

COMPLESSO RESIDENZIALE

Torre Santa Sabina

Complesso “Borgo Moresco”

*Disciplinare delle opere e delle
rifiniture*

ART.1 Descrizione del progetto e area di costruzione

*Il complesso nasce a **Torre Santa Sabina**, raggiungibile da s.s. 16 Brindisi/Bari a pochi chilometri da Torre Guaceto, area naturale marina, da Ostuni “città bianca”, dalla Valle d' Itria, ecc..*

L'area di progetto è collocata nel quadrante nord di T.S. Sabina a due passi dal centro del paese, ben servito da attività commerciali, a 10 mt. dal mare, che presenta scogliere frastagliate che racchiudono calette di sabbia dorata, offrendo bellissimi scenari della natura.

*Il complesso residenziale denominato “ **Borgo Moresco** ”, per la presenza di elementi che ricordano villaggi dei paesi del mediterraneo orientale, rappresenta un eccellente connubio tra la tranquillità e l'esigenza di raggiungere il centro città facendo solo pochi passi.*

L'iniziativa immobiliare localizzata in via Monte Bianco e via Lago Maggiore è composta da due blocchi (articolati in modo da avere un piano seminterrato destinato a posti auto, piano rialzato e primo piano a residenziale) su terreno di mq. 1300 facenti parte di un piano quadro secondo le condizioni stabilite nei seguenti articoli e le particolarità tecniche e le rifiniture risultanti dalla descrizione dei disegni di progetto.

La struttura fungerà, vista la vicinanza al mare, da accordo tra la linea di costa e l'ambiente retrostante.

La caratteristica dell'area è la presenza di spazi tra i vari edifici che assicurano aree verdi private e viali pedonali.

*La grande attenzione alle rifiniture ed al comfort rende unici gli appartamenti del complesso “ **Borgo Moresco** ”, balconi antistanti a terrazza completano le tipologie di residenza cui si accede da scale, in parte singole, in parte condominiali.*

Le scelte architettoniche, alla cui progettazione i nostri architetti si sono ispirati, punteranno a materiali che ben si adattano all'ambiente marino circostante quali il vetro, la pietra, i frangisole ceramizzati, e i mosaici, per le rifiniture, mentre le linee saranno semplici al fine di non appesantire il paesaggio naturale.

La presenza di materiali come frangisole e archi, è stata pensata per dare al complesso uno stile mediterraneo “architettura moresca” punto di riferimento visivo del complesso sia dalla terra che dal mare.

ART. 2 SCAVI E REINTERRI

Gli scavi di fondazione saranno eseguiti con mezzi meccanici ad ampia sezione, compreso l'onere dei trasporti e rifiuti dei materiali; la geometria dello scavo e la profondità dello stesso sarà indicata dall' ing. strutturista e quindi in base ai calcoli da lui redatti.

ART. 3 FONDAZIONI

Per le strutture di fondazione verrà adottato conglomerato cementizio a resistenza garantita (R'ck300) e ferro (fe.b 44k), ad aderenza migliorata prescritta nei calcoli statici.

I calcoli indicheranno le sollecitazioni ammissibili sia nel calcestruzzo che nel ferro, nel rispetto della legge 4/11/971 n.1086 e successive modifiche e integrazioni, quali derivanti da legge antisismica, art. 12 della legge 27/12/1997.

Le fondazioni saranno poste in opera previa stesura di un sottofondo di calcestruzzo, con sovrastante stesura di malta povera su cui verrà adagiato manto in HDPE mm. 2, di cemento dosato a q.li 200.

ART. 4 STRUTTURA PORTANTE

La struttura sarà del tipo a telai portanti in C.A. realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo cementizio del tipo a resistenza garantita così come prescritto nei calcoli statici e relativi grafici del C.A.

I disegni del progetto architettonico indicheranno posizioni e dimensioni di massima dei pilastri, le relative dimensioni esecutive risulteranno dai calcoli e grafici statici eseguite dal calcolatore.

Le scale saranno calcolate in base ad un sovraccarico di Kg/mq 400 oltre ad un carico di Kg 100 all'estremità libere, per tenere conto della balaustra, nel calcolo dovrà essere effettuata una maggiorazione dei carichi permanenti ed accidentali, in rapporto alla loro natura.

I solai verranno realizzati per sopportare oltre il peso proprio; i sovraccarichi previsti dai calcoli statici.

I solai in corrispondenza dei servizi (bagni e cucinini) saranno realizzati con elementi di laterizio di spessore inferiore a quello di altri solai, tali da consentire l'alloggiamento delle tubazioni di scarico sotto pavimento e della scatola sifonata se occorrente.

ART. 5 VESPAI, SOTTOFONDI E MASSETTI

Il piano di calpestio del piano terra sarà costituito da vespaio di pietrame informe di idoneo spessore opportunamente assestato e regolarizzato con pietrisco, con sovrastante massetto cls., massetto industriale di cemento, dello spessore minimo di cm.8 armato con una rete metallica.

ART. 6 INTERCAPEDINI ED OPERE DI DIFESA DALL'UMIDITA'

Lungo tutti i lati confinanti con i giardini e con le strade sarà realizzata una intercapedine la cui profondità sarà determinata dalla differenza di quote tra lo scavo di fondazione ed il calpestio del piano terra inteso come quota stradale.

ART. 7 OPERE DI COMPLETAMENTO AL RUSTICO

Per la TOMPAGNATURA PERIMETRALE verrà utilizzata la seguente soluzione:

I muri perimetrali del tompagnamento esterno saranno realizzati con blocchi termo-laterizi del tipo “Poroton” di spess. cm30 oppure in doppia foderà con interposto materassino coibente, polistirene da 30 mm, tale da garantire un comfort termico nel rispetto delle vigenti leggi in materia di consumo energetico.

Sui muri perimetrali ed in corrispondenza dei vani finestra saranno predisposti opportuni cassonetti termo-coibentati del tipo Edilcass, spessore cm30, atti ad ospitare l'avvolgibile.

ART. 7. 1 DIVISORI TRA UNITA' CONTIGUE

in mattoni foderati da 20 cm ove necessario in doppia foderà di mattoni o tufelle con interposto materiale acustico oppure materiale della Leca atto ad abbattere come previsto dalla legge.

ART. 7.2 TRAMEZZI INTERNI

ai singoli alloggi saranno in mattoni forati o tufelle dello spessore di 10 cm.

ART.7.3 RAMPE E SCALE ESTERNE

Le rampe delle scale esterne ed i relativi ballatoi di riposo, saranno realizzati con una soletta in latero-cemento, dimensionate in maniera tale da sopportare un sovraccarico accidentale di 400 kg/mq, oltre alla parte sovrastante a copertura delle stesse che sarà della forma a corda mollata comunque meglio individuata sul progetto esecutivo oltre che sul render.

ART. 7.4 IMPERMEABILIZZAZIONE ED ISOLAMENTO TERMICO

L'impermeabilizzazione e l'isolamento delle coperture e terrazze verranno eseguiti secondo lo schema del TETTO ROVESCIO utilizzando guaine bituminose armate dello spessore minimo di mm.4 e polistirene espanso estruso battentato con pelle dello spessore minimo di mm.30 con sovrastante pavimentazione in quadrotti di chianca di Corigliano posizionato su massetto idoneo, in alternativa con mattoni in cemento posti in opera con metodo tradizionale previo massetto di allentamento.

ART. 8 OPERE DI RIFINITURA

ART. 8. A INTONACI

ART. 8.A.1 Interni

Intonaco di fattura del tipo pronto civile liscio costituito da malta preconfezionata in cemento del tipo VIC o similari.

ART. 8.A.2 Esterni

Come per l'intonaco interno.

ART.8.B PAVIMENTO, RIVESTIMENTO, BATTISCOPA, MARMI

ART. 8.B.1 Pavimentazione esterna:

La pavimentazione dei piani rialzati e dei primi piani dei balconi, terrazzi saranno in gres porcellanato del formato minimo 30x30 del colore che la direzione artistica nella persona dell' Arch. Antonacci Nicola sceglierà.

La pavimentazione del viale di accesso alle ville a piano rialzato del lotto B2 saranno di gres porcellanato effetto a chianca del colore scelto dalla D.A.

ART. 8.B.2 La pavimentazione interna degli appartamenti con esclusione dei bagni sarà in gres porcellanato, di dimensioni 30x30 o 40x40, la cui campionatura verrà sottoposta alla clientela.

ART. 8.B.3 Bagni di ceramica di design qualificato 1° scelta, pavimento e rivestimento come da articolo 8.b.2 formato 20x20 o 20x25.

ART. 8.B.4 La pavimentazione dei balconi o terrazzi a livello o verande, sarà in ceramica monocottura antigeliva del formato minimo cm. 30X30 di colore a scelta della D.A.

ART. 8.B.5 La pavimentazione dei piani di copertura sarà eseguita come già detto in precedenza, con quadrotti di cemento o lastre di Corigliano appoggiati con opportune piastre sullo strato coibente, o con mattoni in cemento posati con metodo tradizionale.

ART. 8.B.6 Rivestimento prospetti fabbricato e scale esterne.

Parte in materiale lapideo, quindi in pietra locale di Carovigno tagliata a filo sega e montata con scuretto in linea orizzontale, parte ad intonaco rifinito con prodotti ai silicati o similari con finitura e colori dettati dalla D.A. nella figura dell'arch. Antonacci Nicola.

In parte dei balconi delle facciate e delle scale dei lotti b1 e b2 saranno montati dei frangisole dei colori e tipologia che l'arch Antonacci Nicola indicherà. Sia le parti in pietra di Carovigno sia i frangisole vengono indicati nel render.

Le scale esterne, che permettono l'accesso al primo piano (grado, sottogrado e zoccolino battiscopa) saranno rivestite in marmo di trani o pietra a scelta della D.L.

Le parti sovrastanti le due scale precisamente le parti a copertura delle stesse saranno rivestite in mosaico.

ART.9 INFISSI – PORTE – CANCELLI-OPERE IN FERRO

ART.9. A Infissi esterni

Tutti gli infissi esterni saranno realizzati con profili di PVC di adeguate sezioni o in alternativa in legno lamellare trattato con vernici acriliche.

Tutti gli infissi saranno dotati di vetrocamenra delle dimensioni rivenienti da calcolo che ci fornirete e certificazione.

Ad ulteriore protezione degli infissi vi saranno persiane con profili in PVC del tipo pesante, con colori indicati dalla D.A. oppure in legno lamellare.

ART. 9. B Portoncini

Il portoncino di ingresso all'abitazione sarà una persiana posta nel soggiorno pranzo, completa di maniglia, serratura speciale e quant'altro occorre per un perfetto funzionamento della stessa.

ART. 9. C Le opere in legno si riferiscono soprattutto alle porte interne, ed a eventuali cassonetti per alloggiamento di apparecchiature elettriche. Tali elementi saranno realizzati in essenze pregiate complete di tutti gli accessori per il loro perfetto funzionamento, tutto secondo indicazioni della D.A.

ART.9 D Opere in ferro

Le opere in ferro si riferiscono a cancelli, ringhiere sovrastanti i muri di recinzione, scale, parapetti, ecc.

Tutti questi elementi saranno realizzati con profili di ferro su indicazione della D.A. e comunque saranno dimensionati, avranno dotazioni atte a garantire la massima sicurezza da eventuali effrazioni.

ART. 9 D. 1 Cancelli

I cancelli di ingresso pedonale e carrabile, saranno in ferro zincato a caldo su disegno e colore della D.A.

ART. 9 D.2 L'unità immobiliare sarà corredata da:

- n° 1 angolo cottura di lunghezza 2,50, completamente arredato composto da frigo lt. 240, forno, piano cottura, cappa, cassetiera e pensili;
- n° 1 climatizzatore d'aria, compreso di telecomando, con pompa di calore, per n° 1 ambiente da riscaldare o raffreddare con uno split system, BTU 9000;
- n° 1 cassetta di sicurezza ubicata secondo indicazione dello stesso cliente.

ART. 9 D.3 RECINZIONE ESTERNA E SISTEMAZIONE GIARDINI

La recinzione esterna sarà realizzata parte in ferro, parte in frangisole e parte in muratura, rivestita in pietra di Carovigno, comunque in alternativa lecablock su disegno della D.A.

La sistemazione dei giardini esterni sarà realizzata su disegni ed indicazioni della D.L.

La divisione tra giardini attigui tra loro sarà realizzata in muratura in Lecablock ad altezza 1,50 variabile.

ART. 10 IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 10. A. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione di acqua fredda potabile sarà dotato di contatori generali per servizio condominiale e di contatori divisionali posti all'interno delle unità residenziali.

Impianto di distribuzione di acqua calda e fredda sottotraccia in tubazioni di ferro zincato trafilato e non saldato del tipo Mannesmann, oppure con reticolene, rame prepassivato o polibutilene.

Tutte le reti di scarico sono in tubo di polietilene pesante con giunzioni a caldo con ventilazione primaria e secondaria eseguite in PVC serie media, completi di pezzi speciali, ispezioni, sifoni, collari di guida messi in opera con tutti gli accorgimenti tecnici atti a prevenire eventuali anomalie di funzionamento.

Gli immobili saranno dotati:

- di serbatoio da lt. 5000, che darà acqua tramite autoclave posto nel piano interrato.

Nell'appalto è inoltre compreso un impianto completo per nr. 1 bagno, un attacco cucina, un punto acqua da collocare all'esterno al piano terra ed un attacco doccia esterna, oltre a scaldabagno da lt. 25.

Il tutto è da intendersi per unità abitativa.

ART. 10. B APPARECCHI IGIENICO-SANITARI E RUBINETTERIA

ART.10.B.1 Bagno

Piatto doccia in vetrochina B/co, munito di miscelatore ad incasso e soffione. In alternativa vasca 170x70 in vetroresina b/ca, completa di rubinetteria. Lavabo, bidet e vaso in vetrochina b/co completi di rubinetteria delle marche Porta & Bini, Ideal Standard, ecc., da scegliere su apposita campionatura all'uopo predisposta dalla ditta appaltatrice.

ART.10.B.2 Lavanderia

sarà disposto l'attacco per lavatrice.

ART. 10 B.3 RACCOLTA SCARICHI DI ACQUE REFLUE

Ogni appartamento sarà dotato di vasca imof idonea alla raccolta degli scarichi di acque reflue, posizionata nei piazzali a piano terra o interrato.

ART. 11 IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA

Secondo norme CEI, con:

- n.1 quadro elettrico con interruttore differenziale puro e interruttori magnetotermici sistemati nell'ingresso;
- n.1 punto luce e n.2 prese per ogni camera da letto e nel soggiorno;
- n.1 punto luce deviato e n.1 presa nell'ingresso;
- n.1 punto luce e n.3 prese in cucina;
- n.1 punto semplice ed uno a parete e n.1 presa nei bagni;
- n.1 punto luce e n.1 presa per ogni balcone;
- n. 1 punto luce esterno "giardino";
- n.2 prese telefoniche solo tubazione;
- n. 2 prese TV.

I frutti saranno della *ABB serie Chiara tipo living* e con conduttori flessibili antifiamma.

L'impianto elettrico si avvarrà dell'adozione di materiali a tecniche all'avanguardia e comunque subordinato alla progettazione affidata a tecnici specializzati.

ART.12 IMPIANTO CITOFOONICO (centralizzato)

Ogni appartamento sarà munito di n.1 citofono da parete facente capo ad un citofono installato all'ingresso esterno, su indicazione della D.A.

ART. 13. IMPIANTO MESSA A TERRA

L'impianto di messa a terra è dotato di dispersori affogati nelle travi di fondazioni con collegamento a puntazze e di corda di rame di adeguata sezione.

ART. 14 RESPONSABILITA'

Il venditore si riterrà responsabile di eventuali imperfezioni delle parti dell'edificio inerenti agli impianti, rifiniture e per quanto esclusivamente da esse dovesse dipendere per difetti di costruzione, per mesi sei a cominciare dalla data della consegna di fatto dell'immobile.

Trascorso tale termine, ogni imperfezione s'intenderà eliminata e pertanto, si riterrà escluso ogni ulteriore intervento da parte del venditore stesso.

Il numero, la forma, le dimensioni delle pilastrature e delle murature sia interne che esterne, riportate sulla planimetria a cui si riferisce la presente descrizione delle opere strutturali e comunque ad insindacabile giudizio della D.A. e del calcolatore della struttura in c.a.

L'impresa costruttrice in concerto con la D.A. Si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di sostituire il tipo, la quantità ed il colore dei materiali, sia per le opere strutturali che per le rifiniture, con altre di pari o maggior pregio.

N.B. Il presente disciplinare ha lo scopo di dare agli acquirenti un' idea precisa e dettagliata sulla classe di rifinitura dell'edificio.

In sede di esecuzione potranno essere effettuate, dai progettisti e dalla D.L., scelte in difformità di quanto sopra descritto ma sempre ai fini di una migliore riuscita formale o tecnica delle opere.

Nel caso ciò avvenga, nessuna argomentazione contraria potrà essere portata da parte degli acquirenti.