

# *RESIDENZA “la Cascinetta”*

**EDIFICIO RESIDENZIALE IN EDILIZIA CONVENZIONATA**

Via della Cascinetta – Località Omate  
Comune di Agrate Brianza (MB)

**DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE**

## Descrizione tecnica

\* \* \* \* \*

L'intervento proposto viene realizzato in Agrate Brianza, località Omate, via della Cascinetta - angolo via Damiano Chiesa.

Si sviluppa su un'area di circa mq. 14.000,00, di cui circa mq. 6.300,00 saranno attrezzati a parco pubblico e parcheggi.

L'edificio sarà classificato in classe energetica "A".

L'intervento è proposto con vincoli di convenzionamento amministrativo che implicano criteri di costruzione ben definiti e costi d'assegnazione predeterminati, ma non pongono alcun vincolo in ordine alla proprietà esclusiva delle unità immobiliari.

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale con annessi spazi e locali di servizio. L'edificio verrà realizzato con schema tipologico in linea, distinto in due parti: una parte ubicata a nord del lotto con forma ad "L" di cinque piani fuori terra; una parte ubicata a sud del lotto con forma lineare di quattro piani fuori terra. Oltre ai piani fuori terra verranno realizzati due piani interrati. I piani fuori terra sono previsti a destinazione residenziale e spazi comuni di socializzazione; i piani interrati sono previsti a destinazione di servizio alle residenze con cantine, autorimesse, locali tecnologici e spazi comuni. La copertura verrà realizzata piana, atta a contenere i pannelli fotovoltaici in forma integrata all'edificio. La distribuzione verticale ai piani è data da n° 7 corpi scala, completi di vano scala e ascensore, che collegano tutti i piani fuori terra ed entrotterra, con esclusione del piano copertura a terrazzo, accessibile solo dai corpi scala "A" e "D". L'accesso carrai ai piani interrati è consentito da rampa a doppio senso di marcia. La distribuzione veicolare interna avviene percorrendo corselli coperti ai singoli piani interrati. A piano terra, all'interno dell'area, non vi è percorrenza carrai, escluso l'accesso alla rampa di collegamento ai piani interrati.

La zona dell'ingresso avrà cancello pedonale a doppio battente con zona protetta con copertura piana, cancello carrai a doppio battente con comando elettrico, zona piazzuola pre-ritiro rifiuti, cancello di collegamento area edificio zona parco pubblico.

Le unità previste sono:

n° 79 unità residenziali,

n° 79 cantine pertinenziali,

n° 118 autorimesse singole,

n° 2 autorimesse doppie,

locali tecnologici di uso comune.

Gli spazi sopra definiti numericamente risultano così distribuiti ai singoli piani.

### **PIANI INTERRATI**

L'accesso ai piani interrati avviene tramite rampa carrai, per l'accessibilità veicolare. L'accessibilità pedonale ai piani interrati, è consentita oltre che attraverso l'utilizzo della rampa carrai, anche dai vani scala di distribuzione ai piani e della scala di sicurezza esterna, ubicata all'interno dell'area a cortile. I piani interrati risultano serviti anche dagli impianti di sollevamento verticale (ascensori).

La distribuzione ai piani avviene tramite corsello veicolare coperto e corridoi pedonali interni di collegamento ai vari locali.

L'aerazione naturale interna avviene captando l'aria esterna attraverso cavedi e prese d'aria a soffitto, protette da griglie pedonali.

Per consentire le ispezioni ai cavedi, verranno poste in opera griglie incernierate in n° 1 ogni cavedio.

La distribuzione degli spazi ai piani risulta la seguente:

### **Secondo piano interrato**

Piano ad uso servizi e autorimesse costituito da:

- n° 2 autorimesse doppie;
- n° 60 autorimesse singole;
- n° 7 locali macchine ascensori;
- n° 11 locali impianti tecnologici.

### **Primo piano interrato**

Piano ad uso servizi e autorimesse costituito da:

- n° 58 autorimesse singole,
- n° 79 cantine pertinenziali;
- n° 7 locali impianti tecnologici;
- n° 1 locale centrale termica;
- n° 1 locale autoclave;
- n° 1 locale immondezzaio.

### **PIANI FUORI TERRA**

L'accesso alle unità residenziali avviene da atri comuni. In tale ambito sono collocati i corpi scala e gli ascensori che collegano direttamente sia i piani inferiori, sia i piani superiori.

L'area esterna è costituita da camminamenti, aree a cortile, giardino pensile e giardino; tutti gli spazi esterni sono condominiali.

Sul lato sud-ovest, in prossimità degli accessi, carraio e pedonale, vi è l'area per la raccolta rifiuti pre-ritiro.

L'accesso agli atri comuni ed ai vani scala avviene con l'utilizzo di camminamenti esterni, diramanti da unico ingresso pedonale posto sul lato sud-ovest dell'area.

Gli atri collegano direttamente sia il fronte anteriore, che il fronte posteriore dell'edificio.

Tutti gli atri a piano terra - rialzato sono accessibili con percorsi a norma per persone diversamente abili, tramite distribuzione in quota, consentite con piccole rampe aventi pendenza massima inferiore all' 8%.

Il collegamento ai piani è garantito anche a persone diversamente abili attraverso l'utilizzo degli ascensori.

La distribuzione degli spazi ai piani risulta la seguente:

### **Piano terra-rialzato**

Piano ad uso esclusivamente residenziale, costituito da n° 17 unità residenziali così distinte:

- n° 8 bilocali con vano cottura, bagno e doppio balcone;
- n° 1 bilocale con cucina, bagno e doppio balcone;
- n° 6 bilocali con cucina, bagno e triplo balcone;
- n° 2 quadrilocali con cucina, doppio bagno e triplo balcone.

### **Piano primo**

Piano ad uso esclusivamente residenziale, costituito da n° 18 unità residenziali così distinte:

- n° 1 monolocale con bagno e balcone;

- n° 6 bilocali con vano cottura, bagno e doppio balcone;
- n° 7 trilocali con cucina, doppio bagno e triplo balcone;
- n° 1 trilocale con cucina, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 trilocale con vano cottura, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 quadrilocale con cucina, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 quadrilocale con cucina, doppio bagno e triplo balcone.

### **Piano secondo**

Piano ad uso esclusivamente residenziale, costituito da n° 18 unità residenziali così distinte:

- n° 1 monolocale con bagno e balcone;
- n° 6 bilocali con vano cottura, bagno e doppio balcone;
- n° 7 trilocali con cucina, doppio bagno e triplo balcone;
- n° 1 trilocale con cucina, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 trilocale con vano cottura, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 quadrilocale con cucina, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 quadrilocale con cucina, doppio bagno e triplo balcone.

### **Piano terzo**

Piano ad uso esclusivamente residenziale, costituito da n° 18 unità residenziali così distinte:

- n° 1 monolocale con bagno e balcone;
- n° 6 bilocali con vano cottura, bagno e doppio balcone;
- n° 7 trilocali con cucina, doppio bagno e triplo balcone;
- n° 1 trilocale con cucina, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 trilocale con vano cottura, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 quadrilocale con cucina, doppio bagno e doppio balcone;
- n° 1 quadrilocale con cucina, doppio bagno e triplo balcone.

### **Piano quarto**

Piano ad uso esclusivamente residenziale, costituito da n° 8 unità residenziali così distinte:

- n° 2 bilocali con vano cottura, bagno e doppio balcone;
- n° 4 trilocali con cucina, doppio bagno e triplo balcone;
- n° 1 quadrilocale con cucina, doppio bagno e doppio balcone.
- n° 1 quadrilocale con cucina, doppio bagno e triplo balcone.

### **Piano copertura**

La copertura sarà piana, accessibile e collegata verticalmente alla base dell'edificio con due corpi scala, scala "A" per il corpo a nord a forma di "L" e scala "D" per il corpo lineare a sud; verranno collocati in copertura i terminali degli impianti tecnologici e degli impianti di esalazione, le torrette di fine corsa degli ascensori ed i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica solare.

Perimetralmente verrà realizzato un parapetto con gronda esterna a sbalzo e prospetto esterno sagomato a disegno.

I bordi perimetrali degli elementi di copertura saranno rivestiti con scossalina in rame.

## **ELEMENTI DESCRITTIVI GENERALI**

### **Edificio**

- tamponamenti esterni coibentati con sistema a doppia camera al piano terra e

a cappotto ai piani superiori;

- facciate esterne in parte con finitura a listelli in agglomerato cementizio pigmentato in massa, tipo faccia a vista o in alternativa con listelli in argilla espansa e in parte con finitura ad intonaco di colore chiaro. Il piano terra verrà realizzato con finitura ad intonaco in rilievo, decorato ad elementi orizzontali;
- davanzali finestre, soglie porte e porte finestre in pietra naturale MEDEA colore grigio venato;
- serramenti in ferro tipo REI 120 per le porte d'accesso ai vani scala, ai corridoi delle cantinole, alla centrale termica e al locale immondezzaio; serramenti in struttura metallica scatolare per le porte dei locali comuni e delle cantinole; porte basculanti in acciaio zincato per le autorimesse con predisposizione per motorizzazione; serramenti in metallo per cantinole, cavedi e vani scale;
- serramenti esterni in legno tipo HemlockK colore castagno, completi di doppio vetro termico con avvolgibili in PVC a rullo comandati elettricamente;
- pavimenti per balconi e terrazzi in piastrelle di gres porcellanato antigelivo a scelta della D.L.;
- gradini scale comuni, pianerottoli e zone di distribuzione ai piani in pietra naturale completate con zoccolo continuo h = 1,20/1,40 m e parapetto realizzato in ferro a disegno semplice con corrimano sagomato;
- parapetti balconi in ferro a disegno semplice con parti cieche in muratura;
- i balconi a cielo libero posti a piano terra e la scala di sicurezza esterna, saranno dotati di un pergolato con struttura realizzata con putrelle in acciaio e ricoperti da una lastra in vetro trasparente antisfondamento 6+6;
- Copertura piana impermeabilizzata e coibentata con pannelli fotovoltaici integrati nell'edificio;
- Impianto ascensore distinto per singola scala con collegamento ai piani interrati e fuori terra;

### **Unità immobiliari residenziali**

- pavimenti interni:
  - \* ingres porcellanato per cucine, soggiorni, disimpegni e camere;
  - \* in ceramica smaltata per bagni;
  - \* in legno di iroko/rovere/kempass in listelli di parquet predefinito tipo tre-strips spess.14 mm, posa dritta a correre per le camere in alternativa alla ceramica;
- rivestimenti cucine/vani cottura in gres porcellanato h media mt 1,60;
- rivestimenti servizi igienici in ceramica smaltata h media mt 2,20;
- impianto di riscaldamento centralizzato del tipo a pannelli radianti a pavimento con controllo autonomo per ogni singola unità immobiliare;
- Predisposizione impianto di condizionamento estivo/invernale e produzione acqua calda sanitaria con tecnologia geotermica;

- impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quota parti comuni, installato sulla copertura piana;
- impianto idro-sanitario con elementi sanitari sospesi colore bianco per tutti i bagni con rubinetterie monocomando cromate;
- impianto elettrico da realizzarsi a norma di legge con sistema modulare ad incasso, frutti tipo biTicino modello light con placca in termopolimero con predisposizione impianto antifurto perimetrale e volumetrico;
- pareti interne intonacate a gesso e/o civile;
- porte interne in legno a battente piano tamburato, rivestite sulle due facce con pannelli in multilaminare con venatura orizzontale tinto chiaro/medio/scuro a poro aperto con maniglie in ottone cromato satinato;
- porta d'ingresso blindata con pannelli di rivestimento in legno impiallicciato su entrambe le facce in essenza pregiata, con faccia esterna preposta pantografata a disegno a scelta della D.L..

### **Cantinole**

- pareti interne in blocchi in cls posati stilati a vista;
- pavimento in piastrelle di gres porcellanato antigelivo;
- porta in struttura metallica scatolare a doppio pannello;
- impianto elettrico da realizzarsi a norma di legge con sistema modulare a incasso e/o a vista, frutti tipo biTicino, collegato al singolo appartamento.

### **Autorimesse**

- pareti interne divisori in blocchi in cls REI 30;
- pareti perimetrali in blocchi in cls REI 90;
- pavimento in battuto di cemento, con finitura superficiale al quarzo sferoidale;
- porte basculanti in acciaio zincato grigliate per consentire l'aerazione con predisposizione per motorizzazione;
- impianto elettrico da realizzarsi a norma di legge con sistema modulare a incasso e/o a vista, frutti tipo biTicino, collegato alle parti comuni.

### **Sistemazione esterna**

- Camminamenti e cortili in pietra di porfido a spacco irregolare completi di corpi illuminanti;
- le zone a giardino di natura condominiale saranno ultimate mediante la sistemazione e modellazione con terra di coltivo, completa di semina a prato, siepe perimetrale, alberi di basso e alto fusto e cespugli;
- l'intera area sarò delimitata da recinzione costituita da muretti in calcestruzzo a vista e soprastante recinzione in ferro;

- l'ingresso carraio sarà munito di cancello completo di apertura motorizzata a comando elettrico;
- l'ingresso principale sarà coperto da una pensilina in cls, cancello a doppio battente semifisso in ferro a comando elettrico collegato ad ogni unità residenziale.

**Nota conclusiva**

La descrizione delle opere sopra elencate potrà subire variazioni su parere tecnico, motivato, della Direzione Lavori, con particolare riferimento alle parti comuni e impiantistiche dell'edificio.

**DESCRIZIONE IMPIANTO ELETTRICO SINGOLA UNITÀ**

\* \* \* \* \*

**Unità tipo**

**Soggiorno/ingresso:**

- n° 1 campanello apriporta con spia luminosa e spazio portanome,
- n° 1 apparecchio videocitofonico colore bianco,
- n° 2 punti luce devianti a soffitto e/o parete,
- n° 1 presa luce comandata,
- n° 6 prese bivalenti,
- n° 1 presa TV,
- n° 1 presa SAT,
- n° 1 predisposizione presa telecom,
- n° 1 cronotermostato ambiente da incasso.

**Cucina/vano cottura:**

- n° 2 punti luce interrotti a soffitto/parete,
- n° 1 punto luce a parete per cappa,
- n° 2 prese bivalenti,
- n° 3 prese unel per frigorifero, forno ed induzione,
- n° 1 presa TV,
- n° 1 prese unel con interruttore bipolare per lavastoviglie.

**Camere:**

- n° 1 punto luce invertito a soffitto o a parete,
- n° 3 prese bivalenti,
- n° 1 presa TV,
- n° 1 predisposizione presa telecom.

**Disimpegno:**

- n° 1 punto luce invertito a soffitto o a parete,
- n° 1 presa bivalente.

**Bagno:**

- n° 1 punto luce interrotto a soffitto,
- n° 1 punto luce interrotto a parete,
- n° 1 presa bivalente,
- n° 1 campanello a tirante con suoneria,
- n° 1 presa bivalente con interruttore bipolare per lavatrice (a scelta in uno dei due bagni),
- n° 1 presa per aspiratore con portata 15 vol/h per bagno cieco.

**Balconi:**

- n° 1 punto luce a parete per esterni (compreso corpo illuminante) comandato da tutti gli accessi,
- n° 1 presa bivalente stagna con portello.

**Box:**

- n° 1 punto luce comandato,
- n° 1 presa bivalente,
- predisposizione motorizzazione basculante.

**Cantinola:**

- n° 1 punto luce comandato,
- n° 1 presa bivalente.

**Tutte le unità saranno dotate di:**

- motorizzazione avvolgibili;
- predisposizione contatto porta primo ingresso, finestre/porte finestre;
- predisposizione sensore volumetrico, tastiera antintrusione e sirena.