

RESIDENZA VILLA MARA E CORTE DEI FIORI

PIANO DI RECUPERO A LONATE POZZOLO

VIA MATTEOTTI ANGOLO VICOLO RUDONI

DESCRIZIONE TECNICA

A1) RELAZIONE GENERALE CON COLLOCAZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a corte con torretta panoramica tra la via Matteotti e Vicolo Rudoni, denominata **Residenza Villa Mara** e di una palazzina all'interno del cortile a completare una corte già esistente, denominata **Corte dei Fiori**.

Il complesso residenziale che sorgerà a Lonate Pozzolo all'angolo tra la via Matteotti e Vicolo Rudoni presenterà caratteristiche architettoniche che si ispirano alle tradizioni costruttive lombarde:

Residenza Villa Mara con struttura a corte con ballatoi, balconcini e mensole di sostegno in pietra, percorsi pedonali in lastre di granito, gronde in legno, manto di copertura in cotto, serramenti in legno colore grigio, persiane verde vagone e facciata color giallo Milano con contorni in rilievo a decorare le aperture. Sul prospetto lungo la via Matteotti si evidenziano i due accessi carrai con archivolti in pietra fino a 2 metri e, sull'asse dell'accesso alla corte principale di Villa Mara, spicca una torretta panoramica;

La **Corte dei Fiori** si configura invece come un edificio a completamento di una cortina edilizia già consolidata presente lungo la via Matteotti con gronde in legno, manto di copertura in cotto, facciata color rosa antico, serramenti e gelosie color noce.

Sul confine Sud del lotto di intervento sono state posizionate le autorimesse di pertinenza di tutto il piano di recupero.

Residenza Villa Mara

- | | | |
|--|----|---|
| - Unità abitative previste in progetto | n. | 7 |
| - Uffici previsti in progetto | n. | 3 |

Corte dei Fiori

- | | | |
|--|----|---|
| - Unità abitative previste in progetto | n. | 8 |
| - Autorimesse singole e posti auto pertinenziali | | |

A1) STRUTTURA PORTANTE

Le strutture sia verticali che orizzontali nel loro complesso, saranno in cemento armato, con murature portanti in CA per il cantinato e per i piani superiori (travi e pilastri).

Le fondazioni saranno a plinti e/o collegate con travi continue a seconda della indicazione di calcolo strutturale.

I solai di copertura del piano interrato saranno in lastre tipo "predalle" mentre quelli degli altri piani saranno in laterocemento.

Le scale avranno ossatura portante in cemento armato e saranno rivestite completamente in pietra naturale a scelta della DL.

Per un miglior isolamento acustico, gli appoggi delle rampe saranno "desolidarizzati" dalla struttura portante.

A2) MURATURE PERIMETRALI - ISOLAMENTO TERMICO – FINITURE FACCIATA

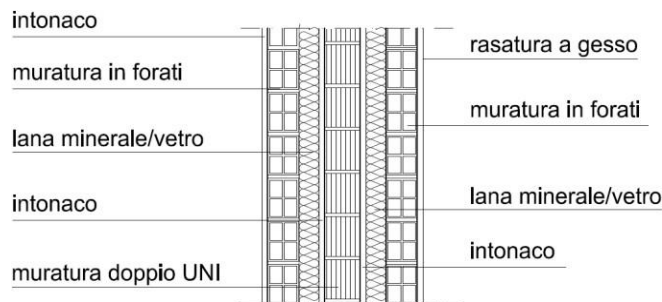
La muratura di tamponamento perimetrale esterna è costituita da:

- Blocco alveolare tipo Poroton da cm. 25 con termo cappotto in polistirene espanso sinterizzato (alla grafite) con Certificazione CAM da cm. 10 per la Corte dei Fiori (edificio A);
- Blocco alveolare tipo Poroton da 30 cm con termo cappotto in polistirene espanso sinterizzato (alla grafite) con Certificazione CAM da cm. 14 per la residenza Villa Mara (edificio a Corte B)

e successiva finitura con rivestimento a spessore anti alga ed antimuffa del tipo acril-silossanico a grana media e contorni alle aperture (solo per la Residenza Villa Mara B) con colore scelto dal progettista nella gamma delle terre.

La muratura interna dei locali in mattoni forati da 8 cm.

Le murature di divisione tra le diverse unità abitative saranno realizzate con una TRIPLA muratura costituita da un'anima centrale in blocco semi portante di spessore maggiore rispetto ai due paramenti esterni; all'interno delle intercapedini realizzate tra il blocco semi portante e le due murature, verranno inserite delle lastre di materiale isolante fonoassorbente posto atto a garantire un miglior isolamento acustico (vedi sezione allegata).



sezione tipo delle murature di separazione tra gli appartamenti

A3) IMPERMEABILIZZAZIONI

Muri contro terra con impermeabilizzazione eseguita con guaina da 3 Kg/mq previa spalmatura di catrame dato a caldo, opportunamente protetto durante il reinterro con polistirolo in lastre.

Terrazzi e balconi della Corte dei fiori (A) con impermeabilizzazione eseguita con doppio strato di beton-guaina bicomponente applicata a pennello o in alternativa con guaina del tipo Mapelastic.

Terrazzi e balconi della Residenza Villa Mara (edificio a Corte B) con guaina in pvc armata con pavimentazione galleggiante in quadrotti di cemento per il terrazzo dell'appartamento B6, tutti gli altri balconi e il ballatoio sono in pietra e quindi senza guaina.

A4) COPERTURA

La copertura della Residenza Villa Mara (edificio B esclusa la torretta) è composta da travetti, trave di colmo e diagonali in legno d'abete con perline di abete in gronda superiore guaina velo-vetro spessore mm. 3, listellatura da cm. 4 e tegole tipo portoghesi colore rosso naturale.

La copertura della Corte dei Fiori (edificio A) e della torretta della Residenza Villa Mara (edificio a Corte B) è composta da travetti, trave di colmo e diagonali in legno d'abete in legno lamellare con parti a vista piallate e sagomate perline di abete, guaina velo-vetro spessore mm. 3, isolante fibre di legno spessore cm. 16, guaina barriera al vapore e listellatura da cm. 4, tegole tipo portoghesi colore cotto naturale.

I lucernari in legno sono della ditta Velux mod. GGL; il numero e la posizione dei lucernari verrà definito dalla Direzione Lavori per il raggiungimento dei rapporti aero illuminanti e potrà subire variazioni rispetto a quanto indicato in progetto.

Tutte le opere da lattoniere: converse, scossaline, copertine e pluviali sono in rame.

A5) RETE FOGNARIA - CANNE FUMARIE ED ESALATORI

L'impianto di fognatura verticale ed orizzontale, sarà eseguito con tubi e braghe in materiale plastico con giunti scorrevoli e brevettati del tipo insonorizzato.

Le canne di esalazione saranno costituite da tubi adatti a poter assicurare una presa per alloggio posta in cucina; tali condotte saranno prolungate oltre il solaio di copertura.

La rete delle acque chiare sarà collegata tramite pozzetti del tipo Milano a pozzi perdenti.

A6) CANCELLO PEDONALE E CARRAIO

Sono previsti due cancelli carrai in ferro verniciato colore ferro micaceo di accesso alla corte principale di Villa Mara (con cancelletto pedonale inserito all'interno) e alla zona autorimesse della Corte dei Fiori, opportunamente motorizzati.

A7) OPERE IN PIETRA NATURALE

Tutte le scale delle parti comuni, i camminamenti esterni, lo zoccolo perimetrale, i ballatoi e i balconi con le mensole di sostegno della Residenza di Villa Mara, gli archivolti fino a ml. 2.00 dei due ingressi carrai (le parti superiori intonacate) saranno in serizzo levigato

A8) PARTI COMUNI INTERNE

Le murature delle autorimesse saranno in blocchi di cemento faccia a vista REI 120 spessore 12 cm; i pavimenti delle autorimesse e delle cantinole private in cemento opportunamente liscio ed armato.

Le porte basculanti delle autorimesse saranno in lamiera stampata e profilata preverniciata di colore a scelta del progettista, completa di maniglia, catenacci, contrappesi etc.

I pavimenti di tutte le parti comuni saranno in piastrelle mono-cottura formato 30x30 di spessore maggiorato 10 mm. ad alta resistenza della ditta Ragno o similari.

I plafoni dei vani scala saranno tinteggiati con idropittura lavabile di colore bianco mentre le pareti saranno rasate a gesso e trattate tutte o in parte con finiture inalterabili al quarzo dalla caratteristica estremamente lavabile e con finitura e con colori a scelta della Direzione Lavori. Nei vani scala verranno installati apparecchi illuminanti a scelta sempre della Direzione lavori.

A9) PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Corte interna di Villa Mara e corsello carraio di accesso alle autorimesse private nella Residenza dei fiori in masselli autobloccanti di cemento color grigio naturale.

L'area di accesso carraio compresa tra la via Matteotti e in cancello carraio della Corte dei Fiori (edificio A) e il cortile comune identificato catastalmente con il mapp. n. 964 sarà completata con ghiaietto.

B) DESCRIZIONE APPARTAMENTI

B1) INTONACI INTERNI

Le pareti e i soffitti saranno rasati a gesso su intonaco premiscelato tipo pronto o similare in tutti i locali. Le pareti dei bagni saranno intonacate alla civile nelle zone dove non è previsto il rivestimento di piastrelle. Le cucine saranno finite con intonaco alla civile.

Le pareti lisce a gesso saranno consegnate pronte per ricevere mano di fondo isolante / aggrappante e tinteggiature che restano a carico degli acquirenti; così pure quelle trattate ad intonaco alla civile. Le pareti avranno zoccolini in legno. Tutte le opere in ferro saranno verniciate a due mani di smalto previa mano di minio.

B2) SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno in legno di pino lamellare con tripla guarnizione a spessore maggiorato e saranno dotati di vetri stratificati di sicurezza per offrire il massimo confort, sia sul lato interno che su quello esterno, isolanti e antirumore ad elevato abbattimento acustico nel rispetto dei valori normativi, le persiane sempre in legno di pino lamellare ad alette spessore 45 mm.

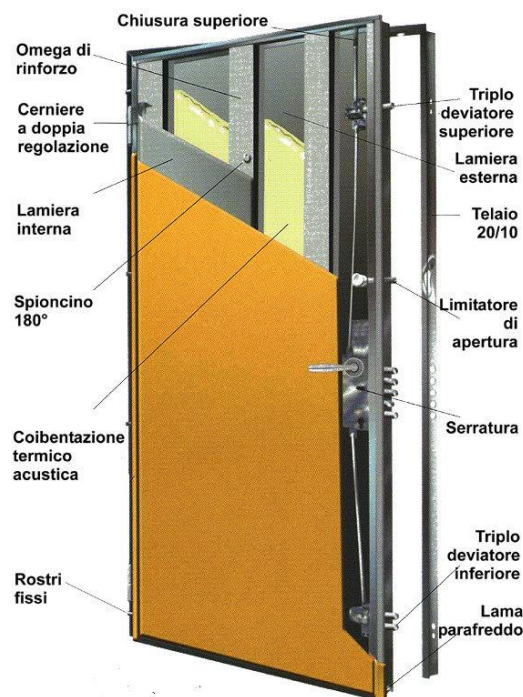
Il progetto prevede per La Residenza Villa Mara (edificio a Corte B) serramenti colore grigio e le gelosie colore verde vagone e per la Corte dei Fiori serramenti e gelosie colore noce riservandoci in fase esecutiva di variare le scelte cromatiche a discrezione dei progettisti e della Direzione dei Lavori.

Si precisa che i serramenti degli uffici e degli appartamenti al piano terreno lungo via Matteotti e lungo il Vicolo Rudoni saranno sprovvisti delle gelosie e avranno inferriata fissa.

B3) SERRAMENTI INTERNI

Porte interne della ditta G IDEA modello Dolia od in una gamma proposta dall'impresa, misure standard 70/80x210H con maniglia tipo Tizianella in ottone / acciaio della Ditta Ghidini o ditta similare.

I portoncini di ingresso alle unità abitative saranno del tipo "blindato" di Classe 3 con rivestimento sulla facciata interna con un pannello in legno di colore bianco, sulla facciata esterna verso il vano scala con un pannello in legno scelto dalla D.L.



B4) SOTTOFONDI – MATERASSINO ACUSTICO ANTICALPESTIO

- 1° sottofondo alleggerito rasa impianti con funzione di isolamento termico ed acustico eseguito con impasto di cemento e palline di polistirolo espanso (spessore cm. 7/8)
- Su solai divisori tra appartamenti diversi è prevista la fornitura e posa in opera di materassino acustico anticalpestio ISOLMANT (o similare) da mm. 5;
- 2° sottofondo in sabbia e cemento con apposito additivo per migliorare la conduttività termica del massetto cementizio pronto per la posa delle piastrelle in ceramica o del parquet.

B5) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti gli ambienti saranno pavimentati in gres porcellanato o laminato Swisschrome mod. Liberty formato 20x120 posato flottante su materassino acustico (escluso i bagni) mentre nelle camere pavimento in legno prefinito essenza Rovere od iroko con formato 40/45 x 6/7 cm spessore 10 mm posato a colla.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle in ceramica per una altezza massima di 2,20 mt.

Per le cucine il rivestimento sarà limitato alla sola parete dove è previsto l'attacco del lavello per un'altezza di 1,80 mt.

Il materiale verrà scelto dall'acquirente entro una gamma di prodotti proposti dalla venditrice.

Su richiesta dell'acquirente sarà possibile variare la scelta in tal caso la differenza di prezzo verrà concordata preventivamente e direttamente con la Ditta fornitrice.

B6) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Entrambi gli edifici saranno a basso consumo energetico; l'impianto di climatizzazione estiva / invernale e produzione acqua calda sanitaria è composto da caldaia a condensazione condominiale a modulazione continua con basse emissioni inquinanti abbinato ad una pompa di calore condominiale ad alta efficienza energetica con controllo dc-inverter che controlla costantemente i consumi elettrici e per mezzo di una centralina che gestisce autonomamente quale sistema (caldaia / pdc) utilizzare di modo da ridurre al minimo i consumi energetici garantendo sempre il massimo del rendimento.

Gli appartamenti saranno climatizzati tramite un sistema di riscaldamento / raffreddamento a pavimento a bassa temperatura utilizzando pannelli radianti Floor Tech. La diffusione del calore nell'ambiente avviene per irraggiamento consentendo una ripartizione uniforme delle temperature, garantendo una sensazione di benessere fisico e permette di mantenere l'impianto ad una temperatura di gestione molto bassa riducendo sensibilmente i consumi. La gestione del riscaldamento e del raffreddamento è affidata all'utilizzo di termostati ambiente per consentire la microregolazione della temperatura interna.

Gli appartamenti avranno un sistema di trattamento dell'aria necessario a garantire aria fresca, ricca di ossigeno, prelevata dall'esterno, filtrata e deumidificata senza dispersione di energia termica.

L'impianto di deumidificazione sarà utilizzato durante il periodo estivo per il controllo dell'umidità relativa ambiente e, in estate e in inverno, per il ricambio aria con recupero di calore (VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA) con aria distribuita, mediante canali, ai vari ambienti. L'efficienza del recuperatore di calore, invernale, sarà almeno dell'80%.

L'impianto di ventilazione meccanica controllata sarà dotato di un sistema di sanificazione attiva dell'aria e dei condotti di ventilazione mediante ossidazione foto-catalitica DFACTIVE 12 efficace contro batteri, virus, muffe, allergeni, odori, composti organici volatili, polveri ultrafini.



L'impianto sarà alimentato da linea dedicata che parte dal quadro servizi comuni e la ripartizione dei costi sarà effettuata con contatori suddivisionali di energia elettrica.

Anche il consumo dell'acqua sarà contabilizzato in modo autonomo mediante sotto contatori individuali per ciascuna unità immobiliare.

In copertura è prevista l'installazione di un impianto condominiale di pannelli fotovoltaici per il superamento dei valori di norma e a contributo sui consumi elettrici delle parti comuni.

B 7) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario, formato a regola d'arte, sarà costituito da una rete di distribuzione acqua calda e fredda.

BAGNO PADRONALE:

- Lavabo bianco modello GRACE MONOFORO 60 cm con relativa semicolonna della ditta GLOBO con miscelatore modello ALPHA BC647 della ditta IDEAL STANDARD completo di scarico a salterello, flessibili e sifone cromato.
- Vaso sospeso bianco modello GRAICE SENZA BRIDA della ditta GLOBO corredato di Coprivaso bianco GRACE RIMOVIBILE, cassetta di scarico incassata tipo Geberit con placca bianca a 2 tasti, tubo di discesa e rubinetto di arresto.
- Bidet sospeso bianco modello NEW della ditta GLOBO corredato di miscelatore modello ALPHA BC652 della ditta IDEAL STANDARD.
- Vasca da bagno in vetroresina / tipo PRAXIS o similari da cm 170x70 tipo PRAXIS o similari, corredato di miscelatore incasso modello ALPHA A7185 della ditta IDEAL STANDARD, doccetta e flessibile, colonna di scarico con sifone.
- Scalda salviette bianca a bassa temperatura
- Rubinetti per intercettazione generale bagno.
- Attacco per lavatrice completo.

BAGNO DI SERVIZIO

- Lavabo bianco modello GRACE MONOFORO 60 cm con relativa semicolonna della ditta GLOBO con miscelatore modello ALPHA BC647 della ditta IDEAL STANDARD completo di scarico a salterello, flessibili e sifone cromato.
- Vaso sospeso bianco modello GRAICE SENZA BRIDA della ditta GLOBO corredato di Coprivaso bianco GRACE RIMOVIBILE, cassetta di scarico incassata tipo Geberit con placca bianca a 2 tasti, tubo di discesa e rubinetto di arresto.
- Bidet sospeso bianco modello NEW della ditta GLOBO corredato di miscelatore modello ALPHA BC652 della ditta IDEAL STANDARD.
- Piatto doccia ULTRAFLAT H4 da 70x90 / 80x100, corredato di miscelatore incasso modello ALPHA A7185 della ditta IDEAL STANDARD, doccetta e flessibile, colonna di scarico con sifone.
- Scalda salviette bianca a bassa temperatura.

- Rubinetti per intercettazione generale bagno.

CUCINA

- Attacco lavello costituito da presa per acqua calda e fredda e relativo scarico.
- Attacco lavastoviglie costituito da presa per acqua fredda.
- Rubinetti per intercettazione generale cucina.

B7) IMPIANTO ELETTRICO (6 KW MONOFASE)

L'impianto elettrico sarà costituito da tubi flessibili sotto intonaco e conduttori sfilabili predisposto per una potenza massima di di 6 Kw monofase.

Le dotazioni dell'impianto e luci di sicurezza saranno conformi ai requisiti del livello 1 della norma CEI 64-8 variante 3 del 01 settembre 2011 con l'aggiunta della predisposizione dell'impianto di allarme, il controllo dei carichi e del videocitofoni.

Le apparecchiature installate saranno della ditta BTICINO serie NOW COLORE STANDARD

PARTI IN COMUNE

- - Impianto videocitofoni BPT con targa esterna 8/10 pulsanti su 2 moduli con telecamera a colori e monitor interni LCD vivavoce.
- - Impianto di massa a terra completo di puntazze zincate, corda rame etc.
- - Vano scala e percorsi comuni: punti luce interrotti completi di interruttori a pulsante illuminati per accensione orologio a tempo, pulsante scatto per serratura elettrica installato nell'ingresso.
- - Vano contatori: quadro generale completo di interruttori automatici, salvavita etc.
- - Impianto completo di interruttore crepuscolare zona comune.
- - Impianto antenna Tv completo
- - Impianto satellitare completo di parabola (n. 1 presa per ogni unita' abitativa).

NEGLI APPARTAMENTI – VARI LOCALI

quadro elettrico generale a 24 moduli completo di:

- Sezionatore generale 2 poli a 32A;
- Interruttore differenziale per prese cucina;
- N. 5 interruttori magnetotermici per prese cucina;
- Interruttore differenziale per circuiti di servizio;

- N. 3 interruttori magnetotermici per circuiti di servizio (prese), luci e prese reparto giorno)
- Cablaggio e posa in opera.

nei bagni principali:

- un punto luce interrotto;
- un punto luce deviato;
- una presa luce;
- una presa UNEL 2X10/16 A+T;
- un pulsante a tirante per allarme di soccorso;

nei bagni di servizio:

- un punto luce interrotto;
- un punto luce deviato;
- una presa luce;
- una presa UNEL 2X10/16 A+T;
- un pulsante a tirante per allarme di soccorso;

nella cucina:

- una presa luce;
- un punto luce interrotto;
- quattro prese UNEL 2X10/16 A+T per gli elettrodomestici;
- una o due prese (a seconda dell'appartamento) UNEL 2x10/16 A+T di servizio
- un'uscita per alimentazione cappa;

nel soggiorno:

uno/due punto luce interrotto o deviato;

- quattro prese luce e una presa UNEL 2X10/16 A+T (se fino i 20 mq)
- cinque prese luce e una presa UNEL 2X10/16 A+T (se oltre i 20 mq)

nelle camere:

- un punto luce deviato o invertito:

- tre prese luce e una presa UNEL 2X10/16 A+T (SE FINO A MQ 12)
- quattro prese luce e una presa UNEL 2X10/16 A+T (SE FINO A MQ 20)
- cinque prese luce e una presa UNEL 2X10/16 A+T (SE OLTRE MQ 20)

nel locale tecnico:

- un punto luce interrotto
- due prese UNEL 2x10/16 A+T per lavatrice e asciugatrice
- una presa UNEL 2x10/16 A+T di servizio

nell'ingresso/soggiorno:

- un punto luce interrotto o deviato;
- un videocitofono collegato con l'ingresso pedonale;

negli altri corridoi:

- due punti luce interrotto o deviato;
- due prese UNEL 2X10/16 A+T;

balcone:

- un punto luce interrotto o deviato con segnalatore luminoso posto a fianco del relativo interruttore;
- una presa UNEL 2x10/16 A+T stagna

locali nel cantinato (box):

- un punto luce interrotto, una presa UNEL 2X10/16 A+T con linea dedicata dal locale quadri elettrici.

DISPOSIZIONI VARIE

La descrizione dei lavori, riportata nel presente allegato ha scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali. Tali descrizioni si intendono comprensive di tutto ciò che pur non essendo specificato, risulta necessario, secondo le buone regole dell'arte, a dare le opere e le forniture di competenza, finite e funzionanti.

L'Impresa si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato.

Resta inteso che l'Impresa costruttrice si impegna e presta garanzia nel senso che le eventuali sostituzioni di materiale e finiture previste avverranno soltanto con materiali e finiture di valore e di pregio pari o superiori a quelli descritti.

Le planimetrie allegate sono solo impegnative per quanto riguarda l'area e la conformazione dell'unità immobiliare. Gli ingombri dovuti alle strutture, agli impianti ed agli scarichi saranno quelli effettivamente occorrenti.

Per eventuali discordanze tra i grafici del progetto e la descrizione delle opere, vale la descrizione.

Tutti i materiali, i colori e il tipo di finitura relativo alle facciate e alle altre parti comuni saranno ad esclusiva scelta della DL.

E' una realizzazione della IMMOBILIARE ANNAROSA srl – via Gorizia, 1 – Lonate Pozzolo

Contatti

telefono: 0331 661108

cellulare: 348 7119052

e-mail: info@impresabollazzi.it

fotografie e immagini inserite all'interno della presente relazione sono puramente indicative.