

“VILLE UNIFAMILIARI”

PECETTO TORINESE (TO)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

1. Premessa

Trattasi di due ville unifamiliari, collegate da un basso fabbricato destinato a isola ecologica, da realizzarsi in Comune di Pecetto Torinese (TO) – via Circonvallazione.

Le due unità sono costituite da: piano interrato, piano terreno e piano primo. Ogni villetta avrà la propria area esclusiva destinata a verde privato. Le villette avranno in comune gli accessi pedonale e carroia e gli spazi di manovra coperti e scoperti.

L'accesso potrà subire variazioni rispetto a quanto previsto in progetto, fermo restando dimensioni e caratteristiche.

L'edificio è stato progettato secondo gli spazi a disposizione su area edificabile secondo quanto previsto dall'art. 19 delle NdA del PRGC del Comune di Pecetto Torinese.

Tuttavia, è sempre possibile, fermo restando l'impostazione di base, modificare gli ingombri di ogni singola villetta, le caratteristiche estetiche e di copertura tutto teso all'ottenimento di un buon risultato sia estetico che funzionale, dotato di adeguati comfort con particolare attenzione alla luminosità degli ambienti, alla correlazione tra gli spazi interni ed esterni ad un alto livello degli impianti tecnologici, con garanzia di efficienza energetica Classe A.

2. Caratteristiche costruttive generali

2.1 STRUTTURE

Fondazioni costituite da platea e muri perimetrali del piano interrato saranno realizzati in cemento armato, così come i pilastri, le travi e le pareti strutturali dell'edificio. Il solaio del piano interrato sarà realizzato con travi in cemento armato e lastre "Predalles" in c.a. a vista (REI 120). Il solaio intermedio (copertura piano terra) sarà di tipo misto latero-cemento. Il tutto rispondente alle ultime normative antisismiche.

2.2 CHIUSURA PERIMETRALE

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con mattoni multiferi spessore cm 12, un pannello isolante di adeguato spessore, controtamponamento con tavolato da cm.8.

2.3 DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne delle villette saranno in mattoni forati spessore cm. 8 ad eccezione di alcune pareti dei bagni che saranno di spessore cm 12 o in doppia lastra di cartongesso.

2.4 IMPERMEABILIZZAZIONE

L'impermeabilizzazione delle terrazze sarà realizzata con massima cura sia per quanto concerne il materiale di impermeabilizzazione che per l'isolamento termico ove necessario.

L'impermeabilizzazione delle murature controterra del piano interrato e della platea, sarà garantita dal Penetron additivato al calcestruzzo dei getti.

2.5 COPERTURA

La copertura sarà realizzata in legno lamellare a due falde con canali di gronda e faldaleria di dimensioni adeguate, con isolante termico, acustico ed impermeabilizzazione adeguata sulla scorta di un progetto redatto da tecnici specializzati in materia ed avallato dal Progettista e dalla D.L., il tutto atto a garantire un buon risultato dal punto di vista termico, statico, estetico e della durata.

2.6 FINITURA LOCALI INTERNI

- Piano interrato : soffitti in lastre "predalles" e travi in cemento armato a vista; pareti in cls a vista e/o in blocchi di cls a vista;
- Abitazioni : pareti e soffitti rasati a civile sottofondo di intonaco rustico .
- Vano scale : la scala interna di collegamento ai vari piani sarà realizzata in muratura o in acciaio con gradini in legno.

2.7 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

a) Autorimesse e locali al piano interrato, saranno realizzati in battuto di cemento armato con rete elettrosaldata e lisciato con cemento e polvere di quarzo di colore grigio;

b) Le terrazze saranno realizzate in gres porcellanato antigelivo;

c) i locali al piano terreno e al piano primo:

I pavimenti dei locali al piano terreno e del bagno del primo piano saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta. Al piano terreno, per la sola camera da letto la pavimentazione sarà realizzata in laminato classe AC3 o superiore. I pavimenti del piano primo, ad esclusione del bagno, saranno realizzati in laminato con classe di resistenza AC3 o superiore.

d) Le pareti dei bagni e la parete attrezzata della cucina saranno rivestite, per un'altezza massima di m 2,00, con piastrelle di prima scelta in ceramica o gres porcellanato.

2.8 PIANE E SOGLIE

Le piane delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno in pietra naturale dello spessore minimo di cm 2, il tutto secondo le direttive impartite dal progettista e D.L.

2.9 SERRAMENTI

a) I portoncini d'ingresso alle villette saranno blindati classe 3 con chiusura in più punti.

b) Gli infissi esterni saranno in PVC a taglio termico di colore a scelta della direzione Lavori.

I serramenti saranno realizzati con profili idonei al raggiungimento dei parametri di trasmittanza e di isolamento acustico prescritto dalle normative nazionali e regionali vigenti. Tutte le parti in vetro saranno realizzate in vetrocamera composto in modo tale da garantire unitamente al serramento la prestazione di trasmittanza minima di cui sopra.

Le persiane, ove previste saranno realizzate in lega di alluminio.

c) Le porte interne delle singole unità immobiliari saranno in laminato come da campionatura ciechi; maniglieria cromosatinata.

d) Tutti i serramenti quali: finestre e porte dei locali di servizio al piano interrato, cancelli carrai e pedonali, barriere, ecc. saranno in acciaio verniciati.

e) Le chiusure dell'accesso alle autorimesse saranno in lamiera di acciaio zincata e/o verniciata o alluminio, complete di serratura.

f) I grigliati per le areeazioni saranno in acciaio zincato.

2.10 FACCIATE

Le facciate delle villette intonacate con la finitura superficiale colorata.

2.11 IMPIANTO ELETTRICO ED ACCESSORI

Con partenza dal contatore, posto nell'apposito locale, sarà eseguito sotto traccia con protezione di tubi in p.v.c. Il quadro elettrico sarà posto internamente alle casette con incorporato il salvavita. Campanelli di chiamata alle porte di ingresso e apparecchi videocitofonici.

Sono previste prese ed interruttori tipo Gewiss Chorus One (bianchi, neri o grigi) e placche nei rispettivi colori, così suddivisi:

Zona giorno: ingresso soggiorno: nr.2 punti luce + 4 prese

1 presa TV + 1 presa Telefono

cucina: nr.1 punto luce interrotto+4 prese

bagni: nr.2 punti luce interrotti+1presa

Zona notte: disimpegno: nr.1 punto luce deviato+1 presa

camera matrimoniale piano terra : nr.1 punto luce +3 prese;

camere al piano primo: nr.1 punto luce + 3 prese

Balconi portico e terrazze: nr.1 punto luce

Impianto antenna TV:

composto da tubazioni e cavi, centralina, antenna TV digitale terrestre (posizionata in copertura) .

Impianto videocitofonico:

composto da tubazioni e cavi, centralino, telecamere esterne e n.1 monitor interno per ogni unità immobiliare;

Tutto l'impianto elettrico, telefonico, televisivo e video-citofonico, sarà eseguito secondo le norme CEI-UNI, progettato da un tecnico abilitato secondo la L.46/90 e s.m.i..

2.12 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni singola villetta, con potenzialità adeguata ai sensi di legge ed alimentato a energia elettrica.

Tale impianto sarà costituito da una pompa di calore in grado di fornire sia acqua calda che raffrigerata a servizio dell'impianto di riscaldamento o condizionamento a seconda della stagione.

Tale impianto sarà predisposto anche per l'alloggiamento in copertura di pannelli fotovoltaici.

Il riscaldamento è garantito da un impianto radiante installato a pavimento. Il sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiegherà l'acqua di tubi annegati nel sottofondo del pavimento; la rete delle serpentine è realizzata con un tubo in polietilene reticolato di altissima qualità, tale da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione.

La tubazione verrà posata su un pannello in polistirene espanso, stampato in idrorepellenza a cellule chiuse, di elevata resistenza meccanica, rivestito superficialmente con film plastico a protezione dell'umidità e per garantire una elevata resistenza alla deformazione da calpestio.

La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che sarà posato in una apposita nicchia a parete all'interno delle unità immobiliari.

Tutti gli impianti saranno eseguiti a perfetta regola d'arte e saranno idonei a garantire le prestazioni previste dalla normativa vigente in materia sulla base di progetti redatti da tecnici abilitati.

2.13 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Distribuzione di acqua calda e fredda con tubazioni ed attacchi stabiliti dal progettista dell'impianto.

Tali tubazioni sia di acqua fredda che calda saranno opportunamente posate e coibetate.

L'impianto idrico comprenderà i seguenti sanitari:

- **Bagni:** piatto doccia gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi); lavabo, bidet, water in ceramica, rubinetteria Ideal Standard modello Ceramix Blue o similare.

2.14 ZOCCOLINI

Gli zoccolini saranno dello stesso tipo del pavimento.

2.14 TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

- Verniciature: barriere, cancelli, porte e serramenti in ferro e similari saranno trattati con materiali antiruggine e successiva verniciatura con vernici protettive idonee, colori a scelta della D.L. e secondo le direttive impartite dal Comune.

2.15 IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti quali: collegamenti ai pubblici servizi di fognature, acquedotto, energia elettrica, scarichi verticali ed orizzontali, saranno realizzati secondo le regole del "Buon Costruire" in accordo sia con la D.L. che con i vari enti preposti, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

2.16 OPERE ESTERNE E LOCALI DI USO CONDOMINIALE

Tutte le opere e locali tecnici quali: vialetti pedonali, rampa di accesso alle autorimesse, sistemazione a verde aiuole, illuminazione di locali e spazi, , recinzione delle proprietà, locali tecnici, acqua, energia elettrica, fognature e tutto quanto necessario, saranno realizzati secondo le normative vigenti e direttive impartite sia dai tecnici progettisti dei vari impianti che dalla D.L. in accordo con i vari enti preposti.

I giardini privati saranno fresati e seminati; le divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate con barriera metallica tinteggiata; mentre le recinzioni esterne a confine con le altre proprietà saranno realizzate mediante muretto in cls di altezza adeguata con sovrastante barriera metallica tinteggiata o rete plastificata.

2.18 OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO

Tutte le opere sopradescritte verranno realizzate a cura e spesa della Società Venditrice secondo precisi accordi definiti con l'amministrazione comunale, regolamentati dal Permesso di Costruire o pratica equipollente, dai progetti allegati e sotto le direttive dei tecnici comunali sovrintendenti delle opere, in collaborazione con i progettisti e direttori lavori.

Pecetto Torinese lì.....

.....

(Il promittente venditore)

.....

(Il promissario acquirente)