardia con le attuali tecnologie in ambito impiantistico e tecnologico
- rispettano l'ambiente naturale e i materiali tradizionali
- sono affidabili, sperimentate, non daranno luogo a sorprese sgradite
- consentono il massimo risparmio nelle spese condominiali
- sono qualitativamente ed esteticamente a livello di immobili di pregio (e costo) anche molto superiore

PLANIMETRIA GENERALE INDICATIVA



Per non appesantire l'estetica del contesto a verde, l'area circostante la palazzina sarà recintata con rete metallica solo in corrispondenza del confine col rio Fosso di Ri. Anche i giardini privati, accessibili con rampe di scale dai rispettivi appartamenti, non avranno recinzioni pesanti. In margine alla proprietà, in corrispondenza dello spigolo nord-est, sarà realizzato il manufatto in laterizio, con sportelli aerati in lamiera zincata a norme, per alloggiare i contatori dell'acqua ed uno spazio per i cassonetti della raccolta differenziata, nel sottoscala verranno alloggiati i misuratori del gas.

Adeguatamente coperti da sportelli in lamiera zincata colorata.

L'accesso alla palazzina è previsto con una breve rampa di scale dotata di montascale per disabili a piattaforma, che comunica con l'atrio il quale disimpegna, oltre agli ingressi dei singoli appartamenti

- L'ascensore
- Il vano scale
- Il vano tecnico per l'ascensore e i montanti degli impianti
- Un vano ad contatori Enel

Nel sottotetto sono previste 15 ampie soffitte oltre al locale caldaia e impianti.

Tutti gli appartamenti, compresi quelli al piano rialzato, disporranno di ampi balconi vivibili in corrispondenza delle zone giorno e delle camere da letto principali.

Caratteristiche tecnologiche qualificanti

L'impianto di riscaldamento e produzione Acqua Calda Sanitaria sarà centralizzato e realizzato con una Pompa di Calore HT in serie con due caldaie a condensazione intergate nel gruppo della Robur (primaria ditta che produce in Italia) per garantire risparmio, annullare le possibilità di fermo per guasto, e consentire la produzione di almeno il 20% del fabbisogno di energia tramite fonti rinnovabili.

Contatori per acqua calda e fredda, contabilizzatori di energia per ciascuna unità, e radiatori/termoarredi ad altissima efficienza completano l'impianto.



L'impianto di acqua calda sarà dotato di trattamento con addolcitore.

I serramenti saranno in PVC a taglio termico e vetrocamera.

Grazie alla prestazione energetica globale delle unità immobiliari, ciascuna unità immobiliare dovrebbe ottenere la classificazione regionale in classe A.

Riassunto delle dotazioni tecnologiche più significative delle singole unità immobiliari:

Impianto di ventilazione meccanizzata, di tutte le unità, con recuperatore di calore.

Cassaforte a muro a combinazione.

Miscelatori Hans Grohe Tipo Focus – Presa d'aria obbligatoria dotata di insonorizzazione.

Contabilizzatori – Termostato digitale programmabile illuminato con regolazione al 1/2 grado – Videocitofono a colori programmabile.

Predisposizione per

- impianto di condizionamento con sistema split,
- impianto d'allarme.

Descrizione indicativa delle opere principali

Fondazioni

Data la posizione dell'area interessata, per evitare qualsiasi problematica di sicurezza non sono realizzate opere interrato, nè viene disturbata la stratigrafia geologica esistente con scavi e/o sbancamenti. Le fondazioni a platea continua in CLS ad alto spessore sono realizzate direttamente sul piano di campagna previo livellamento con magrone. Sono inoltre state realizzate 32 palificazioni della profondità massima di 20 metri per garantire la massima stabilità.

Sopra le fondazioni è prevista una intercapedine di circa 1 metro di altezza interna, aerato mediante manufatti in PVC o in lamiera zincata, chiudibili con grate, che assicura un'eccezionale salubrità alla struttura soprastante.

Struttura portante

La struttura portante è in CLS armato secondo le vigenti norme antisismiche.

La soletta di calpestio del piano rialzato, e le successive, sono previste in travetti e pignatte, e getto di completamento in CLS. Ogni soletta è completata da uno strato di materiale isolante e fonoassorbente nel rispetto delle vigenti norme acustiche.

Copertura

La copertura sarà realizzata in latero/cemento adeguatamente coibentato .

Il manto esterno è in tegole tipo marsigliese, con interposta una struttura di pannelli isolanti tipo ISOTEC rivestiti in alluminio, per prevenire infiltrazioni meteoriche e realizzare la ventilazione della copertura.

Tutti i particolari della copertura (scossaline, converse, gronde, pluviali) sono in nuovi materiali tipo rame o PVC pesante per la massima durabilità.

Oltre all'isolamento del manto inclinato è previsto l'isolamento della soletta delle soffitte, in modo da migliorare ulteriormente la coibentazione termina e realizzare l'isolamento acustico anche dell'ultimo piano.

L'illuminazione al corridoio di distribuzione delle soffitte è assicurata da due lucernari Velux apribili, l'accesso alla copertura sarà garantito dal terrazzino a pozzetto realizzato per ospitare l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Tamponamenti

La muratura esterna presenta caratteristiche stratigrafiche tali da consentire comunque il raggiungimento della classe energetica A, essendo realizzata a cassa vuota (a partire dall'esterno: intonaco , laterizio, isolamento e camera d'aria, laterizio da 12cm, intonaco) le strutture in calcestruzzo angolare sono inoltre state rivestite con cappotto per eliminare i ponti termici.

Ogni potenziale ponte termico è opportunamente isolato verso l'esterno.

La muratura di divisione tra appartamenti è in laterizi da 8/12 cm in doppio strato con interposto materiale isolante e fonoassorbente.

Le tramezze interne sono in laterizi da 8 cm.

Per la massima fruibilità delle murature e per il massimo confort, non saranno impiegati nè gasbeton nè pannelli di cartongesso o altri materiali leggeri, salvo che per il piano soffitte.

Tutte le pareti esterne sono rifinite in arenino e tinteggiate con materiale ad alta resistenza agli elementi meteorici, e nei cromatismi tradizionali della zona.

Tutte le pareti delle parti comuni sono rifinite a intonaco civile, rasate e tinteggiate.

Tutte le pareti interne degli appartamenti sono rifinite a intonaco civile e rasate.

Le pareti della zona soffitte e dei locali tecnici ivi ubicati sono in blocchetti a vista tinteggiati in bianco.

Impianti esterni

La rete fognaria (acque bianche e nere) in PVC pesante, ha montanti che staccano da circuiti perimetrali interrati, il tutto accessibile mediante pozzetti e chiusini in PVC carrabile.

Impianto di riscaldamento

La generazione di fluido caldo per riscaldamento e Acqua Calda Sanitaria è affidata a un sistema di tre generatori di energia termica combinati in serie, per annullare i disagi dovuti a guasti e/o manutenzione. Il generatore combinato a gas è Robur (prodotto italiano) composto da tre elementi, il primo generatore è una pompa di calore ad alta temperatura (HT) da 38 KW gli altri due sono caldaie a condensazione da 34 KW. L'impianto si completa con accumuli, pompa di ricircolo elettronica, pompa di carico boiler, separatore d'impianto, vasi di espansione, valvole miscelatrici, pompa di ricircolo ACS, sonde di gestione e comando, il tutto connesso da condutture isolate multistrato tipo COMAP.

Ogni unità è dotata di collettore collegato a una centralina cronotermostatica con contabilizzatore di energia; il fluido è distribuito in radiatori in alluminio per massimizzare la resa e la velocità di risposta.

Opzionalmente ai singoli contabilizzatori di energia e alla centrale di controllo dell'impianto di riscaldamento possono essere aggiunti apposite estensioni per consentire il controllo remoto via rete.

Impianto elettrico per le singole unità (indicativo)

Oltre a:

nel vano contatori

n°1 interr. magnetotermico differenziale

nella zona ingresso una centralina del tipo ad incasso completa di

n°1 interr. differenziale generale;

n°1 interr. magnetotermico diff. luce;

n°1 interr. magnetotermico diff. F.M.;

n°1 suoneria a 12V

spazio per alloggiare l'interruttore magnetotermico diff. per il condizionatore

spazio per alloggiare la centralina d'allarme

l'impianto luce – F.M. è composto da:

zona ingresso:

n°1 punto luce deviato

n°1 pulsante con targhetta portanome posta fuori dalla porta d'ingresso

soggiorno:

n°2 punto luce invertito

n°1 prese da 10A

n°1 presa F.M. da 15A

n°1 linea per alimentazione termostato amb.

n°1 presa TV

n°1 presa Telefono

n°1 suoneria ingresso

cucina:

n°1 punto luce interrotto

n°1 punto luce semplice a parete per cappa

n°1 prese da 10A

n°2 prese F.M. da 15A

n°1 presa F.M. da 15A con interr. bipolare per lavastoviglie

disimpegno:

n°1 punto luce invertito

n°1 presa F.M. da 15A

camera matrim.:

n°1 punto luce invertito

n°3 prese da 10A

n°1 presa TV

n°1 presa Telefono

2° camera:

n°1 punto luce invertito

n°3 prese da 10A

n°1 presa TV

n°1 presa Telefono

bagno:

n°1 punto luce interrotto

n°1 punto luce interrotto allo specchio del lavabo

n°1 presa da 10A

n°1 presa F.M. da 15A con interr. bipolare per lavatrice

n°1 tirante con suoneria per vasca o doccia

balconi:

n°1 presa F.M. da 15A IP55

n°1 punto luce interrotto

soffitte:

n°1 presa F.M. da 15A

n°1 punto luce interrotto

Impianto elettrico condominiale (indicativo)

La palazzina sarà dotata di 1 contatore per le parti comuni e di impianto generale di messa a terra composto da dispersori in acciaio zincato entro pozzetti ispezionabili in PVC carrabile, funzionale all'impianto condominiale composto da:

n° 1 punto luce sopra il portoncino d'ingresso, con interruttore crepuscolare

n° 1 presa per montascale

n° 1 punto luce per l'atrio

n° 4 punti luce per ogni sbarco scale, comandati da pulsanti /crepuscolare

n° 1 prese F.M. da 15A per ogni sbarco scale

n° 1 punto luce interrotto IP55 ogni vano tecnico

n° 1 presa F.M. da 15A IP55 per ogni vano tecnico

n° 8 lampade posizionate in facciata per l'illuminazione dell'area esterna e l'illuminazione scenografica della facciata con interruttore crepuscolare compresi corpi illuminanti e lampade a basso consumo.

Quanto sopra oltre ai circuiti elettrici di servizio ai rispettivi impianti facenti capo a un apposito quadro.

Impianto video citofonico

Impianto completo composto da:

corpo esterno completo di impianto telecamera a colori, impianto audio, pulsantiera, illuminazione automatica, apriporta, alimentazione, etc;

Per ogni unità, apparecchio videocitofonico da parete da installare in zona ingresso.

Impianto telefonico

Impianto completo composto da tubazione di raccordo con la rete telefonica comunale, con pozzetti ispezionabili in PVC carrabile; scatola di derivazione per i montanti; circuito ad anello per ogni unità.

Linea dedicata per allarme ascensore.

Impianto d'antenna centralizzata

Installazione di antenna per segnale digitale terrestre in copertura, e predisposizione per antenna satellitare. Distribuzione del segnale alle singole unità, con amplificatori se necessario.

Impianto di condizionamento (predisposizione)

Per ogni unità sono posate le canalizzazioni idrauliche, coibentate ove necessario, di collegamento tra ventilconvettori interni (2 per bilocali, 3 per trilocali) e unità esterna split. E' inoltre posata la canalizzazione per l'alimentazione elettrica a partire dal quadro.

Impianto di allarme (predisposizione)

Per ogni unità sono posate una scatola ad incasso, collegata col quadro, per alloggiare una centralina d'allarme di misure standard, e le canalizzazioni, separate e dedicate, per i connettori di alimentazione a bassa tensione e di segnale, con 1 rilevatore a contatto magnetico per ogni serramento.

Impianto gas

A partire dal sottoscala esterno, chiuso con sportelli di lamiera forata zincata/verniciata, realizzato a norme e secondo le indicazioni dell'ente erogante, posati ovunque all'esterno delle murature con il massimo rispetto dell'estetica dell'edificio, con tubazioni in rame saldato e rubinetto di intercettazione sui terrazzi.

Nelle cucine, foro di aerazione permanente verso l'esterno dotato di griglia di rifinitura, e tubazione di scarico dei fumi della cappa in copertura, con raccordo a filo muro.

Impianto idrico sanitario

Per ogni unità è realizzato un impianto di adduzione dell'acqua a partire dall'armadio per i contatori forniti da Idrotigullio (o tramite contatore unico e contaltri per singola unità). Le tubazioni saranno in multistrato coibentato, all'interno di canalizzazioni in PVC dotate di pozzetti carrabili ove interrate. Gli scarichi orizzontali e le colonne in polietilene marca Geberit sono fonoisolate e coibentate ove necessario, e provviste di condotti di esalazione con sbocco in torrini sulla copertura.

Ogni bagno è dotato di intercettazione generale calda e fredda, Vasca o Piatto doccia di misure adeguate, con braccio saliscendi, Lavabo con colonna, Bidet e Vaso a sedere sospesi con cassetta di scarico a incasso marca tipo Geberit o similare.



Il tutto marca Ideal Standard serie Tesi Classic o marca Vitra serie Proxima, o similare; la rubinetteria prevede ovunque miscelatori monocomando a incasso marca Ideal Standard mod. Connect, o marca Vitra mod. Kandinsky, o similari. Ceramiche Dolomite tipo Gemma 2 e miscelatori Hansgrohe tipo Focus.



Per i bagni è inoltre previsto attacco e scarico per lavatrice, per le cucine attacco e scarico per lavastoviglie e lavatrice se non già presente nel bagno. All'esterno della palazzina sono previsti n. 3 rubinetti con portagomma e pozzetto di scarico nei giardini privati.

Rivestimenti esterni alle unità

Le tipologie di materiali per i rivestimenti esterni, e i loro cromatismi, sono studiati per inserirsi armoniosamente nel contesto tradizionale della zona, valorizzando il più possibile i materiali locali e i colori pastello dalle origini naturali tipici di Liguria.

Il marciapiede di contorno alla palazzina e lo zoccolo di rivestimento della base della muratura sono previsto in lastre in conglomerato cementizio e materiali naturali, o in gres antigelivo e antisdrucchiolo, con colori e sensazioni tattili simili all'ardesia ma senza la sua delicatezza e i suoi problemi di durabilità.

La rampa di scale di accesso al portone di ingresso e le singole rampe di accesso ai giardini privati (alzate, pedate, copertine dei parapetti) sono previste in pietra naturale (tipo Marmo di Carrara) o in gres antigelivo e antisdrucchiolo finitura ardesia. Lo sbarco della rampa e la pavimentazione dell'atrio, dei locali tecnici e dei successivi sbarchi scale sono in piastrelle di gres, come pure i relativi zoccolini.

Rivestimenti interni

Per i bagni sono previste piastrelle in ceramica o gres sino all'altezza di 210/220 cm. I formati e i decori, come pure i pezzi speciali di completamento, sono selezionabili da un catalogo con almeno 3 alternative.

Per tutti i pavimenti delle zone giorno e notte sono del tipo Marazzi Treverk Mood nel formato 15 x 90 cm. con ampia scelta di essenze (Tiglio, Faggio, Rovere, Noce, Mogano); è possibile su richiesta posare parquet prefinito da 10/12mm.

Le soglie delle portefinestre e dei portoncini di accesso saranno in pietra naturale (Marmo di Carrara).

Serramenti

Tutti i locali tecnici avranno serramenti in metallo zincato e verniciato nel rispetto delle normative antincendio e anti infortuni ove richiesto.

Finestre e portefinestre delle unità immobiliari sono previste in PVC a taglio termico rinforzato, per il massimo isolamento termico, acustico e per la massima sicurezza, con vetrocamera. Avvolgibili e cassonetti in PVC pesante ad alto isolamento.

Predisposizione per posa zanzariere.

I portoncini di accesso alle unità sono blindati in classe di sicurezza 2 o superiore, montati su controtelaio metallico e con chiavi antiduplicazione.

Le porte interne alle unità sono in tamburato o MDF laccato, con ferramenta in alluminio satinato – Tipo Ferrero Legno.

Tutti i serramenti saranno bianchi con maniglia cromo-satinata.

Varie

Le ringhiere delle scale sono previste in ferro verniciato in disegno semplice ma elegante.

Sono previste cassette postali in alluminio con chiave nell'atrio.

I contatori dell'energia elettrica sono previsti all'interno dell'edificio in spazi condominiali chiusi, i contatori del gas nel sottoscala esterno condominiale ed i contatori dell'acqua sono previsti in un apposito manufatto in laterizio intonacato, al confine del terreno.

L'area esterna tranne i giardini privati è pavimentata in mattonelle in cls autobloccanti e drenanti, con delimitazione dei parcheggi.

Varianti

Fino al rilascio dell'agibilità, è ampiamente possibile richiedere varianti che interessino la distribuzione dei locali e le finiture, fatta salva la disposizione delle aperture esterne.

Precisazione

Le informazioni sopra riportate sono indicative e possono subire variazioni.

PIANO RIALZATO



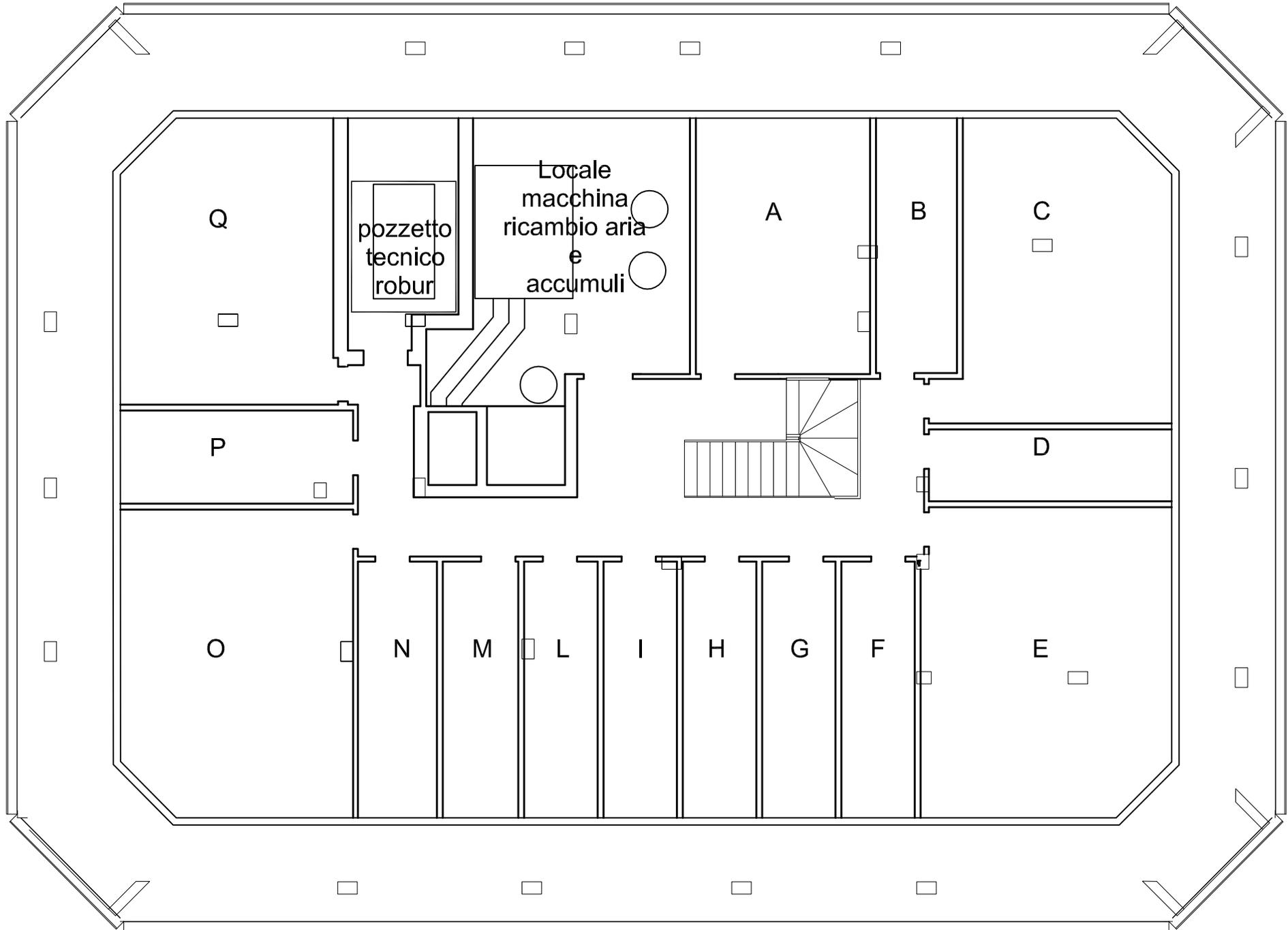
PIANTA PIANO PRIMO



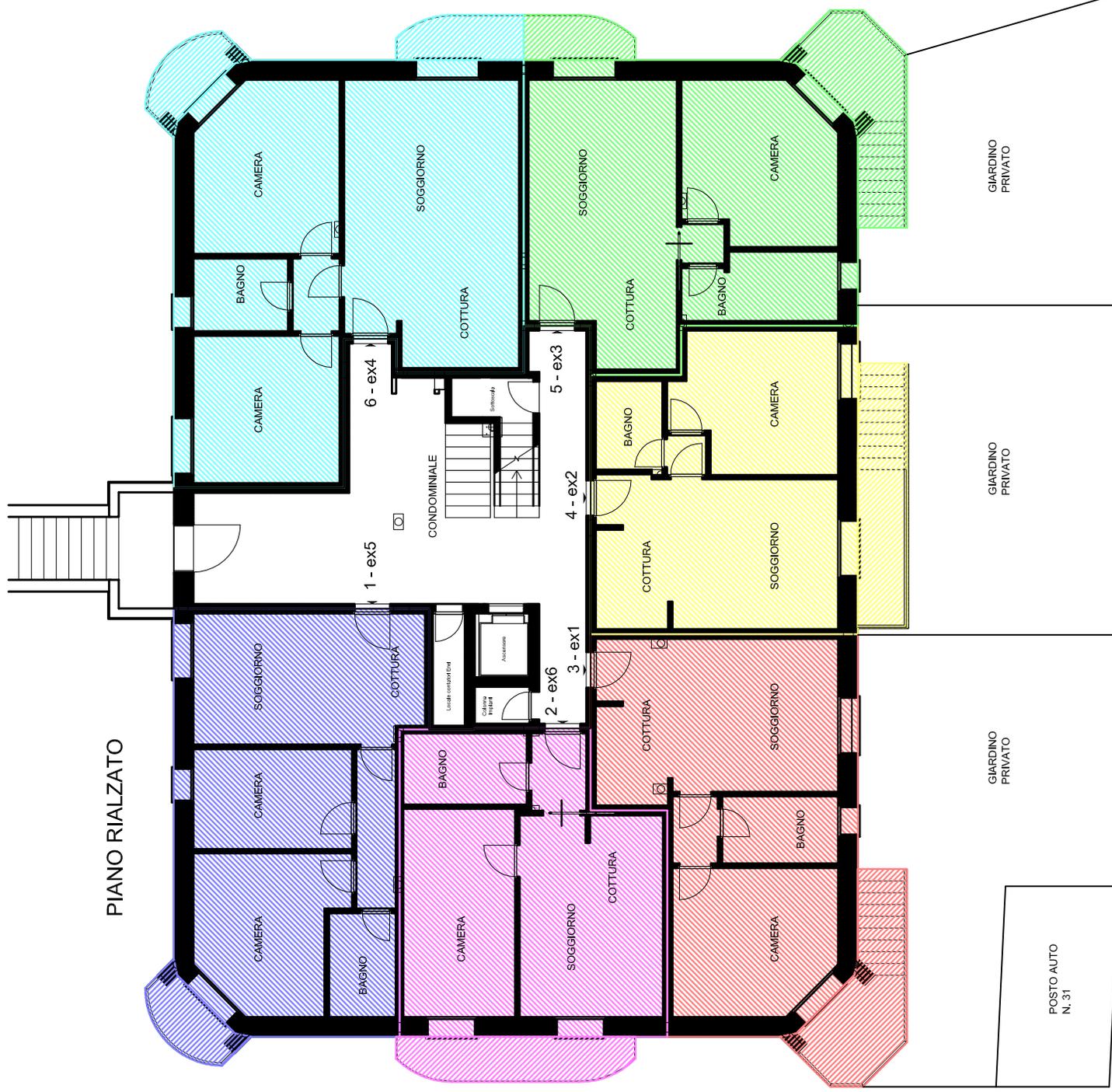
PIANTA PIANO SECONDO

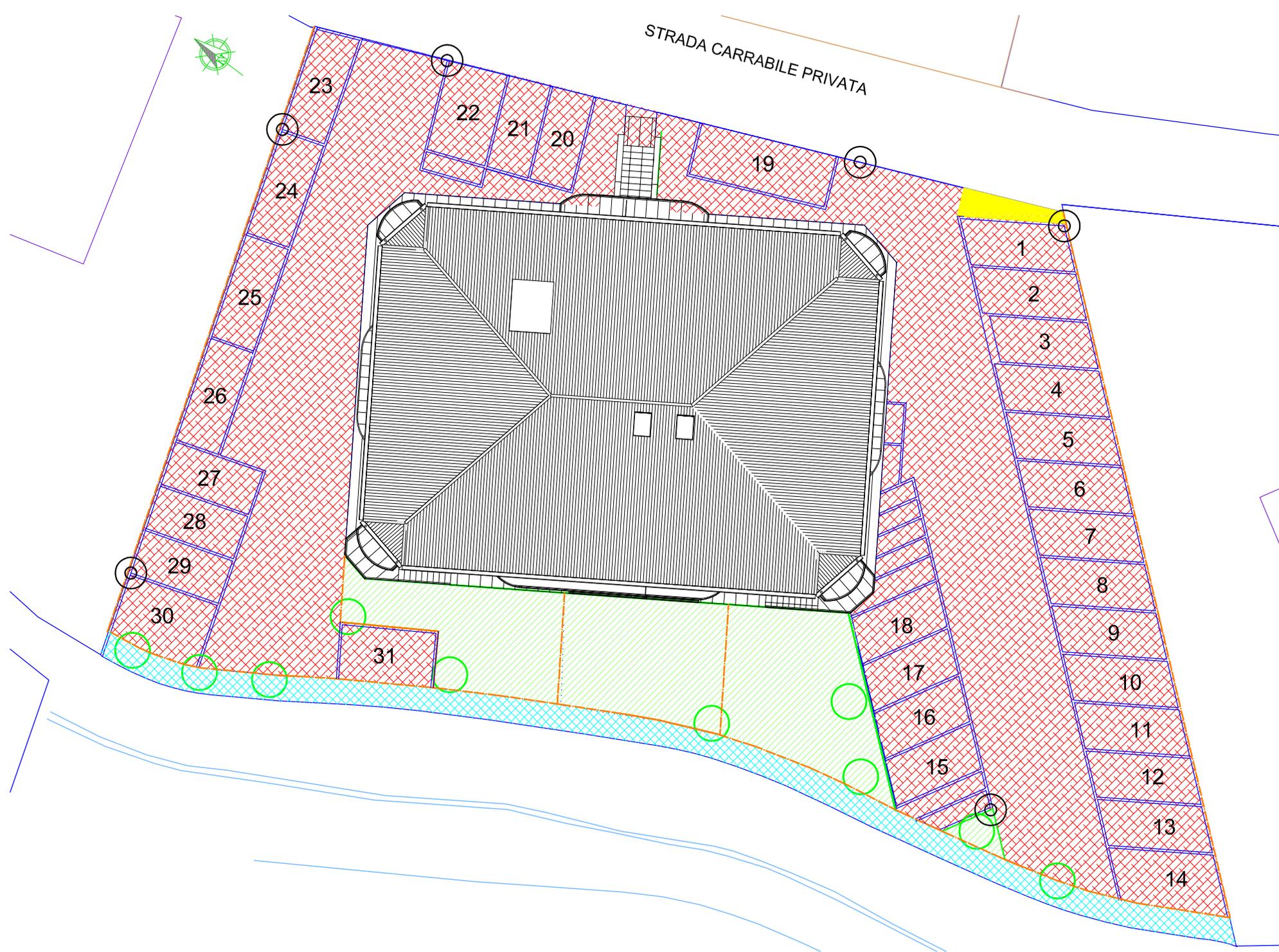


PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANO RIALZATO





PLANIMETRIA GENERALE