

STUDIO TECNICO

GEOM. PASCHINA ANGELO

✉ VIA ADUA 29 09020 VILLAMAR (CA) ☎ 070/9309709 - FAX 070/9306226

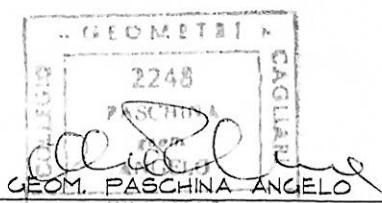
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI VILLAMAR PROV. DI CAGLIARI

PROGETTO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E
MODIFICHE INTERNE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

ALLEGATO: 	DESCRIZIONE: RELAZIONE TECNICA	DATA: MAGGIO 2004
DISEGNI:		SCALA:
IL/COMMITTENTE:		IL PROGETTISTA: 

PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Paschina Angelo, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2248, su incarico specifico conferitogli dai Signori

e ha redatto il presente progetto per la manutenzione straordinaria e modifiche interne di un fabbricato adibito a civile abitazione.

Il fabbricato in questione sito in un lotto in zona "B₁" del vigente strumento urbanistico (PUC), è distinto in catasto al foglio 28 mappale 474. Confina con le ditte: Abis, Porceddu, Pirastu e con la Via Satta.

STATO ATTUALE E OPERE PREVISTE

Il fabbricato in esame risulta realizzato prima del 1967 in stato di conservazione non buono, in quanto gli impianti, le rifiniture e gli infissi sono comunque dell'epoca di costruzione.

Allo stato attuale il fabbricato è composto da due piani fuori terra collegati mediante una scala esterna in pessime condizioni statiche.

Il piano terra è composto da un ingresso che porta alla cucina e ad una serie di ripostigli privi di luce diretta, mentre al piano primo troviamo due camere e un disimpegno.

L'unico bagno esistente risulta al piano terra direttamente collegato alla cucina con impianti del tutto fuori norma e malfunzionanti.

Pertanto si prevede la demolizione della scala esterna e la sua ricostruzione all'interno dell'edificio utilizzando uno dei ripostigli privi di luce diretta, il rifacimento completo del bagno al piano terra e la realizzazione di un bagno al piano primo, utilizzando una parte del disimpegno.

I bagni saranno tutti e due dotati di aereazione forzata, ma il bagno al piano terra, con un secondo intervento, verrà dotato di luce diretta, con la demolizione dei ripostigli sul prospetto principale.

Si prevede inoltre l'adeguamento degli impianti secondo le normative vigenti in materia, la demolizione dei pavimenti ed il loro rifacimento, rifacimento degli intonaci e tinteggiature interne ed esterne, demolizione della scala esterna ed il rifacimento della pavimentazione del cortile e della recinzione al lato strada, sostituzione dei cancelli d'ingresso.

Si allega alla presente una planimetria dello stato attuale e dello stato futuro del fabbricato con le modifiche proposte.

DESCRIZIONE DEI MATERIALI E DELLE OPERE

MATERIALI IN GENERE

I materiali in genere occorrenti per la costruzione delle opere proverranno da quelle località che l'impresa riterrà di sua convenienza, purché, ad insindacabile giudizio del Direttore dei Lavori, siano riconosciuti della migliore qualità e rispondano ai requisiti appresso indicati.

Acqua

L'acqua dovrà essere dolce, limpida e scevra da materie terrose.

Leganti idraulici

I cementi da impiegare dovranno rispondere alle norme di accettazione di cui al D.M. 3 giugno 1968, e successive modifiche e integrazioni, dovranno essere conservati in modo da restare perfettamente riparati dall'umidità.

Sabbia e pietrisco

La sabbia ed il pietrisco da impiegarsi nella formazione dei calcestruzzi, dovranno avere le qualità stabilite dal D.M. 27 luglio 1985 e successive modifiche ed integrazioni.

La sabbia dovrà essere costituita da grani di dimensioni tali da passare attraverso un setaccio con maglie circolari di diametro di 2 mm per murature in genere e del diametro di 1 mm per gli intonaci. L'accettazione della sabbia dal punto di vista del contenuto in materie organiche verrà definita con i criteri indicati nell'allegato 1 del già citato D.M. 3 giugno 1968. Per quanto riguarda le dimensioni del pietrisco, gli elementi di esso dovranno essere tali da passare attraverso un vaglio di fori circolari del diametro di cm 5.

Laterizi

I laterizi da impiegare per lavori di qualsiasi genere, dovranno corrispondere alle norme per l'accettazione, di cui al R.D. 16 novembre 1939, n. 2233 e al D.M. 26 marzo 1980, allegato 7, ed alle norme U.N.I. vigenti.

I mattoni forati previsti in questo caso dovranno presentare una resistenza meccanica a compressione in direzione ortogonale a quella dei carichi verticali e nel piano del muro pari a kg/cm² 20.

Acciaio trafilato

L'acciaio nella varietà dolce (cosiddetto ferro omogeneo), semiduro e duro, dovrà essere privo di difetti. In particolare, per la prima varietà sono richieste perfette malleabilità e lavorabilità a freddo e a caldo, senza che ne derivino screpolature o alterazioni. Dovrà rispondere a tutte le condizioni previste dal D.M. 26 marzo 1980 allegati n. 1, 3 e 4 e alle norme U.N.I. vigenti.

OPERE IN GENERE

Malte e conglomerati

I quantitativi dei diversi materiali da impiegare per la composizione delle malte e dei conglomerati, dovranno corrispondere nelle proporzioni a quelle che potranno essere imposte dalla Direzione dei lavori. L'impasto dei materiali dovrà essere fatto a braccia d'uomo, oppure a mezzo di macchine impastatrici. Per i conglomerati cementizi semplici o armati gli impasti dovranno essere eseguiti in conformità alle prescrizioni contenute nel D.M. 26 marzo 1980 – D.M. 27 luglio 1985 e successive modifiche e integrazioni.

Murature in genere

Nelle costruzioni delle murature verrà curata la perfetta esecuzione degli spigoli, delle piattabande e degli archi. La costruzione delle murature deve iniziarsi e proseguire uniformemente, assicurando il perfetto collegamento sia con le murature esistenti, sia fra le varie parti di esse.

La muratura procederà a filari rettilinei, coi piani di posa normali alla superficie, all'innesto con muri da costruirsi in tempo successivo dovranno essere lasciate opportune predisposizioni per il collegamento in relazione al materiale impiegato. I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo, durante i quali la temperatura si mantenga, per molte ore al di sotto di 0° C.

Nello specifico si prevede:

- ♣ Le murature di tramezzo e di tamponamento avranno la larghezza di cm 8.

Intonaci

Gli intonaci, di qualunque specie siano (lisci, a superficie rustica, a bugne, per cornici e quant'altro), non dovranno presentare peli, screpolature, irregolarità negli allineamenti e negli spigoli, od altri difetti. Ad opera finita l'intonaco dovrà avere uno spessore non inferiore ai 15 mm. Gli spigoli sporgenti o rientranti verranno eseguiti ad angolo vivo oppure con opportuno arrotondamento a seconda degli ordini che in proposito darà la Direzione dei Lavori.

In questo caso sia l'esterno che l'interno sarà del tipo civile, tirato a frattazzo su sottostante sbruffatura di cemento.

Pavimenti

La posa in opera dei pavimenti di qualsiasi tipo o genere dovrà venire eseguita in modo che la superficie risulti perfettamente piana ed osservando scrupolosamente le disposizioni che, di volta in volta saranno impartite dalla D.L.. I singoli elementi dovranno combaciare esattamente tra di loro, dovranno risultare perfettamente fissati e non dovrà verificarsi nelle connesse dei diversi elementi a contatto la benchè minima ineguaglianza. Il piano destinato alla posa dei pavimenti, di qualsiasi tipo essi siano, dovrà essere opportunamente spianato mediante un sottofondo, in modo che la superficie di posa risulti regolare e parallela a quella del pavimento da eseguire. Il sottofondo sarà costituito da un massetto di calcestruzzo cementizio dello spessore di cm 5.

In questo caso si prevede l'impiego di piastrelle in gres porcellanato di prima scelta in opera con idonei collanti.

Rivestimenti di parete

I rivestimenti in materiale di qualsiasi genere dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, con il materiale prescelto dal committente. Particolare cura dovrà porsi nella posizione in sito degli elementi, in modo che questi a lavoro ultimato risultino perfettamente aderenti al retrostante intonaco. Gli elementi del rivestimento dovranno perfettamente combaciare fra loro e le linee dei giunti, debitamente stuccate con cemento bianco o diversamente colorato, dovranno risultare a lavoro ultimato, perfettamente allineate.

Si prevede l'impiego di piastrelle smaltate bicottura a pasta bianca, monocolori o con decori semplici, posate in opera con colla.

Nello specifico si prevede:

- ♣ nei bagni il rivestimento sarà eseguito sino alla quota di cm 220.
- ♣ nella cucina verrà piastrellata tutta la parete attrezzata con gli utensili principali: frigo, fornelli, lavastoviglie, etc. per un'altezza di cm 220.

Tinteggiature

Qualunque tinteggiatura, coloritura o verniciatura dovrà essere preceduta da una conveniente ed accurata preparazione delle superfici, e precisamente da raschiature, scrostature, eventuali riprese di spigoli e tutto quanto occorre per uguagliare le superfici medesime. Successivamente dette superfici dovranno essere perfettamente levigate, e quando trattasi di coloriture o verniciature, nuovamente stuccate e lisciate, previa imprimitura, con modalità e sistemi atti ad assicurare la perfetta riuscita del lavoro.

Nello specifico si prevede:

- ♣ all'interno, idropittura lavabile traspirante e antibatterica;
- ♣ all'esterno, idropittura al quarzo liscio, resistente all'invecchiamento.

Infissi e serramenti

I serramenti e gli altri lavori in legno dovranno essere realizzati da ditte specialiste nel settore. Essi saranno sagomati e muniti degli accessori necessari, secondo i disegni di dettaglio, i campioni e le indicazioni che darà la Direzione dei Lavori.

Nello specifico si prevede:

- ♣ Serramenti esterni in alluminio elettrocolorato, con portelloni esterni;
- ♣ Gli infissi interni, saranno del tipo tamburato con o senza vetro.

Coibentazione ed impermeabilizzazione dei solaio

I solai di copertura inclinati verranno coibentati con pannelli rigidi di poliuretano espanso di densità 35 Kg/mq, rivestiti su ambo le facce con cartonfeltro bitumato da 300 grammi/mq; successivamente verranno impermeabilizzati con un manto monostrato con finiture della faccia superiore in scaglie di ardesia, costituito da una membrana prefabbricata elastoplastomerica in vetro velo rinforzato di spessore pari a 4 mm, previa spalmatura di primer bituminoso.

Impianti Tecnologici

L'impianto idrico interno verrà realizzato sottotraccia con tubi di rame con rivestimento in P.V.C., gli scarichi, anch'essi sottotraccia saranno realizzati con tubo in PVC vulcantubo. L'impianto elettrico sarà costituito da tubo isolante flessibile di PVC auto-estinguente, con conduttore unipolare di rame flessibile tipo N 07 Y-K isolato in PVC non propagante la fiamma. Tutto sarà rispondente alle norme di sicurezza degli impianti elettrici, Legge 05.03.1990 n° 46, nonché al D.P.R. 06.13.1991 n° 447.

L'approvvigionamento idrico per uso potabile sarà garantito dall'allaccio alla rete comunale, l'impianto fognario relativo alla parte esterna si allaccia direttamente alla rete pubblica. Il bagno sarà costituito da tutti gli elementi utili: vaso, bidè, vasca e lavabo completo della necessaria rubinetteria, sarà dato in opera funzionante e conforme alle disposizioni in materia. Il tinello sarà provvisto di adeguata cappa con aerazione forzata per lo smaltimento dei fumi e dei vapori.

Sistemazione del cortile

La sistemazione esterna del cortile sarà adibita a posto auto, giardino e camminamenti.

Conclusioni

Il presente progetto non pregiudica la destinazione d'uso del fabbricato e non varia il numero di unità immobiliari previste, che risultano conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti.

Risulta urgente in quanto l'impianto idrico presenta già dei malfunzionamenti e quindi un cattivo funzionamento dell'unico servizio esistente ed inoltre la scala esterna non consente un agevole accesso alle camere al piano primo.

Saranno in ogni caso rispettate le norme di sicurezza e quelle di carattere igienico sanitario.

Il Progettista

Geom. Angelo Paschina