

COMO VIA VALLEGGIO PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AREA DISMESSA



DOSSIER

FEBBRAIO 2023

PREMESSA

Questo dossier descrive sinteticamente il progetto di rigenerazione di un'area dismessa e la sua trasformazione in un comparto di housing cooperativo.

Il lotto interessato, in via Valleggio, nella convalle di Como, si trova in posizione strategica tra il centro città e le zone residenziali a nord.

Ottimamente servito in termini di mobilità (sia con strade che con ferrovie e linee del trasporto pubblico), è vicino a servizi pubblici e alle strutture universitarie del campus setificio-politecnico.

In fregio all'asse della via Valleggio, l'area ha una superficie di 1000 mq circa e in base alle normative urbanistiche vigenti ha una potenzialità edificatoria di 3700 mc.

Il progetto, descritto nelle pagine successive, dispone un volume compatto di 4 piani su un sedime di circa 20 x 20 m, contemporaneo nelle linee e nel linguaggio, che vuole confrontarsi con il prospiciente edificio compatto rivestito in corten dell'università.

Il tetto piano in copertura e il livello interrato dei box garantiscono strutture e spazi di servizio alla residenza.



INQUADRAMENTO GENERALE



RILIEVO FOTOGRAFICO



RILIEVO FOTOGRAFICO



RILIEVO FOTOGRAFICO



VOLONTA' PROGETTUALI
SINTESI DELLE AZIONI PREVISTE

L'obiettivo del progetto è quello di realizzare un nuovo edificio residenziale che si confronti oltre che con gli edifici residenziali circostanti anche con il cubo in corten dell'università, che si trova di fronte all'area oggetto di intervento, edificando nuovamente il lotto d'angolo tra via Valleggio e via Anzani.

La finitura sarà effetto calcestruzzo con dei pigmenti che renderanno il colore sui toni del rosso, capaci di sviluppare un rapporto cromatico e percettivo con l'edificio prospiciente.

Anche i parapetti, sia quelli in lamiera piena che quelli bacchettati saranno di un metallo sui toni del rosso.

Dalla strada, l'accesso pedonale all'edificio avviene attraverso una sorta di portale leggermente in aggetto, in posizione centrale su via Valleggio.

L'accesso carraio avviene attraverso una rampa che recupera il dislivello di circa 2,50 metri e permette l'ingresso al piano interrato, dove box doppi e posti auto coperti verranno realizzati. Completano il piano interrato le cantine e il locale tecnico.

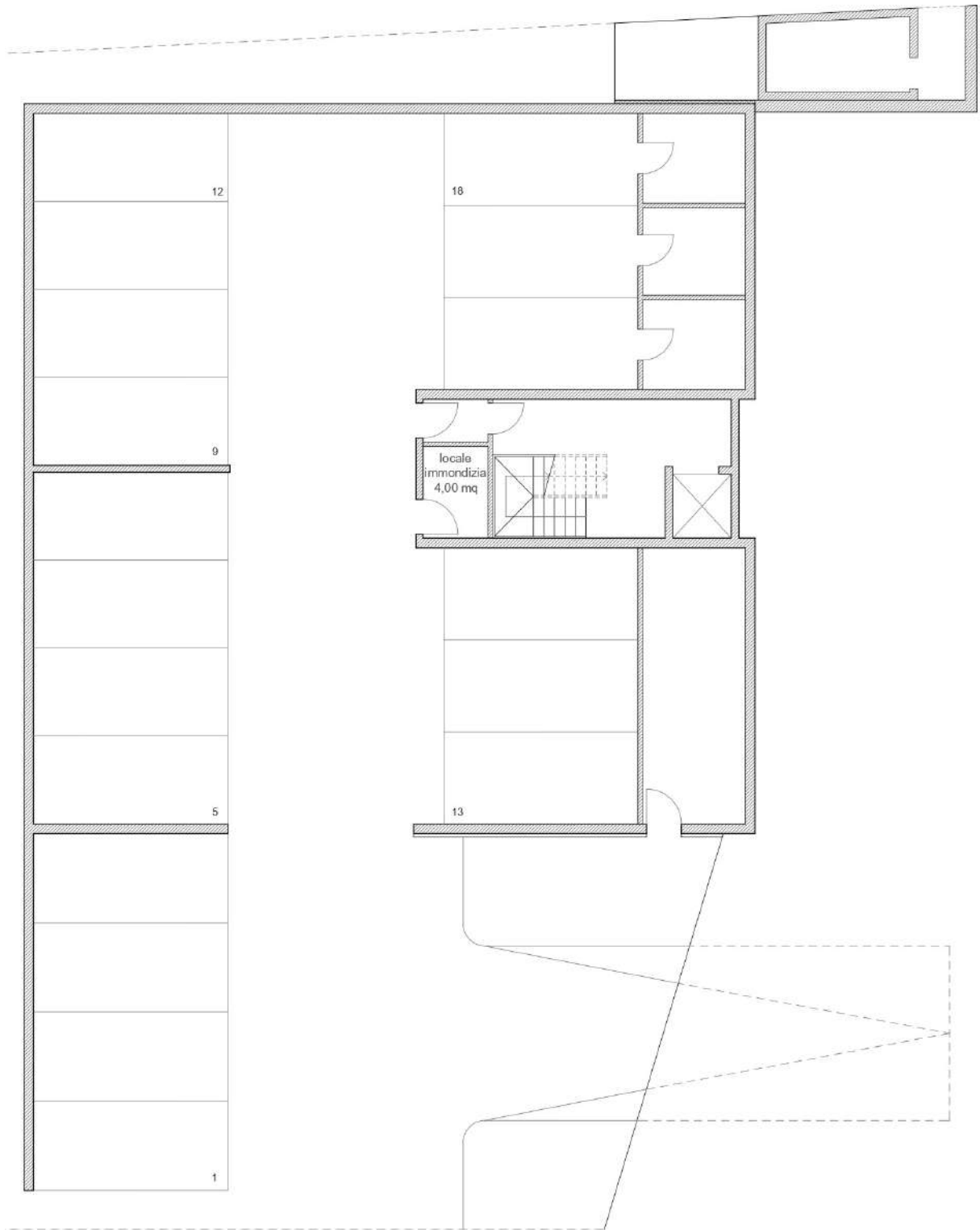




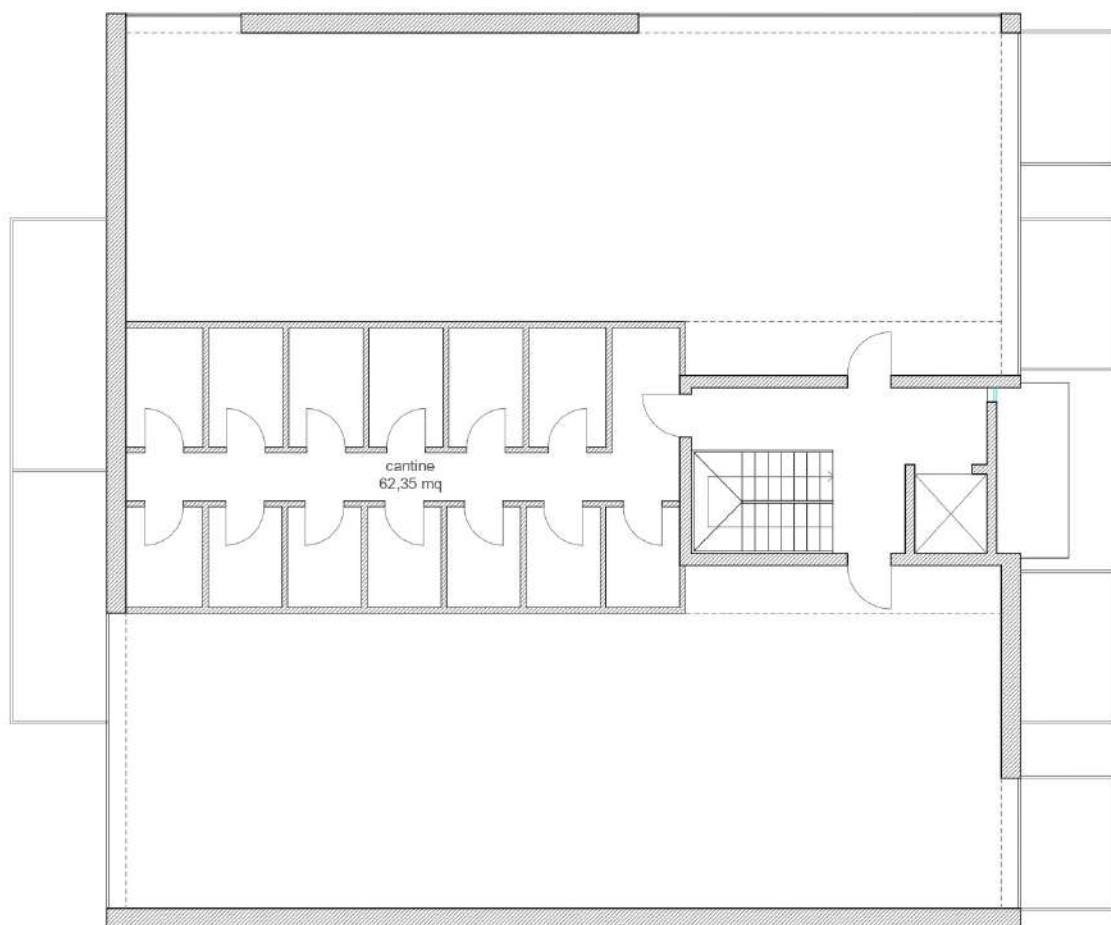
 Area di proprietà
Planimetria



Assonometria



Piano interrato



Piano copertura

TIPOLOGIE DI ALLOGGI

Il progetto prevede due tipologie di alloggi. Si tratta di appartamenti studiati in modo da potersi configurare come bilocali e trilocali.

La tipologia A ha una zona giorno di grandi dimensioni, nella quale è possibile ricavare uno spazio di studio/lavoro, di cui soprattutto dopo questa pandemia si sente l'esigenza. In totale la superficie è di 90 mq.

La tipologia B ha una superficie di circa 60 mq, ma la disposizione dei serramenti consente di avere due camere.

La tipologia C, caratterizzata dalla stessa superficie della precedente, è pensata per avere una zona giorno più ampia e una sola camera da letto.

Tutti gli alloggi hanno a disposizione uno spazio di loggia e balcone.

Gli appartamenti al piano terra hanno a disposizione anche i giardini.

PIANO	APP.	TIPOLOGIA	S.L.P.	GIARDINI	LOGGE/ BALCONI	TERRAZZI	CANTINE	POSTI AUTO
Terra	1	Trilocale A	90,00	125,00	10,00		2,00	1
Terra	2	Trilocale A	90,00	125,00	10,00		2,00	1
Terra	3	Trilocale B	62,00	20,00	5,50		2,00	1
Terra	4	Trilocale B	62,00	20,00	5,50		2,00	1
1	5	Trilocale A	90,00		20,00		2,00	1
1	6	Trilocale A	90,00		20,00	66,00	2,00	1
1	7	Bilocale C	62,00		11,00		2,00	1
1	8	Bilocale C	62,00		11,00		2,00	1
2	9	Trilocale A	90,00		20,00	48,00	2,00	1
2	10	Trilocale A	90,00		20,00		2,00	1
2	11	Trilocale B	62,00		11,00		2,00	1
2	12	Trilocale B	62,00		11,00		2,00	1
3	13	Trilocale A	90,00		20,00	48,00	2,00	2
3	14	Trilocale A	90,00		20,00	66,00	2,00	2
3	15	Bilocale C	62,00		11,00		2,00	1
3	16	Bilocale C	62,00		11,00		2,00	1

APPARTAMENTO 1
Piano terra



APPARTAMENTO 2
Piano terra



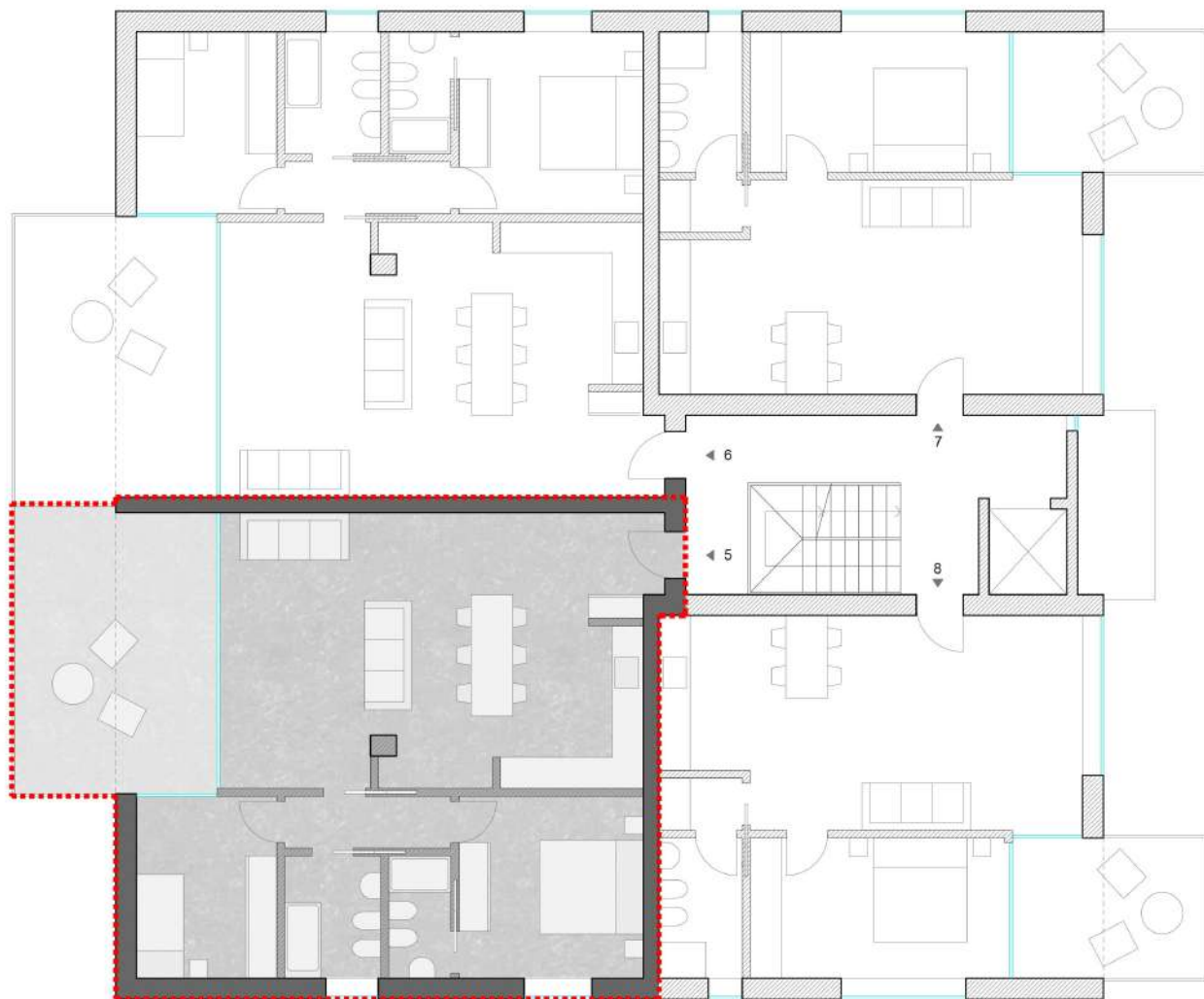
APPARTAMENTO 3
Piano terra



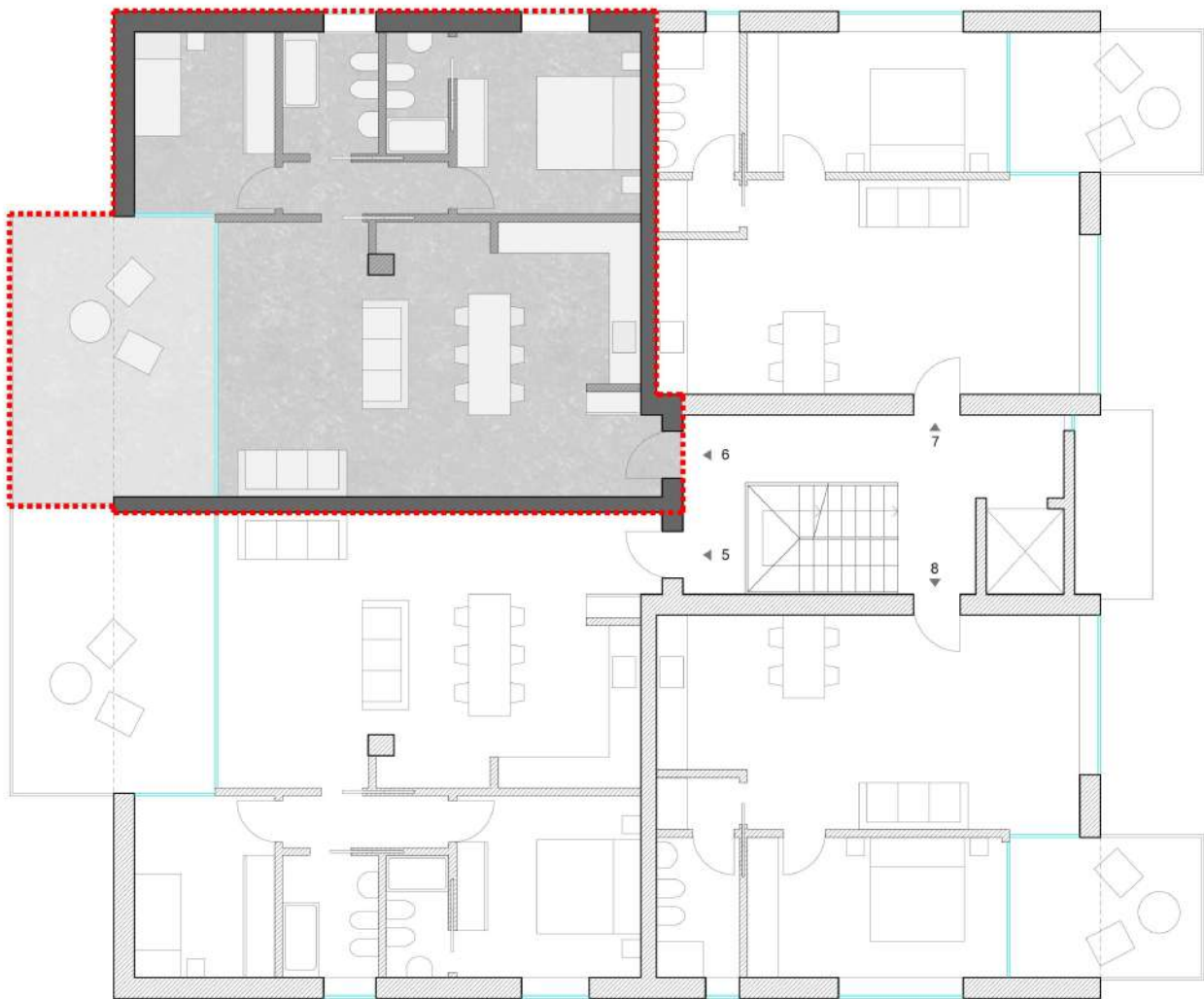
APPARTAMENTO 4
Piano terra



APPARTAMENTO 5
Piano primo



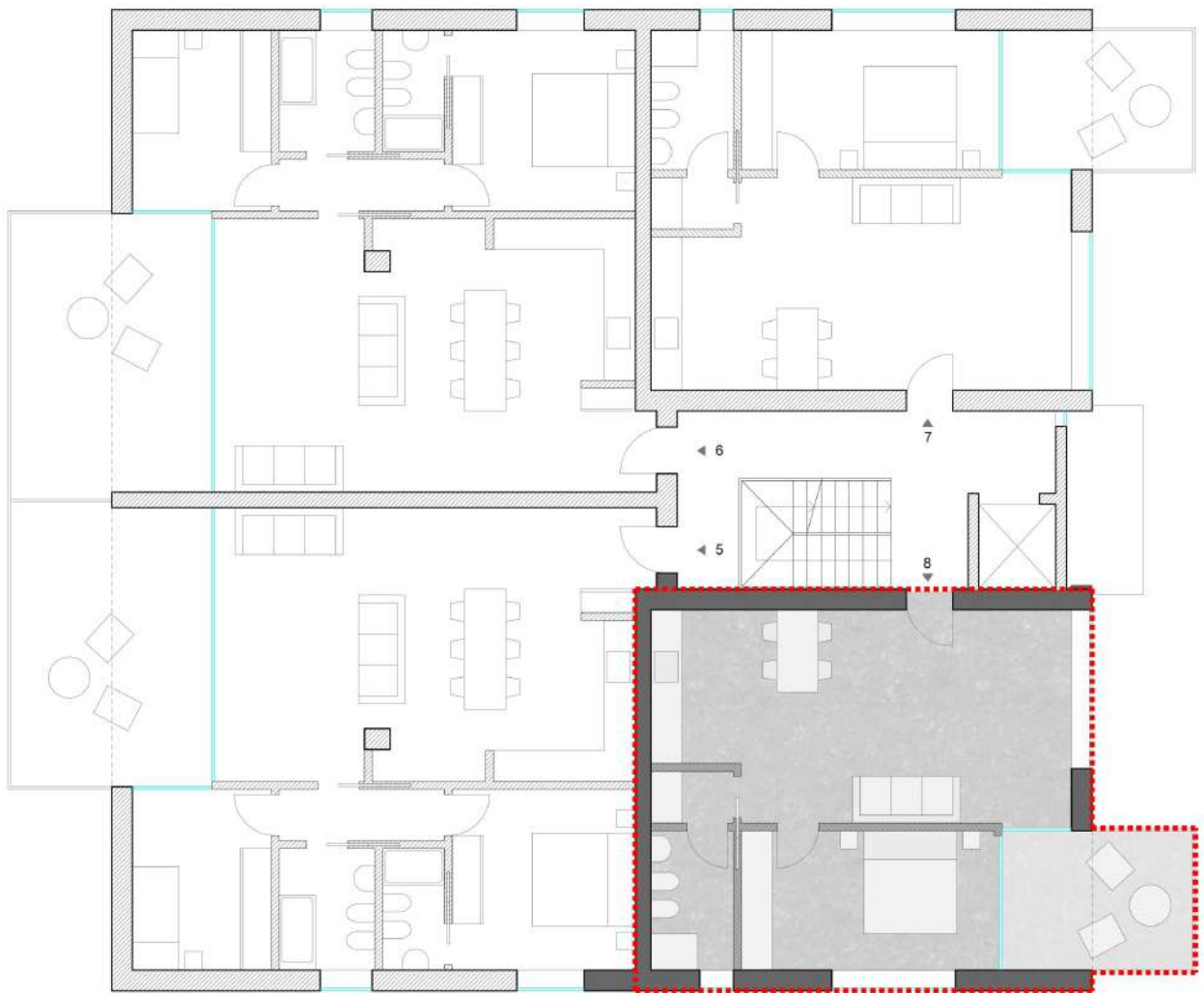
APPARTAMENTO 6
Piano primo



APPARTAMENTO 7
Piano primo



APPARTAMENTO 8
Piano primo



APPARTAMENTO 9
Piano secondo



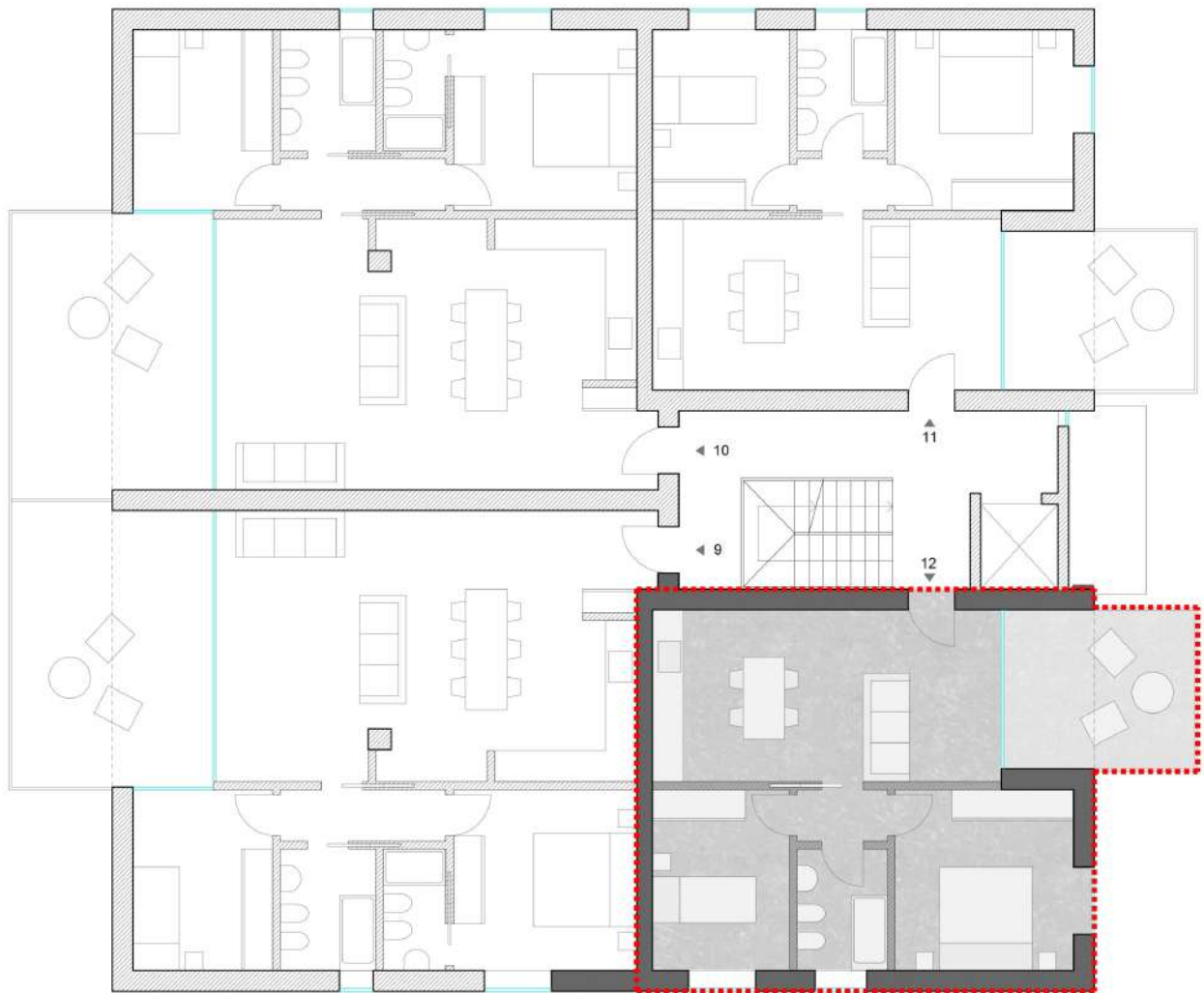
APPARTAMENTO 10
Piano secondo



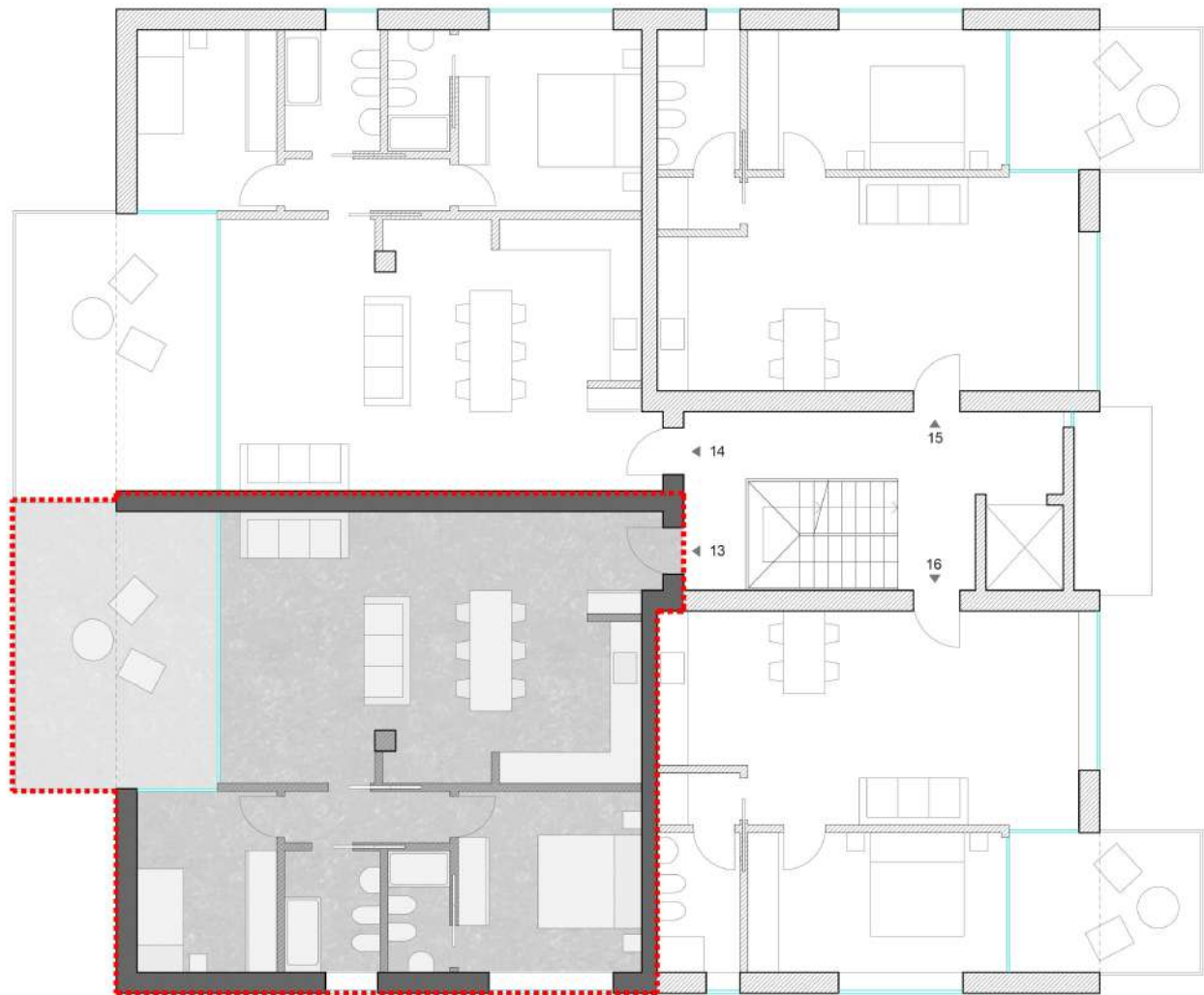
APPARTAMENTO 11
Piano secondo



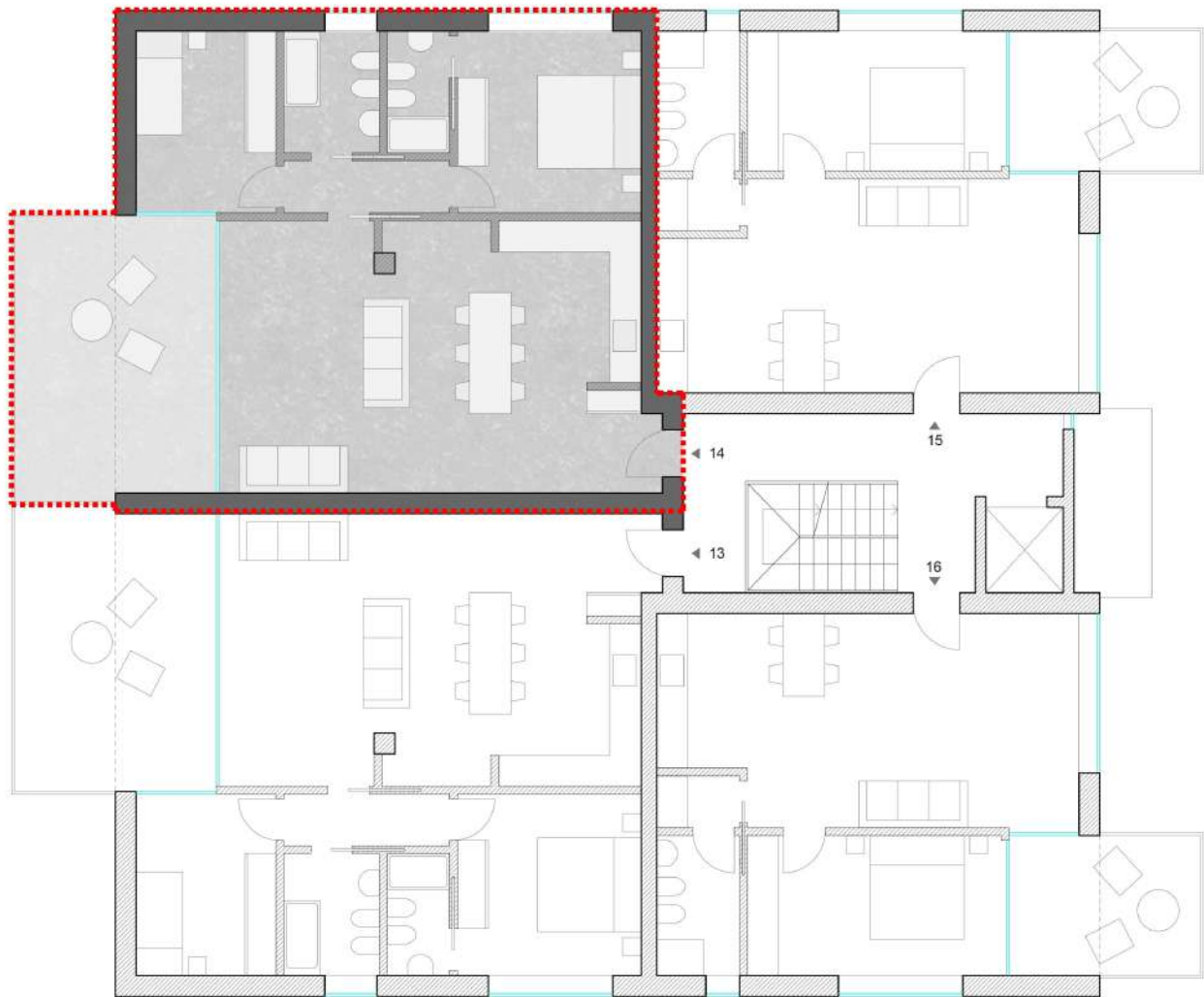
APPARTAMENTO 12
Piano secondo



APPARTAMENTO 13
Piano terzo



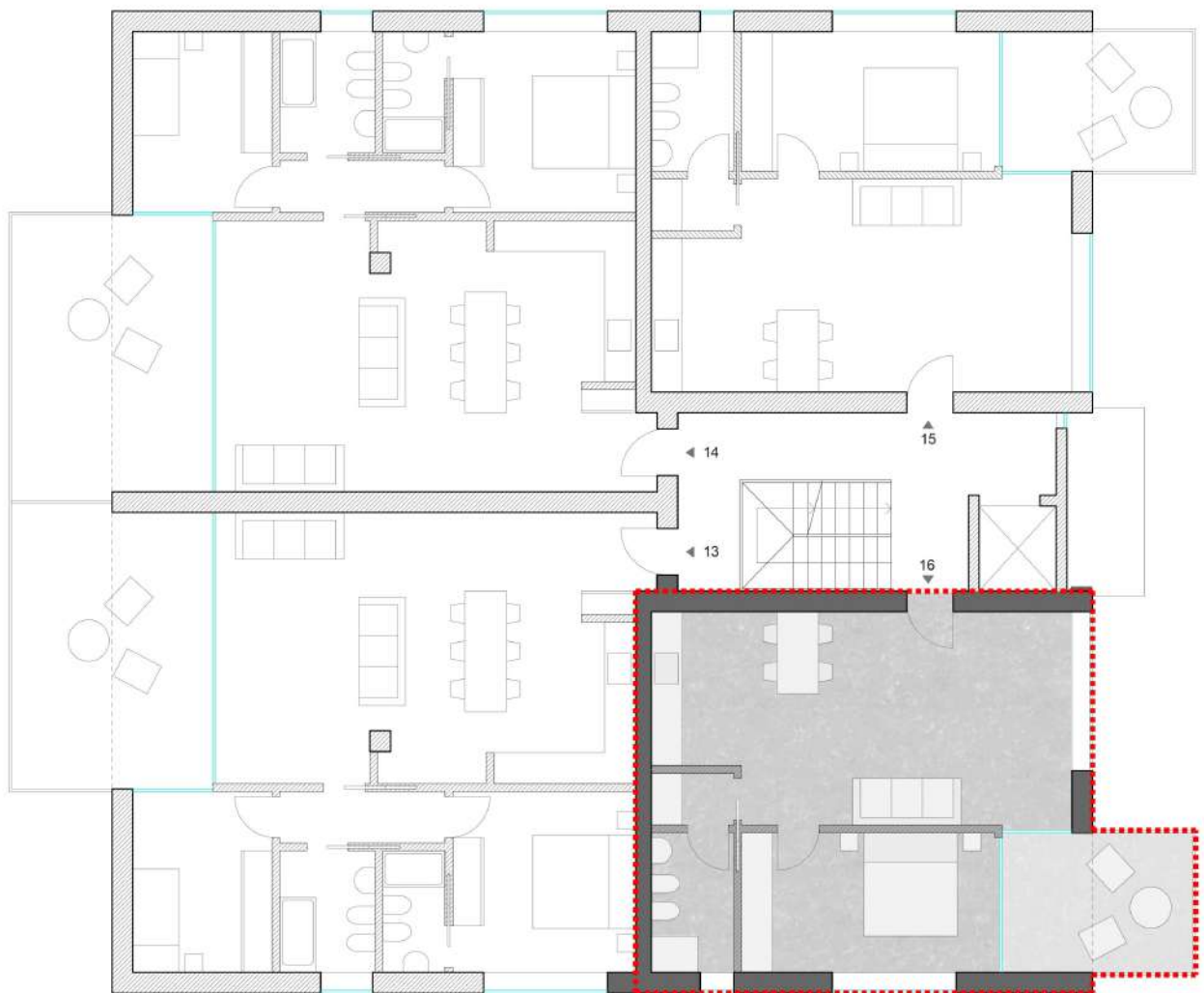
APPARTAMENTO 14
Piano terzo



APPARTAMENTO 15
Piano terzo

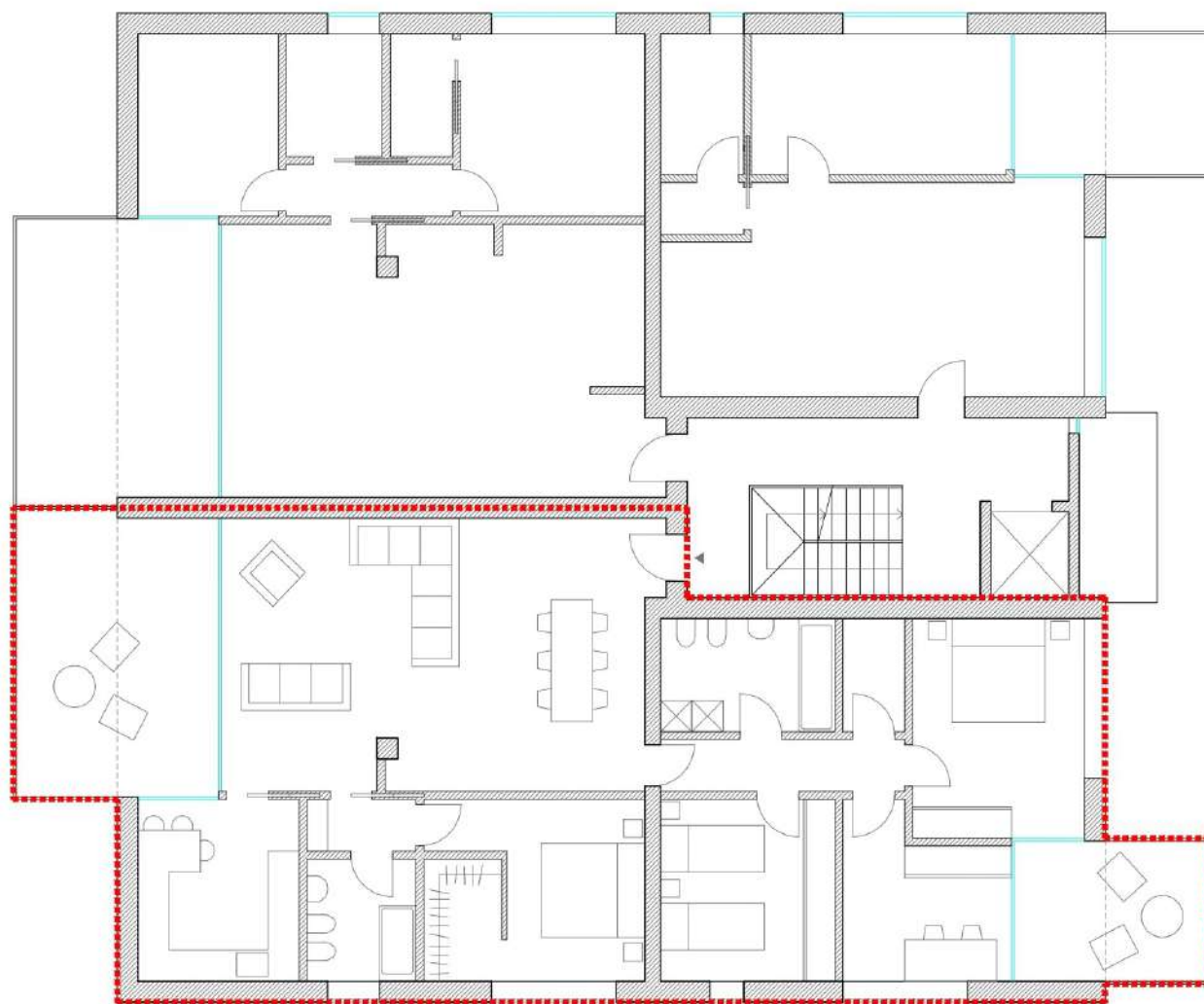


APPARTAMENTO 16
Piano terzo

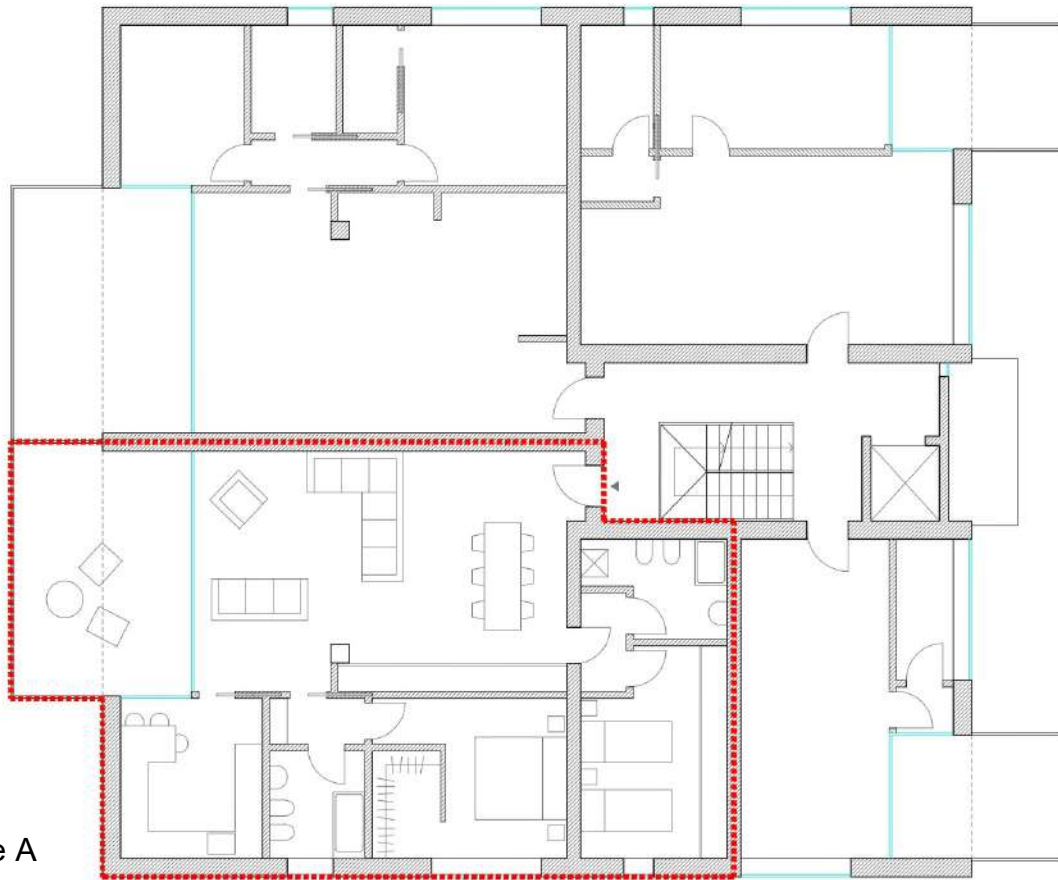


ALTRE SOLUZIONI

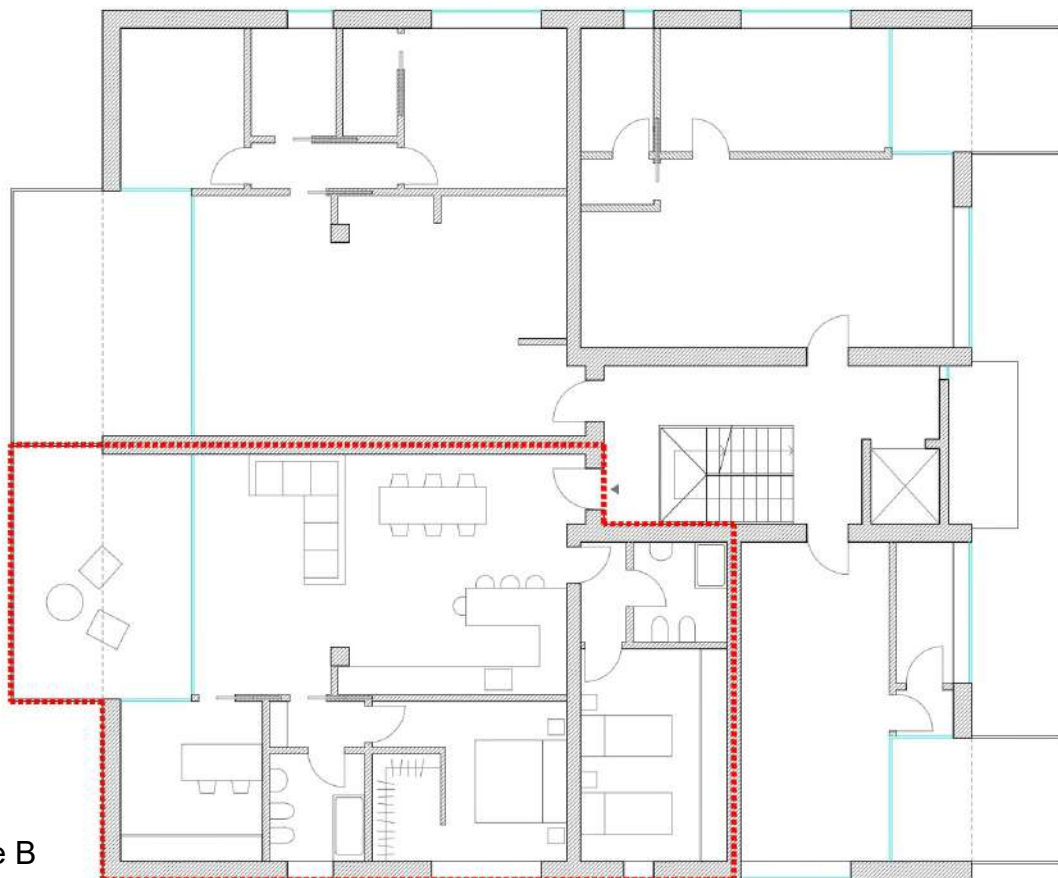
APPARTAMENTO 152 mq
Piano primo/terzo



APPARTAMENTO 116 mq
Piano primo/terzo

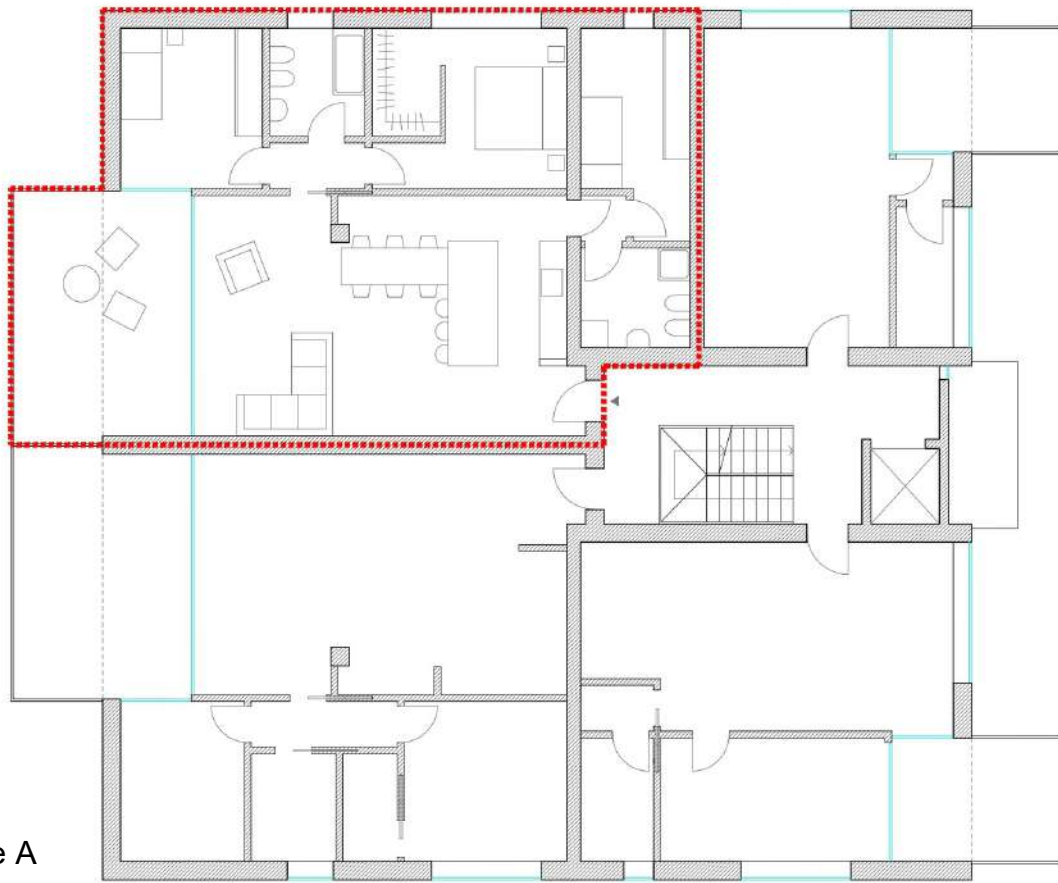


Soluzione A

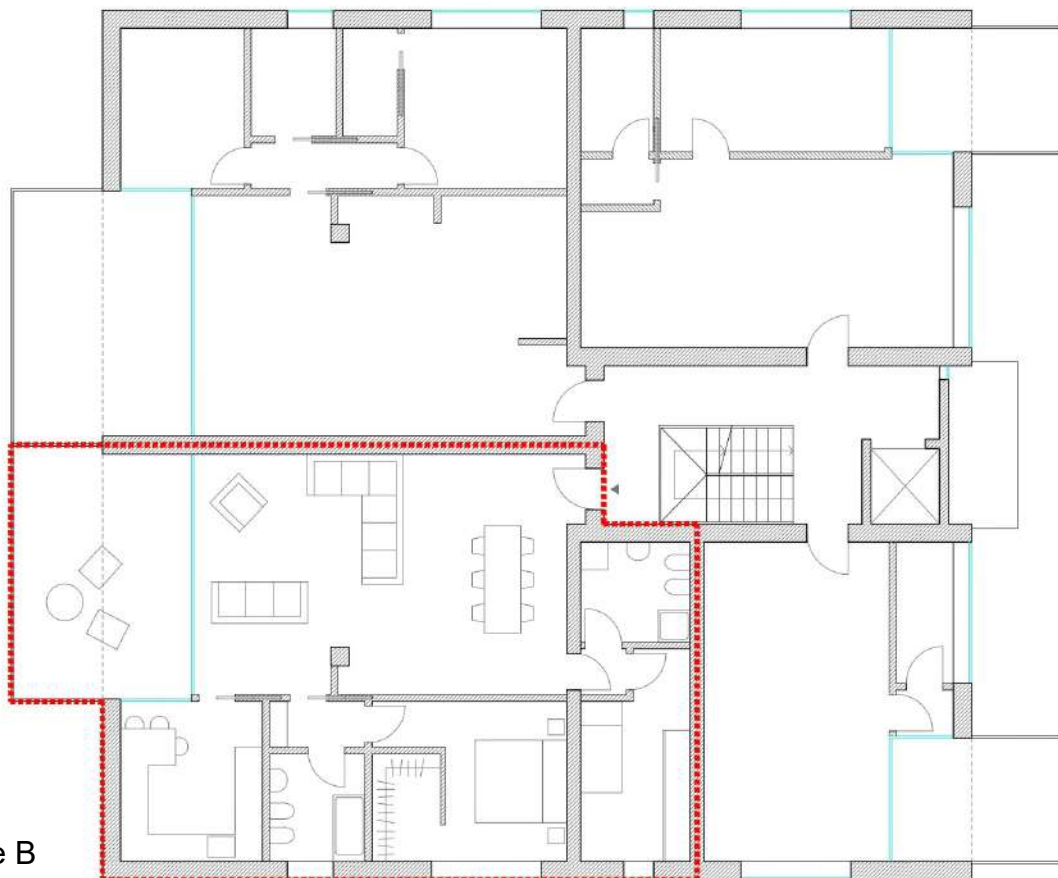


Soluzione B

APPARTAMENTO 110 mq
Piano primo/terzo

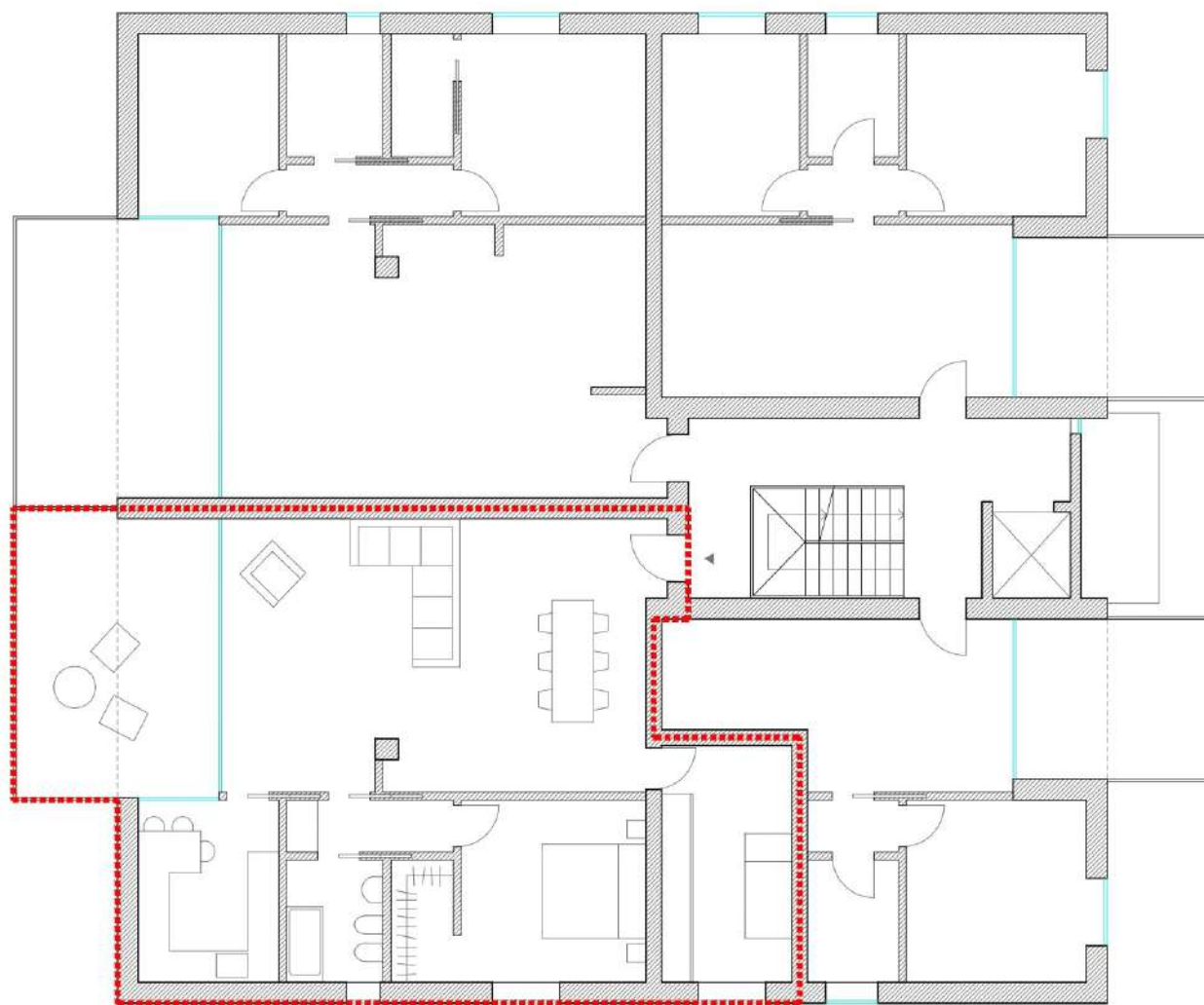


Soluzione A

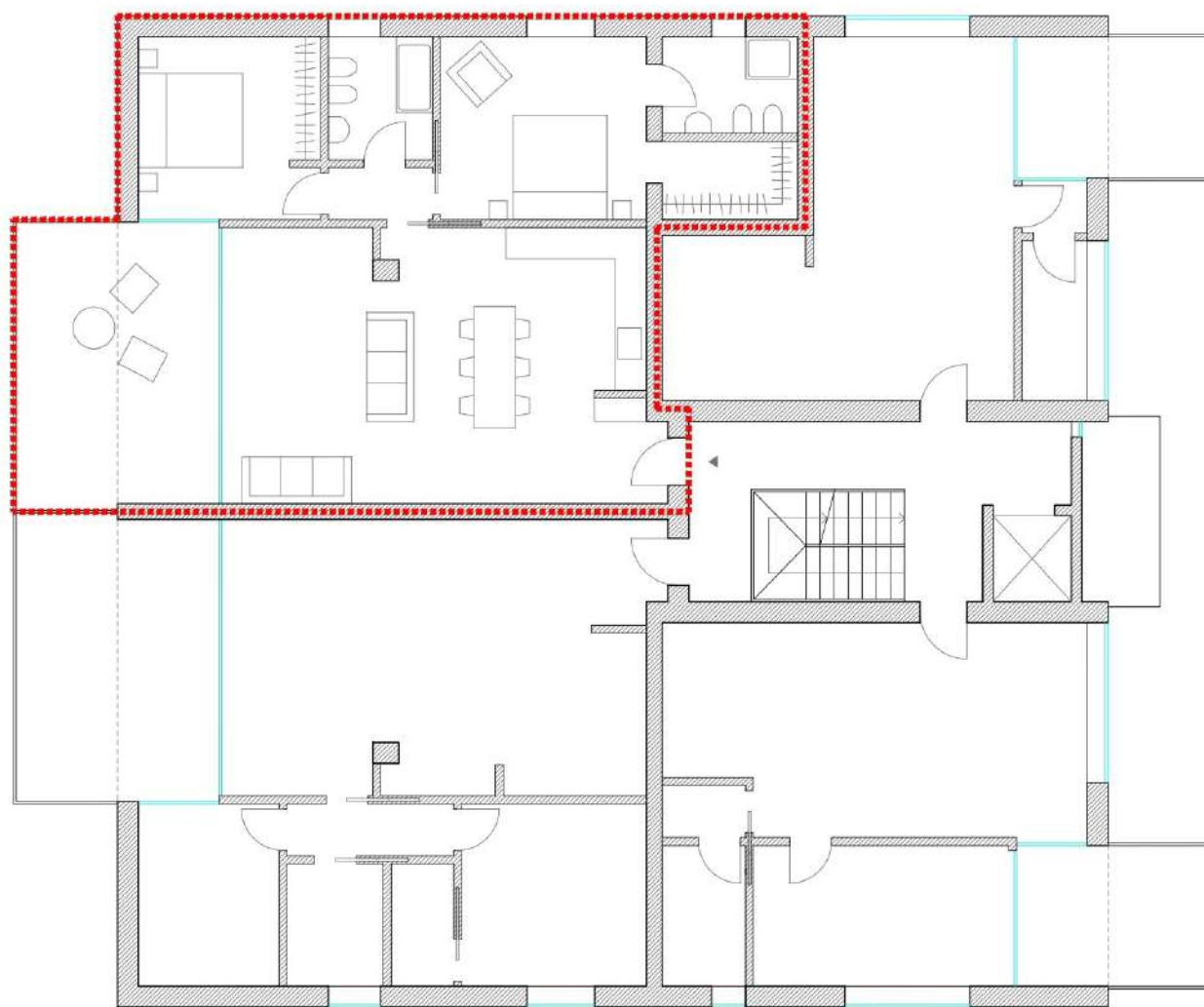


Soluzione B

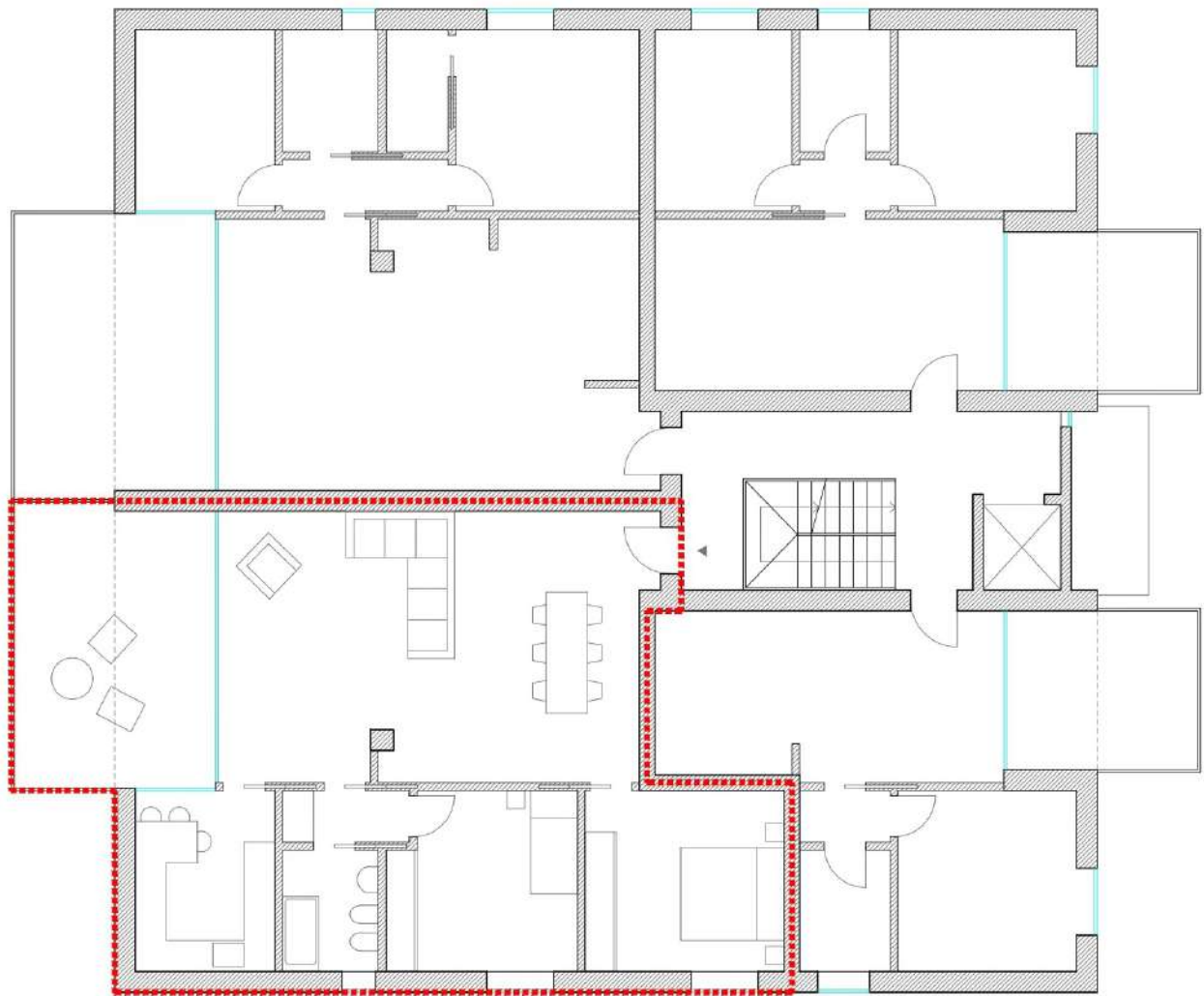
APPARTAMENTO 103 mq
Piano terra/secondo



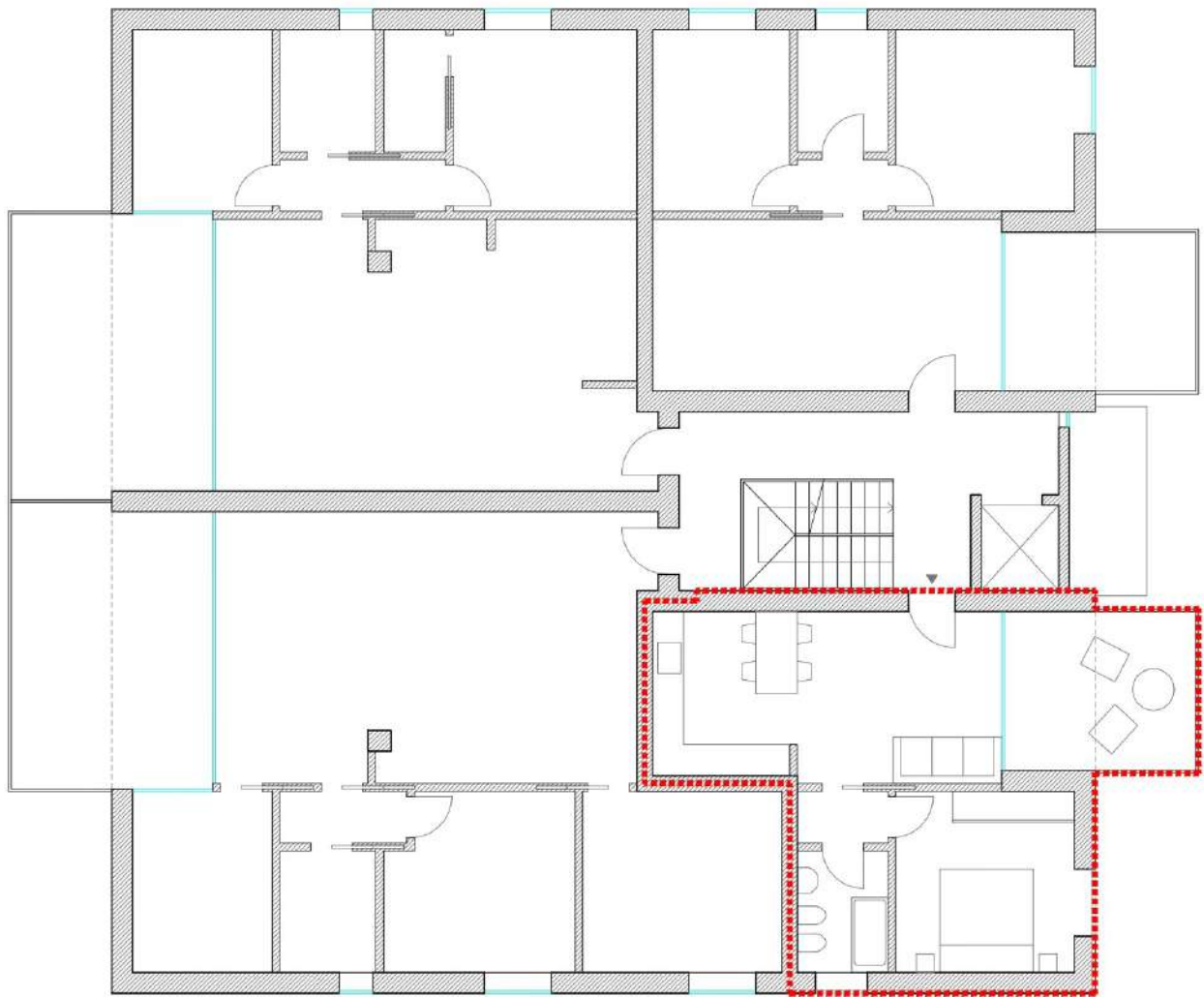
APPARTAMENTO 101 mq
Piano primo/terzo



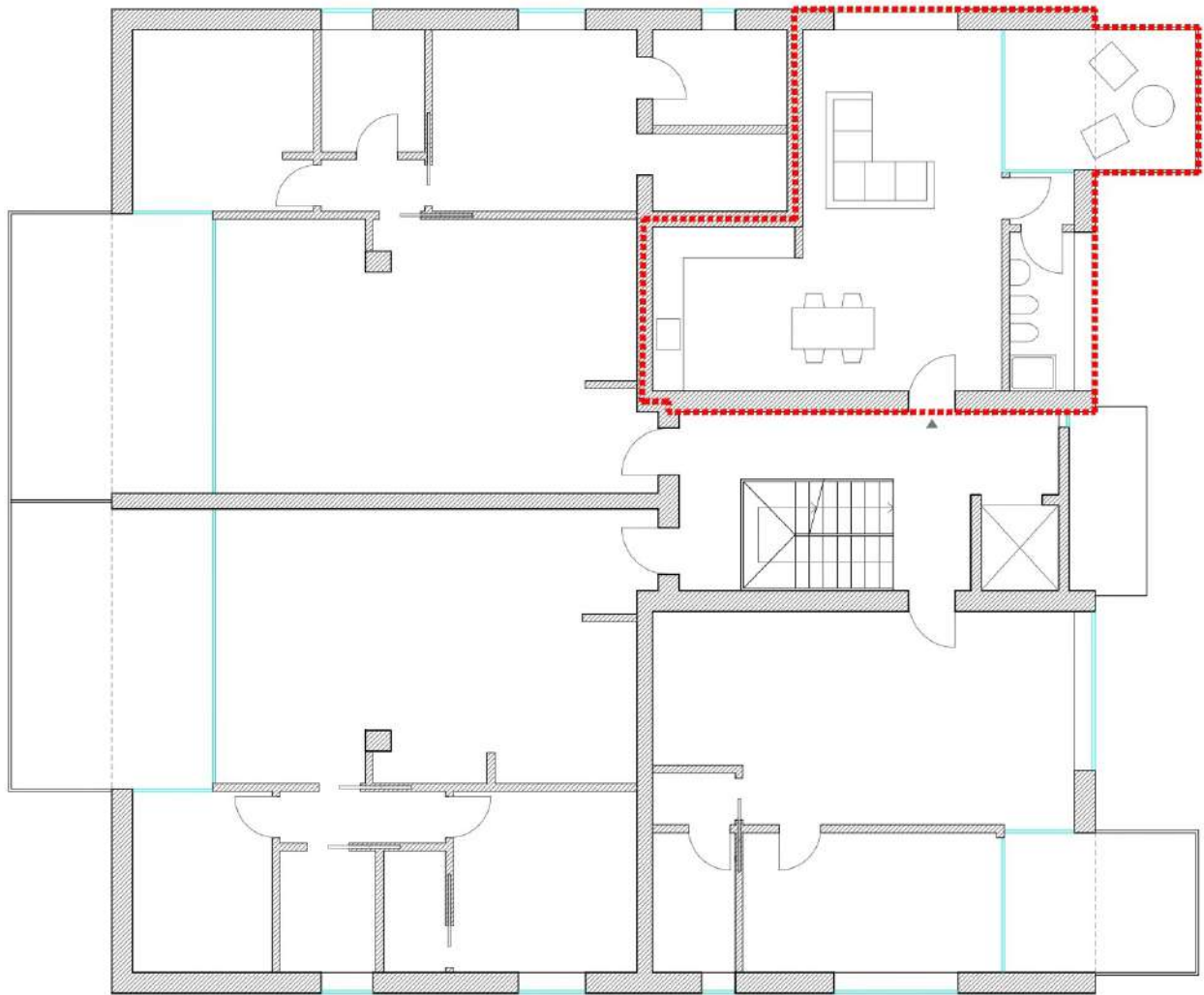
APPARTAMENTO 100 mq
Piano terra/secondo



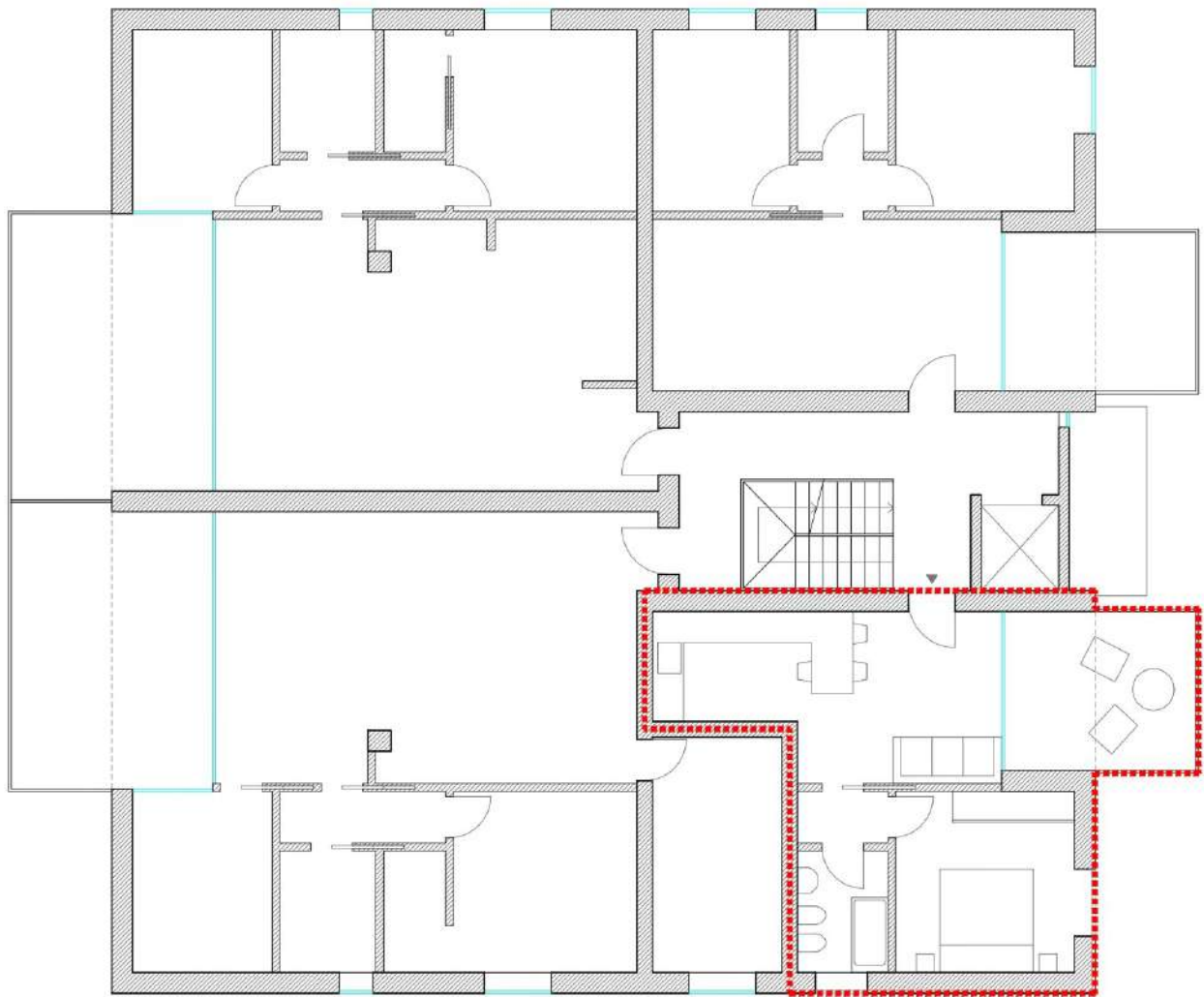
APPARTAMENTO 52 mq
Piano terra/secondo



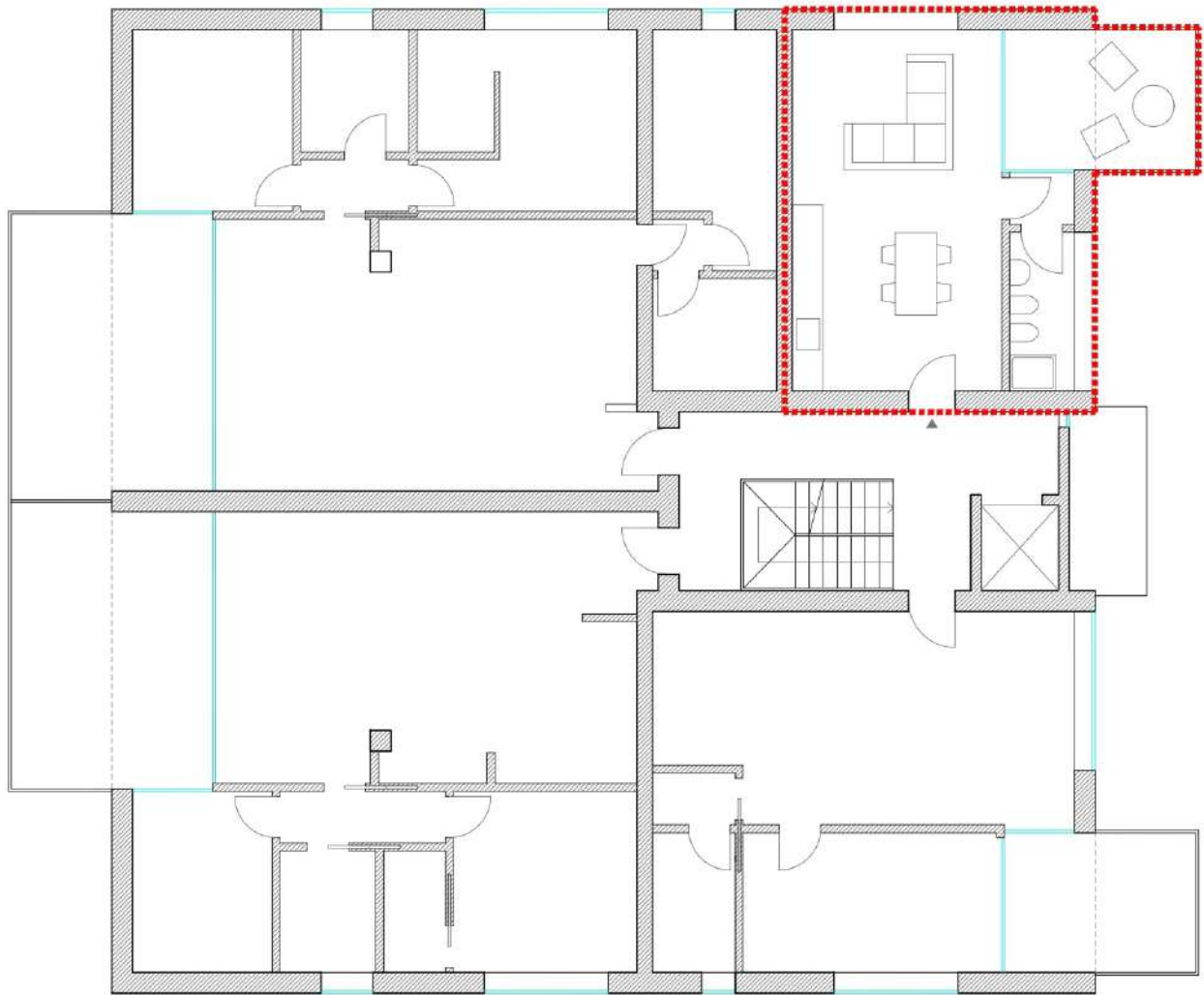
APPARTAMENTO 51 mq
Piano primo/terzo



APPARTAMENTO 49 mq
Piano terra/secondo



APPARTAMENTO 42 mq
Piano primo/terzo





BOZZA CAPITOLATO TECNICO



Il presente documento rappresenta una sintesi (di maggior semplicità e leggibilità, anche da parte dei non addetti ai lavori) del **capitolato tecnico** delle opere che descrive i lavori in progetto a **Como, via Valleggio**, per la costruzione di un nuovo edificio, **realizzando 16 alloggi da parte di una cooperativa edilizia aderente al Consorzio Abitare**. L'obiettivo del documento è illustrare ai potenziali soci **le scelte materiche e tecnologiche previste**, sia per le parti strutturali e comuni che per gli alloggi privati, oggetto del contratto che verrà sottoscritto tra la stessa Cooperativa e un'Impresa di Costruzioni a cui verrà delegata la realizzazione delle opere, attraverso un appalto di general contractor.

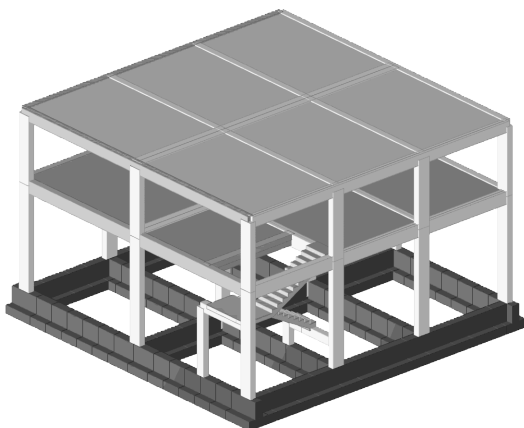
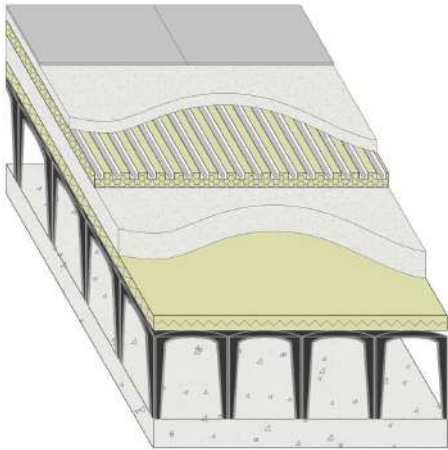
Costituiscono aspetti strutturali e comuni le seguenti componenti: strutture (1), murature (2), coperture (3), serramenti e oscuranti (4), pavimentazioni esterne, aree verdi, parapetti e cancelli (5), impianti meccanici ed elettrici (6).

Sono invece componenti dei singoli alloggi: tavolati interni (7), porte di accesso e interne (8), pavimentazioni e finiture interne (9), sanitari (10), dettaglio impianto elettrico (11).

Alcune di queste scelte, in particolare quelle riguardanti le finiture interne degli alloggi, possono essere modificate attraverso **varianti personali**. La fattibilità di tali varianti, richieste dal socio nella tempistica definita dalla Cooperativa in relazione all'andamento del cantiere, deve essere verificata tecnicamente dalla Direzione Lavori, come tale verrà autorizzata, e quindi sarà quantificata economicamente dall'Impresa per l'accettazione definitiva. Pur avendo carattere di dettaglio, alcune delle soluzioni illustrate potrebbero essere oggetto di parziale modifica e/o integrazione, sulla base di intervenute modifiche legislative, richieste degli enti oppure perché ritenute necessarie e migliorative nell'ottica del risultato finale, ovvero una costruzione di qualità, nel rispetto del crono-programma. Tali modifiche sono, nel rispetto della normativa vigente, a discrezione della Direzione Lavori che, nel caso, le comunicherà ufficialmente e tempestivamente al CDA della Cooperativa.

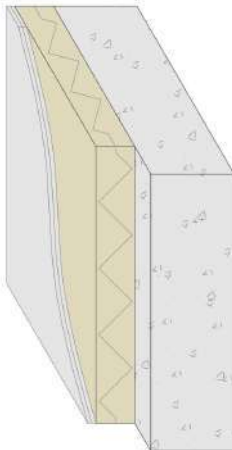
STRUTTURE

Il progetto strutturale prevede una nuova struttura a telaio, che consiste in un sistema di travi e pilastri in cemento armato che reggono i carichi permanenti e variabili presenti all'interno dell'edificio.

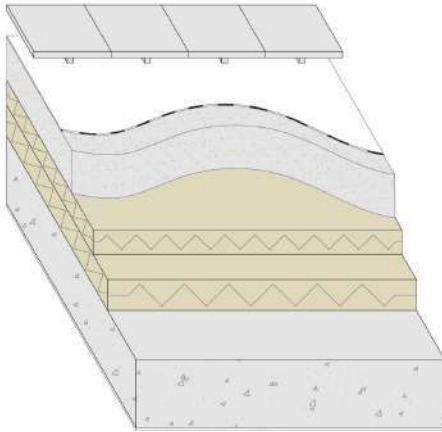


MURATURE

Le pareti perimetrali saranno realizzate con un sistema stratificato con coibenti interni, placcaggio in gesso strutturato e materiale cementizio a configurare l'immagine esteriore.



COPERTURE



Per quanto riguarda il tema della copertura, l'impermeabilizzazione viene garantita attraverso la posa di una guaina elastomerica rivoltata e protetta con apposite bande in prossimità di sporti o spigoli, con minima pendenza per lo scolo delle acque meteoriche, e continua.

Le parti pavimentate di terrazzi e giardini privati saranno invece realizzate, anche per facilità di manutenzione, con piastrelloni prefabbricati in cemento (dimensioni cm 50 x 50), galleggianti sulla soletta attraverso adeguati piedini in plastica. Perimetralmente, in alcune zone, vengono collocate fioriere cementizie, appoggiate alla struttura, per permettere la coltivazione di piante officinali o ornamentali.



SERRAMENTI E OSCURANTI



I profili utilizzati per finestre e porte-finestre (con possibilità di doppia apertura: a battente o a vasistas) sono prodotti con **elementi in alluminio**, con caratteristiche di alta resistenza agli agenti atmosferici, autoestinguenti secondo i parametri della classe 1 di reazione al fuoco. La scelta permette di unire le ottime prestazioni termiche dei profili con ampie superfici vetrate, come previsto dal progetto. I profili avranno colore grigio. I vetri sono tutti realizzati con vetrata isolante a doppia barriera composta da due lastre di cristallo separate da un'intercapedine di aria secca. Le vetrate isolanti sono marchiate UNI e Climalit al fine di avere la garanzia decennale contro l'appannamento. Le maniglie saranno cromate satinata.

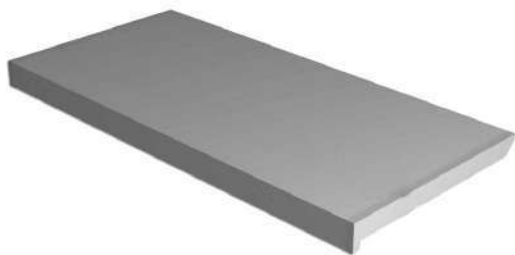
I serramenti saranno ancorati alla muratura grazie alla posa di un sistema di **controtelaio termico coibentato per infissi** che, a differenza dei falsi telai tradizionali, garantisce ottime prestazioni termiche ed acustiche.

All'esterno di tutti i serramenti previsti, nella nicchia della finestra, saranno installati **oscuranti frangisole mobili** (tipo Hella AR 63 s ECN), in alluminio, colore RAL 7038, con possibilità di regolazione sia in altezza che in inclinazione delle lamelle. L'apertura e la regolazione dei frangisole sono elettriche.

Tali elementi permettono di oscurare l'interno dei locali e garantiscono un adeguato livello di privacy. Le lamelle di impacchettano all'interno del cassonetto isolato predisposto e, quindi, quando sono tutte aperte risultano non visibili e protette.



PAVIMENTAZIONI ESTERNE, AREE VERDI, PARAPETTI

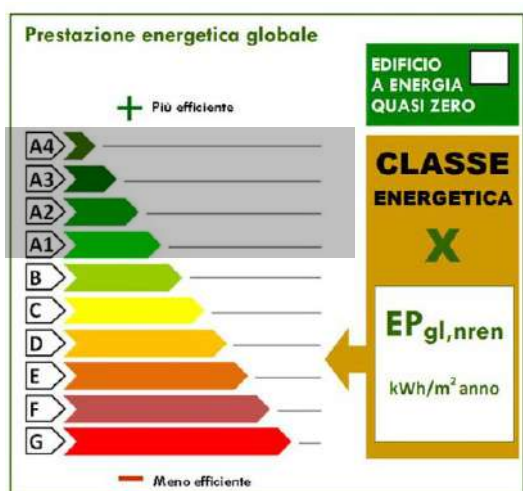


Le pavimentazioni esterne comuni saranno realizzate in **battuto di cemento spazzolato** e saranno delimitate da cordonatura costituita da elementi dello stesso materiale. La pavimentazione sarà dotata di pozzetti con grigliati in ghisa e di canalette componibili grigliate carrabili posizionati in quantità sufficiente a garantire il deflusso delle acque meteoriche.

I contenimenti di terra saranno effettuati prevalentemente con la posa accostata di elementi modulari in cemento (cm 50 x 50 x 20 di altezza), atti a contenere terra di coltivo per posa di piante rampicanti (gelsomini) o, dove necessario, elementi metallici di sostegno dei parapetti. Tutte le rampe e le scale saranno realizzate con strutture cementizie e rivestite con elementi prefabbricati in calcestruzzo, in coerenza con il resto delle pavimentazioni. Le soglie di ingresso degli alloggi, dei vani comuni saranno ugualmente realizzate con elementi in calcestruzzo prefabbricato.

I parapetti, tra le parti comuni e quelle private e in corrispondenza con salti di quota, saranno realizzati attraverso elementi metallici semplici in lamiera micro-forata micacea. Con la stessa tipologia saranno realizzati i cancelli pedonali di ingresso ai giardini privati.

IMPIANTI



L'impianto centralizzato di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è attuato attraverso tecnologie che, pur essendo ormai ampiamente collaudate e verificate, hanno contenuti innovativi. In sostanza, con l'obiettivo di eliminare qualsiasi emissione locale di sostanze inquinanti (e con esso anche la necessità di periodici controlli e manutenzioni), il sistema si basa su 4 elementi: sonde geotermiche, pompe di calore, pannelli radianti a bassa temperatura, pannelli fotovoltaici. Il complesso residenziale in costruzione non avrà dunque l'allacciamento alla rete del gas.

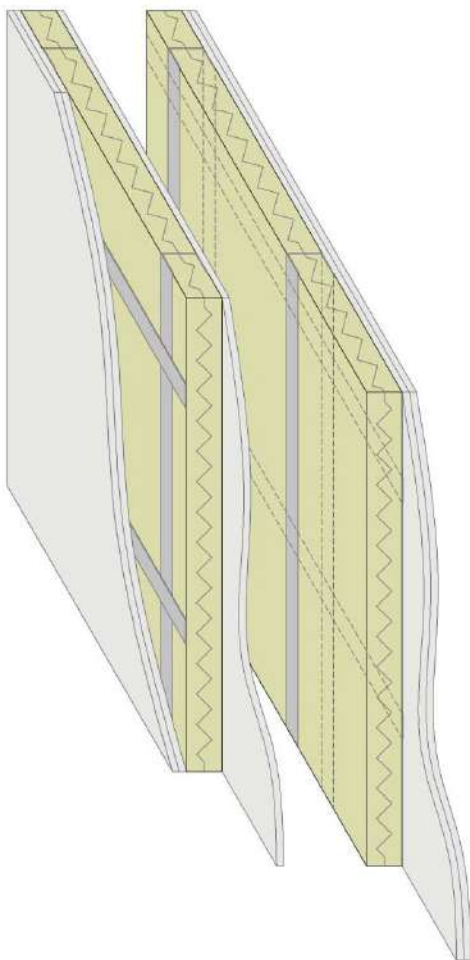
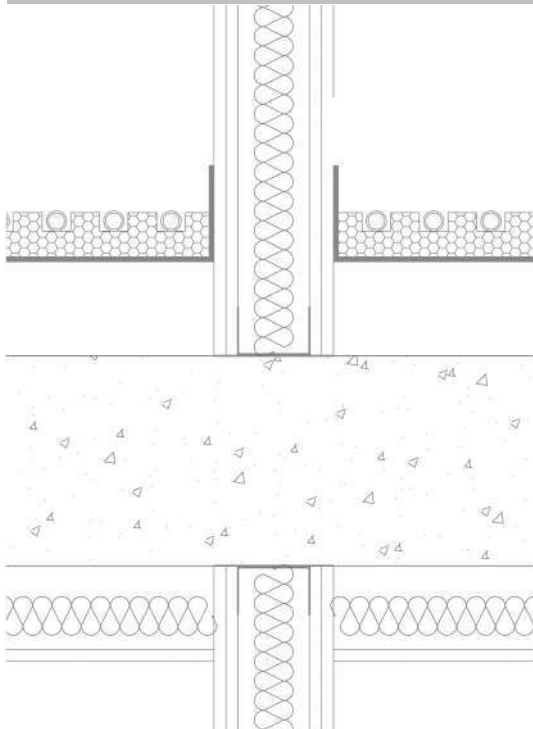
Le sonde geotermiche saranno collegate a pompe di calore terra-acqua, collocate in adeguati locali tecnici, che prelevano il calore dal sottosuolo per riscaldare gli ambienti e produrre l'acqua calda per uso sanitario.

Il riscaldamento negli appartamenti è garantito da sistema a pannelli radianti a pavimento. L'impianto è costituito da collettori con distribuzione dei circuiti riscaldanti a pavimento. Si avrà la predisposizione per il controllo termico dei locali tramite termostato ambiente per zone dell'alloggio. All'ingresso di ogni alloggio sarà collocato un contabilizzatore individuale dei consumi di acqua calda, termica e sanitaria. In questo modo ogni socio paga effettivamente per quanto consuma, e questo spinge verso comportamenti virtuosi di contenimento dei consumi energetici.

Il funzionamento delle pompe di calore è supportato dall'installazione in copertura da moduli di pannelli fotovoltaici. L'energia prodotta verrà utilizzata per le utenze condominiali: pompe di calore, ascensore, illuminazione parti comuni. L'impianto, così come progettato, non contempla l'uso di acqua fredda nelle tubazioni per il raffrescamento estivo.

Il fabbisogno di energia primaria stimato di progetto, con le caratteristiche sinteticamente descritte, permette di raggiungere la ex classe energetica A.

TAVOLATI INTERNI



Le divisioni degli alloggi nelle diverse stanze saranno realizzate, in accordo al progetto e tenuto conto di eventuali varianti concordate con i soci, attraverso tavolati interni di 12cm di spessore, la cui stratigrafia è composta da struttura in acciaio zincato da 7,5cm, con interposto un adeguato strato di lana di vetro.

Su entrambi i lati della parete sarà posata una doppia lastra in gesso rivestito. Ove necessario e richiesto, sarà possibile porre una lastra di legno compensato marino, ancorata alla struttura per permettere, una più agevole posa di pensili o armadi sospesi.

I giunti e le teste delle viti saranno adeguatamente stuccati per ottenere una superficie perfettamente liscia e uniforme.

Il tavolato verrà appoggiato direttamente sul solaio strutturale, e non sul massetto impianti, per una maggiore coesione e resistenza.

Tipologia tecnica analoga verrà attuata per i tavolati tra i diversi alloggi, dove l'esigenza - oltre ad una adeguata "tenuta" strutturale della parete - riguarda la garanzia di adeguati livelli di protezione acustica. La parete divisoria complessivamente ha uno spessore di 32cm, con doppia struttura in acciaio zincato da 7,5cm e una camera d'aria interna. Sui due lati, quindi verso entrambi gli alloggi, le pareti saranno rivestite con lastre in gesso. Su tali pareti sarà necessario limitare la presenza di tubazioni e scatole elettriche, proprio per massimizzare la compattezza dell'involucro e quindi garantire il massimo comfort acustico.

Proprio in tema acustico, i diversi elementi strutturali in cemento armato saranno puntualmente protetti con elementi di protezione tipo Isolmant con adeguata densità.

Le pareti che confinano con bagni saranno integrate con una lastra di gesso, con proprietà idrorepellenti.

PORTE



Le porte di accesso agli alloggi sono realizzate con profili di alluminio, in coerenza con i serramenti, serratura di sicurezza e vetri satinati.



Tutte le porte interne agli alloggi saranno a battente, con ante tipo tamburato pieno e ossatura perimetrale con essenza in legno. Il riempimento della struttura è in alveolare semi-resinato. Le porte scorrevoli esterne avranno la stessa finitura e le stesse caratteristiche. Colore bianco laccato, maniglie cromate satinare.

Sarà possibile, come variante personale, installare porte scorrevoli a scomparsa, tipo Scrigno.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI



Il progetto prevede le tipologie di pavimentazioni degli alloggi interni in laminato o in piastrelle.

Quanto previsto a progetto è da intendersi come un riferimento di prezzo. Il socio avrà la possibilità di scegliere direttamente la pavimentazione per l'alloggio presso il rivenditore scelto dall'impresa appaltatrice. Il costo a metro quadrato in appalto è pari a 40€/mq. Eventuali materiali o lavorazioni più costose saranno da intendersi come variante personale, e dovranno essere preventivamente approvate dalla Direzione Lavori, per dettagli ed eventuali criticità di natura tecnica e/o realizzativa.

Per quanto riguarda il **laminato**, la soluzione prevista a capitolato è quella fornita dalla ditta Virag, modello Lamfloor 32, spessore 8mm, classe di utilizzo AC4, con 24 anni a garanzia sull'uso residenziale, nelle tonalità a catalogo. Le larghezze delle doghe è 19cm, la lunghezza fino a 130cm. I battiscopa saranno coordinati con elementi in multistrato/MDF, con tonalità a scelta, di altezza 7 cm.



Per quanto riguarda invece le **piastrelle**, la proposta a capitolato riguarda invece lastre in gres porcellanato effetto cemento fornite dalla ditta Casalgrande Padana, modello Living, con formati 30x60, 60x60, 33x33, 41,5x41,5, di spessore 8mm, nei colori a catalogo. I battiscopa saranno realizzati con analoghi pezzi ceramici, di altezza 8cm.

Le sole pareti dei bagni, per un'altezza pari a cm 200/210 (in base al formato scelto), avranno **rivestimenti** o in piastrelle (modello Soho della ditta Paul Ceramiche, in formato 20x50) oppure (anche per partiture differenziate) con smalto lavabile in colore bianco.

La separazione di pavimenti di diversa tipologia e/o formato dovrà essere regolarizzata con inserimento di profilato in alluminio.

I locali verranno consegnati ai soci con una sola mano di fondo aggrappante. Le tinteggiature quindi sono escluse, potranno essere inserite come variante.



SANITARI



I bagni saranno forniti con i sanitari previsti dal progetto. Anche in questo caso, come per le pavimentazioni, i modelli previsti e qui presentati, **Linea TESI di Ideal Standard**, sono da intendersi come riferimenti di costo. Diverse e alternative soluzioni potranno essere valutate dai soci presso il rivenditore scelto dall'impresa appaltatrice. Eventuali altri materiali o lavorazioni oppure soluzioni di arredo, compresi i box doccia, saranno da intendersi come variante personale, e dovranno essere preventivamente approvate dalla Direzione Lavori, per dettagli ed eventuali criticità di natura tecnica e/o realizzativa.

LAVABO

Lavabo a colonna o sospeso modello TESI, marca Ideal Standard, nelle diverse misure a catalogo, in base al disegno architettonico del bagno.

WC

Vaso a terra o sospeso modello TESI, marca Ideal Standard, nelle diverse misure a catalogo, in base al disegno architettonico del bagno.

BIDET

Bidet a terra o sospeso, modello TESI, marca Ideal Standard, nelle diverse misure a catalogo, in base al disegno architettonico del bagno.

DOCCIA

Piatto doccia quadrato o rettangolare, modello STRADA, marca Ideal Standard, nelle diverse misure a catalogo, in base al disegno architettonico del bagno.

Per quanto riguarda invece i miscelatori dei singoli sanitari, il progetto prevede la posa, in base al disegno architettonico dello spazio bagno, di pezzi monocomando della ditta Grohe, modello Eurostyle.



IMPIANTO ELETTRICO



L'impianto elettrico del singolo alloggio è progettato e verrà realizzato in modo da garantire, nel rispetto di tutte le normative vigenti:

- il livello 1 della dotazione, con possibilità di implementazione (fino alla domotica) nell'ambito di una variante personale, da definirsi prioritariamente, sia dal punto di vista tecnico che economico;
- una potenza di massimo 4,5 kW per singolo alloggio.

In sede di varianti personali dei soci, sarà possibile modificare il numero di prese e interruttori che sono stati collocati, nel rispetto delle normative vigenti e in modo da garantire la più efficiente funzionalità interna.

Tutti gli alloggi saranno predisposti per collegamenti telefonici e dati, in riferimento alle più innovative tecniche disponibili (cablaggio, banda larga, etc).

Non essendoci adduzione di gas, per le motivazioni illustrate, le cucine dovranno essere dotate di fuochi ad induzione per la cottura dei cibi (non comprese nell'appalto). Come da normativa vigente, non ci saranno cappe aspiranti con uscita in copertura.

I frutti installati saranno della Serie Living Light Marca Bticino. Le placche potranno essere scelte tra i colori a catalogo.

Sarà predisposta una linea di antenna centralizzata per tutti gli alloggi.

I contatori individuali di Enel sono collocati nelle vicinanze degli accessi.



INFORMAZIONI COMMERCIALI

Consorzio Abitare

via Anzi 8 - 22100 Como
(t) 031306839
abitare.como@confcooperative.it
www.consorzioabitarecomo.it



INFORMAZIONI TECNICHE

PROGETTAZIONE

Piramide Engineering srl

via Pastrengo 15 - 22100 Como
(t) 031300991
piramide@piramidecomo.it
www.piramidecomo.it

