

PROPRIETA':
SOCIETA' IMMOBILIARE MADDALENE S.r.l.
CORSO MATTEOTTI N. 36 – TORINO

PROGETTO DI COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE A 4 PIANI FUORI TERRA CON AUTORIMESSA
INTERRATA
ZONA Cr29* - CHERI – REGIONE CASCINA MADDALENE
LOTTO 3 – LOTTO 5

PRESCRIZIONI TECNICHE

PROGETTO: Dott. Arch. Carlo NOVARA

PRESCRIZIONI TECNICHE

Art. 1 – Fondazioni

Fondazioni a platea per i fabbricati; a travi rovesce per i pilastri isolati dell'autorimessa in cls armato.

Art. 2 – Sistema costruttivo

Struttura portante verticale ed orizzontale in cls armato. Il solaio inclinato di sottotegola della copertura sarà in c.a.

Solai in lastre predalles per l'orizzontamento sul piano interrato; solai laterocementizi per ogni orizzontamento dei piani f.t. compresi gli sbalzi dei balconi e dei terrazzi; rampanti scale in soletta piena in cls armato.

Art. 3 – Murature di tamponamento

Murature di tamponamento verso via e verso cortile a cassa vuota di cm 40 complessive: paramento esterno in mattoni semipieni di cm 12, superficie interna rinzaffata; paramento interno in mattoni semipieni di cm 8 con interposto strato isolante in pannelli, atto a garantire, per spessore e composizione, i limiti d'isolamento termico richiesti dalla normativa in vigore.

Art. 4 – Divisori interni

Divisori al piano interrato dei box auto, delle cantine, dei vani scala interrati saranno in blocchetti prefabbricati di cls, lavorati a faccia vista, aventi anche funzione, ove necessario, di muri REI, negli spessori previsti in progetto.

Divisori all'interno degli alloggi saranno in mattoni semipieni di cm 8.

Divisori tra alloggi e tra alloggi e vano scala saranno realizzati da una doppia parete in mattoni d'idoneo spessore con interposizione di materiale fonoassorbente secondo la normativa vigente.

Art. 5 – Copertura, faldali, gronde e pluviali

La copertura è a due falde per ogni fabbricato.

Sul solaio inclinato saranno posate le tegole tipo coppo vecchio di Francia.

Faldali, copertine e gronde in copertura in lamiera di rame e copertine, zoccolini di protezione

guaine e faldalerie varie al piano terra in lamiera zincata preverniciata di colore grigio.

Pluviali diametro mm. 100 e mm. 80 in rame sostenuti da staffe in rame.

Alla base dei pluviali sono da prevedersi pozzetti d'ispezione.

Sulla copertura saranno sistemati dei lucernari di cm 50x40 di ventilazione e d'illuminazione del piano sottotetto e per l'accesso alla copertura.

Art. 6 – Impermeabilizzazioni ed isolamenti termici ed acustici

Le superfici destinate a restare controterra saranno impermeabilizzate con spalmatura di primer bituminoso, guaina elastoplastomerica posata a fiamma, e foglio protettivo in poliestere.

Art. 7 – Condotti di esalazione e di ventilazione, teste di camino

Le canne d'esalazione per le cucine saranno realizzate con tubazioni singole in pvc di diametro mm. 100 termineranno sulla copertura con una testa di camino collettiva in rame.

Le canne di ventilazione degli scarichi neri relativi agli apparecchi sanitari termineranno in copertura in apposite tegole d'aerazione.

I contatori del gas GPL saranno collocati verso cortile sui balconi in appositi armadi metallici come da progetto.

Art. 8 – Intonaci esterni, rasature

Le facciate su via e su cortile comprese le testate dei vari fabbricati saranno rinzaffate e rifinite ad intonaco civile superficie a grana fine, atta a ricevere la successiva tinteggiatura.

I pilastri tondi al piano terreno, gli intradossi e frontalini dei balconi e dei terrazzi e dei cornicioni saranno tinteggiati previa stuccatura delle irregolarità di getto.

Art. 10 – Intonaci interni

Tutte le superfici interne compresi i vani scala a partire dal piano interrato sino all'ultimo piano (4° p.f.t.), ad eccezione delle pareti da rivestire delle cucine e dei servizi igienici saranno rifinite con intonaco premiscelato su murature grezze, con uso di paraspigoli zincati e reti in plastica portaintonaco su giunti tra murature diverse.

Le pareti da rivestire delle cucine e dei servizi igienici saranno trattate con semplice rinzafo al rustico.

Art. 11 – Pavimenti e zoccolini, rivestimenti

Il pavimento a "spina di pesce" delle rampe veicolari al piano interrato e le varie rampette di

raccordo interne, saranno costituiti da un sottofondo in cls con rete elettrosaldata, e strato superficiale d'usura in pastina di quarzo e cemento.

Il pavimento su terra del piano interrato compresi quindi box auto e cantine, sarà realizzato con un sottofondo in ghiaia costipata, massetto superiore in cls con rete elettrosaldata e successivo spolvero di polvere di quarzo e lisciatura meccanica finale.

Il pavimento sarà suddiviso con giunti ogni 10 mq circa.

Le scale dal piano interrato all'ultimo piano (4° p.f.t.) avranno pedate ed alzate in granito grigio lucidato spessore cm 3 per le alzate e cm. 2 per le pedate, con zoccolino a correre lato muro da cm 10, tutti i marmi avranno superficie lucidata e fascia antisdrucchiolo bocciardata sul bordo delle pedate. I pianerottoli saranno nel medesimo materiale spessore cm 2, superficie lucidata bordi rifilati.

Gli alloggi saranno così pavimentati:

- tutte le camere (soggiorni, letti, cucine) con piastrelle in gres porcellanato smaltato di dimensioni cm 30x30 o 40 x 40, posate in senso ortogonale con giunto fugato a mezzo di crocette distanziali da mm. 3;
- i servizi igienici con piastrelle monocottura tinta unita di cm. 20x20, o 30x30, o 33x33 posate in diagonale con giunto a contatto.

Tutti i pavimenti saranno completi di zoccolino in ceramica.

Le cucine e gli angoli cottura per la parete attrezzata e per il relativo risvolto di cm. 60 saranno rivestite per un'altezza di cm 160 con piastrelle monocottura di cm 20x20.

Tutte le pareti interne dei servizi igienici saranno rivestite per un'altezza di cm 200/220 con piastrelle monocottura di cm. 20x25, o 25x33, o 12,5x33, o 25x40, con una fila di listelli decorativi in ceramica abbinati ai rivestimenti o con una fascia in mosaico di vetro su tutto il perimetro.

I balconi e i terrazzi saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di tipo ingelivo per esterni di cm 20x20 posato con fuga da mm. 3 con copertina esterna in Serizzo di cm 2 o 3, superficie levigata, bordi rifilati con gocciolatoio fresato, zoccolino perimetrale in ceramica.

Art. 12 – Soglie, davanzali, stipiti

Le soglie dei portoncini d'ingresso alloggi e quelle delle porte ascensore saranno in granito con superficie lucidata.

Le soglie delle porte balcone saranno in Serizzo di cm. 3, superficie levigata, bordi rifilati con gocciolatoio fresato.

I davanzali esterni delle finestre saranno in Serizzo di cm. 3, superficie levigata, bordi rifilati con

gocciolatoio fresato.

Tutti i davanzali interni saranno in granito di spessore cm. 3, con superficie lucidata, e bordi rifilati.

Art. 13 – Serramenti esterni, vetri

I serramenti esterni degli alloggi compresi quelli dei vani scala, avranno forma, dimensione e sensi d'apertura previsti in progetto. Saranno realizzati in legno (pino di Svezia) laccato, secondo i colori concordati con il Comune, con anta apribile avente sezione mm. 68x75, con telaio perimetrale, traversi orizzontali e zoccolo, apertura ad anta, fissati su controtelai in legno premurati.

Tutti i serramenti saranno completi di ferramenta.

Saranno dotati di vetrate isolanti di mm 3+3/15/4 in cristalli stratificati bassoemissivi magnetronici con interposto plastico pvb 0,38 mm.

Al piano terreno negli atri scala il serramento d'ingresso sarà tipo a vetrata con una specchiatura fissa ed una apribile ad anta, in alluminio elettrocolorato, completo di ferramenta, cerniere, serratura elettrica. La porta sarà dotata di chiudiporta automatico esterno, tipo MAB.

Le vetrate saranno antisfondamento di mm 6 con due lastre di cristallo incolore stratificate di mm 3+3 con interposto plastico pvb 0,38 mm.

Tutti i serramenti esterni degli alloggi ad eccezione dei finestrini dei servizi, aprentesi negli androni aperti al piano terreno e dotati d'inferriata esterna, avranno gelosie esterne, fissate sul telaio monoblocco del serramento, con telaio perimetrale e traverso intermedio di mm 45x80, con palette inclinate in legno laccato come i serramenti, apertura ad anta (in quello dei soggiorni con doppia rotazione), completi d'accessori.

Art. 14 – Portoncini di ingresso alloggi, serramenti interni

I portoncini d'ingresso agli alloggi saranno del tipo blindato, con pannello liscio in noce tanganka, serratura a doppia mappa ricifrabile CISA, spioncino di sicurezza.

Le porte interne agli alloggi avranno le seguenti caratteristiche:

- anta apribile di mm 45 con pannello centrale impiallacciato sulle due facce in noce tanganka lucidato finitura satinata, serratura, cerniere e maniglie ottonate; coprifili e cornici in legno; o in alternativa in laminatino di diverse essenze con telaio arrotondato e coprifili arrotondati ad incastro (senza chiodini di fissaggio)

Le porte al piano interrato dalle scale per accesso alla zona cantine saranno del tipo tagliafuoco REI 60 ad un battente tipo standard omologate dal Ministero degli Interni, chiusura automatica

con cerniere aventi molla di ritorno e ogni altro accessorio.

Le porte dei filtri al piano interrato saranno del tipo tagliafuoco REI 120 ad un battente tipo standard omologate dal Ministero degli Interni, maniglioni antipánico sul lato a spingere, chiusura automatica con cerniere aventi molla di ritorno e ogni altro accessorio.

Le porte delle cantine saranno di tipo metallico con telai e ante in lamiera zincata liscia.

Le porte dei box auto saranno del tipo basculante in lamiera zincata nervata a doghe con feritoie per l'aerazione montate su telai metallici premurati, complete d'ogni accessorio.

Art. 15 – Opere in ferro

Le scale dei fabbricati avranno un mancorrente in tubo di acciaio fissato con staffe metalliche al muro.

Le ringhiere dei balconi, dei terrazzi e delle porte balcone a raso verso via e verso cortile d'altezza cm 100 / 110 saranno realizzate in elementi in ferro a disegno semplice e linee diritte.

I finestrini dei servizi, aprentesi sugli androni aperti al piano terreno, avranno inferriata esterna con piatti superiore ed inferiore di mm 50x10.

Nell'atrio al piano terreno saranno realizzati armadi metallici verniciati in stabilimento con polveri epossidiche per contatori ENEL, tali armadi conterranno anche le cassette lettere incassate a filo.

I terrazzi verso cortile ed i balconi delle camere da letto verso ingressi principali saranno protetti all'ultimo piano da pensiline metalliche con copertura in policarbonato satinato.

Le recinzioni verso via saranno realizzate seguendo la pendenza della strada, per un'altezza di circa cm 150/160, formate da un muretto in cls d'altezza e soprastante cancellata in profilati in ferro a disegno semplice e linee diritte.

I cancelli pedonali saranno ad anta d'altezza cm 150/160 d'uguale fattura, sostenuti da piantoni atti ad ospitare le apparecchiature elettriche quali punto luce e videocitofono con pulsantiera incassata per campanelli con comando da ogni alloggio e il numero civico.

I cancelli carrai su via a battente saranno anch'essi realizzati per un'altezza di circa cm 150/160 in elementi d'acciaio a disegno semplice a linee diritte d'uguale fattura alla recinzione.

I cancelli di accesso alle autorimesse interrate saranno completi di motorizzazione elettrica per l'apertura a mezzo di telecomando.

Al fondo delle rampe d'accesso al piano interrato saranno realizzate canalette in cls per la raccolta delle acque piovane con griglia superiore amovibile atta a sopportare i carichi verticali previsti.

Art. 16 – Opere da decoratore

Le opere in cls a vista dei fabbricati quali pilastri tondi al piano terreno e pilastri tondi dei terrazzi, e le murature o strutture intonacate quali facciate verso via e verso cortile e le testate dei vari fabbricati, soffitti balconi e terrazzi, cornicioni, nonché al piano terreno gli atri scala e gli androni aperti, saranno tinteggiate con due riprese d'idropittura a base di resine acriliche in dispersione acquosa e pigmenti colorati stabili alla luce per esterni, colori a scelta a scelta della D.L..

Le pareti, i rampanti ed i soffitti dei vani scala, dal piano interrato all'ultimo piano (4° p.f.t.) saranno tinteggiate con due riprese d'idropittura lavabile a base di resine sintetiche per interni con pigmenti colorati, previa idonea preparazione e rasatura dei fondi, colore a scelta della D.L..

Tutte le opere in ferro che non siano già preverniciate, dovranno essere tinteggiate con due riprese d'antiruggine e due di smalto sintetico per esterni finitura satinata colori a scelta della D.L..

Art. 17 – Rete fognaria

Gli edifici saranno allacciati alla rete fognaria pubblica.

Art. 18 – Impianto di riscaldamento

Sarà realizzato un allaccio alla rete di teleriscaldamento cittadino, gestito dalla società High Power, per ogni palazzina, tale allaccio comprenderà uno scambiatore di calore ed un contacalorie, di proprietà della società fornitrice del servizio, che provvederà anche alla manutenzione degli stessi e di tutte le apparecchiature di sua fornitura. Da ogni singolo scambiatore di calore si svilupperanno i circuiti di riscaldamento che attraverso percorsi al piano interrato alimenteranno le montanti situate in corrispondenza dei corpi scala. Dalle montanti si dipartiranno le derivazioni per i singoli alloggi su ciascuna delle quali verrà inserito un apparato di contabilizzazione dell'energia denominato contacalorie. Il suddetto complesso verrà installato all'interno di nicchie o "armadi" situati in spazi comuni sul pianerottolo in modo da consentire una facile lettura senza dover accedere all'alloggio interessato. La produzione e accumulo dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata per ogni palazzina ed avverrà con l'utilizzo dell'energia fornita dalla rete di teleriscaldamento, i consumi della stessa saranno ripartiti a mezzo di contaltri inseriti all'interno degli "armadi" contenenti i contacalorie, di cui sopra; entro tali armadi sarà anche posizionato il contaltri dell'acqua potabile necessario per la ripartizione dei consumi. Il "bollitore" di accumulo dell'acqua calda sanitaria, posto nella centrale ove

presente lo scambiatore di calore, sarà già predisposto con doppio serpentino per il possibile futuro allaccio a impianto di produzione acqua calda sanitaria solare da installarsi eventualmente sulla copertura del fabbricato, per il quale sono già state predisposte le colonne montanti fino al sottotetto di ogni singola palazzina.

Tutto il complesso verrà allacciato all'acquedotto cittadino per i fabbisogni di acqua per uso igienico sanitario e per il riempimento degli impianti.

L'impianto di riscaldamento degli appartamenti è del tipo con radiatori in alluminio preverniciati, dimensionati per funzionamento in bassa temperatura. Per ciascun alloggio è prevista la contabilizzazione dell'energia termica utilizzata e l'adozione di sistema di regolazione della temperatura dei locali riscaldati a mezzo di cronotermostato settimanale.

Art. 19 – Impianto elettrico

L'impianto elettrico realizzato in conformità alle norme previste dalla legge 46/90, sarà in derivazione da un quadro generale, composto da contatori ed interruttori magnetotermici bipolari al servizio delle singole utenze.

A monte dell'impianto d'ogni alloggio verrà disposto un interruttore differenziale automatico.

L'impianto sarà completo di rete di terra del fabbricato.

I punti luce negli alloggi saranno, di massima, così disposti:

- nelle cucine: 1 centro volta interrotto, 1 presa da 10/16 A piano di lavoro, 1 presa da 10/16 A lavastoviglie interrotta, 1 da 10/16 A frigorifero interrotta, 1 da 20 A forno elettrico interrotta, 1 punto luce a parete per cappa autofiltrante, 1 presa 10/16 A generica, 1 presa TV;

- nei bagni: 1 centro volta interrotto, un punto luce a parete per specchio, 1 presa 10/16 A di servizio, 1 da 10/16 A per lavatrice interrotta;

- nelle stanze da letto: un centro volta deviato, 3 prese 10/16 A, 1 presa telefono (camere matrimoniali);

- nei disimpegni: 1 punto luce deviato da due punti, 1 presa da 10/16 A di servizio;

- nei soggiorni: 1 centro volta deviato da due punti, 3 prese da 10/16 A, 1 presa TV, presa telefonica, il videocitofono con apriporta, 1 punto luce per termostato ambiente, suoneria campanello;

- sui balconi della cucina: 1 plafoniera stagna tipo, "tartaruga", con relativo interruttore.

Nelle cantine private: un punto luce, con plafoniera tipo "tartaruga", collegato al contatore particolare dell'abitazione.

Nei corridoi cantine: punti luce a basso consumo.

Nei box auto privati: un punto luce, con relativa plafoniera tipo "tartaruga", collegato con il

contatore dei servizi comuni.

Corsia box: plafoniere a basso consumo, accensione temporizzata, emergenze su uscite di sicurezza sempre accese; ogni scala e relativo atrio, nonché i locali di disimpegno al piano interrato verranno alimentati con punti luce completi di corpi illuminanti. I punti luce completi delle scale, degli atri, e rampa carraia saranno comandati da fotocellula crepuscolare.

Illuminazione esterna

Gli accessi dall'esterno ed i percorsi esterni saranno illuminati con plafoniere stagne, con corpi illuminanti ad alto rendimento, per esterno in modo da garantire un buon grado di visibilità notturna, comandati dalla stessa fotocellula crepuscolare citata precedentemente.

Art. 20 – Impianto campanelli/citofoni

Verrà installato un campanello ad ogni ingresso di alloggio e un impianto di videocitofono di comunicazione tra il portone di ingresso e/o il cancello sulla recinzione e ogni appartamento, completi di comando elettrico del portone di ingresso e/o del cancello di recinzioni.

Art. 21 – Impianto TV

Verrà installato un impianto TV, completo di antenna centralizzata, con predisposizione per la ricezione delle principali reti nazionali e locali, e impianto TV satellitare completo di antenna parabolica centralizzata, entrambe completi di linee di distribuzione coassiale, posti entro tubo in PVC e due prese di utilizzazione per ogni alloggio (cucina + soggiorno) per impianto TV tradizionale, ed una presa per impianto TV satellitare.

Art. 22 – Impianto telefonico

Verranno realizzate le opportune predisposizioni per impianto telefonico con tubi incassati vuoti in PVC, comprese le necessarie scatole di derivazione e numero 2 prese di utilizzazione per ogni alloggio: 1 nella zona giorno e 1 nella zona notte (camera matrimoniale + soggiorno).

Art. 23 – Impianto idrico-sanitario

I bagni saranno dotati di apparecchi sanitari in porcellana di colore bianco di fabbricazione Pozzi Ginori mod. Panda Kim.

Tutti gli apparecchi saranno completi di rubinetteria con miscelatore monocomando di fabbricazione Pains mod. Pilot.

L'attacco per l'alimentazione e lo scarico della lavatrice, sarà predisposto nel bagno o nella cucina; nelle cucine sono predisposti gli attacchi del lavello, la cui fornitura è a carico

dell'acquirente.

Le tubazioni di adduzione per acqua calda e fredda potranno essere in acciaio zincato, rame, polibutilene o materiali di nuova tecnologia nel rispetto della Legge 46/90.

Le tubazioni di scarico verticali ed orizzontali saranno eseguite in geberit o materiale di equivalente qualità e caratteristiche. Ogni alloggio sarà dotato di tubazioni per la distribuzione agli apparecchi sanitari e alla cucina d'acqua calda.

Gli apparecchi sanitari previsti sono i seguenti:

- nel bagno: un lavabo, un bidet, un vaso WC con cassetta a zaino esterna, una vasca in acciaio smaltato o, in alternativa alla vasca, un piatto doccia in acciaio smaltato di primaria marca; nel secondo bagno saranno presenti solo lavabo e vaso WC con cassetta a zaino esterna.
- nei disimpegni delle cantine sarà previsto un lavatoio per uso comune (uno per ogni scala).

Art. 24 – Impianto distribuzione gas

L'impianto di distribuzione del gas verrà realizzato, con tubazioni orizzontali interrato in polietilene e/o acciaio zincato e tubazioni verticali delle colonne montanti poste entro gli armadi a muro dei terrazzi lato soggiorni in acciaio zincato, conformemente a quanto disposto dalle norme UNI-CIG 7.129/72. Le tubazioni saranno attestate ai tre serbatoi (uno per ogni blocco di fabbricati) di gas GPL interrati nelle aree verdi condominiali, di proprietà della ditta fornitrice del servizio che provvederà autonomamente ed a sue spese alla loro manutenzione periodica eventualmente necessaria, al controllo delle quantità di gas, ed al loro rifornimento. I misuratori gas saranno posti all'interno degli armadi a muro dei terrazzi lato soggiorni, e la ditta fornitrice del servizio si occuperà della loro lettura periodica necessaria per la fatturazione dei consumi ad ogni singolo cliente. Ogni singolo utente dovrà provvedere alla stipula del contratto di fornitura.

Art. 25 – Impianto ascensore

Gli edifici saranno dotati di ascensori (uno per scala) costruiti e installati nel rispetto della normativa vigente, aventi le seguenti caratteristiche:

- velocità di esercizio non inferiore a 0,6 ml/sec.
- capienza n. 6 persone
- fermate 5

Art. 26 – Sistemazioni esterne

Per la formazione delle aree verdi interne sia su soletta sia in piena terra dovranno essere effettuati riporti di terra vegetale stesa e rimodellata con mezzi meccanici necessaria per

realizzare l'andamento naturale del terreno secondo le quote previste in progetto approvato dal Comune.

Lungo le recinzioni verso le strade esterne saranno messe a dimora siepi continue di “spiree” ed un numero d'alberi della qualità “carpino piramidale”, così come risulta dal progetto con tutte le necessarie previdenze per il loro attecchimento.

Dinnanzi ai soggiorni ed alle camere da letto degli alloggi al piano terreno sono previsti giardinetti privati recintati da reti metalliche plastificate di altezza cm. 100 tesate su idonei paletti metallici di sezione a T in ferro preverniciato color verde e siepi in ligustro.

Saranno posizionati dei rubinetti (uno per ogni giardinetto privato e uno per le aree verdi condominiali) per l'irrigazione delle stesse aree verdi.

Per le zone a giochi bimbi è prevista la posa e fornitura di robuste panchine in legno.

Nel progetto per ogni fabbricato è prevista la formazione di uno spazio per la raccolta rifiuti (area ecologica) così come richiesto dalla normativa comunale. Tale spazio sarà recintato da una cancellata uguale a quella già descritta all'art. 16 con pavimentazione cementizia, rubinetto dell'acqua, scarico ed idonea illuminazione.

A quanto previsto nelle precedenti caratteristiche costruttive, potranno essere apportate delle modifiche o varianti da parte della Direzione Lavori, suggerite da esigenze tecniche, estetiche od obblighi normativi che si manifesteranno in corso di costruzione.

