

EDILRAF srl
Via Olgettina, 60
20132 MILANO



COMPLESSO RESIDENZIALE
SITO IN COLOGNO MONZESE
LOTTO 2A

RESIDENZA
IL RUSCELLO

Descrizione delle opere

Il progetto prevede la costruzione di un complesso di edifici a media densità di altezza variabile tra i due e i cinque piani fuori terra per i quali le funzioni previste sono quella residenziale e tutte le attività ad essa compatibili.

Parte degli edifici del complesso sono disposti a racchiudere una corte interna, orientata secondo un asse longitudinale nord-sud, articolata dalla presenza di piccole costruzioni isolate con funzione residenziale.

La corte interna ospita inoltre alcuni giardini privati annessi alle residenze e dei percorsi pedonali pavimentati condominiali. La corte interna sarà accessibile da alcuni passaggi pedonali posti sui quattro lati del quadrilatero, realizzati negli spazi liberi tra gli edifici che costituiscono il perimetro del complesso. Dagli spazi pedonali condominiali sarà possibile accedere, oltre che ai singoli edifici residenziali, anche ai parcheggi interrati.

Il complesso è dotato di parcheggi pertinenziali interrati e annesse cantine e locali tecnici, la cui area occupata corrisponde a quella fondiaria, sufficienti a soddisfare il fabbisogno di posti auto previsto dalle NTA.

Gli accessi carrai ai parcheggi interrati sono previsti lungo via Carducci, al fine di non interrompere, con la presenza di strade carrabili il corridoio ecologico lungo via Longarone.

L'accesso e l'uscita ai parcheggi interrati è garantito da due rampe con doppio senso di marcia posto lungo via Carducci.

Gli edifici conterranno tipologie abitative differenti, con possibilità di unione di più unità.

I parcheggi privati per i residenti nella nuova edificazione saranno costruiti al piano interrato sotto le residenze.

Il fluido caldo primario necessario a soddisfare il fabbisogno termico (invernale – estivo) degli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione posti all'interno del comparto PII 16 C.L.S. 17, oggetto di intervento, verrà derivato dalla rete di teleriscaldamento in essere sul territorio del comune di Cologno Monzese.

Finiture relative al complesso edilizio da erigersi in Cologno Monzese

1. Scavi e reinterri

2. Strutture

- Le strutture portanti in c.a. verranno costruite a norma dei vigenti regolamenti
- I solai degli edifici saranno realizzati in laterocemento, mentre il solaio del piano terra sarà in lastre predalles
- Rampe scale e ripiani intermedi in c.a.
- I balconi saranno in c.a. e i solai in laterizio armato
- Le strutture portanti e/o separanti dovranno avere caratteristiche di resistenza al fuoco prescritte dalla vigente normativa in materia di prevenzione incendi.

3. Murature

- La muratura perimetrale di tamponamento sarà costituita da doppio paramento in blocchi tipo Porotherm. Tra i due paramenti sarà ricavata una camera d'aria entro la quale verrà inserito l'opportuno materiale isolante, con spessori previsti dalla legge.
- Tutti i tavolati interni verranno realizzati in mattoni leca con spessore adeguato
- I divisori dei box saranno costruiti con blocchi in cls tipo REI 60.
- Le pareti divisorie fra le cantine saranno costituite da blocchi in cls.

4. Impermeabilizzazioni

- I balconi e i terrazzi dovranno essere impermeabilizzati, previa formazione delle pendenze, con uno o più strati di guaina elastomerica, così come da progetto.

5. Isolamenti termici - acustici

- Sul solaio di copertura verranno posati pannelli isolanti di opportuno spessore.
- Nei solai dei piani abitabili sarà garantito un adeguato isolamento termico ed acustico

6. Copertura

Il manto di copertura sarà, opportunamente isolato, e realizzato con una pavimentazione in mono cottura o ghiaietto

Tutte le opere da lattoniere relative alla copertura saranno realizzate in lamiera di alluminio o rame.

7. Intonaci

Gli intonaci verticali e orizzontali dei locali verranno eseguiti in malta tipo "Pronto gesso". Gli intonaci verticali ed orizzontali per le parti non rivestite dei bagni e delle cucine saranno finiti a pronto o civile.

8. Pavimenti

- **Soggiorni, ingressi, disimpegni e camere**

Verrà posato parquet in doghe di rovere ditta LISTONE GIORDANO dim. 70x490x10 mm come da campionatura

- **Cucine e bagni**

Il pavimento sarà eseguito con piastrelle in ceramica smaltata da cm 20x20 ditta Marazzi serie Città o similare.

- Tutte le pareti interne degli alloggi, ad eccezione di quelle rivestite in piastrelle, saranno completate alla base da zoccolino battiscopa in legno.
- I balconi saranno pavimentati con piastrelle Grès fine porcellanato.
- Ingressi, sbarchi ascensori e scale interne saranno realizzati in serizzo
- I battiscopa degli ingressi e degli sbarchi ascensori saranno in serizzo
- Le scale esterne saranno rivestite in lastre di pietra naturale tipo beola grigia
- I pavimenti dei patii saranno realizzati in grès porcellanato
- Cantine, locali tecnici, autorimesse, box, corselli e rampe avranno pavimentazione industriale con spolvero di quarzo.

9. Rivestimenti

- **Pareti bagni e cucine (parete attrezzata)**

Saranno rivestite con piastrelle in ceramica smaltata da cm 20x20, ditta Marazzi serie Città o similare, sino ad un'altezza di cm 200 circa.

10. Tinteggiature - verniciature

- **Pareti soggiorno, camere, disimpegni, cucina e bagno (dove non piastrellato)**

Alle pareti verrà realizzata un'idropittura opaca lavabile per interno ditta Sikkens Alphamat o similare in tinta unica bianca.

- Le pareti degli ingressi e degli sbarchi ascensori verranno tinteggiati con idropittura lavabile per interno ditta Sikkens Alphamat o similare colore rosso o altro colore a scelta del progettista
- In corrispondenza delle pareti e dei soffitti dei corridoi di disimpegno al piano interrato, dei vani disimpegno dei box verrà realizzata un'imbiancatura a tempera nei colori a scelta del progettista.
- La verniciatura per manufatti in ferro o metallo sarà eseguita con smalto sintetico dato a pennello, previa accurata preparazione delle superfici, con applicazione di una mano protettiva antiruggine, nei colori a scelta del progettista.
- Tutte le superfici sottogronda, sottobalconi, etc. saranno verniciate con pittura al quarzo per esterni, nei colori a scelta del progettista.
- Gli edifici saranno realizzati con intonaco ai silicati colorati in pasta tipo Sikkens e, a seconda degli edifici verranno tinteggiati o avranno rivestimento klinker.

11. Opere in legno e P.V.C.

- Le porte interne saranno del tipo tamburato con finitura in laminato bianco opaco. Saranno cieche e senza sopra luce, complete di ferramenta, maniglie cromosatinare.
- La porta di primo ingresso sarà blindata per interno ed esterno ditta Alias serie Steel-CY o similare, internamente colore bianco ed esternamente colore tanganka medio. Ferramenta in ottone lucido.
- Le tapparelle saranno motorizzate in alluminio estruso

12. Opere in ferro – acciaio - alluminio

- Tutti i serramenti delle finestre e delle porte finestre saranno in alluminio anodizzato.
- Porte ingressi in alluminio e vetro.
- Porte ascensori in acciaio inox
- Le porte delle cantine e dei locali di servizio saranno interamente in acciaio zincato e con telaio grecato.
- Le porte dei box saranno con apertura basculante manuale con serratura.
- I parapetti dei balconi e delle scale saranno realizzati in ferro/vetro/legno/muratura o in materiale diverso in riferimento alla soluzione architettonica di facciata..
- I cancelli di ingresso ai parcheggi interrati saranno realizzati in acciaio zincato, con aperture con comando a distanza e saranno del tipo antiscavalco

- I grigliati per aerazione boxes saranno elettroforgiati, zincati, bordati a maglia da definire di tipo pedonale o corrabile. Detti grigliati saranno completi di telai in lamiera zincata.

13. Impianto di riscaldamento e raffrescamento

Gli edifici saranno dotati di impianto centralizzato per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, mediante l'impiego di pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento e unità idroniche (fan coils) poste a vista negli ambienti da trattare per il solo raffrescamento estivo; la gestione e la contabilizzazione energetica sarà indipendente per ogni alloggio.

La produzione di acqua calda ad uso riscaldamento e acqua calda sanitaria sarà derivata dalla rete del teleriscaldamento locale, posta sul territorio di Cologno Monzese. La regolazione automatica avverrà con termostato ambiente nelle posizioni richieste dal progettista degli impianti.

Ogni appartamento sarà dotato di n° 1 cronotermostato per ambiente (corridoi e bagni esclusi).

Raffrescamento a fan coils a parete ditta Rhos o Carrier.

14. Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico per la circolazione dell'acqua calda e fredda verrà eseguito con tubazioni adeguate. Gli scarichi delle acque si realizzeranno con tubazioni in polietilene ad alta densità opportunamente dimensionate.

a. Bagno

I sanitari saranno della ditta Ideal Standard serie Washpoint o similare composti da: vaso sospeso o, bidet sospeso e lavabo.

Il piatto doccia sarà della ditta Ideal Standard, serie Twist o similare.

La rubinetteria sarà composta da miscelatori monocomando della ditta Ideal standard, serie Active o similare.

Eventuali bagni ciechi saranno dotati di aspiratore temporizzato.

b. Cucina

Sarà dotata di attacco e scarico per lavello e lavastoviglie e di tubazione per l'erogazione del gas per cucina.

Sarà altresì dotata di attacco e scarico per lavatrice.

15. Impianto gas

- È previsto l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas mediante opportune derivazioni che serviranno ciascun appartamento fino all'interno della zona cottura.

16. Impianto elettrico ed impianti speciali

Elenco delle opere negli appartamenti

L'Impianto elettrico sarà del tipo incassato sottotraccia o sottopavimento con tubi flessibili all'interno di ogni appartamento, ed eseguito nel rispetto della normativa in corso e con materiali di prima scelta ed ammessi al I.M.Q. (Marchio Italiano di Qualità); sarà costituito da un circuito luce e da un circuito forza, dal collegamento al contatore con linea dimensionata per kW 4,5; dal quadro d'utenza con portello e comprendente un interruttore generale automatico con relè differenziale, due interruttori automatici magnetotermici divisionali, tale quadro sarà installato in prossimità dell'ingresso nell'alloggio.

I contatori della luce di ogni singola unità immobiliare saranno posti in appositi locali al piano interrato o dove indicato dall'Azienda erogatrice dell'energia elettrica.

In ogni appartamento sono previsti frutti con placche in polimero in colori standard tipo ABB o similari.

Servizi generali

Sono previsti:

- impianto luce scale, cantine, corridoi cantine, box e corselli, locali comuni, atrio, ecc.
- impianto televisione centralizzato (canali nazionali ricevibili in loco e parabola digitale);
- impianto di messa a terra
- impianto sollevamento acque basse;
- impianto illuminazione esterna;
- quadri elettrici.

Impianti speciali per singolo alloggio

- impianto videocitofonico sugli accessi esterni al perimetro e impianto citofonico negli accessi diretti delle singole palazzine.
- predisposizione di sola tubazione vuota per linea telefonica o linea multimediale
- termostato in ogni soggiorno, ogni camera e ciascun bagno.
- impianto di gestione e contabilizzazione singola dei consumi di riscaldamento e raffrescamento
- collegamento dei fan coils posati dall'idraulico
- predisposizione in ogni locale di sola tubazione vuota per antintrusione

- comando di pulsanti per azionamento di ogni singola tapparella.
- nei corselli dei box, essendo un locale a maggior rischio in caso di incendio, verranno installati dei rilevatori di monossido di carbonio e miscele esplosive che segnala la presenza di gas in ambiente, che azioneranno automaticamente dei ventilatori di estrazione per diminuire la concentrazione di gas, verranno installate lampade di sicurezza e di emergenza, per l'evacuazione del posto.

Sono previste le seguenti prese e punti luce:

Ingresso	N° 1 pulsante campanello con targa portanome N° 1 punto luce deviato in corridoio N° 1 punto bipresa 10/16 A
Soggiorno	N° 2 punto luce deviato N° 1 presa luce 10 A interrotta N° 4 bipresa 10/16 A N° 1 presa TV N° 1 presa TV satellite N° 2 presa telefono
Cucina	N° 2 punti luce interrotti N° 1 presa luce 10 A N° 2 bipresa 10/16 A N° 5 presa Schuco N° 1 presa TV
Disimpegno notte-giorno	N° 1 punto luce deviato N° 1 presa Schuco per lavatrice
Camera matrimoniale	N° 1 punto luce invertito N° 4 bipresa 10/16 A N° 1 presa TV N° 1 presa telefono
Camera singola	N° 1 punto luce deviato N° 3 bipresa 10/16 A N° 1 presa TV N° 1 presa telefono
Bagni	N° 2 punti luce interrotti N° 1 bipresa 10/16 A N° 1 presa per stufetta comandata

	N° 1 pulsante a tirante
Ripostiglio	N° 1 punto luce interrotto
Balconi	N° 1 punto luce interrotto a parete N° 1 bipresa 10/16 A
Box	N° 1 punto luce con plafoniera fluorescente stagna N° 1 interruttore magnetotermico da 6 A N° 1 predisposizione per basculante elettrica

17. Impianto ascensore

Ogni edificio sarà dotato di n° 1 impianto ascensore di primaria casa nazionale, con rete di assistenza locale, con portata di n. 6 persone. Le cabine saranno rivestite in acciaio inox antigraffio.

18. Sistemazione esterna parti comuni

All'esterno verranno realizzate le seguenti opere:

- a. L'area esterna sarà opportunamente illuminata.
- b. Cancelli di ingresso box comandato elettricamente.
- c. Le recinzioni saranno costituite da muretto con cancellata in ferro verniciato.
- d. Allacciamenti ed opere di urbanizzazione realizzati in conformità alle disposizioni vigenti nel Comune.
- e. Sistemazione a verde del giardino
- f. Impianto di innaffiamento meccanico

19. Antincendio

Tutte le opere riguardanti materia antincendio saranno conformi alle normative vigenti ed al progetto approvato.

N.B. Il presente capitolato, così pure i prospetti e le tipologie degli alloggi, potranno subire variazioni ad opera del progettista senza diminuirne i pregi e le quantità.

L'intervento sarà completato da accessori quali casellari postali, zerbini agli atrii di ingresso, adeguamento dell'area antistante la costruzione e relative aree di percorrenza secondo le indicazioni della DL.