

Ville MAXA

CAPITOLATO GENERALE

PROGETTO
“VILLE MAXA”

VIA GIOVANNI BATTISTA VERMIGLIOLI



ZONA “STAGNI”

ABITABENE

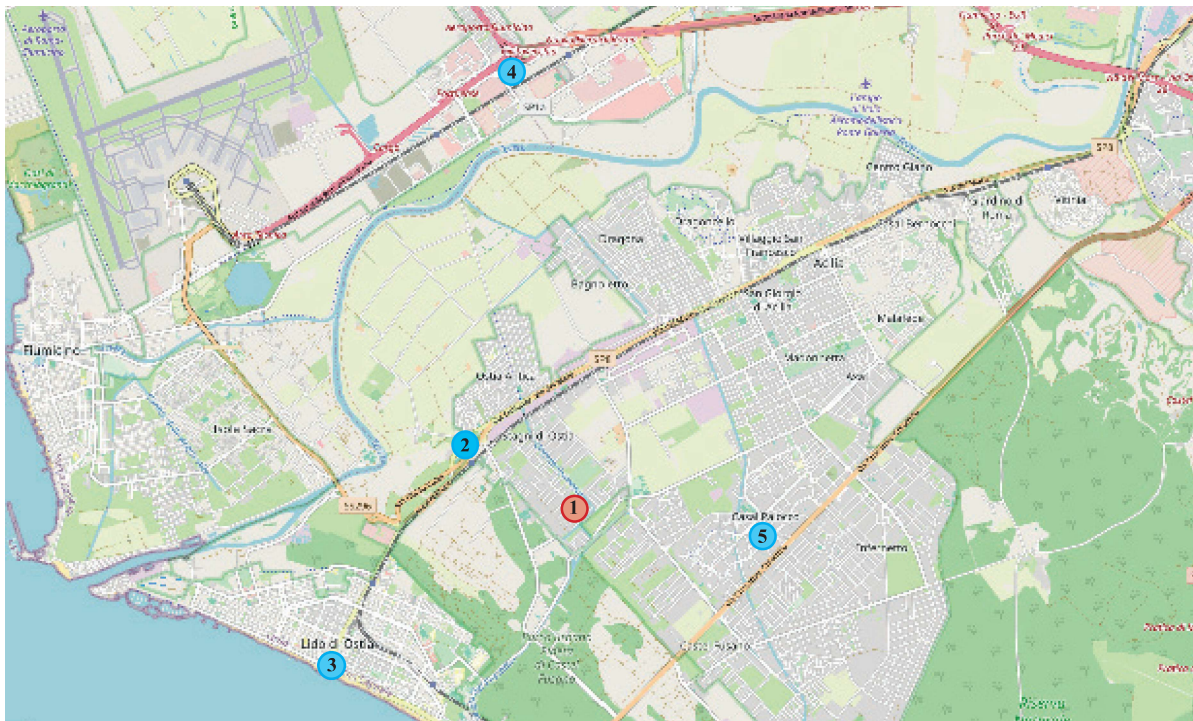
Il progetto, a cura dell'Architetto Cristiano Paneni, si ispira alla tradizione del grande Le Corbusier, Maestro del Movimento Moderno e pioniere nell'uso del calcestruzzo armato per l'architettura.

La Società titolare e committente aggiunge questa iniziativa alle dozzine di altre portate a termine con successo negli ultimi 20 anni, durante i quali ha dato vita ai sogni di centinaia di famiglie.

I Principi e i Valori ispiratori dell'iniziativa riflettono quelli del gruppo ABITABENE, ossia *intelligenza* ed *ecologia* delle dimore, totalmente indipendenti con spazi esclusivi e non comuni, a bassi consumi, soleggiate e luminose, vere case sostenibili, confortevoli ed accoglienti.

LOCALIZZAZIONE

Il progetto verrà realizzato in zona "Stagni" in Via Giovanni Battista Vermiglioli - Ostia Antica.



1 Ville Maxa
2 Ostia Antica
3 Lido di Ostia

4 Aeroporto Fiumicino
5 Casal Palocco

DESCRIZIONE GENERALE

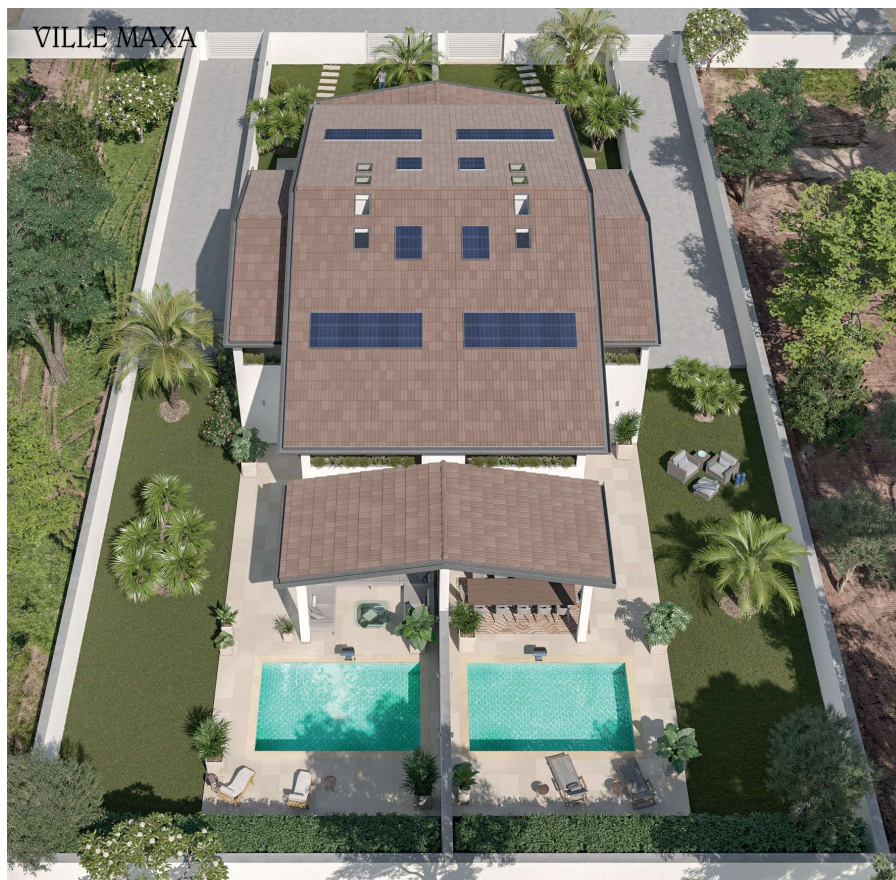
L'area su cui sorgono si trova nei pressi di molti punti di interesse tra cui ricordiamo il sito italiano protetto e più grande dell'UNESCO dopo Pompei, *il Parco Archeologico di Ostia Antica*, antico Porto di Roma; la pineta di Castel Fusano, vero polmone e spazio verde attivo e vivibile per famiglie di sportivi ed amanti dell'aria aperta; la ASD Totti Soccer School, e non da ultimi il mare di Ostia e il centro di Roma a soli pochi minuti.

Grazie alla presenza di bus, scuola bus, e mezzi di trasporto proprio sotto casa, tra cui la stazione Metromare Roma-Lido, la comodità degli spostamenti è garantita.

La via, edificata in modo ordinato e con gusto, risulta quindi un contesto di tutto rispetto.

L'iniziativa prevede la realizzazione di sole 4 unità residenziali più grandi della media delle nuove costruzioni moderne: la scelta di realizzare meno unità permette conseguentemente spazi maggiori interni ed esterni, più luce, maggiore privacy, più comodità per i parcheggi privati interni, migliore fruibilità per la convivialità.

Ogni villa è composta da circa 150 mq interni distribuiti su piano pilotis, primo piano e secondo piano a falda, collegati tra loro con scala interna e senza barriere architettoniche. Gli esterni, di circa 150 mq oppure 350 mq, prevedono anche una incantevole piscina privata interna.



L'accesso principale sarà da Via Giovanni Battista Vermiglioli, e ogni unità abitativa avrà il suo esclusivo accesso indipendente sia con passaggio pedonale che carrabile.



Gli immobili sorgeranno su terreno con pieno DIRITTO DI PROPRIETÀ privata, all'interno dei quali è possibile personalizzare ogni spazio, attenendosi alle norme tecniche urbanistiche (su direttive del progettista).

Particolare attenzione è stata rivolta al risparmio energetico: tutti gli immobili, grazie alle tecniche e ai materiali utilizzati, tra cui la tamponatura con POROTON, gli impianti di climatizzatori e dei pannelli fotovoltaici, possono ottenere la classe energetica "A".

TECNICHE E MATERIALI COSTRUTTIVI

Orientati alla soddisfazione del cliente ed alla polizza di garanzia decennale che sarà consegnata al momento dell'atto notarile di acquisto:

1. FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Antisismiche, saranno realizzate in calcestruzzo armato come dettagliato nei disegni esecutivi elaborati dall'ingegnere calcolista incaricato, in conformità all'ultima normativa vigente e al progetto approvato dalla Regione Lazio.

Le strutture portanti sono costituite da telai con pilastri e travi in cemento armato e da solai realizzati con travetti precompressi e/o laterizi, secondo le direttive della D.L.

2. COPERTURA

Le coperture saranno del tipo a falda in solai in laterocemento oppure in legno lamellare sbiancato, in entrambi i casi impermeabilizzati, isolati e rifiniti a regola d'arte, secondo le direttive della D.L.

3. TAMPONATURE E TRAMEZZI

TAMPONATURE: Al fine di raggiungere un'alta efficienza energetica, verranno realizzate con Poroton oppure con doppio forato pesante, con intercapedine completa di intonaco interno e pannello isolante fonoassorbente, a seconda della direttiva della D.L.. Particolare attenzione viene posta all'interruzione di eventuali ponti termici in coincidenza con pilastri e solai in contatto con l'ambiente esterno, a tal fine saranno ricoperti con laterizio e rintonacato con malte adeguate, verranno rifiniti a regola d'arte secondo direttiva della D.L.



TRAMEZZI: Al fine di garantire la massima prestazione acustica, le pareti degli ambienti interni saranno realizzate in cartongesso o a scelta della D.L., forati in laterizio di sp. 8 cm o 12 cm con occhielli adeguati al fine di rendere il ricambio d'aria migliore (Come richiesto dalla D.L).

4. RECINZIONE PERIMETRALE

A garanzia della totale privacy, grazie a un'altezza di circa 180 cm, i muri di recinzione perimetrali saranno realizzati con cordolo in C.A. protetto da una superficie di guaina, con sovrastante un'alzata in muratura di adeguato spessore, intonata opportunamente previa applicazione di rete porta intonaco e soprastante copertina, oppure con pannelli metallici in stile; in aggiunta possono essere poste siepi altezza 3-5 metri.



5. ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONE

Saranno realizzati con tecniche tradizionali e materiali all'avanguardia, tenuto conto delle indicazioni della direzione lavori e dello stato dei luoghi, al fine di garantire una durata nei decenni e soprattutto isolare l'immobile da qualsiasi umidità e/o infiltrazioni.



6. RIFINITURA ESTERNA

INTONACO MURI ESTERNI di tipo civile tradizionale frattazzato con adeguata preparazione per la posa a regola d'arte, secondo la direttiva della D.L.

7. RIFINITURA INTERNA

INTONACO MURI INTERNI di tipo civile tradizionale frattazzato con finitura bianca (tipo ZL 25 FASSA), oppure in cartongesso, in entrambi i casi rifiniti a regola d'arte, secondo la direttiva della D.L.