

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il lotto identificato dalla p.ed. 979 della superficie catastale pari a 862 mq, si trova all'angolo tra Via Follone e Via Flaim nella zona antistante il parcheggio di Piazza Leoni a Rovereto.

Si prevede una demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con destinazione d'uso residenziale, commerciale e/o terziario. Il **terziario e/o commerciale sarà situato al piano terra** fronte via Follone, mentre i restanti **4 piani saranno residenziali con 2 piani interrati adibiti a parcheggi**.

Pensando ad un inserimento urbano che potesse tener conto del contesto nel quale l'edificio si sarebbe inserito e confrontato, il complesso è stato scisso in due corpi principali:

- l' **Edificio A** che si affaccia a nord su via Follone e ad est su via Flaim, ricomponendo i fronti strada di stile **"classico"**

- l' **Edificio B** in adiacenza alla p.ed.2705 sul fronte est che si affaccia su via Follone di stile **"moderno"**.

La scissione dei corpi è stata dettata dalla volontà di seguire il contesto limitrofo, ed ha dato la possibilità di poter avere più superficie finestrabile, rendendo gli appartamenti di qualità elevata con grandi superfici interne luminose ed aerate naturalmente.

Il numero indicativo degli alloggi è pari a **20 con metrature medio/grandi**, con annessi box auto e cantine di pertinenza.

INSERIMENTO SUL TERRITORIO

L'intervento intende "ricostruire", con l'ampliamento, la tipologia del "palazzo" dettata da Casa Delaiti, per non creare un corpo estraneo tra gli edifici storici attigui. Al contempo si mira a costruire un volume di stile "contemporaneo" che possa dialogare con l'edificio in aderenza, di articolata e varia composizione nelle forme e nei materiali. Fra i due nuovi corpi ne sarà inserito un terzo per unirli ed anche differenziarli, contenente il vano scale.

La **tipologia a "palazzo"**, caratterizzata da prospetti simmetrici che ricompongono il fronte strada via Flaim e Via Follone, con tetto a falda e basamento in pietra, è l'**EDIFICIO A**. Il corpo con **tipologia "contemporanea"** caratterizzato da due volumi parallelepipedici incastrati e slittati sul fronte, che si distinguono per materiali di finitura, l'uno rivestito in pietra, l'altro in intonaco, lo chiameremo **EDIFICIO B**, con tetto piano come il fronte urbano ad esso prospiciente.

Si è ritenuto opportuno procedere con un accesso ai garage interrati da Via Follone per creare uno stacco visivo e fisico con l'edificio adiacente, per recuperare il cortile come unico spazio aperto a servizio delle residenze e per avere una migliore facilità di accesso ai garage.

SCELTE ARCHITETTONICHE

Elementi caratterizzanti i vari prospetti sono:

- i balconi in ferro
- la facciata strutturale in vetro sul fronte nord contenente il corpo scale
- la griglia "frangisole" sul lato sud
- il disegno del serramento del fronte ovest
- porte finestre, oscurate da persiane avvolgibili,
- poggiali aperti sui tre lati
- altane
- terrazze lastricate

I due volumi principali si distinguono per forme e materiali e per le finiture esterne.

CARATTERISTICHE DEI FRONTI

Fronte Ovest

Parte dell'intervento (piano 1) viene costruito in aderenza alla p.ed. 2705, e pertanto ha limiti di distanze e di normativa in termini di codice civile per rispetti delle visuali, delle pertinenze e delle distanze.

E' stato necessario arretrare l'edificio rispetto alla linea di confine della proprietà in aderenza (p.ed. 2705) per poter permettere l'apertura di forature.

Fronte Est

E' il fronte prospiciente Via Flaim, fa da completamento a tutta la strada, caratterizzata da edifici residenziali fine '800, di recente ristrutturazione e di ottima qualità architettonica.

Il fronte deve mantenere l'impostazione di "palazzo" a destinazione residenziale. Ripropone la tipologia dell'ex Casa Delaiti, con impostazione simmetrica della facciata. Le altane inserite accentuano maggiormente la simmetria ed articolano le falde del tetto.

Fronte NORD

E' il fronte che deve unificare il nuovi interventi su via Follone, compreso l'edificio in aderenza (p.ed 2705) di articolata composizione formale, e la testa di via Follone, angolo via Dante del nuovo ampliamento della scuola primaria Regina Elena.

Fronte SUD

E' il fronte di pertinenza dell'edificio che ricrea un luogo a corte. L'elemento caratteristico è la griglia di ferro che unisce il fronte dell'Edificio A.

COPERTURE

Nel Corpo A è stata accentuata la forma a falda della copertura aggiungendo due altane che ne rimarcano la simmetria ed articolano il volume.

Nel Corpo B i due volumi parallelepipedi, si incastrano e slittano anche in copertura, così che l'uno può divenire terrazza dell'altro.

Il corpo scale termina la sua vetta con un tronco di cono, in pianta un elemento cilindrico che accentua la giunzione degli altri due volumi, creando il necessario volume tecnico al vano ascensore.

Il sistema di pannelli fotovoltaici è stato preventivamente studiato ed inserito a scomparsa nella copertura piana.

CORTILE E RECINZIONE

Il cortile di superficie complessiva pari a circa mq 200 è un polmone per l'immobile, e per questo motivo è stato preservato dall'ipotesi di utilizzo come rampa di accesso ai garage.

Nonostante debba essere pavimentato con pavimentazione in cemento in quanto solaio del parcheggio interrato, verrà adeguatamente arredato con piante da vaso. Il cancello d'ingresso riporterà lo stesso motivo dei parapetti.

DATI TECNICI PRINCIPALI

L'edificio viene realizzato secondo le moderne tecniche dell'edilizia residenziale ed ha le caratteristiche di seguito specificate. Segue il protocollo di Certificazione CasaClima classe A con certificazione energetica provinciale A+ (consumo < 30kwh/mqa) e aderisce al protocollo di "edilizia bioecologica" del Comune di Rovereto.

La struttura portante sarà a telaio in calcestruzzo armato con muratura di tamponamento in laterizio cappotto termico. Questo significa elevati standard qualitativi e di benessere abitativo ed è sinonimo di garanzia in quanto sia il progetto che la realizzazione dell'edificio vengono verificati da enti terzi secondo precisi criteri di qualità, inoltre l'opera finale viene testata attraverso specifiche prove quali il test di tenuta all'aria ("blower door") e la prova acustica ad edificio costruito.

STRUTTURA PORTANTE

Lo schema statico dell'edificio sarà realizzato a telaio in cemento armato sulla base delle nuove normative antisismiche sia per quanto riguarda le strutture portanti verticali, sia per quelle orizzontali (solai), i tamponamenti saranno realizzati prevalentemente in blocchi rettificati ad incastro.

Le scale fra piano interrato e piano terra sono anch'esse realizzate in cemento armato. Copertura in legno a vista.

Pareti interne

Le pareti interne della parte fuori terra sono formate da un telaio portante in elementi verticali ed orizzontali in acciaio zincato. Tra i montanti viene inserito uno strato di isolamento termico ed acustico in lana di roccia. Sui lati delle pareti vengono applicate rispettivamente una lastra di fibrogesso interna e una lastra di gesso rivestito esterna, stuccate e tinteggiate con idropittura colore bianco per uno spessore totale della parete di 12,5 cm.

Per ottemperare agli standard normativi in termini di prestazioni acustiche dell'edificio, le pareti fra le diverse unità abitative sono costituite da un elemento portante centrale e due contropareti per l'inserimento delle componenti impiantistiche con la finitura superficiale sopra descritta.

Pareti esterne

Sulle pareti esterne, dove lo spessore sarà definito dai calcoli statici, viene realizzato il cappotto termico con pannelli in lana di roccia ad alta densità, le cui caratteristiche tecniche saranno evidenziate a seguito dei calcoli per l'ottenimento delle prestazioni termoacustiche. Sulla faccia interna ed all'intradosso del solaio verrà realizzata una controparete con doppie lastre di gesso rivestito spessore finito di 5,50 cm per contenere gli impianti tecnologici.

SERRAMENTI ESTERNI

Telaio

In legno-alluminio nella tipologia scelta dalla DL e/o prescritti dalla concessione edilizia.

Anta

In legno-alluminio come da specifiche architettoniche prescritte dalla concessione edilizia. Doppia guarnizione in gomma, con finalità acustiche e termiche, fissata su tutto il perimetro del battente senza interruzione sugli angoli.

Vetrocamera

Per finestre: vetrocamera triplo.

Per portefinestre: vetrocamera triplo.

Entrambi i vetrocamera sono basso emissivi, con gas argon nella camera e distanziale a taglio termico.

Fissaggio perimetrale continuo della lastra di vetro per avere più stabilità, isolamento termico, acustico e protezione antiscasso.

Oscuramento

I sistemi di oscuramento dei serramenti esterni saranno costituiti da avvolgibili in alluminio.

SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne saranno rivestite in tutti gli elementi a vista con pannelli in MDF dello spessore minimo di 4mm complete di guarnizione in gomma antirumore.

Le porte scorrevoli previste sono quelle indicate nella planimetria allegata. Ogni ulteriore richiesta di porte scorrevoli ulteriore sarà considerata una personalizzazione del Socio e quindi contabilizzata come extra.

PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

L'atrio di ingresso, il soggiorno, la cucina e i bagni hanno pavimento in piastrelle mentre nelle stanze da letto vengono posati pavimenti prefiniti in legno di rovere o altra essenza da campionario di 1^a scelta esente da nodi ed occhi di pernice.

Su tutti i pavimenti ad esclusione dei bagni viene montato un battiscopa in legno.

La cucina è rivestita in piastrelle di prima scelta commerciale per un'altezza pari a metri 1,50/1,60 fino a coprire una superficie massima di 8 mq.

Cantine, garage, spazi comuni e di manovra situati al piano interrato sono pavimentati in cls del tipo industriale con trattamento al quarzo.

Pavimento piastrelle (zona giorno e bagni)

Fornitura e posa in opera pavimento in gres porcellanato posato a squadra con fuga da mm 2 o 3 nel formato meglio specificato nella singola serie.

Rivestimento piastrelle (zona giorno e bagni)

Fornitura e posa in opera rivestimento bagno in monocottura posato a squadra senza fuga stucco bianco nel formato quadrato meglio specificato nella singola serie. L'altezza minima del rivestimento è di 2,20 mt

Pavimento in legno

Fornitura e posa in opera pavimento in legno levigato e verniciato, plancia unica da posare a squadra o a correre incollato.

Il legno proposto sarà in almeno 3 essenze differenti.

IMPIANTO IDRAULICO ED IGIENICO SANITARIO

I sanitari saranno di tipo sospeso, il galleggiante della cassetta WC per togliere il classico e fastidioso rumore del riempimento della cassetta sarà di tipo magnetico.

Il piatto doccia con miscelatore termostatico e asta doccia con soffione a telefono, sarà dotato di apposito box doccia.

Gli attacchi per la lavatrice saranno sia per l'acqua fredda che per l'acqua calda per permettere il risparmio energetico con le nuove lavatrici in commercio.

La scelta sarà prevalentemente su miscelatori monocomando con limitatore del getto d'acqua (limitatore di portata) e con funzione "freddo al centro", per il risparmio di acqua calda.

Ogni cucina sarà dotata di attacco lavastoviglie (acqua calda e acqua fredda).

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'edificio sarà allacciato alla rete di teleriscaldamento, questa soluzione porterà dei benefici economici in termini di gestione dell'impianto nel corso degli anni.

Il riscaldamento sarà a pavimento, la bassa temperatura di esercizio (29-35 °C) permette di evitare eccessive dilatazioni termiche e fastidi circolatori, le serpentine vengono realizzate con tubazioni leggere e affidabili, la coibentazione è efficiente e la gestione elettronica ottimizza il rendimento termico. Si prospettano quindi dei costi nel medio lungo termine sicuramente inferiori, e le bollette di chi ha una casa con pannelli radianti a pavimento ne sono una dimostrazione. La temperatura sarà gestita autonomamente all'interno delle abitazioni, ogni ambiente sarà dotato di termostato.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE

Sarà realizzato impianto di ventilazione primaria centralizzata per l'intero complesso al fine di garantire ricambio aria negli alloggi e contribuire al benessere estivo immettendo in ambiente aria trattata grazie alla pompa di calore reversibile.

La macchina di ventilazione sarà equipaggiata di recuperatore statico a flussi incrociati, recuperatore attivo in pompa di calore, sistema di bypass del recuperatore per funzionamento in free-cooling e sistema di termoregolazione.

La distribuzione avverrà mediante canalizzazioni antibatteriche, lungo dorsali verticali principali e stacchi a servire le singole utenze. Un sistema di serrande dotate di servomotore permetterà l'intercettazione delle singole utenze. Il passaggio di tali canalizzazioni comporterà dei ribassamenti in alcune zone e locali dell'alloggio.

IMPIANTO ELETTRICO

L'edificio seguirà le indicazioni della norma CEI 64-8 "Ambienti residenziali - Prestazioni dell'impianto". I materiali utilizzati saranno marchiati Bticino serie livinglight nelle varianti proposte dalla casa madre.

Inoltre l'edificio, oltre alle prescrizioni di norma, sarà completo di:

- protezione magnetotermica e differenziale delle montanti delle unità immobiliari all'origine degli impianti elettrici;
- linee elettriche delle cantine derivate dal quadro elettrico locale contatori;
- quadretto elettrico di appartamento con suddivisione delle linee secondo CEI 64-8 ;
- illuminazione dell'ingresso e delle scale con circuito serale temporizzato e illuminazione esterna con crepuscolare programmabile;
- apparecchi illuminanti per le parti comuni (vano scale, ingressi, porticati, scantinai, autorimesse, locali tecnici, sottotetti, illuminazione esterna) e per quelle di pertinenza degli alloggi (cantine, soffitte

e balconi);

- lampade stagne sui poggiali e nelle cantine; lampade fluorescenti nelle corsie di manovra e nei singoli box dei garage;
- lampade autonome di emergenza da posizionarsi: nella zona giorno di ciascun alloggio; nei bagni per disabili; e su ogni piano nella zona di sbarco dell'ascensore;
- aspiratori elettrici, con portata tale da garantire i 15 ric/h nel locale (portata minima 270 mc/h), comandati da interruttore e dotati di timer, per i bagni ciechi con rumorosità massima di 32 dB;
- prese TV: n. 1 in soggiorno, n. 1 in tutte le camere;
- presa SAT: n. 2 in soggiorno, vicino alla presa TV e collegata ai convertitori LNB posti in testa all'impianto satellitare doppio fuoco;
- prese TP: n. 1 in soggiorno (tipo RJ45), n. 1 in tutte le camere (tipo RJ45);
- Tubazioni vuote dedicate per predisposizione allacciamento fibra ottica alle singole unità immobiliari secondo quanto previsto nella legge provinciale 28 marzo 2009, n. 2
- punto alimentazione completo di comando per motorizzazione tapparelle;
- collegamento elettrico tra il cronotermostato e la valvola di zona installata nella cassetta sul vano scale (n. 1 per locale);
- posto interno videocitfonico con display LCD e viva voce in zona giorno, posto interno audio in zona notte.
- termostato digitale per programmazione orari riscaldamento e termostati ambiente con comando per la regolazione della temperatura in ciascun locale, compresi punti alimentazione e collegamenti alle testine elettrotermiche sul collettore;
- impianto di antenna TV terrestre centralizzata comprese antenne, amplificatori e linee fini alle utenze;
- impianto satellitare centralizzato per la ricezione dei segnali dai satelliti EUTELSAT 13° e ASTRA 19° e predisposizione per ricezione segnali da altre sorgenti ad. es. My-sky;

Impianto elettrico:

- nelle cucine devono essere sempre presenti sopra ai pensili, ad altezza di m. 2,40, almeno 1 presa shuko per il frigorifero e n° 2 prese 10/16 A per alimentare cappa e ventilatore, quest'ultima comandata da pulsante posto sopra al piano di lavoro ad altezza di m. 115 a distanza di sicurezza da lavelli e fonti di calore;
- sopra al piano di lavoro ad altezza di m 1,15 a distanza di sicurezza da lavelli e fonti di calore 1 presa shuko e n° 1 presa 10/16 A;
- nel sottolavello 4 prese shuko per frigorifero, lavastoviglie, forno nel rispetto delle norme.
- altre prese 10/16 A vanno poste per alimentare, radio, TV, ed una shuko per aspirapolvere opportunamente distribuite nel locale.
- In cantina e garage installare n. 1 lampada, n. 1 interruttore, n. 1 presa;
- impianto fotovoltaico condominiale da realizzare su copertura piana allacciato alla fornitura delle parti comuni, con la potenza necessaria al soddisfacimento del regolamento edilizio vigente nonché della legislazione nazionale in materia.

CONDIZIONI PARTICOLARI

Ad integrazione di quanto specificato nel capitolato sopra descritto ai vari punti si aggiunge quanto segue:

1. la disposizione interna delle pareti sarà eseguita come da planimetria sottoscritta ed allegata alle "Condizioni di Prenotazione" ad esclusione delle nicchie del sopralco.
2. Predisposizioni impiantistiche per la realizzazione del bagno 3 come da planimetria di cui sopra
3. Modifiche agli impianti già realizzati secondo le disposizioni della planimetria di cui sopra
4. Predisposizione impianto elettrico per eventuale motorizzazione delle tende del poggio e dell'altana
5. Rinforzi della struttura delle pareti in cartongesso per supporti pensili o mobili secondo le indicazioni che verranno fornite
6. Realizzazione di una parete divisoria in garage che dovrà mantenere un'apertura sufficiente all'aerazione di legge.

Tutto quanto elencato nei 6 punti sopra descritti viene ricompreso nel valore dell'alloggio riportato nelle

INIZIATIVA DI ROVERETO CITTA': RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – CAPITOLATO DESCRITTIVO