



ROSSO DI SERA

• Trebaseleghe •

PRESENTAZIONE

Le abitazioni del complesso rosso di sera verranno edificate in un lotto a ridosso del centro di Trebaseleghe (PD) in via Crosariole, in una tranquilla zona residenziale facilmente collegata ai principali servizi (scuole, asilo, posta, biblioteca, banca, farmacia, negozi, parrocchia...) e ben servita da mezzi pubblici.

I cinque edifici sono immersi nel verde della campagna a nord del centro di Trebaseleghe; sono caratterizzati da percorsi pedonali e punti di sosta che si snodano nel verde attrezzato baricentrico ai fabbricati.

UBICAZIONE

Trebaseleghe si inserisce in un contesto piacevole dal punto di vista paesaggistico, perché circondata dalla campagna, ma allo stesso tempo fa parte dell'area produttiva del bacino dell'alta padovana.

Il sito dista 10min dall'Ospedale di Noale e a 20 min dall'ospedale di Camposampiero, 30 min dall'aeroporto di Venezia e 20 min da quello di Treviso, 10min dalla nuova uscita "Scorzè-Martellago" del passante autostradale. In paese è presente oltre ad una stazione ferroviaria che collega Venezia e Castelfranco Veneto anche un'importante stazione di autocorriere che collega giornalmente Treviso – Venezia – Padova e Castelfranco.





ROSSO DI SERA

è un intervento residenziale composto da 5 fabbricati di 3 piani ciascuno dotati di ascensore.

I fabbricati al piano terra hanno scoperti privati (giardino con area pavimentata) di superfici variabili mentre quelli ai piani superiori hanno un'ampia terrazza a sud, a servizio della zona giorno, e terrazze usufruibili dalle camere a nord. Ogni unità dispone di un garage interno, quelle al piano terra direttamente comunicante con l'appartamento, mentre le unità ai piani superiori accedono all'autorimessa mediante vano scala dotato di ascensore.

Il fabbricato è caratterizzato da soluzioni architettoniche che oltre a connotare piacevolmente l'edificio, rendono ulteriormente vivibili e piacevoli gli spazi esterni: un elemento a ponte delinea il prospetto est/ovest. Inoltre tutte le residenze hanno, a sud, una pompeiana (metallica di minima manutenzione) che può essere luminosa e coperta con tendaggi per il pranzo all'aperto, in giardino o in terrazza.

I POSTI AUTO

Ogni appartamento dispone di una propria autorimessa coperta a cui si può accedere o direttamente dall'abitazione (nel caso degli appartamenti al piano terra) o attraverso il vano scale, sempre dunque al coperto. Ogni appartamento dispone inoltre di un posto auto esclusivo all'interno del lotto.

Adiacenti all'area sono inoltre disponibili numerosi parcheggi pubblici.

METODOLOGIE COSTRUTTIVE

STRUTTURA PORTANTE

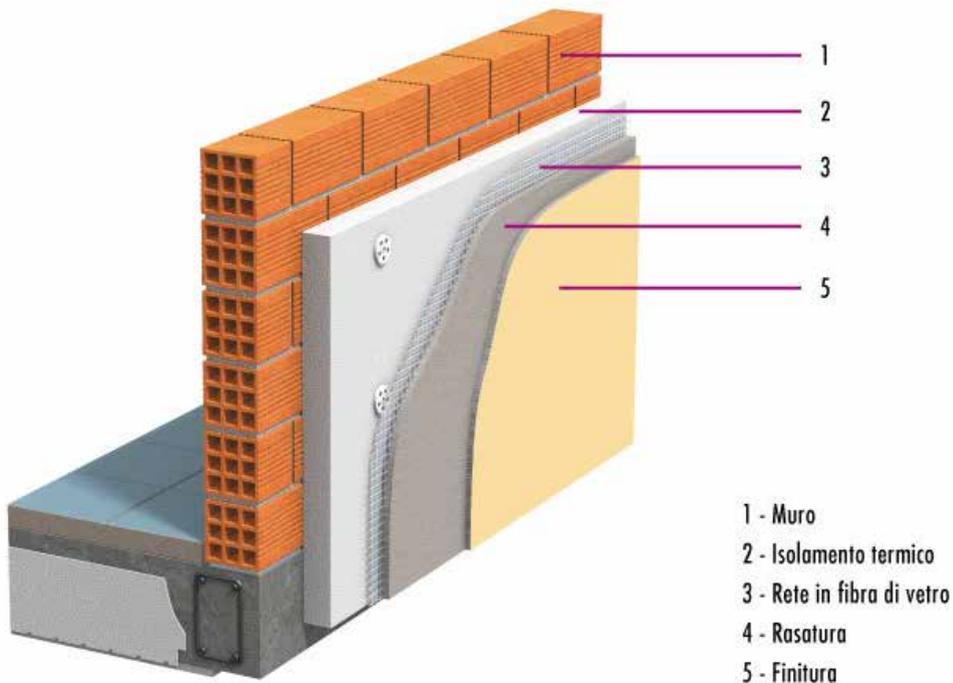
Le fondazioni del fabbricato sono a platea, realizzata su di uno strato di magrone e protetta da guscia perimetrale e guaina bituminosa.

La struttura portante è costituita da pilastri, setti e travi in cemento armato, mentre i solai sono in laterocemento con sovrapposta una cappa collaborante (tipo Bausta).

Il primo corso delle partizioni verticali esterne è realizzato in blocco ytong sismico, mentre per l'impermeabilizzazione ai piedi delle murature si è stesa la guaina fino a coprire tutto il primo corso del blocco, la stessa guaina si raccorda con quella che protegge la pavimentazione del marciapiede esterno. Il getto di quest'ultimo viene realizzato contestualmente a quello della platea, al quale è legato da richiami dell'armatura.

Le strutture portanti rispondono alla normativa sismica vigente.

INVOLUCRO EDILIZIO



1. MURATURE

Nella realizzazione dell'involucro edilizio si è mirato all'ottenimento di un buon isolamento termico, non solo per quanto concerne la stratigrafia muraria, ma prestando molta attenzione allo sviluppo progettuale e all'esecuzione in cantiere, per evitare ponti termici. Si è inoltre adottato ogni accorgimento per isolare acusticamente il fabbricato.

La stratigrafia adottata è costituita da:

1. Intonaco sp. 1.5 cm
2. Laterizio sp. 25/30 cm
3. Cappotto sp. 15 cm

Il muro divisorio tra le due abitazioni al piano primo è costituito da murature realizzate con il blocco di laterizio sp. 20cm + lastra in cartongesso sp 1,25cm + pannello acustico superwood sp 10cm + blocco in laterizio sp. 20cm. Le pareti divisorie interne sono realizzate con una tramezza intonacata con sp. 15cm.

I muri perimetrali comunicanti con il vano scala comune sono realizzati con un blocco in laterizio sp. 30cm e coibentati in modo continuativo

con un cappotto sp. 15cm.

Pilastri e setti in calcestruzzo sono adeguatamente coibentati al fine di evitare ponti termici e cavillature su intonaco.

2. SOLAI

Il solaio in laterocemento viene coibentato con cappotto esterno in corrispondenza del portico ed è sempre insonorizzato. In corrispondenza di terrazze e pensiline l'isolamento a cappotto e la coibentazione all'interno del pacchetto di finitura sono continuative in modo da evitare ogni sorta di ponte termico.

3. COPERTURA

La copertura a due falde è realizzata in legno con travatura portante a vista e adeguato pacchetto di coibentazione. Sulla falda sud verranno collocati i pannelli dell'impianto fotovoltaico.

4. PARAPETTI

I parapetti sono realizzati per lo più in lamiera, ma vi sono delle porzioni in calcestruzzo armato e intonacato per il fissaggio della pompeiana della terrazza al piano primo e della copertura posta a proteggere l'ingresso del fabbricato.

5. AUTORIMESSE

Le autorimesse, una per ogni unità e posizionate sul lato nord dell'edificio hanno i muri perimetrali realizzati in laterizio e rivestiti da cappotto, come il resto dell'involucro, per garantire un sufficiente isolamento all'interno del vano, mentre le partizioni divisorie sono realizzate con materiale idoneo a garantire isolamento termico e acustico.

6. RECINZIONI

Le recinzioni sono di 2 tipi:

- Muro pieno realizzato con un getto di cemento armato dipinto con finitura protettiva adeguata in corrispondenza degli ingressi alle abitazioni, dove verrà collocata anche la cassetta della posta e gli armadietti tecnici, alto 90cm come da normativa comunale.
- Pannelli in rete stampata in acciaio a maglia rettangolare.

PARTI COMUNI

- SCALE

Le scale comuni sono realizzate in cemento armato con pianerottolo intermedio e servono due unità al primo piano e una al piano secondo. Il parapetto è realizzato in lamiera.

- ASCENSORE

Ascensore ad azionamento elettrico, portata 480kg, capienza 6 persone, a basso consumo energetico e massima silenziosità.

- PIAZZALE

Il piazzale posto a nord di ogni edificio è pavimentato con sottofondo di rete elettrosaldato più uno strato di 8/10 cm di magrone e rivestito da betonella su letto di ghiaio, a ridosso del fabbricato verrà realizzato un marciapiede rivestito da gres porcellanato. L'illuminazione del piazzale avverrà mediante corpi illuminanti posti ad hoc. In base alla conformazione del lotto verrà individuato almeno un posto d'auto ad uso esclusivo, nel caso in cui si ricavino altri posti auto, questi saranno destinati ad uso comune.

- CONTATORI

Tutti i contatori, sia quelli privati che quello comune, saranno collocati esternamente al fabbricato, sul muro di recinzione perimetrale, in prossimità dell'ingresso, all'interno di una nicchia.

- INGRESSI PEDONALI E CARRAI

Al piazzale a nord si accede tramite un ingresso carraio chiuso da cancello (circa L=4,00m circa) motorizzato con apertura ad anta o scorrevole. I cancelli pedonali a servizio degli ingressi esclusivi sono larghi 100cm, come quello comune alle unità dei piani superiori; sono tutti a un'anta e della medesima fattura del cancello carraio.

ISOLAMENTO ACUSTICO

Si è posta la massima attenzione nell'isolamento acustico di ogni singola unità immobiliare.

Nello specifico, è previsto l'impiego di un doppio materassino acustico anticalpestio e antivibrante all'interno del pacchetto di solaio dei piani intermedi costituito da:

- Manto acustico anticalpestio e antivibrante (Minigran - Polymax) composto da una miscela di gomma naturale riciclata legata da collanti poliuretanici, densità 680 Kg/mc, potere isolante 29 dB, da porre in opera sotto al massetto alleggerito per isolamento acustico da calpestio (spessore 8 mm) e comprensivo di bandella perimetrale;
- Manto acustico anticalpestio (Microbit - Polymax) composto da uno strato in polietilene reticolato chimico additivato con EVA, accoppiato ad un manto elastomerico di 2 Kg/mq, potere isolante 35 dB, da porre in opera sopra al massetto alleggerito per isolamento acustico da calpestio (spessore 4+2 mm).

Inoltre anche ai piedi delle partizioni interne è prevista la posa di una guaina antivibrante (Polyprill - Polymax) al fine di ridurre la propagazione del rumore sul solaio.

Lo stesso materassino dell'isolamento a pavimento e lo strato superiore di Isocal (calcestruzzo alleggerito per il passaggio delle tubazioni e degli impianti) contribuiscono allo scopo.

È previsto un ulteriore pannello acustico composito anche all'interno delle pareti di separazione tra le unità immobiliari di spessore 10 cm in lana di roccia o pannello fonoassorbente tipo Superwood.

Il cappotto realizzato continuativamente su tutta la superficie esterna (orizzontale e verticale), la coibentazione all'interno dei pacchetti di finitura (compreso quello di copertura), unitamente alle caratteristiche dei serramenti, garantiscono elevate prestazioni di isolamento acustico nel rispetto della normativa (D.P.C.M.14/11/97, D.P.C.M.5/12/97, L.447/95).



MATERIALI COSTRUTTIVI

• INTONACI E DIPINTURE

Il fabbricato è intonacato per lo più internamente, in quanto all'esterno vi è il rivestimento a cappotto rifinito con un rasante con intonachino da 5mm (colore a scelta della D.L.).

Le tinteggiature interne sono realizzate con colore neutro bianco, mentre per la tinteggiatura esterna sono state individuate due cromie e finiture, una per la maggior parte della superficie del fabbricato, di tipo neutro a superficie liscia, mentre l'altro colore (tipo Corten) mette in risalto il volume posto sul lato est nord e ovest al primo piano, in continuità con la pensilina che poi diventa anche il setto verticale che scende fino al piano terra.

• PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



Tutte le pavimentazioni sono posate su massetto di sabbia e cemento dello spessore di 5cm, la cui superficie è resa piana per il successivo incollaggio del rivestimento.



Zona giorno:

- Rivestimenti ceramici in gres porcellanato 30x60 o 60x60cm (6 colori).

Zona notte e corridoi:

- Pavimentazione in legno di Rovere prefinito 148x1245x10 finitura opaca "Proteco Natura" bisellata sui lati lunghi: serie professional 148 (5 colori).
pavimentazione legno - immagine esempio



Servizi/lavanderia:

- Fornitura e posa in opera di rivestimenti ceramici in gres porcellanato 60x60 e 30x60cm (5 colori).

Garage:

- la pavimentazione è in gres porcellanato antisdrucciolo formato massimo 30x30cm o 40x40cm.

Vano scala e marciapiedi esterni:

- Fornitura e posa in opera di rivestimento ceramico in gres porcellanato tipo pietra di Luserna 30x60.



• SERRAMENTI E PORTE INTERNE

I serramenti esterni saranno in PVC (h240 cm) di colore bianco in massa, liscio, profondità telaio 70 mm, sistema a 5 camere con 2 guarnizioni.

Inoltre tutti i serramenti hanno la ferramenta con 2 punti antieffrazione di sicurezza.

Per le finestre vetrocamera: 4/14gas/3+3.1 basso emissivo.

Per le portefinestre e traslanti vetrocamera: 3+3.1/16gas/3+3.1 basso emissivo.

Tutti gli accessori sono cromosatinati.

Tutte le aperture (anche vetrate) sono dotate di monoblocchi con ispezione esterna guida alvovogibile cassonetto, tapparella in alluminio a media densità motorizzata. Le porte interne sono a battente e laccate bianche con cornici di misura 80x210cm

Nell'autorimessa le porte sono tagliafuoco a battente, classe REI 90 (colore RAL9010, dim. 80x210).

Le chiusure dei garage sono del tipo sezionale con apertura motorizzata, realizzate con un pannello sandwich, esternamente in acciaio zincato verniciata e con coibentazione interna sp. 42mm.

Dimensioni circa 250x270cm.

• BATTISCOPIA

Battiscopa avranno la stessa finitura dei serramenti.





- OPERE COMPLEMENTARI

1. POMPEIANE

Le zone pranzo esterne, sia quelle al piano terra, sia quelle nella terrazza del piano primo e secondo, sono dotate di una struttura metallica costituita da 4 tubolari di alluminio con gambe di sezione 10x6cm e guide di sezione 12x6cm posti in opera con interasse circa 120cm, verniciati con colore scelto dalla D.L. e non richiedono cure e manutenzioni. Potranno accogliere luci a led, tendaggi scorrevoli o altri sistemi di oscuramento, a patto che siano permeabili. I sostegni verticali della pompeiana sono fissati su un muro in cemento armato.

2. PORTICO INGRESSO

Un portico realizzato con gli stessi tubolari verniciati, ma coperto da lastre di vetro di sicurezza è posto a protezione dell'ingresso al piano terra.

3. PARAPETTI

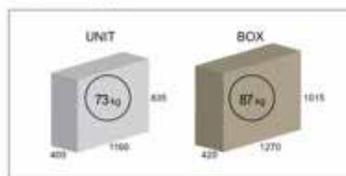
I parapetti sono in lamiera e la loro struttura in profili metallici maschera il solaio della terrazza, la colorazione è scelta dalla D.L. in coordinazione con le altre parti metalliche presenti nel fabbricato.

- SERRATURE E SICUREZZA

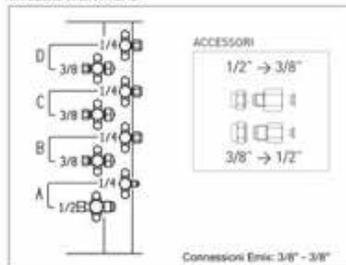
Tutte le unità sono dotate di portoncini di ingresso blindati (h 240 cm al piano terra e h220 ai piani superiori), mentre tutte le vetrate sono antisfondamento. Verrà realizzato un sistema di allarme (anche per il garage) perimetrale e volumetrico (con n. 2 sensori di zona) completo e funzionante.



DIMENSIONI (mm)



COLLEGAMENTI GAS



*Versione trifase disponibile nel corso del 2014



IMPIANTI

• IMPIANTO VMC

Predisposizione VMC (ventilazione meccanica controllata) fondamentale per il benessere degli occupanti e la riduzione dei consumi energetici globali dell'edificio stesso.

• IMPIANTO TERMICO IDRICO E SANITARIO

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto di riscaldamento e condizionamento in pompa di calore, alimentazione monofase, per la produzione dell'acqua calda sanitaria con accumulo da 300 litri con scambiatore incorporato. La pompa di calore è costituita da un'unità interna collocata nella lavanderia. Il riscaldamento radiante è realizzato con tubo Pex-a 20x2, il passo delle tubazioni dell'impianto a pavimento è di 5 cm e 15cm (il locale garage non viene riscaldato). Verranno forniti 2 split per la climatizzazione estiva del reparto giorno e del reparto notte verrà predisposta un'unità per la camera matrimoniale.

Le reti di distribuzione interna per acqua calda e fredda saranno realizzate in polipropilene con sistema multistrato. La rete di scarico sarà con tubi di polietilene ad alta densità per resistenza al calore e ai comuni agenti chimici di uso domestico. Colonne di scarico saranno di tipo insonorizzato, composte dagli strati interni e esterni da polipropilene miscelato con fibre minerali.

Nelle cucine saranno realizzati gli attacchi di adduzione e scarico nonché canna di esalazione dei vapori di cottura. Nei bagni ciechi si predisporrà un sistema di impianto di aerazione forzata.

Verrà inoltre installato l'impianto per la filtrazione dell'acqua comprendente un filtro a maglie per bloccare le impurità della rete dell'acquedotto.

Nei garage è stata predisposto un rubinetto per l'acqua con relativo scarico.

Bagno principale:

- Lavabo a parete (IDEALSTANDARD MOD. ESERA NEW)
- Wc e bidet a filo parete (IDEALSTANDARD MOD. ESERA NEW)
- Rubinetteria tipo CERAPLAN 3 di IDEAL STANDARD
- Predisposizione per scaldasalviette elettrico
- Piatto doccia in materiale ceramico dim. 100/80 (TIPO DOLOMITE)

Oppure:

- Vasca 170x70/80 cm in vetroresina (no idromassaggio)

Bagno secondario:

- Lavabo a parete (IDEALSTANDARD MOD. ESERA NEW)
- Wc e bidet a filo parete (IDEALSTANDARD MOD. ESERA NEW)
- Piatto doccia in materiale ceramico dim. 100/80 (TIPO DOLOMITE)
- Rubinetteria tipo CERAPLAN 3 di IDELASTANDARD
- Predisposizione per scaldasalviette elettrico

Lavanderia:

- Attacchi per lavatrice, asciugatrice e lavella
- Predisposizione per scaldasalviette elettrico







• IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico degli alloggi è suddiviso in varie linee elettriche e protetto da interruttori magnetotermici di distinta intensità. A monte dell'impianto verrà installato un quadro generale con due interruttori differenziali da $I_n=25A$ $I_d=30mA$ per la protezione dell'impianto. Il tutto viene riposto all'interno di un quadro elettrico generale incassato a muro.

La suddivisione delle linee verrà effettuata con interruttori magnetotermici così disposti: • **1** linea montante forza motrice • **2** linea montante garage • **3** linea montante luce • **4** linea montante cucina • **5** linea montante clima • **6** linea montante allarme • **7** linea montante caldaia • **8** linea montante pompa di calore • **9** linea montante campanelli • **10** linea montante videocitofono.

Tutti i fili passanti per i tubi sottotraccia sono di tipo omologato FS17 di varie sezioni.

Si utilizzano placche e supporti della BTICINO/MIMAR/URMET.

L'impianto videocitofonico da incasso è digitale, monofamiliare con chiamata elettronica e monitor a colori con postazione audio/video.

L'impianto TV DIGITALE TERRESTRE e SATELLITARE prevede un'antenna comune in copertura e centraline di amplificazione .

Al quadro generale comune sono collegati il cancello carraio e l'illuminazione del piazzale.

• IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Verrà installato un impianto con moduli fotovoltaici (pannelli di produzione europea) per una potenza complessiva di 15 KW ovvero 3 KW per alloggio.

• ATTESTAZIONE ENERGETICA

Dal 1/7/2015 è entrato in vigore il nuovo APE (Attestato di Prestazione Energetica) secondo il quale, a differenza della precedente scansione, la classe energetica è contrassegnata da un indicatore alfanumerico e la lettera A rappresenta la classe con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici), ma un ulteriore indicatore numerico, affiancato alla lettera A, identifica i livelli di prestazione energetica in ordine crescente a partire da 1 (rappresentante del più basso livello di prestazione energetica).

L'intero complesso edilizio è realizzato in classe energetica A4.

• REGOLAMENTO E INDICAZIONI

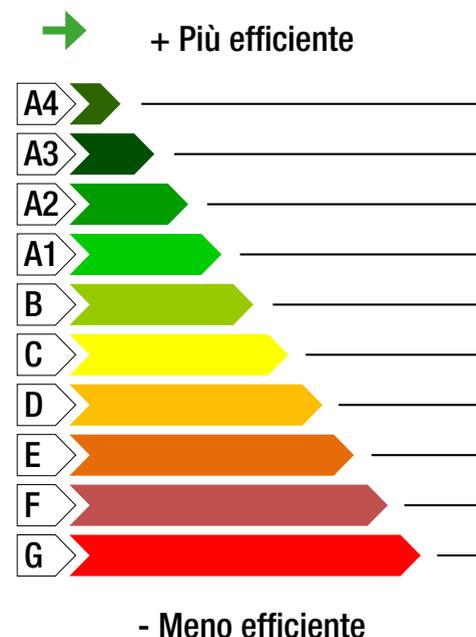
Essendo un fabbricato di sole 5 unità abitative, non è richiesta la nomina di un amministratore condominiale. Ciò permette una gestione autonoma dell'edificio con conseguente rapidità di intervento in caso di necessità e l'assenza di ulteriori spese di gestione. Verrà comunque consegnato in fase di contratto un Regolamento che norma le iniziative e le attività dei singoli proprietari, nel rispetto dell'intero compendio immobiliare. In fase costruttiva la D.L. avrà facoltà di apportare eventuali modifiche che non pregiudicheranno l'estetica (sempre in osservanza della normativa vigente) e che non determineranno una riduzione del valore tecnico/economico dell'immobile. Nei casi in cui la D.L. preveda variazioni di tipi di materiali e/o lavorazioni e/o impianti, sarà sua facoltà -a suo insindacabile giudizio- decidere ciò che riterrà più adatto. L'acquirente che vorrà personalizzare pavimenti e rivestimenti, potrà farlo solo previo consenso della proprietà la quale potrà autorizzare accordi economici diretti tra il fornitore scelto e gli acquirenti stessi. In tal caso nessuna responsabilità è richiamata o rinviata alla proprietà nel caso di controversie tra l'acquirente e il fornitore.

Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dall'acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli indicati dalla proprietà.

Tutte le personalizzazioni che portano a variazioni del capitolato concordate con la proprietà e che comportano maggiorazioni sono a carico dell'acquirente e vanno saldate direttamente con il fornitore.

• ESCLUSIONI

Non sono compresi nel prezzo dell'unità immobiliare, così come indicato nel preliminare di cessione, gli oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi: Enel, acquedotto, Pratica Gse (fotovoltaico), Telecom.





ROSSO DI SERA



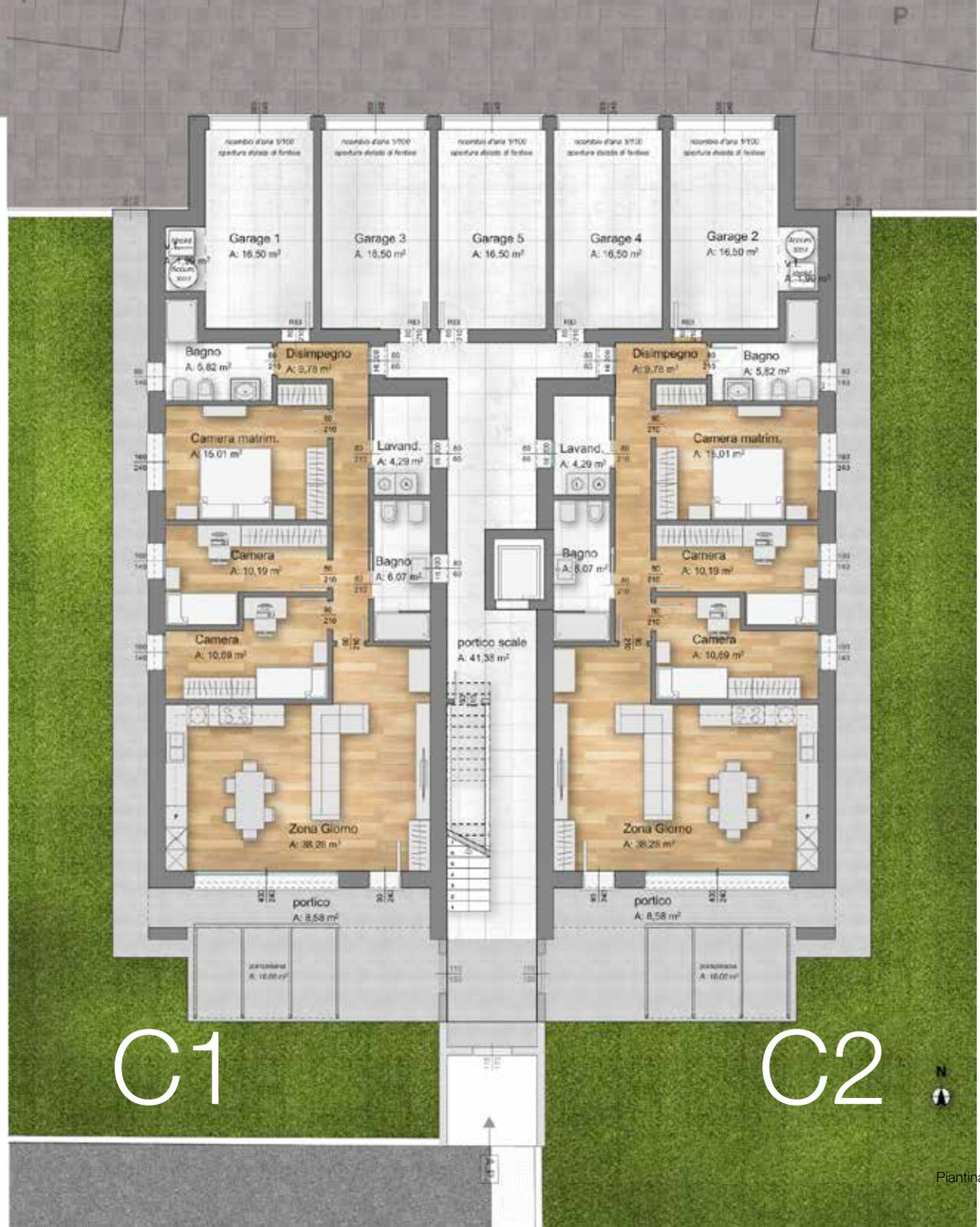
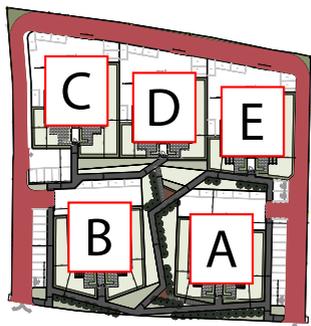
Palazzina C

Abitazione piano terra C1

Sup. Lorda:	141,42 mq
Sup. Netta:	100,13 mq
Garage:	18,49 mq
Scoperto Esterno:	174,50 mq

Abitazione piano terra C2

Sup. Lorda:	141,42 mq
Sup. Netta:	100,13 mq
Garage:	18,49 mq
Scoperto Esterno:	212,50 mq



C1

C2



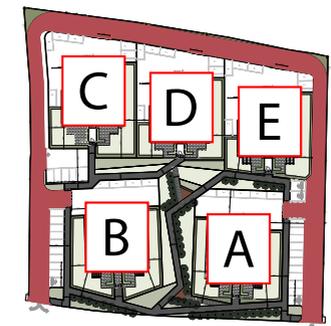
Palazzina D

Abitazione piano terra D1

Sup. Lorda:	141,42 mq
Sup. Netta:	100,13 mq
Garage:	18,49 mq
Scoperto Esterno:	163,50 mq

Abitazione piano terra D2

Sup. Lorda:	141,42 mq
Sup. Netta:	100,13 mq
Garage:	18,49 mq
Scoperto Esterno:	177,00 mq





Palazzina C

Abitazione piano terra C3

Sup. Lorda: 140,88 mq

Sup. Netta: 101,69 mq

Garage: 16,50 mq

Terrazze: 70,04 mq

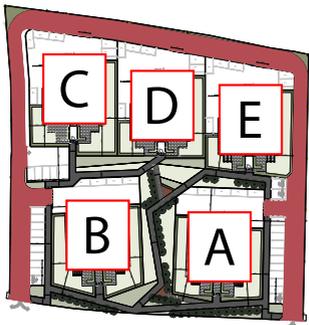
Abitazione piano terra C4

Sup. Lorda: 140,88 mq

Sup. Netta: 101,69 mq

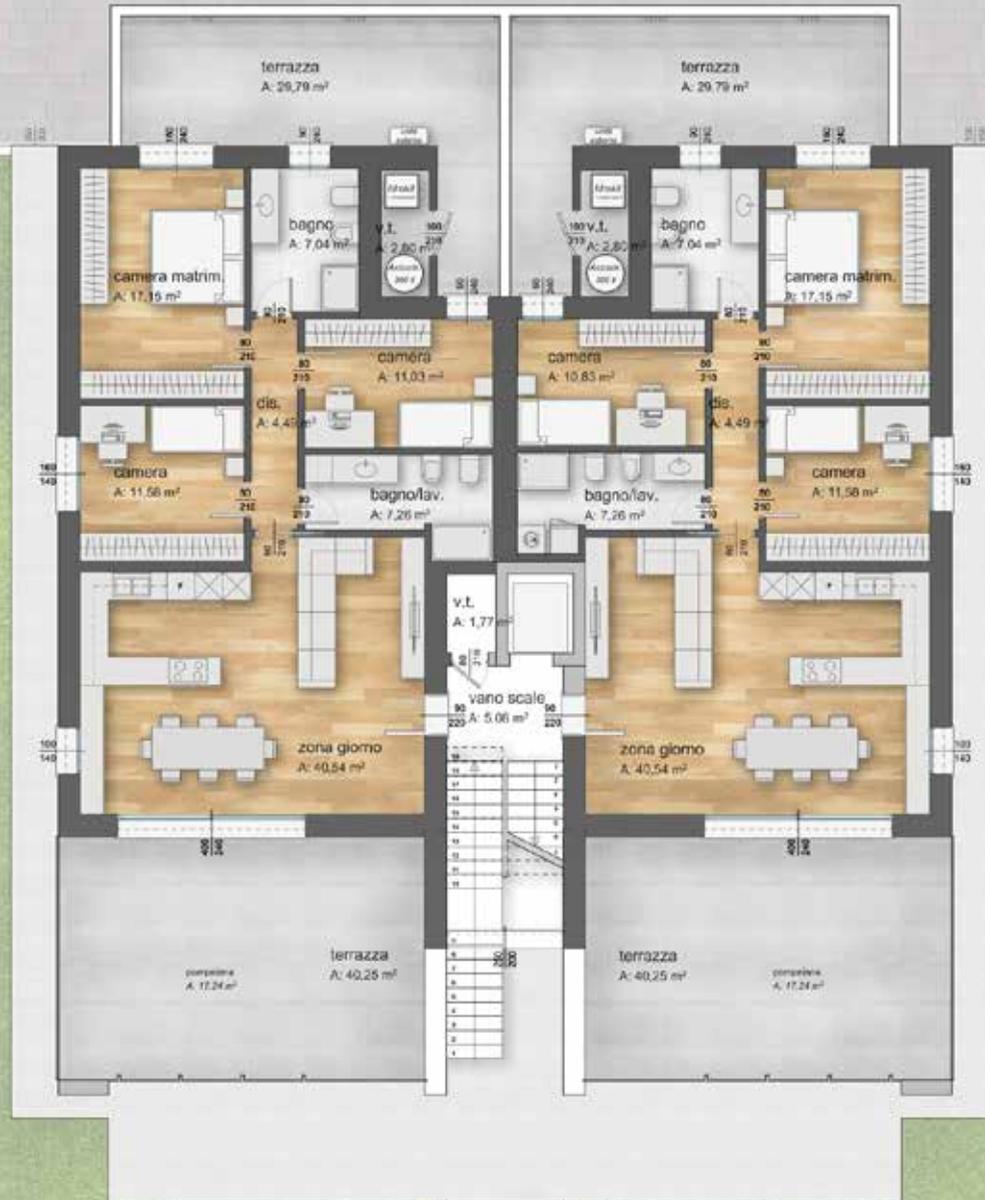
Garage: 16,50 mq

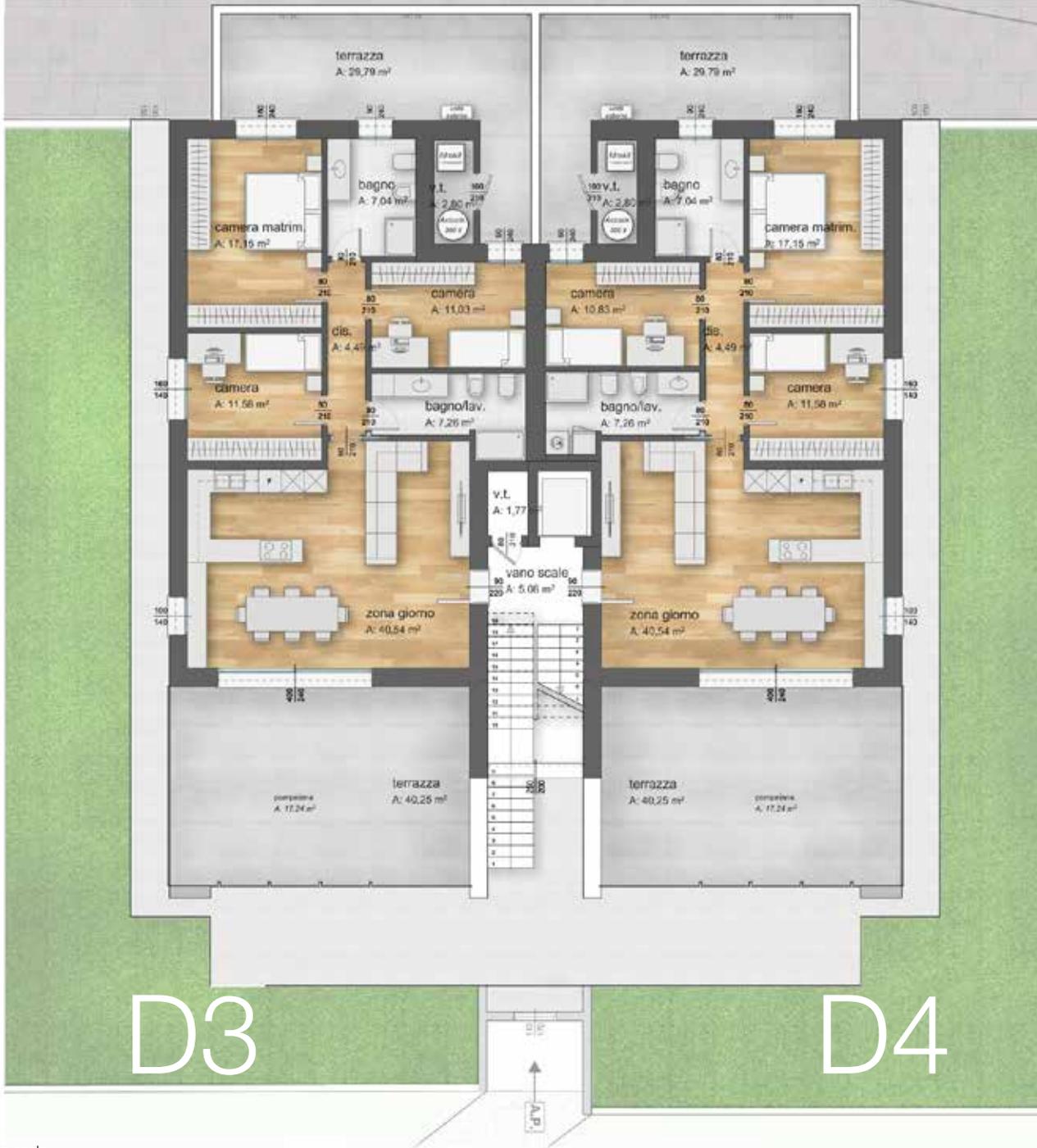
Terrazze: 70,04 mq



C3

C4





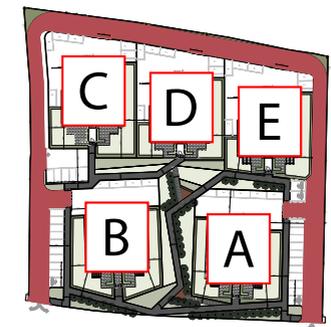
Palazzina D

Abitazione piano terra D3

Sup. Lorda:	140,88 mq
Sup. Netta:	101,69 mq
Garage:	16,50 mq
Terrazze:	70,04 mq

Abitazione piano terra D4

Sup. Lorda:	140,88 mq
Sup. Netta:	101,69 mq
Garage:	16,50 mq
Terrazze:	70,04 mq





Palazzina C

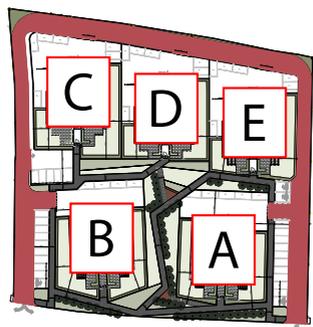
Abitazione piano terra C5

Sup. Lorda: 164,56 mq

Sup. Netta: 122,26 mq

Garage: 16,50 mq

Terrazze: 88,49 mq





Palazzina D

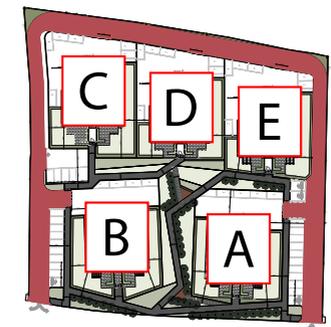
Abitazione piano terra D3

Sup. Lorda: 164,56 mq

Sup. Netta: 122,26 mq

Garage: 16,50 mq

Terrazze: 88,49 mq







Plantina non in scala



Architetto
Barbato



KOMUNICANDO
Group

Via Padova 5
30037 - Scorzè
www.komunicando.it





immagini puramente illustrative non rappresentano obblighi di alcun tipo





ROSSO DI SERA



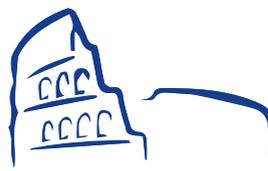


Architetto
Barbato



KOMUNICANDO
Group

Via Padova 5
30037 - Scorzè
www.komunicando.it



immobiliare
IMPERIAL

F.lli Mazzonetto

Immobiliare Imperial S.r.l.
Via Treviso, 4
35010 Trebaseleghe (PD)
www.immobiliareimperial.it

INFO VENDITE

email. immobiliare.imperial@hotmail.com

tel. 329.2355290



KOMUNICANDO
GROUP