

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA DEI SABELLI ANGOLO VIA DEI RETI – ROMA
PROPRIETA': SABELLI TRADING S.R.L.

Premessa

- Il progetto riguarda la riqualificazione urbana ed architettonica del lotto situato in zona San Lorenzo all'incrocio tra via dei Sabelli e via dei Reti, realizzata tramite la demolizione parziale di alcuni edifici ad uso commerciale, residenziale e garage e la realizzazione di un nuovo edificio a corte comprendente tre corpi di fabbrica con destinazione abitativa e commerciale a piano terra, e garage pertinenziali ai piani interrati.
- Degli edifici attualmente esistenti sul fronte strada saranno recuperate le facciate, che verranno integrate nel disegno architettonico dei nuovi edifici.
- Nella corte interna sarà inoltre realizzata una struttura in ferro a capriata, simile a quella pre esistente all'interno del capannone industriale demolito.
- L'intero intervento è conforme alle cogenti normative in materia sismica, urbanistica di igiene sanitaria e antincendio.

Progetto architettonico

- Il *nuovo complesso edilizio* è costituito da tre corpi di fabbrica, due lungo i fronti stradali su via dei Sabelli e via dei Reti, uno lungo il lato Sud del lotto, disposti a corte e affacciati su cortile completamente trattato con prato ed essenze a cespuglio basso.
- Su via dei Reti sarà ricostituita la continuità del fronte stradale con un corpo di fabbrica denominato edificio "A", mentre su via dei Sabelli la continuità sarà data dal corpo di fabbrica più basso denominato edificio "C".
- Sempre su via dei Sabelli sarà posizionato l'ingresso pedonale principale e, quindi, agli edifici residenziali di nuova costruzione, nonché l'ingresso carrabile ai garage collocati ai due piani interrati.
- L'accessibilità al parco e la permeabilità del lotto saranno inoltre garantiti dalla possibilità di accedervi lungo tutto il perimetro del lotto stesso, tramite il piano pilotis ed il portico realizzato tra le facciate esistenti ed il basamento dei nuovi edifici.
- L'interrato è costituito da due livelli, adibiti ad autorimesse pertinenziali, locali tecnici e cantine

Struttura

- La struttura dell'edificio sarà realizzata in c.a. in opera con solai in laterocemento ed acciaio per la parte fuori terra, e pilastri con solaio a soletta in c.a per il piano terra ed i piani interrati.
- La copertura dei corpi di fabbrica A e C è piana a terrazzo, quella del B è a falda e a terrazzo.
- Le pareti dell'interrato sono realizzate in muratura per quello che riguarda i setti non a diretto contatto con il terreno, in calcestruzzo armato altrove.
- Il pavimento degli interrati è in conglomerato cementizio armato, rifinito fresco su fresco, con miscela di quarzo sferoidale armato con fibre ferrose e cemento.

Finiture e materiali esterni

-
- Intonaco in malta di calce e cemento e pittura colorata come in origine per le facciate degli edifici esistenti;
- Intonaco in malta di calce e cemento e pittura bianca per gli aggetti delle coperture dei nuovi edifici;
- Rivestimenti in parete ventilata e ceramiche, per le parti opache;
- Vetrate continue con vetri-camera basso-emissivi, selettivi, per le parti trasparenti;
- Infissi a doppia anta in alluminio a giunto aperto con vetri-camera basso-emissivi (dove previsti)
- Schermi solari in lamelle di acciaio su telai a protezione dei balconi sui fronti esterni del lotto;
- Ringhiere in acciaio verniciato per i balconi ed i ballatoi;
- In corrispondenza dell'ingresso principale al cortile verrà inoltre realizzata una struttura in telai di ferro e lamelle in acciaio a costituire un "portale" di accesso pedonale;
- Tutti i piani, anche gli intermedi, saranno dotati di coibentazione termoacustica orizzontale;
- I pavimenti saranno monocottura "Marazzi" di prima scelta formato cm. 60x60 su campionatura di 5 colori;
- Rivestimenti dei bagni in ceramica maiolicata "Marazzi" di prima scelta formato cm. 30x60 su campionatura di 5 colori;
- Gli ascensori, conformi all'utilizzo di portatori di disabilità saranno di marca Schindler;
- Le bussole interne saranno del tipo in legno tamburato o laccate o in essenze naturali;
- Tutti gli alloggi saranno dotati di portoncino blindato;
- Sanitari marca Dolomite e rubinetterie Grohe.

Sistemazione aree esterne

- L'area a verde verrà realizzata con l'impianto di prato su sottofondo in terriccio. Successivamente verranno posizionate le alberature e le piante a basso fusto.
- Per i percorsi pedonali è prevista una pavimentazione posata direttamente nel verde su fondo di sabbia compatta, risultando così permeabile.
- Le panchine e le sedute, realizzate in pietra e legno, saranno posizionate seguendo le indicazioni di progetto.
- Per l'illuminazione notturna verranno utilizzate lampade a led a basso consumo e ricaricabili con pannelli solari. Il grado di illuminazione necessario alla crescita delle piante nelle zone in ombra o coperte sarà, ove necessario, integrato con lampade apposite. Le lampade saranno comandate da un timer che ne garantirà l'accensione e lo spegnimento in modo automatico e programmabile. Sarà inoltre realizzato un impianto di video sorveglianza notturna e diurna per l'intera superficie del parco.

Servizi comuni

Il complesso immobiliare sarà dotato di area fitness attrezzata, riservata esclusivamente ai proprietari degli alloggi, secondo regolamento di condominio.

Impianti

1) IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti degli appartamenti saranno realizzati secondo i livelli prestazionali degli impianti elettrici secondo nuova Variante V3 alla norma CEI 64-8 - Allegato A

I livelli non sono collegati alle categorie catastali e alle classi di prestazioni energetica degli edifici, ma indicano la qualità dell'impianto elettrico e, pertanto, concorrono a determinare la qualità di un'unità immobiliare.

Il livello prestazionale scelto per la realizzazione degli appartamenti è il LIVELLO 2

Il livello 2 (Standard) prevede un aumento della dotazione e dei componenti rispetto al livello 1, oltre che alcuni servizi ausiliari, quali il videocitofono e l'allarme intrusione.

Saranno inoltre previsti già di base la predisposizione all'automazione delle tapparelle.

L'alimentazione elettrica dedicata per ogni singolo appartamento sarà fornita in BT da 6kW monofase.

Il quadro di appartamento alimenterà I seguenti circuiti:

- I circuiti d'illuminazione;
- i circuiti di Forza Motrice;
- i circuiti di alimentazione Piastra ad Induzione;
- una sezione dedicata all'alimentazione dei Fan Coil;
- una sezione dedicata ai dispositivi domotici;

2) IMPIANTO TELEFONICO E DATI FTTH

L'impianto FTTH del quale è dotato lo stabile fornisce tutti i servizi telefonici di trasmissione dati oltre che televisivi a tutti gli appartamenti. L'impianto telefonico fa riferimento alla distribuzione del servizio telefonico all'interno degli appartamenti.

3) IMPIANTO TV DT+SAT

L'impianto TV digitale e satellitare è previsto con distribuzione tramite la dorsale FTTH prevista a progetto nel fabbricato.

La distribuzione progettata DTT+SAT con dSCR sfrutta l'unico cavo in fibra ottica della dorsale sfruttando tutti i vantaggi dal punto di vista dimensionale derivanti dalla tecnologia stessa, oltre che la larghezza di banda e la qualità inalterata del segnale distribuito.

Ogni appartamento sarà dotato di impianto d'antenna centralizzato rispondente alla norma CEI 12-15. Questo impianto deve essere abilitato alla ricezione di reti televisive pubbliche e private ad eventualmente segnali via satellite e FM.

4) IMPIANTO ALLARME ANTINTRUSIONE

Verrà realizzata la predisposizione per un impianto antintrusione con sensori volumetrici posizionati come da elaborati grafici allegati a controllo degli ambienti.

L'eventuale implementazione di tale impianto dovrà essere realizzato in conformità alle prescrizioni delle norme CEI 79-1.

5) IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

All'interno del complesso è presente un impianto videocitofonico con sistema digitale due-fili con unità interne di tipo vivavoce.

Il sistema due fili è la tecnologia che risolve e semplifica, per realizzare con grande facilità tipi diversi di impianto, a seconda delle costruzioni, delle richieste specifiche, dell'ambito di applicazione e della tipologia di utenza, dalla singola villa residenziale al grande complesso edilizio.

6) IMPIANTO DI FORZA MOTRICE PER LE COLONNINE RICARICA AUTO

Secondo le indicazioni riportate sulle planimetrie progettuali sono previsti i punti di ricarica auto per l'adempimento alle prescrizioni della certificazione ambientale LEED.

Le colonnine permetteranno di ricaricare le batterie con un tempo medio di quattro ore evitando di far decadere precocemente le batterie stesse.

Le caratteristiche delle colonnine sono tali da farle classificare a ricarica medio – veloce. I sistemi di ricarica per il rispetto del protocollo LEED devono avere i seguenti requisiti: Capacità di ricarica di livello 2 (208-240 volt) o superiore;

7) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

La superficie utile per l'installazione dell'impianto Fotovoltaico, è ubicata in copertura, la scelta è effettuata con l'intento di massimizzare la potenza installata e di ridurre l'impatto di eventuali ombreggiature, ottimizzando in questo modo la generazione di energia elettrica.

L'installazione del generatore fotovoltaico è prevista su una superficie pressoché orizzontale con una disposizione dei moduli su file parallele opportunamente distanziate in modo da non dar luogo a fenomeni di ombreggiamento reciproco e fissati mediante appositi basamenti cementizi con un angolazione di 15% per permettere l'autolavaggio dei pannelli stessi.

fotovoltaico con una potenzialità pari a 20 kW.

Vista la tipologia e la superficie utile della coperture dell'edificio si è optato per l'installazione di pannelli fotovoltaici tradizionali con caratteristiche atte a garantire un'integrazione architettonica, pur mantenendo una inclinazione di 15° per permettere un mantenimento delle prestazioni alto a seguito di eventi meteorici diminuendo la frequenza degli interventi manutentivi.

8) IMPIANTO MECCANICO

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà del tipo autonomo a pompa di calore per le 5 unità della Palazzina B, mentre per le palazzine A e C sarà del tipo centralizzato a pompa di calore, con contatori a defalco per singolo alloggio. Tutti gli impianti saranno posizionati all'interno dei controsoffitti, presenti in tutti gli alloggi per l'intera superficie, e saranno regolabili autonomamente per ciascuna unità abitativa. La centrale idrica e termo frigorifera sarà ubicata al piano primo interrato da cui risaliranno, attraverso cavedi verticali, le tubazioni per la distribuzione dei fluidi termovettori.

Ciascuna unità immobiliare sarà servita da uno/due ventilconvettori a due tubi con plenum dotato di serrande motorizzate.

I servizi igienici ciechi saranno dotati di impianto di estrazione.

La Sabelli Trading, si riserva di apportare modifiche non sostanziali durante il corso d'opera.