

FASCICOLO DEL FABBRICATO

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio, realizzato nel 1908, è costituito da un corpo principale con fronti sui lati nord, sud ed ovest e da un corpo scale disposto sul lato est in adiacenza ad un edificio confinante.



Il fronte nord del fabbricato si affaccia sul Rio mentre il fronte sud sulla Corte dalla quale si ha accesso all'atrio di ingresso della scala condominiale.

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli. Nei primi quattro sono stati ricavati 8 appartamenti, 2 per piano, mentre nel sottotetto è stato ricavato un soppalco a servizio degli appartamenti del piano 3°.

Il piano terra ha accesso autonomo dalla Corte e dal Rio; mentre gli appartamenti dei piani superiori hanno accesso tramite la scala condominiale.

Per poter consentire l'accesso ad ogni unità abitativa anche alle persone diversamente abili o con difficoltà motorie, sono state installate due pedane montascale manuali nei due accessi ed è stata inserita nel vano scale una piattaforma elevatrice adatta al trasporto di persone su sedia a ruote.



2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

2.1 SCHEMA STRUTTURALE

La struttura portante originaria dell'edificio è costituita dalle murature perimetrali in mattoni pieni di laterizio, mentre successivamente è stato creato un nuovo telaio centrale portante in acciaio su cui poggiano i solai di interpiano, con fondazioni costituite da plinti in c.a. poggianti su micropali.

I solai lignei sono irrigiditi attraverso il posizionamento di alcuni piatti in acciaio incrociati collegati alle travi tubolari, al tavolato ed alle murature perimetrali. Il collegamento alle strutture perimetrali e verticali avviene mediante profili in acciaio ad L.

Il solaio del soppalco è realizzato con travatura portante principale in profili di acciaio tipo HEA200 e UPN200 (perimetrali) ed orditura secondaria realizzata in travi di legno massiccio.

L'orditura principale della struttura della copertura è realizzata in acciaio, mentre l'orditura secondaria è costituita da travi in legno massiccio.

In posizione centrale, trasversale alla linea di colmo (direzione Nord-Sud) si trova un abbaino, mentre un altro abbaino è collocato sul fronte ovest.

Sulla falda Nord della copertura vi è un'altana, ad uso esclusivo dell'appartamento R.3.1, costituita da un impalcato ligneo su due livelli collegati da alcuni gradini.

2.2 INVOLUCRO E PARTI COMUNI

Le *pareti perimetrali* dell'edificio sono realizzate in mattoni pieni di laterizio intonacate verso l'esterno e sul vano scale, mentre all'interno delle unità abitative è stata realizzata una controparete isolata.

Nella *copertura*, realizzata a falde con manto in coppi, è stato inserito uno strato isolante. Per la manutenzione di detta copertura ed eventuali futuri interventi in quota (antenne TV, lattonerie, ecc.) sono stati installati appositi dispositivi di ancoraggio omologati secondo la vigente normativa.

Le scossaline, le converse ed i pluviali sono in rame, piegati e sagomati secondo necessità costruttive e completi delle saldature e sigillature occorrenti.

I *serramenti esterni* sono realizzati in legno lamellare di larice con verniciatura trasparente all'acqua, con vetrocamera costituito da vetro di sicurezza interno da mm 3+3 / 15 gas argon / 4 basso emissivo. Gli oscuri sono realizzati in multistrato marino da 40 mm.

Le parti comuni sono costituite dall'atrio di ingresso, comune agli appartamenti dei piani dal primo e terzo, dove sono posizionati i contatori di tutte le forniture (acqua, energia e gas) e dalla scala di accesso ai vari alloggi.

Per garantire l'accessibilità ad ogni singola unità abitativa, sempre nel vano scale si è ricavato uno spazio per l'alloggiamento di una pedana elevatrice con dimensioni adatte al trasporto di persone su sedia a ruote.

Le scale, come pure il pavimento dell'atrio, sono rivestite in pietra d'Istria levigata.

I parapetti delle ringhiere dei terrazzini esterni e della scala comune sono in ferro lavorato a disegno, trattati con una mano di antiruggine e due mani di vernice a smalto con finitura al ferro micaceo.

Il portone d'ingresso al vano comune è realizzato in multistrato marino verniciato, con specchiature, completo di cerniere rinforzate e serratura di sicurezza a più punti di chiusura.

2.3 FINITURE INTERNE

2.3.1 *Divisori interni*

Tutti i divisori interni sono realizzati in gessofibra con spessore variabile in relazione al loro posizionamento. La suddivisione interna tra le unità immobiliari sarà costituita da una parete in gessofibra con doppia orditura metallica dello spessore di 180 mm con interposto isolamento termoacustico.

In aderenza alle pareti perimetrali è stata realizzata una controparete in gessofibra con interposta pannello isolante.

Nelle cucine, in corrispondenza di dove verranno posizionati gli eventuali pensili sospesi, si è provveduto ad inserire dei rinforzi in legno.

2.3.2 *Pavimenti e rivestimenti*

In tutti i locali, ad eccezione dei servizi igienici realizzati in gres porcellanato, i pavimenti sono realizzati "in terrazza alla veneziana".

2.3.3 *Porte*

Le porte interne sono costituite da anta tamburata cieca pantografata a 2 specchiature dello spessore di 44 mm laccate bianco, stipite in legno listellare laccato dello spessore di 40 mm, guarnizioni acustiche perimetrali, cornici coprifilo da mm. 70, cerniere di sostegno tipo anuba e serratura ad infilare tipo patent.

I portoncini di ingresso di ogni singola unità sono del tipo blindato in classe di sicurezza 3 con anta in lamiera elettrozincata, piastra di protezione serratura, coibentazione interna, lama parafreddo e chiusura di sicurezza.

2.4 *DESCRIZIONE IMPIANTI REALIZZATI*

2.4.1 *Impianto di riscaldamento*

L'impianto di riscaldamento è autonomo in ogni unità abitativa ed è composto da una caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria istantanea del tipo murale a condensazione, installata in prossimità dell'angolo cottura.

L'impianto di riscaldamento è costituito pannelli radianti installati a pavimento regolati tramite dei cronotermostati ambiente posti nelle zone soggiorno e solo nei servizi igienici sono presenti degli arredo-bagni regolati tramite un termostato installato nel locale stesso.

Il collettore principale dal quale si derivano sia i circuiti dei radiatori e dei arredo-bagni sia i circuiti che servono i pannelli radianti, è posizionato solitamente nel disbrigo o nella camera singola.

2.4.2 *Impianto idrico - sanitario*

La distribuzione principale dell'impianto idrico sanitario fino ai collettori di distribuzione dei servizi è realizzata con tubazioni in acciaio zincato a monte di tali collettori la distribuzione sarà realizzata in polipropilene, a saldare.

In ogni servizio igienico è stata posizionata l'intercettazione degli impianti idrici dell'intero locale.

2.4.3 *Impianto di condizionamento*

Le diverse unità immobiliari sono servite da un impianto di condizionamento estivo (uno per ogni unità immobiliare), costituito da unità di ventilazione (installata, per i piani primo e secondo nel controsoffitto dei bagni, mentre per le unità del piano terzo sono state installate in apposite nicchie ricavate nel soppalco

canalizzazioni di distribuzione interne agli ambienti, e diffusori aria. L'accensione dell'impianto è gestita manualmente in relazione alle esigenze.

2.4.4 *Impianto di scarico*

La distribuzione della rete di scarico è eseguita con tubazioni in polipropilene complete di ispezioni, pezzi speciali e giunti a bicchiere corredati di guarnizioni. Le colonne verticali discendenti di bagni e cucine sono ventilate e insonorizzate.

Le reti delle acque nere e saponate sono convogliate in una fossa settica, per acque miste a due scomparti con impianto meccanico di vibrazione dei fanghi, ricavata sotto all'atrio di ingresso del vano comune. Le acque così depurate verranno immesse nel Rio

I dettagli di dimensionamento dell'impianto di depurazione, delle colonne di scarico e dei servizi delle unità abitative sono rappresentati nell'elaborato grafico allegato alle autorizzazioni.

2.4.5 *Impianto videocitofonico e antenna TV*

L'impianto videocitofonico è composto da un posto esterno ubicato nei pressi dell'ingresso principale e da un posto interno per ogni abitazione.

L'edificio è dotato di un impianto TV terrestre centralizzato a servizio di tutte le abitazioni.

2.4.6 *Impianto telefonico/dati*

Ogni appartamento è dotato di una presa telefonica per locale in grado di gestire telefonia tradizionale, VOIP e linea ADSL. Una presa telefonica/dati è posta nei pressi della postazione TV, in modo da gestire eventuali segnali telefonici/dati per visione di filmati in streaming.

2.4.7 *Impianto antintrusione/allarmi tecnici*

In tutte le unità abitative sono stati predisposti l'impianto antintrusione, composto da sensori volumetrici e perimetrali gestito da una centrale completa di combinatore telefonico ed un sistema di rilevazione di perdite di gas.