

# RESIDENZA CRISTINA



**RODARO COSTRUZIONI**

Trasaghis (Udine) - Tel. 335.6023144- Sede 0432.984189

**WWW.RODAROCOSTRUZIONI.COM**

## NOTIZIE GENERALI

### Ubicazione

Il complesso Residenza Cristina sorge in comune di Tavagnacco frazione Feletto Umberto via Colugna sul lotto distinto catastalmente al Foglio 27 mappale 712.

Il lotto di terreno si trova a quattrocento metri dalla piazza di Feletto Umberto sarà servito da tutte le linee dei servizi e dalla nuova rete fognaria che verrà realizzata su via Colugna a cura dall'amministrazione comunale durante il 2009. A ridosso del complesso si trova la fermata della linea Atm.

Nel raggio di cinquecento metri dalla residenza Cristina si trovano:

- la scuola materna di Feletto Umberto;
- la scuola elementare di Feletto Umberto;
- il municipio;
- la posta;
- la farmacia;
- il parco della piazza;
- a circa un chilometro si trova la piscina ed un parco giochi attrezzato.

Dalla residenza Cristina si possono raggiungere agevolmente:

La tangenziale ed il casello dell' autostrada A4

Il centro commerciale Città Fiera

Il centro di Udine

L'ospedale di Udine

### Caratteristiche generali

Sul lotto di terreno della superficie di circa 3000 mq. saranno realizzate due identiche palazzine dal progetto architettonico curato sia dal punto di vista estetico che funzionale, con l'adozione delle più moderne tecnologie e soluzione al fine di:

- rendere i vari alloggi funzionali sia dal punto di vista degli spazi comuni, dell'abitabilità interna e della luminosità.
- rispettare i parametri dettati dalla Direttiva europea 2002/91/CE entrata in vigore con il D.L. 192 del 2005 sul rendimento energetico degli edifici.
- rispettare e addirittura superare i limiti del D.P.C.M. 05.12.97 sui requisiti acustici passivi degli edifici al fine di ottenere la certificazione acustica e la certificazione energetica degli edifici.

La residenza Cristina è costituita da due corpi che si sviluppano su tre piani fuori terra ed un piano scantinato.

Il piano interrato ospita le autorimesse, i posti auto e le cantine ed è servito dalla rampa di accesso carraio, da una scala esterna pedonale e dall'ascensore.

Su ognuno dei tre piani fuori terra sono previsti tre appartamenti per complessivi nove alloggi per palazzina.

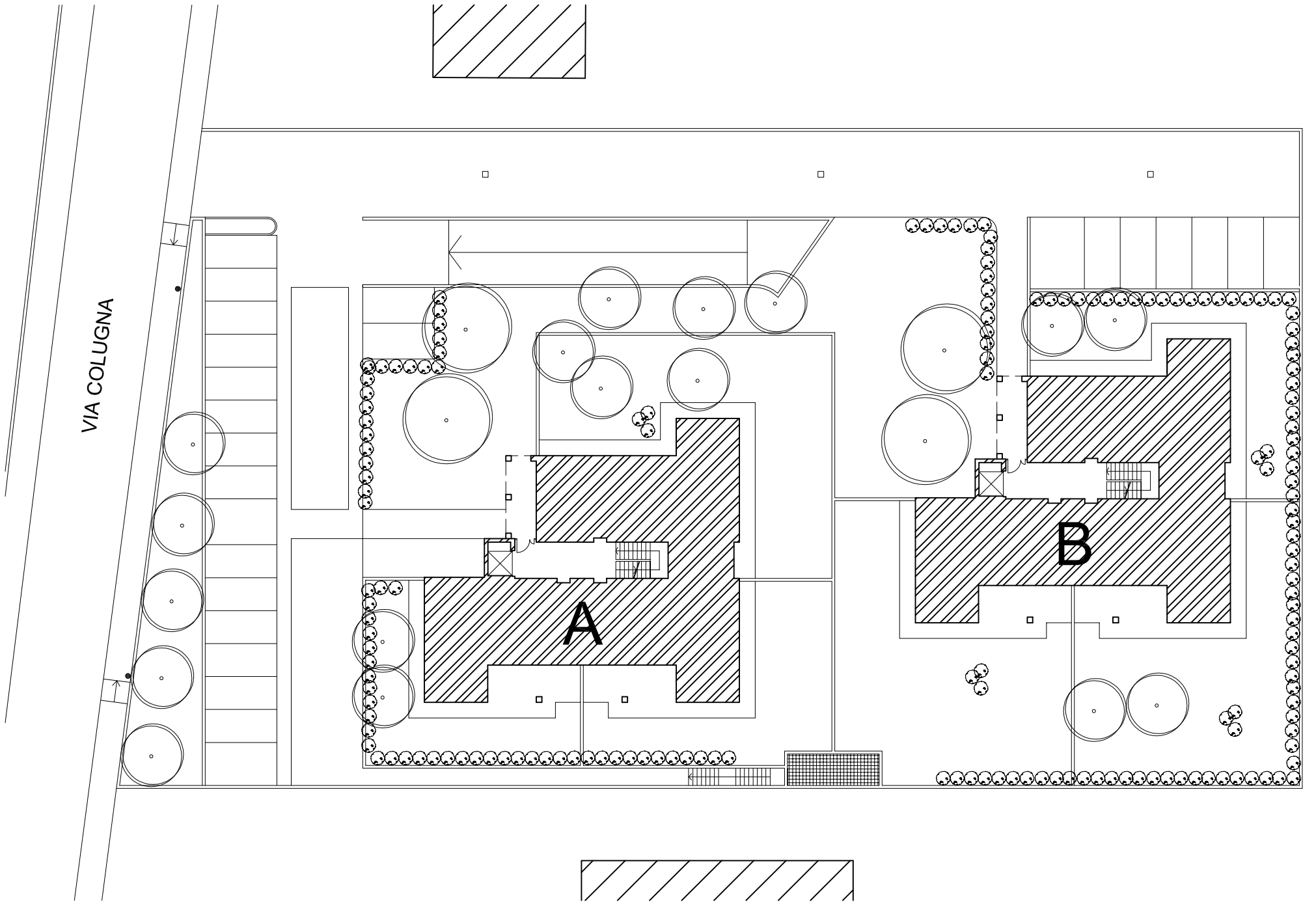
La zona di ingresso e le parti di accesso comuni sono di ampie dimensioni e saranno rivestite in granito o pietra a scelta della ditta costruttrice, i vialetti di accesso pedonale esterni ed i marciapiedi saranno pavimentati con lastre di porfido.

### Recinzioni

- La recinzione dei lotti sarà costituita, sul lato verso la strada, sul confine tra le varie unità e sul lato Nord da muretto in calcestruzzo dell'altezza di ml. 1,20, mentre sul lato Sud e sul lato Ovest sarà costituita da un muro sovrastato da pannelli di rete zincata tipo Orsogrill.

### Sistemazione esterna

- L'ingresso alla residenza avviene attraverso una strada privata, che verrà asfaltata, per poter raggiungere la rampa che serve le autorimesse ed i 25 posti auto esterni che rimarranno in uso a tutti i condomini. L'accesso pedonale avverrà attraverso comodi e ampi vialetti che verranno pavimentati con lastre di porfido.
- Una parte di scoperto verrà assegnata, ad uso esclusivo di giardino, agli appartamenti al piano terra e verrà consegnata con uno strato di terra vegetale livellato. La restante parte rimarrà di uso condominiale e verrà sistemata a giardino mediante la stesura di uno strato di terra vegetale livellato e seminato a tappeto erboso compresa la fornitura di piante a basso e medio fusto e di alcuni cespugli di arredo a scelta dell'impresa.
- Le parti esterne di accesso sia pedonali che carraie nonché il verde condominiale saranno adeguatamente illuminati con lampioncini e luci segnalpasso.



VIA COLLUGNA

A

B

Planimetria

## **STRUTTURE PORTANTI**

- Fondazioni a platea e murature perimetrali del piano scantinato in calcestruzzo cementizio armato.
- Murature perimetrali, portanti interne dei tre piani superiori e delle scale in calcestruzzo cementizio armato.
- Solai del piano scantinato: piastre in c.a. preconfezionate.
- Solai di piano: in latero-cemento con piastre preconfezionate tipo "Eurosol" per tutti i solai.
- Pareti divisorie interne in mattoni forati.
- La struttura del tetto sopra il solaio sarà realizzata in muretti in mattoni forati con sovrastanti tavelloni e massetto gettato in opera a formazione della falda di copertura.

## **FINITURE ESTERNE**

- Pareti perimetrali esterne rivestite dal pannello di isolante costituente il cappotto successivamente ricoperte dallo strato di finitura esterno applicato da personale specializzato.
- Soffitti dei terrazzini saranno intonacati o rivestiti in cartongesso e tinteggiati con pittura lavabile di colore grigio chiaro.
- Copertura del tetto con tegole in cemento.
- Grondaie e canali di scarico alluminio o rame .
- Soglie di porte e finestre in pietra o granito dello spessore di cm. 3.
- Parapetti delle terrazze con struttura in c.a. e ferro zincato e dipinto a caldo.
- Pavimenti delle terrazze realizzati con piastrelle antigelive del tipo "semigres" 15 x 15 a scelta dell' impresa.

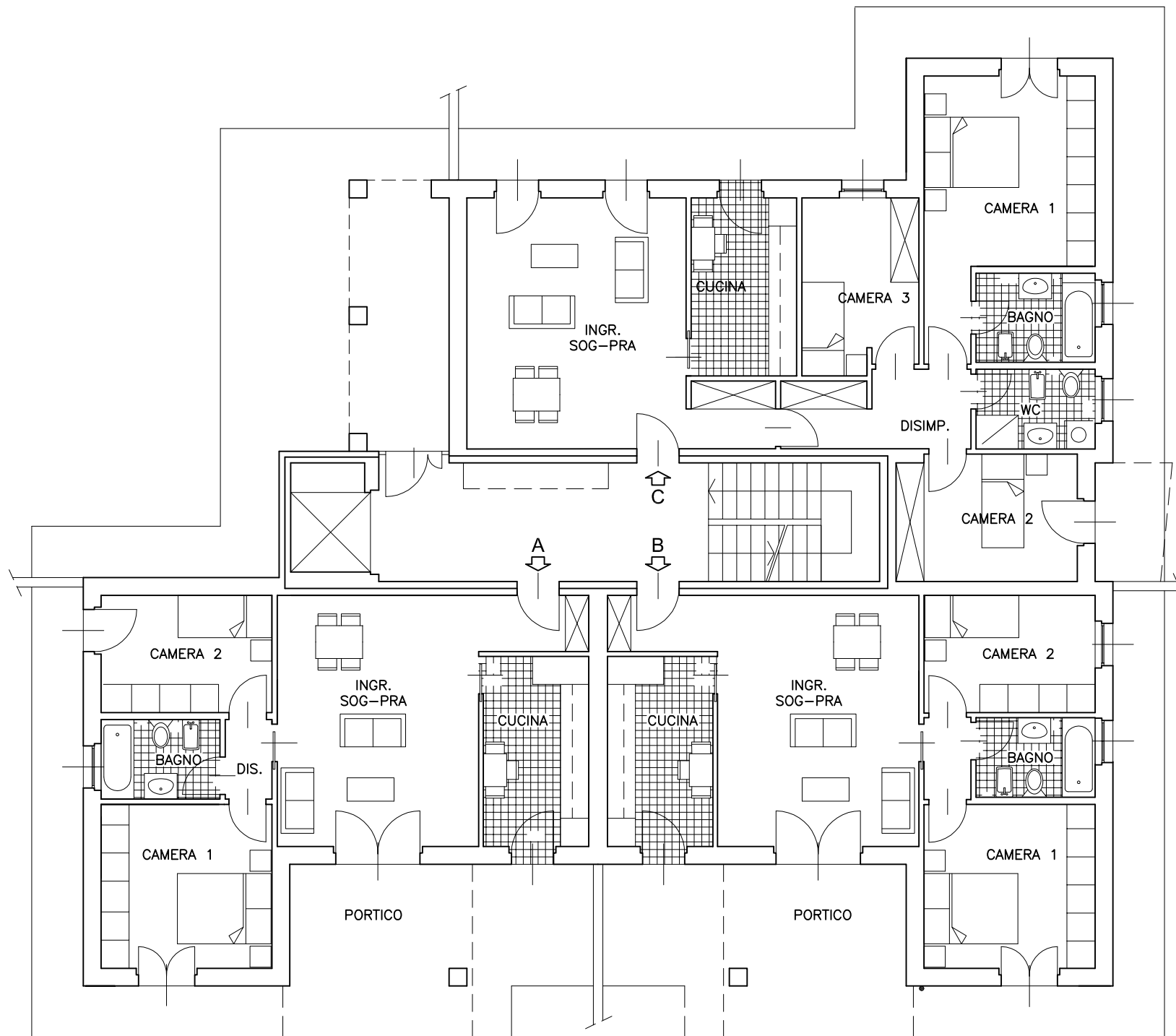
## **SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE APPARTAMENTI PIANO TERRA**

### **Appartamento A-B 62,92 mq.**

Ingresso-pranzo-soggiorno	25,87 mq.
Cucina	9.14 mq.
Disimpegno	1.70 mq.
Bagno	4.32 mq.
Camera 1	12.78 mq.
Camera 2	9.13 mq.
Scoperto	da 113.00 a 264.00 mq.

### **Appartamento C 88,38 mq.**

Ingresso-pranzo-soggiorno	27.79 mq.
Cucina	8.55 mq.
Disimpegno	6.35 mq.
Camera 1	16.91 mq.
Camera 2	10.41 mq.
Camera 3	9.22 mq.
Bagno	4.83 mq.
W.C.	4.32 mq.
Scoperto	da 127.00 a 212.00 mq.



Piano Terra

## **FINITURE INTERNE**

- Intonaco premiscelato finito a fino su tutte le pareti e i soffitti e tinteggiatura traspirante di tutte le parti interne intonacate.
- La pavimentazione delle parti comuni interne e dei vani al piano scantinato sarà realizzata con materiali a scelta della ditta costruttrice
- In ogni singolo appartamento la pavimentazione del soggiorno, della cucina e dei bagni sarà realizzata con piastrelle 30x30 o con piastrelle a scelta dell'acquirente e computate per il prezzo unitario al mq. di € 16,00 a piè d'opera.
- Il rivestimento delle pareti dei bagni, fino all'altezza di cm. 200, sarà realizzato con piastrelle a scelta dell'acquirente e computate per il prezzo unitario di € 16.00 al mq. a piè d'opera.
- Pavimento delle camere sarà realizzato con palchetto in prefinito di rovere, di prima scelta commerciale, posato in opera, con battiscopa in legno rovere sagomato.
- L'eventuale fornitura e posa delle piastrelle del rivestimento in cucina non è prevista dal presente capitolato.

## **SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE APPARTAMENTI PRIMO PIANO**

### **Appartamento D 62,92 mq.**

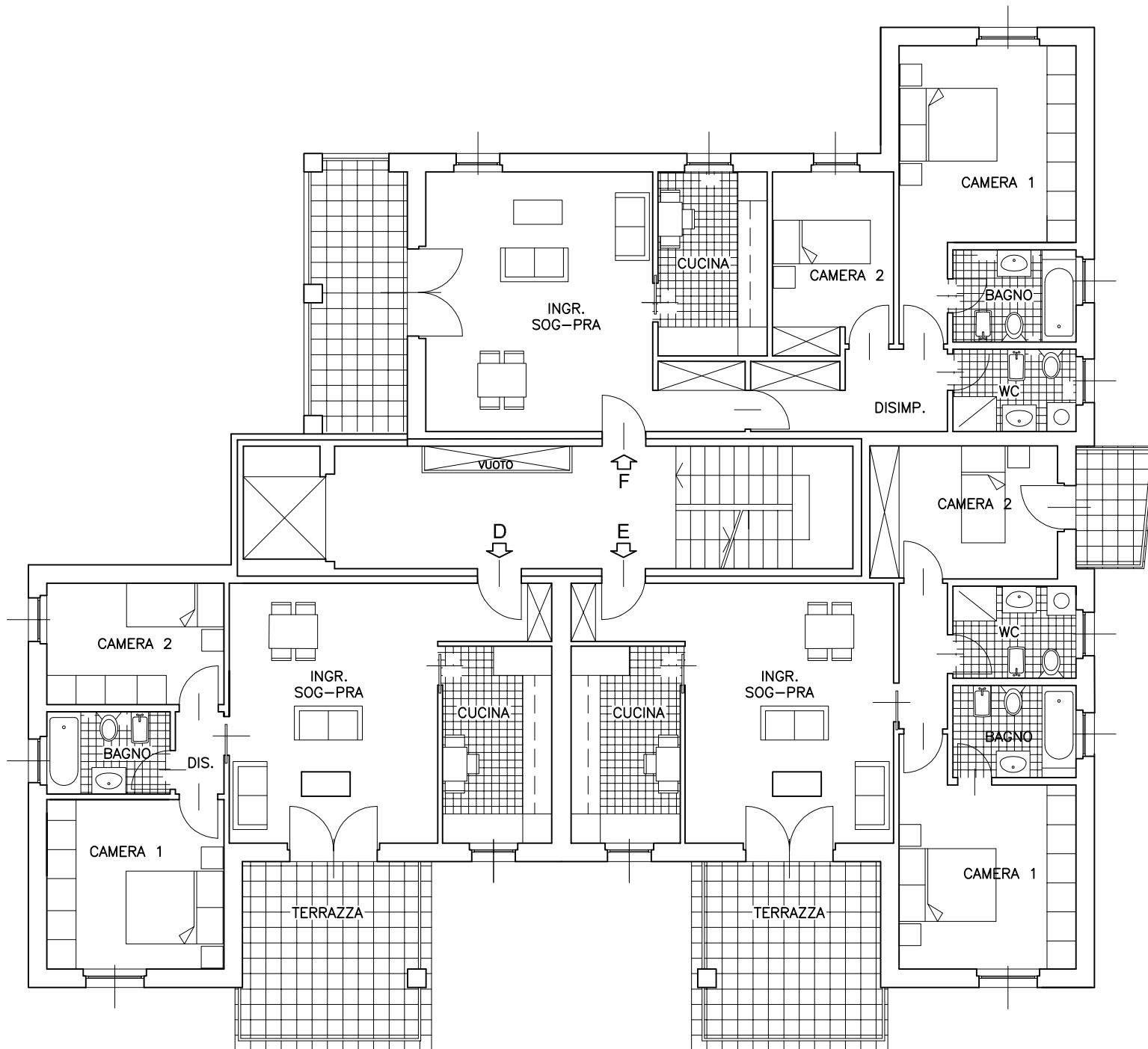
Ingresso-pranzo-soggiorno	25.87 mq.
Cucina	9.14 mq.
Disimpegno	1.70 mq.
Bagno	4.32 mq.
Camera 1	12.78 mq.
Camera 2	9.13 mq.
Terrazza	15.80 mq.

### **Appartamento E 73.10 mq.**

Ingresso-pranzo-soggiorno	25.87 mq.
Cucina	9.14 mq.
Disimpegno notte	3.00 mq.
Bagno	4.83 mq.
W.C.	4.83 mq.
Camera 1	14.92 mq.
Camera 2	10.53 mq.
Terrazza soggiorno	15.80 mq.
Terrazza camera	3.86 mq.

### **Appartamento F 77.96 mq.**

Ingresso-pranzo-soggiorno	27.79 mq.
Cucina	8.55 mq.
Disimpegno	6.35 mq.
Bagno	4.83 mq.
W.C.	4.32 mq.
Camera 1	16.91 mq.
Camera 2	9.22 mq.
Terrazza	11.58 mq.



Piano Primo

## SERRAMENTI

Porte interne lisce ceche in noce "tanganica" naturale o tinto, complete di maniglia tipo "Seattle" della ditta "Hoppe" con finitura ottonata o cromosatinata.

- Portoncino d'ingresso ai singoli appartamenti blindato munito di nove punti di chiusura e coimbentato, rivestito in legno tinteggiato noce e completo di spioncino di sicurezza.
- Finestre e porte-finestre esterne in legno larice lamellare stagionato ed essiccato, del tipo a monoblocco a una o più ante apribili, di sezione mm.68x76/80. Profilo a tripla battuta con doppia guarnizione termica ed acustica. Vetrocamera standard 4-18gas-4 posato direttamente in azienda, con listello fermavetro e sigillato al silicone su ambo i lati. Ferramenta di sostegno con anuba zincate e ferramenta di chiusura Maico zincata e cerata. Gocciolatoio in alluminio finitura F5 sulle finestre. Battuta a pavimento in alluminio finitura F5 per le portefinestre. Mostrine di rifinitura a inchiodare da 55x10 mm. Impregnante colorante ad immersione e finitura a doppia mano di vernice traspirante all'acqua. I vetri saranno forniti nel rispetto delle norme UNI7697 sulla sicurezza personale.
- Persiane avvolgibili in pvc con colore a scelta della ditta costruttrice.
- Le persiane avvolgibili saranno motorizzate elettricamente con sistema di chiusura centralizzato per la chiusura contemporanea di tutte le finestre e porte finestre.
- Su tutte le aperture ad esclusione del portoncino d'ingresso saranno montate le zanzariere a scomparsa.

## SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE APPARTAMENTI SECONDO PIANO

### Appartamento G 62,92 mq.

Ingresso-pranzo-soggiorno	25.87 mq.
Cucina	9.14 mq.
Disimpegno	1.70 mq.
Bagno	4.32 mq.
Camera 1	12.78 mq.
Camera 2	9.13 mq.
Terrazza	15.80 mq.

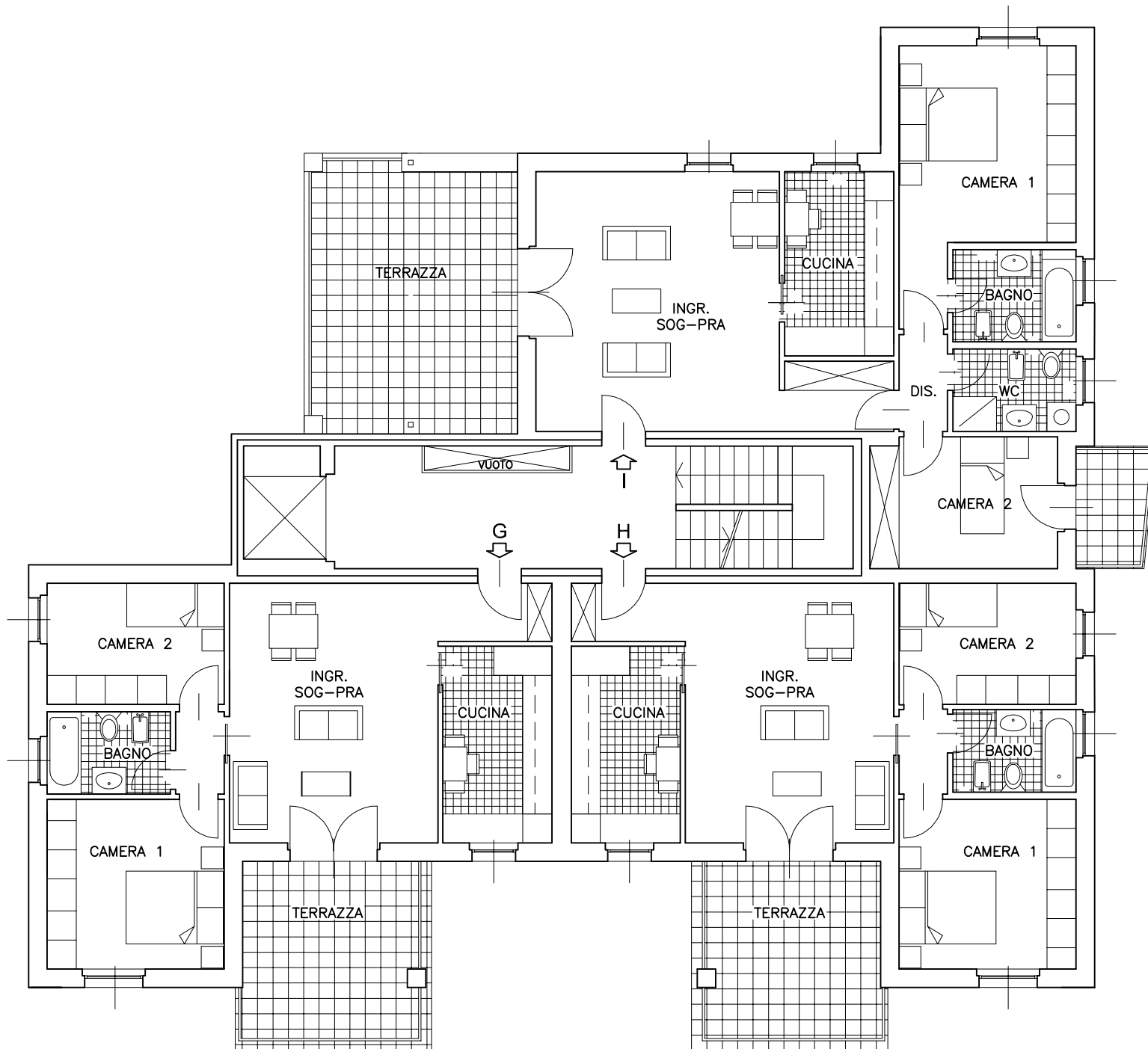
### Appartamento H 62,92 mq.

Ingresso-pranzo-soggiorno	25.87 mq.
Cucina	9.14 mq.
Disimpegno	1.70 mq.
Bagno	4.32 mq.
Camera 1	12.78 mq.
Camera 2	9.13 mq.
Terrazza	15.80 mq.

### Appartamento I 76,98 mq.

Ingresso-pranzo-soggiorno	30.26 mq.
Cucina	8.55 mq.
Disimpegno	2.00 mq.
Bagno	4.83 mq.
W.C.	4.32 mq.
Camera 1	16.61 mq.
Camera 2	10.41 mq.
Terrazza camera	3.86 mq.
Terrazza soggiorno	25.47 mq.





Piano Secondo

## IMPIANTI

### Impianto elettrico

- Tutto l'impianto corrisponde al progetto predisposto ai sensi della L.R. n. 57/88 e serve tutti i locali ed i disimpegni dell'alloggio con le modalità di servizio e le quantità d'uso in base alla destinazione del singolo locale. L'impianto comprende la centralina generale, la predisposizione di presa per il televisore ed il telefono, l'impianto di suoneria interna ed esterna; l'impianto videocitofonico e di apriporta. I punti saranno serviti da comandi del tipo monoblocco, della VIMAR o similare.
- L'impianto comprende l'installazione dell'antenna e della parabola satellitare centralizzate.
- Impianto di messa a terra con collegamento di tutti i punti previsti dalle vigenti norme ed eseguito con corda di rame crudo e dispersori.
- Predisposizione delle condutture per l'eventuale montaggio dei pannelli fotovoltaici.

### Impianti ascensore

Impianto monofase della ditta SELE con nuova tecnologia ed alimentazione a 220 Volt con consumi ridotti per una sensibile riduzione dei costi di esercizio, munito di accumulatori che consentono all'impianto di funzionare anche in caso di prolungato black-out predisposizione per l'eventuale alimentazione mediante pannelli fotovoltaici.

Impianto idrico sanitario con tubazioni di scarico insonorizzate e rivestite con apposite guaine fonoisolanti in gomma.

I sanitari saranno del tipo a pavimento addossati a parete, i wc saranno tutti muniti di cassetta a incasso Geberit.

I sanitari di riferimento previsti sono la serie "Nido" della HATRIA e la serie "Mia" della DOLOMITE. I lavabi delle stesse serie saranno sospesi con sifone cromato a vista.

In tutti i bagni a scelta dell'acquirente ci sarà la possibilità di montare il piatto doccia da cm. 80x80 o la vasca in acciaio da cm. 170

Rubineria di riferimento prevista, con miscelatori serie "Focus" della HANSGROHE o serie "Logos" della MAMOLI.

### Tipo di centrale termica

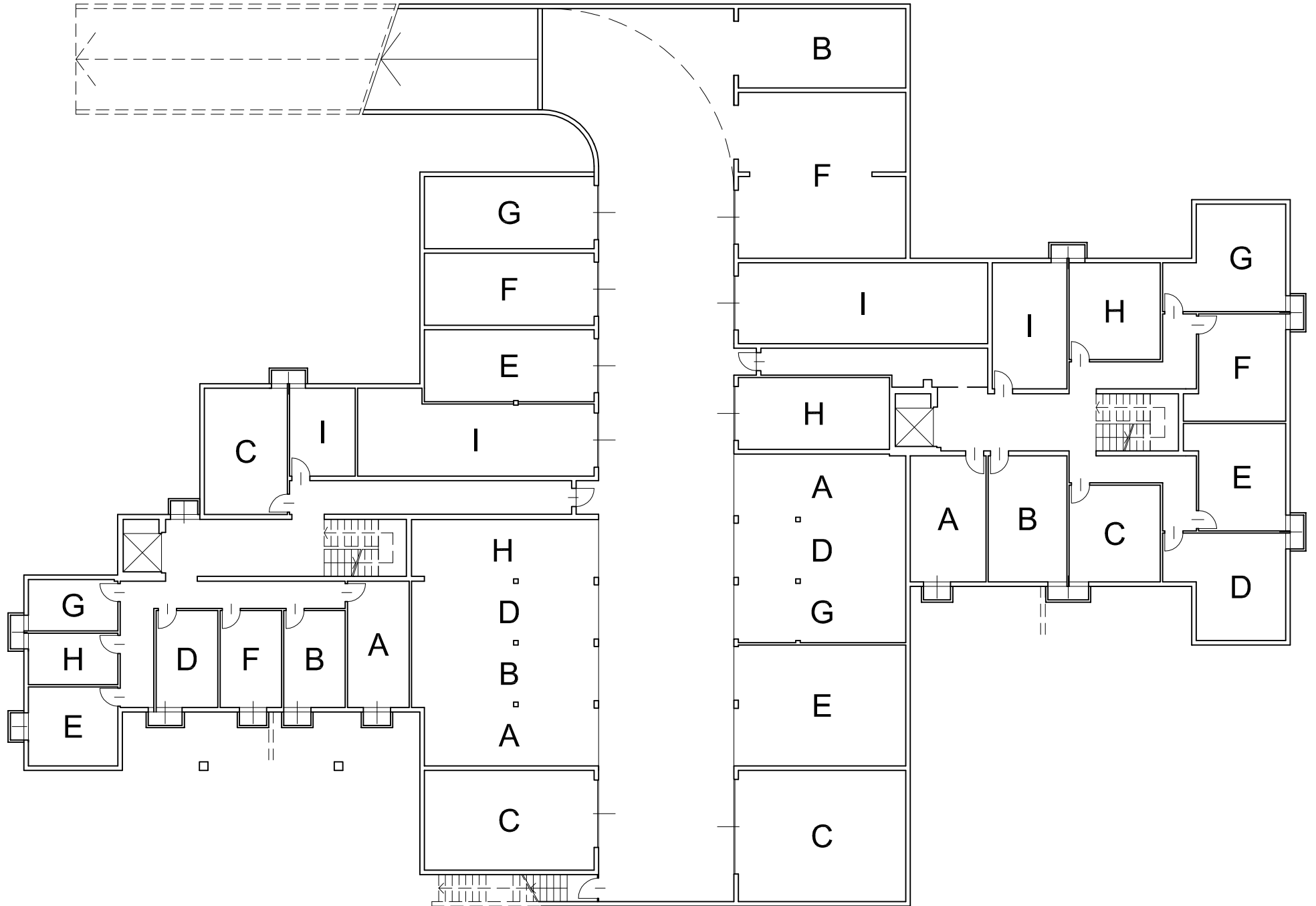
Per la tipologia e la qualità della realizzazione si è optato per l'adozione di un innovativo tipo di impianto termico che risultasse allo stesso tempo: tecnologicamente all'avanguardia, economico nella gestione, estremamente versatile ed autonomo. La scelta quindi è caduta su un nuovo impianto con caldaia centralizzata per ognuna delle palazzine ma con gestione autonoma di ogni singolo alloggio.

### Il tutto avviene mediante:

- Installazione di una caldaia centralizzata del tipo a condensazione e di uno o più bollitori che garantiscono sia la produzione di acqua calda per riscaldamento che quella per uso sanitario.
- Installazione al piano e per ogni unità abitativa, di una centralina elettronica mediante la quale avviene la contabilizzazione delle calorie effettivamente consumate da ogni appartamento sia per l'uso del riscaldamento che per l'uso dell'acqua calda sanitaria.
- Collegamento via cavo delle centraline alla centrale termica e da qui via internet ad un gestore che controlla la resa termica, la manutenzione ed i consumi effettuati da ogni singolo appartamento.

### I vantaggi di questa tipologia di impianto sono i seguenti:

- Economicità di gestione dell'impianto che a livello di manutenzione ha dei costi nettamente inferiori alla gestione di una caldaia singola per ogni unità
- Controllo costante via internet, della resa della caldaia e del suo stato di manutenzione da parte di un gestore esterno incaricato dall'amministratore.
- Possibilità di gestire autonomamente l'orario e le temperature di riscaldamento secondo le proprie esigenze.



Piano Scantinato

### Tipo di riscaldamento

In tutti gli appartamenti viene adottato il sistema di riscaldamento a pavimento.

Il sistema a pavimento funzionante a bassa temperatura è un mezzo di riscaldamento per irraggiamento che impiega l'acqua circolante in una rete di tubi annegati nel massetto di pavimentazione. Tale sistema consente di ottenere una ripartizione omogenea del calore sulla superficie di calpestio fornendo un notevole benessere abitativo. La particolare ripartizione del calore e la resa di tale sistema permettono di mantenere l'impianto ad una temperatura di gestione molto bassa, riducendo in tal modo sensibilmente i consumi. L'impianto a pavimento offre inoltre maggiore libertà nella disposizione interna degli arredi permettendo di sfruttare al meglio gli spazi disponibili. In uno dei bagni di ogni alloggio, per le mezze stagioni e per coadiuvare l'impianto di riscaldamento a pavimento, verrà montato un radiatore a parete del tipo termo-arredo elettrico munito di cronotermostato.

### **ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI**

- Le singole unità saranno isolate termicamente in conformità al progetto esecutivo predisposto ai sensi della L. 10 del 1991.
- Le pareti perimetrali saranno rivestite dallo strato di cappotto esterno costituito da pannelli di Polistirene dello spessore di cm. 8.
- Sarà particolarmente curato l'isolamento acustico, tra le varie unità abitative e verso l'esterno e sarà cura della ditta realizzare le prove acustiche di verifica prima della cessione degli immobili.
- I solai di piano saranno isolati con caldana gettata in opera e confezionata con calcestruzzo di polistirolo espanso ad alta densità "Isocal", posto in opera tra il solaio ed il pavimento, sarà inoltre posto in opera un pannello isolante specifico per il riscaldamento a pavimento.

**LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI POTRA' SUBIRE VARIAZIONI PER SITUAZIONI CONTINGENTI O PER NECESSITA' TECNICHE. TALI VARIAZIONI NON INFLUIRANNO SULLA CONSISTENZA DEI SINGOLI ALLOGGI E SARANNO REGOLARIZZATE CON PROGETTO DI VARIANTE DA PRESENTARSI IN CORSO D'OPERA.**

## **SOLUZIONI DI ARREDAMENTO PER GLI INTERNI**

Tutta la predisposizione impiantistica degli appartamenti è stata impostata dall'IMPRESA RODARO su ipotesi di arredamento interno studiate appositamente dalla ditta L'ALTRAPI. Un primo studio di disposizione interna, dunque, è già stato eseguito per poter anticipare il più possibile le problematiche che gli arredamenti di cucina, soggiorno e camere solitamente comportano.

La ditta L'ALTRAPI, specializzata nella fornitura di arredamenti, è a disposizione, quindi, per fornirVi, qualora siate interessati, un **preventivo gratuito** di soluzioni in grado di soddisfare qualunque Vostra esigenza sia funzionale che estetica e di personalizzare l'offerta a seconda dell'impiego finale del Vostro appartamento, sia esso destinato all'affitto o a Voi stessi.

Per qualunque esigenza in tal senso potrete contattarci al seguente recapito:

L'ALTRAPI S.r.L.

Via Zanon, 18 int. 1

33100 - UDINE

Tel. 0432.505566 - fax 0432.504106

e-mail: [arredamenti@laltapisrl.191.it](mailto:arredamenti@laltapisrl.191.it)



**L'ALTRAPI**  
progettazione e realizzazione di arredamenti  
L'Altrapi s.r.l. Via Zanon 18 33100 Udine  
tel. 0432/505566 fax 0432/504106  
e-mail: [laltapiarredamenti@virgilio.it](mailto:laltapiarredamenti@virgilio.it)

**Arredamenti di serie e su misura per abitazioni**  
*Offriamo un servizio di preventivazione gratuita per la fornitura di mobili e arredamenti per tutta la casa, proponendo linee moderne o classiche secondo le Vostre esigenze ed i Vostri gusti.*

VISTA SUD-EST



VISTA NORD-OVEST

