



## **CORTE DI REALDINO**

Il gruppo di unità immobiliari (18 appartamenti, 2 uffici/negozi, 13 box pertinenziali, 2 cantine) è organizzato a corte, secondo un'antica tipologia edilizia che presenta i vantaggi della villa singola, senza lo svantaggio ed i rischi dell'isolamento. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra con autorimessa interrata, disimpegnato da vano scala con ascensore e avente due ingressi pedonali e un accesso carraio.

Il verde è conservato nella sua interezza. Esso costituirà un unico ampio giardino nel quale le suggestioni visive nascono da uno studio unitario. Da ogni unità si avrà la vista sul grande parco circostante.

In tale armonico assieme, le piante creano delle quinte di verde e danno vita a zone d'esclusiva pertinenza dei singoli appartamenti confinanti col parco, per una permanenza all'aperto a contatto con la natura.

Gli spazi interni sono creati, comunque, anche in funzione del verde circostante: la continuità interno – esterno è facilitata dai terrazzi e balconi per la permanenza all'aperto, fruibili specialmente nella buona stagione.

Il tutto mira a realizzare un nuovo e più avanzato modo di abitare, nel quale esigenze d'isolamento e occasioni di vita comunitaria trovano il loro giusto equilibrio.

Il progetto è diviso in due lotti: per il lotto 1 verrà eseguita una parziale demolizione e ricostruzione per il lotto 2 verrà effettuata una manutenzione straordinaria (si vedano planimetrie generali di progetto).

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE**

### **1. STRUTTURE PORTANTI**

#### Fondazioni

Saranno a piastra nel lotto 1 e a plinti e cordoli di calcestruzzo armato nel lotto 2; impermeabilizzazione bituminosa protetta da membrana bugnata in PE (DELTA®-MS della Dörken).

#### Strutture verticali

- Dalla fondazione al piano terreno le murature perimetrali e divisorie saranno protette dall'umidità con idoneo trattamento.

- Sopra il piano terreno le murature sono in mattoni e sassi (lotto 2) o in elementi isolanti di calcestruzzo di argilla espansa Leca (Lecablocco Bioclima prodotto - certificato per la bioedilizia ANAB-ICEA). Sulle murature esistenti verrà eseguito su tutta la superficie esterna intonaco strutturale con malta strutturale, reoplastica, antiritiro, fibro-rinforzata, ad alta resistenza meccanica (M15), a base di calce idraulica naturale NHL 3,5, e inerti selezionati in carbonato di calcio selezionati (PALLADIO RINFORZA NHL - Grigolin).

#### Strutture orizzontali

- Travi, corree, piattabande, rampe scale saranno in calcestruzzo armato.
- I solai del lotto 1 sono del tipo a struttura mista costituita da travi in legno bilama armate con connettori in acciaio collegati alla cappa in calcestruzzo armato collaborante. Il tutto atto a sopportare un sovraccarico di 250kg/mq. Il cassero a vista sarà in assito battentato in abete da 2 cm con superiore polistirene ad alta densità da 12 cm con funzione anche isolante (si veda sezione solaio).
- I solai del lotto 2 sono in parte originali del '700, recuperati con getto di calcestruzzo collaborante e in parte esistenti. Quelli dell'ultimo piano sono in latero cemento.

#### Strutture di copertura

- I solai in falda saranno del tipo con travi portanti lamellari e travetti bilama in legno a vista, con superiore assito battentato di abete da 2 cm, 20 cm di sughero in 4 strati sfalsati da 5 cm, listone ventilazione da 12x5 cm (si veda particolare costruttivo).
- Legno a vista per gronde.

## 2. COPERTURA

- La copertura sarà “ventilata” e composta da:
  - schermo freno al vapore USB Micro Riwega;
  - membrana da tetto traspirante USB Elefant 150 TOP SK Riwega;
  - strato di coppi antichi;
  - pettine antinido in pvc a protezione manto di copertura;
  - sottocolmo ventilato in poliuretano su supporti in acciaio con bandelle di piombo e rete antintrusione in fibra di vetro o sottocolmo ROLL-tech Riwega. Superiore colmo in cotto;
  - canali di gronda in rame e scossaline in alluminio.

(si veda particolare costruttivo)

Isolamento termico della muratura perimetrale con cappotto di polistirene con grafite, avente particolari caratteristiche di isolante.

Superiore rasatura con materiale in pasta a base di resine, sabbie silicee e cemento, incorporante rete in fibra di vetro apprettata.

Isolamento termico dei pavimenti con cemento cellulare densità 300 Kg/mc, spessore 12/13 cm.

#### 4. TAVOLATI

I tavolati divisori interni di ogni appartamento saranno in gessofibra Fermacell da 100 mm o 125 mm (Fermacell 1S21 57 dB). Per i divisori tra unità distinte da 180 mm con certificato antieffrazione ed elevate prestazioni acustiche (Fermacell 1S32-ITA 65,3 dB). Prestazioni acustiche certificate da Istituto Giordano (Bellaria) e MPA Braunschweig (Germania) per le pareti divisorie con lana di roccia (Rockwool). La biocompatibilità delle lastre in gessofibra Fermacell viene costantemente garantita da un insieme di prestigiosi enti certificatori europei quali IBR (Istituto per la Biologia Edile di Rosenheim in Germania) ed il noto Eco-INSTITUT di Colonia (Germania).

#### 5. TUBI E CANNE

##### Rete di fognatura verticale

Sarà utilizzato il sistema di scarico Geberit Silent-PP la risposta alle attuali esigenze di ottimizzazione acustica nella realizzazione di un impianto di scarico. Tubo a tre strati in P-C/P-MD/P-C.

##### Rete di fognatura orizzontale

Sarà utilizzato il sistema di scarico Geberit Silent-PP per percorsi interni di diametro 90 e 110 e in polipropilene PP a innesto per diametri più piccoli. In tubi di cloruro di polivinile (PVC) con bicchiere e completi di guarnizione elastomerica, rinfiancati con calcestruzzo per percorsi esterni, con pozzetti d'ispezione e raccordo alla rete fognaria comunale.

##### Rete acque bianche

Pluviali in rame, tipo pesante; rete orizzontale distinta dalla fognatura in tubi di cloruro di polivinile rinfiancati con pozzetti d'ispezione e scarico in pozzi perdenti.

##### Esalatori

- Per fognatura Geberit Silent-PP portati fino alla copertura o similari.

#### 6. FINITURE ESTERNE DELLE ABITAZIONI

- Murature perimetrali e divisori esterni saranno con rivestimento a base di resina silossanica di nuova generazione e di silicato di potassio, ad elevata idrofobicità ed elevata

permeabilità al vapore d'acqua. In aggiunta abbiamo studiato un sistema specifico per ottenere una finitura tale da simulare il più possibile l'intonaco antico aggiungendo all'impasto un granulato di risetta nera e rosso verona. A fine posa e asciugatura avvenuta il rivestimento viene spazzolato a mano.

- Davanzali in pietra naturale, grandi spessori 80 mm.
- Balconi in pietra naturale con mensoloni in pietra.

## 7. FINITURE INTERNE

### Intonaci

- Per tutta l'abitazione e superfici da intonacare strato finito con stabilitura o rasanti a gesso.

### Rivestimenti interni

- Bagni: in piastrelle di ceramica monocottura (CERAMICHE CASTELVETRO Fusion) da cm 30 x 60 per altezza di cm 180.

### Pavimenti

- Abitazione compreso bagni in grès ceramizzato (CERAMICHE CASTELVETRO Fusion) da cm 30 x 60 - 60x60.
- Ripostigli in piastrelle di ceramica monocottura.
- Balconi e scale esterne in pietra.
- Accessi pedonali esterni: con percorsi in lastre di pietra inseriti in selciato di ciottoli.

### Battiscopa

In legno rivestito o PVC bianco, altezza cm 7, su tutte le pareti intonacate.

## 8. OPERE DA FALEGNAME

### Infissi

Gli infissi esterni saranno in pino lamellare f.j. completi di vetri 3+3-15-3+3 be+gas verniciato noce, spessore mm 68, corredati di tutti gli accessori e maniglie in lega leggera, cromo-satinate. Trasmittanza serramento 1,2 / 1,4 (W/mq K).

### Porte

- Le porte interne a battente saranno a pannello di legno tamburato con anima a nido d'ape, spessore 4,2 cm, rivestita con finitura laminato bianco, cerniere tipo anuba e coprifili ad incastro lisci (LAV Porte srl); maniglie in lega leggera cromosatinata. Le porte scorrevoli sono previste solo a discrezione del Progettista.

- Le porte di primo ingresso saranno con portoncino blindato antieffrazione classe 4, abbattimento acustico 34 dBA, serratura di sicurezza CISA. maniglie con finitura ottone lucido.
- Portone d'accesso est in legno massello jatobà, pomoli in ottone e serratura a cilindro elettrica. Cannello pedonale di accesso ovest in ferro e serratura a cilindro elettrica. Cannello carraio di accesso ovest in ferro con automazione, serratura a cilindro elettrica.

## 9. OPERE DA FABBRO

- Parapetti in ferro per balconi e scale.

## 10. OPERE DA VETRAIO

- Vetrata isolante basso emissiva composta da due cristalli e camera in gas argon per tutti gli infissi in legno.
- Sigillatura dei vetri con mastice idoneo, su tutti i serramenti.

## 11. OPERE DA VERNICIATORE

- Le opere in legno saranno verniciate con tre mani di vernice impregnante e coprente, secondo le prescrizioni della Direzione lavori.
- Le opere in ferro saranno verniciate con due mani di antiruggine e due mani di smalto, previa preparazione della superficie.

## 12. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento sarà di tipo centralizzato con 2 pompe di calore aria-acqua per il piano primo e secondo, con contabilizzazione del calore per ogni unità d'abitazione, con singoli contatori posti all'esterno dell'abitazione per una lettura facilitata. Al piano terra impianti autonomi in pompa di calore posti nei giardini per le unità 1-2 e nei terrazzi ad uso esclusivo per le unità 3-4-5.

La climatizzazione degli ambienti sarà realizzata con ventilradiatori Olimpia Splendid del tipo Bi2 plus SLR+ inverter o similari. raffresca, riscalda , deumidifica e filtra.

Nei bagni verranno installati termoarredi scaldasalviette in acciaio tubolare (tipo Zehnder Aura RAL 9016).

La rete di distribuzione sarà in tubi multistrato realizzato in polietilene reticolato e alluminio Valsir Pexal®.

L'impianto sarà dimensionato per garantire una temperatura di +20°C in tutti i locali d'abitazione e servizi, con temperatura esterna di -5°C.

## 13. IMPIANTO IDROSANITARIO

### Ceramiche

In ceramica sanitaria, bianche (Duravit Serie D-CODE) o similari.

### Rubinetterie

Le rubinetterie saranno Mamoli serie VIP4 o similari.

### Rete distribuzione acqua fredda

In tubi multistrato realizzato in polietilene reticolato e alluminio Valsir Pexal®; derivazione da contatore generale con saracinesche di intercettazione e contaltri, filtro autopulente centralizzato.

### Rete distribuzione acqua calda

Eseguita come sopra, all'interno di ogni unità abitativa.

### Rete di scarico

Con tubazioni in polipropilene PP a innesto, completamento con pilette e sifoni.

### Bagno

- Piatto doccia in ceramica, da cm 80 x 100 Hatria serie Lif o similare, con piletta Geberit, miscelatore Mamoli VIP4, rubinetteria di intercettazione, soffione montato su barra Mamoli.
- Lavabo con gruppo di miscela monocomando Mamoli VIP4, scarico a saltarello.
- Bidet con gruppo di miscela monocomando Mamoli VIP4, scarico a saltarello.
- Vaso con cassetta di risciacquo da incasso Pucci Eco e placca di comando con doppio tasto bianca.

### Antibagno o bagno di servizio

Attacco per lavatoio-lavatrice in antibagno quando previsto a progetto o nel bagno derivato dall'attacco lavabo.

### Cucina

Attacco per lavello con acqua calda, fredda e scarico.

### Impianto esterno

Idrante da ½" con innesto rapido in pozzetto interrato: n. 1 per ogni unità d'abitazione a servizio del giardino o degli spazi esterni ad uso esclusivo. Un idrante nella corte in pozzetto.

## 14. IMPIANTO ELETTRICO TV TELEFONO

### Impianto elettrico

Sarà completamente incassato, con tubi flessibili e scatole di derivazione a frutti avvitati. Sarà provvisto di messa a terra regolamentare.

Avrà interruttori, prese, scatole di tipo Vimar Plana o similari.

Vi sarà impianto per illuminazione delle parti comuni (androne e corte) comandato da interruttore automatico a cellula fotoelettrica, completo di n. 4 lampade con portalampada.

La posizione di punti luce, prese, apparecchi di comando, sarà quella indicata dalla Direzione lavori.

Per ogni unità abitativa saranno installati:

- Un interruttore automatico differenziale (salvavita).
- Un quadro con 4 interruttori magnetotermici per sezionamento impianto.
- Videocitofono a bassa tensione, collegato al portone su strada e sul cancello pedonale, con comando per la serratura elettrica dell'ingresso pedonale, derivato interno a parete solo citofonico.
- 1/2 scatole telefono.
- 1/2 prese TV.
- Campanello alla porta d'ingresso.

### Impianto televisivo

Con antenna centralizzata di primaria ditta, parabolica satellitare (escluso decodificatore), sufficiente al fabbisogno di tutte le unità abitative, completo di cavo schermato, apparecchiature ed accessori: n. 1/2 prese per abitazione e predisposizioni nei locali principali.

### Impianto telefono

Sarà realizzato predisponendo tubo incassato vuoto e scatole di derivazione secondo le prescrizioni TIM.

## 15. CORTE, OPERE ESTERNE E GIARDINI ESCLUSIVI

La corte sarà pavimentata in piastrelle di gres 30x60 e in selciato di ciottoli con inserti di fasce in pietra, formanti un percorso perimetrale per accesso alle singole unità abitative e fasce diagonali. Come opera decorativa una fontanella in pietra.

I balconi saranno in pietra su mensoloni in pietra; le scale saranno in pietra.

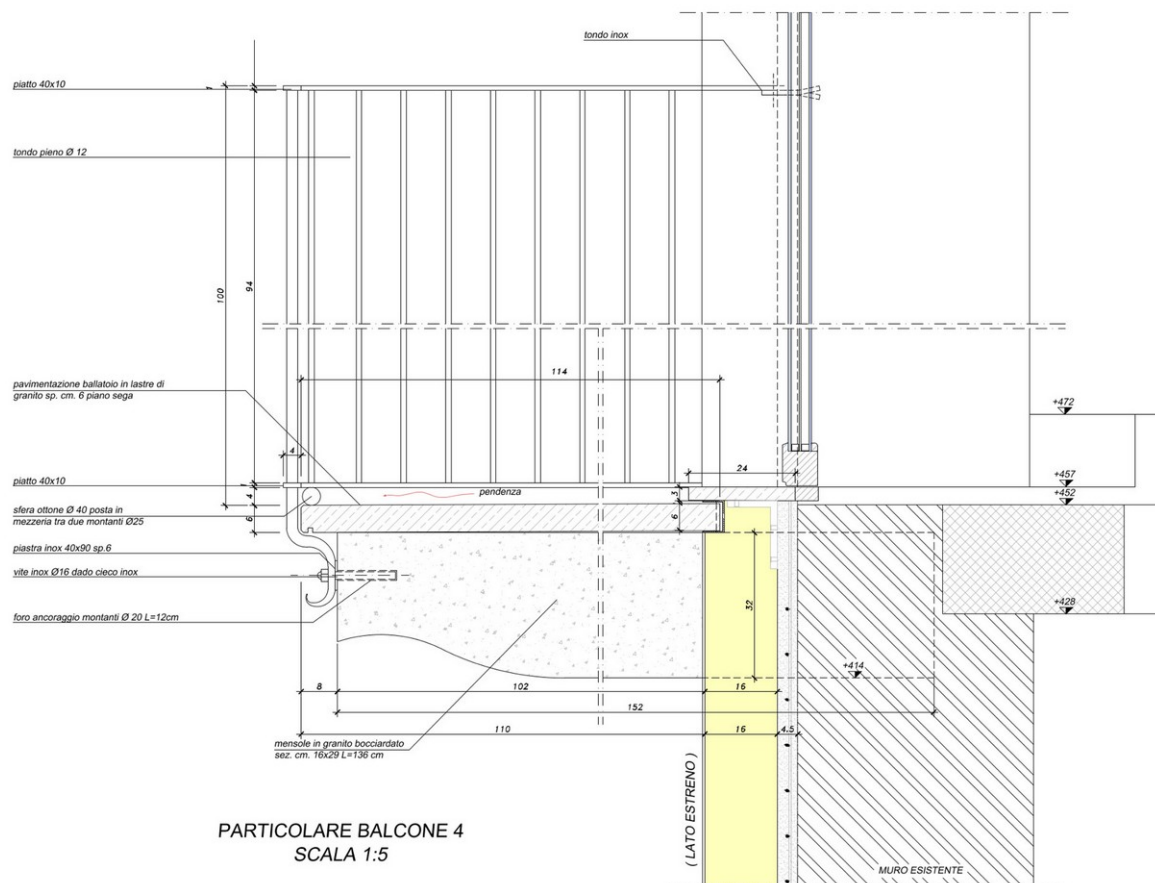


Per i giardini esclusivi un pozzetto interrato con idrante ed innesto rapido permetterà una comoda manutenzione del verde.

## 16. OPERE SPECIALI

Impianto fotovoltaico da 11,78 kWp per alimentare pompa di calore aria-acqua condominiale.

Alla Direzione lavori è esclusivamente riservata ogni scelta e decisione in merito alle indicazioni riportate nella presente descrizione.



La Direzione lavori potrà pure apportare al progetto e alla descrizione delle opere tutte le modifiche che riterrà, a suo giudizio, necessarie per una più funzionale esecuzione, per una migliore riuscita dell'opera, per adattarsi a particolari esigenze.