

---

TOLSTOJ<sub>87</sub>

---

CAPITOLATO DESCRITTIVO

00

# DESCRIZIONE DEL PROGETTO

## CONCEPT

"TOLSTOI 87" è un nuovo intervento residenziale che la società ORTI 25 s.r.l. realizzerà a Milano in via Leone Tolstoj 87.

Il nuovo edificio residenziale sarà composto da otto piani fuoriterza oltre ad un lastrico solare ed un piano interrato destinato ad autorimesse, per un totale ad oggi previsto di circa 22 unità immobiliari.

Il progetto nasce con la volontà di realizzare un edificio di alto profilo architettonico, in grado di integrarsi in modo armonioso con il contesto ove è ubicato. Linee sobrie e regolari, materiali di pregio e cura dei dettagli sono i capisaldi di una costruzione che dovrà coniugare la sua eleganza architettonica con il meglio delle tecnologie impiantistiche oggi disponibili.

## TIPOLOGIE

Le tipologie progettate sono completamente personalizzabili, sia per ciò che attiene alle opere di finitura che per quanto riguarda la disposizione interna degli spazi. Particolare attenzione è stata posta agli ambienti esterni, per cui sono previste ampie logge arredabili e completamente separate in modo da garantire totale privacy.

Al piano terreno sono previsti, oltre che l'ingresso pedonale e carraio, un'ampia lobby d'ingresso con vista sul giardino condominiale, un locale per il deposito delle biciclette e delle carrozzine, un locale immondezzaio, un locale quadri elettrici e contatori, un locale ad uso centrale idrica.

## MISSION

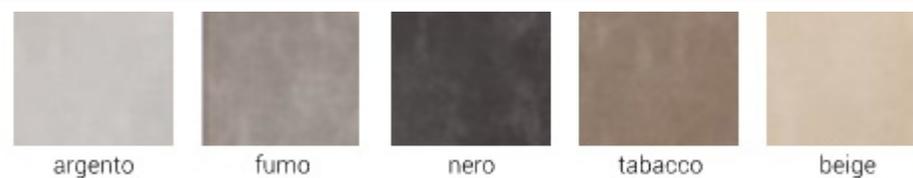
L'obiettivo è quello di creare, all'interno di un pregevole contesto ambientale, unità residenziali di grande pregio, caratterizzate da una accurata scelta dei materiali e dall'utilizzo di avanzate tecnologie dal punto di vista impiantistico, in una visione di massima ecosostenibilità ed accessibilità dell'intervento. Ambienti raffinati, spazi ampi e luminosi, giardini esclusivi ed ampie logge, il tutto da personalizzare a seconda delle proprie specifiche esigenze per dare vita ad una casa realmente confortevole ed agiata.

# 02

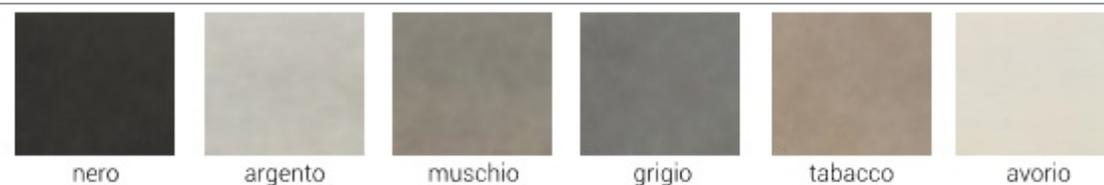
## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

# PAVIMENTI GRES PORCELLANATO

SINTESI - SERIE TRIBECA  
F.TI 60X60 - 30X60 - 45X45



SINTESI - SERIE PLANET  
F.TI 60X60



LA FAENZA CERAMICA  
SERIE STUDIO  
F.TI 30X60 - 60X60



LEONARDO  
SERIE ARENA  
F.TI 45X45 - 30X60 - 60X60



RHS  
SERIE JUNGLE, TABULA, VISUAL  
F.TO 15X60



moro

panna

miele

fumo

naturale

sabbia



ice

cream

honey

cappuccino

chocolate

fog

RHS  
SERIE LIVING, NATURALIA  
FORMATO 15X100



bianco

tortora

marrone

cenere

noce

coffe



cream

nut

ash

beige

tabacco

## PAVIMENTI GRES PORCELLANATO EFFETTO LEGNO



LA FAENZA CERAMICA  
SERIE STUDIO  
FORMATO 20X60

LA FAENZA CERAMICA  
SERIE STUDIO  
FORMATO 30X60

LA FAENZA CERAMICA  
SERIE DOLCEVITA  
FORMATO 20X60

SINTESI  
SERIE TRIBECA  
FORMATO 30X60

LEONARDO  
SERIE ARENA  
FORMATO 30X60

## RIVESTIMENTI GRES PORCELLANATO

# 03

## PORTE E SERRAMENTI

## PORTE INTERNE

Le porte interne saranno a battente in laminato antigrafcò, con cerniere a vista e serratura meccanica con scrocco silenzioso, complete di telaio e copri çli squadrati, maniglie Hoppe modello Seattle o Dublin, a scelta nei colori bianco opaco, avorio opaco, ciliegio, tanganika naturale, noce nazionale, rovere poro orizzontale, rovere miela to, bianco matrix, marbella matrix.

BIANCO OPACO



BIANCO MATRIX



AVORIO OPACO



ROVERE PORO



MARBELLA MATRIX



BIANCO OPACO



TANGANIKA



NOCE NATURALE



# 05

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

## DESCRIZIONE GENERALE

Per il nuovo edificio condominiale è previsto un impianto di tipo centralizzato per il riscaldamento / raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria, mediante pompe di calore di tipo aria/acqua e una caldaia a condensazione avente potenza al focolare inferiore a 36 kW.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Il sistema di generazione a servizio dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato è costituito da pompe di calore, di tipo aria/acqua, installate in copertura al fabbricato.

È prevista l'installazione di una caldaia murale a condensazione, esternamente, a piano terra, per la realizzazione dello shock termico contro la proliferazione del batterio della legionella.

I generatori di calore alimentano la centrale termofrigorifera posta a piano terra.

Dalla centrale è prevista la partenza di tubazioni di acqua calda e fredda tecnologica, coibentate a norma di legge, che, all'interno del vano tecnico dedicato, raggiungeranno gli alloggi ai vari piani. Ogni alloggio dispone di satelliti d'utenza per la contabilizzazione dell'acqua calda di riscaldamento e fredda per

l'impianto di raffrescamento. All'interno delle unità immobiliari è prevista l'installazione di un impianto di riscaldamento di tipo radiante a pavimento, gestito da pannelli di regolazione in ogni locale. All'interno dei bagni sono previsti degli scaldasalviette derivati direttamente dal collettore dell'impianto di riscaldamento. Questi ultimi sono alimentati con acqua a bassa temperatura (30÷35°C). La distribuzione del fluido ai pannelli radianti avviene mediante collettore. Per le linee di distribuzione all'interno degli alloggi vengono usate tubazioni in PEX multistrato isolato.

Il sistema di raffrescamento di ogni unità immobiliare è realizzato mediante ventilconvettori idronici tipo split, installati in ogni locale principale. I ventilconvettori saranno alimentati mediante collettori di distribuzione del fluido termovettore.

## VENTILAZIONE MECCANICA

Al fine di garantire la corretta ventilazione degli ambienti, è previsto un sistema di ventilazione meccanica controllata centralizzato, con recupero di calore ad altissima efficienza, dimensionato per garantire l'estrazione di aria viziata dai locali secondari, carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti e l'immissione di aria esterna di rinnovo nei locali principali.

Il sistema di ventilazione meccanica controllata previsto per il funzionamento continuo determina le seguenti condizioni generali:

Il volume totale di aria in estrazione sarà uguale o superiore a 0,3 volumi/ora;

Il volume di immissione, costante nel tempo, di aria esterna di rinnovo nei locali principali (camere da letto e soggiorno);

- estrazione di aria viziata e degli inquinanti presenti in ambiente dai locali di servizio (bagni e cucina);

L'aria in estrazione, prima di essere espulsa, passerà attraverso un recuperatore statico di calore a flusso incrociato in controcorrente, nel quale cederà la propria energia all'aria di rinnovo (ciò avviene sia in regime estivo che invernale).

I servizi igienici ciechi sono dotati di griglie di estrazione, installate a parete, aventi una portata in grado di garantire una estrazione minima di 6 volumi/

ora, essendo l'impianto di estrazione a funzionamento continuo. I condotti di estrazione dei bagni ciechi sono collegati all'impianto di ventilazione meccanica.

TOLSTOJ<sub>87</sub>