

Complesso Residenziale Bomarzo Village



Capitolato Tecnico Costruttivo



1 PREMESSA

*Il progetto “**BOMARZO VILLAGE**” è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti un contesto abitativo proiettato alle nuove esigenze sempre più richieste dal mercato, in grado quindi di trasmettere un forte senso di esclusività, indipendenza e confort, attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.*

Le unità abitative nascono all'interno di un vero villaggio moderno, in un'area lottizzata, tranquilla e immersa nel Verde, caratterizzata da una bassa densità insediativa e da tipologie edilizie raffinate, senza però tralasciare le esigenze quotidiane dei singoli nuclei familiari, identificando la lottizzazione ben collegata alle principali arterie stradali.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni (n°20) all'interno di un comparto interamente semi-privato, accessibile attraverso un'unica strada di accesso e servito da una piccola viabilità interna riservata ai residenti.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche perfettamente adatte al contesto, eleganti non trascurando la più moderna tecnologia al fine di garantire elevati livelli di confort abitativo, I volumi armonici e proporzionati si uniscono perfettamente con l'ambiente circostante, mantenendo equilibrato il contesto del verde con le unità abitative.

Confort, tecnologia pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE

Il progetto sorge nella LOTTIZZAZIONE MADONNA DEL PIANO BOMARZO.

L'intervento è inserito nel nuovo quartiere residenziale, già dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato, gli assi viari principali sono distanti pochissimi km come il centro di Bomarzo che dista appena 800 mt.

La cittadina di Bomarzo è situata nel cuore della Tuscia tra le estreme pendici nord-orientali dei monti Cimini e l'ampia vallata del fiume Tevere, che segna il confine con la vicina Umbria, in particolare con i comuni di Giove ed Attigliano quest'ultimo a soli 7 km mentre tramite la statale 675 Superstrada con 15 minuti possiamo raggiungere Viterbo distante circa 16 Km mentre l'autostrada A1 casello Attigliano è solamente a 4 km

Ottimamente collegata anche con i trasporti pubblici Bomarzo può offrire la tranquillità dei piccoli borghi senza trascurare la comodità per le esigenze quotidiane familiari.

CONSISTENZA

Lo schema nasce concettualmente dall'aggregazione di 20 unità indipendenti con area privata di pertinenza, giardino privato che può variare dai 200 a i 400 mq circa, questo per garantire la libertà e il piacere del giardino senza elevati costi per la sua cura e manutenzione.

Ogni unità abitativa si sviluppa su due livelli abitabili, la zona giorno con ampi spazi oltre i servizi necessari e la zona notte con terrazze e balconi, portici esterni garantiscono la possibilità di aree da vivere in relax.

Le unità abitative si presentano con uno stile classico ma raffinato e minimalista, con una scelta di materiali volta ed attenta alla sostenibilità ambientale e con la possibilità di avere interni personalizzati

Il Complesso prevede una strada unica di accesso comoda con una rotatoria finale al fine di garantire la viabilità dei residenti e/o dei loro ospiti, aree di parcheggio private disposte nel percorso garantiscono la sosta breve senza intralciare la viabilità del residence.

Marciapiedi e Aiuole completano facendo da cornice al complesso residenziale.

Le pareti esterne sono interamente rivestite con isolamento interni e finite con intonaco, in colori chiari a scelta della D.I

ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PERTINENZE

La sistemazione delle aree esterne (Urbanizzazione) è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a Verde e piantumazione del giardino ;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;

Theta Immobiliare srl

- *illuminazione esterna;*

Le aree a Verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a Verde saranno a carico delle unità immobiliari secondo un regolamento di condominio che verrà redatto a cura della DD.LL e consegnato ai futuri acquirenti

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche sono delimitati da recinzione e siepe come indicato nelle norme tecniche del Piano Urbanistico Attuativo.

Vengono posti in opera lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade fluorescenti a basso consumo, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare.

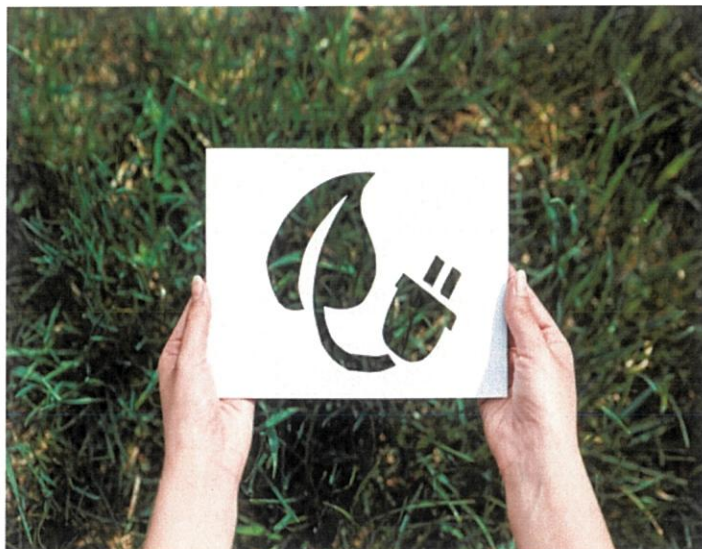
La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a Verde in uso esclusivo **sono a carico dell'acquirente**.

RETI TECNOLOGICHE

3 EFFICIENZA ENERGETICA

Il "sistema edificio" avrà caratteristiche tali da poter rientrare nella classe di efficienza energetica "A" nazionale certificata.

L'involucro sarà realizzato per ottenere dei livelli prestazionali tali da consentire un bassissimo consumo energetico ed un confort interno al massimo delle aspettative degli abitanti, sia in regime invernale che in regime estivo.



SCAVI E FONDAZIONI

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.



Le fondazioni sono del tipo a travi o platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

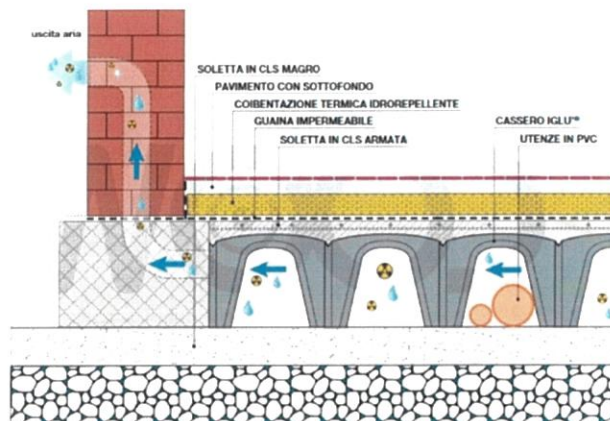
- *impianto di adduzione acqua potabile;*
- *impianto di adduzione gas metano; (verificare)*
- *impianto di adduzione energia elettrica;*
- *impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;*
- *impianto di scarico (fognature) acque nere*
- *impianto di riscaldamento;*
- *impianto di raffrescamento; (predisposizione)*
- *impianti per le telecomunicazioni*

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di BOMARZO

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi

VESPAI E SOTTOFONDI

Tutti i vani interrati sono protetti con idonei vespai in ghiaia o con elementi tipo 'igloo'. All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato.



STRUTTURA PORTANTE VERTICALE

La struttura della palazzina sarà di tipo intelaiata con pilastri e setti verticali in cemento armato, i solai sono in laterocemento con tamponature esterne in laterizio termico di grande spessore coibentato internamente.



STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in latero- cemento e/o con solette piene in c.a., dimensionati in conformità alle normative vigenti



RAMPE SCALE, BALCONI E CORNICIONI

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo sono realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.



OPERE DI COMPLETAMENTO

MURATURA DI TAMPONAMENTO

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati o con blocco unico 18x35x30 tipo SUPERPOR FBM con trasmittanza termica certificata Classe A e intonacati, o ha Pacchetto composto da Blocco 20x25x25 paramento esterno, isolante Termolan roccia D75 e fodera interna con foratella 8x25x25, intonacati.



MURATURE DIVISORIE

Le tramezzature interne alle abitazioni, sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 8; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento. (8+8 + isolante Roccia D75)



COPERTURA

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è realizzato in latero cemento,

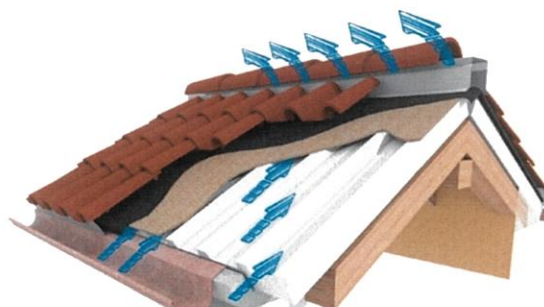
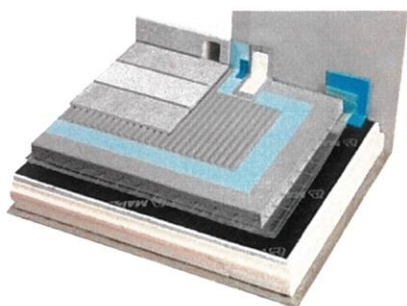
coibentato superiormente con cappotto in polistirene espanso, di idoneo spessore ed opportunamente impermeabilizzato con doppia guaina bituminosa e tegole, o in alternativa scelta DL . in legno ventilato stesse caratteristiche di isolamento.

ISOLAMENTO TERMICO

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici garantendo la classe (A) e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

ISOLAMENTO ACUSTICO

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.



PARAPETTI

I parapetti esterni sono realizzati in muratura oppure composti da elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche o in ringhiere in ferro su fioriere e lastre in lamiera di ferro stampate a disegno.

I parapetti e i corrimani delle scale interne agli alloggi sono realizzati in ferro a disegno semplice. o in legno.

SCARICHI VERTICALI – ESALATORI – FOGNATURE

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di BOMARZO (VT)

OPERE DI FINITURA

FINITURA PARETI ESTERNE

Le pareti esterne sono intonacate con colorazione a scelta della D.L con inserimento di pietra



PAVIMENTI

I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni sono realizzati in gres porcellanato con posa a correre, fugati.

Le cucine sono pavimentate in gres porcellanato smaltato.

I bagni e le lavanderie sono pavimentati in gres porcellanato.

Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra sono realizzate in gres

N.B. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 2 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

TINTEGGI E VERNICIATURE

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante.

Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

ZOCCOLINI E BATTISCOPA

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza di 7 cm in rovere o iroko o in legno laccato bianco. O dello stesso tipo dei pavimenti.

SERRAMENTI ESTERNI

I telai a vetri degli alloggi sono apribili ad anta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo: Infissi Interni in PVC colore bianco , vetro termico basso emissivo antinfortunistico come da norma UNI7697 , prodotto completamente Italiano.

Caratteristiche:

Theta Immobiliare s.r.l.

- Sistema di profilati a doppia guarnizione di battuta, struttura a 6 camere.
- Sezione anta 74 mm telaio 74 mm
- Elevata tenuta all'apioggia battente grazie all'inclinazione di 5° della scanalatura vetro che assicura il drenaggio dell'acqua verso l'esterno.
- Rinforzi in acciaio previsti in lamiera rullata zincata inseriti su tutti i profilati principali
- Ferramenta antieffrazione certificata resistente alla corrosione a norma DIN50941C.
- ANTA A RIBALTA DI SERIE.
- Permeabilità all'aria.: Classe 4
- Tenuta all'acqua: Classe 8A/9°
- Resistenza al carico del vento : Classe C5/B5
- Infissi certificati e dotati di marcatura CE
- i cassonetti realizzati in EPS, completo di rinforzi perimetrali in lega di acciaio, fianchi in polistirene, barriera acustica in acciaio zincato.

L ispezione inferiore con coperchio avvitato in MDF da mm16. Kit manovra motorizzata (accessorio)

AP50 telo avvolgibile in PVC.

Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori.

SERRAMENTI INTERNI

Le porte d'ingresso principale, di dimensioni cm 90 x 210, sono blindate monopartita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato del colore delle porte interne.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 80-90 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate o noce, con o senza svetratura, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie e serratura.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale.

OPERE IN FERRO

A protezione dei contatori gas è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato.

I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori

4 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti saranno conformi alla certificazione di livello 1, secondo quanto previsto dell'art. 37 della norma CEI 64-8, con lo schema di seguito riportato

		Livello 1		
Dotazioni per ambiente		Punti prese	Punti luce	Prese TV
Soggiorno, studio ecc.	$8 \text{ m}^2 < A < 12 \text{ m}^2$	4 [1]	1	1
	$12 \text{ m}^2 < A < 20 \text{ m}^2$	5 [2]	1	1
	$A > 20 \text{ m}^2$	6 [3]	2	1
Camera da letto	$8 \text{ m}^2 < A \leq 12 \text{ m}^2$	3 [1]	1	1
	$12 \text{ m}^2 < A \leq 20 \text{ m}^2$	4 [2]	1	1
	$A > 20 \text{ m}^2$	5 [3]	2	1
Ingresso		1	1	
Locale servizi (WC)		1	1	
Angolo cottura		2 [1]		
Cucina		5 [2]	1	1
Lavanderia		3	1	
Locale da bagno o doccia		2	2	
Corridoio	$L \leq 5 \text{ m}$	1	1	
	$L > 5 \text{ m}$	2	2	
Balcone / Terrazzo $> 10 \text{ m}^2$		1	1	
Ripostiglio $> 1 \text{ m}^2$			1	
Cantina / Soffitta		1	1	
Box auto		1	1	
Giardino $> 10 \text{ m}^2$		1	1	

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

A RICHIESTA (EXTRACAPITOLATO)

L'impianto Fotovoltaico per la produzione di energia elettrica DEDICATA all'autoconsumo con (scambio sul posto) (con caratteristiche di stima, che la produzione di un impianto da 3 kwp ha capacità produttiva di circa 3.900 kwh/anno.

Si è previsto la l'installazione di n° 20 impianti da 3 kwp a servizio esclusivo delle abitazioni .. L'installazione prevede l'alloggiamento dei moduli fotovoltaici sostenuti da strutture metalliche variabili ed agganciati tramite supporti in alluminio.

I materiali scelti saranno di prima qualità:

- Moduli fotovoltaici POLIcristallino 300 w prod. Europa
- Con garanzia di rendimento 25 anni per resa maggiore dell'80%
- Inverter ABB-POWER-ONE
- Quadri di campo, quadro di interfaccia.
- Strutture di fissaggio-

Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito sarà singolo per ogni unità.

DOTAZIONI IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTI

IMPIANTO CUCINE

L'impianto consente di alimentare con gas metano le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L'impianto parte dal punto di consegna della Azienda Erogatrice e raggiunge i contatori individuali, dai quali si diramano le tubazioni per l'allacciamento interno.

I contatori divisionali per le singole utenze domestiche sono alloggiati entro contenitore metallico aerato, posto esternamente all'edificio secondo le indicazioni e le disposizioni della Direzione Lavori e della Azienda Erogatrice.

IMPIANTO TV E TELECOMUNICAZIONE

L'unità immobiliare fa capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

IMPIANTO TELEFONICO

La rete telefonica di ogni unità fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel disimpegno. e al box Telecom posto al piano terra. Ogni unità è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

IMPIANTO VIDEOCITOFONO E APRIPORTA

L'impianto è così costituito:

- *da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;*
- *da un posto interno, costituito da un televisore da 6", marca o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso carrabile.*

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo e sarà costituito da un generatore di calore, dalle tubazioni per la distribuzione del fluido termovettore e dai terminali da installare in ambiente.

Il generatore di calore sarà una caldaia a gas del tipo a condensazione, a camera stagna ed a tiraggio forzato che servirà sia per l'impianto di riscaldamento che per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria. Per quanto concerne la distribuzione a seconda dei vari casi che si presenteranno in cantiere potrà essere del tipo a due tubi o del tipo Modul.

Nel primo caso due tubazioni in rame crudo si dipartiranno dal generatore e andranno ad alimentare i singoli radiatori, le tubazioni andranno passate in canaletta di plastica.

Nel secondo caso due tubazioni in rame crudo si dipartiranno dal generatore ed andranno ad alimentare i collettori di tipo Modul alloggiati in adeguate cassette ispezionabili;

dai collettori si dipartiranno poi distribuzioni in rame ricotto che andranno ad alimentare ogni singolo radiatore.

Tutte le tubazioni sopra descritte posate sia sottotraccia a pavimento e a parete saranno coibentate con guaine in elastomero negli spessori indicati dalle vigenti normative. Sui punti alti dovrà essere prevista l'installazione di valvoline sfiato aria dotate di valvola d'intercettazione. I corpi scaldanti saranno radiatori in acciaio alluminio preverniciati e termoarredi nei bagni in acciaio e completi di detentori, valvole termostatiche e dotati di organi di taratura e sfiato aria.

La regolazione sarà del tipo climatico e ambientale quindi ogni caldaia sarà dotata di centralina climatica in grado di regolare la temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna e di cronotermostato che permette di regolare la temperatura.

Inoltre ogni singolo corpo scaldante sarà dotato, per la regolazione della temperatura ambiente, di valvole termostatiche con relativi bulbi con sensore a liquido termosensibile.

Per quanto concerne l'evacuazione fumi a seconda dei vari casi che si presenteranno in cantiere potrà essere del tipo ad intubamento o del tipo a canna fumaria singola o collettiva ramificata, sfociante oltre il colmo del tetto.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO (PREDISPOSIZIONE)

Impianto idrico sanitario

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite caldaia autonoma ubicata al piano terra.

Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni del DPR412/93.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti: Bagni:

- *lavabo in ceramica serie Pozzi e Ginori Q3 / serie Pratica Azzurra o similari completo di miscelatore monocomando Grohe serie Essence o EXTRO' o similari, con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;*
- *vaso in ceramica serie come sopra con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit o similari;*
- *bidet in ceramica con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando serie consaltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;*
- *vasca in acciaio smaltato o piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando Grohe serie Essence, o similari, doccia con flessibile.*

Cucine:

- *attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;*
- *attacco e scarico*

lavastoviglie. Lavanderie:

- *sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda e relativi scarichi.*

E' prevista una predisposizione punto acqua in corrispondenza di ciascun balcone, terrazzo, giardino privato.

Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

APERTURA E CONTROLLO AUTOMATICO DEGLI ACCESSI "PREDISPOSIZIONE"

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Sono forniti due radiocomandi. (fuori Capitolato)

IMPIANTO IRRIGAZIONE AREE VERDI

Nei giardini privati è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata

N.B . Nel capitolato di finitura sono disponibili dettagli di materiale utilizzato a disposizione degli acquirenti fino ad esaurimento della stessa campionatura per Porte portoncini gres porcellanato di vari formati, rivestimenti per bagni e cucine, rubinetterie e sanitari

