

# MED'ORO

La Maddalena – Sardegna - Italia

**Recupero ex cinema Medoro**

31 Agosto 2009

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO**

### **Sommario**

Prefazione

1. Struttura

2. Scarichi e canne fumarie

3. Ascensore

4. Finiture esterne

5. Finiture interne

6. Serramenti

7. Impianti tecnico elettrico

8. Impianti tecnico idraulico

9. Bagni e lavanderia / cucina

10. Modifiche delle finiture interne

11. Condizioni particolari

## **Prefazione**

Oggi La Maddalena è nuova frontiera del turismo di lusso, che sempre alla ricerca di luoghi privilegiati, trova una natura preservata e un mare splendido, in un contesto vivace che ricorda lo spirito della costiera amalfitana.

L'esclusività è la caratteristica principale di questo turismo, che pur usufruendo dello stile di vita delle più famose località turistiche della zona, rimane protetto grazie all'accesso esclusivo via mare.

Nei prossimi anni è previsto un flusso di investimenti importanti, circoscritti agli investitori che sconoscono i meccanismi alla base di questo sviluppo di mercato, prevedendo un processo di osmosi dei prezzi degli immobili che cresceranno di numerosi punti percentuali, lasciando spazio a proficui ricavi o più semplicemente a opportunità di insediarsi nel poco spazio a prezzi ancora favorevoli.

Il progetto per l'Ex Cinema Med'oro fa dell'emotività una Leva Strategica.

Le unità che verranno realizzate Si distinguono per La Loro ecletticità, progettate e realizzate per soddisfare una sensibilità estetica e un Life Style evoluto;

Gli spazi sono studiati per potersi adattate alle varie possibilità ed esigenze di libertà e continuo cambiamento dei clienti. Sono previsti ampi volumi a doppia altezza che potranno poi essere ridefiniti in base alla richiesta del mercato immobiliare.

## **LIFE STYLE**

Vivere in un loft con vista sul mare è uno stato mentale, prodotto dall'amore per lo spazio e la natura ,ma anche per il relax e la convivialità.

Il loft è un luogo aperto, privo di divisioni interne, essenziale nelle sue linee architettoniche e in cui il carattere resta nelle forme delle strutture portanti a vista e insieme alle reti impiantistiche e ai vecchi serramenti addirittura esibite.

Le finiture "grezze" che caratterizzavano il precedente edificio dell'Ex Cinema non costituiscono difetto, bensì un tema fondamentale.

Il loft, non sa mai di nuovo, non è asettico, non è mai freddo ma è, al contrario, accogliente proprio in quanto vissuto precedentemente.

La flessibilità è la caratteristica cui deve il suo attuale successo.

Il loft si configura con una grande stanza multifunzionale e gli spazi sono adattabili secondo i gusti personali. È possibile cambiare la configurazione dello spazio con vetrate scorrevoli ma anche tende e sipari, livelli diversi che convivono sotto lo stesso tetto...

Quasi sempre chi sceglie di vivere in un loft (in genere, professionisti quali architetti, stilisti, pubblicitari, artisti, scrittori e creativi vari oppure persone che, al di là della professione, si sentono "spiriti liberi") lo fa anche per coniugare, in un solo posto, lo spazio domestico e il luogo delle proprie passioni: il bancario che diventa scrittore, il barista che dipinge, il manager aziendale che suona il pianoforte.

Il termine imprescindibile di misura della qualità architettonica è l'uomo, nella complessità del suo vivere e nell'intrinseca relazione che esso instaura con l'ambiente circostante e con il mare

Il modello di architettura diventa l'elemento interposto nella dicotomia interno/esterno, la cui funzione non è quella di dividere, ma di unire. Vento, luce, calore e acqua sono gli elementi fondamentali del progetto; materiali come legno, pietra e metallo definiscono la relazione naturale con il cosmo.

I loft realizzati nascono preservando la volumetria del vecchio cinema isolano e si distinguono per la loro ecletticità, per soddisfare una sensibilità estetica e un bisogno di vivere a contatto visivo con il mare.

Il loft rappresenta una scelta abitativa dove il valore aggiunto non è costituito dagli oggetti e le finiture che la compongono, ma dallo stile di vita di chi la abita e dalle emozioni che questo è in grado di condividere.

## 1. Struttura

### Fondazioni

Le fondazioni dell'edificio dell'ex Cinema sono quelle preesistenti puntualmente ripristinate secondo necessità e comunque come richiesto da DLL.

Le fondazioni nuove sono in cemento armato.

### Struttura portante

La struttura portante dell'edificio è quella preesistente puntualmente consolidata ed integrata con nuove strutture secondo come richiesto da DLL.

La struttura portante è completata con pilastri, travi e setti di controventamento in calcestruzzo armato o acciaio.

### Pareti esterne

Le pareti perimetrali dell'edificio sono quelle preesistenti puntualmente ripristinate secondo come richiesto da DLL. Le pareti esterne della parte in sopraelevazione saranno realizzate con una struttura modulare prefabbricata a secco e/o struttura tradizionale in muratura come richiesto dalla d.l.

### Solai

I solai della copertura e del piano terra verso via Aspromonte sono costituiti da quelli preesistenti sorretti dove necessario da travi in ferro e opere in calcestruzzo e demoliti dove previsto da progetto.

Il solaio a livello +0 dell'autorimessa verrà realizzato in latero-cemento conforme alle normative vigenti.

Gli altri solai intermedi delle unità abitative saranno realizzati attraverso una struttura modulare a secco e/o solai in latero-cemento come richiesto dalla DLL.

### Copertura

La copertura dell'edificio principale è costituita da quella preesistente debitamente verificata e isolata termicamente. L'isolamento sarà applicato all'estradosso e finito con pavimentazioni seconde richieste da DLL.

La copertura a falda unica della nuova parte in sopraelevazione è costruita da una struttura modulare a secco e/o solai in latero-cemento isolata termicamente e con finitura come richiesto da DLL.

## 2. Scarichi e canne fumarie

### Scarichi

Gli scarichi, convoglianti le acque provenienti da cucine e bagni, sono installate in appositi cavedii verticali o nei solai e collegati alla rete fognaria comunale.

Le acque piovane sono defluite attraverso condotte esterne in metallo.

E' predisposto un sistema per l'aspirazione dei vapori della cucina e dei bagni, realizzato attraverso l'installazione di una tubazione di PVC posta in appositi cavedii impiantistici.

L'impianto di aspirazione sarà realizzato "da parete/condotto" allacciato elettricamente all'illuminazione interna, collegato con l'esterno mediante una tubazione in PEAD di dimensione idonea con scarico all'esterno a quota idonea secondo la normativa vigente. L'aspiratore entrerà in funzione all'accensione dell'illuminazione interna e si spegnerà 3 min. dopo lo spegnimento della cappa stessa.

Si sono considerati n.° 10 ricambi/ora per i servizi igienici, con funzionamento discontinuo.

L'allacciamento elettrico sarà garantito dalla dichiarazione di conformità dell'installatore elettrico e sarà eseguito secondo le norme di buona tecnica riportate nella norma CEI.

## 3. Ascensore

L'ascensore installato sarà del tipo Kone monospace o equivalente di dimensioni adeguate per consentire l'accessibilità ai diversamente abili secondo le disposizioni della legge 13/89.

L'impianto ascensore sarà del tipo idraulico.

## **4. Finiture esterne**

### **Pareti esterne**

Le finiture dei muri esterni sono quelli preesistenti e saranno puntualmente ripristinati.

### **Ringhiere e recinzioni**

I terrazzi esterni sono realizzati con un parapetto in metallo zincato.

Qualora si tratti di opere fabbrili recuperate, queste sono rinnovate dove richiesto e verniciate con vernici protettive trasparenti.

### **Pavimenti**

Le pavimentazioni esterne comuni sono eseguite in calcestruzzo, misto a ghiaio colorato, legno per esterni e terreno pianeggiante preposto per accogliere un manto erboso, il tutto disposto come da disegno della DLL.

### **Illuminazione**

E' disposta un'ideale illuminazione dell'area esterna e soprattutto in prossimità degli ingressi pedonali.

### **Pompeiane e pergolati**

Dove previsto verrà realizzata una struttura in metallo e/o legno preposta alla realizzazione di un pergolato ombreggiante, colore e finitura come disposto dalla DLL.

## 5. Finiture interne

### Pareti interne

Le pareti e i soffitti conservati sono ripristinati e/o intonacati puntualmente con malta grezza.

Le pareti di nuova costruzione saranno realizzate a secco e/o in blocchi in laterizio/cls e debitamente tinteggiate e comunque come richiesto da DLL.

### Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti sono realizzati in calcestruzzo tirato a macchina con trattamento superficiale antipolvere e/o in legno con finitura come richiesta dalla DLL. Non sono previsti battiscopa

I bagni sono realizzati con pareti trattate con smalto idrorepellente colore bianco per tutta l'altezza.

Le terrazze sono realizzate in legno per esterni e ghiaino posati su solai debitamente impermeabilizzati.

### Scale di collegamento interno

La scala comune di distribuzione verrà realizzata in acciaio zincato su disegno del progettista.

## 6. Serramenti

### Ingresso

Le abitazioni dispongono per l'accesso principale, di una porta vetrata con vetro e serratura antintrusione e/o porte blindate.

### Porte e finestre

Le porte interne sono tipo INVISIBILE con pannello grezzo (non verniciato) e maniglie cromo satinato misura 80x210 con apertura ad anta.

I serramenti esterni saranno in alluminio/legno o PVC con vetro basso emissivo.

Tutte le aperture avranno delle tende esterne ombreggianti in tessuto comandate elettricamente. I serramenti esterni sono previsti di zanzariere esterne.

### Accesso ai garage

Le autorimesse sono dotate di basculante con predisposizione per motorizzazione.

La porta d'accesso al garage, dove previsto, è del tipo in lamiera non verniciata, REI 120 o come richiesto dalle competenti autorità.

## 7. Impianti tecnico elettrico

### **Impianto elettrico (luce, telefono, televisione, citofono)**

L'impianto elettrico viene derivato dalla rete di distribuzione nazionale con il collegamento ai misuratori di energia elettrica. L'impianto elettrico è realizzato con sistemi di condotte esterne e/o ad incasso in strutture a secco. Il progetto prevede una distribuzione di base, con un quadro elettrico posto in un locale adatto e con un numero di colonne di servizio FEM, comandi luce e punti luci sufficienti per un primo utilizzo dell'abitazione. I potenziamenti successivi, a cura del cliente, si realizzeranno attraverso condotte a vista.

Verrà eseguita la predisposizione per l'impianto fotovoltaico in copertura.

### **Citofono e telefono, Antenna TV e SAT**

L'impianto elettrico all'interno degli appartamenti sarà costituito da :

Citofono interno - pulsante di chiamata esterna – quadro elettrico a valle del contatore ENEL - quadro elettrico generale appartamento - distribuzione circuiti con tubazioni in PVC installati in cavedii o pareti a secco e/o a vista - prese – predisposizione con tubazione linea telefonica - predisposizione linea TV nel quadro elettrico - placche frontali in materiale termoplastico.

Ogni unità immobiliare possiede un campanello esterno apposto nelle prossimità del cancello pedonale e collegato alla citofonia interna.

### **Antenna TV e SAT**

Il sistema impiantistico di tutte le abitazioni, è provvisto di collegamento all'antenna TV e SAT fino al quadro elettrico.

### **Impianto di allarme**

Le abitazioni sono predisposte per impianto allarme volumetrico.

## **8. Impianti tecnico idraulico**

### **Impianto idrico**

Per ogni singola abitazione alla produzione d'acqua calda per usi igienici e sanitari, provvederà un bollitore elettrico.

L'alimentazione dell'acqua potabile dalla linea dell'acquedotto cittadino.

La rete di distribuzione agli utilizzi verrà realizzata con sistema di adduzione idrica con tubazioni "multistrato" e dipartirà dal contatore fino al blocco servizio.

Le tubazioni d'adduzione dell'acqua calda saranno isolate con materiali isolati di spessore a Norma della Legge vigente le tubazioni di adduzione dell'acqua fredda avranno un isolamento minimo anticodensa.

### **Impianto di termo condizionamento**

L'impianto è composto da:

#### **Unità esterna.**

Unità esterna di ridotte dimensioni in pianta, idonea per installazione all'esterno, raffreddata ad aria, essenzialmente costituita da struttura in lamiera d'acciaio autoportante, pannelli asportabili per la manutenzione. All'unità sarà possibile collegare fino a 3 unità interne per appartamento.

Le tubazioni frigorifere di collegamento tra unità esterna ed interne, potranno essere realizzate in linea.

#### **Unità interna**

Per ogni unità residenziale e piano abitativo è previsto un'unità interna per installazione a pavimento e/o incassate in pareti o mobili. L'unità interna sarà posizionata in prossimità del blocco servizio e dimensionato secondo calcolo termotecnico. Sarà dotata di telecomando per il funzionamento.

#### **Tubazioni di collegamento**

Per il collegamento delle unità interne ed esterna, vengono posate tubazioni in rame speciale, per liquidi frigoriferi, di diametri vari, completo di adeguato rivestimento isolante.

Tra le unità interne ed esterne viene installato idoneo collettore, fornito insieme con i macchinari.

## 9. Bagni e lavanderia / cucina

Tutte le abitazioni sono provviste di un blocco servizio costituito da un servizio igienico con doccia completo di tutti gli accessori, vani tecnici per altre adduzioni impiantistiche di ampliamento per l'impianto elettrico, l'impianto idro-sanitario, l'impianto termo-condizionamento.

Il blocco servizio è dotato del quadro elettrico generale, il collettore impianto idrico, l'attacco cucina. La cucina sarà a carico dell'acquirente. L'arredo bagno deve rispecchiare forme e finiture di tipo industriale, tipo miscelatori a pedale, erogatori fissi, ceramiche sospese con stile sobrio.

Le ceramiche sono marca Duravit a scelta della D.LL con l'installazione delle cassette di lavaggio da incasso tipo GE-BERIT per vasi all'inglese.

## **10. Modifiche delle finiture interne**

L'impresa costruttrice si riserva la facoltà di variare il progetto in rispetto dei termini definiti dalla L.415/1998 e sue modifiche.

Varianti e personalizzazioni una volta eseguite, non sono rimborsabili a favore dell'acquirente, ne in caso di recessione del Contratto Preliminare di Compravendita e ne in nessun altro caso.

## **11. Condizioni particolari**

Le visite in cantiere sono consentite solo se programmate e accompagnate.

Tutte le lavorazioni in cantiere, sono eseguite esclusivamente dal personale Morbiato o suoi subappaltatori.