REALIZZAZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE

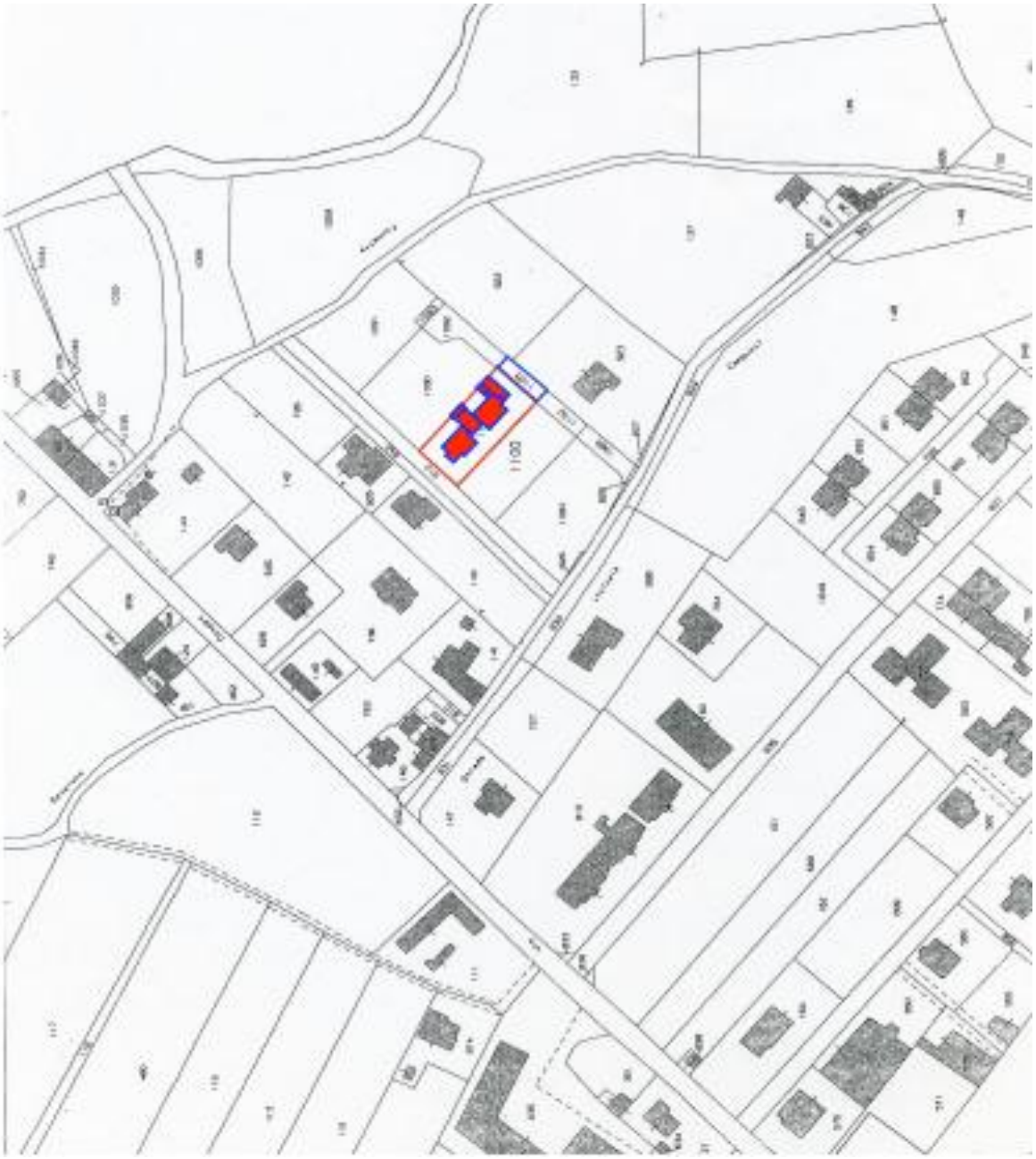
San Daniele del Friuli (UD) – Via Repudio

Proprietario e impresa costruttrice

E.B.
EDILBERTIOLESE
di GATTERI MARIANO e F.lli – snc
EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA – SCAVI E MOVIMENTO TERRA
Via Montello, 2 - 33032 BERTIOLO (UD)
Tel. 0432-917180 - E-mail: info@edilbertiolese.it

PREMESSA

La bifamiliare è ubicata a San Daniele del Friuli (UD) e più precisamente in Via Repudio.
L'area è catastalmente identificata al N.C.T. nel Foglio n°10 con i mappali n°1101-1103.
Le opere consistono nella nuova costruzione di due unità abitative nel rispetto dei parametri legati alla zona di incentivazione alla residenza stabile.



IL PROGETTO

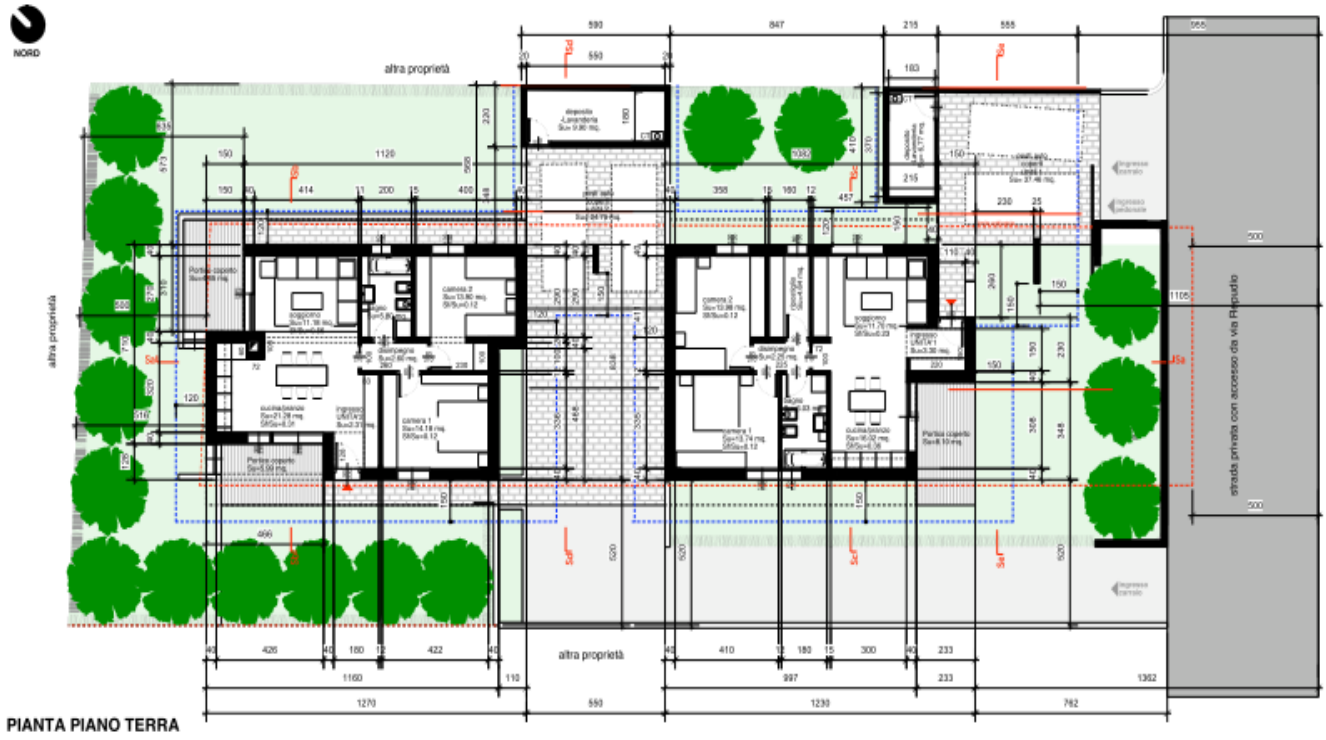
La conformazione del lotto permette la migliore soluzione di progettazione per garantire la totale indipendenza delle singole unità eliminando gli spazi comuni, inoltre la libertà di posizionamento del fabbricato favorisce l'orientamento ottimale all'esposizione alla luce avendo tutto il perimetro libero e per buona parte finestrato.
L'edificio si sviluppa su un unico piano garantendo la massima comodità per l'utilizzo, inoltre la tipologia di copertura è stata scelta per ottimizzare gli spazi esterni ottenendo così la lavanderia e i due posti auto coperti dalla continuazione della copertura stessa.
La distribuzione interna prevede per ognuna delle due unità immobiliari un atrio di ingresso, un ampio soggiorno, cucina con una ampia porta finestra che permette l'accesso sul portico verso il giardino, un disimpegno, due camere, un bagno finestrato con vasca e un ripostiglio.

soluzione A

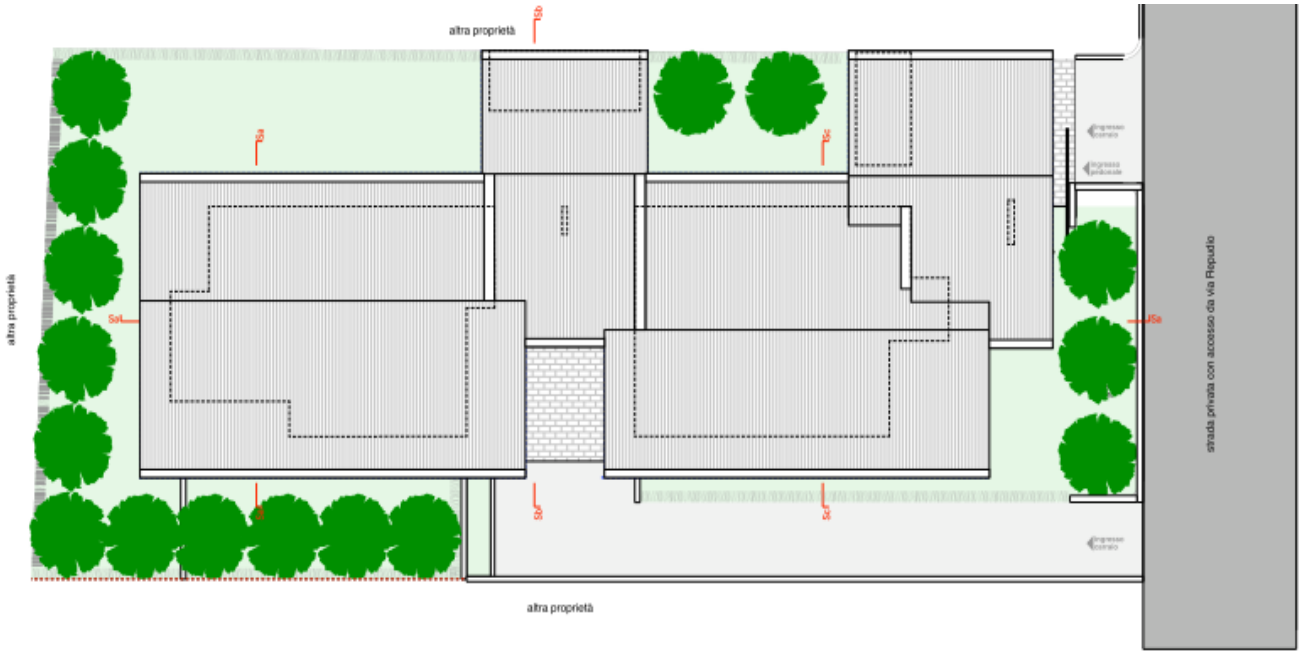
Per i rivestimenti esterni viene proposta una seconda ipotesi (Soluzione B, più onerosa) che va a integrare quella di progetto (Soluzione A), rivestendo parzialmente le pareti esterne in pietra a vista.

soluzione B

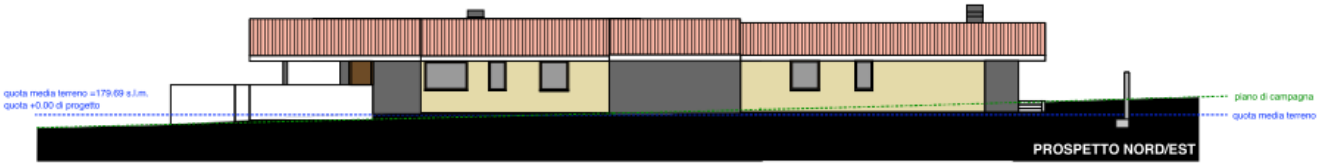
PIANTA PIANO TERRA

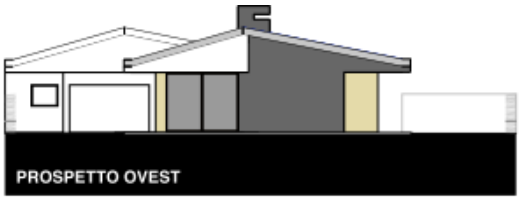


PIANTA COPERTURA

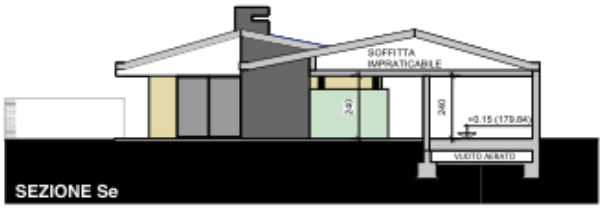


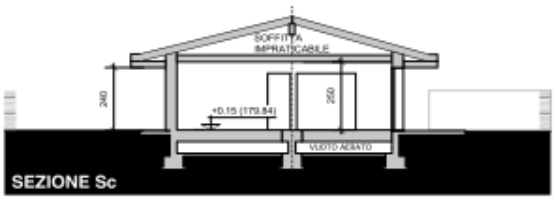
PROSPETTI





SEZIONI



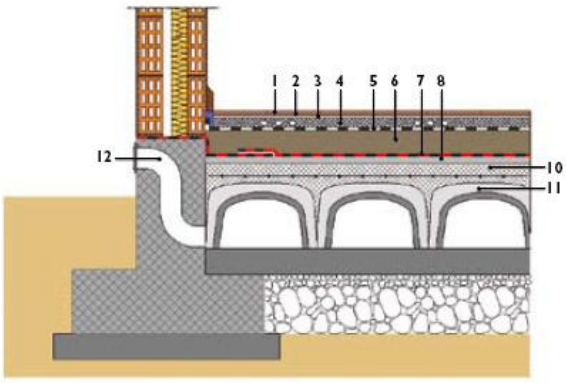


CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Gli interventi necessari per la costruzione dell'edificio possono essere così sintetizzati:

Scavi e movimenti terra fondazioni e strutture

Su tutta l'area su sui cui insiste il nuovo fabbricato viene eseguito uno scavo di sbancamento generale per una profondità necessaria a raggiungere la quota di progetto, successivamente sarà realizzato lo scavo a sezione ampia entro il quale verrà eseguito il getto delle fondazioni.



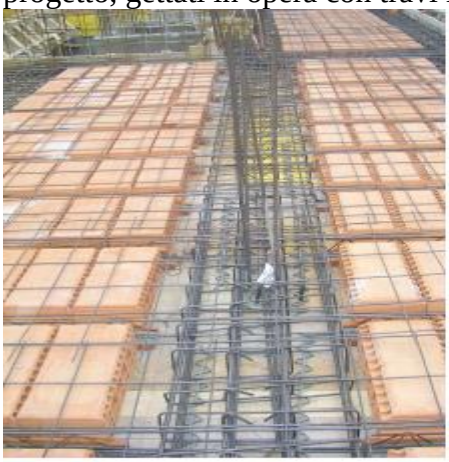
Le strutture portanti verticali nelle parti fuori terra saranno pilastri di conglomerato cementizio armato.

Murature in elevazione

La struttura portante e di tamponamento sarà realizzata in muratura in blocchi tipo "Poroton".

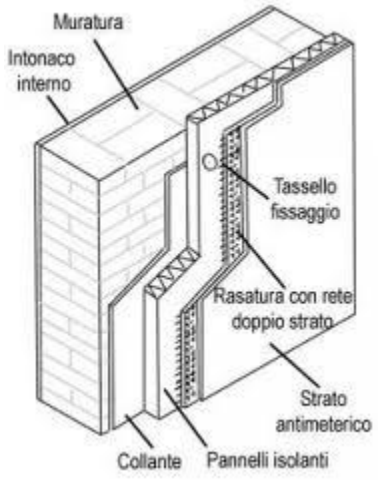
Solai

I solai sono realizzati in laterocemento tipo Bausta, per uno spessore al grezzo come definito da progetto, gettati in opera con travi in spessore di solaio.

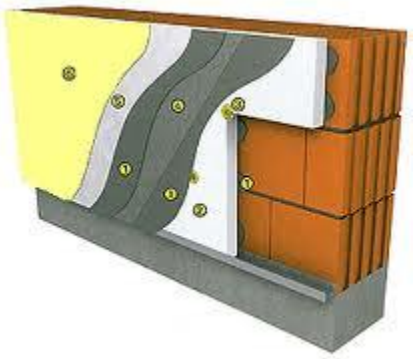


Le travi portanti sono realizzate in spessore di solaio nel rispetto dei calcoli statici depositati.

Copertura
La copertura è realizzata in pendenza e la struttura portante è realizzata in travi e pignatte del solaio in piano, la pendenza viene realizzata mediante la formazione di paretine e la posa di elementi in laterizio. Sul piano inclinato di copertura è prevista la guaina bituminosa atta all'impermeabilizzazione, mentre l'isolamento termico viene posato sul piano orizzontale della soffitta impraticabile.



Isolamento termico
Il fabbricato sarà opportunamente coibentato in modo da garantire un grado di isolamento con un coefficiente di trasmissione del calore inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente.
L'isolamento termico delle pareti perimetrali esterne verrà garantito da lastre di polistirene dello spessore stabilito dalla normativa vigente che costituiscono il "cappotto" esterno dell'edificio, come dai calcoli termoigrometrici depositati presso i competenti uffici del Comune di San Daniele del Friuli.



Intonaci e tinteggiature
Saranno eseguiti intonaci interni premiscelati del tipo "Fassa" o similare, con finitura a malta fina.
La tinteggiatura interne saranno a due mani di traspirante di colore bianco di primaria marca, previa mano di sottofondo e preparazione del fondo con carteggiature.
All'esterno verrà eseguito il cappotto con doppia mano di rasatura a colla e annegata la rete in vetroresina, finitura in graffiato.

Soglie e davanzali
Le soglie per davanzali di finestre e le piane per la porte saranno in pietra a scelta della D.LL.

Pavimentazioni
I pavimenti del soggiorno e cucina, ed in generale nella zona giorno, saranno in ceramica monocottura colore unico del valore di euro 20,00 (venti/00) per mq. poste in opera dritte a giunto unito. Servizi e bagni saranno in ceramica di prima scelta delle dimensioni di cm. 20x20 e/o 20x25, i rivestimenti saranno eseguiti con le medesime piastrelle, le pareti potranno avere le altezze diverse fino ad un massimo di ml. 2.00. Le piastrelle avranno un valore di euro 20,00 (venti/00) al mq ad esclusione dei decori.
Le camere, ed in generale la zona notte, saranno in listoni di rovere prefinto tipo commerciale da 7x70/90 cm. dello spessore di mm 10 posti a correre, incollati su apposito sottofondo e avranno un valore di euro 30,00 (trenta/00) al mq.

Il marciapiede esterno e le pavimentazioni delle aree esterne saranno eseguite con piastrelle resistenti al gelo, e agli altri agenti atmosferici, ad alta durabilità e saranno di formato 15x15 cm di colore a scelta della D.LL..
La pavimentazione dei percorsi esterni, ovvero quello pedonale e quello carrabile saranno realizzati in blocchetti prefabbricati in cls a incastro.

Serramenti esterni

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e porte finestre con telai realizzati in legno compensato marino come da direttiva del Comune di San Daniele (realizzabili in PVC finto legno solo a seguito del consenso del comune) di colore a scelta della D.LL. con scuri a libro. Vetri con vetro-camera 4/16/4 basso emissivo sulle finestre. La guarnizione è realizzata con profilo appositamente studiato per garantire tenuta all'acqua, all'aria ed isolamento acustico, completo di guarnizione è inserito ad incastro nel traverso inferiore delle finestre, è opportunamente isolato per consentire un opportuno deflusso delle acque meteoriche, il traverso a pavimento delle portefinestre per la tenuta aria/acqua, è opportunamente sagomato per rispettare le normative vigenti, riguardanti le barriere architettoniche.

Porte interne e blindati

Le porte di ingresso sono realizzate con pannello liscio in tinta a scelta dell'acquirente. Ogni porta è completa di ferramenta di sostegno con cerniere in acciaio cromosatinato, guarnizioni in gomma per evitare eventuali vibrazioni dell'anta e i rumori, cornici della medesima essenza. I portoncini blindati saranno di marca OIKOS modello da definire.

LE RETI TECNOLOGICHE

Fognature

L'impianto di smaltimento delle acque sarà formato da reti separate per acque bianche e nere, queste ultime verranno convogliate direttamente nel pozzetto d'ispezione per poi essere smaltite nella rete pubblica, le acque bianche invece dovranno invece passare prima nel pozzetto di condensa grassi. La rete fognaria sarà in PVC opportunamente dimensionata. Tutta le rete di smaltimento delle acque sarà provvista di pozzetti di raccordo (collegamenti dei tratti dove ci sono i cambi di direzione) e di ispezione intermedia.

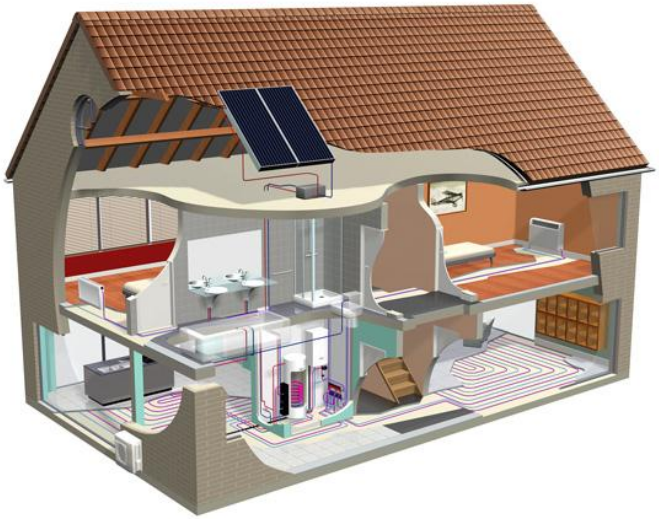
Impianto idrico-sanitario, e impianto termico

Premessa:

L'impiantistica che di seguito verrà illustrata tiene conto degli ultimi sviluppi normativi riguardanti il risparmio energetico e l'utilizzo di tecnologie che possano usufruire di fonti alternative o rinnovabili. La normativa a cui si fa riferimento è la seguente: Legge 10/91, D.P.R. 412/93, D.L. 19 agosto 2005 n. 192, D.L. 29 dicembre 2006 n. 311, D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, D.L. 30 maggio 2008 n. 15. Mettiamo in evidenza che già alcuni comuni e province in Italia richiedono il certificato "Energetico" del fabbricato, il quale ha valore immobiliare ed è obbligatorio nelle documentazioni di compravendita, con la logica che più un edificio è a basso consumo energetico più il suo valore commerciale è alto.

Impianto idro-termosanitario:

La tipologia dell'impianto prevista è di riscaldamento a pavimento realizzato per tutti i vani interni all'abitazione, una caldaia a condensazione e un bollitore nel rispetto delle normative vigenti posti nel vano Centrale Termica ricavato nel deposito/lavanderia esterno al fabbricato. Inoltre è previsto il posizionamento di pannelli solari in copertura adeguatamente dimensionati per singola unità. Il collegamento tra l'unità interna e l'unità esterna avviene tramite apposite tubazioni in rame preisolate; gli stacchi dalla linea principale avvengono tramite appositi giunti di derivazione e la distribuzione tramite appositi collettori, sempre in rame e muniti di apposite guaine di isolamento.
L'alimentazione della caldaia avverrà tramite cisterna interrata nell'area all'esterno del fabbricato.
L'organizzazione interna viene suddivisa in due zone separate, zona giorno e zona notte, con due termostati programmabili separatamente.
Viene realizzata la predisposizione dell'impianto di climatizzazione per il periodo estivo.



Sanitari e rubinetterie:

I sanitari previsti in capitolato sono di ottima qualità e di primaria marca: modello C54 della Catalano con cassetta a due pulsanti incassata nel muro nel bagno principale.

La tipologia di rubinetteria che viene offerta è della Hansgrohe serie Tallis’e:

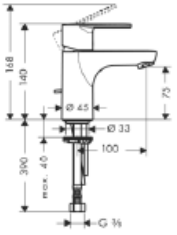
Dettagli prodotto
Talis E²
Miscelatore monocomando per lavabo

Descrizione	Premi di design
cartuccia in ceramica, portata 5 l/min., rompigetto QuickClean, limitatore di temperatura, comando di scarico da 1 ¼" e maniglia con sistema di fissaggio Safix	

Finiture	Art. n°
cromo	31612000

Immagine prodotto

Disegno quotato



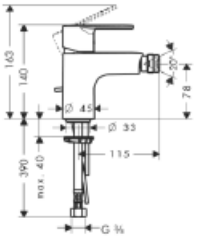
Dettagli prodotto
Talis E²
Miscelatore monocomando per bidet

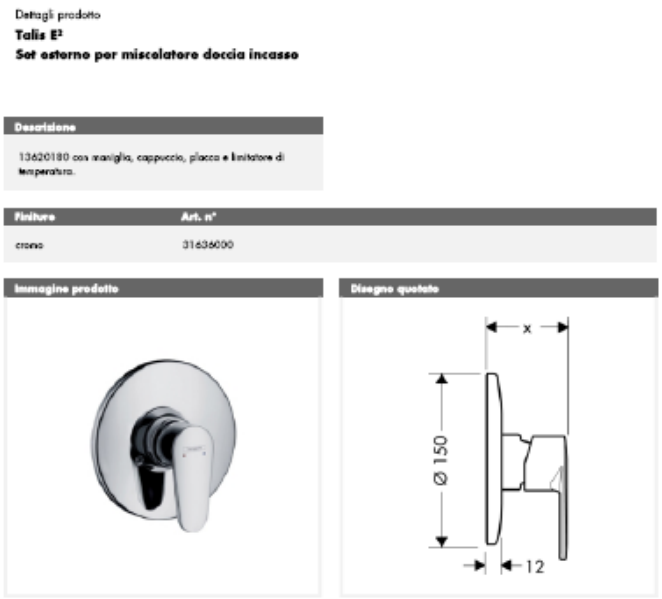
Descrizione
portata 7 l/min., rompigetto orientabile, limitatore di temperatura e comando di scarico da 1 ¼".

Finiture	Art. n°
cromo	31622000

Immagine prodotto

Disegno quotato




Dettagli prodotto
Talis E²
Set esterno per miscelatore doccia incasso

Descrizione
13620180 con maniglia, cappuccio, placca e limitatore di temperatura.

Finiture	Art. n°
cromo	31636000

Immagine prodotto

Disegno quotato
x
Ø 150
12

Impianto elettrico

Gli impianti elettrici delle due unità abitative saranno realizzati mediante la posa di tubazioni e cassette di derivazione sotto traccia, saranno rispondenti alle normative in vigore al momento della loro esecuzione ed in particolar modo alle norme CEI 64/8 e 64/53, tutti i materiali che si andranno ad installare saranno provvisti di marchio IMQ ove previsto, avranno grado di protezione adeguato al luogo di installazione.

Illuminazione

Riguardo all'illuminazione delle unità abitative si realizzerà il solo punto di alimentazione degli apparecchi in quanto la scelta e l'onere di questi sarà lasciata all'acquirente della villetta.

Caratteristiche impianto elettrico

Si provvederà alla realizzazione di un vano contatore per il posizionamento del contatore dell'energia elettrica. All'interno dell'unità abitativa sarà realizzato un centralino ad incasso con installate all'interno tutte le protezioni per le linee elettriche presenti e che sarà così suddivise: impianto illuminazione; impianto prese; impianto prese zona cottura; impianto condizionamento.
I vari locali delle singole unità saranno dotati di vari punti presa e punti luce in base alla destinazione d'uso del locale stesso ed in linea di massima le dotazioni saranno:

o Locale cucina-pranzo

• 3 prese per elettrodomestici
• 1 presa su piani di lavoro zona cucina
• 1 presa zona TV
• 1 presa distribuita nel locale
• 1 punto alimentazione cappa
• 1 punto luce zona cottura
• 1 punto luce zona pranzo

o Locali camera da letto

• 2 prese per comodini (1 per ogni comodino)
• 1 prese zona TV
• 1 presa di servizio a lato della porta
• 2 punti luce su comodino (1 per ogni comodino)
• 1 punto luce per illuminazione generale

o Locali ad uso bagno

• 1 presa a lato della specchiera

TIPOLIGIA FRUTTI

• 1 punto luce per specchiera
• 1 punto luce per illuminazione generale

o Corridoi e disimpegni

• 1 presa di servizio
• 1 punti luce per illuminazione generale

Caratteristiche impianti ausiliari

Lo stabile oltre agli impianti sopra descritti sarà dotato di predisposizione agli impianti di apertura meccanica dei cancelli, predisposizione impianto di ricezione televisiva, predisposizione impianto telefonico, predisposizione impianto diffusione sonora, predisposizione di impianto video citofonico e predisposizione impianto anti intrusione.

Dislocazione punti utilizzo impianti ausiliari

o Locale cucina-pranzo

• 1 presa TV per canali terrestri
• 1 presa telefonica zona ingresso

o Locali camera da letto

• 1 presa TV per canali terrestri

Sistemazioni esterne

L'area esterna sarà adibita a giardino privato lasciata in gestione all'acquirente della villetta.
Per l'accesso alle villette è previsto un cancelletto, in ferro zincato verniciato a polveri per l'ingresso pedonale, e un cancello scorrevole in ferro zincato e verniciato a polvere per l'accesso ai posti auto.
Cassette postali metalliche di colore da definire saranno poste al di fuori della proprietà come previsto da normativa.
Realizzazione di area verde destinata a giardino, e realizzazione di murature di cinta in c.a. aventi altezza indicativa 100 cm fronte strada e lateralmente in muretto in c.a. altezza 30 cm e paletti e rete per altezza 100cm per un complessivo di circa 130cm di altezza.

N.B. **La presente descrizione non è vincolante per la ditta costruttrice in quanto per eventuali esigenze costruttive si possono sostituire alcuni elementi di capitolato con altri di caratteristiche similari, quanto indicato ha valore puramente indicativo.**

E.B.
EDILBERTIOLESE
di GATTERI MARIANO e F.lli – snc
EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA – SCAVI E MOVIMENTO TERRA