

PROGETTO PRELIMINARE

**DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA IN VIA MACALLE' 41 SEREGNO**

03.DESCRIZIONE DEI LAVORI E REQUISITI PRESTAZIONALI

gruppo di progettazione

COMUNE DI SEREGNO

AREA QUALITA' URBANA E INFRASTRUTTURE

Via XXIV Maggio - Seregno, MB

Il dirigente di Settore

ing. Franco Greco

i progettisti

arch. Virginio Somaschini

geom. Antonio Tromboni

il rup

ing. Franco Greco

firma autografa su originale

Seregno, dicembre 2015

indice

- Premessa

DESCRIZIONE DEI LAVORI e REQUISITI PRESTAZIONALI

- OPERE PROVVISORIALI
- SCAVI E REINTERRI
- OPERE STRUTTURALI - OPERE IN CEMENTO ARMATO
- PARTIZIONI VERTICALI, MURATURE E TAVOLATI
- INTONACI ESTERNI E INTERNI E FINITURE DI FACCIATA
- MASSETTI E SOTTOFONDI
- CONTROSOFFITTI
- COPERTURA
- IMPERMEABILIZZAZIONI
- ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI
- REQUISITI PRESTAZIONALI DI EFFICIENZA ENERGETICA
- REQUISITI ACUSTICI PASSIVI
- OPERE IN PIETRA NATURALE
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- PITTURAZIONI INTERNE
- SERRAMENTI
- SISTEMAZIONI ESTERNE
- VARIE
- IMPIANTI IDROTERMOSANITARI
- IMPIANTI ELETTRICI

PREMESSA

Il presente documento descrittivo prestazionale redatto a livello di preliminare riguarda le opere da eseguire per la realizzazione di due fabbricati residenziali a 5 piani abitabili fuori terra oltre piano interrato.

Sono comprese nel progetto tutte le lavorazioni, gli apprestamenti, le opere provvisoriale e le forniture che, seppure non espressamente indicate, si rendono necessarie per dare l'opera completa, agibile e perfettamente funzionante in conformità con la normativa vigente in materia.

Il progetto consiste nella ricostruzione di due nuovi fabbricati residenziali, completi di parcheggi al piano interrato, sistemazioni aree esterne e recinzioni.

La demolizione del fabbricato esistente è oggetto di separata e distinta procedura e pertanto non compresa nel presente appalto

L'obiettivo posto dall'Amministrazione nella realizzazione della nuova costruzione è quello di realizzare un edificio funzionale alla destinazione d'uso ed energeticamente efficiente sin dal progetto. Si dovranno pertanto adottare già in fase di progettazione tutti quegli accorgimenti necessari che consentano di raggiungere tale obiettivo.

Le superfici degli alloggi dovranno avvicinarsi il più possibile per eccesso a quelle di cui alla tabella riportata al comma 9 dell'art. 13 del Regolamento regionale 1/2004 e ss.mm.ii.

La parte interrata del fabbricato verrà realizzata in cemento armato gettata in opera e/o prefabbricata, mentre per la struttura fuori terra potrà essere del tipo misto, parte in cemento armato parte in legno.

Per il riscaldamento del fabbricato si farà ricorso al teleriscaldamento cittadino, mentre all'interno degli alloggi il riscaldamento verrà realizzato preferibilmente mediante pannelli radianti a pavimento. Particolare attenzione verrà posta nella coibentazione di tutto l'involucro esterno, e delle solette a contatto con la zona interrata.

DESCRIZIONE DEI LAVORI E REQUISITI PRESTAZIONALI

OPERE PROVVISORIALI

Formano oggetto dell'appalto tutte le opere provvisoriale e di installazione del cantiere quali ad esempio:

- allacciamento alle reti di alimentazione e impianti dedicati al cantiere;
- nolo di apparecchi di sollevamento;
- realizzazione dei ponteggi di servizio completi: piani di lavoro, parapetti, reti di protezione, mantovana parasassi, ecc.;
- recinzione temporanea dell'area di cantiere;
- nolo di baracche per spogliatoi, servizi, mensa, uffici e depositi;
- affissione di cartellonistica di avviso, divieto e prescrizione secondo la vigente normativa;
- predisposizione delle opere provvisoriale, definitive e provvisorie, previste dal Piano di sicurezza e coordinamento;
- disponibilità di manodopera per il presidio delle situazioni critiche;
- eventuale esecuzione frazionata delle opere con spostamento delle installazioni provvisoriale di competenza,
- rimozione degli approntamenti, ripristino dello stato dei luoghi e pulizia al termine degli interventi
- opere necessarie alla salvaguardia dei manufatti pubblici e privati esistenti al contorno
- tutte le opere murarie e impiantistiche per consentire l'allacciamento del cantiere e dei nuovi fabbricati alle utenze energetiche, all'acqua potabile e alla pubblica fognatura ad esclusione di quelle di competenza esclusiva degli enti erogatori

SCAVI E REINTERRI

Dovranno essere compiuti tutti gli scavi, reinterrimenti e movimenti terra da eseguirsi a macchina in parte a mano, necessari e funzionali alla perfetta esecuzione dei lavori nel rispetto delle procedure di cui al piano scavi.

OPERE STRUTTURALI e OPERE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le opere strutturali saranno progettate da un tecnico abilitato e in conformità ai requisiti tecnici e prestazionali di legge. Per quanto riguarda le opere strutturali la seguente descrizione si intende puramente sommaria

Sottofondazioni

Dovrà essere eseguito un getto di calcestruzzo in corrispondenza di tutte le opere di fondazione.

Fondazioni, strutture in elevazione, solai e partizioni orizzontali

La struttura del corpo di fabbrica dell'edificio sarà costituita principalmente da fondazioni, muri in elevazione, pilastri e travi in cemento armato. In particolare per le opere strutturali al piano interrato dovranno essere messe in atto tutte le attività, le procedure e le lavorazioni necessarie alla salvaguardia dei manufatti edilizi privati e pubblici esistenti e adiacenti al perimetro oggetto d'appalto (per esempio : palificazioni, sottomurazioni, ecc...). Le opere in cemento armato potranno essere sia gettate in opera che prefabbricate a seconda della proposta progettuale formulata

dall'appaltatore in sede di progetto definitivo.

Solai e partizioni orizzontali

I solai potranno essere tipo predalle per il primo livello, in laterocemento o in legno per i successivi per i successivi.

PARTIZIONI VERTICALI, MURATURE E TAVOLATI

Piano interrato: qualora non realizzate in cemento armato le murature al piano interrato saranno in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso stilati a vista, con adeguata resistenza al fuoco a seconda delle destinazioni d'uso. Le pareti interne del vano scala, atrio e disimpegni saranno complete di intonaco al civile.

Piani superiori fuori terra: i tramezzi delle unità abitative potranno essere realizzati con pareti a secco di adeguata resistenza, opportunamente coibentati sia dal punto di vista termico che acustico.

I tamponamenti perimetrali esterni (involucro esterno) saranno realizzati con sistema a secco accuratamente progettati preventivamente al fine di integrare impianti serramenti isolamenti e risolvere ogni problema legato ai ponti termici. Le pareti potranno essere indicativamente realizzate con pennellature in fibrogesso a doppia lastra, isolamento in cellulosa insufflata a tutto spessore, montanti lignei, pannelli cementizi, isolamenti a cappotto con fibra di legno, sigillature e ogni accessorio per dare l'opera compiuta.

Tale sistema a secco dovrà integrarsi con l'impiantistica e con il sistema dei serramenti esterni.

INTONACI

Intonaci esterni e finiture di facciata

Su tutte le superfici esterne di facciata, orizzontali e verticali, dovrà preferibilmente essere applicato l'isolamento "a cappotto". Successivamente all'applicazione dei pannelli isolanti, sarà realizzata sull'involucro esterno triplice stesura di idonea rasatura, la prima armata con rete in fibra di vetro. L'ultima mano sarà colorata in pasta e costituirà la finitura definitiva.

Intonaci interni

Tutte le pareti e i plafoni dovranno essere di finitura adeguata per la civile abitazione. Negli ambienti con possibile presenza di alti livelli umidità dell'aria (servizi e angolo cottura) l'intonaco dovrà essere adeguato a tali condizioni ambientali

MASSETTI E SOTTOFONDI

Dovranno essere realizzati tutti i massetti necessari e nell'adeguato spessore, sia a protezione delle coibentazioni, che per la formazione di pendenze, che per l'annegamento degli impianti tecnologici e per la posa del pavimento.

Inoltre dovranno essere realizzati massetti di adeguato spessore in corrispondenza delle zone da pavimentare all'esterno.

CONTROSOFFITTI

Qualora opportuno si provvederà con la realizzazione di controsoffitti in cartongesso, se necessario ispezionabili o di adeguata resistenza al fuoco

COPERTURA

La copertura di tipo a falda inclinata sarà realizzata con solette tipo Xlam o similare, impermeabilizzata preferibilmente con manto a lastre metalliche. L'ultimo piano abitabile potrà essere realizzato direttamente sotto il solaio.

Nel caso di presenza di legno potrà essere a vista nelle parti interne, mentre in quelle esterne (vedi gronde) dovrà essere opportunamente ricoperto con sistemi a secco e reso pertanto impercettibile.

Dovranno essere previste tutte le lattonerie necessarie: copertine a protezione del muro di coronamento, scossaline, ecc..

La copertura sarà provvista di adeguato sistema di scarico delle acque meteoriche.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutti le opere strutturali e le murature controterra dovranno essere impermeabilizzate e protette.

Tutti gli aggetti orizzontali esterni dovranno essere impermeabilizzati .

Inoltre, prima della posa dei pavimenti e dei rivestimenti in tutti i locali interni in cui sono presenti le docce, dovrà essere realizzato un idonea impermeabilizzazione mediante l'applicazione, in due riprese, di prodotto specifico impermeabilizzante, tipo "Mapelastic".

ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

Tutti i componenti edilizi dovranno essere progettati e realizzati prevedendo la fornitura e posa in opera materiali isolanti con caratteristiche tecniche e prestazionali tali da garantire il corretto isolamento termico e acustico del fabbricato nel suo complesso e del singolo componente edilizio, ai sensi delle normative vigenti in materia.

In particolare l'immobile dovrà ricadere obbligatoriamente in classe A relativamente ai requisiti di efficienza energetica, secondo i parametri di calcolo determinati dalla Regione Lombardia relativi agli edifici di nuova costruzione, vigenti alla data di pubblicazione del bando relativo al presente appalto.

Pertanto tutti i valori dimensionali deducibili dal progetto preliminare si intendono indicativi e suscettibili di modifica a seguito delle verifiche conseguenti allo sviluppo dei progetti definitivo ed esecutivo.

I requisiti acustici passivi, per tutte le componenti edilizie, sono quelli prescrittivi indicati nel D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 e s.m.i. Pertanto tutti i valori dimensionali deducibili dal progetto preliminare si intendono indicativi e suscettibili di modifica a seguito delle verifiche conseguenti allo sviluppo dei progetti definitivo ed esecutivo.

OPERE IN PIETRA NATURALE

I davanzali di finestra, le soglie delle porte esterne, le copertine dei parapetti e muri, dovranno essere realizzate in pietra naturale (granito o marmo) spessore minimo cm 4 (tre per le soglie), finitura fiammata o spazzolata sulle superfici a vista.

Tutti i vani scala comune e atri comuni dovranno essere realizzate in pietra naturale (granito o marmo) spessori adeguati,

finitura fiammata o spazzolata sulle superfici a vista esterne e levigata lucida su quelle interne, compreso zoccolino.

Anche gli ingressi pedonali delle unità immobiliari saranno completi di spalle e cappello in realizzate in pietra naturale (granito o marmo)

Saranno da impiegare tendenzialmente pietre locali sulle tonalità di grigio

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti gli ambienti dovranno essere pavimentati preferibilmente con piastrelle di grès fine porcellanato, di prima scelta e di primaria marca, spessore minimo 10 mm, incollate su idoneo sottofondo, con colori a scelta della d.l., zoccolino in legno nelle unità immobiliare, coordinato in gres sui balconi e terrazze.

Tutti le pareti dei servizi dovranno essere rivestiti con piastrelle in ceramica di prima scelta e di primaria marca, altezza minima ml 2,20 del tipo a tinta unica uniforme con colori a scelta della d.l., pezzi speciali agli angoli.

PITTURAZIONI INTERNE

Tutti gli ambienti interni dovranno essere tinteggiati a finire con idropittura traspirante, compreso cantine e locali tecnici, escluso autorimessa. In aggiunta, per tutte le parti comuni condominiali verrà impiegata una tinteggiatura lavabile con smalto all'acqua per una altezza minima di cm.160, ad esclusione del piano interrato, dove però è compreso il trattamento del vano scala e dei disimpegni.

Tutte le pareti interne delle unità abitative, per le porzioni di angolo cottura, dovranno essere verniciate con pittura lavabile a smalto all'acqua per un'altezza di ml 2,20.

Prima delle pitturazioni si dovrà procedere alla preparazione di tutte le superfici mediante stuccatura, carteggiatura e applicazione di una mano di isolante.

SERRAMENTI

Serramenti esterni

Tutti i serramenti dovranno essere realizzati a taglio termico con vetro camera, con caratteristiche prestazionali atte a garantire l'isolamento termico e acustico previsto dalle normative e richiesto dalla stazione appaltante.

I serramenti degli alloggi (finestre e porte finestra) saranno preferibilmente in PVC, con sistemi oscuranti esterni preferibilmente in alluminio preverniciato

Serramenti interni

Piano interrato: saranno di tipo metallico tamburato preverniciato. Negli ambienti dove richiesto avranno adeguata resistenza al fuoco.

Piani superiori: le porte interne degli alloggi saranno in legno tamburato, con finitura laccata, complete di imbotti, ed ogni accessorio, ferramente in alluminio anodizzato satinato.

Le porte di ingresso degli alloggi saranno di tipo blindato con finitura laccata, complete di imbotti ed ogni accessorio, ferramente in alluminio anodizzato satinato.

SISTEMAZIONI ESTERNE

La pavimentazione esterna dovrà essere realizzata in pietra naturale grigia (granito o marmo) spessore minimo cm.3,

finitura fiammata o spazzolata sulle superfici a vista.

Perimenzalmente al fabbricato dovrà essere predisposto un marciapiedi largo almeno 1 metro e pavimentato come sopra indicato.

Le zone non pavimentate dovranno essere finite a prato, corredata da idonea piantumazione come previsto dai regolamenti locali.

Dovrà essere realizzata una recinzione in ferro verniciato a polvere in stabilimento, completa di cancello carraio motorizzato e di cancello pedonale, incluso basamento in cls.

IMPIANTI IDROTERMOSANITARI

Impianto di riscaldamento

Dovrà essere realizzato un impianto di riscaldamento completo, che dovrà essere collegato, mediante la posa di uno scambiatore di calore, alla rete di teleriscaldamento cittadino.

Dovrà pure essere installato un impianto addolcitore delle acque provenienti dal pubblico acquedotto.

La gestione e contabilizzazione del calore dovrà essere autonoma per ogni alloggio con possibilità di contabilizzazione in remoto.

Impianto idrico sanitario

Dovrà essere realizzato l'impianto idrico-sanitario completo di apparecchiature idrosanitarie e rubinetterie, comprensivo di rete alimentazione acqua fredda, acqua calda per uso sanitario, scarico, ecc..

Dovranno essere previsti tutti i sanitari e rubinetterie di primaria marca .

L'impianto idrico riguarda sia i singoli alloggi che le parti comuni (locale immondezzaio, irrigazione, prese di acqua per pulizie,ecc..)

Reti di smaltimento acque meteoriche e acqua nere

Dovrà essere realizzata la rete di smaltimento delle acque meteoriche comprensiva della fornitura e posa di pozzi perdenti di adeguante dimensioni.

Dovrà essere realizzata la rete di smaltimento delle acque nere, incluso il collegamento alle rete esistente, completa di sifoname ed ispezioni.

IMPIANTI ELETTRICI

Dovrà essere realizzato l'impianto elettrico completo, sia per l'illuminazione che per la forza motrice, il tutto sia per le parti comuni che per le singole unità immobiliari.

Dovranno essere forniti materiali e apparecchiature di primaria marca.

La dotazione delle singole unità immobiliari sarà quella di cui alla norma CEI 64-8 per il Livello 2, ad esclusione dell'impianto videocitofonico (solo citofonico) e impianto antintrusione.