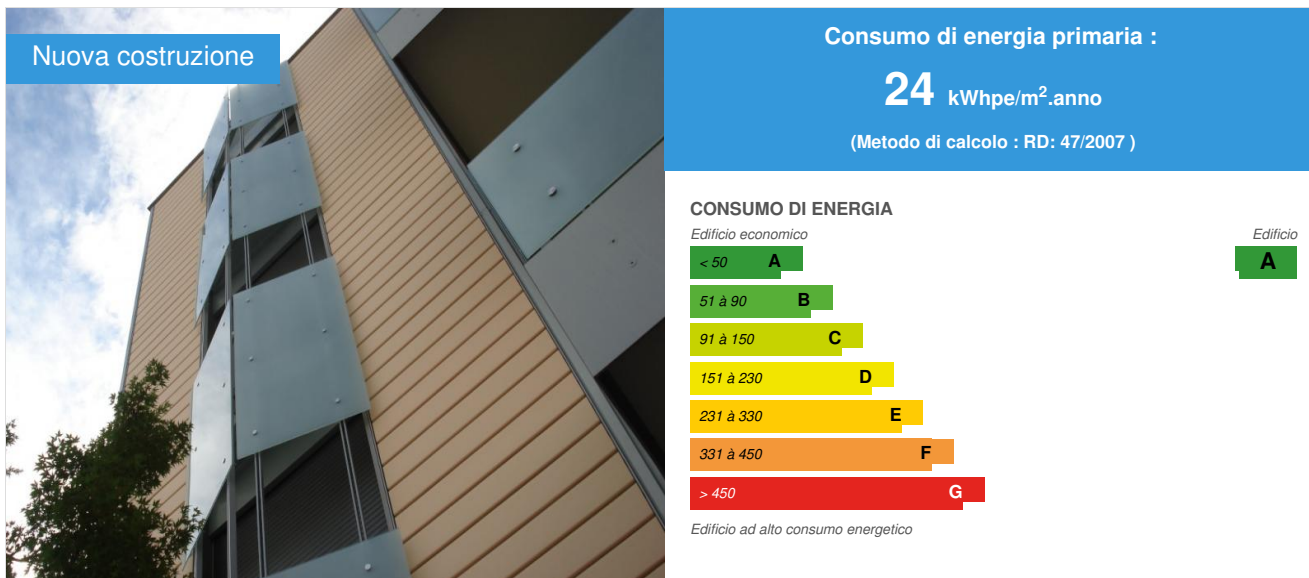


Condominio Ilios

da [Cristiano Perale](#) / 2012-11-12 17:23:11 / Italia / 3051 / IT



Tipo di edificio : Condominio di altezza inferiore a 50 m
Anno di costruzione : 2009
Anno di consegna :
N° - strada : 20 via Enrico Dandolo 30173 VENEZIA MESTRE, Italia
Zona climatica : [Csa] Interior Mediterranean - Mild with dry, hot summer.

Superficie utile calpestabile : 977 m² Other
Costo di costruzione/ristrutturazione : 1 700 000 €
Costi/m2 : 1740.02 €/m²

Descrizione

Il Condominio Ilios vuole essere il primo di una serie di nuovi edifici a torre nella terraferma Veneziana concepito per garantire elevati standard di confort e qualità per l'edilizia residenziale che il mercato richiede. La residenza deve essere cioè uno spazio di assoluto relax ben isolata acusticamente e termicamente. L'utente che sceglie di vivere in un condominio lo fa per garantirsi anche costi di gestione particolarmente bassi derivante da economie di scala e soprattutto la possibilità di delegare ad un amministratore la maggior parte degli oneri connessi ad un'unità abitativa. Altro aspetto importante per un edificio moderno è la flessibilità degli spazi: gli edifici a torre, soprattutto quelli più recenti avranno un ciclo di vita molto lungo, molto più lungo delle sue singole unità. E' necessario valutare quindi gli aspetti legati ad un intervento di ristrutturazione con variazione delle dimensioni degli ambienti in funzione delle difficilmente conoscibili esigenze future. Modifiche che devono comportare il minimo disagio e la massime potenzialità ponendo pressoché nulli vincoli

Maggiori dettagli sul progetto

http://www.gruppperale.it/edilizia/Perale_Edilizia/Ilios.html

Attendibilità dei dati

Auto-dichiarazione

Stakeholders

Ruolo : Committente

Perale Edilizia Srl

via Giuseppe Giusti 11 Venezia Mestre (VE) Italia email: segreteria@gruppoperale.it tel +39 041 612494

<http://www.gruppoperale.it>

Ruolo : Progettista

Arch. Stefano Franz

vicolo Pineta, 4 Venezia Mestre (VE) Italia email: archifranz@libero.it tel +39 041 5345177

Ruolo : Direttore dei lavori

Ing. Cristiano Perale

via Giuseppe Giusti 11 Venezia Mestre (VE) Italia email: progettazione@gruppoperale.it tel +39 345 4762934

<http://www.cristianoperale.it>

Tipologia contrattuale

Contraente generale

Approccio del proprietario alla sostenibilità energetica

Il Condominio Ilios vuole essere il primo di una serie di nuovi edifici a torre nella terraferma Veneziana concepito per garantire elevati standard di confort e qualità per l'edilizia residenziale che il mercato richiede. La residenza deve essere cioè uno spazio di assoluto relax ben isolata acusticamente e termicamente. L'utente che sceglie di vivere in un condominio lo fa per garantirsi anche costi di gestione particolarmente bassi derivante da economie di scala e soprattutto la possibilità di delegare ad un amministratore la maggior parte degli oneri connessi ad un'unità abitativa. Altro aspetto importante per un edificio moderno è la flessibilità degli spazi: gli edifici a torre, soprattutto quelli più recenti avranno un ciclo di vita molto lungo, molto più lungo delle sue singole unità. E' necessario valutare quindi gli aspetti legati ad un intervento di ristrutturazione con variazione delle dimensioni degli ambienti in funzione delle difficilmente conoscibili esigenze future. Modifiche che devono comportare il minimo disagio e la massima potenzialità ponendo pressoché nulli vincoli.

Questi sono i principi base che ci hanno guidato nella progettazione e realizzazione di questo fabbricato; principi frutto di un'esperienza di tre generazioni nella realizzazione di edifici residenziali di elevato pregio spesso con un rapporto molto stretto con gli utilizzatori finali.

Descrizione architettonica

Si tratta di un edificio a torre di 5 livelli fuori terra con 2 unità residenziali per piano e un livello interrato a garages e magazzini. Gli appartamenti al 4° livello sono in duplex verso il 5° livello.

Quello realizzato è un edificio con solai monolitici in c.a. senza soluzione di continuità, laterizio solo nei tamponamenti perimetrali agli appartamenti, massetti completamente integri in cui non passa alcuna conduttura né di scarico, né di carico né elettrica. Pareti perimetrali con isolamento interno ed esterno ad elevata traspirabilità, con materiali riciclabili e naturali con spessori fino a 45cm complessivi. Le partizioni interne sono state realizzate con il principio di costituire una scatola nella scatola per garantire caratteristiche di isolamento acustico che raggiungono i 75dB (contro i 50dB di Legge). I serramenti in legno/alluminio hanno caratteristiche termiche nettamente superiori a quelle previste per Legge a partire dal 2011 con vetrate di ampie dimensioni, vetri bassoemissivi, intercapedine con argon e telaio a taglio termico assoluto. I rivestimenti esterni del fabbricato sono in gran parte a parete ventilata con l'utilizzo di materiali molto pregiati pienamente ecosostenibili come il cotto e le fibre di legno sempre fissati in modo meccanico su struttura metallica con possibilità di intervento di manutenzione localizzato e reversibilità. Nelle parti intonacate si è utilizzato intonaco termoisolante estremamente naturale a base di pietra pomice senza aggregati sintetici.

L'impiantistica è stata studiata con notevole cura. L'edificio genera energia termica e frigorifera in modalità centralizzata e modulare. Ogni singola unità "acquista" energia dal Condominio a seconda delle esigenze in piena libertà e autonomia con notevoli risparmi nei costi di gestione fissa. Due semplici caldaie a condensazione da 30 kW l'una alimentano gli otto appartamenti (una caldaia "autonoma" ha una potenza dai 20 ai 26kW).

Il 65% del fabbisogno di acqua calda sanitaria viene prodotto da pannelli solari termici ad alta efficienza posizionati sulle pareti verticali a sud, in spazio condominiale e quindi senza creare servitù. All'interno degli appartamenti il confort termico estivo ed invernale viene garantito da un sistema radiante a soffitto che distribuisce in modo uniforme l'energia frigorifera e termica con la possibilità di regolazione stanza per stanza e massima flessibilità.

L'impianto elettrico è predisposto per garantire la realizzazione di unità ad elevata automatizzazione con controlli di tipo domotico. Le unità sono già dotate di impianto d'allarme. Il cablaggio dell'impianto elettrico è dimensionato per alimentare l'unità fino a 10kW (limite per unità residenziali).

Tutte le reti interne all'appartamento, di alimentazione e scarico corrono a soffitto e parete, rispettando i principi di massima flessibilità che ci si era posti.

Le colonne di scarico verticali corrono all'interno della parete ventilata esterna e sono quindi facilmente ispezionabili in tutto il loro sviluppo.

L'ascensore è del tipo ad inverter senza locale macchine e ha un consumo di punta di soli 3,3kW contro i 14-17kW di un ascensore oleodinamico tradizionale.

Gli impianti idrici centralizzati sono dotati di impianto di decalcificazione ad elettromagneti.

Energia

Energy consumption

Consumo di energia primaria : 24,00 kWhpe/m².anno

Performance dell'involucro

Trasmittanza : 0,27 W/m²K

Maggiori informazioni :

L'edificio presenta quindi tamponamenti esterni in forati da sp. 20cm e divisori con bimattoni da sp. 12cm. Una volta completate le murature e posati i marmi per soglie e davanzali sono stati realizzati i massetti in sabbia e cemento su un materassino di desolarizzazione. Successivamente sono state realizzate le partizioni interne, contropareti e controsoffitti a secco utilizzando pannelli in doppia lastra ad alta densità caratterizzati da una percentuale altissima di gesso puro: all'interno di queste strutture sono distribuite tutte le reti impiantistiche di adduzione e scarico termiche, idrauliche ed elettriche. In questo modo attraverso l'utilizzo di opportuni accessori (smorzatori inerziali) brevettati siamo riusciti a garantire l'assenza di ponti termici e acustici: tutte le pareti sono state riempite con dovizia di lana di roccia. il principio è stato quello di realizzare una scatola dentro una scatola garantendo il massimo isolamento tra le due. Esternamente l'edificio è stato rivestito parzialmente con termointonaco Dacoterm dato a spruzzo in più mani, in parte con pareti di tipo ventilato su struttura in acciaio \ alluminio. In particolare nelle terrazze e portico d'ingresso è stata installata una parete costituita da pannelli Inpek - Trespa costituiti da fibre di legno legate con resine naturali fissate alla struttura metallica da colle epossidiche. Le restanti pareti sono state rivestite con la facciata Terreal-San Marco Maestral costituita da lastre in cotto sp. 4cm ottenute per trafilatura e immerse in bagno di resine siliciche per garantirne la impermeabilità e quindi la stabilità cromatica e durata nel tempo. Questi sistemi di facciata sono totalmente reversibili e ospitano nello spazio retrostante le colonne di scarico verticali che risultano quindi, se necessario negli anni, facilmente accessibili per manutenzioni ordinarie e/o straordinarie. L'intercapedine delle pareti ventilate ospita poi, senza soluzione di continuità, pannelli d'isolamento in lana di vetro con velo vetro bianco da un alto e nero (esterno) dall'altro, le cui fibre sono legate con resine di origine vegetale prive di formaldeide e fenoli: un prodotto in grado di risparmiare il 70% di energia nel ciclo produttivo rispetto a prodotti standard.

Coefficiente di compattezza dell'edificio (fattore di forma s/v) : 0,77

Fonti Rinnovabili e Impianti

Systems

Impianto di riscaldamento :

- Caldaia a gas a condensazione
- Soffitto radiante

Impianto di produzione di acqua calda sanitaria :

- Caldaia a gas a condensazione
- Solare termico

Impianto di raffrescamento :

- Pompa di calore reversibile
- Soffitto radiante

Impianto di ventilazione :

- Ventilazione naturale

Sistemi per lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabili :

- Solare termico

Prodotti

Prodotti

Sistemi radianti a soffitto

FCC Planterm

<http://www.fccplanterm.com>

Categoria del prodotto : HVAC / Riscaldamento, Acqua calda sanitaria

Sistemi radianti a soffitto

Caldaie a condensazione

Pradigma

<http://www.paradigmaitalia.it/homepage>

Categoria del prodotto : HVAC / Riscaldamento, Acqua calda sanitaria

Gruppi frigoriferi

Carrier

<http://www.carrier.it>

Serramenti in legno\alluminio

Strato

<http://www.finestretrato.com>

Categoria del prodotto : Opere di finitura / Elementi esterni - Porte e Finestre

Facciate ventilate in cotto - Terreal Maestral

San Marco Terreal

<http://www.sanmarco.it/index.php/facciate-ventilate/maestral>

Categoria del prodotto : Opere strutturali / Struttura - Involucro - Finitura

Facciate ventilate - Inpek Trespa

Inpek

<http://www.inpek.it>

Categoria del prodotto : Opere strutturali / Struttura - Involucro - Finitura

Qualità della pianificazione urbana

Ambiente urbano

L'edificio è inserito in un contesto urbano densamente urbanizzato. E' prospiciente un parco pubblico molto ampio (Parco Albanese). L'accesso carraio avviene da una strada chiusa che quindi non è gravata da traffico di passaggio ma solo da quello dei residenti. L'edificio ha diretto accesso su di un percorso ciclo pedonale attrezzato che attraversa l'intera area urbana di Mestre. Nella vicinanza, entro un raggio di 500/1000m si trovano attività commerciali di ogni tipo e suole di ogni ordine e grado.

Superficie totale dell'area di intervento

Superficie totale dell'area di intervento : 591,00 m²

Superficie totale dell'edificio

Superficie totale dell'edificio : 709,00 %

Spazi verdi ad uso comune

Spazi verdi ad uso comune : 15,00

Numero di parcheggi

9

