

CHALET “PALON DE LA MARE”

Lo Chalet trae il suo nome dall’omonimo spettacolare ghiacciaio che troneggia sulle vette della Valfurva.

E’ ubicato in località San Nicolò, in posizione baricentrica tra Bormio e Santa Caterina.

Lo Chalet sorge sulla sponda destra del torrente Frodolfo, a ridosso di una immensa verde abetaia.

Lo Chalet è composto da un piano interrato ad uso box auto, cantine e servizi; nonché da due corpi di fabbrica fuori terra: uno a due piani e l’altro a tre piani più sottotetto; il tutto per dare posto a undici appartamenti di varie dimensioni.

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

1. SCAVI

Gli scavi di sbancamento e di fondazione, relativi al piano interrato, saranno spinti fino alla profondità richiesta per una buona stabilità e, comunque, secondo quanto prescritto dalla direzione dei lavori e dal calculatore delle opere in cemento armato.

2. FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni e le murature perimetrali dell’interrato saranno realizzate in CA.

Le strutture verticali dei piani fuori terra saranno realizzate: o mediante pilastri in CA e muratura di mattoni forati, il tutto successivamente rivestito all’esterno da cappotto termico (vedi anche art. 8), oppure mediante pareti “Argisol” composte da elementi cassero, interni ed esterni, in polistilene espanso ad alta densità e riempimento in CLS (vedi anche art. 8).

Le strutture orizzontali saranno realizzate come di seguito specificato:

- travi e corree in CA;
- solai con pannelli-cassero “Termosolaio” per un elevato isolamento termico;
- scale e pianerottoli interni in CA.

Tutte le strutture orizzontali e verticali, di cui sopra, saranno eseguite secondo i calcoli, le prescrizioni ed i disegni elaborati dal calculatore delle opere in cemento armato.

3. ORDITURA E COPERTURA DEL TETTO

- Orditura principale: travi maestre e travetti arcarecci, in legno di abete lamellare, con dimensioni risultanti dai calcoli statici.

- Orditura secondaria: manto di perline in abete di legno a vista, guaina per barriera vapore; adeguato isolamento termico in pannelli, rigoni in legno per creazione di

intercapedine ventilata; assito superiore in tavole di legno.

- Manto di copertura: n° 1 guaina bituminosa armata con trama in poliesteri + sovrastante manto in tegole di pietra.

4. MURATURE INTERNE E TAVOLATI

I tavolati interni saranno realizzati in mattoni forati dello spessore di cm. 8.

I divisori fra i vari appartamenti saranno costituiti da doppio tavolato da cm. 8, con interposto adeguato isolamento termoacustico.

I divisori di box e cantine al piano interrato saranno realizzati: parte in CA e parte in prismi forati di calcestruzzo a vista, in spessore adeguato.

5. INTONACI INTERNI

Tutti i soffitti e le pareti interne, saranno rifiniti con intonacatura così composta: strato rustico di intonaco tipo pronto e successiva arricciatura a civile.

6. CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE, COMIGNOLI

Ogni appartamento sarà provvisto di canna d'aspirazione al tetto, in PVC per cucina.

In ogni appartamento, dal soggiorno al tetto, sarà installata specifica canna fumaria, in acciaio a sezione circolare, diametro massimo interno cm. 15, il tutto per rendere possibile l'installazione di un caminetto.

La centrale termica sarà provvista di canna fumaria, al tetto, di adeguata sezione, in fibrocemento o acciaio.

Sul tetto saranno realizzati comignoli in muratura per il rivestimento delle canne fumarie.

7. OPERE DA LATTONIERE E DA FABBRO

I canali di gronda, le converse, i pluviali, le scossaline e i collari dei camini, verranno realizzati in rame.

Ove previsto dalle norme vigenti, saranno poste in opera porte in lamiera a tenuta di fuoco, tipo REI 120, dotate di certificato d'omologazione.

Le porte delle autorimesse saranno del tipo basculante a contrappesi, in lamiera di acciaio zincata o verniciata, stampata e profilata; complete di serratura e maniglia.

Le cantine e i locali comuni avranno porte in profilati di lamiera di acciaio zincato o verniciato.

Verrà installata una debita struttura in profilati di ferro verniciato per i parapetti delle scale interne.

Verranno installate griglie pedonali antitacco, metalliche e zincate sulle gole di lupo; nonché griglie carraie, metalliche e zincate, ove previsto il transito di autoveicoli.

8. ISOLAZIONI

Il fabbricato sarà isolato termicamente nel rispetto delle norme e prescrizioni per il

contenimento dei consumi energetici. Gli spessori ed il tipo dei materiali coibentanti saranno come da progetto predisposto da tecnico abilitato.

Le pareti perimetrali del fabbricato verranno, a scelta della Società costruttrice:

o rivestite con adeguato cappotto termico isolante, composto da:

- pannelli in polistirolo, densità 20 kg/mc + rete da intonaco lungo le giunzioni dei pannelli e successiva rasatura con intonaco specifico;

oppure realizzate mediante pareti "Argisol" composte da elementi cassero, interni ed esterni, in polistilene espanso ad alta densità e riempimento in CLS.

9. IMPERMEABILIZZAZIONI

La soletta di copertura del piano interrato, per quanto riguarda la parte extra proiezione del fabbricato fuori terra, verrà debitamente impermeabilizzata con n. 2 guaine bituminose armate in poliestere, di idoneo spessore.

La suddetta impermeabilizzazione verrà protetta da adeguata caldana superiore in calcestruzzo.

Le pareti esterne dei muri perimetrali dell'interrato verranno debitamente impermeabilizzate anch'esse con guaina bituminosa armata in poliestere, di idoneo spessore.

9. IMPIANTO FOGNARIO

La rete di smaltimento delle acque bianche e nere, verrà realizzata con tubazioni in PVC, di adeguati diametri, serie pesante; verrà dotata di ispezioni, sifoni, tappi e quanto altro occorrente alloggiati all'esterno del fabbricato, entro pozzetti in CA, corredati da chiusini in ghisa.

All'esterno del fabbricato, le tubazioni interrate saranno rinfiacate in CLS.

All'interno del fabbricato le tubazioni correranno a soffitto del piano interrato (se necessario). La corsia di accesso alle autorimesse sarà provvista di rete, per lo smaltimento delle acque meteoriche, formata da tubazioni in PVC e da pozzetti di raccolta delle acque stesse.

10. OPERE IN PIETRA NATURALE

I davanzali, le soglie e i rivestimenti delle pedate delle scale saranno realizzati in lastre frollonate di granito, spessore cm. 3.

Le alzate delle scale saranno realizzate in lastre frollonate di granito, spessore cm. 2.

La zoccolatura delle rampe delle scale sarà realizzata in lastre frollonate di granito, spessore cm. 2.

La zoccolatura perimetrale esterna del fabbricato, al piano terra, sarà realizzata in lastre frollonate di spessore cm. 2.

11. SCALE ESTERNE E TERRAZZI

Le scale esterne ed i terrazzi saranno realizzati mediante l'impiego di grossa e piccola orditura in legno.

I parapetti delle scale esterne e dei terrazzi, saranno realizzati in pannellature di legno, montate su telaio in ferro verniciato.

12. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Ogni pavimento sarà dotato di relativo sottofondo in CLS poggiante su betoncino in materiale isolante: cemento soffiato o similari.

- I pavimenti dei pianerottoli delle scale interne, saranno realizzati in piastrelle di granito lucido, spessore cm. 2.
- I pavimenti dei terrazzi saranno realizzati in piastrelle di gres antigelivo.
- I pavimenti relativi a: soggiorni, cucine, cotture, disimpegni, saranno realizzati in piastrelle di monocottura – Gres Smaltato – Monopressatura, formato cm. 30 x 30 – 31 x 31 – 33 x 33, di primarie aziende.
- I pavimenti relativi ai bagni saranno realizzati in piastrelle di monocottura – Gres Smaltato – Monopressatura, formato cm. 20 x 20 - 30 x 30 – 31 x 31 – 33 x 33, di primarie aziende.
- Nelle camere da letto verranno impiegati pavimenti in legno prefinito, a doghette aventi dimensioni cm. 40 x 5 e spessore mm. 11, posati a colla su sottofondo preesistente. Le essenze impiegate saranno in rovere o iroko.
- I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle di monocottura o ceramica smaltata, formato cm. 20 x 20 / 20 x 25 di primarie aziende.
Altezza rivestimento: ml. 2,20 circa su tutte le pareti.
- I rivestimenti di cucine e cotture saranno realizzati in piastrelle di monocottura o ceramica smaltata, formato cm. 20 x 20 / 20 x 25 di primarie aziende.
Rivestimento su pareti h. ml. 2,20 circa, oppure fascia orizzontale in piastrelle tra mobili di base e pensili.
- I pavimenti di: box auto, cantine, corselli nell'interrato, saranno realizzati con la formazione di massetto in cemento armato, color grigio, tipo "industriale", lisciato con "elicottero" e finito con superficie trattata con polvere di quarzo.

13. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Sulle finestre e porte-finestre dei piani fuori terra, saranno montati:

- Serramenti in legno di abete, composti da: telaio fisso + ante apribili, spessore mm. 78, complete di tripla guarnizione (termica ed acustica), vetrocamera mm. 4+12+4+12+4, gocciolatoio esterno a norme CEE, in legno con camera depressiva, cerniere anuba in acciaio, chiusure tipo "Cremonese" in acciaio, maniglia tipo "Miki", coprifili di finitura.
- Antoni in legno di abete completi di congegni di apertura e chiusura.

Sulle finestre e porte-finestre dei sottotetti verranno montati solamente i serramenti completi senza antoni.

I portoncini d'ingresso ai vari appartamenti, saranno realizzati in legno, a doghe verticali e dotati di serratura tipo Sicur Top, a cinque punti di chiusura.

Le porte interne dei vari locali saranno composte da: telaio ed anta in legno tamburato, spessore mm. 43, il tutto: in noce tanganka biondo o bruno; oppure in pino, oppure in legno laccato a tinte tenui. Il tutto sarà corredato da guarnizioni su telaio, cerniere anodizzate tipo anuba, serrature Patent e maniglie in alluminio pesante.

14. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Tutti i contatori saranno ubicati in apposito vano, come descritto dalla Società erogante la forza motrice.

In ogni appartamento sarà installata una centralina con interruttore magnetotermico differenziale salvavita. L'impianto verrà realizzato con doppio circuito distinto: uno per forza motrice e l'altro per l'illuminazione; ciascuno munito del proprio interruttore automatico.

Indicativamente nei singoli appartamenti verranno posti in opera i seguenti punti di utilizzazione:

Soggiorno/Pranzo/Cottura: n° 3 punti luce devianti, n° 2 punti luce interrotti, n° 4 prese 10A, n° 8 prese 16A, n° 1 centralino con diff. luce, forza.

Disimpegno: n° 1 punto luce deviato, n° 1 punto luce interrotto.

Camera: n° 1 punto luce deviato, n° 2 punti luce interrotti, n° 1 punto luce invertito, n° 3 prese 10A, n° 1 presa 16A.

Bagno: n° 2 punti luce interrotti, n° 1 presa 10A, n° 1 presa 16A, n° 1 allarme bagno.

Tutti i comandi saranno in scatole a incasso con frutti e placche marca BTicino, serie Light, con colorazioni delle placche a scelta.

Terrazzo: n° 1 punto luce con applique per esterno + n° 1 presa 16A.

Autorimessa: n° 1 punto luce + n° 1 presa 16A.

Cantina: n° 1 punto luce + n° 1 presa 10A.

Nei corselli dei box, nei corridoi comuni, sulle scale comuni, verranno installati punti luce dotati di timer.

La rete di terra sarà estesa a tutte le prese, punti luce, interruttori, quadri, ecc. Il fabbricato sarà dotato, quindi, di un impianto di messa a terra, allacciato con cavo di rame di sezione adeguata, ad appositi dispersori infissi nel terreno.

15. IMPIANTO: TV - TELEFONICO - VIDEOCITOFONICO

Il fabbricato sarà dotato di impianto centralizzato TV, in modo tale da consentire una fedele ricezione delle emittenti ricevibili in zona.

Ogni singolo appartamento avrà in dotazione una presa TV nel soggiorno e nelle camere.

Sarà predisposta colonna con tubazioni per l'alloggiamento dell'impianto telefonico con installazione di scatole a incasso per prese telefoniche: in soggiorno e nelle camere.

L'impianto videocitofonico prevederà: una pulsantiera con telecamera da incasso, da posizionarsi vicino al cancelletto d'ingresso. All'interno di ogni appartamento, in soggiorno, sarà collocato uno specifico terminale video, a parete.

16. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDRO-SANITARIO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo "centralizzato" alimentato a gasolio, con serbatoio interrato e completo di passo d'uomo e accessori vari.

La caldaia sarà di tipo pressurizzato in acciaio con bollitore ad accumulo separato, della potenzialità utile nel rispetto della legge n° 10/91. Essa sarà posizionata in apposito locale posto al piano interrato conformemente alla Circ. n° 73 del 29.07.1971.

L'impianto avrà tutti i requisiti, nessuno escluso, previsti dal D.M. 1/12/75 "norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione", dalla legge n° 10/91 sul contenimento dei consumi energetici e suo regolamento di esecuzione.

Le singole utenze saranno del tipo a zona, con distribuzione Modul, eseguite con tubazioni in rame e costituiranno impianti autonomi, con valvola di zona azionata dal termostato ambiente posto nell'appartamento. La contabilizzazione dei consumi delle singole unità avverrà a mezzo di contatore.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario sarà anch'essa di tipo centralizzato, a mezzo di bollitore di accumulo dotato di rapido scambio, e distribuito ai vari contatori.

La lettura dei consumi di ogni singolo appartamento sarà eseguita dall'Amministratore direttamente in centrale termica sulla unità centrale di contabilizzazione, dalla quale rileverà il consumo per il riscaldamento e i mc. di acqua calda utilizzati per bagni e cucine.

I radiatori saranno in acciaio preverniciato del tipo Irsap.

L'impianto idrico-sanitario comprenderà:

- le tubazioni di adduzione dell'acqua, per la distribuzione dell'acqua potabile, con la pressione necessaria, ai servizi dei vari appartamenti;
- rete di scarico verticale ed orizzontale in Geberit o materiali equivalenti;
- rete di distribuzione dell'acqua calda a: piatti doccia, lavabi, bidet, lavelli per cucine;
- apparecchi sanitari in vetrochina quali: vasi igienici, bidet, lavabi (color bianco);
- piatti doccia in fire-clay (color bianco);
- rubinetti d'arresto per intercettazione acque collocato in bagno;
- rubinetterie per: lavabi, bidet, piatti doccia;
- miscelatori acqua calda e bracci doccia con soffioni anticalcare;

Gli apparecchi sanitari quali: lavabi, vasi e bidet, del tipo sospeso, saranno delle seguenti linee o equivalenti:

- Ideal Standard tipo Tesi.
- Cesame tipo Fenice o Sintesi.

Le rubinetterie saranno delle seguenti linee o equivalenti:

- Grohe tipo Eurodisc.
- Ideal Standard tipo Ceramix.

17. OPERE DA IMBIANCHINO-VERNICIATORE

Tutte le pareti interne ed i soffitti dei locali intonacati a civile, verranno tinteggiati con due mani di idropittura bianca.

Le pareti esterne del fabbricato, verranno rifinite con rivestimento in graffiato plastico colorato, "tipo svizzero".

Le gronde in legno nonché tutte le strutture in legno esterne (terrazzi, parapetti, ecc.) verranno rifinite con due mani di apposito impregnante.

Tutte le opere in ferro quali: recinzioni, cancelli, chiusini, ringhiere, griglie, ecc., verranno verniciate mediante antiruggine + sovrastante vernice oleosintetica.

Le tinte, da applicare sulle pareti esterne del fabbricato, verranno comunque decise e

ordinate dall'ufficio tecnico del Comune di Valfurva.

18. SISTEMAZIONI ESTERNE

Il terreno di pertinenza del fabbricato verrà così utilizzato:

- parte a: vialetti, scalette esterne condominiali, giardini condominiali, piazzali di manovra condominiali, solarium condominiale e rampa di accesso condominiale al piano interrato;
- parte a: vialetti, scalette, lastricati e giardini privati.

I vialetti e le scalette esterne, verranno pavimentati in pietra a spacco su sottostante massetto in CA.

I piazzali di manovra e la rampa di accesso al piano interrato saranno pavimentati in masselli prefabbricati, in calcestruzzo additivato superficialmente al quarzo.

Il solarium condominiale e le scalette esterne, verranno pavimentati in piastrelle di gres antigelivo.

I giardinetti e le aiuole verranno finiti con strato adeguato di terra coltiva e successiva semina a prato verde.

I vialetti, le scalette esterne, le superfici a verde, i parcheggi, la rampa di accesso all'interrato, verranno delimitati da muretti in CA con sovrastante recinzione composta da piantane verticali e correnti orizzontali in legno di abete.

Il cancelletto di ingresso al fabbricato sarà in acciaio verniciato. Detto cancelletto sarà corredato da piantana contenente: apertura elettrica, videocitofono e cassette per le lettere.

I cancelletti di ingresso agli appartamenti siti al piano terra, saranno pure in acciaio verniciato e corredati da apertura manuale mediante serratura a cilindro tipo Yale.

Lungo i vialetti d'ingresso e lungo la rampa di accesso al piano interrato (zone condominiali) verranno installati adeguati corpi illuminanti con funzionamento crepuscolare.

Nei vialetti, scale esterne, terrazzi e giardinetti esterni (di pertinenza dei singoli appartamenti) verranno installati adeguati corpi illuminanti collegati ai rispettivi contatori.