

DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE

per la realizzazione di garages interrati
non pertinenti all'attività alberghiera
sul mappale nr. 138, foglio 104
C.C. Jesolo (VE)



un'iniziativa



DUEMMESGR
GRUPPO | BANCA ESPERIA

Società di gestione di



TRENTINO RE
fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati

SOMMARIO

-	INQUADRAMENTO DELLE OPERE	2
A.	- DIAFRAMMA PERIMETRALE E FONDAZIONI	2
A.1.	- Diaframma perimetrale e fondazioni	2
B.	- STRUTTURE PORTANTI	2
B.1.	- Strutture verticali	2
B.1.1.	- murature perimetrali esterne e vani scale	2
B.1.2.	- pilastri e setti	2
B.2.	- Strutture orizzontali	2
B.2.1.	- travi, solette e pianerottoli vani scale	2
B.2.2.	- solai	3
B.2.3.	- rampe scale	3
B.2.4.	- sovraccarichi accidentali solai	3
C.	- IMPERMEABILIZZAZIONI	3
C.1.	- strutture sotto falda	3
C.2.	- strutture ricoperte di terreno	3
C.3.	- coperture piane	3
C.4.	- scale esterne.	3
D.	- PARETI DIVISORIE INTERNE	4
D.1.	- divisorie cantine e garages	4
E.	- Finiture interne pareti in c.a.	4
F.	- OPERE DA PITTORE	4
F.1.	- tinteggiatura interna piano interrato	4
F.2.	- tinteggiatura esterna elementi in c.a.	4
G.	- OPERE DA FABBRO	4
G.1.	- parapetti vano scale	4
H.	- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI	4
H.1.	- pavimentazione piano interrato	4
H.2.	- pavimento rampa accesso piano interrato	4
H.3.	- rivestimento scale sicurezza	5
I.	- PORTE E PORTONI	5
I.1.	- porte ingresso principale	5
I.2.	- porte basculanti garages	5
I.3.	- porte cantine	5
I.4.	- porte tagliafuoco	5
L.	- IMPIANTO SPEGNIMENTO AUTOMATICO SPRINKLER - RILEVAZIONE INCENDIO E MONOSSIDO DI CARBONIO	5
L.1	- rete idranti e sprinkler	5
L.2	- rilevazione incendio e monossido di Carbonio	6
M.	- IMPIANTO ELETTRICO	6
N.	- ALLACCIAMENTI SERVIZI	6
O.	- SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE	6
P.	- ASPETTI GENERALI	6

- INQUADRAMENTO DELLE OPERE

L'intervento edilizio in questione è contiguo alle opere interrato che costituiranno il parcheggio e i locali tecnici ad uso del costruendo Hotel Frontemar in Via Levantina a Jesolo (VE).

Le due attività sono fra loro completamente indipendenti, eccezion fatta per un collegamento carrabile centrale e dell'impianto di spegnimento e rilevazione automatici, imposti dall'Ispettorato Antincendi e da usarsi solamente in caso di emergenza.

I flussi veicolari di accesso e recesso ai garages utilizzano un'unica rampa che costituisce la naturale prosecuzione della corsia centrale più lunga che confluisce sulla viabilità esistente ad est per l'accesso all'edificio denominato Frontemar 2. Due vani scala interni collocati rispettivamente alle estremità est e ovest del piano interrato, che fungono anche da vie di esodo in caso di emergenza, consentono l'immediato collegamento con gli accessi alle residenze Frontemar 1 e Frontemar 2. Per garantire la sicurezza dei luoghi l'accesso veicolare alle proprietà interrate è controllato da un portone sezionale telecomandato e gli ingressi pedonali sono protetti da porte in ferro munite di maniglione antipanico per l'esodo delle persone in caso di emergenza. Le caratteristiche dimensionali dell'autorimessa sono evidenziate negli elaborati grafici allegati ai singoli contratti preliminari di compravendita.

A. - DIAFRAMMA PERIMETRALE E FONDAZIONI

A.1. - Diaframma perimetrale e fondazioni

Attorno all'area edificata, a stretto contatto con le murature di elevazione, è previsto un diaframma continuo in c.a a sbalzo dello spessore di 60 cm contro il quale, alla quota delle fondazioni più profonde, si attesta una platea in c.a. di spessore variabile fra 60 e 120 cm. realizzata in calcestruzzo preconfezionato di Classe C25/30 (Rck 30 N/mm²) gettato in opera e opportunamente vibrato, con armatura metallica di acciaio ad aderenza migliorata tipo B450C nelle quantità previste dal calcolo statico. Sono strutturalmente previsti i punti d'interruzione del getto da realizzarsi con una rete tipo Nervometal posta in verticale, atta a contenere la spinta dell'impasto ma conformata in modo tale da consentire la prosecuzione delle armature superiori e inferiori senza indebolire la sezione. In mezzeria della rete, verso la zona di ripresa del getto, verrà applicato un cordone continuo di bentonite sodica avente la funzione di impedire l'eventuale risalita capillare della falda idrica dal fondo platea. La platea si estende all'intera superficie interna dei diaframmi e poggia sul magrone di sottofondazione costituito da CLS di Classe C16/20 (Rck 20 N/mm²), dello spessore minimo di cm 10, gettato su sottofondo in sabbia opportunamente rullato e costipato.

B. - STRUTTURE PORTANTI

B.1. - Strutture verticali

B.1.1. - murature perimetrali esterne e vani scale

In calcestruzzo preconfezionato di Classe C25/30 (Rck 30 N/mm²) gettato in opera e opportunamente vibrato con armatura metallica in acciaio ad aderenza migliorata tipo B450C, nelle quantità previste dal calcolo statico.

Spessori come da progetto.

B.1.2. - pilastri e setti

In calcestruzzo preconfezionato di Classe C25/30 (Rck 30 N/mm²) gettato in opera e opportunamente vibrato con armatura metallica di acciaio ad aderenza migliorata tipo B450C, nelle quantità previste dal calcolo statico.

Dimensioni come da progetto.

B.2. - Strutture orizzontali

B.2.1. - travi, solette e pianerottoli vani scale

In calcestruzzo preconfezionato di Classe C25/30 (Rck 30 N/mm²) gettato in opera e

opportunamente vibrato con armatura metallica di acciaio ad aderenza migliorata tipo B450C, nelle quantità previste dal calcolo statico.

Spessori come da progetto.

B.2.2. - solai

Sono costituiti da un getto massiccio in opera di calcestruzzo preconfezionato di Classe C25/30 (Rck 30 N/mm²) opportunamente vibrato, con armatura metallica di acciaio ad aderenza migliorata tipo B450C, nelle quantità previste dal calcolo statico.

Spessori come da progetto.

B.2.3. - rampe scale

In calcestruzzo preconfezionato di Classe C25/30 (Rck 30 N/mm²) gettato in opera e opportunamente vibrato con armatura metallica di acciaio ad aderenza migliorata tipo B450C, nelle quantità previste dal calcolo statico.

Dimensioni come da progetto.

B.2.4. - sovraccarichi accidentali solai

Trattandosi di sovraccarichi fra loro molto differenziati, sia riassumono qui di seguito solamente i valori più rappresentativi precisando comunque che ciascun carico utile risulta conforme alla normativa tecnica di settore.

- solaio a q. - 2.20 m 500 kg/m²
- solaio a q. +1.50 m (zone carrabili) 2.000 kg/m²
- solaio a q. +1.50 m (zone non carrabili) 500 kg/m²

C. - IMPERMEABILIZZAZIONI

C.1. - strutture sotto falda

Le superfici sotto falda (interrate) saranno impermeabilizzate con teli di bentonite sodica accostati e sovrapposti lungo i bordi così da formare una superficie continua impenetrabile all'acqua sia in orizzontale che in verticale. Un cordone bentonitico verrà posato alla base di tutte le riprese di getto delle murature gettate contro il diaframma. Lungo tutto il perimetro delle murature addossate al diaframma sono anche previsti giunti verticali a tenuta idraulica (giunto di frazionamento per fenomeni di ritiro) con cordone bentonitico all'interasse di circa m. 10.00. In alternativa, la sola platea di fondazione potrà essere impermeabilizzata mediante l'impiego di appositi prodotti fluidificanti del calcestruzzo.

C.2. - strutture ricoperte di terreno

E' prevista una doppia membrana bituminosa elastomerica di alta qualità dello spessore complessivo di 4+4 mm, armata con TNT in fibra poliestere imputrescibile, saldata mediante rinvenimento a fiamma. L'impermeabilizzazione verrà opportunamente protetta con idonea membrana in poliestere estruso ad alta densità con superficie a rilievi tronco conici oppure, nelle zone ove il sovraccarico lo consente, con una cappa di calcestruzzo dello spessore indicativo di cm. 4.

C.3. - coperture piane

E' prevista una doppia membrana bituminosa elastomerica di alta qualità dello spessore complessivo di 4+4 mm, armata con TNT in fibra poliestere imputrescibile, saldata mediante rinvenimento a fiamma. In ragione dello spessore disponibile e del carico permanente utile, la protezione della guaina potrà essere affidata ad una cappa di calcestruzzo dello spessore indicativo di cm. 4 oppure utilizzando una guaina auto protetta con granuli di ardesia fissati a caldo al sottostante manto. Il pacchetto impermeabilizzante è completato dalla coibentazione termica e dalla barriera al vapore in fogli di PEHD sp. 04 mm sigillati lungo i bordi con nastro adesivo plastificato.

C.4. - scale esterne.

Le rampe delle scale esterne saranno impermeabilizzate con due mani di prodotto

impermeabilizzante tipo MAPEI MAPELASTIC o similare costituito da malta bicomponente elastica a base cementizia, inerti selezionati a grana fine, fibre sintetiche e resine acriliche in dispersione acquosa.

D. - PARETI DIVISORIE INTERNE

D.1. - divisorie cantine e garages

Ove non costituite da pareti verticali in c.a aventi finitura a faccia a vista da cassero metallico con stuccatura delle imperfezioni di getto mediante idonei prodotti, le divisorie al piano interrato separanti cantine e garages saranno eseguite con blocchi a facciavista in conglomerato di argilla espansa spessore cm 8 o 12 posati a giunti sfalsati con malta di calce idraulica classe M3 e opportunamente fuggati con ferro tondo.

E. - Finiture interne pareti in c.a.

Le pareti verticali in c.a verranno lasciate con finitura a faccia a vista da cassero metallico e si provvederà alla stuccatura delle imperfezioni di getto mediante idonei prodotti.

Altre pareti potranno essere intonacate con intonaco a civile per interni e successivamente tinteggiate.

F. - OPERE DA PITTORE

F.1. - tinteggiatura interna piano interrato

I soffitti e le pareti del piano interrato adibito a cantine e garages saranno tinteggiati mediante l'applicazione di due mani di tempera colore bianco, eseguita a spruzzo o pennello.

F.2. - tinteggiatura esterna elementi in c.a.

Ove previsto, gli elementi in cls saranno tinteggiati con due mani di vernice epossidica bicomponente trasparente e strato finale di smalto bicomponente a base di resine acriliche tipo LUCITE o similari.

G. - OPERE DA FABBRO

G.1. - parapetti vano scale

Le scale saranno dotate di parapetti metallici eseguiti e assemblati come da disegni esecutivi della D.L., realizzati con profilati in acciaio a sezione sia piena che tubolare, verniciati con due mani di smalto sintetico previa mano di antiruggine oleofenolico al minio di piombo.

H. - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

H.1. - pavimentazione piano interrato

Il pavimento del piano interrato adibito a cantine e garages sarà eseguito con massetto in conglomerato cementizio confezionato a macchina con resistenza cubica caratteristica a compressione Rck non inferiore a 350 kg/cm² armato con rete metallica elettrosaldata a maglia quadrata in tondini di acciaio tipo FeB44k, con vibrofinitura superficiale antiusura eseguita con frattazzatrici meccaniche costituita da aggregato minerale al quarzo corindone e giunti di dilatazione con relativa sigillatura.

H.2. - pavimento rampa accesso piano interrato

La pavimentazione della rampa d'accesso all'interrato sarà eseguita con massetto in conglomerato cementizio confezionato a macchina con resistenza cubica caratteristica a compressione Rbk non inferiore a 350 kg/cm² armato con rete metallica elettrosaldata a maglia quadra in tondini di acciaio tipo FeB44k, con finitura superficiale antiscivolo con dentellatura antiscivolo costituita da aggregato minerale al quarzo corindone.

H.3. - rivestimento scale sicurezza

Le alzate, le pedate e i pianerottoli intermedi delle scale di sicurezza interne con sbarco direttamente all'esterno saranno rivestite in piastrelle di gres porcellanato tecnico rettificato monocalibro dello spessore di mm. 12 del tipo e finitura superficiale a scelta della D.L.

I. - PORTE E PORTONI

I.1. - portone ingresso principale

L'accesso all'autorimessa sarà dotato di un portone sezionale motorizzato costituito da un telaio in profili metallici e da un tamponamento in lamiera forata con diametro dei fori compatibile con le norme di prevenzione incendi, completo di guarnizioni di tenuta, maniglia esterna con serratura a mezzo cilindro sbloccabile dall'interno. Il portone sarà munito di tutti i dispositivi obbligatori di sicurezza quali paracaduti contro la rottura delle funi e dispositivi antipizzicamento. Il sistema per la manovra motorizzata comprende il motoriduttore a soffitto funzionante a 24V, completo di motore con catena, binario, quadro di comando e ricevitore radio, fotocellule, sblocco motore di emergenza, lampeggiante, pulsantiera interna di comando a semplice segnale luminoso e pulsantiera esterna con tastiera a codice.

I.2. - porte basculanti garages

Ogni garage sarà dotato di porta basculante del tipo a contrappesi con manto in lamiera di acciaio zincato verniciato nel colore a scelta della D.L. - indicativamente bianco RAL 9010 - microforato ove necessario, completa di martellina esterna plastificata con mezzo cilindro sbloccabile dall'interno, manovra motorizzata con motoriduttore a bordo manto e sblocco motore, lampeggiante segnala movimento, luce di cortesia temporizzata, pulsantiera interna, selettore esterno di apertura a codice numerico in grado di servire più portoni contemporaneamente. Ciascun portone basculante sarà dotato di un radiocomando bicanale per l'apertura anche del portone / serranda principale ubicato sulla rampa di accesso nonché sarà provvisto dei dispositivi di sicurezza.

I.3. - porte cantine

Le porte delle cantine avranno telaio/imbotte e battente tamburato con intercapedine a nido d'ape realizzati in lamiera di acciaio zincato verniciato nel colore a scelta della D.L. completo di cerniere, serratura tipo Yale con cilindro e maniglia interna ed esterna a leva in materiale plastico di tipo arrotondato antinfortunistico.

I.4. - porte tagliafuoco

Ove previsto in materia di prevenzione incendi saranno installate porte tagliafuoco certificate REI ad uno o due battenti con telaio fisso sagomato e battente realizzati in acciaio zincato a caldo verniciato nel colore scelto dalla D.L.. Il battente, riempito con isolante minerale, sarà completo di guarnizioni termo espandenti; la ferramenta di portata e chiusura è del tipo antincendio antinfortunistico.

L. - IMPIANTO SPEGNIMENTO AUTOMATICO SPRINKLER - RILEVAZIONE INCENDIO E MONOSSIDO DI CARBONIO

L.1 - rete idranti e sprinkler

La protezione antincendio della struttura è affidata ad una rete idrica antincendio ed al sistema di spegnimento automatico a sprinkler. La rete idranti copre i piani interrati. Gli idranti saranno di tipo a cassetta a parete UNI45, installati all'esterno delle murature. L'impianto sprinkler (sistema

ad umido) coprirà le aree delle autorimesse nei piani interrati e sarà assistito da una valvola di controllo ed allarme. Gli erogatori saranno di tipo convenzionale a risposta standard, con temperatura di intervento di 68°C. Il gruppo pompe antincendio, installato nel vano tecnico dedicato (anch'esso protetto dal sistema sprinkler) è dimensionato per garantire la portata contemporanea richiesta da entrambi i sistemi, ed è sarà composto da un'elettropompa ed una motopompa a gasolio. La rete idraulica e le apparecchiature sussidiarie saranno in comunione con quelle dell'albergo e perciò le spese di manutenzione verranno ripartite in base alle superfici protette.

L.2 - rilevazione incendio e monossido di Carbonio

Il sistema di rivelazione incendio coprirà tutte le aree dell'interrato; sarà costituito da più loop di zona controllati da più centraline modulari collegate tra loro, realizzato con cavo antifiamma non propagante l'incendio ed è integrato da rivelatori di tipo termovelocimetrico nell'autorimessa. Nell'autorimessa sarà inoltre presente un ulteriore sistema indipendente per la rivelazione del monossido di carbonio.

Anche in questo caso, essendo la centralina in comunione con l'impianto dell'albergo, le spese di manutenzione verranno ripartite in base alle superfici protette.

M. - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà costituito da una linea di conduttori in rame stagnato isolati e posti in tubi di plastica esterni alle strutture, scatole di derivazione e frutti esterni di classe IP66.

L'illuminazione delle corsie, dei box e delle cantine è assicurata da plafoniere stagne IP66 collocate a soffitto o parete e solo quelle delle parti comuni saranno comandate da sensori di presenza ad infrarossi passivi. Non saranno installate prese all'interno dei singoli garage ad eccezione di quella necessaria per l'alimentazione dell'apertura motorizzata del portone. Presa che sarà alimentata da una linea comune facente capo ad un unico contatore di energia.

N. - ALLACCIAMENTI SERVIZI

Su indicazione dei relativi Enti erogatori dei servizi pubblici verrà predisposto l'allacciamento per energia elettrica con contributo a carico della Venditrice.

O. - SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE

I percorsi veicolari verranno evidenziati con righe e frecce di colore bianco a pavimento del tipo comunemente impiegato per la segnaletica stradale. In corrispondenza dell'intersezione dei percorsi veicolari comuni verranno applicati degli specchi onde consentire un'agevole e sicura percorribilità.

P. - ASPETTI GENERALI

Per quanto non specificato nella presente descrizione, si fa riferimento alle regole dell'arte e del buon costruire oltre che agli usi ed ai materiali comunemente impiegati nella zona. La Venditrice e la D.L. si riservano la facoltà di uno studio esecutivo al dettaglio che potrà subire modifiche o migliorie anche in avanzata fase costruttiva dei lavori. Le modifiche in corso dei lavori potranno anche essere in contrasto con quanto sopra descritto ma comunque sempre con il fine di migliorare la buona qualità dell'edificio e nel rispetto di quanto prevede il Permesso di Costruire e le eventuali varianti in corso d'opera nonchè la vigente normativa in materia. Per quanto attiene le opere di finitura eseguite prima della sottoscrizione del preliminare di compravendita valgono quelle effettivamente eseguite anche se in contrasto con quelle descritte nel presente documento.

Stante la complessità dell'opera dal punto di vista della Prevenzione incendi non verranno ammesse variazioni in corso d'opera richieste dagli Acquirenti.

Jesolo, 200..

L'ACQUIRENTE

per DUEMME SGR S.p.a.

il procuratore

Edilbeton Trento S.p.a.
