

Ville Urbane

ROVERETO

Piazza del Suffragio 6

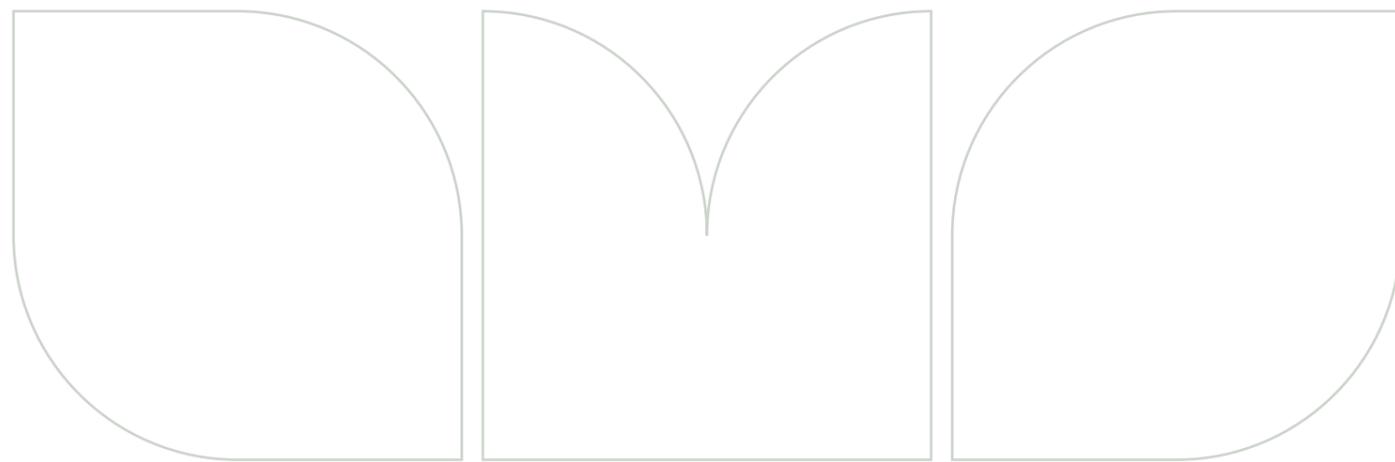


CAPITOLATO

Indice



| | |
|--|----|
| ■ Il progetto | 06 |
| ■ Murature perimetrali e interne | 08 |
| ■ Coperture e lattonerie | 09 |
| ■ Scale interne e ascensori | 10 |
| ■ Serramenti e porte interne | 12 |
| ■ Pavimenti e rivestimenti | 14 |
| ■ Impianto di riscaldamento e raffrescamento | 16 |
| ■ Impianto idrico-sanitario | 18 |
| ■ Impianto elettrico | 20 |
| ■ Esterni | 26 |
| ■ Box auto, cantine, Smart Lockers | 28 |



Il progetto

Il progetto Ville Urbane si colloca nel centro storico della città di Rovereto, importante polo turistico, culturale e dell'imprenditoria del Trentino.

Il complesso immobiliare si configura come un micro-comparto urbanistico sorto per aggregazione in epoche differenti.

Tutti e tre i corpi risalgono al XIX secolo e creano una corte interna che si affaccia alla suggestiva e caratteristica piazza Suffragio nota anche come piazza della Pesa.

Immersi in uno scenario architettonico di pregio con edifici di rilevanza tutt'attorno, e collocato in una zona a velocità limitata, che permette una migliore convivenza tra auto, biciclette e pedoni, il complesso immobiliare ha una conformazione tale da rilasciare una sensazione di privacy ed intimità pur trovandosi nel centro storico di uno dei centri principali del Trentino e della Vallagarina, a pochi metri sia dai poli culturali, sia dalle bellezze naturali attorno la cittadina di Rovereto.

Il fronte interno gode di ampio respiro e luce naturale tutto l'anno affacciandosi direttamente sul cortile interno mentre quello esterno si apre alla città affacciandosi da un lato su piazza del Suffragio, dall'altro sulla piazzetta Sichardt appena riqualificata.

L'intervento di risanamento conservativo e ristrutturazione del complesso prevede il completamento delle opere per la realizzazione di un organismo residenziale costituito da sole 9 unità abitative ed un'unità commerciale con accesso singolo nel rispetto del contesto esclusivo in cui si colloca.

Le unità sono di dimensioni variabili, tutte dotate di una propria cantina al piano interrato, con possibilità di posto auto/box.

Le quattro ville urbane hanno inoltre un giardino privato.



Murature



Le **pareti perimetrali** sono in pietra naturale o mattoni di spessore variabile tra i 35 ed i 70 cm. Esse saranno integrate da un sistema di laterizio forato e pannello isolante per garantire un'elevata performance (0,3 W/mqK) e diminuire al massimo le dispersioni termiche.

Le **pareti interne** esistenti sono in muratura, mentre quelle nuove verranno realizzate in cartongesso a doppia lastra con isolamento interno. Tutte le pareti saranno tinteggiate bianche.



Coperture e lattonerie



Le coperture sono in cotto a falde ed hanno struttura portante in legno lamellare. Alla stratigrafia classica di cui è composta la copertura si aggiunge una singola o doppia intercapedine ad aria ed uno strato di pannello isolante.

La finitura superficiale e di protezioni è in coppi di laterizio rosso, caratteristici della zona e del centro storico della città di Rovereto.

Tutte le opere di lattoneria (scossaline, gronde, converse e pluviali) sono in lamiera di acciaio preverniciata.



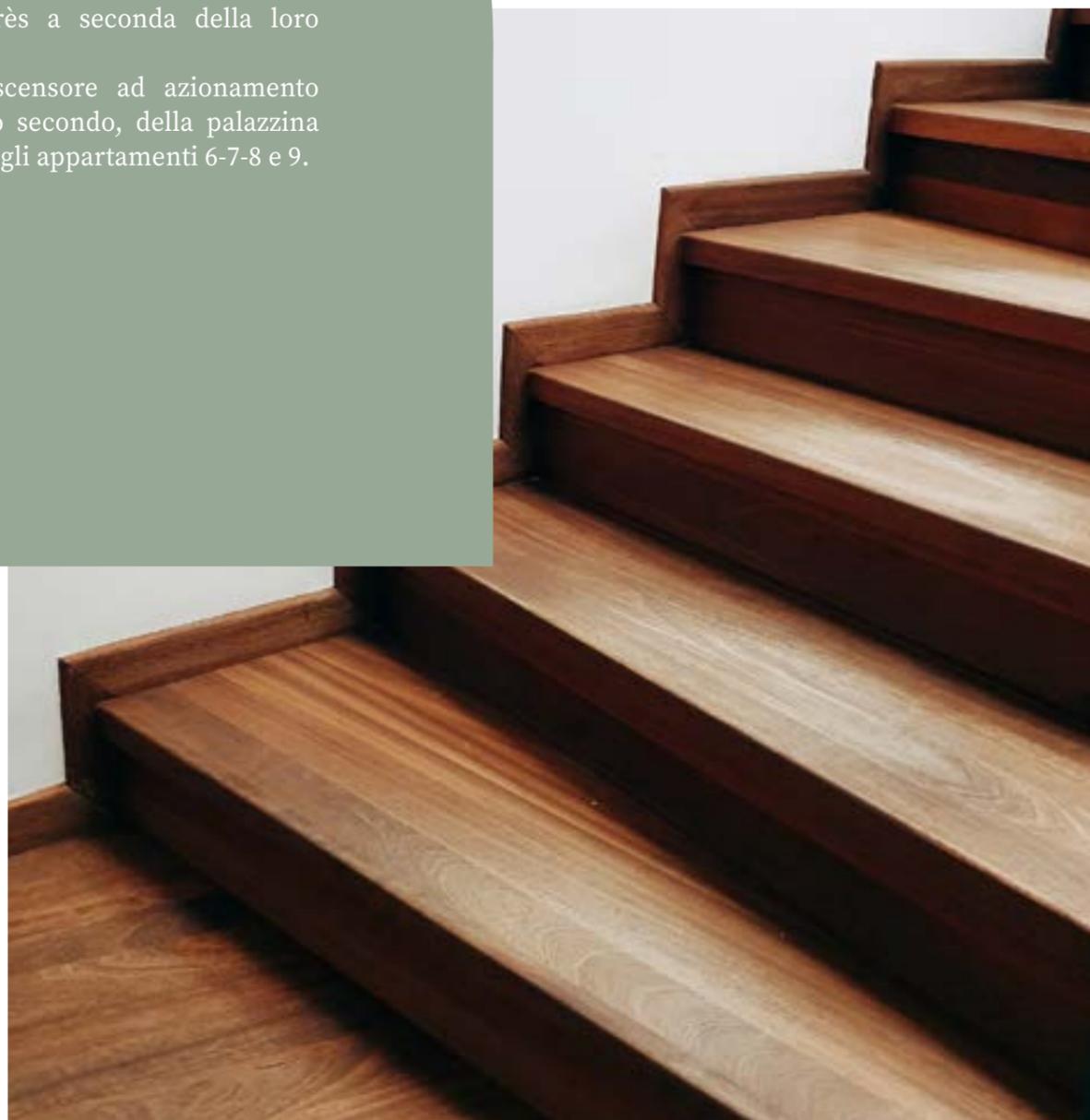
Scale e ascensore



Le scale comuni saranno in cemento armato con rivestimento in grès porcellanato.

Le scale interne a ciascun appartamento saranno in muratura con rivestimento in legno o grès a seconda della loro collocazione.

Verrà installato un impianto ascensore ad azionamento elettrico dal piano terra al piano secondo, della palazzina prospiciente la piazza, che servirà gli appartamenti 6-7-8 e 9.





Serramenti e porte interne

Le unità saranno dotate di infissi esterni ad elevate prestazioni termiche ($< 1,3 \text{ W/mqK}$) ed acustiche e saranno formati da un telaio mobile e fisso in legno e triplo vetro.

Le porte interne saranno costituite da telaio fisso con anta tamburata liscia laccata bianca, con cerniere a scomparsa, maniglia e serratura magnetica in acciaio.

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno blindati con serratura di sicurezza, classe antieffrazione 3, abbattimento acustico 40 dB, trasmittanza termica $U= 1,3 \text{ W/mqK}$ o inferiore, ad un'anta, con dimensioni di cm. 90 x 210. La serratura sarà di tipo europeo con sistema di masterizzazione ISEO o similare.

Le porte delle cantine saranno metalliche ad un battente.





Pavimenti e rivestimenti in gres

Dove previsto i pavimenti ed i rivestimenti saranno in grès porcellanato della marca Florim o similari con dimensioni 30x60 o 60x60 come da campionatura.
Nei bagni i rivestimenti saranno in grès porcellanato a boiserie fino h120 cm mentre nelle docce il rivestimento è previsto fino h210 cm come da disegno della DL.

La pavimentazione dei locali (esclusi i bagni, lavanderie e ripostigli) è prevista in listoni di dimensioni 1820/2200x190 mm della marca Quick Step o similare nelle colorazioni da campionatura.

Pavimenti in legno





Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato e tale da garantire elevate prestazioni energetiche compatibilmente con le caratteristiche di resistenza termica dell'involucro opaco e dei nuovi serramenti con vetri basso emissivi. Il sistema di generazione per la climatizzazione invernale sarà del tipo ibrido costituito da una pompa di calore aria/acqua reversibile e da una caldaia a gas metano a condensazione ad integrazione nei periodi di elevato fabbisogno termico. Per mezzo di apposita centralina di termoregolazione sarà possibile gestire il funzionamento dei generatori in funzione delle condizioni climatiche esterne al fine di massimizzarne l'efficienza.



Nelle abitazioni sono previsti pannelli radianti a pavimento con possibilità di gestione della temperatura nei diversi locali per mezzo di termostati. Nei bagni è prevista un'integrazione con scaldasalviette elettrici.



Raffrescamento

Il sistema di raffrescamento è costituito dalla pompa di calore condominiale e all'interno degli spazi abitativi sono previsti dei pannelli radianti con predisposizione di deumidificatori che potranno essere installati successivamente con un costo extra.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto sanitario comprende: lavabi, bidet e wc in porcellana tipo Flaminia modello App o similari, di tipo sospeso con cassetta di cacciata ad incasso, sedile e coperchio; piatto doccia in porcellana o in acrilico ultrasottile tipo Grandform/Kinedo, rubinetteria in acciaio con miscelatore per acqua calda e fredda monocomando, soffione e doccia.

La rubinetteria sarà Grohe modello Eurosmart Cosmopolitan o similare. Per tutte le unità immobiliari aventi un giardino è previsto un attacco acqua esterno con rubinetto portagomma.



Impianto elettrico

L'impianto elettrico di ogni singola unità immobiliare sarà predisposto per essere di tipo Smart e permettere all'utente finale la gestione da remoto tramite l'App dedicata.



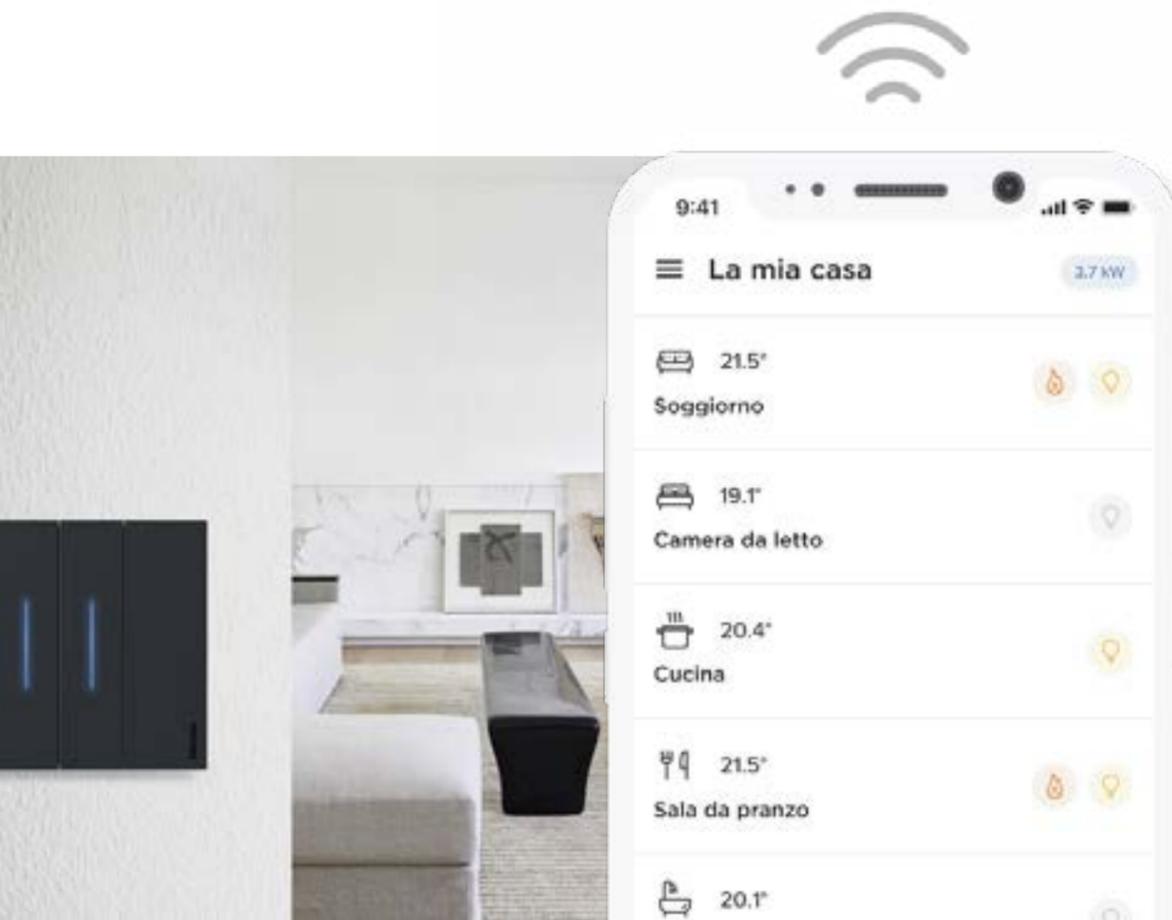
La dotazione elettrica standard prevista dalla norma CEI 64-8 livello 1, prevede in ogni singola unità abitativa:

Ingresso

- n° 1 pulsante campanello con targhetta portanome (esterno ingresso)
- n° 1 videocitofono
- n° 1 lampada emergenza
- n° 1 punto luce a soffitto o parete
- n° 1 punti accensione
- n° 1 punti presa

Cucina e soggiorno

- n° 2 punti luce a soffitto o parete
- n° 3 punti accensione
- n° 5 punti prese
- n° 1 alimentazione linea cappa cucina
- n° 1 punto linea piano induzione
- n° 1 presa antenna TV e SAT per canali terrestri e satellitari
- n° 1 prima presa telefonica
- n° 1 punto predisposizione fibra ottica
- n° 1 accensione corpo illuminante esterno (ove presente la porta finestra)



Camera matrimoniale

- n° 1 punto luce a soffitto o parete
- n° 3 punti accensione
- n° 1 presa 10/16 A
- n° 1 presa antenna TV per canali terrestri
- n° 1 presa internet
- n° 1 accensione corpo illuminante esterno (ove presente la porta finestra)

Camera singola

- n° 1 punto luce a soffitto o parete
- n° 2 punti accensione
- n° 1 prese 10/16 A
- n° 1 accensione corpo illuminante esterno (ove presente la porta finestra)

Terrazzo

- n° 1 punto luce a parete o soffitto completo di corpo illuminante
- n° 1 punto presa

Servizio igienico finestrato

- n° 1 punto luce a soffitto o parete
- n° 1 punto luce a parete
- n° 1 punti accensione
- n° 1 punto presa



I frutti previsti per gli interruttori e le placchette elettriche saranno della marca BTicino LivingLight o similare di colore bianco o antracite.

L'immobile verrà dotato di impianto televisivo digitale terrestre e predisposto per la tv satellitare.

Per le parti comuni esterne sono previste un impianto di illuminazione completo con luci temporizzate.



Contabilizzazione

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di un sistema di contabilizzazione grazie al quale verranno calcolate le spese condominiali in base agli effettivi consumi.



Esterni

I giardini privati verranno piantumati a verde e dotati di punto acqua.

La corte interna sarà accessibile veicularmente e pedonalmente tramite un cancello ad apertura elettronica. La pavimentazione esterna sarà in porfido Trentino o simile di diversa pezzatura (cubetti in porfido ad archi contrastanti per la parte carrabile, piastrelle di porfido fiammate per la parte pedonale).



Box auto e cantine



I box auto e le cantine avranno una pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale al quarzo di colore grigio. I muri perimetrali in calcespan saranno tinteggiati con tempera bianca. Le cantine saranno chiuse con porte di tipo tagliafuoco ed i garage saranno dotati di portone sezionale motorizzato con telecomando.

I posti auto esterni saranno eseguiti con pavimentazione autobloccante carrabile scelta dalla D.L.

Contatti

Un'iniziativa di

GM

 Bolzano (BZ) Viale della Stazione 5 - 39100

 +39 0461 1732700

 info@heliopolis.eu

Progetto a cura di

KREJ
PROGETTISTI

Gestione e sviluppo dell'iniziativa

 **SUPERNOVA**
The Place Maker

