

1. PREMESSA

L'intervento residenziale di Via Rovigo a Cairate (VA) è stato sviluppato con l'intento di offrire delle abitazioni moderne e di prestigio, con scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

Le ville sorgono su un'area localizzata in un contesto tranquillo caratterizzato da un intorno di edifici residenziali e verde.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di posizionare le unità immobiliari, all'interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso un unico ingresso dalla via Rovigo riservato ai residenti.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche moderne ed eleganti nella composizione dei volumi edificati.

Confort, tecnologia e qualità dei materiali impiegati caratterizzano ogni singola abitazione.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 Localizzazione

L'intervento è localizzato nella periferia del nucleo abitativo di Cairate (VA), in prossimità del confine con il Comune di Cassano Magnago (VA), precisamente in Via Rovigo angolo Via Como, il contesto oltre ad essere dotato di tutti i servizi primari, sorge nelle vicinanze di diversi servizi pubblici.

L'area confina a Nord con la Via Como, a Est con la Via Rovigo, a Sud con un insediamento artigianale e ad Ovest con un insediamento residenziale ed è collegata alla viabilità esistente tramite la Via Rovigo.

2.2 Consistenza

L'area interessata dall'intervento è a destinazione residenziale e le cinque ville sono accessibili attraverso una viabilità privata a doppio senso di marcia interna al comparto con accesso dalla Via Rovigo.

L'intervento è integrato da un accurato progetto del verde che prevede la realizzazione di un filare di piante sempreverdi ed un filare di piante caducifoglie lungo le vie di transito (via Como e via Rovigo), delle siepi in differenti tipologie all'interno e lungo i confini di proprietà oltre ad un verde diffuso mediante piantagione di alberi all'interno delle aree di pertinenza degli immobili in modo che i nuovi impianti arborei ed arbustivi permettano di avere una buona percezione paesaggistica ed una riqualificazione dell'area.

Le cinque nuove unità residenziali unifamiliari sono disposte su un unico piano con i relativi box auto, gli accessi carraio e pedonale di ogni singola unità sono localizzati sulla strada interna al lotto con accesso dalla Via Rovigo.

Le unità immobiliari sono progettate con lo stesso stile per composizione e materiali di facciata, con una configurazione planimetrica lineare ed una distribuzione interna razionale.

La distribuzione interna sarà caratterizzata dalla zona giorno costituita da soggiorno e cucina e dalla zona notte con tre camere e i rispettivi servizi igienici, in adiacenza al box auto è localizzato anche un locale accessorio/tecnico.

Tutte le ville sono indipendenti con giardino di proprietà ed usufruiscono di un'ampia zona porticata direttamente accessibile dal soggiorno ed in collegamento con il giardino, davanti al box è posizionato un ampio pergolato.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne

L'accesso alle unità immobiliari avviene attraverso un ingresso pedonale principale, in corrispondenza a tale accesso si trova una pulsantiera con videocitofono collegato all'unità immobiliare.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata, da tale ingresso si accede direttamente al box, preceduto da un ampio pergolato in legno di colore bianco.

La sistemazione delle aree esterne include le seguenti opere :

- sistemazione a verde dei tratti di giardino privato;
- pavimentazioni esterne e di tutti i vialetti pedonali in autobloccanti;
- le recinzioni fra le singole unità immobiliari e lungo i tratti di viabilità interna sono realizzate con muretto in calcestruzzo e soprastanti paletti e rete metallica plastificata a maglie rettangolari;
- punti luce esterni.

2.4 Reti tecnologiche

Ogni unità immobiliare è dotata delle seguenti reti tecnologiche :

- impianto di adduzione acqua potabile;
 - impianto di adduzione energia elettrica;
 - impianto di scarico acque meteoriche in pozzi perdenti;
 - impianto di scarico acque nere allacciato alla rete della fognatura comunale;
 - impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore;
 - impianto telefonico;
 - impianto antifurto predisposizione;
 - impianto fotovoltaico installato sulla copertura con potenza di picco di circa 6,0 kW.
- Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni della legislazione vigente, sono a carico degli acquirenti le spese di allaccio e di posa dei singoli contatori negli appositi spazi.

3. OPERE STRUTTURALI

3.1 Fondazioni

Le fondazioni sono realizzate in calcestruzzo del tipo continue e isolate su plinti.

3.2 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata con muratura perimetrale portante in laterizio e travi e pilastri in cemento armato.

E' previsto un cappotto perimetrale esterno in EPS con graffite.

3.3 Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento e/o con solette piene in cemento armato, dimensionate in conformità alla normativa vigente.

4. OPERE DI COMPLETAMENTO

4.1 Murature divisorie

Le tramezzature interne alle unità immobiliari sono realizzate in laterizio, con intonaco a base di gesso nei locali di abitazione ed al civile nei bagni e nelle cucine/angoli cottura.

4.2 Copertura

La copertura degli edifici è realizzata con struttura in legno, opportunamente coibentata per la parte dove la stessa risulterà a vista e sarà costituita da travi di colmo, travetti, perlinatura, impermeabilizzazione con guaina antistrappo e manto di copertura in tegole portoghesi di colore grigio antracite in modo da garantire la perfetta impermeabilità ed il facile deflusso delle acque piovane.

4.3 Lattonomie

Tutti i canali, i pluviali e le scossaline necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzati lamiera preverniciata colore grigio antracite.

5. OPERE DI FINITURA

5.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono finite con rasatura colorata.

5.2 Sottofondi

I sottofondi dei pavimenti saranno realizzati con apposito massetto di calcestruzzo a copertura delle tubazioni degli impianti elettrico ed idrico sanitario al di sopra del getto strutturale, sistema di impianto di riscaldamento mediante pannello radiante a pavimento e strato di sottofondo sul quale viene posata con collante la pavimentazione.

5.3 Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti interni alle unità immobiliari sono realizzati in gres porcellanato, le pavimentazioni delle camere da letto sono realizzate a richiesta in parquet a listelli di legno prefinito nelle essenze rovere o iroko.

I rivestimenti dei bagni e cucine/angolo cottura sono realizzati in ceramica monocottura.

Il pavimento del box e del locale tecnico sarà in ceramica monocottura.

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in legno o ceramica.

La pavimentazione esterna alle unità immobiliari sarà realizzata con autobloccanti in calcestruzzo.

5.4 Serramenti esterni

I serramenti esterni posati su apposito controtelaio sono realizzati in PVC internamente ed alluminio esternamente di colore bianco, muniti di apposita vetrocamera basso emissiva e antirumore come da normativa vigente e completi di tapparelle in alluminio di colore grigio chiaro.

5.5 Serramenti interni

Il portoncino d'ingresso alle singole unità immobiliari, di dimensioni 90x210, è del tipo blindato con serratura di sicurezza a cilindro europeo, pannello esterno con rivestimento in legno tinto bianco e pannello interno laccato.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni 80x210, sono tamburate, cieche, lisce, complete di maniglia.

I portoni delle autorimesse sono di tipo sezionale in lamiera di acciaio verniciato rivestita in pvc di colore bianco, dotate di feritoie di aerazione.

5.6 Soglie e davanzali

Tutti i vani portafinestra e finestra, sono dotati di soglie e davanzali in pietra naturale munite di gocciolatoio.

5.7 Opere in ferro

A protezione del vano contatori è prevista la fornitura di uno sportello in ferro verniciato. Il cancello pedonale e carraio sono realizzati in ferro a disegno semplice ed è prevista l'automazione di quest'ultimo e la serratura elettrica per il cancelletto.

6. TUBI E CANNE

Tutte le cucine sono dotate di una canna di esalazione sfociante sulla copertura.

Gli scarichi verticali di fognatura dei bagni e delle cucine sono realizzati con tubi in materia plastica della serie pesante.

Le colonne di scarico sono prolungate sino al tetto e munite del comignolo prescritto con funzione di esalazione.

La rete costituita dalle colonne verticali e dai collettori orizzontali raccoglie tutti gli scarichi provenienti dalla cucine e dagli apparecchi sanitari posti all'interno delle unità servite e li convoglia all'esterno del fabbricato in pozzetti d'ispezione e successivamente all'allacciamento alla rete fognaria comunale preceduto da un sifone tipo Firenze con ispezione.

La rete per lo smaltimento dell' acqua piovana sarà realizzata con tubazioni in PVC, l'acqua proveniente dalla copertura dei fabbricati e quella raccolta tramite appositi pozzetti e griglie/caditoie sarà inviata in appositi pozzi perdenti realizzati con anelli di cemento prefabbricati opportunamente dimensionati.

Le reti sono complete di tutte le ispezioni necessarie e di tutti i pezzi speciali di raccordo per le colonne e sono realizzate secondo le disposizioni di legge.

7. DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

7.1 Impianto di riscaldamento e raffrescamento

Le unità immobiliari sono dotate di un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento alimentato da pompa di calore aria/acqua per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Il sistema di generazione è costituito da una pompa di calore marca Daikin mod. Altherma 3 R ERGA06E o similari.

Il sistema di termoregolazione è di tipo climatico pilotato da una sonda esterna che consentirà la modulazione della temperatura dell'acqua di mandata in funzione della temperatura esterna; è previsto un collettore di zona che alimenterà i circuiti dei pannelli radianti a pavimento.

Per un migliore controllo della temperatura è previsto un termostato ambiente di tipo elettronico che comanderà l'accensione e lo spegnimento dei circuiti interessati, la contabilizzazione viene effettuata mediante lettura del contatore.

L'impianto previsto è a circolazione forzata con una distribuzione principale per alimentare i collettori dei pannelli radianti a pavimento installati all'interno dell'unità abitativa, il tutto con gli isolamenti previsti dal DPR 412/93.

E' prevista poi una distribuzione secondaria realizzata tramite tubazioni in polietilene all'interno dei pannelli radianti a pavimento in modo da assicurare una costanza e uniformità di temperatura con contenuti costi di esercizio abbinati ad un elevato livello di comfort.

E' previsto anche un impianto di ventilazione meccanica controllata con rendimento > 89%.

La produzione istantanea di acqua calda avverrà grazie all'accumulo di acqua tecnica, con erogazione di acqua calda sanitaria a richiesta evitando il rischio di contaminazione e sedimentazione.

L'accumulo in tecnopolimero altamente isolato consente una perfetta stratificazione delle temperature nell'accumulo e offre un' erogazione altamente efficiente.

7.2 Impianto idrico sanitario

L'impianto di alimentazione e distribuzione dell'acqua sanitaria calda e fredda comprende:

- tubazioni in materiale plastico specifico con caratteristiche di resistenza alle alte temperature, di prima qualità, nei diametri previsti dalle normative vigenti, complete di pezzi speciali e di accessori montati a regola d'arte;
- tubazioni di scarico orizzontale e montanti verticali in PVC, allacciati alla fognatura orizzontale, le colonne montanti proseguono in verticale a realizzazione dello sfiato di esalazione;
- la distribuzione dell'acqua ai servizi di ogni unità immobiliare parte dal contatore;

Ogni unità immobiliare è dotata dei seguenti attacchi ed apparecchi, montati completi di accessori, curve scarichi, sifoni e rubinetteria :

- cucina/angolo cottura : attacco per lavandino e derivazione per lavastoviglie;
- bagni principali e di servizio : sanitari in ceramica colore bianco, modello ideal standard o similari, costituiti da vaso, completo di sedile, con cassetta di scarico tipo geberit, bidet completo di rubinetteria, lavabo completo di rubinetteria e piatto doccia o vasca, completi di rubinetto miscelatore monocomando da incasso, saliscendi per doccia a snodo e soffione, oltre all'attacco per lavatrice;

Per ogni cucina/angolo cottura e bagno saranno previste le intercettazioni per la rete dell'acqua calda e fredda mediante rubinetti a sfera ad incasso.

Per il giardino è previsto un rubinetto esterno.

7.3 Impianto elettrico unità immobiliari

Ogni unità immobiliare avrà impianto elettrico con contatore enel e apparecchi di comando e di derivazione a frutti modulari componibili, tipo Bticino serie living international o similari e sarà composto da :

- ingresso : n. 1 p.l. pulsante
- soggiorno : n. 4 p.l. presa 10/16 A
n. 1 p.l. deviatori
n. 1 p.l. presa comandata
n. 1 p.l. suoneria 12V
n. 1 p.l. TV
n. 1 p.l. telefono
n. 1 cronotermostato ambiente
- cucina/
ang. cottura : n. 1 p.l. interrotto
n. 4 p.l. presa 10/16A
n. 1 p.l. presa TV
n. 1 p.l. presa telefono
- disimpegno : n. 1 p.l. invertito
n. 1 p.l. presa 10/16A
- bagni : n. 2 p.l. interrotto
n. 1 p.l. presa 10A
n. 1 p.l. pulsante di chiamata a tirante
- camera matr : n. 1 p.l. invertito
n. 2 p.l. presa 10A
n. 2 p.l. presa 10/16A
n. 1 p.l. presa telefono
n. 1 p.l. presa TV
- altre camere : n. 1 p.l. invertito
n. 2 p.l. presa 10A
n. 2 p.l. presa 10/16A

- n. 1 p.l. presa telefono
- n. 1 p.l. presa TV

- locale tecnico : n. 1 p.l. interrotto
- n. 2 p.l. presa 10/16A
- n. 1 lampada per illuminazione a soffitto

- esterno : n. 2 p.l. sul portico
- n. 2 presa 10/16A

- box : n. 1 p.l. deviato
- n. 1 p.l. presa 10/16A
- n. 1 lampada per illuminazione a soffitto

- impianto videocitofonico;

- impianto antenna terrestre e SAT;

- impianto fotovoltaico: costituito da moduli in silicio monocristallino posati sulla copertura, con la stessa pendenza della falda, tramite supporto metallico.
Potenza di picco installata circa 6,0 kW;

- impianto automazione cancello carraio.

7.4 Impianto di terra

L'impianto di terra comprende :

- dispersori di terra;
- collettori di terra;
- conduttore di protezione.

8. CASSETTE POSTALI

Verrà collocata in corrispondenza dell'accesso pedonale all'unità immobiliare un apposita cassetta postale del tipo ad incasso, munita di serratura e porta targhetta nominativa.

9. POSTI AUTO ESTERNI

All' interno del comparto direttamente accessibili dalla strada interna che distribuisce l'accesso alle unità immobiliari sono localizzati 5 posti auto pavimentati in autobloccanti come la strada stessa.

Tutte le opere saranno eseguite a regola d'arte e collaudate alla consegna dei lavori.
La società costruttrice si riserva di apportare eventuali lievi modifiche al fine di migliorare le costruzioni, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale.

1. PREMESSA

2. DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

- 2.1 Localizzazione
- 2.2 Consistenza
- 2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze
- 2.4 Reti tecnologiche

3. OPERE STRUTTURALI

- 3.1 Fondazioni
- 3.2 Struttura portante verticale
- 3.3 Struttura portante orizzontale

4. OPERE DI COMPLETAMENTO

- 4.1 Murature divisorie
- 4.2 Copertura
- 4.3 Lattonerie

5. OPERE DI FINITURA

- 5.1 Finitura pareti esterne
- 5.2 Sottofondi
- 5.3 Pavimenti e rivestimenti
- 5.4 Serramenti esterni
- 5.5 Serramenti interni
- 5.6 Soglie e davanzali
- 5.7 Opere in ferro

6. TUBI E CANNE

7. DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

- 7.1 Impianto di riscaldamento e raffrescamento
- 7.2 Impianto idrico sanitario
- 7.3 Impianto elettrico unità immobiliari
- 7.4 Impianto di terra

8. CASSETTE POSTALI

9. POSTI AUTO ESTERNI