

COMUNE DI TRESORE CREMASCO

CREMONA

Via Alchina

RESIDENCE

“LA FILANDA”

GREENHOUSE Immobiliare S.r.l.

STUDIO ARCH. BONETTI FRANCESCO

Via Piacenza 15 - Crema (Cr)

Tel. 0373 227952

Fax 0373 82426

e-mail studiobonetti@alice.it

Caratteristiche di pregio del Residence

Il Residence “ LA FILANDA “ è allocato a Sud-Est del nucleo urbano del Comune di Trescore Cremasco paese di circa 3.000 abitanti che con la vicinanza di altri due Comuni contermini quali:

- Cremosano di circa 1.500 abitanti,
- Casaletto Vaprio di quasi 1.800 abitanti,

costituisce un borgo di oltre 6.000 abitanti.

La vicinissima Città di Crema è collegata alla residenza anche da mezzi pubblici e da una comoda ciclabile.

Con i suoi 34.000 abitanti la cittadina e il suo prezioso centro storico costituiscono una piacevole attrazione.

Qui si trovano anche tutti i più moderni servizi quali Centri Commerciali, Multisale, Centri Sportivi, Centri Natatori, Centri Sociali, Culturali, Giardini Pubblici e altro ancora.

Lontana dalle problematiche sociali e ambientali dei grandi centri, Crema è un' oasi di pace, con giardini lussureggianti, una caratteristica architettura del centro storico e Piazza Duomo, vero salotto della città.

Il Residence La Filanda propone il massimo in fatto di benessere, sicurezza e comfort abitativo, offrendo qualità estetica e progettuale, livelli di finitura e ricercatezze architettoniche difficilmente riscontrabili sul mercato, che ne fanno un intervento signorile di **classe A**.

Residence LA FILANDA : una questione di stile.

Innovazione tecnologica

Le recenti normative in materia di **risparmio energetico e di isolamento acustico**, hanno portato alla realizzazione di costruzioni più rispettose dell'ambiente e del comfort abitativo, grazie all'introduzione di nuove tecnologie e materiali.

In relazione a ciò, per fare un buon lavoro, occorre valutare le scelte più opportune e vantaggiose al fine di creare un quadro omogeneo tra i diversi dispositivi legislativi e le esigenze dell'utenza finale ed è proprio in questa direzione che, durante le scelte progettuali e costruttive di quest'intervento, si è profuso il nostro impegno.

Particolare attenzione è stata infatti rivolta alle recenti normative in materia di :

Legge antisismica, le nuove costruzioni verranno realizzate con sistema costruttivo tradizionale con struttura in c.a. antisismica di grado IV NTC –DM 14.01.2008

Isolamento termico ed acustico e più precisamente:

DRG 5018 DEL 26.06.2007, disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia.

D.L 19 AGOSTO 2005 N. 192, coordinato con il **D.L 29 dicembre 2006 n. 311** in attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia

UNI EN 1264 – 1/2/3/4 – Riscaldamento a pavimento – Impianti e componenti.

D.P.C.M 05.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici.

1) STRUTTURE PORTANTI

- a) Le **fondazioni**, i **pilastr**i e le **travi** saranno in calcestruzzo armato progettate secondo il disposto della legge antisismica;
- b) I **muri perimetrali** del piano terra e primo, previa formazione del taglio isolante con guaina bituminosa, saranno eseguiti in blocchi di laterizio porizzato tipo ad incastro spessore cm. 25;
- c) **Isolamento termico delle facciate**, a cappotto tipo STO THERM SISTEMA K della ditta STO o similari spessore cm. 14, con rete STO ARMAT CLASSIC. rivestimento di finitura in resina silossanica permeabile stoslco k, nei colori scelti dal progettista;
- d) Le **partizioni orizzontali (solai)** saranno in pannelli in latero cemento con caldana superiore in calcestruzzo.

2) COPERTURA

- a) Le **falde del tetto** saranno realizzate con struttura in legno abete bilama finito con imprimitura bianca;
- b) Le **gronde** saranno realizzate con travetti in legno abete bilama e assito pannello tecnico sp. cm 1,5, telo impermeabile, feltro antirumore;
- c) Il **pacchetto di copertura** sarà realizzato con assito in abete piallato sp. mm. 21 trattato con imprimitura bianca, 1° telo impermeabile traspirante, triplo strato di isolante in fibra di legno sp. totale cm. 12 (4+4+4) con interposti listoni da cm 5 x 4, doppio strato di polistirene estruso sp. totale cm. 10 (5+5) con intraposti listoni da cm. 5 x 4, 2° telo impermeabile, pannello di chiusura con pannello tecnico sp. cm. 1,5; 3° telo impermeabile, feltro antirumore;
- d) **Manto** in alluminio preverniciato grecato spesso 10/10 Ral 7012;
- e) **Canali di gronda, pluviali, scossaline, converse, sottogronda e pareti verticali** realizzate in alluminio preverniciato spessore mm. 10/10 opportunamente sagomati secondo le prescrizioni del progettista in opera complete di ogni accessorio;
- f) **Linea vita** a passo d'uomo certificata secondo le norme vigenti;

3) VESPAI

- a) Il **vespaio** sotto i locali di abitazione sarà areato, costituito da elementi in materiale plastico (igloo) poggianti su massetto in cls e completi di cappa soprastante in cls armata;
- b) Il **vespaio** sotto i box sarà areato, costituito da elementi in materiale plastico (igloo) poggianti su massetto in cls e completi di cappa soprastante in cls armata;

4) PARETI INTERNE

- a) I **divisori** interni di ogni villa saranno eseguiti in tavolato di laterizio da cm. 8 al piano terra e cm. 12 al piano primo.

5) FACCIATE

- a) Realizzazione di **parapetti** in ferro sui balconi secondo i particolari costruttivi forniti dal progettista ;
- b) **Davanzali, soglie e copertine** realizzati in beola grigia con sagome come da particolari costruttivi forniti dal progettista;
- c) I **serramenti delle finestre e porte finestre** sono certificati da idoneo laboratorio abilitato secondo le seguenti normative:
 - **Permeabilità dell'aria:** CALSSE C4 ;
 - **Tenuta all'acqua:** CLASSE 9 A;
 - **Resistenza al vento:** CLASSE C5;
 - **Fattore di trasmittanza termica unitaria k:** COEFFICIENTE DI TRASMITANZA TERMICA U_r in $W/(mK)$: 1,8

I serramenti sono realizzati in legno di pino lamellare sezione mm. 66 x 86 per anta apribile e mm 66 x 68 telaio fisso con finitura laccata complete di zanzariere, con adeguata ferramenta di portata e di chiusura in ferro ottonato o bronzato, completi di guarnizioni in neoprene intercambiabili, coprifili di raccordo alle murature in legno aventi la stessa finitura del serramento.

Il **vetro** sarà del tipo vetrocamera isolante bassoemissivo, composta da lastre di cristallo tra loro unite al perimetro mediante un profilo di alluminio anodizzato efficacemente sigillato alle lastre e tra di esse delimitate un'intercapedine satura di argon, spessore e caratteristiche delle lastre calcolate in riferimento al modello del serramento ed al tipo (finestra o portafinestra), sempre seguendo le disposizioni della normativa suddetta.

Le **maniglie** saranno in ottone satinato tipo MILENA o altre a scelta del progettista.

- d) Le **tapparelle** saranno del tipo avvolgibile ad impacchettamento in alluminio preverniciato complete di motorizzazione e cassonetto coibentato, del tipo a scomparsa ditta ALPAC.

6) BALCONI

- a) La **pavimentazione dei balconi** sarà in gres porcellanato posato su sottofondo in sabbia e cemento previa realizzazione di impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

6.1) TERRAZZO

- b) La **pavimentazione del terrazzo** sarà realizzata in pavimento galleggiante con supporti semplici in PVC portante il pavimento in marmette formato 40 x 40 di conglomerato cementizio con superficie in lavato di ciotolo fine nei vari colori standard, previa realizzazione di impermeabilizzazione con guaina bituminosa poggiante su massetto in cls formante le pendenze agli scarichi. Sottostante verrà realizzato isolamento termico GEMATHERM spessore cm. 4.

7) FINITURE INTERNE

7.1) FINITURE INTERNE DEI BOX

- a) Le **pareti** saranno realizzate in blocchi di laterizio porizzato sp. cm. 25 intonacati al civile;
- b) Il **pavimento dei box** sarà eseguito in ceramica monocottura formato 30 x 30 (2° scelta) posata su sottofondo in sabbia e cemento;
- c) La **porta basculante autobilanciata** in lamiera di acciaio nervato rivestita con pannelli in legno pantografati, dotata di serratura di sicurezza, maniglia, griglie di aerazione e azionamento elettrico con telecomando;
- d) **Punto luce e presa f.e.m.**

7.2) OPERE DI FINITURA INTERNE RELATIVE A TUTTI I LOCALI DELLE VILLE CON ESCLUSIONE DEI SERVIZI IGIENICI.

- a) **Strato isolante termico** costituito da pannello in polistirene estruso sp. cm. 10 posato su sottofondo alleggerito a rasatura impianti da eseguirsi sul vespaio del piano terra.
- b) Esecuzione di **isolamento acustico** dei pavimenti del piano 1° con telo in gomma posata su sottofondo alleggerito a rasatura impianti;
- c) Esecuzione di **rasatura a gesso** tipo “pronto” per i plafoni e pareti di tutti i locali con esclusione dei bagni e delle cucine; (escluse tinteggiature);
- d) Esecuzione di **intonaco** al civile di plafoni e le pareti non rivestite dei bagni e delle cucine; (escluse tinteggiature);
- e) **Pavimento** eseguito in opera su sottofondo in sabbia e cemento nelle seguenti alternative:
 - 1. **Zona giorno (ingresso - soggiorno - cucina - disimpegno e lavanderia)**
 - Gres porcellanato in piastrelle formato cm. 40 x 40;
 - 2. **Zona notte (camere da letto e disimpegno)**
 - Parquet a listelli di legno di Rovere, Iroko, Merbau dim. cm. 30/40 x cm 50 x mm10.

- f) **Zoccolini** in legno duro laccato bianco h. cm. 8 fissato con colla o chiodi;
- g) **Porte interne** tamburate cieche lisce laccate bianche, complete di coprifili ad incastro, adeguata ferramenta di portata e di chiusura, maniglie in ottone cromato tipo "Milena" o similari, serratura tipo Patent;
- h) **Portoncino d'ingresso** blindato con rivestimento in legno laccato, dotato di punti di chiusura ai lati ed in alto, serratura antitrapano e rostri antiscardino sul lato cerniere, pomolo e maniglia in ottone cromato;
- i) **Scale d'accesso** al piano primo eseguite con struttura portante in ferro nelle forme come da progetto esecutivo, pedate sp. cm. 4 rivestite sulle due facce con listelli di rovere, iroko, merbau in legno Struttura portante e parapetto di protezione in ferro verniciato con fondo una mano antiruggine e due mani di smalto (ferro micaceo),

7.3) OPERE DI FINITURA RELATIVE AI LOCALI ADIBITI A SERVIZI IGIENICI.

- a) **Pavimento** realizzato in ceramica con piastrelle dimensioni di circa cm. 15 x 15, 20 x 20 o 20 x 30;
- b) **Rivestimento** delle pareti altezza cm. 200 eseguito in ceramica con piastrelle dimensioni di circa cm. 15 x 15, 20 x 20, o 25 x 40.

8) FOGNATURE E CANNE FUMARIE

- a) **Colonne di scarico** dei servizi igienici realizzate in polipropilene insonorizzato a tre strati con innesto a bicchiere, complete di guaina isolante in polietilene espanso a cellule chiuse;
- b) **Collettori orizzontali** interrati eseguiti in p.v.c. serie pesante del diametro adeguato a soddisfare le utenze previste nel progetto architettonico completi di ispezioni;
- c) **Canna fumaria** per camino in acciaio inox coibentata. **Camino** in copertura eseguito secondo i particolari di progetto.

9) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato a pavimento radiante, secondo i più moderni sistemi costruttivi ed in ottemperanza alle norme UNI EN 1264 - 1/2/3/4 riscaldamento a pavimento, impianti e componenti.

Il gruppo generatore, cui farà capo l'impianto per il funzionamento invernale ed estivo sarà costituito da pompa di calore marca ROTEX DAIKIN completa di accumulatore esterno da 500 l a tripla serpentina, gruppo pompe, collettori solari con superficie captante di 2,36 mq.

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato a pavimento mediante la posa di pannello isolante preformato in polistirene espanso, tubi in polietilene reticolato ad alta densità \varnothing 20 mm. e superiore massetto in cls con rete elettrosaldata.

Collettori modulari in ottone completi di testine elettrotermiche marca RDZ.

Nei locali servizi igienici, verrà installato un termoarredo bianco marca IRSAP.

10) IMPIANTO DI RICAMBIO ARIA

In ogni villa verrà installato un apparecchio per la ventilazione meccanica dei locali dotato di recuperatore di calore entalpico ad alta efficienza, completo di tubazioni flessibili e bocchette di mandata e ripresa.

11) IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto di raffrescamento sarà realizzato con ventil convettori da posizionare nel soggiorno, nella cucina e nella camera, collegati con apposita rete alla pompa di calore.

11.1) IMPIANTO FOTOVOLTAICO/SOLARE DA 1,11 KW.

L'impianto fotovoltaico/solare SCHUCO MONOCRISTALLINO 185 wp
(n. 6 pannelli) kw 1,11

12) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico sanitario sarà realizzato mediante tubazioni sottotraccia in polipropilene vestolen FusioTherm-Coestherm.

L'impianto di ogni unità immobiliare sarà dotato di attacchi per futura installazione di apparecchio depuratore.

In particolare si prevedono le seguenti dotazioni:

a) Cucine

- Presa di alimentazione acqua calda e fredda e scarico per lavello; (questo escluso)
- Presa di alimentazione acqua fredda e scarico per lavastoviglie.

b) Bagno padronale primo piano

Sanitari mod. 21 - Ideal Standard colore bianco, rubinetteria monocomando cromata mod. ACTIVE - Ideal Standard e più precisamente per ogni cellula si prevedono:

- n° 1 lavabi da incasso (solo attacco);
- n°1 wc sospeso completo di sedile con cassetta da incasso;
- n°1 bidet sospeso;
- n°1 vasca in acrilico colore bianco;

c) Bagno di servizio al piano primo

Sanitari mod. 21 - Ideal Standard colore bianco, rubinetteria monocomando cromata mod. ACTIVE - Ideal Standard e più precisamente per ogni cellula si prevedono:

- n° 1 lavabi da incasso o semincasso (solo attacco);
- n°1 wc sospeso completo di sedile con cassetta da incasso;
- n°1 bidet sospeso;
- n°1 piatto doccia in porcellana bianca da cm. 120 x 80.

d) Bagno di servizio al piano terra

Sanitari mod. Esedra Ideal Standard colore bianco, rubinetteria monocomando cromata mod. CERAPLAN - Ideal Standard e più precisamente per ogni servizio si prevedono:

- n° 1 lavabo;
- n°1 wc completo di sedile con cassetta da incasso;
- n°1 bidet;

e) Lavanderia

- Lavatoio in materiale plastico completo di mobile mod. JOLLY WASH COLAVENE, rubinetteria monocomando cromata mod. CERAPLAN - Ideal Standard;
- Presa acqua fredda e scarico lavatrice.

13) IMPIANTO ELETTRICO – ALLARME - T.V.

Impianto Domotico Biticino Axolute con placca in avorio liquid. (colori a scelta nella campionature).

Realizzazione degli impianti elettrici (con esclusione dei corpi illuminanti), telefonici in conformità alle norme vigenti e più precisamente:

- Rete di F.e.m. e di luce, con appositi contatori per i servizi generali;
- Reti di alimentazione di ogni villa;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto di videocitofono con apri cancellino su Via Alchina;
- Predisposizione per l'impianto telefonico;
- Impianto TV.
- Predisposizione tubazioni interne ed esterne per impianto di allarme con punto di comando.

I contatori verranno posizionati in luogo da concordare con gli Enti competenti; ovvero in nicchie esterne munite di chiusura di sicurezza nella quantità necessarie.

Quadretti di sezionamento e di servizio posti in ogni unità completi di interruttori salvavita e valvole sezionatrici automatiche.

Apparecchi di comando e di utilizzo serie Biticino Axolute con placca avorio liquid.

13.1) DOTAZIONE IMPIANTI PER OGNI VILLA.

Dotazione Locale ingresso

- Punto luce a parete o soffitto (n.2)
- Punto comando luce(n.3)
- Punto presa 10/16 A bipasso (n.2)

Dotazione del locale lavanderia – centrale termica -condizionamento

- Punto luce a parete o soffitto (n.1)
- Punto comando luci (n.1)
- Punto presa Shuco + int. Bipolare lavatrice (n. 1)
- Punto presa Shuco + int. Bipolare asciugatrice (n. 1)
- Punto presa 10/16 A bipasso (n.2)
- Punto termostato T-Touch (n.1)

Dotazione del locale Autorimessa

- Punti luci a soffitto (n.2)
- Punto comando luce (n 2)
- Punto presa 10/16 A bipasso (n.2)

Dotazione del locale disimpegno

- Punti luci a soffitto (n.1)
- Punto comando luce (n.3)
- Punto presa 10/16 A bipasso (n.1)

Dotazioni dei locali soggiorno – pranzo

- Predisposizione Touch Screen e scenari (n.1)
- Punti luci a parete (n.3)
- Punto comando luce (n.9)
- Punto presa TV (n.2)
- Punto presa SAT (n.1)
- Punto presa 10 A (n.4)
- Punto presa telefonica tipo RJ 11 (n.3)
- Punto presa 10/16 A bipasso (n.3)
- Punto termostato T-Touch (n.1)
- Suoneria tiranti (n.1)

Dotazioni dei locali cucina

Punto luce centro (n. 2)

Punto comando luce (n.2)

Punto presa Shuco (n. 3)

Punto presa 10 A (n. 3)

Punto presa 10/16 A bipasso (n.3)

Punto predisposizione rilevazione fughe gas – metano (n.1)

Punto presa TV (n.1)

Punto presa telefonica tipo RJ 11(n.1)

Punto termostato T-Touch (n.1)

Dotazioni del vano scale

Punti luci a soffitto (n.2)

Punto comando luce (n.2)

Dotazioni del locale bagno terra

Punto luce a soffitto (n. 1)

Punto comando luce (n.1)

Punto presa 10 A (n. 1)

Dotazione del locale disimpegno notte

Punti luci a parete o soffitto (n. 3)

Punto comando luce (n.5)

Punto presa 10 A (n. 3)

Dotazioni del locale bagno primo piano doccia

Punto luce a centro (n. 1)

Punto comando luce (n.1)

Punto luce specchio (n.1)

Punto comando luce specchio (n.1)

Punto presa 10 A specchio (n. 2)

Punto pulsante a tirante doccia (n.1)

Punto termostato T-Touch (n.1)

Dotazioni del locale bagno padronale

Punto luce centro (n. 1)

Punto comando luce (n.1)

Punto luce specchio (n.1)

Punto comando luce specchio (n. 1)

Punto presa 10 A specchio (n. 2)

Punto pulsante a tirante vasca (n.1)

Punto termostato T-Touch (n.1)

Dotazioni del locale camera matrimoniale

- Punto luce a parete (n. 2)
- Punto comando luce (n.3)
- Punto presa 10 A (n. 5)
- Punto presa TV (n. 1)
- Punto presa telefono (n.2)
- Punto termostato T-Touch (n.1)

Dotazioni del locale camera figli piccola

- Punto luce a soffitto (n. 1)
- Punto comando luce (n.2)
- Punto presa 10 A (n. 5)
- Punto presa TV (n. 1)
- Punto presa telefono (n.2)
- Punto termostato T-Touch (n.1)

Dotazioni del locale camera figli grande

- Punto luce a soffitto (n. 1)
- Punto comando luce (n.2)
- Punto presa 10 A (n. 5)
- Punto presa TV (n. 1)
- Punto presa telefono (n.2)
- Punto presa T-Touch (n.1)

14) SISTEMAZIONI ESTERNE

Le sistemazioni esterne previste fanno riferimento al progetto architettonico ed in particolare si prevede:

- a) Le **pavimentazioni di marciapiedi e vialetti** pedonali verranno eseguite con massetti di cls colorati posati su battuto in cls armato e su sabbia.
 - Le pavimentazioni delle strade private interne al quartiere saranno eseguite in tout-venant bitumato sp. cm. 8, tappeto d'usura sp. cm. 3 su sottofondo in mista naturale di cava;
- b) **Illuminazione della strada privata interna al Residence** sarà realizzata a scelta dalla D.L; dotata di impianto di illuminazione completo di corpi illuminanti con accensione e spegnimento automatici Q4W
- c) Formazione del **giardino** con riempimento di terra di coltivo idonea per la semina del tappeto erboso (escluso semina del tappeto erboso e le nuove piantumazioni).
- d) **Recinzione del lotto.**
La proprietà verrà recintata sul perimetro esterno del complesso con muretto in cemento h. 40 cm. con sovrastante recinzione in ferro a disegno semplice a scelta del progettista e/o con rete e paletti plastificati h. cm. 100.
- e) **Cancelli e cancellini.**
In ogni unità immobiliare verrà posto in opera un cancello carraio scorrevole in ferro a disegno semplice con predisposizione alla motorizzazione (questa esclusa). Cancellino in ferro con serratura elettrica a disegno semplice a scelta del progettista.
- f) **Le recinzioni dei divisori** delle unità immobiliari saranno eseguite con siepi di lauro cedro h. cm. 100 con interposta rete e paletti metallici plastificati.

N.B.: Per quanto riguarda qualsiasi variante architettonica anche sostanziale oltre ai materiali di rifinitura esterna ed interna, in relazione alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Trescore Cremasco, la proprietà di riserva di variare o sostituire a Suo giudizio insindacabile quanto previsto nelle concessioni edilizie di cui sopra e in questa descrizione lavori con materiali e soluzioni che riterrà opportuni, onde ottenere migliori risultati sia estetici che funzionali, senza che l'acquirente possa sollevare, per quanto sopra, eccezione alcuna.