

CAPITOLATO GENERALE AL GREZZO

DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA DEI GRANATIERI A SAN PIETRO IN GU (PD)



1. EDIFICIO RESIDENZIALE

Il presente si riferisce alla costruzione di un edificio residenziale bifamiliare di soli due piani fuori terra e sarà sostituito da due unità abitative e verranno realizzate nel lotto edificabile urbanizzato di circa 840 mq. su area catastalmente censita Sez. U Foglio 5 Mapp. 700, in Via dei Granatieri a San Pietro in Gu 35010 (PD). Fra confini a nord: mappali 895 e 896, ad est mappale 701, a sud strada. Il sito è veramente comodo a tutto e nel raggio di soli 500 mt si trova la centrale Piazza Prandina, il municipio, la Chiesa parrocchiale con l'oratorio, le scuole: materna elementare e medie ed infrastrutture collegate vari servizi pubblici e negozi di prima necessità (supermarket, farmacia, bar, macelleria, mercato settimanale, etc..). A poca distanza è altresì presente la fermata dell'autobus Busitalia e Mom extraurbano che collega frequentemente il paese alla città di Vicenza e Padova. Inoltre, è presente la stazione ferroviaria posta sulla linea Vicenza-Treviso.

L'immobile verrà a trovarsi in un contesto di pregio, recentemente urbanizzato e quindi dotato di infrastrutture importanti a servizio della zona costituita da sole villette, villini a schiera e palazzine condominiali di modesta entità ed il nostro edificio sarà costruito in una posizione privilegiata riparata e tranquilla, con la peculiarità di essere adiacente a due aree a parcheggio pubblico per ospiti ed avventori occasionali.

Il progetto nasce dallo studio delle esigenze delle persone e l'analisi dei moderni concetti edilizi-architettonici-strutturali propedeutici alla realizzazione di edifici residenziali ad elevata qualità costruttiva, efficienza energetica, risparmio dei consumi e sicurezza antisismica uniti ad un pregevole aspetto estetico architettonico elegante e contemporaneo con segni e reminiscenze nella tradizione.

Le due abitazioni, con tipologia tricamere e tre servizi, saranno distribuite nei due livelli fuori terra in un unico blocco ma rispettivamente autonome. Per ogni edificio troveranno poste due posti auto coperti al piano terra e godranno di uno spazioso portico e di aree coperte esclusive (patii, giardini) parzialmente pavimentate in corrispondenza dei solai di copertura (lastrici solari).

La costruzione verrà effettuata in ossequio alle normative sulla sicurezza antisismica ed impiantistica ed altresì con particolare attenzione al "risparmio energetico" con alimentazioni da fonti rinnovabili, giuste approfondite analisi e comparazioni, progetti termotecnici ed elettrico-fotovoltaici ed altresì sull'abbattimento acustico in modo da offrire un "prodotto-casa" di elevata qualità con una performance energetica al "TOP" della categoria ed un ottimo livello di eco-sostenibilità che sarà certificato da una CLASSE ENERGETICA in "A/4" (di progetto): il massimo dell'efficienza e del risparmio "in bolletta", dell'eco-sostenibilità in edilizia, e, non ultima, la garanzia di tenuta del vostro investimento economico nel tempo.

Nella fattispecie ogni abitazione avrà in dotazione un impianto solare fotovoltaico di esclusiva proprietà con una potenza minima da 1,80 kW/p a 2,40 kW/p in autoconsumo e l'esubero da cedere alla rete pubblica (ENEL) con corrispettivi conguagli a credito in bolletta!! Energia elettrica pulita, rinnovabile gratuitamente (che sarà trasformata da corrente continua 12 volt a corrente alternata a 220 volt) e da utilizzarsi in integrazione all'ordinaria fornitura di energia elettrica pubblica (AIM Energy, ENEL, Sorgenia, etc.), per l'alimentazione di una innovativa ed ecologica "POMPA DI CALORE" (PDC) che ogni alloggio avrà in dotazione esclusiva. Al suo interno si troverà altresì un serbatoio ad accumulo di almeno 200 litri di acqua calda per usi domestici e sanitari.

2. LA PROPRIETA' E L'IMPRESA COSTRUTTRICE

La proprietà dell'area e del fabbricato che sarà realizzato è della Costruzioni Edili Vanzan Dino Srl, società unipersonale con sede in Via Formigaro 6/b a San Pietro in Gu (PD), P.Iva N. 04227360288, la quale metterà a frutto la propria pluriennale esperienza ed il suo collaudato "modus operandi" per la costruzione e realizzazione di un qualificato edificio bifamiliare con tutte le metodologie e sistemi costruttivi all'avanguardia seppur nella tradizione!

Costruzioni Edili Vanzan Dino Srl Unip. ha infatti deciso di far costruire nella tradizione ma in modo moderno ed innovativo, facendo scelte progettuali con lo scopo di realizzare un fabbricato di qualità antisismica ed altamente performante, costituito da fondazioni "a platea", murature in elevazione dalla platea al piano primo e secondo ed altresì un tetto ottimamente isolato e coibentato ottimamente isolato e coibentato costituito da muretti in andamento e tavelloni in laterizio. Ciascuna unità abitativa "Eco-friendly" è dotata di impianti tecnologici autonomi con generatori di energia di ultimissima generazione super efficienti e non inquinanti (Pompe di Calore aria-aria ed aria-acqua per climatizzazione estiva ed invernale, energia da fonte rinnovabile come gli impianti fotovoltaici individuali).

3. STRUTTURA DELL'EDIFICIO

La palazzina sarà sviluppata su due piani, ambedue fuori terra (P.T + P.P), previo scavo da piano campagna e comunque fino alla quota stabilita nelle grafiche del progetto esecutivo.

Costituita da fondazioni a platea, piano primo e secondo in solaio in latero cemento, pilastri e setti in cls, murature in Isospan con spessori cm. 36 con isolamento spessore cm. 14.

4. FONDAZIONI, INVOLUCRO, SOLAI, TETTO, INTONACI, ETC...

Pareti perimetrali esterne (involucro)

Come indicato nella prefazione, piuttosto che un'ordinaria struttura portante dell'edificio si è pensato ad un blocco così detto Isospan: facile, naturale, confortevole, efficiente, sostenibile, ecologico. La particolare conformazione dei blocchi/cassero in legno cemento Isospan consente di costruire in modo sicuro con ottime caratteristiche di isolamento termoacustico e di salubrità.

Intonaci esterni

Finitura con intonacatura a civile premiscelata calce-cemento, seguente applicazione di una malta di rifinitura traspirante a base naturale in calce, frattazzata meccanicamente, poi tirata a fino su tutte le superfici con intonachino colorato.

Solai ai piani superiori

Gli impalcati (solai al piano primo e secondo) saranno invece realizzati in Euro-solaio costituito da pignatte e blocchi di alleggerimento in polistirolo per uno spessore totale di cm. 25/30 con quantità e qualità previste da calcoli strutturali.

Solette delle terrazze

Le solette delle terrazze saranno eseguite in getto di cemento armato, come da calcoli strutturali e dotate di una o più pilette di raccolta acque piovane collegata/e ai pluviali di smaltimento delle acque meteoriche.

Per attenuare il fenomeno del "ponte termico" in corrispondenza dell'attacco tra soletta e parete sarà posto in opera un "disgiuntore" termico strutturale.

Coibentazione termica del tetto

Il tetto sarà impermeabilizzato e coibentato termicamente tramite uno strato coibentante in EPS di elevato spessore minimo di cm. 16.

Struttura ed impermeabilizzazione del tetto, manto di copertura

La struttura del tetto sarà del tipo a due falde inclinate costituita da muretti e tavelloni a nido d'ape. Al di sopra di questo sarà assicurata l'impermeabilizzazione mediante stesura a mano di membrana bituminosa armata da mm. 4,0 autoprotetta con scaglie di ardesia saldata a caldo.

Il manto di copertura superiore sarà di tipo tradizionale con manto in tegole di cemento scure (tegole Wierer).

Saranno inoltre posti in opera anche dispositivi anti-caduta ai sensi di legge, detti "Linea Vita", per la sicurezza dei futuri manutentori di tetto, antenne e pannelli solari.

Opere da lattoniere

Tutti i canali di gronda, le converse, le scossaline, le copertine ed i pluviali a vista sono previsti in lamiera di alluminio pre-verniciata, spessore mm. 8/10, colore a scelta del progettista.

5. IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO

Ogni unità abitativa avrà in dotazione un impianto individuale fotovoltaico costituito da moduli solari fotovoltaici assemblati all'interno di speciali "catini" metallici predisposti sul tetto che produrranno una potenza nominale di minimo 3 kW/h, con la possibilità di aumentare i kW, alimentando sia le pompe di calore individuali (e quindi energia per il riscaldamento e la climatizzazione estiva) che le altre utenze elettriche dell'abitazione (forno, frigorifero, lavatrice, asciugatrice, etc.), in autoconsumo con consistenti risparmi sulla "bolletta energetica".

6. OPERE IN MARMO

Davanzali

I davanzali, a carico dell'impresa costruttrice, saranno di tipo "marmo di Trani" o similari dello spessore di cm. 3/4, a discrezione del progettista.

7. OPERE IN FERRO/ALLUMINIO/VARI

Schermature ombreggianti, parapetti, pergole, etc.

I parapetti delle terrazze al piano primo e le schermature ombreggianti/divisorie saranno costituite da tubi rettangolari vuoti di alluminio anodizzato pre-verniciato o acciaio zincato e verniciato o altro a discrezione del progettista.

Cancello pedonale e carraio

Il cancello pedonale ed il cancello carrabile saranno in ferro lavorato semplicemente e zincato a caldo e comunque a scelta del progettista. Il cancello carraio sarà di tipo a due ante, entrambe le aperture saranno predisposte alla motorizzazione/automazione elettrificata.

Recinzioni e contenimenti

Su tutti i lati e nei lati ortogonali di separazione fra le aree scoperte di pertinenza esclusiva di ciascuna unità la recinzione sarà costituita da murette in calcestruzzo armato con un'altezza variabile.

Sopra detti muretti in c.a. saranno posati saldamente degli stanti in ferro pre-verniciati o plastificati e fissate agli stessi delle reti metalliche/plastificate per quanto concerne i 3 lati a confine con le altre proprietà mentre nel lato fronte strada saranno previste recinzioni uguali agli altri fabbricati presenti nella zona vista la presenza del vincolo di lottizzazione.

Aree scoperte pertinenziali e pompeiane

Le aree scoperte di esclusiva pertinenza di ciascuna unità saranno sistemate con apporto di terreno vegetale di buona qualità e livellato.

Le pompeiane di ciascuna unità saranno a carico dell'impresa costruttrice e saranno costituite da tubi rettangolari in alluminio anodizzato pre-verniciato o in acciaio zincato o verniciato od altro a discrezione del progettista.

Marciapiedi e vialetti

I vialetti pedonali, carrabili ed i marciapiedi verranno realizzati dall'impresa costruttrice e lasciati al grezzo in cls mentre le eventuali finiture saranno a scelta ed a carico dell'acquirente.

La creazione di marciapiedi e vialetti in calcestruzzo rappresenta un'eccellente scelta per chi cerca durabilità, resistenza ed un'estetica pulita e moderna.

Questi elementi architettonici non solo forniscono una superficie robusta e sicura per il passaggio pedonale e veicolare, ma aggiungono anche un tocco di eleganza al paesaggio circostante.

8. VARI

Cassoni per porte e finestre

I cassoni termoisolati, a carico dell'impresa costruttrice saranno inseriti in ogni porta e finestra per consentire la fornitura e posa di persiane nonché alla predisposizione per rendere le stesse elettrificate.

I cassoni termoisolati scelti rappresentano una soluzione innovativa e altamente efficiente per garantire comfort termico e risparmio energetico nelle abitazioni. Progettati con cura e attenzione alla qualità, questi cassoni costituiscono un elemento essenziale per finestre e porte, offrendo una perfetta combinazione di isolamento termico e design funzionale.

Realizzati con materiali avanzati e tecnologie all'avanguardia, i cassoni termoisolati sono progettati per prevenire dispersioni di calore, riducendo al minimo le perdite energetiche attraverso finestre e porte. La loro struttura intelligente e robusta crea una barriera termica altamente efficace, contribuendo a mantenere costante la temperatura interna degli ambienti e riducendo significativamente i costi di riscaldamento e raffreddamento.

Grazie alle loro caratteristiche isolanti, i cassoni termoisolati contribuiscono non solo al benessere degli occupanti, ma anche a una maggiore sostenibilità ambientale, riducendo l'impatto ambientale legato al consumo energetico. Inoltre, la loro resistenza e durabilità assicurano una lunga vita utile e prestazioni affidabili nel tempo.

Basculante

La chiusura del garage sarà costituita da un portone sezionale in lamiera o acciaio, di colore uguale alle persiane e comunque a scelta del progettista, ed altresì predisposto per l'automazione motorizzata.

9. PUBBLICI SERVIZI, ALLACCIAMENTI

Allacciamenti servizi pubblici

Saranno predisposte le "prese" di allacciamento negli appositi vani/manufatti per l'alloggio dei contatori costruiti su prescrizioni degli Enti erogatori dei pubblici servizi (Enel, Etra, Telecom) a cura e spese della ditta costruttrice. La fornitura ed installazione dei contatori da parte degli Enti pubblici gestori di gas, energia elettrica ed acqua potabile saranno a cura e spese di ogni utente finale, dopo la stipula del rogito notarile di compravendita.

Impianto fognario per scarichi reflui e meteorici

L'intero edificio sarà dotato di una rete fognaria in sub-ordine agli schemi e dotazioni rappresentate negli elaborati grafici di cui al "Permesso di costruire" del progetto edilizio approvato ed in ossequio alle norme igienico-sanitarie vigenti nel Comune di San Pietro in Gu (PD) e collegato alla fognatura pubblica collaudata e presente in via dei Granatieri. Verrà inoltre realizzato all'interno della proprietà un bacino di laminazione sotterraneo per smaltire le acque piovane.