



EDIL SA.MI

COSTRUZIONI EDILI

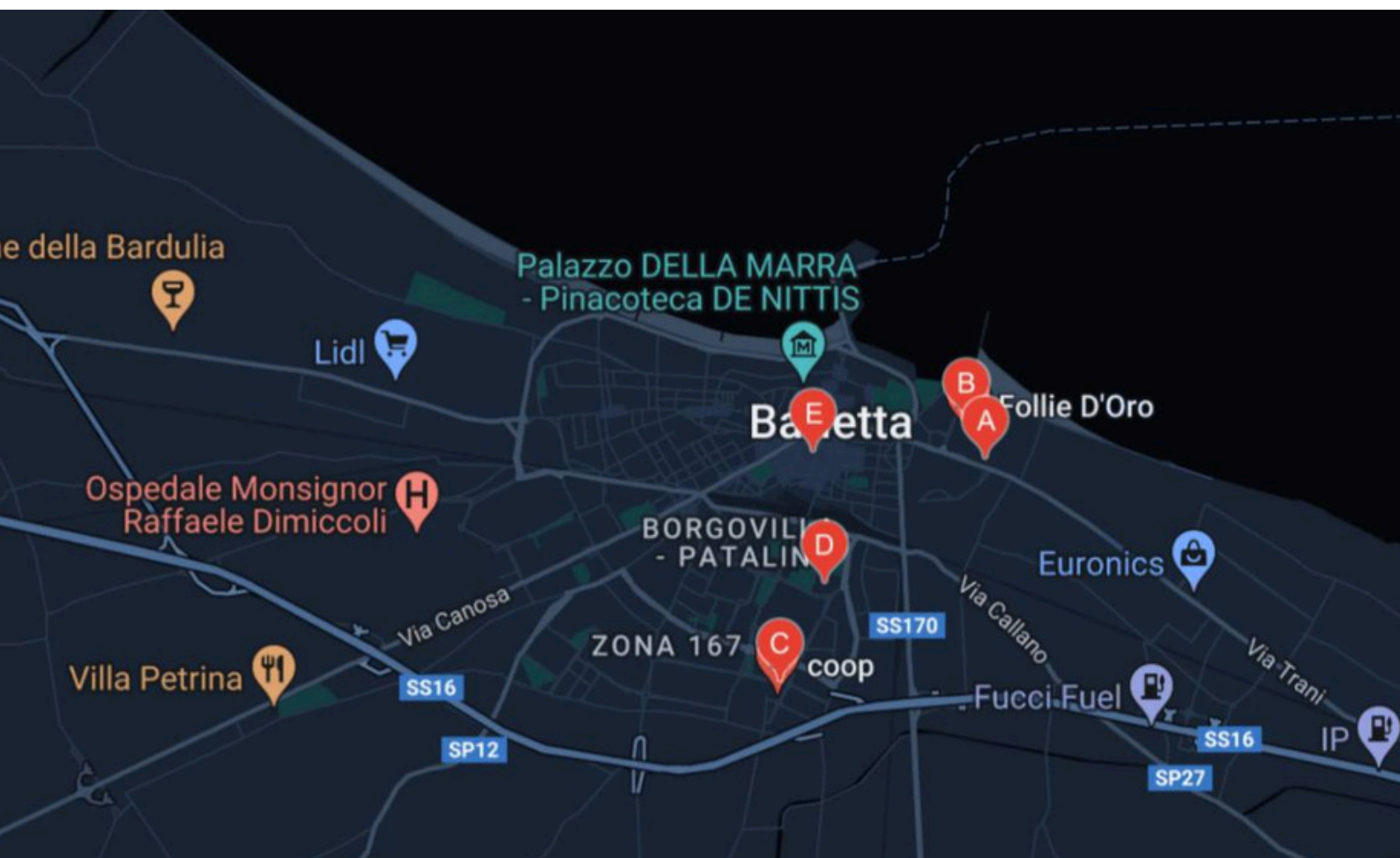
CAPITOLATO DELLE OPERE

Barletta - Via Trani, angolo via Tramvia

L'AREA

Barletta - Via Trani, angolo via Tramvia

Rappresenta da 3 edifici lineari composti da un piano terra adibito a locale commerciale, 6 piani fuori terra adibiti ad abitazione e da un unico piano con copertura piana, adibita a verde condominiale.



L'AREA DI INTERESSE



Il castello è sito nella piazza omonima all'interno del quartiere Santa Maria, a nord-est della città. Risulta essere un punto strategico nella vita cittadina, nonché un forte cardine urbanistico: infatti l'edificio si trova a 200 metri di distanza.

IL PROGETTO

La forma rettangolare del lotto, la sua profondità e la sua esposizione al sole orientano il progetto verso un edificio a corte chiusa, composto da 3 edifici di 6 piani, con doppio affaccio, uno su via trani, e l'altro verso il giardino Nord/Est e Nord/Ovest del complesso. Ogni edificio è composto da 3 abitazioni per piano ad eccezione del sesto piano dove troviamo 2 appartamenti più grandi





La corte avrà una superficie poco inferiore ai 2500 mq, sarà di uso condo- miniale e sarà caratterizzata dalla presenza di verde attrezzato.

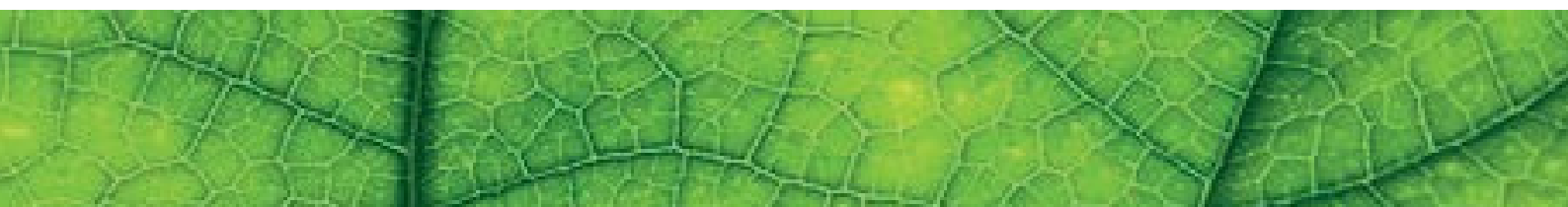
La disposizione degli elementi che costituiscono la corte ne consentirà l'irraggiamento solare anche nel perio- do invernale.

Nella parte centrale dell'edificio si trova l'ingresso pedonale al centro di un grande spazio vuoto di circa 20 mt, dove si accede ai vani portoni d'ingresso.



EDIFICIO AD ALTISSIMA EFFICENZA

L'intervento si configura come altamente prestazionale sotto il profilo energetico, al tal punto di poter essere classificato come intervento a zero emissioni. I livelli di isolamento termico dell'involucro edilizio, unitamente alle caratteristiche degli impianti previsti, permettono una notevole riduzione dei consumi energetici durante l'anno. Per la centrale tecnologica si prevede un sistema di produzione con pompe di calore geotermiche condensate ad acqua di falda abbinata a sistemi radianti a pavimento per il riscaldamento invernale. A bassissimo consumo elettrico per la climatizzazione estiva. Le pompe di calore sono alimentate elettricamente dal campo fotovoltaico presente sulla copertura dell'edificio su strada per una superficie di circa 300 mq; la potenza installata (circa 40.000 kWh annui) è tale da garantire di fatto la copertura di circa il 30% del fabbisogno complessivo kW medio annuo relativo a tutti i servizi presenti A2 (riscaldamento, climatizzazione, produzione acqua calda sanitaria e ventilazione meccanica controllata). La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita sempre da sistema pompa di calore ad altissima efficienza con recuperi termici durante il periodo estivo che riducono notevolmente i fabbisogni energetici per il servizio considerato. Complessivamente l'intervento presenta caratteristiche di consumo medio annuo di energia per i servizi comuni praticamente nulle con conseguente beneficio ambientale e riduzioni delle emissioni di CO₂. La gestione dell'impianto sarà di tipo "autonomo" per ogni singola unità inoltre è prevista la regolazione termostatica di tutti i locali mediante l'installazione di termostati ambiente. Prevista l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica (VMC), del tipo centralizzato con unità all'interno dell'abitazione.



EDIFICIO NZEB



Nearly Zero Energy Building

Un edificio NZEB (Nearly Zero Energy Building) vanta un bilancio energetico, tra produzione e consumo, quasi pari allo zero. Questo significa che i consumi di energia sono molto bassi e soddisfatti in parte anche tramite energia rinnovabile autoprodotta in loco. Il concetto di NZEB è stato introdotto per la prima volta con le Direttive Europee EPBD del 2010, affermandosi sempre di più in questi ultimi anni, con la crescente attenzione al tema della sostenibilità in edilizia.

Per realizzare un edificio NZEB è necessario prima di tutto ricorrere ad una progettazione che miri a rendere l'immobile il più performante possibile, riducendo al massimo la quantità di energia necessaria per il suo funzionamento. Per fare solo qualche esempio, ciò significa che è necessario studiare molti fattori, quali l'orientamento, il volume, la disposizione delle aperture, il livello di isolamento termico richiesto, i materiali da utilizzare e così via.

Fatto ciò, è essenziale che i bassi consumi siano soddisfatti mediante impianti altamente performanti e sfruttando il più possibile l'energia rinnovabile. Questo significa che, al di là della tecnologia e del modello che si andrà a scegliere, è necessario optare solo per soluzioni che garantiscono il massimo risparmio energetico, con prestazioni elevate.



IL FABBRICATO

STRUTTURE PORTANTI

Tutte le strutture portanti dell'opera saranno progettate e definite da un ingegnere edile. L'intelaiatura dell'edificio ovvero pilastri e travi sarà in cemento armato come i vani ascensore e le scale. I solai saranno di tipo a piastra. Il solaio di copertura del piano interrato sarà invece in lastre prefabbricate tipo predalles.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Saranno completamente impermeabilizzate tutte le murature verticali contro terra, la copertura del piano box-giardino, i balconi ed i terrazzi. Per la copertura dei piani interrati (giardino piano terra), la guaina bituminosa verrà posata con l'ultimo strato di guaina antiradice o protetta da apposito getto in cls.

MURATURE E COIBENTAZIONI TERMICA + ACUSTICA

Le murature esterne di tamponamento saranno eseguite con blocchi isolanti in laterizio con polistirene additivato di grafite Neopor di BASF, murature del tipo scianatico alveolater da cm 41 a taglio termico, come prescritto da specifica relazione ex. L.10/91 redatta da tecnico abilitato.

Le partizioni interne agli appartamenti avranno spessore di 8 cm oppure 12,5 cm. Nelle intercapedini verrà posato un pannello di lana di vetro, con funzione fono assorbente, di spessore e densità adeguata secondo la relazione dei requisiti acustici passivi redatta da tecnico abilitato.

In corrispondenza delle partizioni dei bagni e delle cucine verranno utilizzate 10 cm per ospitare le cassette dei wc. Le partizioni relative ai divisori tra appartamenti adiacenti avranno spessore 30 cm e saranno realizzate con doppia muratura ALVEOLATER da un lato 12 cm e dall'altro 10 cm.

COPERTURA + TERRAZZI e BALCONI

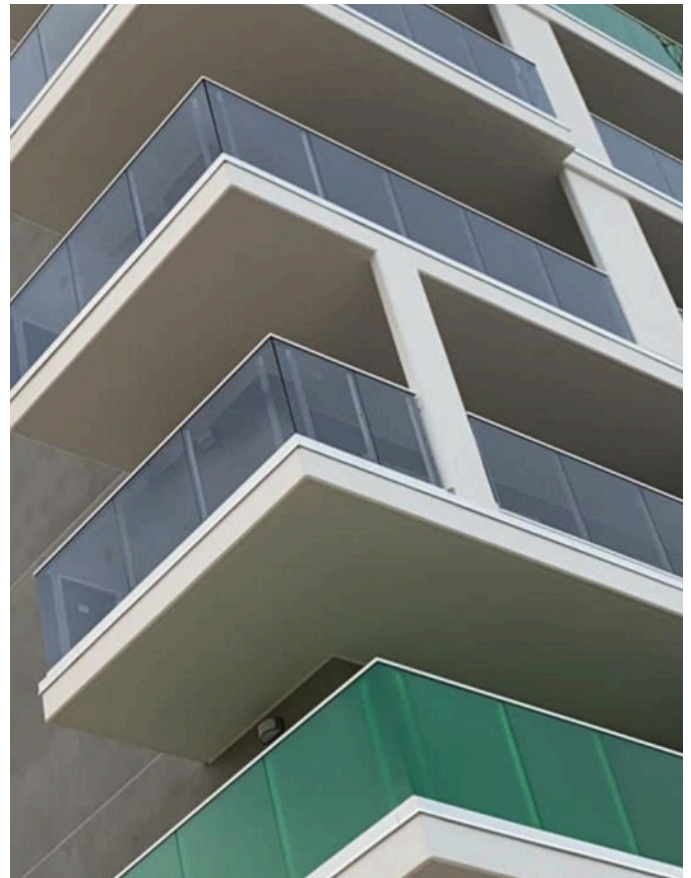
Le coperture piane, impermeabilizzate con guaina ardesiata nera. Saranno dotate di adeguata coibentazione e pendenze per lo scarico delle acque meteoriche. Lattonerie, scossaline, pluviali, etc. saranno in acciaio inox.

ANDRONI E ATRII

Gli androni e gli atrii condominiali avranno pavimenti con piastrelle di gres porcellanato tipo Ariostea in grande formato o simile. Le pareti saranno rivestite da boiserie in gres.

L'accesso ai vari portoni di ingresso avviene tramite un porticato pavimentato in gres da esterni antigelivo e antiscivolo. L'affaccio verso strada verrà chiuso da una cancellata in lamiera microforata con montanti e traversi in scatolare metallico colore grigio scuro analoga alla recinzione sul lato opposto.

I davanzali ed i contorni di finestre e portefinestre saranno realizzati in pietra naturale o simile a scelta della D.L. Sul fronte strada fino a 10 mm o simile, al piano terra verrà realizzata una zoccolatura in gres porcellanato effetto Ceppo Lombardo tipo ceramica Ariostea serie Fragmenta full body formato 120x60 cm spessore 10 mm o simile.



PAVIMENTI ALTRE PARTI COMUNI

I porticati saranno pavimentati in piastrelle di gres porcellanato e antiscivolo e bordati con zoccolino dello stesso materiale tipo Ariostea, O LAMINAM DI BASSO SPESSORE. I camminamenti esterni posti al piano terra verranno realizzati con idonea pavimentazione antisdrucchiolo tipo gres antigelivo tipo SAIME serie Kaleido o simile. Il pavimento del corsello box al piano interrato e dei locali tecnici, sarà costituito da calcestruzzo di tipo industriale finito mediante spolvero con polvere di quarzo e liscio ad elicottero. La rampa di accesso ai box avrà un massetto di calcestruzzo, tipo durocret, finito a lisca di pesce.

PARAPETTO DEI BALCONI

Il parapetto dei balconi sarà in parte vetro e in parte in ringhiera accompagnato da una minima parte di verde per completare l'aspetto decorativo degli stessi. La muratura perimetrale sarà un effetto spazzolato, probabilmente di colore tenue.

LE PARTI COMUNI

SCALE, ASCENSORI E PIANEROTTOLI

Le scale condominiali saranno pavimentate con marmo di Trani o scelta della D.L., con taglio a disco diamantato e finitura lucida. Le pareti di vani scala e sbarchi ascensori saranno intonacate e tinteggiate. Soglie, spalle e cappello, di porte ascensore e di primo ingresso agli appartamenti saranno in pietra naturale a scelta della D.L. Gli ascensori saranno senza locale macchine, automatici elettrici tipo Schindler 3000 o similare, per ciascun corpo scala e serviranno tutti i piani compreso l'interrato, in maniera conforme alla vigente normativa. Inoltre avranno portata 6/8 persone. Porte e interno cabina avranno rivestimento in acciaio antigraffio e pavimento in pietra coordinato al piano di sbarco.



I SERRAMENTI E LE PORTE



SERRAMENTI ESTERNI

Finestre e porte finestre saranno in PVC a taglio termico con spessore 74 mm, compreso di vasistas per l'intera abitazione. Le ante a battente avranno vetrate doppie con stratigrafia di tipo 3+3 mm con pellicola pvb acustico da 0,50 + intercapedine da 14 mm argon + 3+3 mm con pellicola pvb acustico da 0,50.

L'INNOVAZIONE
CHE DISEGNA GLI
SPAZI DI LUCE
DELLE TUE
EMOZIONI,
RISPETTANDO IL
CLIMA
DOMESTICO E
GARANTENDO LA
SICUREZZA DELLA
TUA CASA



Caratteristiche comuni dei tre modelli con doghe in alluminio estruso sono l'elevata possibilità di rinforzo grazie anche a una guida dedicata da 20 mm e le caratteristiche di elevata sicurezza, raggiungibili con l'adozione di vari accessori, che le permettono in tutte e tre le serie di raggiungere una certificazione antieffrazione da RC2 fino a RC4, e una certificazione di Cl. vento di 6.

PORTE INTERNE E PORTE DI INGRESSO

I portoncini di primo ingresso saranno dell'azienda mister shut tipo blindato classe 3 antieffrazione compresi di lana minerale knauff all'interno dei pannelli in laminato. Saranno rifiniti sui due lati con pannelli in laminato effetto legno, colore a scelta della D.L. Le maniglie, lo spioncino e le borchie delle porte di ingresso saranno in acciaio satinato. Ogni portoncino avrà una serratura di sicurezza con chiave a cilindro europeo e serratura di servizio con volantino interno, spioncino panoramico d'ispezione e lama para aria nella parte inferiore.

Le porte interne alle unità saranno installate e prodotte dall'azienda RIPA di Barletta o simile ad anta a battente o scorrevoli interno muro dove specificato, rivestite in laminato nei colori legno di serie. Ogni porta sarà dotata di serratura magnetica con maniglia e ferramenta in acciaio satinato.



I PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti dell'intera abitazione saranno in grès porcellanato di varie misure in base ai campioni scelti dal rivenditore di nostra fiducia.

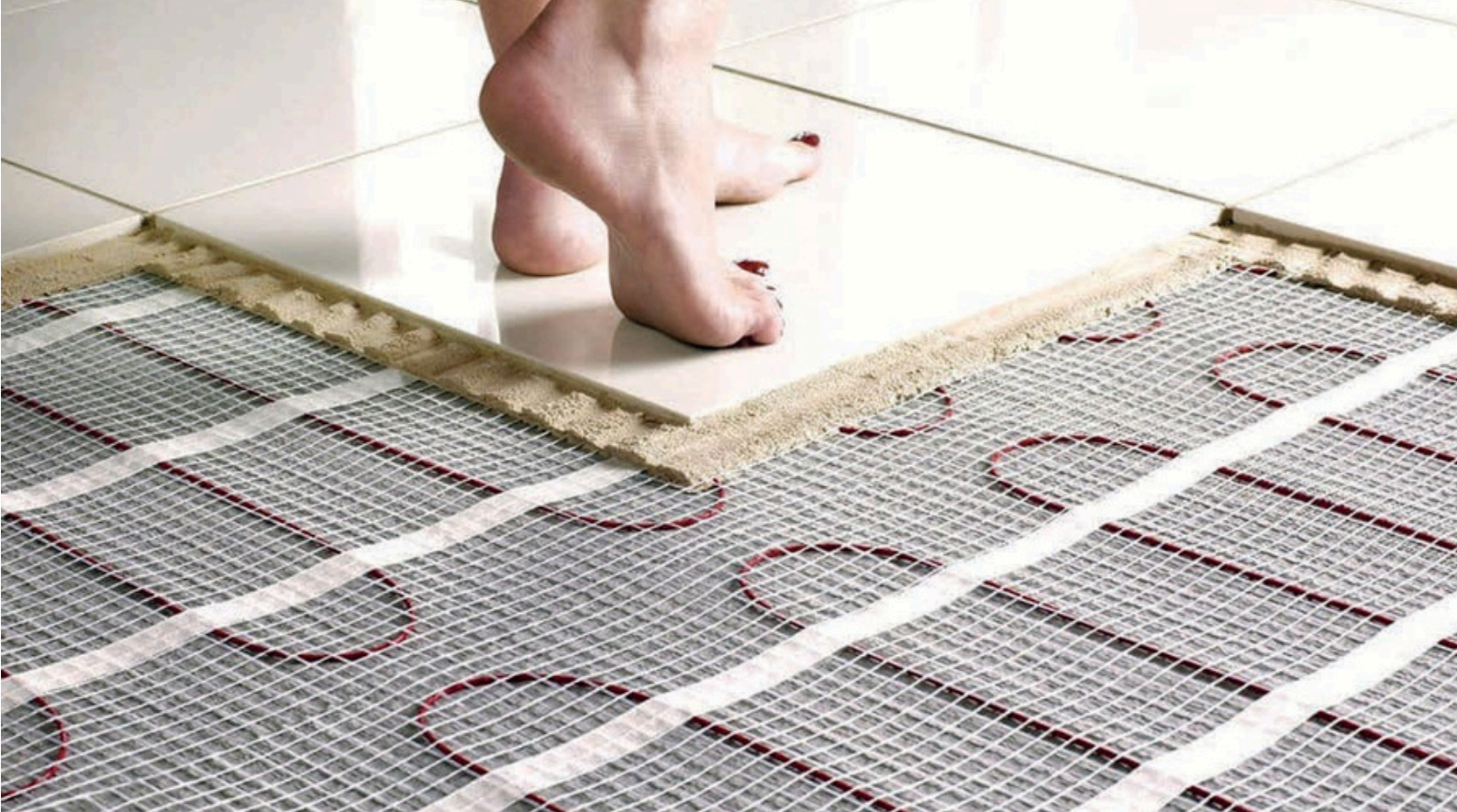
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti di soggiorni, camere da letto e disimpegni degli alloggi saranno in ingresso porcellanato. Le pareti di tutti i bagni, per un'altezza di 240 cm, saranno rivestite con piastrelle, coordinate alle serie sopra esposte.

INTONACI LOCALI

Non è prevista la tinteggiatura delle superfici interne dei locali degli appartamenti che resterà a carico degli acquirenti.





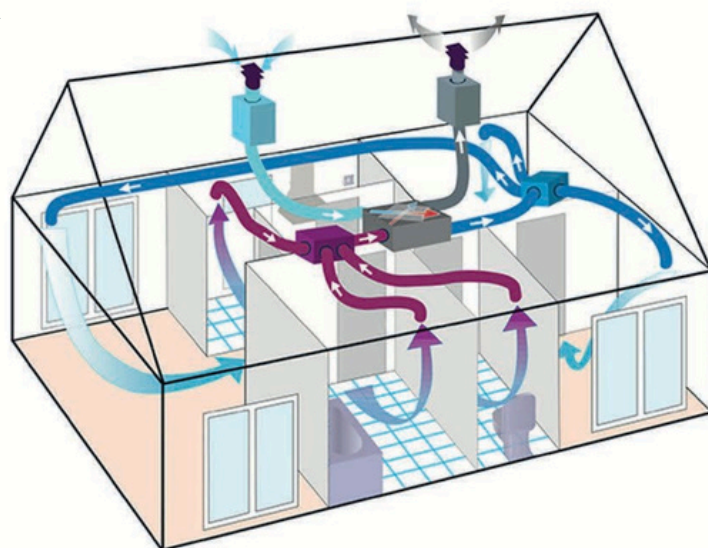
RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'edificio in oggetto sarà dotato di impianto termico ad uso autonomo (caldo/freddo) alimentato da pompe di calore geotermiche. gli appartamenti saranno riscaldati da pannelli radianti a pavimento e raffrescati mediante predisposizione di split localizzati nelle varie camere. si ricorda che gli split sono alimentati sempre, dalla pompa di calore, infatti sono ad idrogeno ovvero ad acqua.

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Gli appartamenti avranno un impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) che consentirà un costante ricambio nei locali garantendo una continua immissione dall'esterno di aria debitamente filtrata e l'espulsione di quella viziata.

L'aria sarà immessa nei locali destinati a soggiorno e camera da letto, mentre l'aspirazione sarà effettuata dai bagni e dalle cucine se previsto dal progetto termotecnico. Le cucine saranno inoltre dotate di canna di aspirazione fumi.



IMPIANTO IDROSANITARIO

L'edificio sarà dotato di impianto idrico-sanitario alimentato con acqua ad uso potabile proveniente dall'Acquedotto cittadino. Tutte le tubazioni orizzontali in vista e le colonne montanti saranno adeguatamente protette con rivestimento isolante, barriera anticondensa e antirumore.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà centralizzata, con contabilizzazione separata come il riscaldamento.

Ogni cucina avrà un attacco acqua calda e fredda, uno scarico per lavello ed un attacco indipendente per carico e scarico lavastoviglie, sifone ad incasso parete e rubinetto con attacco portagomma.

Nei bagni gli apparecchi sanitari saranno in ceramica bianca tipo Ideal Standard modello Connect Air o simile sospesi o appoggiati filo parete. L'eventuale vasca sarà acrilica e il piatto doccia in ceramica marmo gres.

La rubinetteria sarà di tipo Ideal Standard modello bongio o simile. Per le docce è previsto un soffione fisso con miscelatore ad incasso. E' previsto un punto acqua per ogni terrazzo o balcone di dimensioni rilevanti.



IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà incassato in tubazione in PVC flessibile, conduttori in rame elettrolitico, con circuiti separati per la luce e la forza motrice (F.M.) realizzati secondo le norme CEI. Si prevede un livello di dotazioni pari al Livello 1 della Norma CEI 64/08. A titolo esemplificativo e non vincolante, si riportano di seguito le dotazioni per i diversi ambienti.



L'impianto prevede un controllo della gestione dei carichi e la centralizzazione dell'accensione delle luci e la movimentazione delle tapparelle.

I frutti saranno tipo BTicino colore personalizzabile secondo la gamma che verrà proposta dalla DL. L'impianto elettrico sarà configurato per dare la possibilità agli utenti di poter comandare in maniera centralizzata l'apertura e la chiusura degli avvolgibili nell'appartamento e lo spegnimento o l'accensione dei punti luce. Ogni utente avrà la possibilità di aggiungere un collegamento da remoto per la gestione in generale delle utenze.

BOX



IMPIANTO ELETTRICO PIANO CANTINATO

L'impianto elettrico comune del piano interrato e quello dei singoli BOX sarà distinto ed indipendente da quello del resto del fabbricato.

Dalla linea di alimentazione del piano interrato, sarà derivato un quadro elettrico di protezione e comando dal quale partiranno le linee di alimentazione degli apparecchi di illuminazione delle corsie di manovra e spazi comuni oltre alle linee di alimentazione dei singoli Box.

Ogni singolo box sarà dotato di un proprio sotto lettore per determinare il relativo consumo elettrico.

L'impianto sarà dotato di:

- impianto luce delle corsie di manovra costituito da armature stagne a led da 28 W a led DISANO Hydro Led Money Saving Basic comandate da rivelatore di presenza a 360°;
- rilevatori di presenza per accensione automatica e spegnimento a tempo per il disimpegno del vano ascensore;
- interruttori d'emergenza antincendio per il distacco dell'energia elettrica ubicato in prossimità della rampa di accesso e delle uscite di sicurezza da infrangere in caso di necessità (N. 3 interruttori a rottura di vetro completo dicartelo);
- impianto di illuminazione di emergenza costituito da:
lampade d'emergenza di tipo a Led 618 Safety - EM 3h S.E. da 12 W con batteria autonoma (autonomia 180 min) autoalimentata e intervento automatico al mancare della tensione di rete.

ALTRI IMPIANTI

IMPIANTO TELEFONICO

L'impianto telefonico sarà cablato con fibra ottica a partire dal locale tecnico a piano terra. Si prevede 1 presa per ogni locale soggiorno e camera da letto.

IMPIANTO TV CENTRALIZZATO DIGITALE TERRESTRE E SATELLITARE

L'impianto centralizzato TV permette di ricevere il segnale digitale terrestre ed il segnale satellitare, con una presa in ogni soggiorno, camera da letto e cucina.

IMPIANTO VIDEOCITOFONO E VIDEOSORVEGLIANZA

L'impianto videocitofono prevede due pulsantiere esterne, una su strada, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, ed una all'accesso dei singoli vani scala. In ogni appartamento ci sarà un monitor con vivavoce di risposta e suoneria ingresso. Il condominio sarà dotato di impianto di videosorveglianza



PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTINTRUSIONE

In ogni appartamento sono previste tubazioni vuote per la predisposizione di un impianto antintrusione perimetrale in ogni cassonetto e sopra la porta d'ingresso.

IMPIANTO ANTINCENDIO BOX

L'autorimessa sarà dotata di impianto antincendio fisso ad idranti, secondo le prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco per la Prevenzione Incendi.

LE PERTINENZE

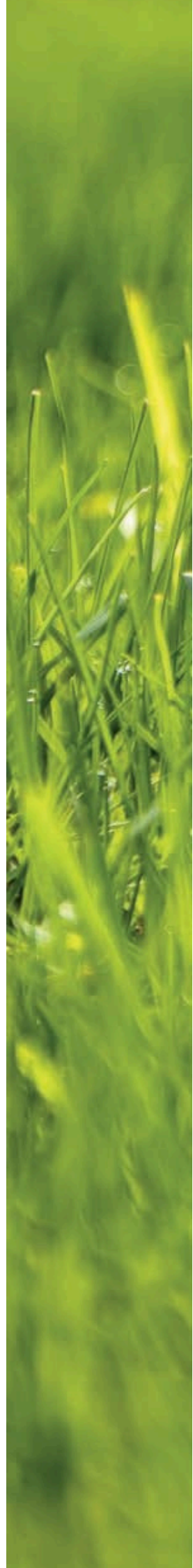
AUTORIMESSE

Le autorimesse avranno pavimento in cemento tipo Durocret e pareti in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo, spessore 10 cm, faccia a vista.

Le saracinesche saranno in lamiera pressopiegata zincata con serratura e lamelle per aerazione.

ILVERDE

Le zone a verde condominiale saranno sistemate a prato e piantumate, secondo il progetto del verde studiato in collaborazione con i giardinieri e secondo le indicazioni della D.L. La corte interna sarà realizzata in prevalenza come verde pensile sopra i box e ospiterà spazi a prato, specie arbustive. Tutti gli spazi verdi saranno dotati di impianto di irrigazione alimentato con acqua piovana di recupero.



POWERED BY



EDIL SA.MI

COSTRUZIONI EDILI

N. B.:

Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.

+39 349 145 6234
EDILSAMISAS@LIBERO.IT
www.edilsami.com