

Casa Raffaello

L'ARTE DI VIVERE

via Sanzio - TRIESTE

CAPITOLATO TECNICO





Casa Raffaello



Nel bellissimo rione di **San Giovanni** proponiamo una nuova edificazione, elemento più unico che raro per la città.

Un nuovo **complesso residenziale da 22 unità** ognuna con un terrazzo o sfogo esterno.

Comode metrature, ottime finiture interne e vista aperta sono solo alcune delle caratteristiche che rendono Casa Raffaello un intervento unico.

Possibilità di posto auto, box auto o cantina sotto casa collegato il tutto direttamente all'alloggio senza barriere architettoniche, ogni alloggio sarà realizzato in **classe energetica A**.



SOMMARIO

1. INTRODUZIONE
2. STRUTTURE
 - 2.1 FONDAZIONI
 - 2.2 ELEVAZIONI E SOLAI
3. TAMPONAMENTI – DIVISORI – TRAMEZZE
 - 3.1 TAMPONAMENTI
 - 3.1 DIVISORI
 - 3.3 TRAMEZZE INTERNE
4. COPERTURA VENTILATA
5. INTONACI
6. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
 - 6.1 MASSETTI
 - 6.1 ZONA GIORNO E NOTTE
 - 6.2 ZONA COTTURA
 - 6.3 BAGNI
 - 6.4 TERRAZZI E PIANEROTTOLI PARTI COMUNI
 - 6.5 BOX AUTO
 - 6.6 ZOCCOLINI



7. SERRAMENTI

7.1 SERRAMENTI ESTERNI

7.2 SERRAMENTI INTERNI

7.3 BASCULANTI BOX

8. TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE

9. PARAPETTI – RINGHIERE - LATTONERIE

10. IMPIANTO SANITARIO

11. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE

12. IMPIANTO ELETTRICO

13. ASCENSORE

14. SISTEMAZIONI ESTERNE

15. CLASSE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

16. DISCLAIMER

1. Introduzione



Il progetto calibrato per un lotto che si trova nel **rione di San Giovanni** a pochi passi dalla Rotonda del Boschetto. La posizione coniuga in maniera perfetta il fatto di essere in città, ma allo stesso tempo fuori dal centro, in una zona residenziale dotata di tutti i servizi a dieci minuti a piedi dal **"Giardino Pubblico"**.

L'edificio si sviluppa su sei piani abitativi per un totale di ventidue alloggi e un sottostante piano terra adibito a **parcheggio coperto e scoperto per complessivi 32 posti** auto/box e cantine pertinenziali. Si trova arretrato di circa 25 metri rispetto al via Raffaello Sanzio, tale aspetto consente una maggiore riservatezza e **protegge gli alloggi dal traffico veicolare**.

Le tecniche costruttive previste garantiscono una classe energetica A ed un'integrazione tra tradizione e innovazione.

Casa Raffaello è un invito a vivere in un contesto di città all'interno di un rione storico con una offerta di servizi difficilmente reperibile in altre zone della città: con una prossimità al **centro commerciale Il Giulia**, agli impianti sportivi quali campo di calcio, palestre e piscina comunale, **il parco del Boschetto**, le scuole primarie e secondarie italiane e slovene, la chiesa, ottimamente servito dalla rete pubblica di trasporto.



2. Strutture



2.1 Fondazioni

Le Fondazioni saranno realizzate su micropali in cemento armato con travi rovesce.

2.2 Elevazioni e solai

Le strutture verticali saranno composte da setti e pilastri in cemento armato; i solai saranno costituiti da solette monolitiche in cemento armato per tutti i piani dell'edificio.

Le strutture saranno calcolate in conformità alla zona sismica 3.

3. Tamponamenti divisori e tramezze



3.1 Tamponamenti

I tamponamenti saranno realizzati parte con mattoni in laterizio alveolare e parte in muratura di calcestruzzo armato isolate internamente con lastre in cartongesso.

3.2 Divisori

I divisori tra le unità immobiliari saranno realizzate con blocchi di Leca fonoassorbente spessore 15/20 cm e da doppie lastre in cartongesso su struttura metallica e pacchetto isolante con spessore complessivo di 25/30 cm. I divisori tra i box saranno in blocchi Leca faccia a vista di cm. 8 di spessore.

3.3 Tramezze interne

Le tramezze di ogni appartamento saranno in doppia lastra in cartongesso su struttura metallica di cm 10/12 di spessore.

4. Copertura ventilata



La copertura curva del tetto sarà in legno lamellare e doppio tavolato con finitura a vista nelle stanze, integrata da profili metallici di tipo aperto con trattamento impregnante incolore.

La coibentazione sarà quella risultante dai calcoli termotecnici ed il manto di copertura in lamiera aggraffata preverniciata a polveri.



5. Intonaci



Le pareti esterne saranno rivestite con un cappotto termoisolante spessore cm 14/16 in eps ricoperto da un intonachino superficiale di malta adesiva con rete di armatura. Le pareti interne saranno completate con un intonaco a gesso mentre le parti comuni (vano scale ed atrio d'ingresso) con intonaco premiscelato costituito da uno strato di grezzo e una stabilitura finale di malta fina.



6. Pavimenti e rivestimenti

6.1 Massetti

Sui solai sarà posato un massetto a più strati, il primo in calcestruzzo alleggerito tipo ISOCAL, atto a contenere l'impianto di riscaldamento a pavimento, il successivo strato di massetto in sabbia e cemento fibrato atto all'incollaggio del pavimento.

6.2 Zona giorno e notte

I pavimenti degli ingressi, soggiorni zona cottura e disimpegni saranno in piastrelle di gres porcellanato della Rondine Ceramiche o similare equivalente, di dimensioni 30x60 o 60x60 in varie tonalità dei toni del grigio o del beige sabbia, con effetto cemento/pietra. Le camere da letto saranno in parquet prefinito della La Sentinelle, o similare equivalente, in doghe cm 15x190, con possibilità di scelta tra essenze in rovere naturale verniciato trasparente, oppure nelle varianti verniciate colorate.

La sigillatura delle fughe sarà colorata in pasta con la stessa cromia di quelle usata per il pavimento.

6.3 Zona Cottura

Le pareti saranno rivestite con relative piastrelle di gres porcellanato della Rondine Ceramiche, o similare equivalente, posate a colla di dimensioni cm 30x60 per un'altezza pari a cm 180.

Il rivestimento interesserà solo la parete attrezzata e i relativi risvolti per uno sviluppo di 60 cm.

La sigillatura delle fughe sarà colorata in pasta con la stessa cromia di quelle usata per il rivestimento.

LE FINITURE DEL GRES PORCELLANATO



DARK



GREY



IVORY



OLIVE



TAUPE



WHITE



6.4 Bagni

Il pavimento dei bagni sarà in piastrelle di gres porcellanato della Rondine Ceramiche, o similare equivalente, posate a con formato da 60x60 cm a 30x60 cm.

Le pareti dei bagni saranno rivestite con relative piastrelle di gres porcellanato della Rondine Ceramiche, o similare equivalente, posate a colla, di dimensioni cm 30x60, per un'altezza pari a cm 120. Il rivestimento interesserà tutte le pareti. La sola parete in corrispondenza della doccia avrà altezza pari a cm 210.

La sigillatura delle fughe sarà colorata in pasta con la stessa cromia della piastrella.

6.5 Terrazzi e pianerottoli parti comuni

I pavimenti dei terrazzi saranno in piastrelle di gres porcellanato antigelivo, da cm 30x60 in tonalità dei grigi oppure dei beige. Atrii, scale e pianerottoli degli spazi comuni saranno rivestiti in gres porcellanato "tutta pasta" con pedate con antiscivolo, alzate e battiscopa coordinati e piastrelle cm 30x60 o 60x60 a disegno, posate a colla.

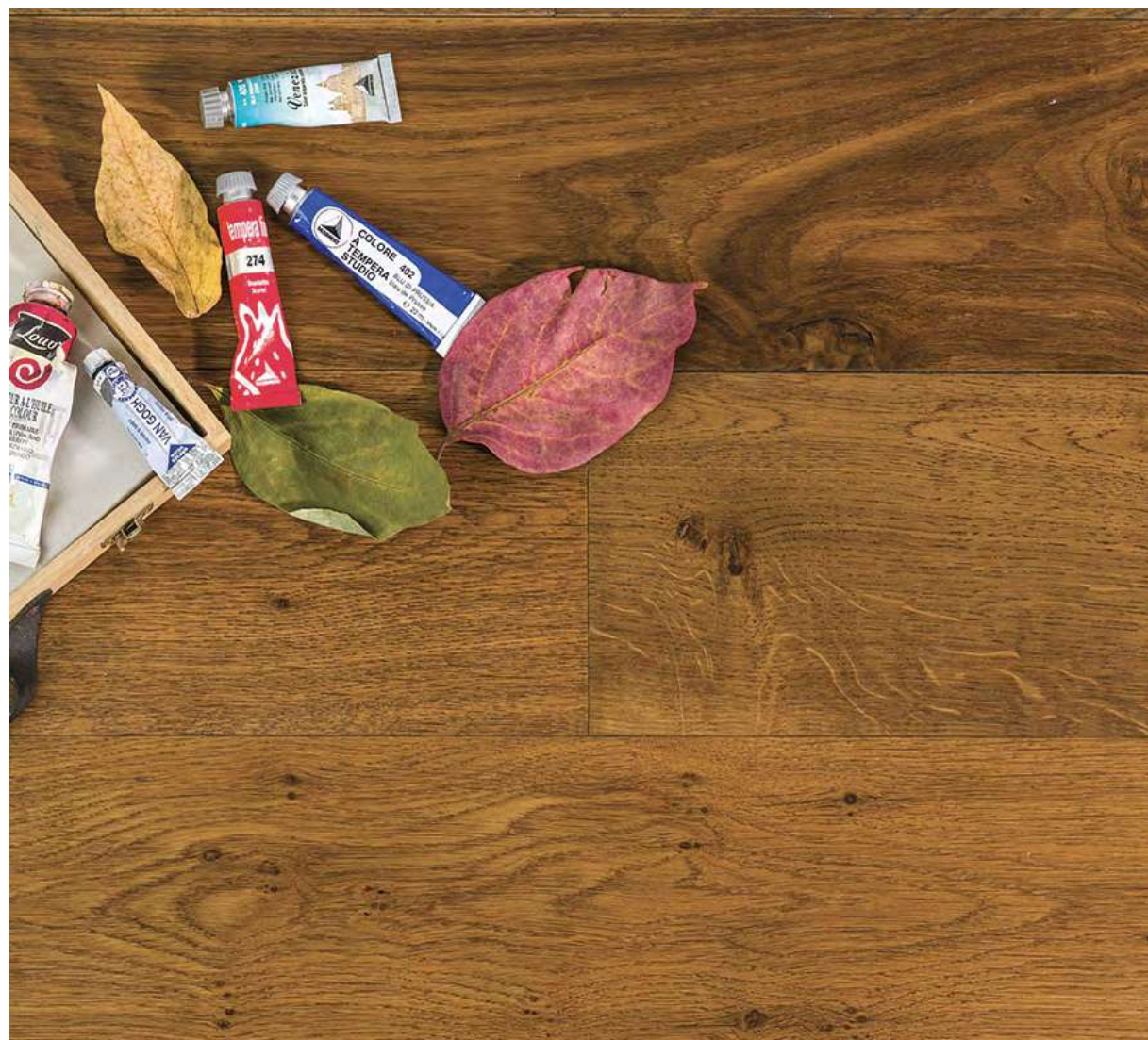
6.6 Box auto

Nei box sarà posato pavimento industriale in cemento con strato indurente di quarzo sferoidale.

6.7 Zoccolini

I battiscopa - ove necessari - saranno in legno ramino o gres porcellanato di altezza cm 8x1.

LE FINITURE DEL PARQUET IN ROVERE



7. Serramenti



7.1 Serramenti esterni

Finestre e portefinestre saranno in pvc di primaria marca, o similare equivalente, spessore 75 mm con marcatura CE, secondo la norma UNI EN 14351-1 e in grado di soddisfare i requisiti richiesti dalle "direttive comuni per l'agreement delle finestre per gli infissi esterni".

Gli infissi saranno tamponati mediante guarnizione interna in PVC e guarnizione esterna in EPDM, con vetrocamera stratificata in lastre di vetro 4+4 mm e trattamento basso emissivo su tutte le aperture per le finestre e le portefinestre, con interposizione in ogni coppia di lastre di uno strato plastico di Pvb per rispondere alle normative antinfortuno, in caso di danneggiamento.



7.2 Serramenti interni

I portoncini d'accesso alle varie unità immobiliari saranno della Stark, o simile equivalente, del tipo corazzato con rivestimento interno in legno laccato color avorio e classe di effrazione maggiore di 3.

Le porte interne saranno della Edil Green, o simile equivalente, in laminatino color avorio o bianco e con venatura accentuata orizzontale, in contrasto con i coprifili con venatura verticale; l'anta battente sarà sempre completa di serratura magnetica, foro chiave in finitura cromo satinato e ferrata con 3 cerniere a scomparsa in finitura cromo satinato.

7.3 Basculanti box

Le porte basculanti di accesso ai box saranno in lamiera preverniciata.



8. Tinteggiature interne ed esterne

Le tinteggiature interne saranno in semilavabile bianco, mentre quelle esterne in rivestimento a spessore tipo intonachino acril-silossanico.



9. Parapetti, ringhiere e lattonerie

I parapetti dei poggioli saranno in profili di alluminio e rete "stirata" a disegno a norma di legge.
Le scossaline, le lattonerie ed i canali di scarico saranno realizzati in lamiera preverniciata colore grigio.



10. Impianto sanitario

I bagni, quali risultanti dalle planimetrie di vendita, saranno attrezzati con vaso con cassetta ad incasso, lavabo, bidet, piatto doccia.

Le porcellane, di colore bianco, di marca S.D.R. Ceramiche serie Bull, o similare equivalente, con miscelatori di marca Paffoni Serie LIGHT, o similare equivalente, nero opaco/cromo.

Saranno predisposti gli attacchi e lo scarico per il lavello e la lavastoviglie in cucina e per la lavatrice in un bagno.



I SANITARI



LA RUBINETTERIA



Cromo



Nero opaco

LE COLONNE DOCCIA



Cromo



Nero opaco

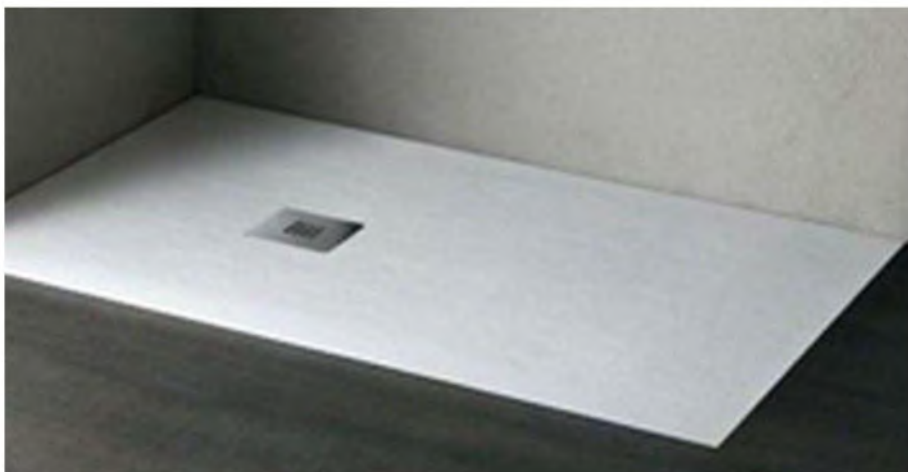
OPZIONE - INCASSI DOCCIA



Cromo

Nero opaco

PIATTO DOCCIA



TERMOARREDO

DISPONIBILE BIANCO O NERO



11. Riscaldamento e climatizzazione



L'impianto di riscaldamento/raffrescamento sarà con pompa di calore e caldaia centralizzata.

Sarà realizzata una centrale termica da posizionarsi in apposito ambiente, formata da caldaia a condensazione dotata di bruciatore modulante in grado di lavorare costantemente con il massimo rendimento; ogni alloggio sarà dotato di un proprio cronotermostato ambiente e di un contacalorie in grado di misurare esattamente il calore consumato da contabilizzare e di scegliere gli orari, la durata ed il livello di temperatura.

Il riscaldamento che sarà suddiviso tra zona giorno e notte sarà a pannelli radianti a pavimento nelle quantità risultanti dai calcoli termotecnici.

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata, farà capo alla medesima caldaia prevista per il riscaldamento degli ambienti e ad un boiler di accumulo di adeguata capacità.

In ogni appartamento sarà realizzata la predisposizione all'impianto di climatizzazione, prevedendo uno split per la zona giorno ed uno per ogni camera della zona notte.



12. Impianto elettrico

Sarà predisposto l'impianto elettrico con tubi sotto traccia, con frutti del tipo Vimar Plana o similare equivalente, senza corpi illuminanti nelle seguenti quantità per appartamento:

- Ingresso:

1 punto luce

2 punti luce deviato

1 punto presa 10/16 A

1 punto presa telefonica 1 videocitofono

1 centralino di appartamento dotato di protezioni magnetotermico/differenziali

- Cucina:

5 punti presa 16 A 2 punti luce

1 punto interrotto Vimar

1 punto presa televisione

- Soggiorno:

2 punti luce

1 punto interrotto

2 punti devianti

6 punti presa 10/16 A

1 punto presa televisione

1 punto presa telefonica

- Camere doppie:
1 punto luce
1 punto invertito
2 punti deviati
5 punti presa 10/16 A
1 punto presa televisione
1 punto presa telefonica

-Camere singole:
1 punto luce
1 punti deviati
4 punti presa 10/16 A
1 punto presa televisione
1 punto presa telefonica

-Bagni:
2 punti luce
1 punti interrotti
2 punti presa 10/16 A

- Disbrigo:
1 punto luce
1 punto interrotto
1 punto presa 10/16 A

- Ripostiglio:
1 punto luce
1 punto presa 10/16 A

- Predisposizione Ethernet – Allarme – Domotica

I box e le cantine saranno dotati di impianto di illuminazione a norma di legge in tubi Rk e punti luce stagni; saranno predisposti dei punti luce esterni dotati di plafoniera in corrispondenza delle porte su terrazze e giardini di proprietà.

Verrà installato l'impianto di antenna terrestre e predisposto l'impianto satellitare.

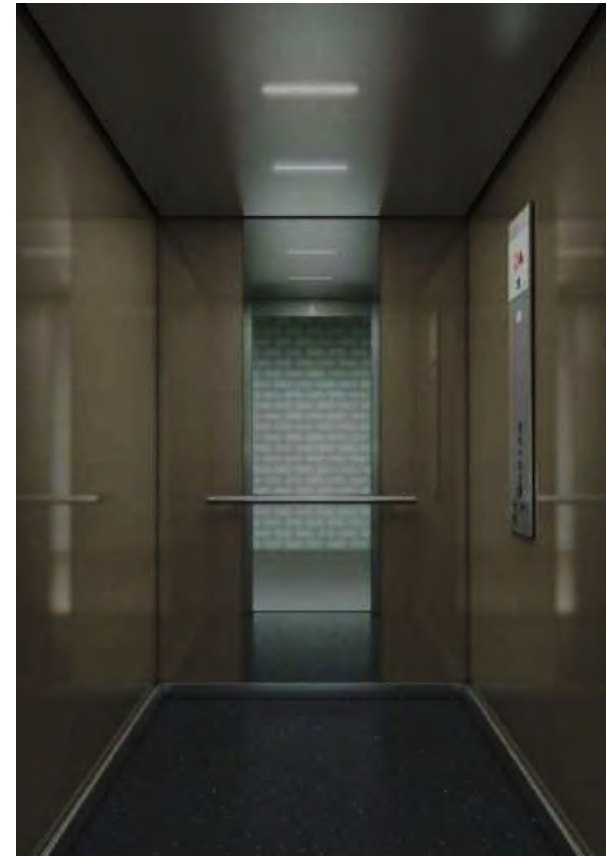
13. Ascensore

Verranno installati ascensori a norma di legge con portata per 6 persone o 480 Kg, fruibili anche da diversamente abili, della PRM Ascensori o similare equivalente.

Gli interni avranno pareti laterali e di fondo in laminato monocolore, con specchio e corrimano rettilineo su parete di fondo, pavimento in granito sintetico grigio e cielino grigio; i profili angolari e lo zoccolino saranno in alluminio anodizzato.

Le porte saranno scorrevoli telescopiche accoppiate in alluminio verniciato grigi.

Il quadro di manovra sarà installato direttamente nel telaio della porta di piano all'ultima fermata, senza la necessità di un locale macchina. Le bottoniere di cabina e piano saranno in acciaio e vetro con pulsanti meccanici.



14. Sistemazioni esterne

La finitura delle aree di manovra esterne sarà realizzata in betonelle, le aiuole saranno piantumate con essenze sempreverdi, i percorsi pedonali avranno finitura in cemento effetto pietra naturale e/o piastre di graniglia lavata o betonelle. La recinzione del lotto sarà in rete elettrosaldata plastificata su paletti di acciaio verniciato ed il cancello di accesso sarà in acciaio verniciato.



15. Classe di prestazione energetica



La classe di prestazione energetica sarà Classe A.

16. Disclaimer



A migliore individuazione degli immobili vengono approvate e separatamente sottoscritte le planimetrie degli alloggi.

Le dimensioni degli appartamenti, la disposizione e le misure delle stanze sono approssimative e basate sui disegni di progettazione. L'appartamento può essere soggetto a normali cambiamenti e varianti in fase di costruzione.

Rimane tuttavia inteso che, solo per necessità tecnico-costruttive, la Direzione Lavori può autorizzare l'inserimento di cassonetti, setti, ovvero cavedi tecnici per il passaggio degli impianti, all'interno degli alloggi anche se non preventivamente indicati nelle planimetrie sottoscritte.

In tale eventualità la parte promissaria acquirente non ha diritto ad alcuna forma di indennizzo né tantomeno esercitare azioni di rivalsa nei confronti della parte venditrice. Prende espressamente atto la parte promissaria acquirente che, nelle planimetrie e grafici illustrati, i disegni raffiguranti sanitari, mobili od altro sono solo indicativi di un'ipotetica e non impegnativa utilizzazione degli ambienti.

La Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare varianti e modificazioni agli elementi descritti nel presente capitolato, purché ciò non ne diminuisca il valore oppure le caratteristiche prestazionali.

Tutti gli impianti sono realizzati a norma delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e verranno rilasciate le dichiarazioni di conformità nei casi previsti dalle normative stesse.

Non sono da ritenersi valide le misure prese in scala da disegni, brochure, pubblicità, etc.

Nel caso venissero accettate varianti ai seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo il nostro prezzo di costo al costo della fornitura.

Tutte le eventuali varianti all'interno dell'appartamento saranno preventivamente verificate, dal punto di vista urbanistico e normativo, dall'ufficio tecnico della Società Venditrice.

Per quanto non precisato o non previsto nelle antecedenti descrizioni delle opere si fa riferimento alle tavole di progetto e alle disposizioni della Direzioni Lavori.

Vendite:



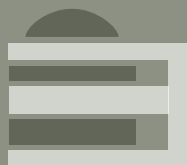
Tirabora Cantieri

Via Coroneo 17
TRIESTE

Tel. +39 040 631754

Tel. +39 377 0800777

info@cantieritirabora.it



Un'iniziativa di:

Immobiliare Levante

Via Castions 5
33055 MUZZANA DEL TURGNANO (UD)

Progetto Architettonico:

CHESTUDIO ASSOCIATI S.T.P.

Via San Lazzaro 23
TRIESTE