

## NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE Via Magazzini Generali - CREMONA -

CAPITOLATO TECNICO DI BASE PER ALLOGGI ED UFFICIO

### *Dati Generali Complesso Edilizio*

Il complesso edilizio è costituito da strutture residenziali fuori terra a vari livelli (da quota +6,80m a quota +24,00m dal piano stradale) e da uffici al piano primo (quota +6,80) collegati da quattro corpi scala al piano Terra (a quota +1,30 dal piano stradale) dove è presente un portico ad uso pubblico che consente l'accesso all'area commerciale/vendita. Le unità immobiliari risultano classificate dal punto di vista energetico in **Classe "A"**.

Al piano secondo interrato sono ubicati i parcheggi, le cantine ed alcuni locali tecnici per la residenza e per gli uffici. Tale piano autorimessa è servito da una rampa carrabile con accesso diretto da strada.

E' prevista una zona a verde comune nella corte interna al piano primo alla quota +6,80m, mentre per le residenze al piano primo e sulle coperture delle residenze ai vari livelli, saranno realizzati giardini pensili ad uso privato.

Le tipologie di alloggio sono così distinte:

- **tipologia "nuvole" al piano Primo (Quota +6,80m)**
  - n°11 Alloggi con giardino ad uso esclusivo su lato strada, e corte comune interna, con verde condominiale;
- **tipologia "attici" a vari livelli**
  - i quattro corpi scala A,B,C,D servono gli alloggi ai seguenti livelli:
    - Scala A: Quota + 16,00 con due appartamenti;  
Quota + 24,00 con due appartamenti;
    - Scala B: Quota + 12,50 con due appartamenti;  
Quota + 21,00 con due appartamenti;
    - Scala C: Quota + 16,00 con due appartamenti;  
Quota + 24,00 con due appartamenti;
    - Scala D: Quota + 12,50 con due appartamenti;  
Quota + 21,00 con due appartamenti;

**Gli uffici/o al piano primo** hanno struttura autonoma ad un piano con affaccio sul giardino pensile della corte interna condominiale a quota +6,80m dal livello della strada. L'accesso a tale livello, è consentito da quattro corpi scala con annesso ascensore, che metteranno direttamente in comunicazione tali uffici con il garage e le cantine al piano 2° interrato, senza connessioni con la struttura commerciale al piano terra.

## **A - Tipologia ATTICI**

### *Dati Generali*

L'ingresso agli alloggi di ciascun attico/residenza avviene direttamente dal corpo scala o dal ballatoio (ai vari livelli) ad esso collegato, serviti da un impianto ascensore di dimensioni idonee per l'accesso di persone con sedia a ruote. Tutti i corpi scala consentono il collegamento delle residenze con il garage e le cantine al piano 2° interrato senza interferenze o connessioni con la struttura commerciale.

La struttura del corpo degli attici è mista, con solai e travature in c.a.p. e pilastrature in acciaio e/o c.a.p.

La particolare tipologia costituita dai blocchi/attici composti da due alloggi ai vari livelli, prevede balconi continui perimetrali per cui tutti gli alloggi hanno un affaccio esterno su balcone, la cui dimensione e orientamento è in funzione della tipologia dell'alloggio. Tutti gli appartamenti prevedono l'utilizzo della zona scoperta posta sulla copertura della alloggi stessi. Tale area esterna attrezzata, parte a verde e parte pavimentata, è collegata all'appartamento sottostante con scala a chiocciola interna, con scala rettilinea o con home lift (dove indicato o richiesto). Per alcuni alloggi è stato realizzato un ambiente, ampiamente vetrato, alla quota giardino, con affaccio sul soggiorno sottostante.

La particolare conformazione degli appartamenti, senza vincoli impiantistici e di affaccio, consente una estrema flessibilità di distribuzione interna. Quasi tutti gli alloggi, ad eccezione degli appartamenti campione, risultano quindi senza tramezzature e finiture interne per consentire l'eventuale ottimizzazione della funzionalità interna dell'immobile secondo le varie esigenze.

### *Chiusure perimetrali ed infissi esterni*

Tutte le chiusure esterne, sia vetrate che in muratura, sono realizzate con materiali che permettono di conseguire elevate prestazioni isolanti sia acustiche che termiche.

Sul lato esterno, verso il balcone, l'appartamento è delimitato, nella zona soggiorno, da vetrate continue "a tutta altezza" realizzate con serramenti in acciaio verniciato a taglio termico, completi di vetro camera con lastre stratificate ad alto potere isolante.

I parapetti finestra di tamponamento perimetrale sono realizzati con doppia parete in blocchi in laterizio alveolato con interposto strato isolante e pannello interno in cartongesso.

Le superfici esterne ed interne risultano tinteggiate.

Le soglie di porte finestre e finestre sono in lastre di pietra serena levigata.

### *Divisori interni*

Le pareti divisorie tra gli appartamenti sono composte da doppia parete in laterizio alveolato con interposta pannellatura fonoisolante, secondo le prescrizioni di legge.

I tramezzi interni saranno eseguiti con struttura metallica placcata con cartongesso in doppia lastra sui due lati ed isolante interno. La parete sarà di vario spessore in base alle esigenze impiantistiche per il passaggio di tubazioni. Le superfici interne saranno stuccate, rasate e tinteggiate con idropittura (tinteggiatura lavabile di colore bianco).

#### *Pavimenti e Rivestimenti appartamenti*

I pavimenti interni dell'alloggio, compresa parte delle zone servizio, saranno in parquet costituito da listoni in Rovere prelevigato verniciato naturale dello spessore di 15 mm., posati su massetti isolanti di elevato spessore e tappetino antirumore.

Nei bagni i rivestimenti a parete e pavimento saranno realizzati in ardesia o altra pietra naturale a scelta della DL.

I rivestimenti dei bagni saranno previsti ad altezza variabile, mentre sulla restante superficie intonacata sarà applicata una pittura silossanica da interni. Nella zona cottura, sarà prevista una fascia di rivestimento in corrispondenza della parete attrezzata, nella zona a vista tra la base ed il pensile.

#### *Controsoffitti*

Tutti i soffitti saranno controsoffittati con pannelli di cartongesso dello spessore di 12,5 cm. su struttura metallica e pannellatura isolante superiore di grande spessore.

#### *Infissi interni*

Le porte interne saranno del tipo "raso muro", a battente o scorrevoli, con maniglie cromo satinato;

I portoncini d'ingresso agli appartamenti, con accesso dal vano scala, sono ad un battente, di sicurezza con interposta struttura in acciaio. L'anta sarà rivestita esternamente in metallo opaco ed internamente con pannello in legno rifinito come le pareti interne. Sarà installata una serratura di sicurezza con cilindro europeo, mezza maniglia interna e pomolo esterno in cromo satinato.

Le soglie dei portoncini saranno realizzate con profilo in acciaio inox.

#### *Area esterna privata*

La zona esterna, ad uso esclusivo, sia dei balconi che della terrazza in copertura, prevede una zona pavimentata con pedane mobili costituite da doghe di legno Tatajuba, a esterni, dello spessore di 2cm.

L'area a verde sarà realizzata con tappeto erboso con substrato in materiali vulcanici e sostanze organiche.

Saranno utilizzati sistemi drenanti che permettono il deflusso corretto dell'acqua ed applicati strati isolanti ed impermeabilizzanti antiradice per garantire il perfetto isolamento dagli ambienti sottostanti.

A protezione delle superfici vetrate esterne che affacciano sul balcone sono installati brise-soleil orizzontali in lamelle di metallo su cui si potranno inserire tende esterne filtranti.

A protezione e delimitazione dei giardini è stata realizzata una ringhiera in metallo verniciato/zincato composta da montanti, tondini orizzontali e mancorrenti.

In alcune aree esterne in copertura è predisposta una vasca per specchiatura d'acqua (altezza massima 10cm.), e l'accesso al piano avviene, tramite torrini vetrate di diverse dimensioni e tipologie, con scala a chiocciola metallica del diametro di cm.150, eseguita su disegno della DL o dove previsto, con scale rettilinee o con l'installazione di home-lift, se richiesto.

## **B - Tipologia NUVOLE**

### *Dati generali*

L'ingresso agli alloggi avviene da un ballatoio che affaccia sui giardini della corte interna condominiale a quota + 6,80m dal livello della strada. L'accesso al piano delle residenze, è consentito da quattro corpi scala con annesso ascensore, che metteranno direttamente in comunicazione tali residenze anche con il garage e le cantine al piano 2° interrato, senza connessioni con la struttura commerciale.

La tipologia delle nuvole è composta da appartamenti contigui sui tre lati (Nord,Est,Sud) del lotto, delimitando una corte interna a giardino condominiale. Ogni alloggio ha quindi due affacci esterni, uno sul giardino comune interno e uno sul giardino privato verso la strada.

### *Chiusure perimetrali ed infissi esterni*

Tutte le chiusure esterne, sia vetrate che in muratura, sono realizzate con materiali che permettono di conseguire elevate prestazioni isolanti sia acustiche che termiche.

La muratura di tamponamento è composta da una doppia parete in blocchi di laterizio alveolato con interposto strato isolante.

Le chiusure vetrate verso il giardino sono continue ed "a tutta altezza", realizzate con serramenti in acciaio verniciato a taglio termico, completi di vetro camera composto da lastre stratificate ad alto potere isolante.

Le superfici intonacate sono rifinite con tinteggiatura ai silicati.

Le soglie di porte finestre e finestre sono realizzate in lastre di Pietra Serena levigata dello spessore di 3cm.

### *Divisori interni*

Le pareti divisorie tra gli appartamenti sono composte da doppia parete in laterizio alveolato con interposta lastra fonoisolante, secondo le prescrizioni di legge.

I tramezzi interni sono eseguiti con struttura metallica placcata con cartongesso in doppia lastra su ogni lato ed isolante interno, di vario spessore in base alle esigenze impiantistiche per il passaggio di tubazioni.

Le superfici interne sono stuccate, rasate e tinteggiate con idropittura (tinteggiatura lavabile di colore bianco).

### *Pavimenti e Rivestimenti appartamenti*

I pavimenti interni dell'alloggio, compresa parte delle zone servizio, sono realizzati in parquet costituito da listoni in Rovere prelevigato verniciato naturale dello spessore di 15 mm., posati su massetti isolanti di elevato spessore e tappetino antirumore.

Nei bagni i rivestimenti a parete e pavimento sono stati realizzati in ardesia o altra pietra naturale. I rivestimenti dei bagni sono stati previsti ad altezza variabile, e risultano completi di top in ardesia con lavello ad incasso ed ampie specchiature incassate a parete. Tutti i bagni sono dotati di doccia o vasca e sanitari della Flaminia.

#### *Controsoffitti*

Tutti i soffitti sono controsoffittati con pannelli di cartongesso dello spessore di 12,5 cm. su struttura metallica, con soprastante strato di isolamento di grande spessore.

#### *Infissi interni*

Le porte interne sono tutte del tipo "raso muro", a battente o scorrevoli, trattate come le pareti interne, con maniglie cromo satinato;

I portoncini d'ingresso agli appartamenti, con accesso dal ballatoio della corte interna, sono ad un battente, di sicurezza con interposta struttura in acciaio. L'anta è rivestita esternamente della stessa pannellatura in legno prevista lungo il ballatoio, mentre internamente è inserito con pannello in legno rifinito come le pareti interne. Il portoncino è dotato di serratura di sicurezza con cilindro europeo, mezza maniglia interna e pomolo esterno in cromo satinato.

#### *Cucine*

Tutti gli ambienti cucina sono arredati con mobili su misura, completi di colonna frigorifero e forno, lavello, piano cottura, rubinetterie ed accessori. Gli elettrodomestici sono di marca Bosch, ad incasso e comprendono motore cappa, frigorifero, piano cottura ad induzione, forno ventilato e lavastoviglie.

#### *Area esterna privata*

La zona esterna, ad uso esclusivo, prevede una zona pavimentata in pietra naturale ed una area a giardino realizzato con substrato in materiali vulcanici e sostanze organiche.

Sono stati utilizzati sistemi drenanti che permettono il deflusso corretto dell'acqua ed applicati strati isolanti ed impermeabilizzanti antiradice per garantire il perfetto isolamento dagli ambienti sottostanti.

La separazione fra i giardini sarà realizzata da siepi sempreverdi.

I giardini saranno dotati di impianto di innaffiamento completo di centralina elettronica.

A protezione e delimitazione dei giardini, sul lato strada, è stata realizzata una ringhiera con montanti, mancorrenti e tondini in acciaio verniciato.

Lungo il perimetro esterno vetrato lato giardino sono stati installati brise-soleil orizzontali in listelli metallici.

## C - UFFICIO/I

### *Dati Generali*

L'ingresso agli uffici/o avviene dal giardino pensile della corte interna condominiale a quota + 6,80m dal livello della strada. L'accesso a tale livello, è consentito da quattro corpi scala con annesso ascensore, che metteranno direttamente in comunicazione tali uffici con il garage e le cantine al piano 2° interrato, senza connessioni con la struttura commerciale.

La struttura ad un piano del corpo degli uffici è in profilati di acciaio su vespaio dell'altezza di circa 1,00 m. dalla quota del solaio sottostante per ottenere la completa desolidarizzazione dagli ambienti sottostanti e consentire la stesura del terreno vegetale per la realizzazione delle aree a verde comuni.

La delimitazione perimetrale del corpo uffici è completamente vetrato sui tre lati che affacciano sulla corte interna, mentre sul lato ovest, gli uffici si attestano, con il gruppo servizi, su muratura continua.

### *Chiusure vetrate ed infissi esterni*

Le pareti vetrate continue esterne "a tutta altezza" sono realizzate con lastre ad alto potere isolante costituite da infissi in acciaio a taglio termico completi di vetro camera composto da vetro antisfondamento esterno e stratificato interno. Le porte vetrate di accesso agli uffici sono inserite nella stessa tipologia di infisso posto lungo i tre lati vetrati.

In corrispondenza delle vetrate perimetrali sono stati realizzati brise-soleil orizzontali in listelli metallici.

Le superfici intonacate esterne sono rifinite con tinteggiatura ai silicati.

### *Divisori interni*

Le eventuali pareti divisorie tra gli uffici saranno composte da doppia parete in laterizio alveolato con interposta lastra fonoisolante, secondo le prescrizioni di legge.

I tramezzi interni saranno eseguiti con struttura metallica placcata con cartongesso in doppia lastra sui due lati ed isolante interno. Le pareti saranno di vario spessore in base alle esigenze impiantistiche per il passaggio di tubazioni. Le superfici interne saranno stuccate, rasate e tinteggiate con idropittura (tinteggiatura lavabile di colore bianco).

### *Pavimenti e Rivestimenti*

I pavimenti interni saranno sopraelevati costituiti da pannelli modulari su struttura portante regolabile in altezza, mentre le zone servizio i rivestimenti ed i pavimenti saranno realizzati in pietra naturale a scelta della DL.

### *Controsoffitti*

Tutti i soffitti saranno controsoffittati con pannelli di cartongesso dello spessore di 12,5 cm. su struttura metallica, con soprastante isolamento termico di grande spessore.

### *Infissi interni*

Le porte interne saranno del tipo "raso muro", a battente o scorrevoli, con maniglie cromo satinato.

#### **D - ATRIO e CORPO SCALA**

Gli atri ed i corpi scala hanno a parete superfici tinteggiate.

I pavimenti dell'atrio e dei pianerottoli sono realizzati in lastre di granito antiscivolo di colore nero, mentre i gradini della scala e la ringhiera lungo il perimetro interno, sono eseguiti in lamiera verniciata nera.

L'illuminazione sarà realizzata con apparecchi illuminanti a soffitto nelle zone controsoffittate.

I serramenti d'ingresso ai vani scala sono realizzati con vetrate con telaio in profilato estruso in lega di alluminio, con vetro di sicurezza complete di maniglione in acciaio.

I casellari postali saranno ubicati all'esterno, in prossimità dell'ingresso dei corpi scala, e saranno realizzati in metallo con struttura autonoma.

#### **E - Area ESTERNA COMUNE (Quota = +6,80m)**

La zona pavimentata esterna lungo il ballatoio ed i gradini di accesso all'area a verde sono realizzati in doghe di legno Tatajuba dello spessore di 2cm..

Il giardino pensile comune è realizzato con tappeto erboso polifitico con alberi e arbusti di varie specie in cui è presente l'impianto di fertirrigazione. La stratigrafia del terreno è di spessore variabile in modo da consentire la piantumazione di alberi anche di alto fusto. Nella zona della corte interna sono presenti liquidambar, mentre sulla copertura delle nuvole sono inseriti alberi di betulla in vaso.

Il sistema drenante realizzato permette il deflusso corretto dell'acqua, mentre gli strati isolanti ed il sistema impermeabilizzante antiradice garantisce il perfetto isolamento dagli ambienti sottostanti.

L'area a verde sarà dotata di impianto di innaffiamento completo di centralina elettronica.

#### **F - GARAGE E CANTINE**

L'accesso al piano garage e cantine avviene da rampa carrabile posta sul lato ovest del complesso residenziale e dai quattro corpi scala A-B-C-D in cui sono ubicate le rampe scala e l'ascensore.

La rampa carrabile è in calcestruzzo lavorato a "liscia di pesce" e nella zona di accesso al garage sarà posizionato un cancello a due ante in ferro zincato verniciato con apertura e chiusura motorizzata.

I vani scala sono delimitati da porte antincendio che consentono l'accesso al garage ed alle cantine.

I pavimenti sono stati realizzati con massetto di calcestruzzo rifinito e lisciato con fratazzatrice elicoidale.

Le porte delle cantine saranno in metallo, mentre le porte basculanti dei box saranno in lamiera zincata, con predisposizione elettrica per la motorizzazione della porta.

L'illuminazione delle aree comuni è stata eseguita con tubazioni esterne e comprende l'installazione di plafoniere e prese di corrente stagne, luci di emergenza e segnaletica di sicurezza.

Nei box e nelle cantine è previsto il punto luce ed una presa di corrente (per il box), da allacciare al quadro elettrico dell'appartamento abbinato sulla base del settore di competenza.

Il piano autorimessa è inoltre dotato di impianto idrico antincendio costituito da idranti a parete UNI 45 e gruppo di mandata VV.F.

## **G - IMPIANTI**

Le dotazioni impiantistiche previste negli alloggi e nell'ufficio comprendono:

- *Impianto ELETTRICO*  
L'impianto elettrico interno dell'appartamento sarà eseguito sotto traccia e gli apparecchi di comando, fruti e placche saranno della ditta VIMAR serie Plana.  
L'impianto sarà completo di quadro di partenza dai contatori, quadro generale alloggio con interruttore automatico magnetotermico differenziale, interruttori, prese, punti luce e l'alimentazione del piano cottura in cucina.  
L'impianto alimenterà l'eventuale box al piano secondo interrato e prevede prese telefoniche nel soggiorno ed in ogni camera da letto.  
L'impianto televisivo sarà costituito da una antenna condominiale e da prese TV nel soggiorno, nella cucina ed in ogni camera da letto.  
Sarà prevista la ricezione satellitare centralizzata in un punto dell'alloggio.  
Nei bagni ciechi sarà realizzato l'impianto di estrazione dell'aria.  
Gli alloggi saranno dotati di apparecchio video-citofonico delle marca COMELIT o similare ad incasso, con apriporta elettrico collegato al portone d'ingresso.
  
- *Impianto IDRICIO SANITARIO e FOGNARIO*  
L'impianto comprenderà la rete di alimentazione e di scarico di bagni e cucina degli alloggi. Saranno compresi gli allacci per lavatrice e lavastoviglie ed una presa d'acqua per esterno. Gli apparecchi sanitari dei bagni saranno della Flaminia o Pozzi Ginori, con sanitari da terra completi di rubinetterie della Zucchetti o Ideal Standard e di cassette di scarico della Geberit a doppio comando. Saranno installate vasche in metacrilato pannellate o zone doccia, di varie dimensioni, con piatto a filo pavimento con lo stesso rivestimento del bagno.  
La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ai satelliti d'utenza.  
Per ogni zona cottura sarà prevista una bocchetta del sistema di ricambio dell'aria e le cucine installate avranno cappe a carboni attivi.  
La rete di scarico sarà costituita da linee di raccolta all'interno dei bagni, cucine e nelle aree esterne, dalle colonne di scarico e ventilazione all'interno di cavedi in muratura, dai collettori orizzontali di raccordo, fino all'allaccio al collettore comunale.
  
- *Impianto RISCALDAMENTO e RAFFRESCAMENTO*  
L'impianto di produzione del calore sarà realizzato attraverso una Centrale Termica con una caldaia a biomassa con potenza di 200Kw utili totali. Tutti gli ambienti saranno climatizzati con ventilconvettori fan-coil posti nel controsoffitto e con termoarredi a parete per i bagni. L'impianto risulterà canalizzato con griglie lineari o complanari alle pareti.

L'impianto di riscaldamento è dimensionato in modo da garantire una temperatura interna di 20°C +/-2°C, con temperatura esterna di progetto di -5°/-6°C, mentre l'impianto di raffrescamento è dimensionato per garantire una temperatura di circa 26°/27°C con temperatura esterna di progetto di 34°C ed una umidità interna del 50% +/- 10%

Tutti i locali degli alloggi saranno dotati di impianto di ventilazione controllata passiva con aerazione e ricambio aria forzato tramite recuperatore di calore posto nel controsoffitto dei disimpegni.

Il particolare sistema impiantistico ed i materiali isolanti adottati per il maggiore contenimento dei consumi energetici, hanno consentito di ottenere per il fabbricato una categoria energetica in classe "A". Tale elevata caratteristica energetica, oltre a valorizzare l'immobile nel tempo consentirà un abbattimento dei costi di esercizio dell'impianto.

- *Impianto ASCENSORE*

L'impianto ascensore all'interno dei quattro corpi scala è stato realizzato a comando elettrico, con sollevamento ad argano appoggiato sulle guide dell'elevatore e motore elettrico delle migliori Ditte. L'impianto prevede l'arresto di emergenza, il riporto al piano, il sistema di allarme, impianto telefonico interno, le luci di emergenza, il controllo sovraccarico. La cabina sarà in lamiera di acciaio inossidabile satinato di colore naturale, pavimento in gomma e porte ad apertura telescopica di dimensioni tali da consentire l'accesso a persone con sedia a ruote.

