

EMPEDOCLE10



Nuovo edificio residenziale a Milano

CAPITOLATO

L'area

L'area d'intervento si trova al numero 10 di via Empedocle, nel Municipio 2 di Milano.

L'ambito cittadino è quello che si sviluppa lungo viale Monza e che risulta collegato al centro cittadino attraverso piazzale Loreto ed il sistema viario definito dalla continuità di corso Buenos Aires e corso di Porta Venezia.

L'area d'intervento risulta ottimamente servita dalle linee di forza del trasporto pubblico con la presenza della fermata Villa San Giovanni della M1 a 5 minuti e la fermata delle linee degli autobus 51 e 81 all'angolo con viale Monza. A 5 minuti a piedi la scuola primaria di via Sant'Uguzzone e a 15 la secondaria "Italo Calvino" di via Frigia. A circa 20 minuti il parco pubblico Di Cataldo. Lungo viale Monza sono presenti numerosi negozi di vicinato, bar e ristoranti. Sono poco distanti anche centri di grande distribuzione.

L'edificio

Il volume dell'edificio si sviluppa per 8 piani fuori terra, oltre al piano terra occupato da spazi condominiali di accesso e due interrati serviti da tre vani scala con ascensore; comprende 52 appartamenti con tipologie che variano dai due locali fino ai quadrilocali. Al 5° piano sono ubicati appartamenti con grandi terrazzi che potranno ospitare giardini pensili. L'edificio sarà realizzato lungo la via Empedocle, all'angolo con la via Socrate. Lo spazio retrostante ospiterà un ampio giardino aperto al pubblico nelle sole ore diurne.

Tutti gli appartamenti, sono dotati di grandi balconi e logge abitabili, fruibili grazie alle ampie finestrate che dai soggiorni e dalle stanze portano verso l'esterno. Questa soluzione consente l'utilizzo degli spazi esterni come veri e propri ambienti aggiuntivi alla casa per diversi mesi dell'anno. Gli appartamenti saranno in classe energetica A, che consente di avere consumi energetici molto contenuti, un basso impatto ambientale e ridotti costi.

Qualità e innovazione delle tecniche costruttive, attenzione alle esigenze dei Soci, elevato rapporto qualità/prezzo caratterizzeranno il progetto Empedocle10. La Torrazza costruisce ed assegna le case esclusivamente in favore dei propri Soci, senza intermediari.

Strutture

Le strutture sono calcolate sulla base delle normative vigenti con particolare riferimento alle regolamentazioni relative alle costruzioni antisismiche.

Le fondazioni dell'edificio saranno realizzate da platea continua di tipo diretto. Al piano interrato sono previsti setti portanti in cemento armato mentre dal piano terra a salire, la struttura sarà costituita da pilastri, travi e solai sempre in calcestruzzo armato, che saranno gettati in opera. Le rampe di scale e gli ascensori che servono tutti i piani, compresi l'interrato, fungeranno da controventatura e irrigidimento antisismico.

Coperture e solai

Le coperture, destinate a spazi tecnologici saranno piane con pavimentazioni in quadri di ghiaia lavata e saranno impermeabilizzate ed isolate termicamente ed acusticamente.

I camini saranno in lamiera d'acciaio e tutti i pluviali di raccolta delle acque saranno a scomparsa all'interno delle murature.

Il solaio a copertura del piano interrato sarà realizzato in elementi prefabbricati tipo Predalles. I solai di separazione tra gli alloggi saranno in cemento armato alleggerito con interposto isolante termico ed acustico.

I pavimenti e tutti gli impianti avranno membrane fonoassorbenti al fine di impedire la trasmissione dei suoni ed aumentare il comfort acustico.

Murature

I muri divisorii tra alloggi saranno realizzati con tecnologia a secco, utilizzando doppie lastre in cartongesso pesante fibrorinforzato su sottostruttura in acciaio zincato opportunamente dimensionati con isolanti interni in lana di roccia e membrane a schermo acustico.

I tavolati interni degli alloggi saranno realizzati anch'essi con tecnologia a secco, utilizzando doppie lastre in cartongesso su sottostruttura in acciaio zincato. La muratura esterna sarà realizzata con pacchetto di tamponamento perimetrale con blocco poroton cm 30, cappotto esterno e controparete interna. Le pareti saranno finite esternamente con intonaci ai silicati.

Serramenti esterni

I telai dei serramenti esterni degli alloggi saranno in profili in pvc. Il materiale scelto sarà quello più idoneo a garantire le migliori prestazioni termoisolanti e acustiche in relazione alle norme vigenti al momento della costruzione. In ogni caso, i serramenti saranno sormontati da vetrocamera multistrato del tipo "bassoemissiva", con interposto gas e saranno dotati di avvolgibili con cassonetti a scomparsa all'interno della muratura.

Le facciate ed i serramenti esterni sono progettati in maniera tale da assicurare elevate prestazioni e garantire tutte le caratteristiche di isolamento acustico passive previste dalla normativa vigente per gli edifici residenziali.

Aree comuni

L'ingresso pedonale all'edificio avverrà da via Empedocle. È previsto un primo accesso ad uno spazio verde condominiale e ad un porticato dove sono previsti un locale comune, il deposito biciclette condominiale e tre hall di ingresso che accolgono le scale e gli ascensori.

L'ingresso carrabile e la rampa di accesso ai box interrati sarà anch'esso previsto lungo via Empedocle.

Il giardino sarà piantumato con alberi ad alto fusto ed essenze arbustive a fioriture stagionali.

I locali tecnici e di servizio saranno realizzati ai piani interrati; i pavimenti saranno in gres tecnico e le pareti in blocchi in cls tinteggiato.

Finiture zone giorno-notte

I pavimenti in zona giorno saranno in gres a tutta massa di alta qualità.

Sarà possibile scegliere dimensioni e colori tra numerose campionature di capitolato e non, per personalizzare il proprio appartamento.

Nella zona notte saranno previsti parquet con essenze in rovere o iroko con misure indicative cm. 5/6x20/30 spessore mm.10 circa, oppure parquet supportato prefinito essenze rovere o iroko, misure indicative cm. 6/7x50/60 circa, spessore mm.10.

Gli zoccolini nella zona notte saranno in legno della medesima essenza dei parquet, oppure in tinta uguale ai profili delle porte interne o degli infissi.

Gli zoccolini della zona giorno saranno in legno in tinta bianca oppure in abbinamento ai profili delle porte interne.

Le porte interne saranno marca LUALDI modello LCD62 con apertura a battente, finitura laccata opaca bianca, complete di serratura magnetica senza chiave Patent o nottolino, per le porte dei locali soggiorno, cucina e camere, mentre per le porte dei bagni, con serratura magnetica con chiave Patent o nottolino.

Le placche e i coprifrutti saranno marca BTicino, serie Living Now.

I portoncini d'ingresso blindati saranno con cilindro europeo e classe di effrazione 3 con finitura interna con differenti finiture, a seconda anche della scelta del socio acquirente per quanto riguarda le porte interne.

La ferramenta (cerniere, nottolini e maniglie) sarà in cromo satinato.

Finiture bagni

I pavimenti dei bagni saranno in gres porcellanato, mentre i rivestimenti saranno in ceramica smaltata o gres porcellanato. È possibile scegliere, per personalizzare, dimensioni e colori dei materiali, tutti prodotti da primarie marche. Il rivestimento delle pareti nei bagni è previsto fino ad un'altezza di 180 cm.

Le dotazioni di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria sono:

- lavabi Ideal Standard serie Strada, bidet e WC Ideal Standard serie Tesi sospesi;
- piatti doccia: Ideal Standard serie Ultra Flat;
- vasche: Ideal Standard serie Connect;
- rubinetteria: Ideal standard serie Neon.

Nei bagni il soffione della doccia è previsto ad un'altezza di 215 cm dal pavimento.

Box e cantine

I box e le cantine sono posizionati ai piani interrati ad avranno pavimenti in calcestruzzo con quarzo sferoidale lisciato meccanicamente ad elicottero.

I box sono muniti di basculanti autobilanciate in lamiera d'acciaio zincata grecata e sono dotati di un impianto elettrico costituito da luce interna, interruttore di comando e presa di corrente predisposta per la ricarica di auto elettriche.

Ogni cantina è dotata di porta in acciaio zincato ed impianto elettrico costituito da luce interna, interruttore di comando e presa di corrente.

Tutte le aree di servizio sono accessibili dai piani con gli ascensori e con le scale di servizio.

Gli impianti

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono forniti da un impianto di generazione del calore che consente di avere un'elevata compatibilità ambientale. La produzione è affidata a pompe di calore di ultima generazione che consentono di avere un sistema energetico che non pesa sull'ambiente e garantisce bassi costi di esercizio. All'interno degli alloggi non è prevista la presenza di gas.

Climatizzazione invernale ed estiva degli appartamenti

Gli alloggi sono riscaldati con pannelli a pavimento a bassa temperatura. Per ottimizzare il livello di comfort ambientale ad ogni singolo ambiente può essere assegnata una specifica temperatura.

Per l'estate è previsto un sistema di raffrescamento idronico a split, si tratta di un sistema innovativo che abbina ai tradizionali split (nei quali solitamente circolano gas refrigerati e inquinanti in fase di smaltimento) la circolazione di acqua fredda. Il raffrescamento dell'acqua avverrà attraverso l'utilizzo delle stesse macchine che generano il calore del riscaldamento invernale. Il calore prodotto dalle macchine per raffrescare l'acqua non andrà sprecato ma verrà utilizzato per l'acqua calda sanitaria.

La termoregolazione di ogni singolo alloggio è indipendente anche se il sistema di distribuzione è centralizzato; ogni appartamento ha la peculiarità di essere autonomo sia in materia di controllo della temperatura interna che di contabilizzazione del consumo di energia.

Fotovoltaico e recupero acqua piovana

In copertura sono presenti i pannelli solari che producono energia elettrica da utilizzare per le parti comuni e per le pompe di calore. Questo riduce i costi di gestione degli impianti condominiali ed alleggerisce le spese per il riscaldamento e l'acqua calda. L'edificio è dotato di un'impiantistica che consente di recuperare le acque piovane per l'irrigazione del verde condominiale.

Impianto TV, Telefono e Citofono

Sono previsti, per ciascuna unità, allacciamenti all'impianto centralizzato TV e satellitare, prese telefoniche e un videocitofono per la comunicazione con l'esterno e per l'apertura elettrica dell'ingresso pedonale.

Ascensori

È prevista la realizzazione di tre ascensori conformi alle normative vigenti in tema di superamento delle barriere architettoniche, che servono tutti i piani, compresi i piani interrati, così da avere l'accesso diretto anche ai box e dalle cantine.

Note

Marche e modelli relativi a sanitari, rubinetterie e placche dell'impianto elettrico, potrebbero subire modifiche in relazione alle effettive disponibilità di mercato e/o presenza di nuovi modelli reperibili in fase di esecutiva. Sono comunque garantite forniture ed installazioni di livelli equivalenti a quelli previsti.