

RESIDENZE DI PORTA LABICANA.

Roma: Via di Porta Labicana, 56 \ 58



1 - Progetto innovativo.

“Residenze Porta Labicana” è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, NASCE DA UNA IDEA UN SOGNO, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale. L’edificio nasce all’interno di un quartiere del centro della Capitale, San Lorenzo CUORE PULSANTE della città. La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali. Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza. Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente. L’investimento, potrebbe accogliere, oltre la necessità abitativa, anche il “rent” studentato e ricettivo; tramite alcuni fornitori, siamo in grado di consegnare le unità immobiliari, completamente arredate di ogni confort, tra cui in primo luogo, cucine complete ad induzione, camere da letto con armadi, suppellettili di ogni genere, studiati dalla nostra squadra di architetti.



2 Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nel quartiere di San Lorenzo a Roma, ben collegato con le maggiori arterie di accesso con mezzo privato alla città (autostrade, tangenziale), con la principale stazione ferroviaria (Stazione Termini) e con la metropolitana.



2.2 Consistenza, accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

Il complesso edilizio sorge all'interno di una corte privata accessibile attraverso un unico varco di ingresso con viabilità carrabile interna e un ingresso pedonale riservati ai residenti. Al piano terra si trovano le aree comuni (palestra, parcheggio biciclette, con possibilità di ricarica tramite colonnina elettrica, locali tecnici, e una piccola area verde). Da qui si accede ai tre blocchi di residenze collegati dalla passerella metallica su cui sbarca l'ascensore. Il tutto è coperto dalla pensilina fotovoltaica in vetro trasparente. Nel blocco A sono ricavati 10 appartamenti sui 5 piani con la possibilità di accorpate due unità in modo da ottenere un appartamento da 120 mq circa per piano. Nei blocchi B e C è presente 1 appartamento per piano.

L'accesso pedonale avviene attraverso il civ 56 con videocitofono collegato alle unità. L'accesso carrabile è dotato di cancello con apertura telecomandata. La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione delle aree verdi condominiali;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione.

2.4 Reti tecnologiche

Il complesso è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di raffrescamento;
- impianti per le telecomunicazioni
- impianto ascensore

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le normative vigenti. Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, il portone e l'atrio d'ingresso;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, impianti Tv, energia elettrica nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;

- le aree esterne e i percorsi pedonali.

DESCRIZIONE DEI LAVORI E DEI MATERIALI DI FINITURA

1 – STRUTTURE

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato; la struttura in elevazione degli edifici è realizzata in carpenteria metallica compresi i vani ascensori e le scale. Il solaio del piano pilotis prevede delle solette piene gettate in opera su vespaio areato realizzato con casseri modulari autoportanti; i solai interpiano sono realizzati in lamiera grecata e massetto premiscelato con isolante acustico. Le coperture dell'edificio saranno di tipo piano, dotate di isolamento termico, massetti delle pendenze e impermeabilizzazione in doppia guaina impermeabilizzata.

2 – MURATURE PERIMETRALI ESTERNE

Verranno realizzate con tamponamenti a secco con orditura metallica e rivestimento in doppia lastra di cemento rinforzato Knauf Aquapanel® Outdoor; più specificatamente, le lastre interne GKB + Diamant, lastra intermedia Diamant; Knauf Natur Board Walls; Knauf Mineral Wool 35.

Le facciate sono realizzate per 3 lati in cortina con listelli di terracotta bianca, mentre il lato che si affaccia al vano scala in intonaco fine liscio di colore blu RAL 5007; le pareti dei loggiati sono intonacate con tinteggiatura RAL9016.

3 – DIVISORI INTERNI

Le pareti interne degli appartamenti saranno realizzate con singola orditura metallica autoportante e doppio rivestimento in lastre di gesso rivestito; orditura; lastre GKB + Diamant; Knauf Insulation Mineral Wool. Le partizioni tra le unità sono realizzate mediante tamponature a secco a doppia orditura metallica e doppio rivestimento in lastre di gesso rivestito; Doppia Orditura; lastre interne GKB + Diamant, lastra intermedia Diamant; Knauf Mineral Wool. Le pareti interne sono tinteggiate con idropittura bianca RAL 9016.

4 - FINITURE PARTI COMUNI

Atrio di ingresso, scale e sbarchi ascensore

Le pareti intonacate sono tinteggiate con idropittura bianca RAL 9016; Le scale e i pianerottoli sono in grigliato pressato zincato e verniciato BLU RAL 5007.

Pavimentazione esterna

Il piano terra è interamente pavimentato con calcestruzzo preconfezionato per pavimentazioni pedonali e carrabili ad alta capacità drenante in graniglia *tipo Geodrena*.

Pavimentazione locali tecnici e locale commerciale

La pavimentazione è prevista in Gres porcellanato tipo serie Spatula colore Nuances Grigio Italgraniti formato 60x60, sp 9mm, R9, con fuga con colore in tinta. Per la palestra invece si prevede di posare il gres porcellanato rettificato tipo serie Essence colore Gold, spessore 9 mm, lunghezza 120 cm, larghezza 20 cm, posato a correre, fuga di colore in tinta.

Finiture soffitti

Soffitti e pareti saranno finiti mediante tinteggiature a idropittura RAL 9016

Impianti ascensori

A servizio degli alloggi è previsto 1 ascensore per persone Linea OTIS Genesis NP Modello GI0882UE; Portata - Capienza 630 kg - 8 passeggeri; Fermate - Accessi 7 fermate, con 7 accessi, stesso lato, 1 ingresso; Vano di corsa Realizzato in Struttura Metallica Dimensioni nette: 1600 mm larghezza x 1720 mm profondità. Porta di cabina automatica Telescopica a due pannelli scorrevoli in Acciaio Brushed Stainless Steel e il frontale di cabina in Acciaio Brushed Stainless Steel. Equipaggiata con barriera di protezione a raggi infrarossi; Porte di piano a due pannelli scorrevoli in lamiera di acciaio, con apertura Telescopica, accoppiate alle porte di cabina. Sistemazione: a sbalzo Finitura: Acciaio Brushed Stainless Steel Portali stipiti laterali e architrave, finitura in Acciaio Brushed Stainless Steel.

5 - SERRAMENTI

Serramenti dei piani tecnici

Porte dei locali tecnici in lamiera metallica zincata o preverniciata secondo le Normative in vigore e le indicazioni del Comando VVFF.

Infissi

Finestre scorrevoli in profilati di alluminio a taglio termico colore Bianco, RAL 5007, con caratteristiche termo-acustiche compatibili con il progetto energetico e acustico, Serie Metra NC s 150 STH, complete di cerniere attacco frontale, serrature, doppie maniglie, vetro camera basso emissivo, guarnizioni in EPDM. Finestre in profilati di alluminio, serie METRA NC 65 STH SLIM, complete di accessori, meccanismi di apertura anta a ribalta a scomparsa, vetro camera basso emissivo, guarnizioni in EPDM. Controtelai con sistema Posa Clima. Gli imbotti esterni delle finestre sono rifinite con Lamiere di alluminio spessore 20/10 tagliate e presso piegate a misura e verniciate con lo stesso colore degli infissi.

Portoncini di ingresso agli appartamenti

I portoncini di primo ingresso agli appartamenti sono di tipo corazzato EI 30, livello di sicurezza Classe 3, nelle misure 210 x 90 a doppia serratura con caratteristiche di trasmittanza termica e abbattimento acustico, compatibili con il progetto energetico e acustico, posate su telai in acciaio colore esterno blu RAL 5007 colore interno bianco RAL 9016.

Porte interne agli appartamenti Le porte interne degli appartamenti ad anta battente e scorrevoli hanno i telai in legno listellare con guarnizione e coprifilo piatto, hanno dimensione 80x210 o 70x210cm cieche, con finitura laccata bianca RAL 9016.

6 - PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI APPARTAMENTI

Soggiorni, cucina, angoli cottura, camere da letto, disimpegni notte

I pavimenti dei soggiorni, delle cucine o angoli cottura, delle camere da letto e dei disimpegni saranno in gres porcellanato effetto legno, tipo ITALGRANITI serie Essence colore Gold, spessore 9 mm, lunghezza 120 cm, larghezza 20 cm, posato a correre, fuga di colore in tinta. Lo zoccolino sarà in legno verniciato bianco RAL 9016, altezza 7cm o simili.

Bagni

I pavimenti dei bagni saranno in gres porcellanato effetto legno, tipo ITALGRANITI serie Essence colore Gold, spessore 9 mm, lunghezza 120 cm, larghezza 20 cm, posato a correre, fuga di colore in tinta. R10, a+b antiscivolo sul bagnato a piedi coperti.

I rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato tipo Studio One serie Costanova dimensioni 20x5 mm sp 10mm colore bianco matt fuga di colore su tono a discrezione della DL, fino ad un'altezza di 120 cm eccetto nel vano doccia dove si raggiungono i 200 cm

Logge

I rivestimenti delle Logge sono in gres porcellanato tipo ITALGRANITI serie Nuances Grigio, spessore 9 mm, formato 60x60, fuga di colore in tinta. R10 , a+b antiscivolo sul bagnato a piedi coperti .



Lastrici solari:

Sistema impermeabilizzante liquido poliuretano monocomponente ad elevate prestazioni, direttamente calpestabile, basato sulla tecnologia i-Cure di Sika, per terrazzi e massetti di copertura, con finitura antisdrucchiolo, costituito da Membrana Liquida Poliuretano tipo Sikalastic_625N, marcata CE secondo ETAG, categoria W3 (vita utile del sistema 25 anni) applicabile a vista, direttamente pedonabile, compatibile con la pensilina fotovoltaica soprastante (certificazione Broof (t4) in ottemperanza alla RTV 13 - DM 30.03.2022).

Finiture soffitti e pareti non rivestite

Soffitti e pareti non rivestite saranno finiti mediante tinteggiature a idropittura colore bianco RAL 9016

Soglie

Le soglie saranno in marmo bianco di Carrara sp. 2cm con superficie a vista levigata.

Opere in ferro: Le ringhiere dei balconi e della copertura, montanti e corrimano in profilato di ferro verniciati a polvere di colore Ral 9016, saranno opportunamente fissate ai supporti sottostanti.

7 – IMPIANTI ELETTRICI

Impianti interni agli appartamenti

Gli impianti elettrici degli appartamenti rispetteranno le dotazioni previste dal Livello 1, come definito dalla norma CEI 37/08. Gli impianti sono realizzati con serie civile di marca BTICINO serie LIVING NOW con finitura bianca e placca in tecnopolimero bianca. Le logge, sono dotate di presa stagna per esterni e punto luce.

Gli appartamenti saranno dotati di impianto tradizionale con predisposizione domotica. Le utenze saranno divise secondo diversi circuiti. Il circuito di illuminazione, prese servizio, prese cucina e piano induzione. Videocitofono; L'impianto sarà strutturato, a richiesta e carico dell'acquirente, per espandere le funzioni domotiche ad altre applicazioni come ad esempio l'impianto antintrusione, la gestione di scenari luminosi, la connessione con Tablet o Smartphone.

L'impianto TV negli appartamenti condividerà le antenne UHF/VHF e parabola satellitare (antenne in comune per tutti gli appartamenti) posizionate in copertura, i segnali TV saranno distribuiti sui tradizionali cavi coassiali. Per la Pay-TV andranno installati i singoli decoder localmente forniti dal fornitore del servizio.

Impianto di allarme anti-intrusione negli appartamenti

Verrà realizzata la predisposizione per l'impianto di allarme mediante la posa di tubazioni corrugate incassate per le seguenti applicazioni: contatto magnetico sulla porta d'ingresso, sensori volumetrici interni, sensori per finestre e barriere sulle logge.

Posti auto

Avranno la predisposizione per i sistemi di ricarica delle auto elettriche.

Impianto televisione terrestre e satellitare

L'impianto TV-SAT sarà di tipo "Sky-Ready" e sarà dotato di complesso di ricezione con antenne UHF e parabola satellitare (antenne in comune per tutti gli appartamenti) installate in copertura (Ogni torre avrà il proprio impianto), centralino amplificatore Multiswitch trasmettitore per distribuzione in fibra ottica dei segnali TV/SAT a livello condominiale.

8 – IMPIANTO FITH (Fiber to home)

L'edificio viene predisposto con infrastruttura multiservizio in fibra ottica che garantirà l'accesso ai servizi internet a banda ultra-larga e la comunicazione ad alta velocità fino all'interno degli alloggi, dove sarà portata ai punti TV con predisposizione per l'installazione di router

9 – IMPIANTI A PANNELLI SOLARI

L'edificio sarà caratterizzato da elevati standard di isolamento termico ed acustico delle pareti esterne, dei serramenti, della copertura e dei pavimenti attraverso l'impiego di materiali a bassa conducibilità termica ed alto potere fonoassorbente. Le unità immobiliari saranno servite da pompe di calore collocate negli spazi condominiali aperti che serviranno a soddisfare il fabbisogno di riscaldamento,

raffrescamento ed acqua calda sanitaria. La pensilina fotovoltaica, che alimenterà tutto il sistema, sarà costituita da una struttura in acciaio all'interno della quale saranno alloggiati moduli in vetro con celle fotovoltaiche integrate che garantiscono un'alta resa energetica, ed allo stesso tempo consentono di avere una superficie trasparente, leggermente ombreggiante ed esteticamente molto suggestiva.



Sono installati sulla pensilina di copertura pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a servizio degli impianti condominiali per una potenza complessiva di 43 kw, l'impianto prevede un totale di 104 di moduli fotovoltaici Solar Fabrik Type N vetro/vetro da 420 W cadauno con garanzia 30 anni; n° 2 inverter ibridi trifase da 20 KW cadauno predisposti per integrazione con batterie.

10 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo di tipo centralizzato, con moduli autonomi per la ripartizione dei consumi. La generazione dei fluidi caldi e freddi avverrà mediante 2 gruppi frigo AERMEC modello ANL292H ad alimentazione elettrica posizionate al piano terreno. Il riscaldamento all'interno degli appartamenti avverrà mediante pavimento radiante di ultima generazione Euroterm a bassa temperatura, con punti di regolazione dedicati ed esteso a tutti gli ambienti con l'eccezione dei locali bagno in cui sarà installato un termo-arredo elettrico ZENDER o similare. Il raffrescamento

estivo a servizio delle camere da letto e del soggiorno sarà realizzato con ventilconvettori da soffitto marca AERMEC modello FCZ750PO completi di canalizzazione e serrande di chiusura per la regolazione di ogni ambiente.

11 – IMPIANTO SANITARIO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di produzione di acqua calda per uso sanitario di tipo centralizzato, attestato sui singoli moduli di utenza da cui saranno estratti i dati per la contabilizzazione dei consumi. La generazione dei fluidi caldi avverrà mediante gruppo frigo AERMEC modello ANL292H ad alimentazione elettrica posizionato al piano terreno. L'allacciamento e lo scarico per la lavatrice sono posizionati nella loggia. Gli impianti di adduzione verranno realizzati con tubazione in multistrato dn 16 o 20 mm partendo dalla centralina di distribuzione. La centralina è collegata con linee in multistrato ai contabilizzatori posizionati sui piani all'esterno delle abitazioni. Gli scarichi sono realizzati con tubazioni in polietilene a saldare GEBERIT dn 110 mm per il wc e dn 50 o 40 mm per gli altri servizi.

Apparecchi sanitari e rubinetterie appartamenti

Per ciascuna unità abitativa è presente l'alimentazione idrica (fredda e calda) a tutte le utenze della cucina (lavello e lavastoviglie) dei servizi igienici presenti (lavabo, bidet, WC, doccia) e della lavatrice completi di scarico e di tutti gli accessori necessari per il corretto utilizzo.

I sanitari, in porcellana finitura bianco lucido, posati in opera a regola d'arte sono:

- Mobile lavabo completo di cassetto tipo IDEA GROUP serie BASIC BIANCO 100 x 45 cm completo di Specchio 70x100 e faretto;
- vasi e bidet sono tipo ART CERAM serie FILE 2.0 sospesi.
- piatti doccia in ceramica tipo ALTHEA Serie UP 120x70 o resina modello ARDESIA 130x70, marca CSA Box Doccia
- Box doccia con Cristallo Trasparente temperato 4 mm, profilo bianco, marca CSA Box Doccia

Rubinetteria tipo Treemme serie ZIP cromato con miscelatore, le docce sono complete di miscelatore e deviatore per soffione e doccetta; lavabi e i bidet prevedono miscelatori monocomando da piano.

12 – CLASSE ENERGETICA

Particolare attenzione è stata riservata al benessere termico, prevedendo l'utilizzo di tecnologie e materiali adatti ad ottenere il minimo consumo energetico in linea con le attuali normative di contenimento dei consumi, classificando così l'edificio in Classe A4.

Utenze comuni

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione dell'accesso sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari. L'impianto di illuminazione è realizzato con apparecchi a scelta della Direzione Lavori, comandati da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

13 - SERVIZI

Benessere e servizi

Residenza di Porta Iabicana, è servita per le parti comuni condominiali di colonnine per bici ed auto elettriche, oltre ad una palestra attrezzata, per svago e benessere dei clienti.



Palestra attrezzata



Le descrizioni e le immagini iscritte nella presente descrizione, sono indicative e potranno variare a descrizione della società costruttrice.



RESIDENZE
PORTA LABICANA

Via di Porta Labicana, 57

Ufficio vendite operativo,

@: Ufficio.vendite@portalabicana.it

Web site: www.portalabicana.it

info tel: +39 3284872240