

# Residenza le falene

Costruzione di fabbricato residenziale  
da erigersi a Montaletto di Cervia  
via dei Trebbiatori



## DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'EDIFICIO

Il nuovo fabbricato sarà composto da **un edificio di 6 unità abitative** suddiviso in due ville terracielo di testa, con relativi spazi esterni e 4 appartamento al centro, tutti indipendenti. Verranno inoltre ricavati all'interno delle aree cortilizie, posti auto esterni a servizio dei vari alloggi. Gli immobili avranno caratteristiche di appartenenza alla classificazione "*Classe Energetica A*"

## CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI EDIFICI

### A) STRUTTURE PORTANTI - MURATURE



Trattasi di nuova costruzione di fabbricato in c.a.

Platea in c.a. realizzata con un sistema moderno di casseri a perdere inseriti nel getto di fondazione che permette l'eliminazione dell'umidità e della concentrazione dei "Gas Radom" proveniente dal terreno



Le nuove strutture portanti (solai intermedi e nuove murature) saranno realizzate utilizzando materiali rispondenti alle norme di legge e nel rispetto delle disposizioni relative alle opere da eseguirsi in zona sismica.

Il solaio di copertura sarà di tipologia a falde inclinate e sarà realizzato con travi e perlinato in legno lamellare opportunamente piallato e trattati con antimuffa e antitarlo e impregnati di colore bianco; il tetto sarà del tipo ventilato, con isolante in copertura.

Le pareti di tamponamento esterne saranno realizzate con parete in blocchi termici poroton da cm 30 e capotto da cm 10 per isolamento termoacustico come indicato da relazione del tecnico abilitato oppure con pacchetto similare a scelta della committenza nel rispetto della trasmittanza di Legge.



Le murature interne di divisione degli ambienti saranno in blocchi di laterizio forati di spessore non inferiore a cm. 8, mentre quelle divisorie tra le varie unità immobiliari verranno realizzate a pacchetto e saranno composte da una doppia parete in laterizio con interposto pannello fonoisolante.

## B) ISOLAMENTI TERMOACUSTICI – IMPERMEABILIZZAZIONI



Tutte le pareti dell'edificio a contatto con l'esterno e con ambienti non riscaldati, saranno isolate con materiali aventi caratteristiche di isolamento rispondenti alle norme della Legge n. 10.

Particolari cure saranno rivolte agli isolamenti riguardanti la copertura con struttura portante in legno, isolata con pannello isolante in lana di roccia da cm 12 o similare a scelta della D.L. e ai solai abitati con materiale tipo ISOCAL con interposto tappetino fonoassorbente conforme alle vigenti normative.

Le pareti di divisione tra le unità abitative saranno realizzate con doppie pareti in laterizio, con interposto materiale fonoisolante di qualità a scelta della D.L.

Le impermeabilizzazioni delle zone bagni saranno attuate mediante posa di specifiche guaine impermeabilizzanti o materiali idonei scelti dalla D.L.

## C) INTONACI

Tutti gli intonaci interni ed esterni saranno di tipo premiscelato a base di calce e cemento rifinito a "frattazzo" fine, della Fassa Bortolo.

## D) MANTO DI COPERTURA

La copertura sarà realizzata con tegole di cemento del tipo *Tegal color antracite* compresi i pezzi speciali (colmi, raccordi, aerazione per canne di ventilazione) da utilizzare per completare l'opera.



## E) IMPIANTO FOGNARIO



Le condutture verticali delle fognature bianche e nere saranno in tubazioni del tipo coibentato color grigio con innesto; quelle orizzontali e per le esalazioni, sono previste con tubo in plastica, tipo P.V.C. rosso UNI 302 pesante con diametri del progetto esecutivo e secondo le disposizioni della D.L. compresi pezzi speciali, giunti, braghe, curve gomiti, saldature, ecc. compresi collari, staffe e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte.

L'impianto fognario sarà comprensivo di pozzetti prefabbricati ispezionabili, di pozzetti sgrassatori per le cucine di eventuali pozzetti di sollevamento, di pozzetti di allacciamento, di sifoni tipo "FIRENZE" per l'allacciamento delle acque nere in cemento vibrato.

Tale rete sarà eseguita nel rispetto del progetto e secondo le disposizioni impartite dagli uffici competenti.



## F) OPERE DA LATTONIERE



I canali di gronda, pluviali, ecc. saranno realizzati in lamiera di acciaio INOX 316, posta in opera con adeguate cicognette o collarini di fissaggio, terminali.

## G) BANCHINE E SOGLIE ESTERNE

Le banchine alle finestre e ai parapetti, le soglie esterne, saranno realizzate in marmo Maljat a scelta della D.L.



## H) PAVIMENTI ESTERNI



La pavimentazione del marciapiede e degli ingressi pedonali e dei portici saranno eseguite in mattonelle di GRES fine porcellanato antigelivo e antiscivolo di colore e formato a scelta della D.L. posate a colla su opportuno massetto realizzato con le idonee pendenze.

Il vialetto comune alle unità immobiliari verrà realizzato con blocchetti di autobloccante di formato e colore a scelta della D.L. posati su letto di ghiaia battuta e delimitati da cordoli prefabbricati in fibrocemento.

## I) PAVIMENTI INTERNI - RIVESTIMENTI



Tutti i pavimenti interni delle unità immobiliari saranno realizzati con piastrelle in gres o similare, aventi dimensioni 45x45, 30x60 o 60x60 a scelta degli acquirenti, montate in opera con posa a colla, diritte accostate e scelte come da campionario che verrà sottoposto in visione ai clienti presso il punto vendita ditta indicata dalla committenza.

Il rivestimento interno delle pareti dei bagni e della zona cottura sarà in piastrelle di monocottura, nel formato 20x20 o altro montate a colla, stuccate e scelte come da campionario, che verrà sottoposto in visione ai clienti presso il punto vendita ditta indicata dalla committenza.

Nei bagni il rivestimento sarà eseguito lungo l'intero perimetro per un'altezza massima di mt. 2,00.

Il battiscopa sarà in elementi dello stesso materiale e colore del pavimento, in opera in tutti i vani.

## L) INFISSI INTERNI E ESTERNI



Il portone d'ingresso sarà blindato di colore bianco; le porte interne saranno in legno tamburato rivestite in laminato color bianco od altri colori a scelta, complete di telaio con guarnizioni in gomma, ferramenta ed accessori cromo-satinati.

Le finestre e portefinestre tutte con antaribalta, saranno in PVC di colore bianco complete di ferramenta e accessori cromo-satinati. Infissi certificati con trasmittanza termica ed acustica a norma di legge.

A completamento della fornitura, sarà eseguito il montaggio di persiane in alluminio con alette orientabili, a scelta della D.L..



## M) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IGIENICO SANITARIO

Tutte le opere idrauliche saranno eseguite a regola d'arte osservando scrupolosamente tutte le norme in materia di sicurezza, le indicazioni dei calcoli progettuali, ed in conformità delle disposizioni di Legge vigenti al momento della loro esecuzione.

### SANITARI

In ogni bagno sarà prevista la fornitura e posa in opera di:

n. 1 piatto doccia completo di gruppo miscelatore acqua calda-fredda ad incasso cm 80x80 o 72x90 e miscelatore a scelta della committenza.

n. 1 lavabo in CERAMICA bianco da cm 66 completo di gruppo miscelatore acqua calda-fredda TIPO SOSPESO.

n. 1 bidet in CERAMICA a bianco completo di gruppo miscelatore acqua calda-fredda TIPO SOSPESO.

n. 1 vaso in CERAMICA bianco completo di cassetta incasso, il tutto della marca Cielo serie "Lara" o altra marca di pari valore.



### TERMOIDRAULICA



Gli impianti di riscaldamento saranno TUTTI AUTONOMI del tipo a PAVIMENTO marca a scelta della D.L., composti da collettori ad incasso, pannelli di base sagomati, tubo in PE XC da mm 17, fascia perimetrale di dilatazione per tutte le zone giorno e notte.

L'impianto termico sarà del tipo a pompa di calore di potenza con pannelli radianti a pavimento, il tutto integrato con impianto fotovoltaico dimensionato con n. 1,5 KW di potenza a unità immobiliare.

Ogni bagno sarà munito di radiatori del tipo TERMO ARREDO.

Sono previsti inoltre per ogni unità immobiliare:

n. 1 attacco per lavatrice con alimentazione d'acqua fredda e scarico sifone

n. 1 attacco per lavastoviglie con alimentazione d'acqua fredda e scarico sifone nella zona cottura

n. 1 attacco per lavello con alimentazione d'acqua fredda-calda nella zona cottura

n. 1 attacco di irrigazione nella porzione di cortile di uso comune completo di rubinetto porta gomma.

Il dimensionamento degli impianti è stato calcolato per fare rientrare l'edificio in classificazione energetica "TIPO B".



## N) IMPIANTO ELETTRICO



L'impianto sarà realizzato indipendentemente per ogni unità immobiliare con partenza dei rispettivi contatori e secondo le vigenti norme, incassato sfilabile, con adeguate scatole di derivazione ed alimenterà i seguenti punti di illuminazione.

Gli interruttori, i deviatori, gli invertitori, i pulsanti e le prese di corrente saranno della ditta VIMAR serie IDEA o PLANA.

Punto luce n. 1 ogni vano; n. 2 nei soggiorni e bagni.

Prese di corrente 10A o 16A: n. 1 ogni vano; n. 3 nelle camere da letto; n. 2 nel soggiorno: le cucine saranno inoltre dotate di prese da 16A per frigorifero,

lavastoviglie, forno elettrico, cappa aspirante e n. 2 prese per piano lavoro.

Preso TV n. 3 per ogni villa, di tipo induttivo direzionale con accoppiamento tra prese non superiore a 40 db in modo da impedire qualsiasi interferenza.

n. 1 Antenne e relativo impianto per ogni unità immobiliare completa di palo di sostegno, filtri, convertitori alimentatori e ripartitori di segnale.

Parabola bifocale e relativo impianto per ogni unità immobiliari (solo predisposizione).

Prese Telecom n. 1 per ogni unità immobiliare.

Suonerie interne nei bagni.

Sarà inoltre previsto campanello illuminato alla porta d'ingresso e al cancello collegato al videocitofono della ditta BITRON, posizionato nella zona giorno in posizione da concordarsi con gli acquirenti.

Punti luci esterni nei portici e pergolati, punto luce sopra i portoncini d'ingresso, illuminazione esterna per il cortile di uso comune compreso impianto e lampioncini con finitura di colore a scelta della D.L. con un lampioncino collegato ad ogni unità immobiliare.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un cronotermostato in tutti gli ambienti (tranne i bagni) compreso impianto di collegamento elettrico.

Preso elettrica predisposta per l'impianto di deumidificazione.

Le unità immobiliari saranno dotate di predisposizione impianto aspirazione centralizzata.



## O) TINTEGGIATURE

La tinteggiatura esterna sarà eseguita con tinta a scelta della D.L. al quarzo, previa preparazione del sottofondo. La tinteggiatura interna sarà data a due mani di colore bianco, previa preparazione del sottofondo.

## P) SISTEMAZIONE ESTERNA – VERDE PRIVATO

Tutte le opere di sistemazione esterna saranno realizzate nel rispetto del progetto architettonico ed a cura della D.L. per quel che riguarda la recinzione questa sarà così composta:

- realizzazione di muretto lato strada in C.A. con soprastante ringhiera zincata e verniciata bianca;
- realizzazione su tutti gli altri confini e nelle divisioni interne di recinzione con muretti divisionali in vibrocemento e sovrastante rete metallica plastificata .
- Realizzazione di cancellino pedonale e carrabile in ferro zincato verniciato bianco per ogni unità immobiliare.



## Q) IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Per quanto riguarda l'impianto del gas, sarà installata la nicchia porta contatori e predisposta tubazione per adduzione gas a norma di legge, che va dalla nicchia alle singole proprietà. (L'eventuale allacciamento sarà a carico degli acquirenti.)

## R) SOTTOTETTI O MANSARDE



I sottotetti saranno lasciati al grezzo, verrà creato lo spazio necessario per la scala autoportante di accesso (esclusa), senza pareti interne, impianti ed intonaci. Verranno portate in apposite scatole di derivazione le colonne montanti di: scarico, acqua calda e fredda, attacchi per riscaldamento, attacchi per impianto elettrico, predisposizione antenna, telefono e aspirazione centralizzata. Si precisa che il tetto sarà finito con perline e travi, di colore bianco come da progetto.

## S) OPERE COMPLEMENTARI E PREDISPOSIZIONI

- 1) Per ogni unità immobiliare saranno predisposte per l'aspirazione centralizzata: due punti presa per ogni alloggio
- 2) Sola predisposizione in ogni vano per impianti di deumidificazione.

