27 aprile 2018

COMUNE DI BRUGHERIO
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR-10

PROPOSTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

ELABORATO C

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

La quota di edilizia convenzionata richiesta sarà interamente compresa all'interno dell'unico fabbricato presente nel PdC convenzionato. Saranno previsti appartamenti ai vari piani di diverso taglio ed orientamento con caratteristiche tipologiche simili a quelle degli alloggi destinati all'edilizia residenziale privata libera, così come per i box/posti auto e le cantine.
L'intero stabile avrà ingresso da via Montello tramite un parcheggio pubblico direttamente realizzato dall'operatore privato a scomputo oneri. Le parti comuni saranno le stesse per entrambe le quote di edilizia sia libera che convenzionata.
L'edificio nel suo complesso sarà composto da quattro piani fuori terra destinati alla residenza e di un piano interrato destinato ai locali di servizio, cantine e boxes.
Al fine di un migliore contenimento energetico l'edificio sarà coibentato con cappotto isolante e dotato della seguente impiantistica:
Il riscaldamento sarà di tipo centralizzato con sottocontatori per la rilevazione dei singoli consumi;
L'impianto di riscaldamento delle unità abitative sarà del tipo a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento;
Ogni appartamento sarà dotato di ventilazione meccanica controllata a semplice flusso.
In copertura verrà installato un impianto fotovoltaico che provvederà a fornire energia, durante le ore diurne, a tutti gli impianti comuni presenti nell'edifico.
E' previsto il raggiungimento della classe energetica B.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1. SCAVI E REINTERRI

Preliminare pulizia con asportazione di piante, radici ed ogni altro materiale presente con carico, trasporto e smaltimento alle PP.DD., esecuzione di scavo di sbancamento, per la parte non ancora scavata, sino alla quota di imposta dei magri di fondazione, detti scavi saranno eseguiti con mezzi meccanici o parzialmente a mano, in terreno di qualsiasi natura in condizioni normali di lavoro, riutilizzo, trasporto e collocamento del terreno a norma di legge.
La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazioni, saranno fissate dalla Direzione dei Lavori in relazione alla natura del terreno e all'altezza delle travi di fondazioni e dei plinti, costituenti la struttura portante. Reinterri come da progetto edilizio.

2. OPERE IN CEMENTO ARMATO

Le fondazioni, le travi, i pilastri, le solette delle scale e dei balconi, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opere in c.a., saranno confezionati con dosi e tipo di cemento per mc. di sabbia e pietrisco o ghiaietto di varia granulometria, con impiego di casseri in legno, secondo

le prescrizioni del calcolatore delle opere in c.a. Tutte le murature interrate o al contatto col terreno, a discrezione della D.L, saranno realizzate in calcestruzzo armato o materiale scelto dalla Direzione dei Lavori, e dovutamente impermeabilizzate con membrana bituminosa da mm 4 applicata a fiamma.

3. SOLAI

Tutti i solai saranno misti in cemento armato e laterizio e/o in cemento pieno e/o in predalles a scelta della Direzione dei Lavori, nello spessore previsto dalla vigente normativa, costruiti in opera o fuori opera, con armatura metallica risultante dai calcoli statici, dovranno avere una portata (sovraccarico accidentale) normale per i locali di abitazione (200 Kg./mq.), mentre per la copertura delle autorimesse con sovrastante terreno sarà di 800 Kg/ mq.

4. MURATURE DI TAMPONAMENTO ESTERNO

I muri perimetrali esterni di tamponamento saranno costituiti da mattoni semipieni o similari. Tutto la facciata dell'edificio sia per le parti orizzontali che verticali dovrà essere isolato con rivestimento tipo cappotto.

Comunque si farà riferimento sia per il tipo di materiali che per la stratigrafia alla relazione ex art. 28 legge 10/91 e alla relazione acustica allegata al progetto edilizio.

5. PARETI

Le pareti divisorie dei piani di abitazione, salvo diversa indicazione contenuta nel progetto esecutivo saranno in mattoni forati dello spessore di cm 8 con malta di calce bastarda. I divisori fra gli appartamenti saranno a doppia parete con intercapedine con interposto materiale coibente, come previsto dalle normative vigenti. Comunque si farà riferimento sia per il tipo di materiali che per la stratigrafia alla relazione acustica allegata al progetto edilizio.

Le pareti divisorie di cantine e autorimesse saranno in blocchi di cls tipo faccia a vista o in materiale scelto dal Direttore dei Lavori e, per le autorimesse, saranno rispondenti alla vigente normativa di Prevenzione Incendi.

6. COPERTURA

Sarà del tipo piano, salvo diversa indicazione del progetto edilizio, opportunamente coibentata e impermealizzata, completa di lattoneria in rame o lamiera preverniciata.

18 FOGNATURA – RETI ACQUE BIANCHE E NERE

Le reti delle acque bianche saranno separate da quelle nere. Tutte le tubazioni orizzontali e verticali di scarico delle acque, saranno in p.v.c. di tipo pesante, di sezione adeguata con pezzi speciali, giunti ed ispezioni.

Tutti i tratti orizzontali se appesi ai plafoni saranno termosaldati con giunto elastomero, di adeguata dimensione, saranno fissati al plafone con opportune staffe. Mentre per i tratti di fognatura interrata, le tubazioni saranno posate su letto di sabbia. Realizzazione di pozzi perdenti, pozzo di raccolta con pompa di sollevamento, vasca di raccolta acque piovane, sifone Firenze, pozzetti di prelievo, e quant'altro necessario a completamento della fognatura così come previsto dal disegno esecutivo, dai regolamenti vigenti e dalle norme generali del buon costruire.

18.ESALATORI

Le cucine/cotture saranno provviste di canna di ventilazione munita alla base di un elemento di raccordo per l'obbligatorio allacciamento della cappa posta sul piano di cottura da parte dell'acquirente e di idonee prese d'aria ai sensi della normativa vigente, ove previsto il collocamento di fuochi a gas (piani di cottura). Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine saranno provviste di esalatore sfociante al di sopra della copertura. Tutti gli esalatori saranno dotate di comignoli di adeguata sezione.

7. INTONACI

Al piano cantinato le pareti in blocchi di cls e le pareti in c.a saranno lasciate a vista.

Il vano scala sarà tutto intonacato a gesso tipo “Pronto”.
Tutti gli intonaci interni saranno a gesso del tipo “Pronto” ad eccezione dei bagni e delle cucine che alternativamente al tipo “Pronto” potranno avere finitura a civile.
L’ esterno dell’edificio, sarà completato con intonaco e rivestimento di finitura per cappotto.

8. SOTTOFONDI

Sopra il solaio rustico, saranno eseguite in successione tutte quelle lavorazioni necessarie previste in base all’uso delle pavimentazioni soprastanti, quali ad esempio: impasto di cemento alleggerito, posa di isolante acustico, posa di pannello, in polistirene espanso a struttura conica per riscaldamento a pannelli, formazione di sottofondo in sabbia e cemento, e quant’altro come riportato nella relazione sul contenimento energetico, nella relazione acustica e nei disegni esecutivi a cui si dovrà fare riferimento per tipologia dei materiali e spessori.

9. TINTEGGIATURE

L’ingresso, il vano scala ed i pianerottoli di sbarco ascensore saranno tinteggiati con due mani di tempera previa mano di isolante.

10. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti saranno posti in opera con collante idoneo. I bagni saranno rivestiti per un altezza di circa mt. 2,00; le cucine saranno rivestite per un altezza di circa mt.1,80.
A seguire, a solo titolo indicativo, si riporta un elenco di marche e serie di ceramiche, l’impresa costruttrice fornirà per tempo un campionario di materiale nell’ ambito del quale dovranno essere effettuate le scelte.
Pavimenti per soggiorni, disimpegni, cucine, cotture e camere:
Marazzi serie Iside 33,3x33,3 (bianco, grigio, nero, beige, ocra, amaranto)
Marazzi serie Progress 33,3X33,3 (beige, hazelnut, brown, grey, antracite, black)
Rivestimenti per cucine e cotture:
Valerom serie Berlino 20X20 (bianco, beige)
Valerom 20X20 serie effetto 10X10 (margherita, cinzia).
Pavimenti per bagni:
Valerom serie cementina 35,8X35,8 (moka, grigio)
Atlas Concorde serie Focus 30X30 (avorio, cenere, dorato, grafite).
Rivestimenti per bagni:
Valerom serie Marvel 25X33 (coordinati)
Valerom serie Cemento 20X50 (neutro, grigio).
La pavimentazione dei boxes e del corsello sarà in cemento lisciato.
I pavimenti delle cantine, dei locali di servizio - tecnici, corridoi cantine, centrale termica, locale immondezzaio, ecc.,saranno della ditta Casalgrande in granito-gres 12 x 25.
Il rivestimento del locale immondezzaio sarà realizzato con piastrelle smaltate in ceramica di seconda scelta nei formati commerciali.
I pavimenti dei vani scala, ballatoi intermedi e di arrivo ai vari piani saranno della ditta Casalgrande serie Rocks Atlante, compresi di zoccolino in ceramica.
I balconi saranno pavimentati con piastrelle 15 x 15 della ditta Casalgrande serie Ardesia, compreso zoccolino dello stesso materiale.
Le pavimentazioni esterne saranno in autobloccanti della ditta RCL SERVICE linea Romanico quarzo mix.

17. MARMI NEL VANO SCALA, SOGLIE, DAVANZALI

I gradini delle scale saranno rivestiti in Bianco Sardo o materiale similare così come le soglie delle porte finestre e i davanzali esterni.

16. ZOCCOLINI

Nel vano scala (sulle pedate e nei pianerottoli) saranno messi in opera zoccolini di altezza cm. 8-10 in materiale uguale a quello utilizzato per rivestire i gradini delle scale.
Nelle logge e balconi saranno collocati zoccolini ricavati dalla piastrella del pavimento.

All'interno degli alloggi saranno collocati zoccolini in legno tinta noce alti circa cm 7x1 in tutti i locali, tranne quelli rivestiti in ceramica.

19.OPERE IN FERRO

i parapetti dei balconi saranno come da progetto comunale e sue successive varianti in profilati di ferro verniciati in smalto. Le porte delle cantine saranno in lamiera nervata zincata, con serratura, altezza dell'anta circa m. 2 e larghe circa m.0,80. Le serrande delle autorimesse saranno del tipo a bascula in lamiera zincata, complete di serratura.

21. SERRAMENTI ESTERNI

La vetrata di ingresso all'atrio del piano terra e le finestre delle scale saranno in alluminio verniciato.

I serramenti di finestra e porta finestra, verranno eseguiti in abete Lamellare tinto noce. Saranno del tipo monoblocco, completi di controtelaio, con cassonetto coprirullo.. Le tapparelle saranno in p.v.c.. Maniglie in ottone lucido tipo Milena. Il vetro sarà del tipo a camera.

22. SERRAMENTI INTERNI

I portoncini di ingresso agli alloggi saranno del tipo blindato rivestiti di essenza di noce Tanganica su compensato maggiorato, misure nette cm. 90 x 210 circa.

Le porte interne saranno della ditta VIillare, modello Pandora (Bianco opaco, Ciliegio opaco, Noce antico opaco, Noce Biondo opaco, Noce Nazionale opaco). Avranno le misure come da progetto comunale approvato. Maniglie in ottone lucido tipo Milena.

23. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto dovrà rispondere a tutte le esigenze richieste dal Regolamento di Igiene e dalle norme vigenti in materia.

La distribuzione dell'acqua potabile avrà luogo con il sistema a captazione diretta dalla rete attraverso contatore volumetrico generale .

L'impianto sarà costituito dai seguenti elementi:

- rete interrata di alimentazione dal contatore ai locali autoclave;
- colonne montanti dalla rete orizzontale fino alle utilizzazioni, in acciaio zincato di adeguato diametro opportunamente coibentato;
- ogni colonna dovrà avere diramazione per ogni appartamento con saracinesca;
- rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda per gli apparecchi sanitari di ciascuna unità immobiliare. Saranno poste in opera le tubazioni in multistrato per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anticondensa, e dell'acqua calda, coibentata in conformità alla Legge 10\91 e successive modifiche.

Le tubazioni, prima di alimentare ciascuna unità immobiliare, saranno fornite di rubinetti di intercettazione C/F posti all'interno di ciascun modulo di contabilizzazione. All'interno di detto modulo sarà alloggiato un contalitri per ciascun appartamento.

24. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Centrale termica

Trasformazione del combustibile, gas naturale, in energia termica, con vettore acqua affidata a caldaia a combustione premiscelata e munita di termoregolazione con compensata climatica e precedenza alla produzione di acqua calda a uso sanitario. Produzione e stoccaggio di acqua calda con sistema a medio accumulo predisposto per il collegamento a collettori solari da porsi in copertura già completato delle linee del fluido vettore e delle sonde della centrale al tetto. Fornitura e posa di canna fumaria sfociante al di sopra della copertura.

Contabilizzazione:

Posizionamento al piano in zona comune di alloggiamenti per contabilizzatori di energia termica, acqua calda, acqua fredda potabile, per ogni unità immobiliare.

Impianto di riscaldamento:

All'interno di ogni appartamento con partenza da apposito collettore di distribuzione, posto in posizione centrale completo di cassetta ad incasso con coperchio d'ispezione, partiranno le tubazioni dei pannelli radianti a pavimento costituiti in tubazioni in polietilene reticolato posati su di un pannello compresso di polistirene con appositi innesti per il fissaggio delle tubazioni.

Impianto a energia solare:
Costruzione di impianto solare termico per la produzione di acqua calda a uso sanitario.

25. IMPIANTI IDROSANITARI
Le cucine saranno dotate di scarico per il lavello, questo escluso, prese di acqua fredda e calda; per la presa di acqua e scarico per le lavastoviglie sarà utilizzata la presa e lo scarico del lavello.
Ove previsto nei disegni i sanitari dei bagni saranno della ditta DURAVIT serie D-CODE colore bianco, lavabo da cm 65 monoforo con colonna, water a pavimento con scarico a doppia pulsantiera, bidet a pavimento, doccia 70 x 90 con soffione o vasca dim. cm 160/170 x 70 in metacrilato, completa di doccia con flessibile, attacco e scarico lavatrice dove previsto. Tutti i bagni saranno forniti completi di rubinetterie Ideal Standard serie Ceraplan 3. I vasi a sedere saranno dotati di sedile con coperchio originale Ideal Standard.

26. IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROILLATA
Le tubazioni di ventilazioni dei bagni e delle cucine (ventilazione meccanica controllata a semplice flusso) saranno in tubazioni singole in canali circolari spiroidali in lamiera zincata con pezzi speciali. Le colonne dell'estrazione di cucine e bagni della ventilazione meccanica controllata termineranno in copertura dove verranno raccolte in un collettore e convogliate agli estrattori i quali provvederanno allo smaltimento dell'aria viziata. Il sistema sarà di tipo "centralizzato" e sarà dimensionato in funzione delle dimensioni degli appartamenti.

27. IMPIANTI GAS
Ove previsto, dal contatore, posto secondo le indicazioni dell'azienda erogatrice, con idonee tubazioni sarà alimentata la cucina a gas.

28. IMPIANTI DI ASCENSORE
Sarà montato impianto di ascensore del tipo oleodinamico automatico, idoneo per portatori di handicap con ritorno al piano in caso di mancanza di tensione.
Sarà montato impianto SIEM-FLAM o similari.
Le cabine saranno rivestite in laminati plastici. Gli impianti saranno muniti di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

29. IMPIANTO ELETTRICO
L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà di tipo promiscuo e farà capo ad un proprio centralino di protezione magnetotermica e di protezione differenziale contro i contatti verso terra.
Gli interruttori e le prese saranno della Biticino serie tipo Luna o similari, con placche in materiale plastico a scelta della D.L.
Gli impianti saranno del tipo a incasso in tubo di plastica flessibile profilato; conduttori in rame sotto guaina di sezioni adeguate ai carichi secondo le norme CEI.
La consistenza dell'impianto elettrico negli alloggi si può, di massima riassumere così:
- Citofono all'ingresso collegato al cancello pedonale comune;
- Rete telefonica n.1 presa;
- Antenna TV centralizzata con prese in soggiorno, cucina, camera matrimoniale e camera singola;
- n. 1 torcia di emergenza estraibile ricaricabile con durata minima 1h, posizionata nel locale soggiorno;
- n. 2 punti luce per i locali soggiorno e n.1 punto luce per ogni vano, compreso balconi;

- accensione da 3 punti per camera matrimoniale
- accensione da 2 punti per soggiorno e camera singola e corridoio;
- accensione da un punto per bagni, cucina, ripostiglio, balconi;
- prese 10 A n. 3 nella camera matrimoniale e nella camera singola, n. 2 nel soggiorno, n. 2 nella cucina, n. 1 nel bagno, n.1 nel bagno con attacco lavatrice.;
- bi-prese 10/16 A n. 4 nel soggiorno, n.2 nella camera matrimoniale, n.1 nella camera singola, n. 1 nella cucina, n.1 nel corridoio, n.1 nel balcone, n.1 nel bagno;
- prese Unel n. 3 nella cucina, n.1 bagno con attacco lavatrice;
- lampada di emergenza n.1all'ingresso;
- interruttori 0/1 comando per le prese lavatrice e lavastoviglie;
- derivazione termostati ambiente previsti in tutti i locali soggiorno, camera (matrimoniale e singola) e cucina;
- campanello tirante con ronzatore 12 V per bagni;
- campanello porta nome con suoneria 12 V per ingresso.

In ogni cantina sarà installato un punto luce e una presa da 10A.
Ogni autorimessa sarà dotata di un punto luce.
Le cantine saranno alimentate da linea propria allacciata al centralino dell'appartamento corrispondente.
Le autorimesse saranno collegate ad un unico contatore posto nel locale contatore.
L'illuminazione dei corridoi e locali comuni sarà allacciata al contatore servizi generali.
L'illuminazione del vano scala, dei corridoi cantine, sarà del tipo a tempo, con pulsanti luminosi, completo di plafoneria tipo stagno a scelta della D.L.
Per l'illuminazione esterna, saranno messi in opera, nella posizione fissata dalla D.L., lampioni su stelo o plafoniere, con diffusore a sfera e dotati di lampade fluorescenti a basso consumo .
Saranno comandati a mano o con crepuscolare, allacciati al contatore servizi generali e protetti con interruttore magnetotermico – differenziale.
Trattandosi di una struttura di nuova realizzazione sarà necessario installare un impianto di messa a terra tale da garantire la rispondenza alle norme vigenti. Il tutto come da disegni esecutivi e progetto dell'impianto elettrico delle parti comuni come previsto dalla normativa di riferimento.

29. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Verrà installato un impianto fotovoltaico in copertura come da progetto impiantistico. Tale impianto provvederà a fornire energia, durante le ore diurne, a tutti gli impianti comuni presenti, in modo da consumare meno energia proveniente dell'ente erogatore.

37. SISTEMAZIONI ESTERNE

I muretti di sistemazione terreno, adiacenti ai percorsi pedonali saranno realizzati in blocchi di tufo o similari.
I muretti esterni in c.a., saranno finiti nella parte a vista con strollatura.
La sistemazione del terreno sarà a carico dell'impresa venditrice mentre la semina del prato erboso sarà effettuata esclusivamente per il giardino condominiale.
La successiva messa a dimora dei cespugli, piante eccetera sarà a carico del'acquirente.

38. FORNITURA E POSA DI IMPIANTI, MATERIALI E MANUFATTI

Trattandosi di una descrizione schematica, per quanto non specificato, si farà riferimento al progetto edilizio, alle normative di riferimento e ad un grado di finitura di tipo "civile" di edilizia libera. La società costruttrice si riserva la facoltà di modificare le forniture di impianti, materiali e manufatti di ogni genere, così come la loro dimensione, posa o installazione a seconda delle mutate esigenze tecniche, di normativa, di produzione o per qualsiasi altro motivo, garantendo lo stesso livello qualitativo senza che questo debba comportare maggiore onere a carico degli acquirenti.