

ANSALONI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



SL8

LE MURA SAN CARLO

23 unità immobiliari

San Lazzaro di Savena

-15 alloggi in edilizia libera

6.63.2 M_Relazione Illustrativa
Rev. O del 2014.12.12

COOPERATIVA EDIFICATRICE DAL 1948

Ansaloni sc - Via Cividali, 13 - 40133 Bologna
Tel. 051.3145411 - fax 051.311786
info@coopansaloni.it - www.coopansaloni.it

REDATTO DA:

Arch. Cristian Ballanti

VERIFICATA DA:

Geom. Giovanni Tinto

APPROVATA DA:

Ing. Gianfranco Franchi

DICEMBRE 2016







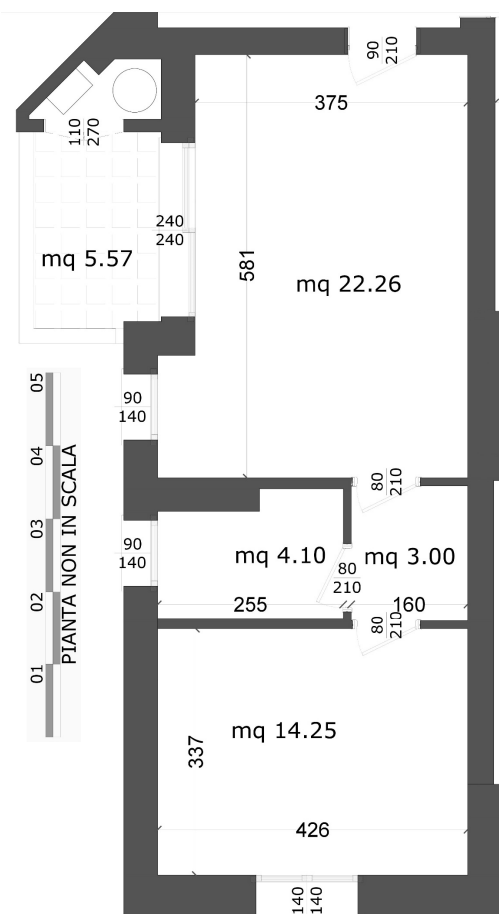
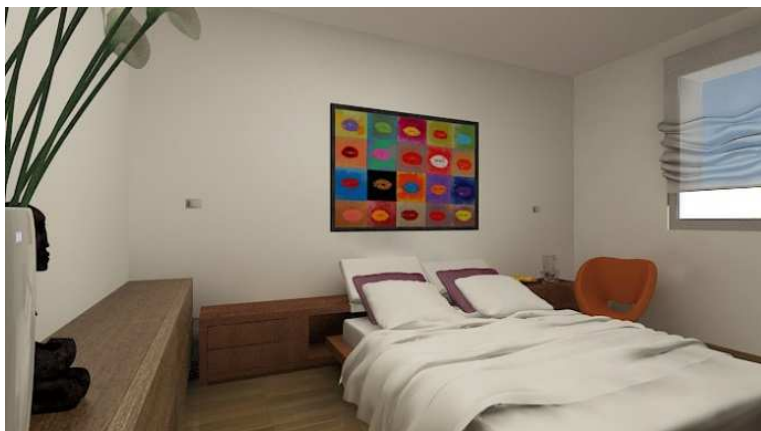
Quote, dati metrici, elementi strutturali e disposizioni interne potranno subire lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi ed in corso d'opera. Il contenuto della presente brochure è puramente informativo e non ha nessuna valenza contrattuale.



TOUR VIRTUALE



Quote, dati metrici, elementi strutturali e disposizioni interne potranno subire lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi ed in corso d'opera. Il contenuto della presente brochure è puramente informativo e non ha nessuna valenza contrattuale.





STRUTTURA PORTANTE	
L'immobile è conforme alla normativa vigente in tema di antisismica	Decreto Ministeriale 14/01/2008 e L.R. 19/2008
<p>CARATTERISTICHE SISMICHE DI SAN LAZZARO DI SAVENA</p> <p>Il Comune di S. Lazzaro è inserito in un'area a sismicità modesta ovvero in classe 3; il dimensionamento delle strutture tiene conto delle indicazioni di legge. Il progetto verrà depositato presso l'amministrazione comunale così come verrà prodotto regolare collaudo strutturale da parte di professionista indipendente.</p>	
Le fondazioni del fabbricato sono caratterizzate dalla presenza di una platea in cemento armato.	La platea è una struttura in cemento armato costituita da un piano di appoggio grande quanto l'intero edificio.
<p>La struttura del solaio del piano terra è del tipo "a predalles".</p> <p>Le strutture portanti orizzontali degli altri piani sono realizzate con solai in latero cemento costituito da travetti in c.a e laterizi.</p>	Il solaio a predalles è una partizione orizzontale prefabbricata in cemento normalmente utilizzata tra il piano interrato ed il piano terra in quanto garantisce un'ottima resistenza al fuoco necessaria per la presenza di autorimesse.
La struttura in elevazione è composta da un sistema di travi e pilastri costituenti un telaio in cemento armato.	Il telaio in cemento armato è un insieme di travi e pilastri che assieme ai solai rappresentano lo scheletro dell'edificio.
TAMPONAMENTI, COIBENTAZIONI ED ISOLAMENTI ACUSTICI	
L'edificio rispetta la legislazione vigente in materia acustica.	DPCM 05/12/1997 "determinazione dei requisiti acustici degli edifici"
L'immobile è progettato conformemente alla normativa vigente in tema di contenimento dei consumi energetici (Delibera regionale 156/08 e DGR 1362/2010 e successive modifiche ed integrazioni), e vengono garantiti i consumi energetici portando <u>tutte le unità abitative ad uso residenziale in classe energetica A.</u>	
L'immobile rispetta le vigenti normative (DPR 12/01/1998 n. 37) in fatto di prestazioni antincendio in particolar modo per ciò che riguarda il piano interrato in corrispondenza delle autorimesse.	
I muri perimetrali di tamponamento saranno eseguiti per la maggior parte con la tecnologia a cappotto.	Il vantaggio di questo sistema sta nel fatto di dare continuità all'isolamento della superficie esterna dell'edificio limitando i ponti termici.
I muri di divisione tra appartamento ed appartamento, verranno realizzati con un pacchetto in grado di garantire l'abbattimento acustico come da parametri di legge	In base al DPCM del 05/02/1997 gli edifici devono assicurare un'abbattimento del rumore di almeno 50db (decibel) per ciò che riguarda i rumori aerei trasmessi tra pareti e solai delle unità tra loro confinanti.



Le pareti interne degli alloggi saranno caratterizzate da blocchi di laterizio forati.

La presenza del sistema di riscaldamento a pavimento di seguito meglio descritta, rende necessario l'inserimento di pannelli isolanti posti alla base delle serpentine riscaldate atti a evitare la dispersione del calore verso l'unità immobiliare sottostante contenendo il calore all'interno dell'appartamento.



Le pareti di divisione tra cantine ed autorimesse e tra i vari garage saranno costituite da blocchi di calcestruzzo ad argilla espansa in grado di garantire una resistenza al fuoco secondo le prescrizione dei vigili del fuoco

DPR 12/01/1998 n .37 Normativa di riferimento per la progettazione e realizzazione di un edificio con potenziali rischio d'incendio. Nel nostro caso la presenza di un piano interrato adibito al ricovero di automezzi rientra fra quelli con rilascio di CPI.

Tutti i solai abitati sovrastanti altre unità immobiliari, saranno caratterizzate dalla presenza di un ulteriore strato di isolante acustico dedicato all'abbattimento dei rumori da calpestio entro il limiti di legge.



IMPERMEABILIZZAZIONE E DRENAGGI

In corrispondenza delle fondazioni all'esterno del fabbricato a confine con il terreno verrà realizzato un riempimento in ghiaia previo inserimento di guaina con alla base un tubo forato rivestito in fibra di cocco destinato a raccogliere e smaltire le acque meteoriche.

Tutte le strutture esposte alle intemperie saranno protette da guaine impermeabilizzanti dotate della necessaria pendenza che consentiranno l'evacuazione delle acque, portando le stesse verso il sistema di raccolta previsto per l'intero edificio.

L'edificio è caratterizzato dalla presenza di un solaio di copertura in legno rivestito da pannelli sandwich impermeabilizzanti al fine di garantire un piano di appoggio per i sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili.

INTONACI E TINTEGGIATURE ESTERNE ED INTERNE

Gli intonaci interni alle abitazioni saranno a base di calce naturale traspirante con tinteggiatura finale a tempera di colore bianco.

Le cantine ed i garage saranno caratterizzati da blocchi a vista stuccati e tinteggiati



La finitura delle pareti verticali esterne a cappotto sarà effettuata con rasatura a base cemento colorata in pasta ed eseguita su apposita fascia di retina porta intonaco.

PAVIMENTI

Ingressi, soggiorni, cucine, ripostigli e uffici verranno pavimenti in piastrelle di gres fine porcellanato finitura naturale, formato cm. 75x75, montato in diagonale con fuga



<p>Le camere da letto ed i disimpegni notte saranno in parquet prefinito a doghe in legno di Rovere, montato a tolda di nave irregolare</p>	<p>Finiture personalizzabili</p>
<p>I bagni verranno pavimentati in ceramica 60x60 montato ortogonale con fuga</p>	
<p>Le terrazze prevedono la posa di pavimento di gres fine strutturato formato 15x 15 cm</p>	
<p>I vani scala, atri, pianerottoli ed i gradini della scala condominiale verranno pavimentati con gres porcellanato nei formati 15/20/30x120 o in granito</p>	
<p>Il perimetro esterno dell'edificio e le zone esterne al piano terra avranno un pavimento in betonella su idoneo massetto (la betonella è un tipo di pavimentazione per esterni in calcestruzzo caratterizzata da ottime prestazioni meccaniche e superficie strutturata) o in ceramica antiscivolo.</p>	
<p>Le cantine, i depositi ed i garage saranno caratterizzati dalla presenza di un pavimento in gres rosso 15cm x 7.5cm (o prodotti con analoghe prestazioni).</p>	
<p>Il pavimento del corsello verrà realizzato con un battuto di cemento base quarzo</p>	
<p>La rampa di accesso al piano interrato sarà riscaldata e realizzata in cemento base quarzo con finitura a spina pesce.</p> <p>Per evitare il congelamento dell'acqua su spazi carrabili di questo tipo si prevedono delle resistenze elettriche annegate nel getto attivate automaticamente da un sensore.</p>	
<p style="text-align: center;">RIVESTIMENTI</p>	
<p>I bagni avranno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica del formato 30 x 60cm sino ad altezza 2,10m</p>	<p>Finiture personalizzabili</p>
<p>Le cucine avranno la parete attrezzata ed i risvolti di 60cm rivestite con piastrelle di gres porcellanato formato 30 x 60cm sino ad altezza 1,60m</p>	
<p>I battiscopa di tutti i locali delle abitazioni, esclusi quelli con le pareti rivestite, saranno in legno laminato bianco.</p>	
<p>All'interno delle logge e terrazze verrà realizzato un battiscopa in ceramica dello stesso tipo della pavimentazione o in lamiera sagomata</p>	
<p style="text-align: center;">BANCALI e SOGLIE</p>	
<p>I bancali delle finestre saranno in granito con gocciolatoio staccagoccia integrato</p>	



Le soglie delle portefinestre saranno in granito con finitura antiscivolo idoneo alla posa in esterno ed avranno un gradino rispetto alla pavimentazione esterna inferiore a 3cm



LATTONERIE, OPERE IN FERRO E VETRO

Le lattonerie dell'intero edificio (pluviali, grondaie dove presenti, scatole di innesto e converse) saranno in alluminio o altro materiale simile a scelta della D.L..

Lungo le scale condominiali verrà montato un corrimano in legno

I parapetti delle terrazze saranno in vetro avente altezza prevista dalla normativa (in alcuni terrazzi il parapetto sarà in muratura o saranno presenti fioriere con funzione di parapetto). Il vetro ed i supporti di ancoraggio alla struttura in cemento saranno calcolati per resistere agli urti secondo la normativa in materia



INFISSI

Le finestre e le porte-finestre, saranno in alluminio esterno con rivestimento in legno laccato bianco interno

Il sistema di oscuramento degli infissi esterni verrà garantito nella maggioranza dei casi da **tapparelle in PVC o ALLUMINIO motorizzate.**

Tutti gli infissi esterni ad anta saranno dotati della doppia apertura anche a vasistas. Gli infissi di grande dimensione saranno apribili con anta scorrevole senza vasista



Tutti gli infissi esterni saranno dotati di zanzariera

Il portoncino di ingresso delle abitazioni sarà blindato con serratura dotata di cilindretto europeo con pannello prospiciente i locali abitati dello stesso colore delle porte interne.

Tutte le porte interne agli appartamenti saranno in legno tamburato laminato bianco con cerniere a scomparsa. Le maniglie saranno in acciaio satinato.

**Finiture
personalizzabili**

I basculanti dei garage saranno in acciaio zincato e verniciato con ventilazione nella misura prevista dalla normativa per la prevenzione incendi.

Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata dotate di serratura a chiave.

Il cancello di entrata al piano interrato sarà a movimentazione automatica tramite dispositivo di controllo a distanza (un telecomando in dotazione ad ogni garage) e comando a chiave.



Il portoncino di accesso al vano scala sarà in alluminio dotato di serratura elettrica.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

All'interno di ogni singola unità immobiliare il riscaldamento dei locali sarà garantito da un **sistema radiante a pavimento ad elevata inerzia termica**.

Il sistema prevede l'uso di acqua di mandata a temperatura di circa 38°C (contro il 70° dei radiatori). La omogenea distribuzione dei pannelli tramite serpentine annegate nel pavimento ed opportunamente isolate garantisce un riscaldamento più omogeneo.

L'appartamento è dotato di un cronotermostato generale che decide la temperatura necessaria ed i tempi di attivazione e spegnimento dell'impianto durante tutta la settimana.

Ogni singola stanza (ingressi, bagni e disimpegno esclusi) sarà dotata di un termostato secondario per correggere la temperatura nello stesso ambiente.

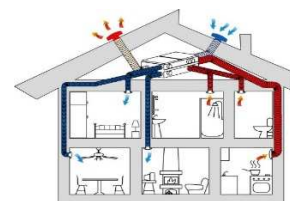
La verifica della temperatura, l'accensione o lo spegnimento dell'impianto sarà controllabile anche in remoto tramite l'impianto domotico.



L'impianto di condizionamento estivo verrà garantito dallo stesso sistema ma con split a parete generanti aria fresca.

Per contabilizzare le spese di gestione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, essendo alimentato dall'impianto elettrico condominiale, verranno montati dei contatori secondari per ogni singola unità che registreranno i consumi personalizzati ed in base ai quali si provvederà a suddividere le sole spese.

Ventilazione meccanica. In questo caso l'aria viziata viene estratta dai locali umidi ed espulsa in esterno tramite dispositivi che funzionano in continuo. L'impianto garantisce una qualità dell'aria interna superiore grazie al ricambio garantito da bocchette d'aria silenziate che reintegrano l'aria estratta senza necessità di aprire gli infissi esterni



Sul coperto del fabbricato verranno anche inseriti dei **pannelli fotovoltaici** per la produzione di energia elettrica per i consumi condominiali. L'eccedenza di produzione verrà poi immessa in rete tramite contatore apposito bidirezionale.





SANITARI E RUBINETTERIE

Tutti i bagni saranno dotati di **lavabo marca GALASSIA serie MEG11** (o prodotti di altre marche con analoghe prestazioni).



<p>Tutti i bagni avranno WC e bidet <u>SOSPESI</u> marca RAK serie METROPOLITAN (o prodotti di altre marche con analoghe prestazioni).</p>	<p style="text-align: center;">Finiture Personalizzabili</p>
<p>Il piatto doccia 70x90 o 80x80 sarà marca POZZI GINORI (o prodotti di altre marche con analoghe prestazioni).</p>	
<p>La vasca (dove presente) sarà in acciaio porcellanato 70 x 170 cm marca POZZI GINORI (o prodotti di altre marche con analoghe prestazioni).</p>	
<p>Le rubinetteria saranno IDEAL STANDARD modello CERAMIX (o prodotti di altre marche con analoghe prestazioni).</p>	
<p>La rubinetteria relativa alla doccia sarà dotata di miscelatore, asta e tubo flessibile con doccetta erogatore.</p>	
<p>La rubinetteria relativa alla vasca sarà dotata di miscelatore e supporto fisso con doccetta erogatore.</p>	
<p>IMP. ELETTRICO / DOMOTICA / VIDEOCITOFONO / TV / SATELLITE</p>	
<p>Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto elettrico marca Vimar serie Eikon completo di impianto DOMOTICO con possibilità di gestione delle tapparelle motorizzate, di verifica delle temperature interne e gestione dei carichi elettrici (il sistema provvederà a dare indicazione sui dispositivi da non accendere simultaneamente per evitare sovraccarichi con conseguenti distacchi di corrente).</p>	
<p>Per ogni ingresso (ove presente)</p>	<p>n. 1 punto luce n. 1 pulsante di spegnimento luci alloggio n. 1 videocitofono</p>
<p>Per ogni soggiorno</p>	<p>n. 1 punto luce n. 5 prese di corrente n. 1 presa TV n. 1 presa satellite n. 1 comando per tapparella motorizzata n. 1 cronotermostato principale</p>
<p>Per ogni cucina/ angolo cottura</p>	<p>n. 2 punti luce n. 4 prese di corrente n. 1 comando per tapparella motorizzata</p>
<p>Per ogni disimpegno notte</p>	<p>n. 1 punto luce n. 1 presa di corrente</p>



Per ogni camera matrimoniale	n. 1 punto luce n. 4 prese di corrente n. 1 presa TV n. 1 comando per tapparella motorizzata n. 1 termostato secondario
Per ogni camera singola	n. 1 punto luce n. 3 prese di corrente n. 1 presa TV n. 1 comando per tapparella motorizzata n. 1 termostato secondario
Per ogni terrazza/giardino	n. 1 punto luce con lampada a led n. 1 presa di corrente stagna
Per ogni deposito al piano	n. 1 punto luce n. 1 presa di corrente
Per ogni cantina	n. 1 punto luce
Per ogni garage	n. 1 punto luce con lampada fluorescente n. 1 presa di corrente
IMPIANTO ASCENSORE	
L'ascensore sarà conforme alla normativa vigente e sarà dotato di collegamento a rete fissa o con GSM con servizio di assistenza 24 ore su 24.	Direttiva Ascensori 95/16/CE, alle Norme Armonizzate EN81 ed al D.M. 236 / Legge 13 per edifici di nuova edificazione residenziali.
IMPIANTO ALIMENTAZIONE CUCINA	
Il piano cottura, nella logica di eliminare la presenza del gas nelle unità immobiliari, dovrà essere previsto con piastre ad induzione (elettrodomestico non fornito). Pertanto la cucina dovrà essere dotata di questo sistema di cottura elettrico che oggi offre tutte le garanzie in merito a tempi e modi di cottura del vecchio sistema a gas.	
SISTEMAZIONE ESTERNE	
Saranno presenti spazi pubblici e spazi condominiali che verranno realizzati attraverso la piantumazione delle essenze previste dalle tavole specifiche del Permesso di Costruire e sue varianti. Gli spazi condominiali saranno anche dotati di irrigazione. Negli spazi condominiali verrà posizionata una rastrelliera per lo stallo delle biciclette.	



NOTA BENE

1 - Materiali e le soluzioni tecniche indicate nella presente relazione sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva degli elaborati esecutivi e durante l'esecuzione dei lavori secondo le indicazioni della DL.

2 - Per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di realizzazione, le quote e i dati metrici potranno subire variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi e in corso d'opera, in particolare, ci si riserva di definire in corso di costruzione gli ingombri necessari per il passaggio di canne fumarie, scarichi e delle strutture anche se non ancora indicate nei disegni allegati, nelle posizioni che saranno individuate in base a necessità di carattere esecutivo.

3 - L'unità immobiliare sarà trasferita all'Acquirente a corpo, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1538 del Codice Civile.

4 - Le marche indicate potranno essere sostituite con prodotti simili d'altre aziende, in grado di dare analoghe prestazioni.

5 - Le immagini sono puramente indicative e non rappresentano in alcun modo un vincolo di carattere estetico, di tipo e marca del prodotto specifico, dovendo corrispondere esclusivamente un manufatto con determinate caratteristiche prestazionali nel rispetto di tutta la normativa vigente nell'ambito di una nuova costruzione

6 - Il contenuto della presente brochure è puramente indicativo ed informativo e non ha valenza contrattuale; il capitolato definitivo e valido sarà sottoscritto all'atto della domanda d'assegnazione.