

## NOTIZIE GENERALI

### Ubicazione

Il complesso Borgo degli Aceri sorge in comune di Pagnacco frazione Plaino via Dei Platani sul lotto distinto catastalmente al Foglio 25 mappale 489.

Il comparto si trova nella parte meridionale del comune di Pagnacco ed è servito da tutte le reti pubbliche degli impianti tecnologici.

Da esso si possono raggiungere i principali centri di attività della zona con le seguenti percorrenze stradali.

- Il centro della città di Udine	5,00 Km.	L'ospedale di Udine	4,50 Km.
- Il centro studi (Via L. Da Vinci)	5,00 Km.	L'area verde attrezzata	
- Il centro commerciale		Parco del Cormor	2,00 Km.
- Di Martignacco "Citta Fiera"	2,00 Km.	Il polo universitario	
- La zona commerciale di		dei Rizzi	2,00 Km.
Tavagnacco	4,00 Km.		
- La zona stadio con lo svincolo			
Della tangenziale Nord	2,00 Km.		

### Caratteristiche generali

Sul lotto di terreno della superficie di circa 5800 mq. saranno realizzate tredici unità abitative 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, 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 il tutto al fine di ottenere la certificazione acustica e la certificazione energetica degli edifici

La presente brochure andrà ad illustrare le unità 12 e 13 che saranno realizzate nella parte Sud del comparto contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione riguardante le reti degli impianti tecnologici, la recinzione e la viabilità interna.

A fine dei lavori il comparto Borgo degli Aceri avrà le caratteristiche di un villaggio completamente recintato ed autonomo con un unico accesso pedonale e carraio automatizzato munito di videocamera di sorveglianza.

All'esterno del comparto adiacente all'accesso su via dei platani verranno realizzati dei posti auto a servizio dello stesso.

Tale soluzione garantirà ai futuri proprietari:

- Totale sicurezza in quanto l'ingresso al comparto non sarà libero.
- Totale tranquillità e confort acustico in quanto la strada interna verrà utilizzata dai soli proprietari, la strada comunale via Dei Platani non è una direttrice caratterizzata da traffico intenso in particolare nelle ore notturne.
- Sicurezza per quanto riguarda i bambini.
- Comodità in quanto all'esterno del comparto verranno realizzati dei parcheggi che saranno a servizio dei residenti e di eventuali ospiti.

## **STRUTTURE PORTANTI**

- Fondazioni a platea e setti portanti dei due piani fuori terra e delle scale in calcestruzzo cementizio armato.
- Solai di piano: in latero-cemento con piastre preconfezionate tipo "Eurosol" per tutti i solai.
- Pareti divisorie interne in pannelli di cartongesso.
- La struttura del tetto sarà realizzata in legno con travi e perlinatura a vista per quanto riguarda l'interno e la parte sporgente esterna, con sovrastante materiale isolante atto a garantire un adeguato isolamento termoacustico, la copertura della falda sarà realizzata in alluminio.

## **FINITURE ESTERNE**

- Pareti perimetrali esterne rivestite dal pannello di isolante costituente il cappotto e successivamente ricoperte dallo strato di finitura esterno applicato da personale specializzato.
- Soffitti dei terrazzini saranno rivestiti da materiale isolante e tinteggiati con pittura lavabile di colore grigio chiaro.
- Copertura del tetto e in alluminio aggraffato della ditta austriaca Prefa ([www.prefa.it](http://www.prefa.it)) che fornisce garanzia di 40 anni sulla durata dei suoi materiali, dello stesso materiale saranno realizzate le grondaie e i canali di scarico .
- Soglie di porte e finestre in granito dello spessore di cm. 3.
- Parapetti delle terrazze con struttura in c.a. e ferro zincato e dipinto a caldo.
- I pavimenti delle terrazze realizzati con piastrelle antigelive del tipo "semigres" a scelta dell'impresa.

### Recinzioni

- La recinzione dell'intero comparto sarà costituita, sul lato verso via dei Platani da muro in calcestruzzo dell'altezza di ml. 1,50, sugli altri lati da muro in calcestruzzo sovrastato da recinzione metallica zincata tipo Orsogril.

La delimitazione dei vari lotti interna sarà costituita da muretti bassi in calcestruzzo.

### Sistemazione esterna

- L'ingresso alla residenza avverrà attraverso un unico cancello automatizzato, che darà accesso ad una strada privata per servire i vialetti carrai di ogni singola unità abitativa.
- All'esterno del comparto e ridosso del cancello di accesso verranno realizzate due colonne per il posizionamento del videocitofono e delle cassette postali , oltre ad un area verde decorativa piantumata.
- Le parti esterne di accesso sia pedonali che carraie nonché il verde condominiale saranno adeguatamente illuminati con lampioncini e luci segnapasso.

## **SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE INTERNA DEI SINGOLI VANI**

### Piano terra

Ingresso	7,89 mq.
Studio	18,51 mq.
Disimpegno servizi	5,85 mq.
W.C.	4,14 mq.
Cucina	15,12 mq.
Dispensa-C.T.	4,86 mq.
Soggiorno	30,30 mq.
Autorimessa	32,18 mq.

### Primo piano

Disimpegno	10,12 mq.
Camera 1	13,64 mq.
Camera 2	12,21 mq.
Camera 3	10,81 mq.
Cabina armadi	8,83 mq.
Bagno 1	4,91 mq.
Disimpegno notte	3,63 mq.
Bagno 2	6,74 mq.
Camera 4	11,97 mq.
Cabina armadio	5,53 mq.
Terrazza Sud	6,17 mq.
Terrazza Nord	3,49 mq.

Superficie scoperta adibita a giardino, marciapiedi, porticati e aree di accesso pedonali e carraie

Unità 12 475,00 mq.

Unità 13 487,00 mq.

## **FINITURE INTERNE**

- Intonaco premiscelato finito a fino sui soffitti, rivestimento interno di tutte le pareti perimetrali con lastre di cartongesso. Tutte le pareti e i soffitti saranno tinteggiati con pitture traspiranti.
- In ogni singola unità 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 o similare, 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.

## **SERRAMENTI**

Porte interne lisce ceche in noce "tanganica" naturale o tinto, in rovere naturale, in noce "tanganica" con intarsi o laccate bianche complete di maniglieria tipo "Seattle" della ditta "Hoppe" con finitura cromosatinata.

- Portoncino d'ingresso ai singoli appartamenti blindato munito di nove punti di chiusura e coibentato, rivestito in legno tinteggiato.
- Finestre e porte-finestre esterne in legno lamellare stagionato ed essicato, 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 bianca traspirante all'acqua. I vetri saranno forniti nel rispetto delle norme UNI7697 sulla sicurezza personale.
- Persiane avvolgibili in alluminio con colore a scelta della ditta costruttrice.
- Le persiane avvolgibili in alluminio saranno motorizzate elettricamente con sistema centralizzato per la chiusura contemporanea di tutte le finestre e porte finestre.
- Su tutte le aperture del piano terra e del primo piano ad esclusione del portoncino d'ingresso saranno montate le zanzariere a scomparsa.

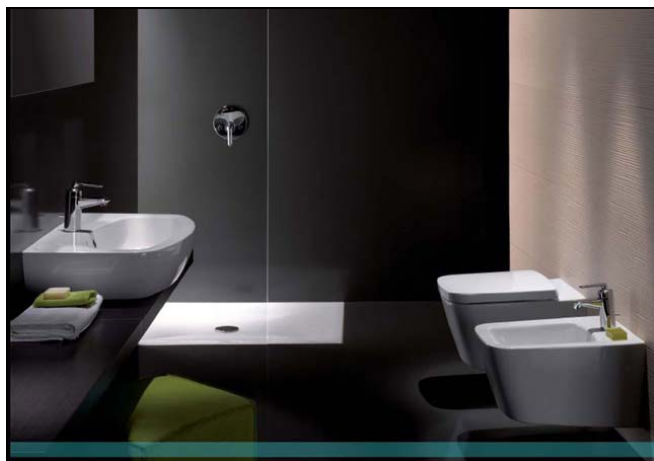
## IMPIANTI

### 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 serie Eikon Next.
- L'impianto prevede l'installazione sulla copertura di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica della potenzialità di circa 4,5 Kw per ognuna delle unità.
- Impianto di messa a terra con collegamento di tutti i punti previsti dalle vigenti norme ed eseguito con corda di rame crudo e dispersori.
  - Impianto antifurto, completo di rivelatori e centralina di comando



- Impianto idrico sanitario con tubazioni di scarico insonorizzate e rivestite con apposite guaine fonoisolanti in gomma.
- I sanitari saranno del tipo sospeso nei bagni al piano terra ed al primo piano, I wc saranno 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



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



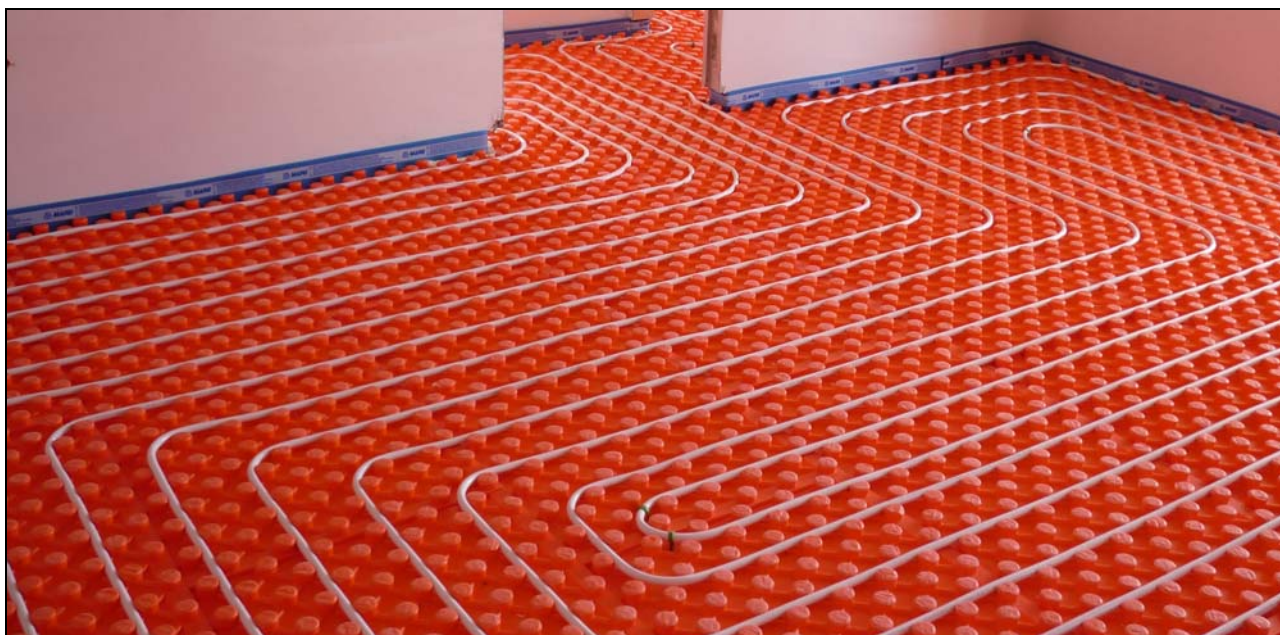
### Impianto termico

- Installazione di una pompa di calore alimentata dall'energia elettrica generata dai pannelli fotovoltaici che garantirà sia la produzione di acqua calda per riscaldamento che quella per uso sanitario.

### Tipo di riscaldamento

Negli immobili 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 Unità abitative saranno realizzate seguendo il protocollo Casa Clima per ottenere a fine lavori la certificazione di classe energetica A secondo il protocollo stesso.



CasaClima è un metodo di certificazione energetica degli edifici presentato nel 2002 in ottemperanza a quanto già licenziato dalla Comunità Europea come Direttiva Cee 2002/91/Ce, che, a seguito del protocollo di Kyōto, tratta la questione della certificazione energetica degli edifici. È stato ideato da Norbert Lantschner, ex direttore dell'Ufficio "Aria e Rumore", del Dipartimento all'Urbanistica, Ambiente ed Energia della Provincia Autonoma di Bolzano.

- Le pareti perimetrali saranno rivestite all'esterno dallo strato di cappotto costituito da pannelli di Polistirene dello spessore di cm. 10 ed all'interno da un pannello di lana di roccia dello spessore di cm. 4 abbinato ad un pannello di polistirene dello spessore di cm. 3
- La copertura sarà isolata con adeguato strato di materiale isolante al di sopra del quale verrà stesa una guaina bituminosa impermeabilizzata.
- 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.

## DISPOSIZIONE INTERNA DEGLI IMMOBILI

- La ditta in fase di esecuzione dei lavori in collaborazione con lo studio di progettazione e i propri collaboratori è disponibile allo studio di soluzioni alternative riguardanti la disposizione interna delle singole unità abitative e degli impianti, che nei limiti imposti dalle normative e dalle strutture portanti possano al meglio soddisfare le esigenze dei clienti.

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