

RESIDENZA "AL SOLE"

ASPETTI FORMALI E SCELTE ARCHITETTONICHE

Il complesso residenziale verrà realizzato in Tione di Trento, via Condino, dalla Area Immobiliare s.r.l. in possesso della concessione edilizia n.40/2005 d.d. 04.08.2005.

L'intervento è stato dettato da necessità abitative, ma anche estetiche dirette a creare un'unitarietà compositiva del complesso.

Particolare cura si è prestata alla composizione volumetrica e alla movimentazione delle altezze dei blocchi proposti, creando una piacevole articolazione formale.

Il nuovo fabbricato si articola in tre blocchi congiunti, omogenei nell'uso dei materiali e nelle finiture, ma diversi come altezze ed entità volumetriche posti a differenti livelli e collegati fra loro da due blocchi scala esterni.

Il corpo a nord si sviluppa (EDIFICIO A) su due piani fuori terra destinati a quattro unità abitative indipendenti. L'ingresso agli stessi avviene direttamente o attraverso una scala esterna e si apre sulla zona giorno sita sul lato est. Dal soggiorno si accede quindi, attraverso un corridoio, alla zona notte.

Il corpo centrale (EDIFICIO B) si sviluppa su tre piani, al piano terra due unità abitative indipendenti, al piano primo la zona giorno di quattro unità abitative indipendenti collegate attraverso scale interne, di esclusiva pertinenza dei singoli appartamenti, alla zona notte posta al piano secondo.

Il corpo a sud (EDIFICIO C) si sviluppa su due piani fuori terra destinati a due unità abitative indipendenti.

Gli edifici presentano linee regolari e semplici, con pianta pressoché quadrata e con una copertura che prevede uno sporto di gronda tale da proteggere i

poggioli, e timpani da entrambe i lati dell'edificio per migliorare l'utilizzo dello spazio interno.

Gli appartamenti al piano primo e secondo hanno un poggiolo che si affaccia ad est e/o ad ovest, mentre quelli al piano terra presentano un'uscita diretta sul giardino .

Gli appartamenti del corpo sud e del corpo nord, posti al piano primo, dispongono rispettivamente l'uno di un poggiolo anche sul lato sud e l'altro sul lato nord.

L'autorimessa ricavata al piano interrato ed estesa su gran parte del lotto è stata progettata su due livelli e fornita di accessi indipendenti da via Condino.

DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI MATERIALI

Tutti i materiali forniti saranno di ottima qualità ed i lavori saranno eseguiti secondo le buone regole dell'arte costruttiva, adottando tutti i provvedimenti necessari per la buona riuscita delle opere e attenendosi alle norme, forme e dimensioni descritte nei disegni di progetto. In particolare i materiali impiegati nella costruzione vengono garantiti atossici, facilmente riciclabili e privi di qualsiasi elemento nocivo alla salute umana.

A. strutture in calcestruzzo armato:

- *parti strutturali interrato:* in c.a.
- *scale di collegamento esterne:* in c.a.

B. strutture murarie:

- *murature perimetrali esterne:* blocchi in laterizio alveolato a bassa trasmittanza, tipo "Poroton", aventi spessore di cm. 38;
- *pareti divisorie interne:* in laterizio forato dello spessore di cm. 8 /12;

C. tetto

- *tetto:* in legno di abete di ottima qualità con la tipologia del "tetto ventilato" per evitare fenomeni di condensa e garantire la massima coibentazione;
- *grossa e piccola orditura:* in travi di legno d'abete massiccio o lamellare a spigolo vivo;
- *pacchetto di copertura:* perline di abete a vista da 22 mm., barriera al vapore microforata, pacchetto di coibentazione termica in materiale altamente isolante in doppio strato dello spessore totale di 12 cm, piccola orditura in legno per formazione di intercapedine areata, tavolato in legno di 25 mm, guaina isolante, listelli orizzontali e verticali;
- *manto di copertura finale:* in tegole di cemento tipo coppo di "Grecia";
- *lattoneria:* in lamiera verniciata color testa di moro;

D. intonaci

- *pareti,soffitti abitazioni:* in intonaco premiscelato di calce lavorato al civile.
- *pareti,soffitti zona interrata:* in calcestruzzo lasciato a fondo cassero o in intonaco premiscelato.
- *pareti,soffitti cantine:* in calcestruzzo lasciato a fondo cassero o in intonaco premiscelato.
- *intonaci esterni:* al civile con finitura e colorazioni a discrezione della D.L. e secondo le indicazioni di progetto.

E. pavimenti e rivestimenti

- *piano interrato:* massetto industriale con spolvero di quarzo a finire colore grigio per garantire la massima resistenza

all'usura.

- *zone ingresso unità immobiliari:* in ceramica monocottuta;
- *soggiorni, cucine, servizi:* in ceramica monocottuta;
- *bagni, cucine:* rivestimento in ceramica del tipo monocottura o bicottura;
- *disimpegno zona notte:* in listelli di legno incollati;
- *stanze:* in listelli di legno incollati;
- *pareti non rivestite:* posa zoccolino a finire di legno;
- *terrazzi:* ceramiche antigelive;
- *soglie, bancali:* in pietra;
- *pedate scale:* in pietra;

Il tutto secondo un'adeguata campionatura predisposta dalla venditrice entro la quale l'acquirente potrà compiere le proprie scelte. Particolare cura sarà usata nell'esecuzione dei massetti in calcestruzzo di supporto delle pavimentazioni, usando i materiali e le tecniche più appropriate per l'abbattimento dei rumori.

F. canne fumarie, sfiati e fognature

- *appartamenti:* predisposizione di due canne fumarie affiancate una per l'allacciamento di eventuali stufe e una per l'evacuazione dei fumi della caldaia.
- *bagni ciechi:* doppia canna di ventilazione con ventilatore tipo silenziato.
- *cucine:* tubazione di sfiato per cappa collegata con l'esterno.
- *colonne di scarico: interne:* in PVC/polietilene ,
- *colonne di raccordo interne:* in polietilene normale.
- *acque bianche:* allontanate con tubi in PVC di diametro adeguato e collegate alla rete comunale di smaltimento.

G. tinteggiature e verniciature

- *tinteggiatura interna:* a due mani di pittura traspirante, previa preparazione del fondo con isolante;
- *facciate:* con colori minerali traspiranti nelle tinte di progetto;
- *elementi in legno o in ferro:* con prodotti idonei idrorepellenti;.

H. opere da fabbro

- *porte cantine:* in lamiera stampata, tinteggiate a scelta della D.L..
- *grigliati :* in acciaio zincato
- *recinzioni :* in metallo color ferro micaceo.
- *parapetti scale esterne:* in metallo color ferro micaceo.

I. opere da falegname

- *parapetti poggianti:* lavorati come da disegno e realizzati in legno tinta noce chiaro in analogia ai colori delle gronde e della struttura del tetto.
- *montanti di facciata poggianti:* lavorati come da disegno e realizzati in legno tinta noce chiaro in analogia ai colori delle gronde e della struttura del tetto.
- *porte interne:* in legno liscie con struttura tamburata, impiallacciate in noce tangerina.

Il legname d'abete usato sarà di ottima scelta, ben stagionato, senza alburno, spaccature o nodi passanti. La lavorazione ed il montaggio saranno accurati.

J. opere da serramentista

- *serramenti:* in PVC colore bianco.
- *telai finestre e portefinestre:* ad una o due ante, completi di vetrocamera da 4+16+4, di ferramenta di portata e di chiusura, e

- finestre tipo “velux: bancale interno.
- elementi oscuranti: in PVC.
- porte di primo ingresso: del tipo blindato complete di serratura di sicurezza.
- portoni autorimesse: automatizzati di tipo “sezionale” in alluminio.

In ogni edificio porte e finestre sono punti critici ai fini della termocoibentazione. Ed è in questi punti che, con interventi mirati, si può realizzare il maggior risparmio energetico. Per questo motivo sono stati scelti profili in PVC, che assieme a vetri basso emissivi (Ug 1,1-1,2 W/m²K) danno risultati ottimali grazie alla tecnica multicamera.

K. impianto elettrico

- *impianto elettrico:* di tipo schermato realizzato conforme alle norme CEI, con conduttori infilati entro tubazioni incassate sotto traccia. Tutte le linee di diversa utilizzazione (luce, fm, telefono, campanelli, TV) avranno tubazioni proprie e distinte che faranno capo ad apposite cassette di derivazione. A monte d'ogni linea vi sarà un centralino con interruttori automatici e salvavita. I frutti di comando e di presa saranno della GEWISS o similari.
- *Per ogni unità:* n° 2 prese TV;n° 2 prese telefono;n° 2 punto termostato;n° 1 punto pulsante con targhetta ingresso;n° 1 punto pulsante primo ingresso appartamenti;n° 1 punto taglia corrente 2x16A+T per presa

lavatrice;n° 1 punto luce per ogni ambiente;n° 3 prese 2x10A+T per ogni camera da letto, cucina, soggiorno;n° 1 presa 2x10A+T per ogni bagno;n° 1 presa 2x16A+T per ogni bagno;n° 2 prese 2x16A+T per ogni cucina;n° 1 presa comandata per aspiratore nei bagni ciechi;n° 1 punto luce con presa 2x13A+T e lampada stagna per cantina.

- *antenna TV:* centralizzata ed atta a ricevere al meglio i segnali relativi ai programmi trasmessi in zona.
- *parti comuni:* realizzate secondo le normative vigenti in merito a sicurezza e prevenzione incendi.

L. impianto igienico sanitario e di riscaldamento

- *impianto acqua calda-fredda:* con tubazioni di polietilene munite di rubinetti d'esclusione d'acqua calda e fredda installati a monte d'ogni servizio;
- *apparecchi sanitari:* in ceramica bianca, del tipo sospesi o equivalenti
- *rubinetteria:* del tipo monocomando od equivalente, ad incasso con scarico a salterello
- *cassette:* ad incasso complete di placca.
- *vasca o piatto doccia:* in acciaio porcellanato.

- *bagno :* provvisto d'attacco per lavatrice.
- *cucina:* previsto un attacco per lavello completo d'acqua calda e fredda e scarico a parete per attacco lavastoviglie, e una tubazione in rame per la distribuzione del gas per

- *alloggio:* la zona cottura.
previsto impianto termo-autonomo, con caldaia indipendente a tenuta stagna funzionante a Gas. Radiatori in acciaio del tipo lamellare e termobagno in bagno

M. sistemazioni esterne

- *sistemazioni esterne:* eseguite attenendosi alle tavole progettuali facenti parte della concessione edilizia
- *zone parcheggio esterne:* pavimentate in manto bituminoso dello spessore compreso di cm. 5.
- *percorsi esterni:* realizzati mediante l'utilizzo di formelle autobloccanti in cls nelle colorazioni scelte dalla D.L.
- *sistemazione terreno:* secondo progetto, con semina a prato.
- *allacci alle reti fognarie:* con esecuzione delle sole opere, rimandando all'acquirente il pagamento degli oneri di utenza e di allaccio.
- *allacci acquedotto:* con esecuzione delle sole opere, rimandando all'acquirente il pagamento degli oneri di utenza e di allaccio.
- *allaccio alle reti ENEL:* con esecuzione delle sole opere, rimandando all'acquirente il pagamento degli oneri di utenza e di allaccio.
- *allaccio alle reti Telecom:* con esecuzione delle sole opere, rimandando all'acquirente il pagamento degli oneri di utenza e di allaccio.