

RESIDENZA CASCINA TOVAIERA

BIVILLA

Lotto 4



DESCRIZIONE LAVORI

CAPITOLATO

"Cascina Tovaiera" è un progetto che nasce per soddisfare i tuoi sogni e le tue esigenze con l'obiettivo di realizzare una casa unica che rispecchi la personalità e lo stile di chi la abita, una casa in campagna ma alle porte della città.

"Cascina Tovaiera" un complesso realizzato nel contesto della tipica cascina lombarda con soluzioni di ville e appartamenti in villa che formano insieme un nuovo paesaggio, dotato di una forte personalità architettonica in cui la natura ed il paesaggio rurale diventano l'emblema dell'intero complesso.

"Cascina Tovaiera" è all'avanguardia con le nuove tecnologie nel rispetto dell'ambiente e con sistemi costruttivi ad impatto zero.

Costruzioni in classe energetica "A" con riscaldamento in pompa di calore con pannelli a pavimento e fotovoltaico.

FONDAZIONI E MURATURE DI CANTINATO

Le fondazioni delle strutture e delle murature in elevazione sono formate da travi rovesce in c.a. .

Le fondazioni dei muri sono continue in calcestruzzo di cemento armato.

La dosatura del calcestruzzo e le armature risultano dai calcoli strutturali e dai disegni forniti dal calcolatore dei c.a..

Le dimensioni delle fondazioni vengono stabilite dal calcolatore dei c.a. in base alla portanza del terreno.

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE

La struttura portante verticale è costituita da una ossatura di tipo a telaio con travi, pilastri e muratura perimetrale di tamponamento di tipo pesante costituita da blocco in laterizio termoisolante spessore cm. 25 . Tutte le murature sono tagliate al piede con apposita guaina per impedire il fenomeno della umidità di risalita.

Le murature portanti dei box e cantine sono in c.a. con pannelli a vista .

SOLAI

Tutti i solai sono del tipo prefabbricato a travetti con fondello in cotto ed armatura a traliccio, con interposti blocchi di laterizio (pignatte). Per tutto quanto attiene l'esecuzione delle strutture portanti (fondazioni, plinti, muri, pilastri, travi, piattabande, coree, cordoli, solette, e solai) ci si basati alle prescrizioni ed alle indicazioni impartite dal calcolatore dei c.a.

In corrispondenza di ogni solaio, corre lungo l'intero sviluppo dei muri, una corea continua in calcestruzzo dosato ed armato secondo i calcoli statici, essa interesserà al minimo l'intero spessore dei muri .

IMPERMEABILIZZAZIONI

Sono state eseguite le opportune impermeabilizzazioni su tutte le superfici piane e verticali al fine di evitare infiltrazioni e danneggiamenti causati da umidità.

TETTO

Le falde del tetto sono del tipo prefabbricato a travetti con fondello in cotto ed armatura a traliccio, con interposti blocchi di laterizio (pignatte), le gronde sono in travetti in legno a vista ed assito in perline .

Il tetto sarà dotato di sistema anticaduta posto in opera e certificato dall'appaltatore.

L'isolamento della falda inclinata del tetto è ricavato mediante stesura di barriera al vapore e posa di pannelli in polistirene estruso sagomato di spessore adeguato per rispondere alla normativa vigente.

Il manto di copertura è realizzato in tegole di cotto posate con appositi ganci.

Nelle falde del tetto sono state realizzate finestre zenitali tipo "velux".

LATTONERIA

Canali di gronda, converse e scossaline sono in rame con sviluppo variabile e spessore il tutto a scelta D.L. ed opportunamente dimensionati.

Pluviali esterni e scossaline saranno in rame spessore a scelta D.L., completi di ogni raccordo ed elementi di fissaggio al fabbricato, di diametro adeguato.

SCARICHI

Tutti gli scarichi dei bagni, dai singoli apparecchi fino alla colonna verticale saranno in pvc silenziato a giunti elastici, di adeguato diametro, con inserimento delle colonne di sfiato, fino all'imboccatura dei pozzetti prossimi al piede delle stesse e con canna di esalazione fino all'estradosso del manto di copertura.

FOGNATURA E TUBAZIONI VARIE

Esecuzione di rete fognaria orizzontale per acque bianche e meteoriche e rete fognaria orizzontale acque nere distinte sino all'immissione nel pozzetto SBI (sifone-braga-ispezione) situato prima dell'immissione nella fognatura comunale.

Ogni collegamento è dotato di sifone di ispezione con tappo e pozzetto, la rete sarà comune a tutti gli appartamenti in villa.

Esecuzioni di collegamenti per linee alimentazione enel, telecom mediante tubazione in pvc corrugato di adeguate dimensioni, e di tutti i pozzetti di dimensione adeguati ed occorrenti.

PARETI DIVISORIE E MURATURE

I tavolati divisorii interni sono in mattoni forati, spessore cm 8/12.

Per le murature che dividono le singole villette è stato utilizzato il blocco laterizio porizzato spessore cm 30\25. Sarà realizzata la muratura in mattoni faccia a vista per i pilastri angolari e per tutte le aperture con muratura alveolare a "crocette" il tutto (dimensioni, spessori, modalità di posa) secondo le indicazioni della DL..

ISOLAMENTI

L'isolamento delle pareti perimetrali sarà costituito, sia al piano terra che al piano primo da "cappotto" con pannelli isolanti spess. 14 cm. Opportunamente tassellati alla muratura portante, successiva rasatura e finitura con intonachino colorato a scelta DL.

L'isolamento del tetto è realizzato con pannelli, di spessore adeguato.

Sarà posato al piano terreno strato isolante spessore adeguato in poliestere oltre al getto di sottofondo da eseguire in entrambi i piani previo strato di cemento cellulare (foncem).

INTONACI

Tutti gli intonaci esterni", avranno finitura con intonachino colorato in pasta.

Gli intonaci interni saranno eseguiti con premiscelato "pronto" con finitura a gesso ad esclusione delle pareti che andranno rivestite da piastrelle che resteranno rasate con premiscelato "pronto" al rustico quale sottofondo per il successivo incollo.

Al piano interrato vengono lasciate le pareti in C.A. esistenti a vista.

SOTTOFONDI PAVIMENTI:

Sottofondi per pavimenti interni spessore adeguato tirati a frattazzo e a perfetto piano, previo realizzazione di sottofondo isolante (cemento cellulare).

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI-ESTERNI DI PROPRIETÀ:

Abitazione: *Pavimenti in piastrelle di gres in varie tipologie, da scegliersi tra un campionario che sarà fornito dalla parte venditrice, posate in quadro o in diagonale sempre fugato con zoccolino nel medesimo materiale.*

Rivestimento in piastrelle di ceramica o gres in varie dimensioni e tipologie da scegliersi tra un campionario che sarà fornito dalla parte venditrice, posate in quadro senza fuga. Il rivestimento dei bagni sarà definito secondo le indicazioni della D.L., mentre nelle cucine si prevede un'altezza da cm 80 a cm 160 per l'angolo cottura.

La pavimentazione dei bagni potrà essere eseguita nella medesima piastrella di tutta l'abitazione e posata con le stesse modalità.

Pavimentazione esterne di proprietà: *Pavimentazione dei vialetti, dei porticati e marciapiedi sarà realizzata mediante autobloccanti posati su sottofondo in ghiaietto nel formato e nel colore da definirsi secondo le indicazioni della D.L.;*

Al piano interrato è prevista la sola predisposizione con la sola realizzazione della gettata in clcs.

SERRAMENTI

Finestre e porte finestre in legno di pino di Svezia lamellare laccato con tinte a scelta D.L., a battente ad una o più ante compresa posa del vetrocamera certificato, ferramenta adeguata in alluminio o ottone cromato, ferma vetri riportati compreso fornitura e posa falso telaio, compreso fornitura e posa di zanzariere a scomparsa e di ogni altro onere necessario a fornire il lavoro in opera finito.

Il numero delle ante, la ripartizione, il verso di apertura dei serramenti verrà deciso dalla D.L., si prevede comunque il sistema a doppia apertura (DK) per il serramento del bagno.

Porte interne a battente piano tamburato rivestite sulle due facce con compensato o pannelli in fibra di legno e finitura a scelta tra un campionario fornito dalla venditrice; serratura con chiave normale, maniglia di ottone o cromata.

Ingresso principale composto da porta apribile ad un battente turro in vetro con serratura securtop e defender di sicurezza.

Finestra piano interrato in ferro.

TINTEGGIATURE

La tinteggiatura per esterni, sarà eseguita a base di intonachino colorato su mano di fondo, colore a scelta D.L. ; Tutte le parti in ferro , saranno tinteggiate previa mano di antiruggine, il colore a scelta D.L. (Non sono previste le tinteggiature interne).

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDROSANITARIO

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO di tipo autonomo, il riscaldamento e la produzione di acqua calda di consumo sanitaria, sono garantiti da sistema in pompa di calore.

Tutti i locali saranno completi di impianto di riscaldamento a pavimento con fluido scaldante acqua e controllo della temperatura per singolo ambiente mediante apposito termostato.

Si prevede l'inserimento di elementi radianti esterni per integrazione riscaldamento bagni (Termoarredi). Tutto l'impianto funzionerà in bassa temperatura.

Al piano interrato predisposizione aria condizionata e pompa di calore per riscaldamento (no pannelli a pavimento).

L'IMPIANTO IDROSANITARIO "tipo" si effettuerà come da descrizione successiva.

Tutti i collegamenti saranno effettuati con sistema a "collettore", con tubazioni in multistrato a pinzare singole per apparecchio e chiusura indipendente (un rubinetto per ogni apparecchio)

Cucina

Attacco per scarico lavello e lavastoviglie e predisposizione per distribuzione di acqua calda e fredda

Bagni

Sanitari in Ceramica bianca ditta ideal Standard serie lifA a pavimento filoparete.

- *Lavabo in porcellana a semicolonna completo di sifone, curvette cromate e tasselli di fissaggio;*
- *bidet in porcellana bianca completo di sifone, curvette cromate, staffe e viti di fissaggio;*
- *vaso in porcellana bianca, cassetta di scarico ad incasso da litri 14 completa di placca bianca, sedile, staffe e viti di fissaggio,*
- *piatto doccia in ceramica da 80x80/120 scelta di.*
- *rubinetteria miscelatori tex2 ditta Paini con attacco saliscendi per la doccia.*
- *Attacco carico scarico lavatrice (bagno a scelta cliente)*

area esterna

- *attacco a pozzetto per le aree private*

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto realizzato con tubazioni in PVC serie pesante totalmente sottotraccia, ad esclusione dei box che saranno esterni. La sezione dei conduttori in rame sarà calcolata in base al carico che dovranno sopportare e all'interruttore magnetotermico che li protegge.

I frutti saranno della serie Matix colori standard.

L'impianto TV sarà costituito dal solo palo portantenna, predisposto per antenna terrestre e satellitare, cavo e prese tv terrestri cablate e una satellitare cablata per villetta.

L'impianto videocitofonico comprende n.1 pulsantiera con telecamera esterna e n. 1 video interno.

Il centralino di comando sarà composto sommariamente da n. 1 interruttore automatico magnetotermico da 25A generale, n. 2 differenziale automatico magnetotermico da 25A con intervento rispettivamente da 0,3A e 0,03A per fornitura di energia da 3 a 6KW. N. 1 interruttore magnetotermico automatico da 10A per il circuito luce, n. 1 interruttore magnetotermico automatico da 10 A per il circuito prese 10A, n. 1 interruttore magnetotermico automatico da 16 A per il circuito prese 16A.

Impianto fotovoltaico da 3Kw.

Verrà realizzato l'impianto di messa a terra.

Descrizione "tipo" dell'impianto per unità:

Area esterna

n. 2 punti luce interrotto/deviati

n. 2 punto presa 10A stagna esterna

Soggiorno

n. 2 punto luce invertito (max 3 punti illuminanti)

n. 2 punto luce deviati

n. 1 presa TV terrestre

n.1 presa satellitare

n. 1 presa telefono

n. 3 prese da 10A

n. 1 videocitofono

n. 1 punto interrotto per luce esterna

Cucina

n. 1 luce interrotta

n. 2 luce invertiti

n. 5 prese bivalenti

n. 1 punto caldaia

n. 1 presa TV

Disimpegni

n. 1 luce invertito

n. 1 presa da 10A

Camere

n. 1 luce invertita

n. 1 luce deviato

n. 4 prese da 10A

n. 1 presa TV

n. 1 presa telefono

Bagni

n. 2 luce interrotta

n. 3 presa da 10 A

cantina

n. 1 luce interrotta

n. 2 presa da 10 A

box

n. 1 luce interrotta

n. 1 presa da 10 A

Predisposizione impianto di condizionamento e antifurto volumetrico e contatto magnetico (tubazione vuota).

Sono esclusi tutti i corpi illuminanti interni ed esterni.

CANNE DI ESALAZIONE

Canne per esalazione in idoneo materiale plastico e nelle misure adeguate per cappa cucine .

OPERE IN FERRO

Cancelli pedonali in ferro a disegno semplice con doghe in legno.

il box sarà dotato di basculante in ferro zincato (no motorizzato).

Porte da cantina a box e da cantina a corsello tipo REI secondo normativa.

OPERE IN PIETRA NATURALE

I davanzali e soglie saranno in SERIZZO ANTIGORIO dello spessore cm 3 compresi il gocciolatoio, superfici a vista lucide.

RECINZIONE

Realizzazione di recinzione in rete plastificata con paletti e tenditori per divisori cortili e parti comuni.

OPERE FINITURA ESTERNA PIANO TERRA

Realizzazione di marciapiede esterno lungo il perimetro del fabbricato in autobloccanti posati su sottofondo in ghiaietto.

VARIE

I giardini esterni saranno completi con stesura di terra pulita e spianata. La sistemazione a prato e la piantumazione è a carico degli acquirenti.

I rispettivi alloggiamenti generali per accogliere i singoli contatori acqua corrente ed ENEL sono quelli esistenti condominiali.

L'attivazione dei singoli contatori saranno a carico degli acquirenti.

Non si prevede allaccio alla rete gas.