La tua casa a Fagagna

"I MURS"

"I MURS" di Via Braida
Calligaris Fagagna

Finiture tradizionali uniche e introvabili. L'intero borgo propone una linea architettonica intima e coordinata, impreziosita dall'utilizzo diffuso del mattone faccia a vista. Qui, tutto è fatto a mano da esperti artigiani per creare un ambiente caldo e familiare.

Sul pendio della collina, il borgo declivia a sud, verso la pianura, immerso nella luce caratteristica dei colli Fagagnesi. Siamo a 10 minuti da Udine ma anche a pochi passi:

- ∑dal panorama mozzafiato dell'antica rocca;
- ∑dall'Oasi naturalistica dei Quadris;
- ∑dai sentieri collinari di uno dei borghi più belli d'Italia.

A misura di famiglia. La lottizzazione è ormai completa e non restano altri terreni edificabili:

- ∑ nessuno spazio qui per nuovi condomini o per blocchi di edilizia popolare che domani potrebbero svalutare il vostro investimento;
- ∑ nessun rischio di svegliarci all'improvviso soffocati da una periferia degradata e trafficata;
- ∑ nessuna paura per i bambini che giocano in strada.

Le ville sono in corso di costruzione in Comune di Fagagna, via Braida Calligaris e collocate nella immediata periferia est di Fagagna, in zona tranquilla a carattere residenziale di recente edificazione, ottimamente servita dalla viabilità pubblica.

L'iniziativa immobiliare è composta da tre villette a schiera , due delle quali affiancate ed una isolata.

Non vi sono parti condominiali e gli impianti tecnici, come pure gli accessi carrai e pedonali sono completamente indipendenti tra loro. Ampio giardino di proprietà. Gli standard architettonici raggiunti garantiscono un ottimo isolamento termico ed acustico. Gli impianti tecnologici saranno di ultima generazione alimentati da fonti energetiche alternative nel rispetto dei sempre più vincolanti limiti ambientali e risparmio energetico.

SUPERFICI

VILLETTA A

Superficie residenziale calpestabile	
(al netto delle muratura)	= 114 mq
Autorimessa coperta	= 20 mq
Terrazzini	= 13 mq
Area scoperta	= 185 mq
Superficie commerciale *	= 182 mq

VILLETTA B

Superficie residenziale calpestabile	
(al netto delle muratura)	= 116 mq
Terrazzini	= 6.40 mq
Posto auto coperto	= 25 mq
Soppalco	= 15 mq
Area scoperta	= 124 mq
Superficie commerciale *	= 188 mq

VILLETTA C

Superficie residenziale calpestabile	
(al netto delle muratura)	= 118 mq
Terrazzini	= 14 mq
Portico coperto	= 14 mq
Posto auto coperto	= 25 mq
Soppalco	= 15 mq
Area scoperta	= 311 mq
Superficie commerciale *	= 218 mq

Le superfici anzidette sono ricavate su base progettuale in fase contrattuale dovranno essere verificate sulla realtà di cantiere

* Sup. commerciale = (Sup. lordo muri + 0.35 terrazzi/portici+ +0.60 soppalco+0.50-0.20 posto auto +0.10 giardino)

Parcheggio privato
Villa di testa
A
Villa in bifamiliare
B
Parcheggio privato
Posto auto coperto 02
Parcheggio privato
Posto auto coperto 02
VENDUTA
Villa singola
C

Ciascuna villa si sviluppa su due piani fuori terra.

Il piano terra è strutturato con uno spazioso soggiorno molto ampio e luminoso dotato di vetrata esposta ad ovest che rende l'ambiente un tutt' uno con il giardino privato ; una cucina abitabile con accesso diretto agli spazi esterni i quali potranno fungere da pranzo all'aperto nelle stagioni estive; un ripostiglio - disimpegno per l'accesso al servizio igienico .

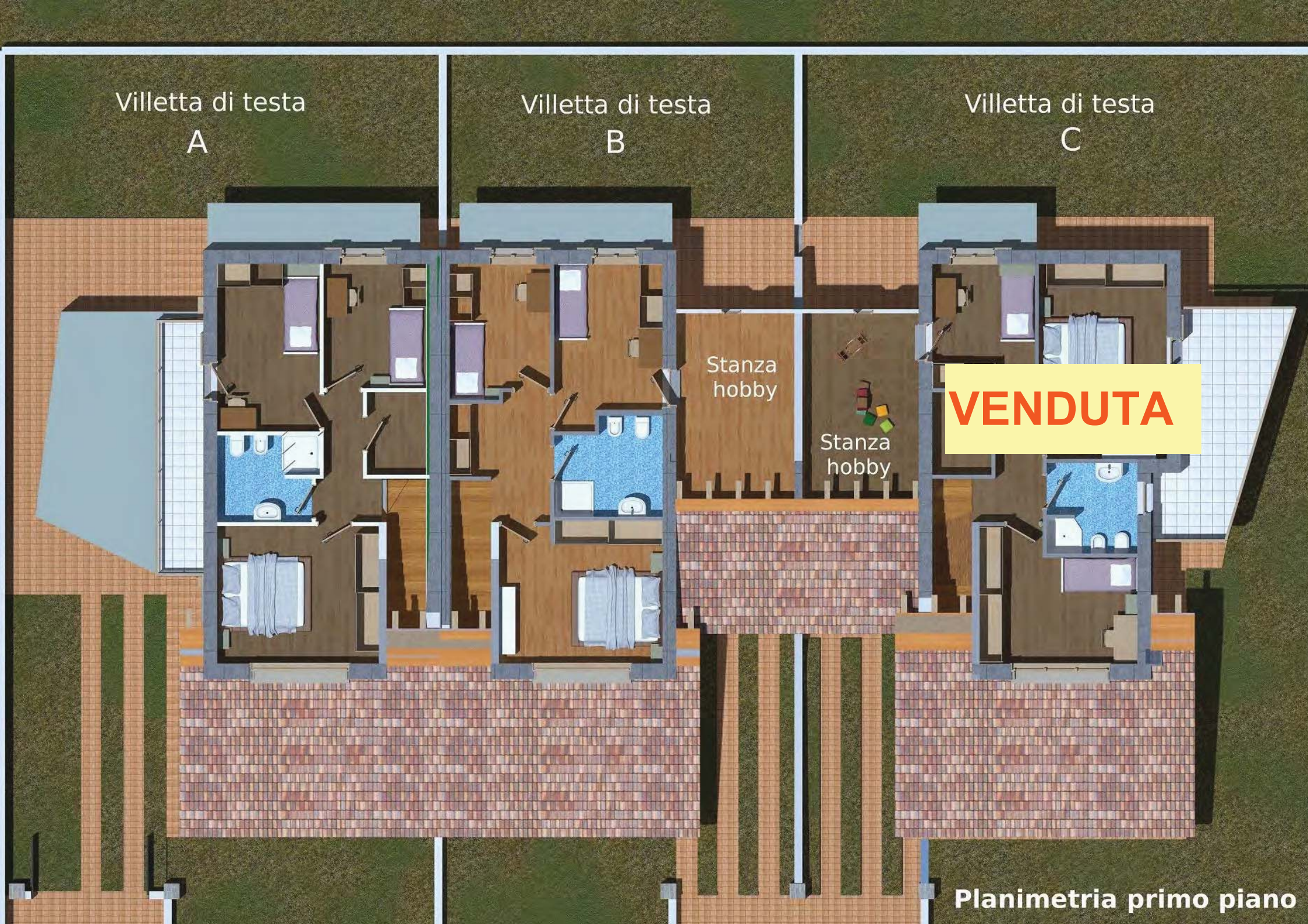
Nel soggiorno, in corrispondenza della zona "divano" , la soffittatura e' inclinata con travi in legno a vista per rendere l'ambiente più raccolto e familiare.

Il servizio igienico è completo di vaso w.c.,lavatoio, piatto doccia, attacco lavatrice. Anche il servizio è comunicante con l'esterno in modo da poterlo usare comodamente per i lavori di bucato e di giardinaggio rendendolo indipendente rispetto ai restanti locali della villa

Il primo piano è del tipo mansardato con travi in orditura lignea e tavolato in perline a vista. Comprende il disimpegno notte , la camera matrimoniale , due camere ad un letto, un bagno finestrato, una cabina armadio che all'aoccorrenza potrà essere potra' essere trasformata in servizio igienico.

Le unità B e C offrono la straordinaria opportunità di un ulteriore locale accessorio di ben 15 mq .

La ville sono tutte dotate di uno spazio coperto per posti auto.


Villetta di testa
A
Villetta di testa
B
Villetta di testa
C
Stanza
hobby
Stanza
hobby
VENDUTA
Planimetria primo piano

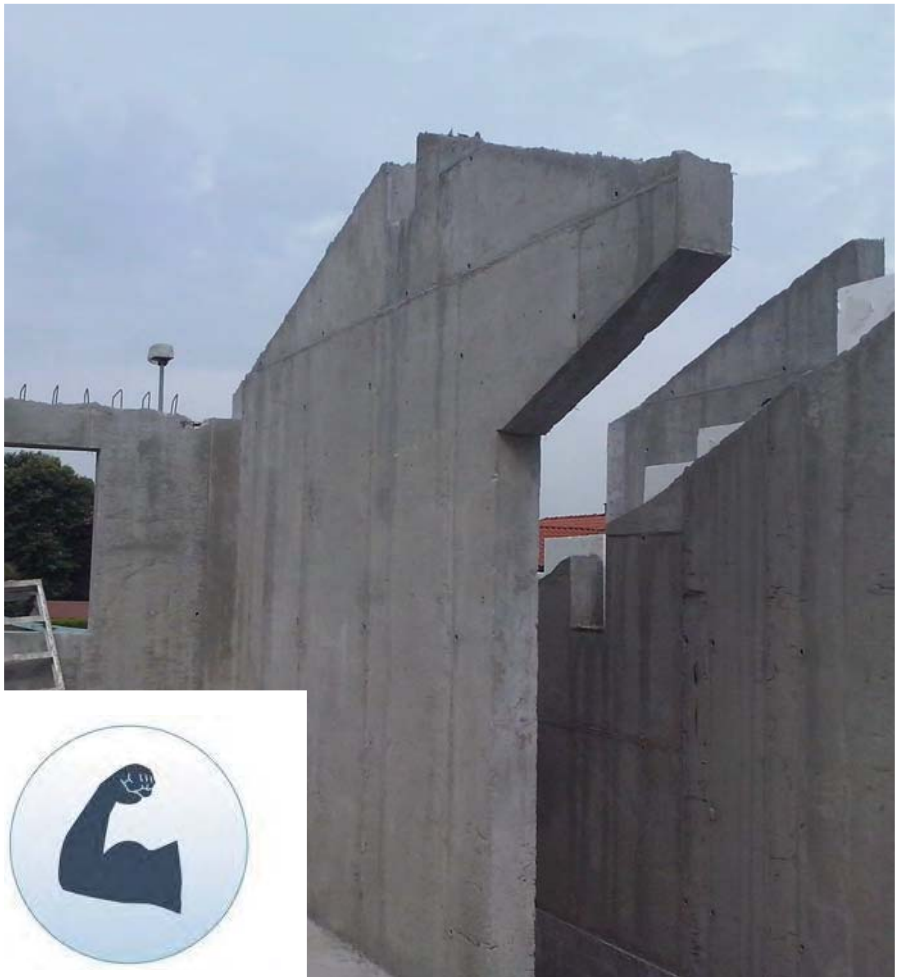
Sezione rappresentativa

OPERE STRUTTURALI

Le strutture sismoresistenti del fabbricato sono state calcolate e dimensionate con le più recenti tecniche antisismiche in rispetto alle normative di settore quali le NTC 2008 per costruzioni in zona sismica di 2° categoria .

Le strutture sono costituita da:

- Fondazioni in cemento armato
- Murature perimetrali e struttura sismo resistente in getto di calcestruzzo armato.
- Orizzontamenti in solai di laterocemento .
- Copertura con struttura in legno d'abete a quattro spigoli e tavolato di sottotegola, il tutto completo di una mano di vernice antitarlo.
- Scale interne in cemento armato rivestite in marmo granito o similare.

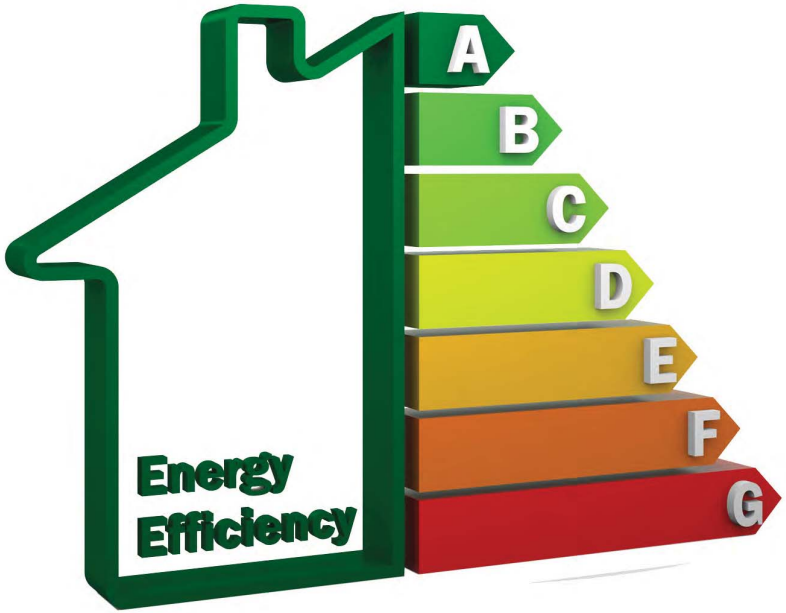


COIBENTAZIONE E STRATIGRAFIE

Murature:

Le murature perimetrali in calcestruzzo armato da cm 20 sono coibentate mediante cappotto esterno in pannello di polistirene da cm 14.

Al fine di minimizzare i ponti termici sono previsti i risvolti dell'isolamento sulle spallette di porte e finestre nonché il taglio termico sulle soglie e sugli stipiti.



Per evitare rischi di condensa e risalita di umidità dalle fondazioni le strutture entro terra sono state rivestite con guaina impermeabilizzante e un cappotto in polistirene Xps.

L'edificio è realizzato con tecnologie e materiali tali in ottemperanza alle norme tecniche contenute nella legge n°192/2005 e successive modifiche e integrazioni

Pavimenti:

Pavimento a piano terra:

- Ventilazione con tipologia ad Igloou
- Caldana in c.a. di irrigidimento con rete elettrosaldata
- Massetto in calcestruzzo alleggerito tipo “ISOCAL” sp. cm 7
- Pannello isolante in poliuretano espanso sp. cm 10 (5+5) ad alta densità
- Impianto di riscaldamento a pavimento e finitura in piastrelle .

Il pavimento di piano primo:

- Solaio in laterocemento spessore 20 cm
- Caldana in c.a. di irrigidimento sp. cm 5
- Massetto in calcestruzzo alleggerito tipo “ISOCAL” spessore cm 7
- Impianto di riscaldamento a pavimento e finitura Parquet in legno .

Copertura a tetto ventilato:

-Orditura lignea sp. cm 14x16

-Perlinato

-Telo per freno al vapore

-Isolamento termico con spessore di 14 cm costituito da pannelli in lana di roccia da cm 60 +80

-Secondo telo traspirante a tenuta d’aria,

-Listelli di ventilazione,

-Pannello OSB in fibre di legno,

-Guaina bituminosa impermeabilizzante,

-Manto di copertura in tegole ad alta tenuta tipo Wierer

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni singolo alloggio e sarà costituito da un sistema ibrido con impianto di emissione a pannelli radianti a pavimento.

ESCLUSIVO !!!

La centrale termica della singola unità abitativa sarà composta da un monoblocco integrato costituito da una pompa di calore, una caldaia a condensazione ed un accumulo sanitario di 130 litri.

In caso di funzionamento continuo, la maggior parte del carico termico annuo sarà coperto dalla pompa di calore , con la conseguente ottimizzazione dei costi di esercizio. L'unità esterna preleverà il calore presente nell'aria e, mediante il compressore, lo porterà a una temperatura di mandata fino a 55°C.

La caldaia a condensazione a gas entrerà in funzione soltanto quando la potenza della pompa di calore non sarà sufficiente (funzionamento in parallelo) o quando non sarà più conveniente (funzionamento alternativo), per esempio a basse temperature esterne.

I due generatori di calore funzioneranno in modo perfettamente coordinato. In funzione della convenienza per l'utente (per esempio in base al prezzo del gas e dell'elettricità o delle condizioni di funzionamento), il menager energetico integrato calcolerà automaticamente a quale dei due generatori dare precedenza di funzionamento e lo attiverà secondo necessità, tenendo conto della temperatura esterna, della potenza richiesta e della temperatura di mandata.

L’utente avrà la possibilità di selezionare il funzionamento (modalità economica, ecologica e confort) che privilegeranno il risparmio sui costi di esercizio o la riduzione delle emissioni di CO2 in ambiente; in entrambi i casi sarà possibile selezionare la funzione comfort sulla produzione sanitaria, per un rapido riscaldamento del bollitore in fase di messa a regime.

Ricordiamo che gli impianti ordinari a sola pompa di calore possono presentare criticità di funzionamento a basse temperature . La presenza di un sistema combinato con integrato una caldaia a condensazione garantisce un perfetto funzionamento anche in presenza di inverni molto rigidi.

Impianto di emissione : impianto radiante a pavimento con integrazione di termo-arredo nei bagni.

DA CAPITOLATO

L'impianto termico sarà del tipo a mono-zona con posizionamento di un termostato ambiente nella zona giorno , opzionale il bi - zona.

Tale suddivisione permetterà una gestione separata della temperatura nelle due diverse zone .

OPZIONALE

Su richiesta e a spese della parte acquirente sara’ possibile suddividere l’impianto radiante in ulteriori zone .

Questo permetterà ,ad esempio, di rendere indipendenti i bagni o specifiche stanze su cui si vuole controllare singolarmente la temperatura. L'opzione richiederà l'impiego di testine termostatiche da installarsi nei gruppi collettori già predisposti per il loro alloggiamento.

IMPIANTO TECNOLOGICI

Tutti i bagni, w.c. e le cucine saranno serviti da una rete idrica in tubo di ferro zincato o polipropilene che farà capo ad un contatore indipendente per ogni alloggio.

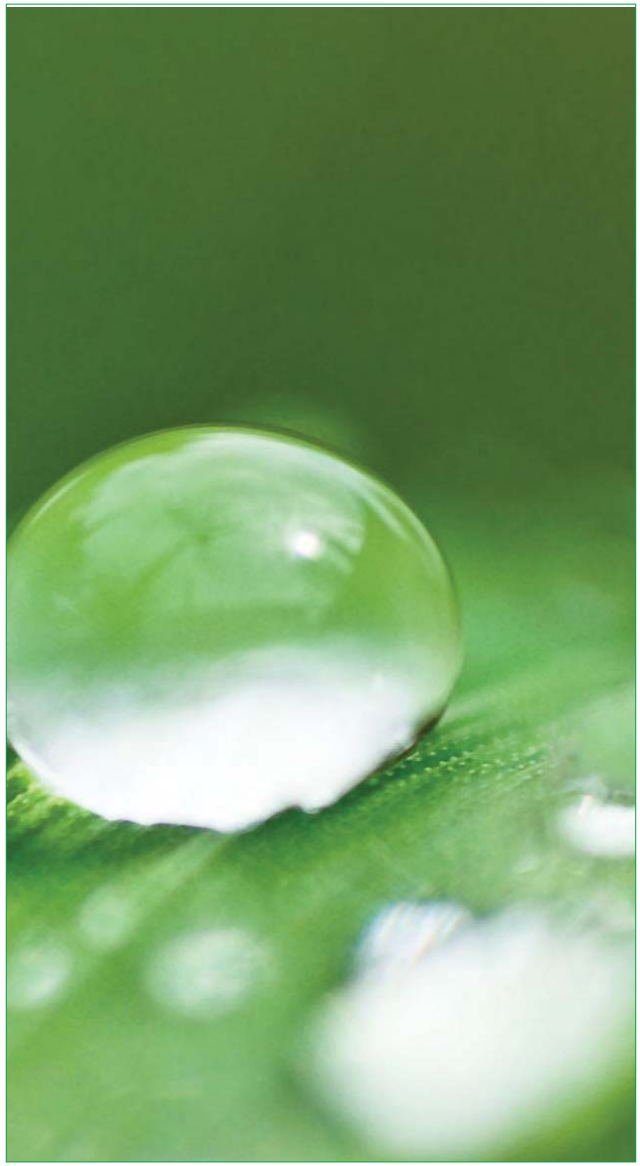
Le autorimesse saranno servite da un punto presa acqua fredda.

Gli apparecchi sanitari dei bagni saranno di marca " Globo" serie Grace o similari completi di rubinetteria miscelatori "Frattini" serie Mocca o similari, piatti doccia in porcellana, cassette sciacquamento w.c. esterne in p.v.c. visionabili presso il nostro show room .

Tutte le colonne di scarico delle acque bianche e nere saranno in tubo Geberit saldate.

Le acque di rifiuto saranno smaltite a mezzo della fognatura Comunale.

Le tubature del gas collegheranno i singoli alloggi con i contatori siti all'esterno del fabbricato.



FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Ciascuna villetta sarà dotata di impianto fotovoltaico e pompa di calore

L'impianto fotovoltaico prevederà pannelli multicrisrtallini posati in copertura con una potenza di Kw 1.3 .

CLASSE ENERGETICA

La coibentazione delle villette è stata progettata con elevati standard di isolamento termico.

La classe energetica raggiunta rientra nella categoria A secondo i più recenti ed elevati standard energetici (decreti attuativi legge 90 del 2013).

AGEVOLAZIONI FISCALI

Per il dettaglio si riamanda alla specifica sezione del sito

WWW.ERA-SRL.IT

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà indipendente per ogni singolo alloggio.

Le apparecchiature di comando saranno della marca VIMAR, ogni vano sarà dotato di:

INGRESSO ESTERNO
n° 1 punto luce deviato.

SOGGIORNO-INGRESSO
n° 1 punto luce deviato od invertito
n° 1 punto luce commutato
n° 3 prese di corrente da 16 Ampere
n° 1 presa TELECOM
n° 1 presa TV

CUCINA
n° 2 punti luce semplice
n° 4 prese di corrente da 16 Ampere
n° 1 presa T.V.

DISIMPEGNO
n° 1 punto luce invertito o deviato

CAMERA MATRIMONIALE
n° 1 punto luce deviato
n° 2 prese di corrente da 10 Ampere
n° 1 presa di corrente da 16 Ampere
n° 1 presa T.V.
n° 1 presa TELECOM.

CAMERE
n° 1 punto luce deviato
n° 1 presa di corrente da 10 Ampere
n° 1 presa di corrente da 16 Ampere
n° 1 presa TV

BAGNI
n° 2 punti luce
n° 1 presa di corrente da 10 Ampere
n° 1 suoneria di allarme

AUTORIMESSE
n° 1 punto luce deviato
n° 1 presa di corrente da 16 Ampere

TERRAZZE
n° 1 punto luce semplice o deviato

Apriporta con suoneria e citofono nel portoncino esterno.
Per prese T.V. e Telecom s'intende la sola canalizzazione con esclusione di fili conduttori ed antenne T.V.

SERRAMENTI

Esterni:

Serramenti monoblocco di legno Meranti o similare con cassa massiccia, guarnizione di tenuta, gocciolatoio in lega applicato sul traverso inferiore, spessore ante mm. 80.

Ferramenta ad incasso, cerniere di sostegno tipo anuba, chiusura a più punti, cremonesi anodizzati, vetro camera 4.18.4 basso emissivo.

Scuretti ad anta in legno Meranti o similare spess. mm 40.

Portoncini principali d'ingresso esterni in legno mogano Okumè o similare.

Interni :

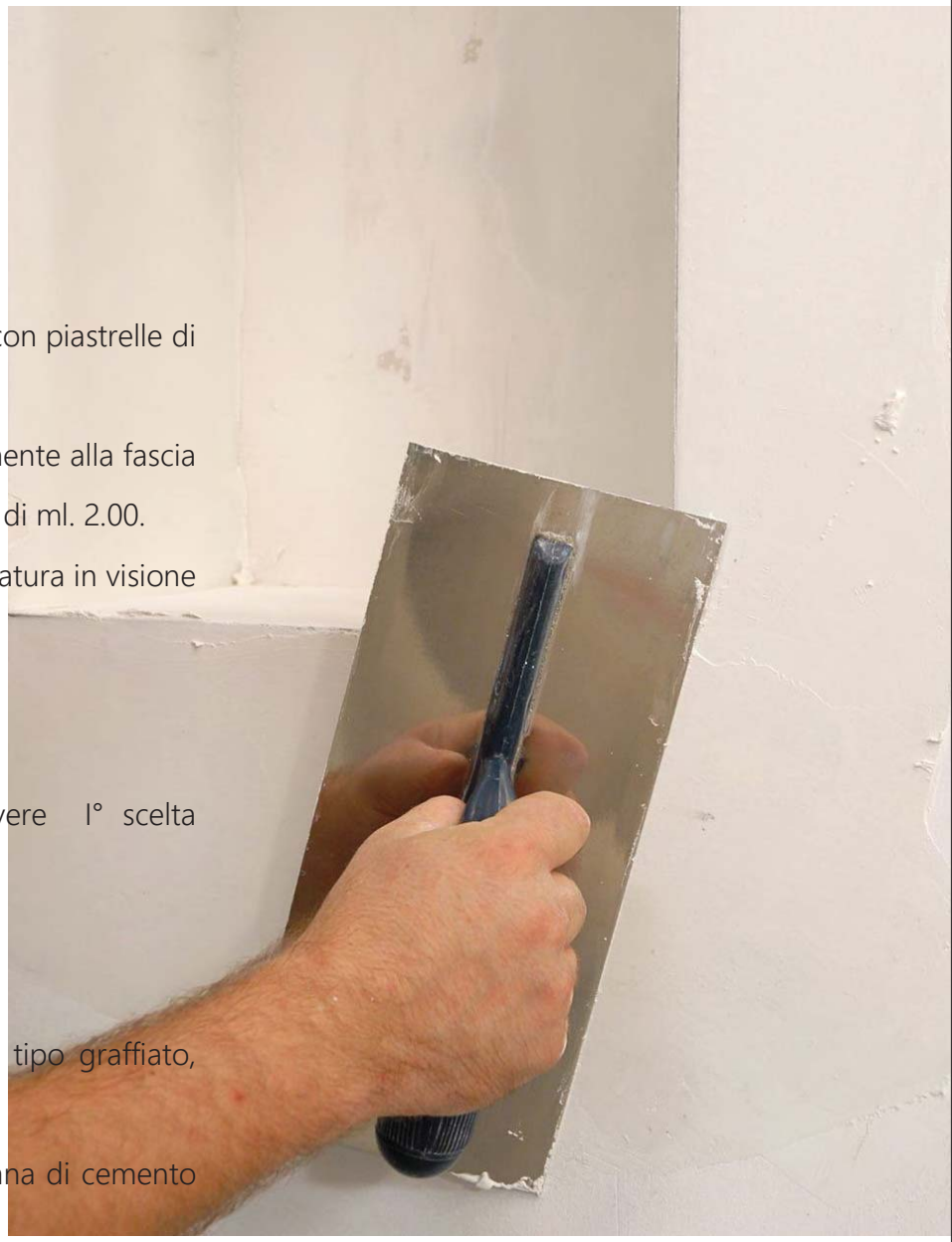
porte interne cieche in legno tamburato impiallacciato noce tanganica, serratura e maniglie tipo Pattent.

:

OPERE DI FINITURA

TINTEGGIATURE:

Tutte le pareti interne saranno tinteggiate con colore traspirante bianco.



OPERE DI FINITURA INTERNE:

Le pareti interne saranno intonacate a civile.

I pavimenti del reparto giorno, corridoi, terrazzini, servizi igienici, saranno finiti con piastrelle di gres porcellanato di prima scelta.

I rivestimenti a parete interesseranno due dei quattro lati della cucina, limitatamente alla fascia di parete attrezzata di ml 1,00 , ed i quattro lati del bagno e w.c. per un'altezza di ml. 2.00.

Le piastrelle saranno in gres porcellanato di prima scelta, conformi alla campionatura in visione presso il nostro show room .Posa diritta con fuga da mm. 3.

La pavimentazione delle camere sarà in parchetto a listelli di legno rovere I° scelta commerciale .

OPERE DI FINITURA ESTERNE:

I prospetti del fabbricato sono eseguiti con rivestimento a cappotto, finitura tipo graffiato, colorazione tonalità pastello.

I camminamenti d'ingresso e marciapiedi perimetrali saranno realizzati in caldana di cemento rivestita in lastre di porfido posate alla palladiana.