

PARTICELLE 671, 673 e 676 di Orselina

RESIDENZA BELLA TERRA

Costruzione di
TRE NUOVE RESIDENZE con
16 appartamenti in proprietà per
piani con posteggio

Descrizione tecnica

- 1. Lavori preparatori

- 10 Rilievi, Sondaggi

- 102 Sondaggi tramite Ingegnere e sondaggi geologici tramite la ditta Rüeegger + Flum AG.

- 11 Sgombero, preparazione del terreno

- 114.0 Impianto di cantiere

- 12 Misure di assicurazione, costruzioni provvisorie
- 123.2 Lavori speciali di sottomurazione per la parete di scavo lato montagna
- 123.4 Allacciamento alla canalizzazione comunale presente al centro del terreno

- 129 Taglio del pino e del bosco dove necessario, recupero e spostamento delle piante per quanto possibile

- 13 Impianto di cantiere in comune
- 132 Accesso: Formazione di un accesso dalla via Patocchi sul cantiere
- 135 Installazioni provvisorie
- 135.1 Elettricità
- 135.3 Acqua
- 136 Costi per l'energia, l'acqua e simili
- 137 Chiusure e coperture provvisorie per l'inverno 2022/2023; protezione per animali selvatici a causa dello scavo aperto

- 17 Fondazioni speciali, consolidamento scavo generale; impermeabilizzazione contro le acque del sottosuolo con sistema vasca bianca
- 171 Carico sul terreno di fondazione con ca. 250 KN/m².
- 174 Ancoraggi e parete in gunite verso la via Patocchi per la sicurezza di scavo

- 176.0 Pompaggio e smaltimento delle acque: solo se necessario

2 Edificio

20 Fossa

201 Scavo generale: Scavo incluso tutti i trasporti e i costi di scarica. Nel limite del possibile lo scavo del terreno morenico e della roccia viene ri-utilizzato per i riempimenti o per l'esecuzione della sistemazione esterna.

21 Costruzione grezza 1

211 Opere da impresario costruttore

211.0 Impianto di cantiere: Costruzione, manutenzione e rimozione di tutte le strutture necessarie per la corretta e tempestiva esecuzione dei lavori, comprese le misure invernali, l'acqua potabile, l'elettricità per il cantiere, ecc.

Il cantiere deve essere messo in sicurezza in conformità con le normative vigenti per tutto il periodo di lavoro.

211.4 Canalizzazione: secondo normative comunali e cantonali

211.5 Opere in calcestruzzo semplice e armato

Fondazione: Platea di fondazione: calcestruzzo impermeabile (vasca bianca), armato secondo le condizioni del terreno e i calcoli dell'ingegnere.

Muri esterni: Muri della cantina: calcestruzzo impermeabile (vasca bianca), cassero tipo 2 e tipo 4.1.4. I giunti di costruzione e i fori di raccordo vengono trattati con sistema vasca bianca, le fessure di contrazione vengono iniettate in caso di infiltrazioni d'acqua (vasca bianca).

Solette: Copertura di tutti i piani con solette in calcestruzzo armato secondo i calcoli dell'ingegnere.

211.6 Opere murarie

Opere murarie della facciata:

Calcestruzzo faccia vista 25cm con isolamento interna. Spessore dell'isolazione in base alle indicazioni del fisico della costruzione.

Muri interni: 12-15 cm Muri calcari nelle cantine 8-10-12-17.5 cm e in Cartongesso

- 22 Costruzione grezza 2
- 221 Finestre di alluminio antracite con un valore U di 1,0 W/m².K. Finestre scorrevoli oppure finestre a ribalta. Davanzali in metallo laccato.
- 221.5 Porta d'entrata: Porta a telaio in alluminio pitturato su entrambi i lati. Serratura di sicurezza a tre punti di chiusura (triblock) con maniglia in metallo leggero incl. cilindro di sicurezza Kaba integrato nel piano di chiusura con cassetta delle lettere e garage sotterraneo.
- 222 Opere da lattoniere: Esecuzione dei lavori da lattoniere in acciaio al cromo e resina.
- 223 Impianti parafulmine: Messa a terra secondo le norme
- 224 Coperture: Spessore dell'isolamento secondo fisico della costruzione. Tetto piano come tetto caldo completamente nastrato. Canali di drenaggio, coperture, bordi e troppo pieni di emergenza.
- 226 Isolazione termica esterna: Isolazione termica interna con lana minerale. Isolazione termica esterna sulle superficie che toccano terra con Swisspor XPS 300. Spessore isolante secondo fisico della costruzione.
- 228 Serramenti esterni, elementi frangisole: Tende veneziane composite con lamelle regolabili su tutte le finestre del soggiorno. Colore standard. Funzionamento elettrico. Facciata anteriore parzialmente oscurata con tende in tessuto. Tende parasole con funzionamento elettrico, colore standard.
- 23 Impianti elettrici
- 231 Apparecchi a corrente forte secondo norme EW: Sottodistribuzione con quadro secondario nell'appartamento. Impianto a vista nelle cantine e nel locale tecnico. Negli appartamenti e nelle aree di ingresso, impianto sottomuro con tasti tipo Feller duo.
- 232 Impianti a corrente forte: Per ogni locale abitativo almeno un interruttore, una presa all'ingresso e una presa a 3 vie commutata sulla parete opposta. Almeno un punto luce sul soffitto per ogni soggiorno. Allacciamento per lavatrice e asciugatrice. Dettagli secondo il piano elettrico separato.
- 235 Apparecchi a corrente debole: Installazione per apparecchi di telecomunicazione in tutti i locali abitativi e camere da letto.
- 236 Impianti a corrente debole: Impianto video con pulsante all'esterno della porta d'ingresso.

236.4 Impianto radio e televisione: Allacciamento tramite internet alla TV. Installazione nei locali abitativi e camere da letto (senza tassa di abbonamento).

24 Impianto di riscaldamento:

242 Produzione/Preparazione di calore: La produzione di calore come pure il riscaldamento dell'acqua potabile, viene fatta tramite la termopompa acqua/acqua in collegamento con la geotermia. Isolazione di tutti i tubi secondo le normative cantonali.

243 Distribuzione del calore: Riscaldamento rispettivamente raffreddamento con serpentine a pavimento. Isolazione secondo il fisico della costruzione.

247 Camini e impianti per camini: Non sono previsti camini.

25 Impianti sanitari

251 Apparecchi sanitari usuali: Apparecchi, armature e guarnizioni secondo lista degli apparecchi. Colore standard: bianco. Prezzo forfettario per la fornitura e installazione degli apparecchi:

Appartamento 2 1/2: 10'000.- Sfr netto incl. IVA.

Appartamento 3 1/2: 15'000.- Sfr netto incl. IVA.

Appartamento 4 1/2: 20'000.- Sfr netto incl. IVA.

Duplex 3 1/2: 15'000.- Sfr netto incl. IVA.

Casa 6 locali: 30'000.- Sfr netto incl. IVA.

Lavatrice / Asciugatrice: Per ogni appartamento è previsto l'allacciamento per una lavatrice ed un'asciugatrice.

254 Condotte sanitarie acqua fredda: A partire della condotta dell'acqua potabile posata dal comune, installazioni di contatori. Tubi in acciaio al cromo o Sanipex o sistema equivalente. Fissaggio mediante sospensioni fonoassorbenti o morsetti per tubi.

254.1 Condotte sanitarie acqua calda: Sistema a rubinetto singolo con Sanipex o sistema equivalente, in parte tubi in acciaio al cromo. Fissaggio mediante sospensioni fonoassorbenti e fascette per tubi.

254.2 Condotte di scarico: Tubi di scarico combinati in stringhe (Geberit Silent) e collegati alla rete fognaria con dispositivi di pulizia e lavaggio.

- 258 Impianti di cucine: Corpo cucina, armadi bassi e alti etc. a scelta committente. Budget per la cucina pronta all'uso, compresi gli elettrodomestici, a seconda dell'appartamento:

Appartamento 2 1/2: 20'000.- Sfr netto incl. IVA.

Appartamento 3 1/2: 30'000.- Sfr netto incl. IVA.

Appartamento 4 1/2: 35'000.- Sfr netto incl. IVA.

Duplex 3 1/2: 35'000.- Sfr netto incl. IVA.

Casa 6 locali: 50'000.- Sfr netto incl. IVA.

- 26 Impianto di trasporto:
Ascensore stabile A per 7 persone; carico utile 550 Kg, velocità 1m/Sec; adatto per le sedie rotelle.
Ascensore inclinato per 10 persone; carico utile 800 Kg, velocità 1m/Sec; adatto per le sedie rotelle.

27 **Finitura 1**

- 271 Opere da gessatore: Pareti in cartongesso in tutti i locali abitabili. In tutte le stanze finitura con intonaco di gesso liscio, colore bianco rotto (RAL 9010).

- 272 Intonaco del soffitto con ponte adesivo, intonaco di fondo e intonaco liscio verniciato RAL 9010.

- 273 Lavori di costruzione in metallo: Cassetta per le lettere in alluminio con verniciatura a polvere. Progettazione e ubicazione secondo lo standard della POSTA.
Lavori generali di fabbro (parapetti) Telaio zincato a caldo. Parapetto in vetro di sicurezza. Corrimano CNS secondo le norme per le scale..

- 273 Lavori di falegname: Porte interne con telaio in legno e ante verniciate con ferramenta standard. Guardaroba composto da armadio per le pulizie e armadio con ripiani per cappelli e appendiabiti.

Appartamento 2 1/2: 3'000.- Sfr netto incl. IVA.

Appartamento 3 1/2: 5'000.- Sfr netto incl. IVA.

Appartamento 4 1/2: 10'000.- Sfr netto incl. IVA.

Duplex 3 1/2: 8'000.- Sfr netto incl. IVA.

Abitazione 6 locali: 15'000.- Sfr netto incl. IVA.

- 275 Sistema di chiusura: sistema di chiusura Kaba Star per la porta d'ingresso, il comando di apertura della porta del garage e la cassetta delle lettere. 5 chiavi e 3 chiavi della cassetta delle lettere.

28 **Finitura 2**

281 Pavimenti di sottofondo: nei pavimenti degli appartamenti spessore secondo i requisiti per il riscaldamento a pavimento di 70-90 mm, rinforzato con reti inox. Giunti di dilatazione in base ai requisiti. Per i locali non riscaldati del seminterrato, rivestimento in cemento composito, non trattato.

281.6 Rivestimenti per pavimenti: Lavori in piastrelle: Piastrelle in ceramica nei soggiorni, nei bagni, nelle cantine e nelle lavanderie, pronte per la posa, compresi i battiscopa e le fughe di stucco nei soggiorni e nelle cucine, nelle scale, nei corridoi e nei bagni/doccia/WC. Selezione in base alla collezione del venditore. Docce rivestite di piastrelle.

Prezzo preventivo per lastre, consegna e posa in opera: 100 Sfr/m2.

281.7 Pavimento in parquet: Nelle camere da letto, parquet pronto per la posa, compreso lo zoccolo. Selezione in base alla collezione del venditore.

Prezzo preventivo per la consegna e l'installazione: 160.- Sfr/m2

282.4 Rivestimenti murali in piastrelle: Doccia/WC e bagno/DU/WC piastrelle in ceramica incollate all'intonaco di base. Area doccia e vasca da bagno fino al soffitto. Selezione in base alla collezione del venditore.

Prezzo preventivo per la consegna e la posa delle piastrelle: 100.- Sfr/m2

285 Lavori di verniciatura: Telai delle porte verniciati di bianco.

Pareti e soffitti dipinti di bianco rotto (RAL 9010). Tutte le stanze sono state dipinte di bianco. Muratura in calcestruzzo a vista all'esterno pretrattata e verniciata.

286 Asciugatura dell'edificio: al termine del riscaldamento, gli impianti vengono messi in funzione per asciugare le parti dell'edificio, se necessario. Se necessario, asciugare ulteriormente l'edificio verranno utilizzati dei deumidificatori d'aria.

287 Pulizia degli edifici: Pulizia dell'intero degli appartamenti da parte di un'impresa di pulizia prima della consegna.

287.2 Pulizia delle canalizzazioni: pulizia delle linee fognarie ad alta pressione dopo il completamento dei lavori.

4 Sistemazione esterna

40 Modellamento del terreno

401 Movimenti di terra: Creazione di riempimenti del terreno con materiale ghiaioso e di scavo.

La progettazione del terreno viene eseguita in base ai piani della sistemazione esterna approvati.

41 Lavori strutturali e di finitura

411 Lavori di costruzione: Realizzazione del sistema di drenaggio dell'edificio con tubi in PVC forato in conformità alle norme cantonali. Collegamento di tutte le condotte fognarie e di scarico alla rete pubblica.

42 Lavori di giardinaggio

421 Lavori di giardinaggio: Creazione del livellamento fine con humus appropriato e semina del prato. Manutenzione e cura (senza irrigazione) fino al primo taglio e alla necessaria risemina. Passaggi in lastre da giardino di 40 cm di larghezza lungo le pareti esterne.

I lavori di sistemazione del paesaggio dovranno essere eseguiti in conformità al piano paesaggistico approvato.

Generale

Il dimensionamento delle pareti, dei soffitti, dei supporti e delle altre costruzioni è conforme alle norme SIA pertinenti dal punto di vista termico, acustico e statico.

La costruzione viene eseguita in conformità alle norme locali della polizia edilizia, dei vigili del fuoco e di altri enti ufficiali, nonché alla licenza edilizia e alle norme SIA.

Ci si riserva espressamente il diritto di apportare le modifiche necessarie per motivi strutturali o di altro tipo (ubicazione del riscaldamento, dei tamponi, ecc.) sulla base della progettazione dettagliata. I piani di applicazione dell'edificio sono piani di progetto.

Descrittivo tecnico „Residenza Bella Terra“, Orselina

Ci si riserva inoltre il diritto di apportare lievi scostamenti di design o di materiale rispetto ai piani del progetto e alla descrizione dell'edificio che non influiscono sulla qualità dello sviluppo immobiliare. La decisione in merito spetta al promotore.

L'intero design esterno in termini di forma, materiale e colore, compresa la scala, sarà deciso congiuntamente tra il promotore e il Comune. Lo stesso vale per l'ubicazione del sistema di cassette delle lettere, dell'area dei container e dell'illuminazione dei sentieri e dei parcheggi.

Le vie di accesso saranno adattate alle condizioni locali e topografiche nel corso della costruzione.

Per tutti gli altri aspetti, i piani di attuazione hanno la precedenza sulla presente descrizione della costruzione.