PROPOSTA DI RIPROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Appartamento di c.a. 120 mq.
Localizzato in: Via Enrico Fermi, 3
000165 - Albano Laziale (RM)

REPORT TECNICO

PROGETTO E CONCEPT A CURA DI:
ARCH. LUCA BORRO PER:

AGENZIA IMMOBILIARE

www.tuaagenzia.it

REPORT DIMOSTRATIVO

OBIETTIVO DEL REPORT

L'oggetto di questo report è un appartamento di circa 120mq localizzato ad Albano Laziale nel cuore dei castelli romani in un contesto circondato da un paesaggio naturale immersivo. L'appartamento appare oggi dotato di spazi generosi e una condizione strutturale adeguata.
Gli spazi interni dell'immobile sono caratterizzati da una distribuzione degli ambienti (layout) tipica della progettazione architettonica degli inizi degli anni '70.
Questo documento nasce per mostrarvi **come potrebbe diventare l'immobile**, grazie a una **riorganizzazione degli spazi interni** attentamente studiata dal nostro Architetto e Interior Designer al fine di permettervi di apprezzare il potenziale dell'immobile che risulta oggi inespresso ma realizzabile con una adeguata opera di ristrutturazione d'interni.

COSA TROVERAI IN QUESTO REPORT?

- **Planimetria della ristrutturazione dell'immobile**

  La planimetria riprogettata sulla base dello stato attuale dell'immobile e sulla base delle comuni esigenze di una famiglia composta da 4 persone evidenzia la soluzione progettuale più adatta formulata in seguito ad un attento studio degli ambienti.

- **Moodboard**

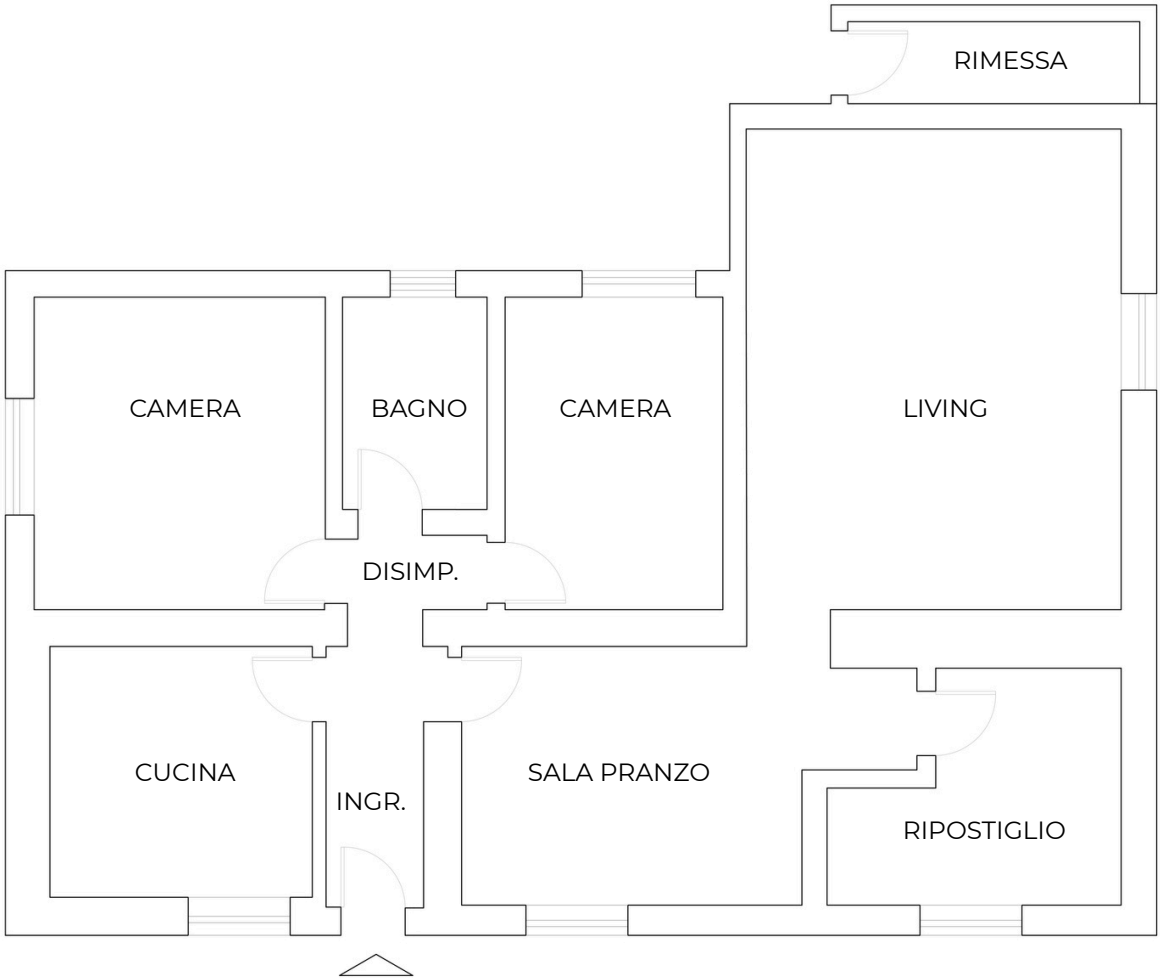
  La "moodboard" è una composizione grafica in grado di farti apprezzare quello che potrebbe essere il *design* dell'appartamento in seguito alla ristrutturazione. Prevede la definizione di possibili colori, materiali, idee di arredo, spunti stilistici in grado di far immaginare come potrebbe diventare l'immobile.

- **Report di Fattibilità Tecnica**

  Questo report contiene una descrizione degli interventi necessari per realizzare la ristrutturazione prevista dalla planimetria e della loro fattibilità tecnica.

SITUAZIONE ATTUALE

Stato di Fatto dell'Immobile da Planimetria Catastale:



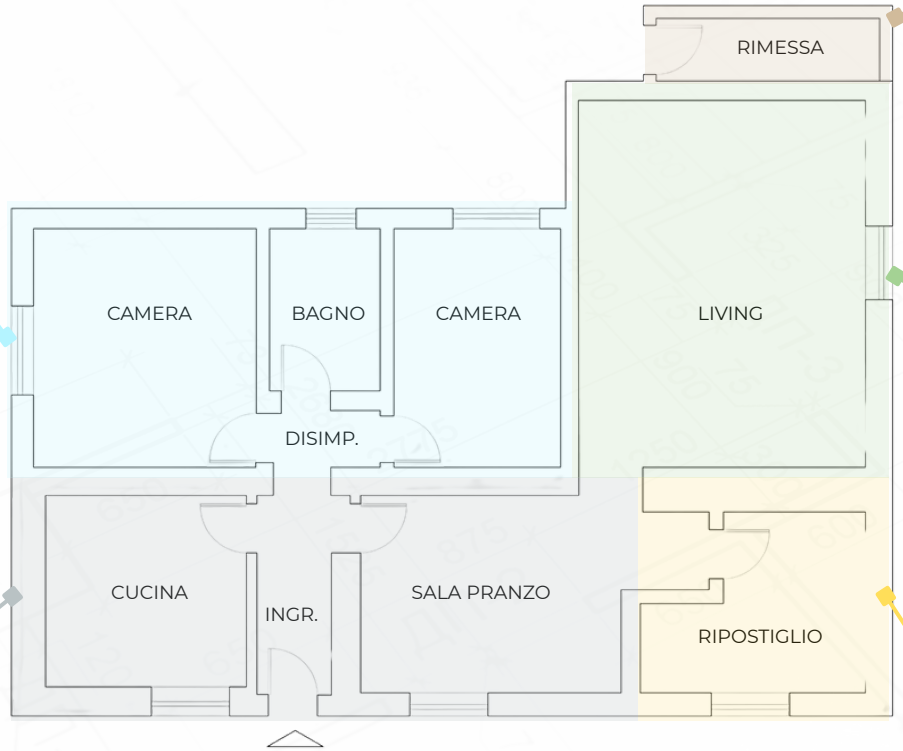
Scala 1:100

SITUAZIONE ATTUALE

La disposizione degli ambienti dell'immobile nello stato attuale appare come la convenzionale organizzazione degli spazi praticata all'inizio degli anni '70 con spazi pluriframmentati e mancanza di continuità tra spazi adiacenti.
Dalla planimetria catastale in nostro possesso infatti gli ambienti mostrano le seguenti criticità funzionali e di layout:

La zona notte si caratterizza da solo due camere e un bagno (di dimensioni contenute e limitate) condizione assolutamente non consona alle esigenze di una famiglia di 4 persone. In adiacenza alla zona notte è presente un ampio ambiente che comunica con la zona giorno che però è da quest'ultima eccessivamente isolato e impropriamente collocato nel contesto generale dell'appartamento.

La zona giorno comprende cucina e soggiorno che sono, tra di loro, divisi da un disimpegno disfunzionale che causa una **divisione impropria dello spazio** diminuendo la comunicabilità tra cucina e soggiorno, una frammentazione dello spazio rendendolo più piccolo e limitato nell'usabilità e una diminuzione della penetrazione della **luce naturale** durante le ore diurne.



Un annesso adibito a rimessa può essere convertito in uso residenziale e prendere parte della zona notte.

Questo grande ambiente è comunicante con la zona giorno ma estremamente isolato e impropriamente collocato. E' pertanto più funzionale una sua ricollocazione nella zona notte per l'estensione del numero di camere e bagni.

Un grande ripostiglio è posto in continuità con il soggiorno con un piccolo disimpegno che "ruba" spazio all'ambiente.

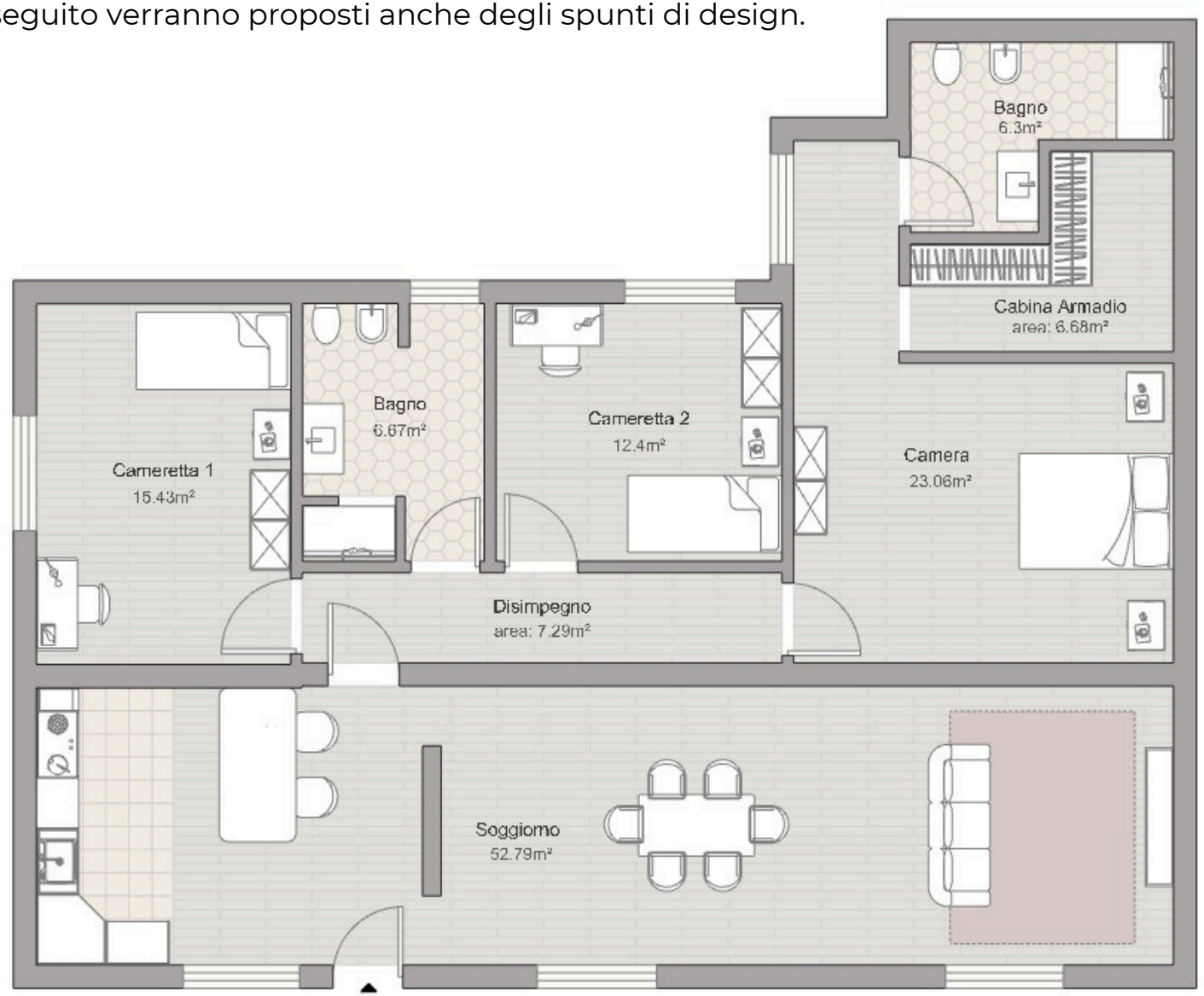
SITUAZIONE ATTUALE

Di seguito alcune immagini dello stato attuale dell'immobile:

3. PROPOSTA DI RIPROGETTAZIONE

NUOVA PLANIMETRIA

Il lavoro di riprogettazione degli spazi ha riguardato l'intero appartamento ponendo l'accento su una divisione netta tra zona notte e zona giorno e sull'ampliamento di spazi fruibili da una famiglia di 4 persone. Il progetto ha eliminato gli spazi mal posizionati e scarsamente funzionali organizzando l'intera casa sul concetto di funzionalità e continuità degli ambienti. Di seguito verranno proposti anche degli spunti di design.



Scala 1:100

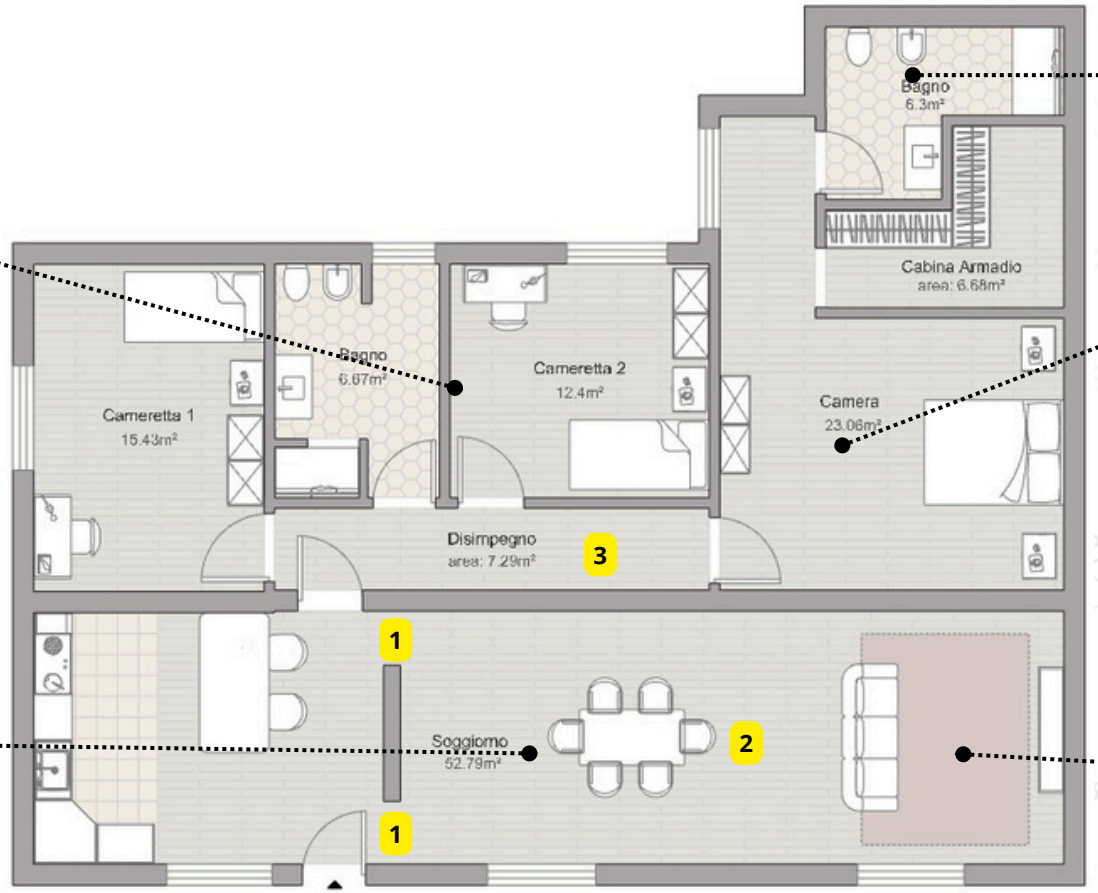
3. PROPOSTA DI RIPROGETTAZIONE

NUOVA PLANIMETRIA

Di seguito riportiamo una spiegazione sintetica dei principali interventi progettuali operati nella riprogettazione del layout degli ambienti interni dell'appartamento.

La zona notte è stata formalmente divisa dalla zona giorno longitudinalmente e trasformata in un ambiente consono alla vita di una famiglia composta da 4 persone composto da un disimpegno (**3**) che mette in comunicazione le tre spaziose camere da letto con il grande bagno centrale dalle dimensioni più generose rispetto allo stato di fatto.

La zona giorno è stata completamente aperta attraverso la demolizione di una tramezzatura che divideva la cucina dall'ingresso che attualmente non è più previsto. Sul setto che divideva il disimpegno d'ingresso dal soggiorno sono state praticate due aperture simmetriche a tutta altezza (**1**)



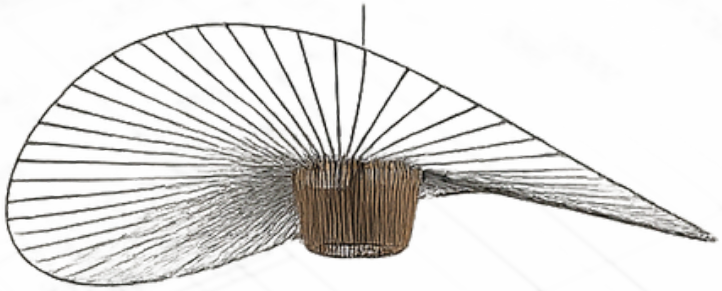
Il piccolo annesso originariamente adibito a rimessa è stato convertito in bagno in camera privato con doccia.

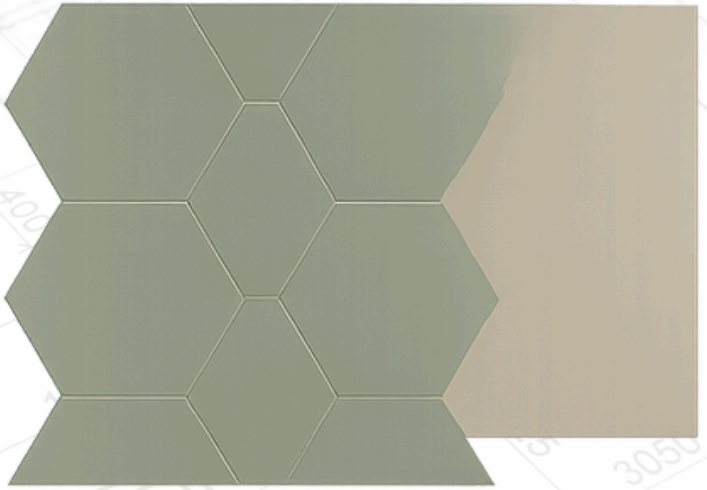
La camera padronale ha dimensioni molto ampie ed è caratterizzata da una spaziosissima cabina armadio abitabile.

Il grande ripostiglio è stato eliminato per ottenere una zona giorno a tutta larghezza (2). Lo spazio recuperato è stato però utilizzato per la costruzione di una spaziosissima cabina armadio nella camera padronale che può essere destinata, in parte, anche a ripostiglio.

ALCUNI SPUNTI STILISTICI

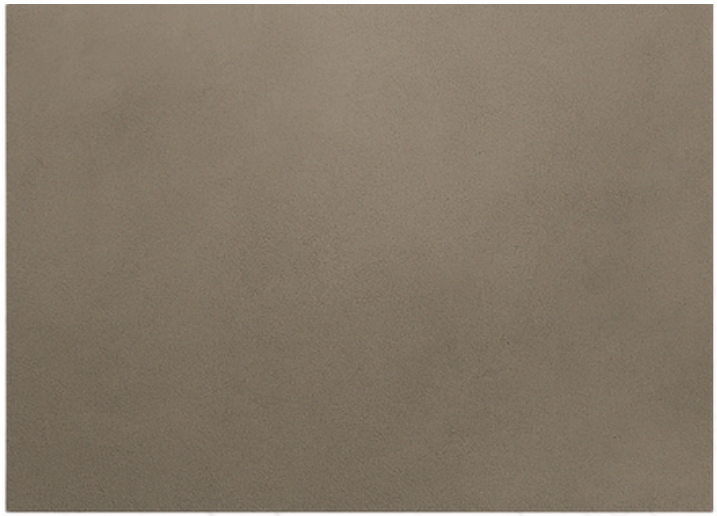
Di seguito riportiamo alcuni spunti di design, di materiali, di texture e di oggetti di arredo che potrebbero essere suggeriti per il restyling dell'intero appartamento. Ogni scelta potrà ovviamente essere personalizzata in base ai gusti del cliente.





ALCUNI SPUNTI STILISTICI

4. MOODBOARD



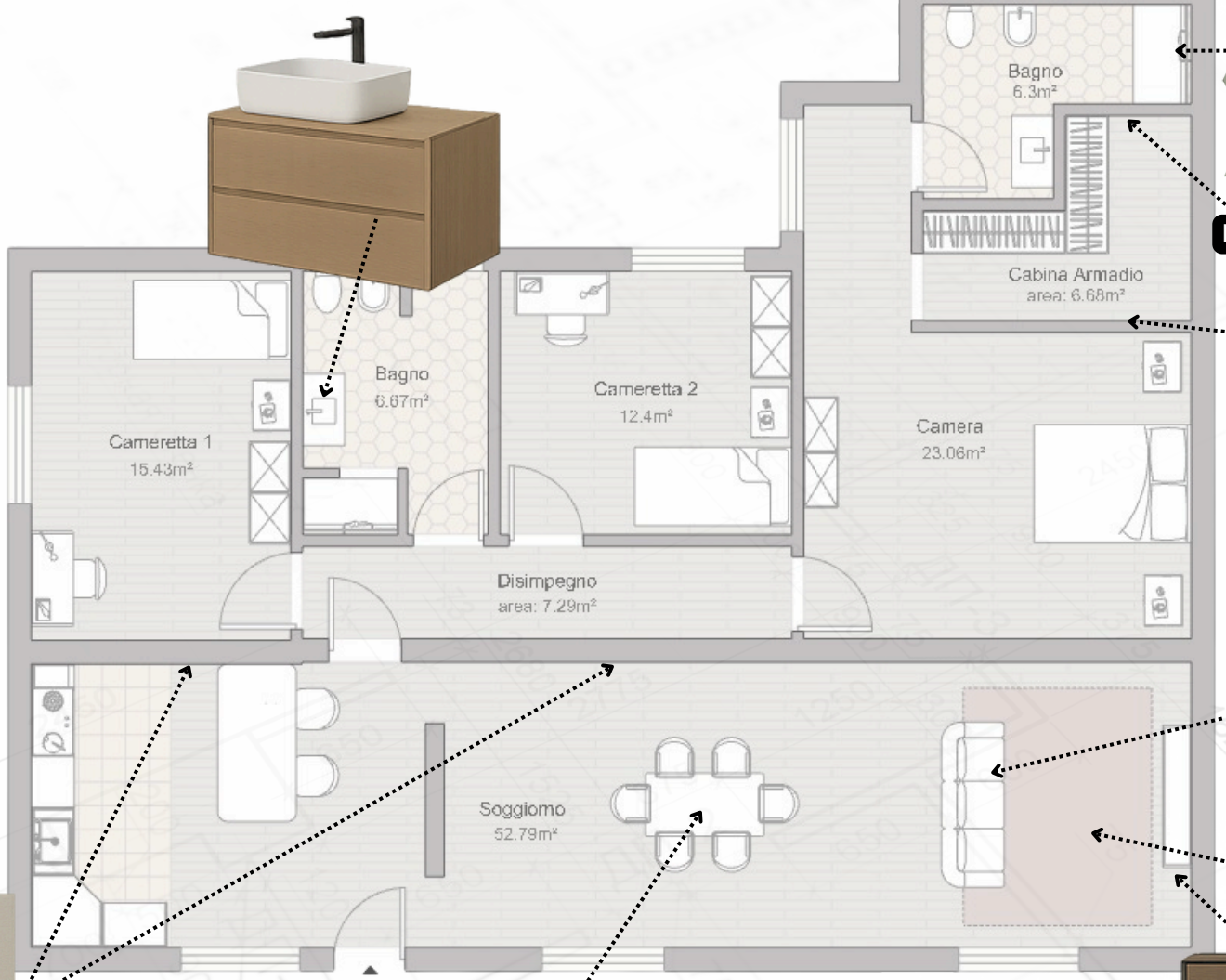
ALCUNI SPUNTI STILISTICI

4. MOODBOARD

MOBILE BAGNO DI DESIGN

RIVESTIMENTO BAGNO

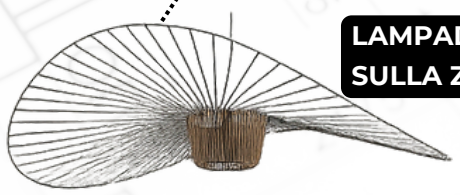
BOISERIE CABINA ARMADIO



ARREDO LIVING

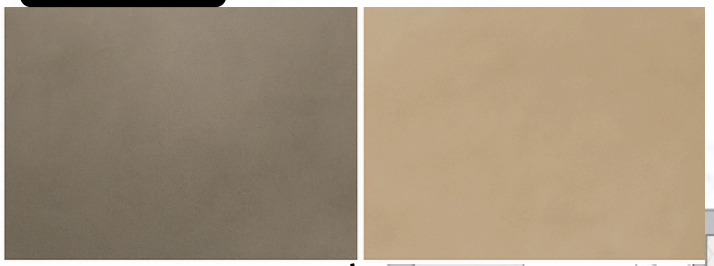
COLORE PARETI DOMINANTE ZONA GIORNO

LAMPADARIO DI DESIGN SULLA ZONA PRANZO

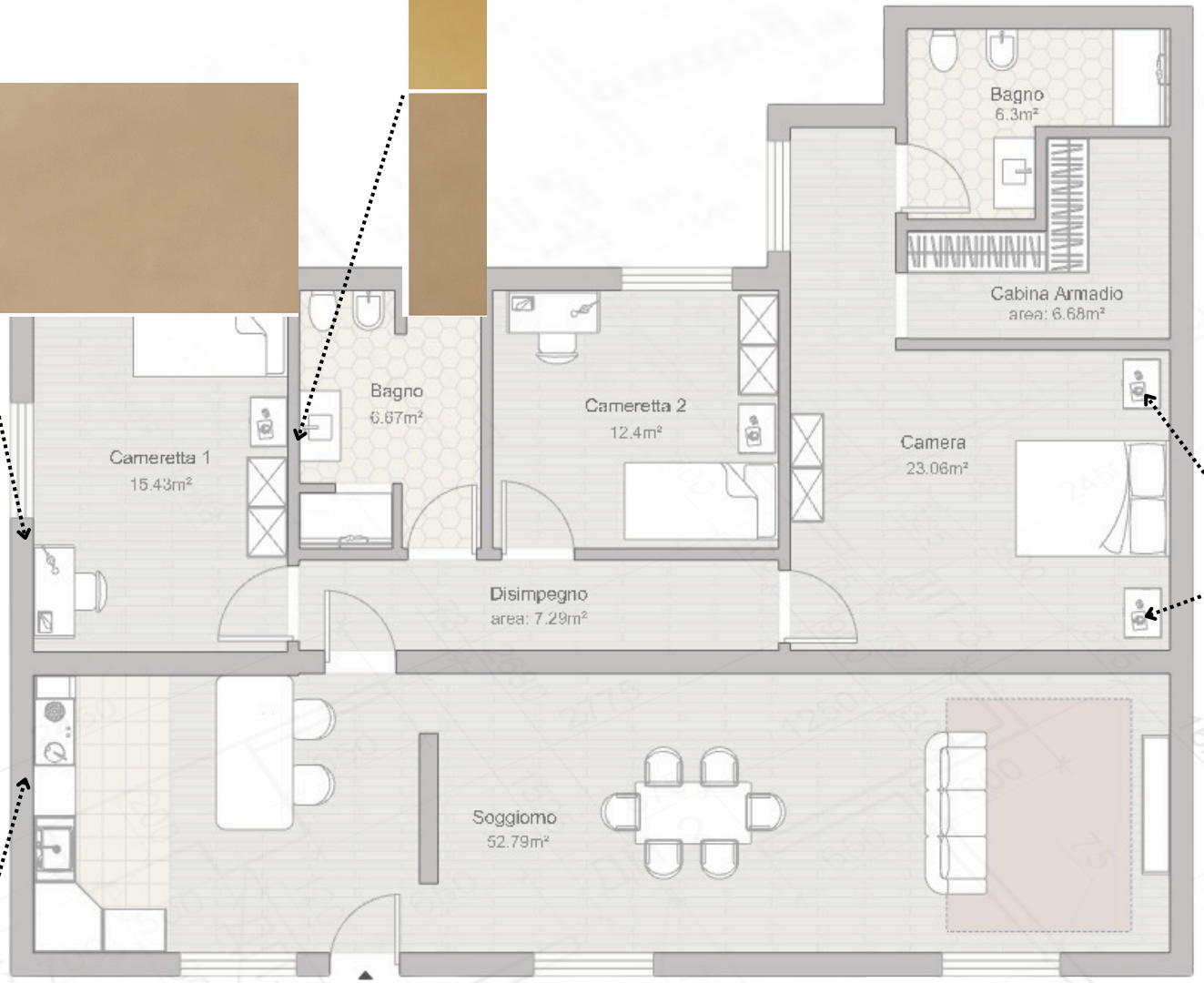


ALCUNI SPUNTI STILISTICI

COLORE PARETI DOMINANTE ZONA NOTTE



RIVESTIMENTO BAGNO IN RESINA



ARREDO CAMERA PADRONALE

RIVESTIMENTO CUCINA

1. **Premessa**

La presente relazione tecnica descrive gli interventi di ristrutturazione interna previsti per l'appartamento sito in Albano Laziale (RM), Via Enrico Fermi n. 3. L'immobile, con una superficie utile di circa 120 mq, è ubicato al piano terra di un fabbricato di edilizia residenziale costruito presumibilmente agli inizi degli anni '70.

2. **Stato di Fatto**

La struttura dell'edificio si presenta in buono stato di conservazione. Non si riscontrano cedimenti strutturali, fenomeni di fessurazione significativi o anomalie evidenti che possano compromettere l'intervento di redistribuzione interna. La conformazione strutturale è presumibilmente a telaio in cemento armato con tamponature in laterizio, tipica dell'edilizia residenziale dell'epoca.

Il layout distributivo esistente è riconducibile alla tipologia abitativa anni '70, caratterizzata da una netta compartimentazione degli spazi: un ingresso definito, cucina separata, soggiorno-pranzo distinto e presenza di disimpegni e locali accessori poco funzionali rispetto alle esigenze abitative contemporanee. Questa impostazione, pur offrendo ambienti ben delimitati, limita la percezione di ampiezza e flusso tra gli spazi, penalizzando la vivibilità complessiva.

L'appartamento gode di una buona esposizione a Sud, con un ottimo apporto di luce naturale soprattutto nella zona giorno, elemento che sarà valorizzato con la nuova distribuzione.

3. **Descrizione degli Interventi previsti**

3.1 *Zona Ingresso – Cucina – Soggiorno*

- Demolizione totale della parete divisoria tra l'attuale cucina e il disimpegno d'ingresso, al fine di eliminare la compartimentazione non necessaria e favorire una maggiore continuità spaziale e luminosa.

- Demolizione parziale della parete che separa il disimpegno dalla zona soggiorno, con la realizzazione di due portali simmetrici in asse, che creano un effetto scenografico e collegano visivamente la cucina e il living, senza però perdere la possibilità di una parziale schermatura visiva. Al centro dei due portali sarà mantenuto un setto murario centrale non strutturale che potrà fungere da supporto per arredi, elementi attrezzati o divisori mobili.

- Demolizione del locale ripostiglio, adiacente alla zona giorno, per ampliare la superficie fruibile del living e migliorarne la geometria complessiva.

3.3 Zona notte – Camere e Servizi

- Nella nuova configurazione sono previste n. 3 camere da letto:

  - Una camera padronale, collocata nell'ex zona soggiorno/pranzo con porta finestra su una corte interna, dotata di:
    - Cabina armadio walk-in di circa 6,5 mq, realizzata con divisori leggeri o in cartongesso
    - Bagno padronale interno con piatto doccia e lavabo singolo

  - Due camerette di dimensioni regolari, adatte sia come camere per bambini che come studio/ospiti

- Ampliamento del bagno principale, ottenuto dalla nuova distribuzione e dall'eliminazione di superfici non necessarie, in modo da rendere l'ambiente più funzionale e confortevole.

Tutti i nuovi ambienti rispettano i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia di igiene, aerazione, illuminazione e dimensioni minime.

4. **Conclusioni**

Il progetto di ristrutturazione proposto rispetta le caratteristiche strutturali dell'edificio e si inserisce senza alterazioni sull'organismo edilizio. Le opere sono tutte di tipo interno e non strutturale, configurandosi come intervento di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
La proposta consente una valorizzazione funzionale e spaziale dell'immobile, in linea con le esigenze abitative contemporanee, con spazi più flessibili, luminosi e coerenti con le moderne modalità di fruizione dell'abitazione.

Arch. Luca Borro

AGENZIA IMMOBILIARE

www.tuaagenzia.it