



Alle porte di Verona

LE DIMORE DI SANTA CATERINA

AMBIENTE SOSTENIBILE

BENESSERE ABITATIVO

TECNOLOGIA INTELLIGENTE

LA RESIDENZA

3

Gruppi di edifici

2/3 piani

Per ogni struttura

13.000 mq

Area verde di parchi vicini



VANTAGGI SU MISURA PER TE



Classe
Energetica



Impiantistica
Autonoma



Ventilazione Meccanica
Controllata



Smart
Locker



Sistemi di
Sicurezza



Domotica



Assistenza



Garanzia
Fidussioni



Personalizzazione

LE DIMORE DI SANTA CATERINA

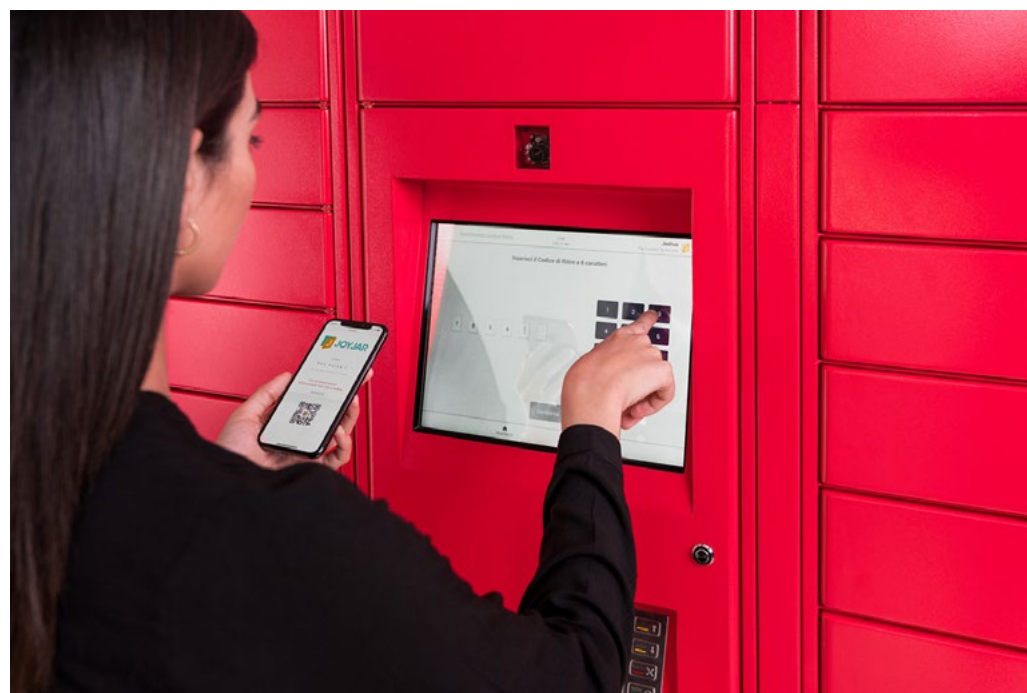
Nuovissimo complesso residenziale denominato "Le Dimore di Santa Caterina" collocato in posizione strategica in Via San Giovanni Lupatoto - Verona e suddiviso in 3 gruppi di edifici denominati "Asfodelo", "Giglio" e "Fresia".

Struttura chiusa, con perimetro definito da recinzioni, con viabilità di superficie riservata ai residenti e accessi al piano interrato comandati da cancelli elettrici, abitazioni con ampi terrazzi ottimamente orientati e ampio verde privato a piano terra. In particolare l'accesso pedonale per tutte le unità e per la viabilità di superficie avviene da un unico punto dove sono collocati i videocitofoni dei singoli fabbricati, i contatori per le singole utenze ed il modernissimo "Smart Loker" condominiale per ricevere in perfetta sicurezza ed anonimato i propri acquisti on-line, evitando lo stress della consegna dei pacchi.

L'intervento ambisce a realizzare delle abitazioni a bassissimo consumo energetico ad un prezzo convenzionato con il Comune di Verona (L.R. 42/99) per un rapporto qualità - prezzo unico nel mercato.

L'iniziativa sarà caratterizzata da tecniche costruttive adeguate alle nuove esigenze stabilite oltre che dalle normative, da oggettive condizioni di economia di gestione.

Il complesso edilizio dovrà osservare l'indice di isolamento termico previsto dalla classe A4, (DPR 59/2009 e s.m.e.i) adottando gli accorgimenti progettuali richieste sia in riferimento agli isolamenti che agli impianti tecnologici. L'isolamento termico ed acustico delle unità immobiliari sarà conforme alle norme vigenti.





SOLUZIONI TECNICO COSTRUTTIVE



SOLUZIONI TECNICO COSTRUTTIVE

MURATURE ESTERNE

Le pareti perimetrali degli edifici sono realizzate con blocchi in laterizio da cm. 30 intonacati con premiscelato e finitura al civile sul lato interno. Sulle facciate esterne è presente un rivestimento di tipo "a cappotto" con pannelli in polistirene espanso.



MURATURE ESTERNE

Le pareti perimetrali degli edifici sono realizzate con blocchi in laterizio da cm. 30 intonacati con premiscelato e finitura al civile sul lato interno. Sulle facciate esterne è presente un rivestimento di tipo "a cappotto" con pannelli in polistirene espanso.





PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le unità abitative saranno pavimentate con piastrelle di gres porcellanato di misura 45x45 nei vari effetti pietra, cemento, resina, ecc. e nei formati 20x60-15x60 in effetto legno, delle primarie aziende ceramiche nazionali come Marazzi, Saime, Abitare, ed altre, serie Dust, Remake, Appeal, ecc..

I bagni e lavanderie saranno pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica tipo monocottura di misura 25x40-25x33-20x50 anch'esse delle primarie principali aziende ceramiche nazionali come Marazzi, Armonie, ecc., serie Interior, Chicago, Portrait, Antares, Mizar, ecc. L'altezza del rivestimento del bagno sarà per tutte le pareti di cm. 130 circa, e per la parete doccia di 200 cm. E' facoltà dell'acquirente chiedere per tutte le pareti, senza sovrapprezzo, il rivestimento fino ad H 200 cm.

Sono esclusi decori, listelli e composizioni particolari, che se posati andranno contabilizzati a parte.

I balconi e logge saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato aventi formato minimo 18X36 e colorazioni a scelta del Direttore Lavori.

Tutti i locali, con esclusione di bagni e cucine, avranno zoccolino battiscopa in legno dell'altezza di cm. 8 in tinta con le porte.



GAMMACER SERIE TIBET

Pavimento in grès porcellanato effetto legno Gammacer serie Tibet formato 20X60 cm.



PAVIMENTI E CAMMINAMENTI ESTERNI

Saranno in autobloccante FERRARI BK o similari posati su sottofondo in sabbia.



SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI



SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

SERRAMENTI ESTERNI

I telai per finestre e porte finestre saranno costituiti da profili in PVC colore bianco con due guarnizioni sulle ante ed una sul telaio in EPDM; tutti i profili sono rinforzati internamente con profili in acciaio zincato. La sezione anta è pari a 74 x 78 mm, struttura pluricamera con fermavetro, completi di vetrocamera con PVB acustico e basso emissivo, mm. 3+3+14+3+3 con profilo distanziatore caldo, con apertura a vasistas, cornicette coprifilo e maniglie in ottone cromato o acciaio satinato.

L'oscuramento avverrà con avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato colore a scelta della D.L. installati su monoblocco termoisolante in poliestere estruso (XPS) ditta ALPAC o similari.

Il portoncino di accesso all'unità sarà del tipo di sicurezza, certificato in classe 3, rivestito nella parte interna con pannello in laminato colore bianco e all'esterno con pannello su indicazioni della D.L. con maniglia e pomolo in acciaio satinato, chiusura in 7 punti mobili e 3 fissi, con serratura europea e "defender".

SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne saranno cieche ad un battente tamburata con anima a nido d'ape, rivestita sulle due facce con pannelli in laminato spazzolato, tipo Cover ditta 3 Elle o similari, colore bianco, bianco strutturato, palissandro, rovere sbiancato. Telaio realizzato con legno listellare, guarnizione in gomma antirumore, coprifilo piano in multistrato. Saranno complete di serratura con scrocco a due mandate, maniglia in ottone cromato o acciaio satinato e fascette coprifilo, montate su falso stipite in legno premurato. Il portone del garage sarà del tipo basculante in lamiera zincata, verniciata su indicazione della D.L. e predisposto per la motorizzazione.

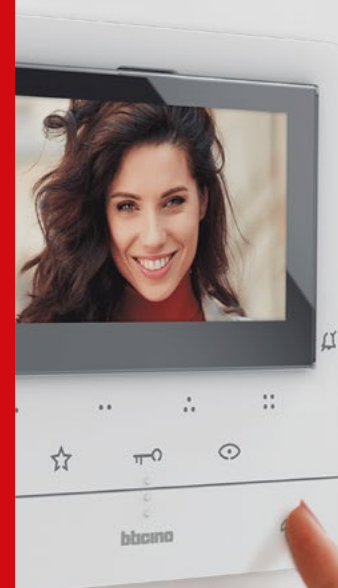
OPERE IN FERRO

Le ringhiere delle scale saranno in ferro di semplice lavorazione provvista di corrimano anch'esso in ferro.

Le ringhiere esterne dei balconi, dove previste in ferro, saranno di disegno semplice, zincate e verniciate su indicazioni del progettista e della D.L. Eventuali bocche di lupo saranno provviste di apposita griglia in ferro antitacco.



IMPIANTI



IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

L'approvvigionamento idrico del complesso edilizio sarà assicurato dalla rete idrica comunale con contatore autonomo per ogni singola unità abitativa posto su indicazione della D.L. e dell'Ente erogatore del servizio.

Gli apparecchi sanitari saranno sospesi in porcellana vetrificata di colore bianco, del tipo:

Per il bagno principale: marca Ideal Standard serie Blend Curve o Esedra o similari, rubinetteria marca Paini Serie Cromo o similari, vasca Connect Air 160 / 170 x 70 o doccia serie mineral colore bianco 80/100 X 80;

Per il bagno secondario: marca Ideal Standard serie Tesi o Esedra o similari, rubinetteria marca Grohe serie EuroEco o similari e doccia serie mineral colore bianco 80/100 X 80.

Gli apparecchi sanitari per ogni bagno consteranno in:

- Vasca da bagno o doccia come sopra riportato con gruppo miscelatore in ottone pesante cromato, piletta e scarico automatico;
- lavandino con sifone cromato e/o semi-colonna, con gruppo miscelatore comprensivo di piletta con saltarello;
- vaso con coperchio e cassetta di scarico da incasso;
- bidet completo di gruppo miscelatore comprensivo di piletta con saltarello e sifone cromato.

Sarà previsto un attacco e scarico per lavatrice, corredato da presa per forza motrice, da ubicarsi nel locale bagno o in apposito vano.

Sarà previsto, infine, un attacco comprensivo di scarico per lavello e lavastoviglie.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di riscaldamento autonomo funzionante con pompa di calore e completo di:

- pompa di calore inverter (unità esterna) ad alta efficienza aria-acqua con produzione di acqua calda sanitaria, della marca Samsung, Panasonic, Emmeti o similari, posta all'esterno generalmente sul balcone, in posizione progettata;
 - accumulo acqua calda sanitaria di almeno 180/200;
 - modulo idronico per la produzione di acqua calda sanitari;
- impianto di riscaldamento radiante a pavimento.

l'impianto dovrà assicurare all'interno dell'abitazione una temperatura di +20°C, in presenza di una temperatura esterna di -5°C, secondo quanto previsto dalla Legge n. 10/91, 192/05 e 311/06.

Il riscaldamento è garantito da un impianto radiante installato a pavimento. Nel riscaldamento a pavimento l'emanazione del calore avviene attraverso tutta la superficie del pavimento e la differenza di temperatura tra questo e l'ambiente risulta modesta e tale da non innescare moti convettivi nell'aria. L'irraggiamento adeguato e controllato, la distribuzione uniforme della temperatura e le basse velocità dell'aria fanno sì che il calore si trasmetta in modo naturale all'ambiente in cui le persone vivono, ottenendo così habitat confortevoli.

La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che verrà posto in una apposita nicchia a parete. Di seguito è raffigurata una sezione tipo del pavimento e di uno schema di impianto che rappresenta il collettore di distribuzione, le spire delle tubazioni e gli eventuali giunti di

dilatazione o frazionamento che verranno realizzati fino alla superficie del pavimento. Nei servizi igienici ad integrazione dell'impianto a pavimento sono previsti termo-arredi in acciaio verniciato bianco, alimentati elettricamente e completi di regolazione autonoma.

Termoregolazione ambiente:

Ogni appartamento sarà dotato di n. 2 (due) termostati ambiente, zona giorno - zona notte.

LA FONDAMENTALE IMPORTANZA DEL RISPARMIO ENERGETICO

Le soluzioni adottate per l'impianto di riscaldamento sono pensate decisamente nella direzione del risparmio energetico e del comfort di qualità abitativa superiore, infatti:

- tutti gli elementi costituenti le tubazioni di distribuzione dell'acqua ed i vasi di accumulo/stoccaggio dell'acqua sono attentamente coibentate per evitare al massimo le dispersioni di calore;
- la pompa di calore impiegata è del tipo ad alta efficienza, con consumi contenuti e rese molto elevate.

IMPIANTI

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Saranno realizzate le predisposizioni per l'impianto di raffrescamento a mezzo split interni collegati con la pompa di calore esterna nel numero di due punti per ogni appartamento fino ad unità con due camere da letto, e nel numero di tre punti per le unità più grandi e le villette. Poiché la pompa di calore installata è in grado di fornire anche il rinfrescamento estivo, per il completamento dell'impianto sarà sufficiente la posa dei soli split interni, rappresentando un vero risparmio economico rispetto al completamento di altri tipi di impianto.

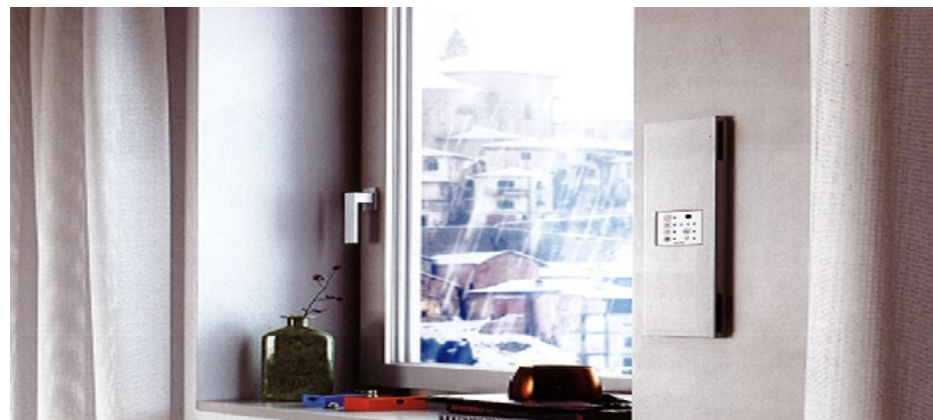


POMPA DI CALORE ESTERNA

Si occupa del riscaldamento, del raffrescamento e della produzione di acqua calda per uso sanitario, con grande risparmio energetico

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Lo scopo dell'impianto è quello di avere un ambiente salubre e ventilato naturalmente nelle 24 ore senza perdite di calore nel periodo invernale. E' un sistema impiantistico che serve per il ricambio forzato e continuo dell'aria in tutto l'alloggio in modo da renderlo igienicamente salubre con l'eliminazione delle particelle sospese senza perdere l'energia del riscaldamento. L'aria filtrata protegge dai vari tipi di allergie ed infezioni, oltre a prevenire la formazione di muffe sulle pareti. Inserito nel monoblocco termoisolato della ditta Alpac Ingenius o similari di ogni porta finestra verrà posta in opera la predisposizione per l'installazione anche in un secondo tempo di tale impianto.



IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Predisposizione in ogni stanza (ad eccezione dei bagni) per future installazioni.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico nelle singole unità abitative e pertinenze verrà eseguito a partire dai contatori e sarà realizzato con tubazioni in pvc disposti sotto traccia a parete e nei sottofondi dei pavimenti nei vani di abitazione ed a vista con guaine di pvc rigido con canalizzazioni esterne al piano scantinato. L'impianto sarà eseguito nel rispetto delle norme C.E.I. e della Legge n. 37/08 e s.m.e.i. con dotazioni livello 1. In particolare ogni unità sarà dotata di quadro elettrico monofase con almeno tre linee distinte in uscita per impianto: luce, prese di corrente, pompa di calore, comprendente interruttore differenziale (salvavita), interruttore automatico magnetotermico in base a quanto previsto dalle norme vigenti.

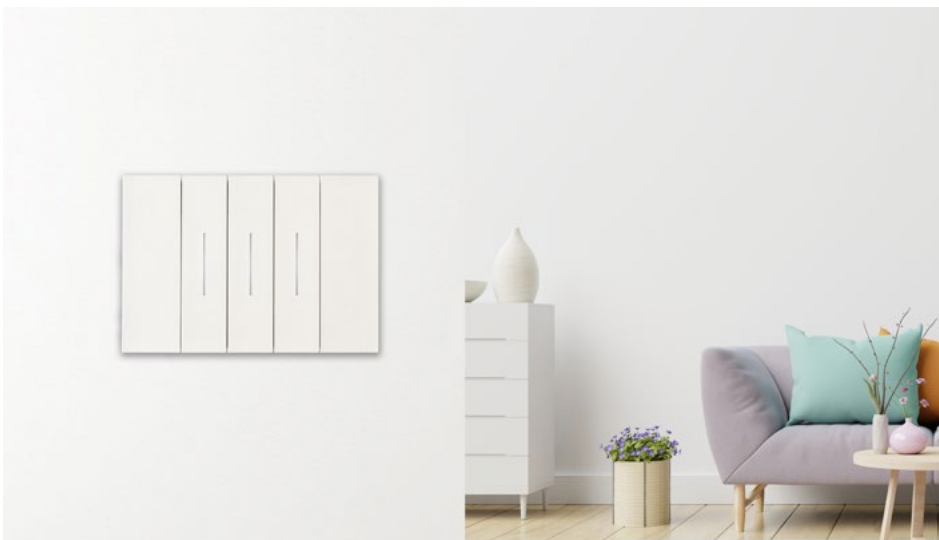
I frutti (interruttori, prese, ecc.) saranno della marca "BITCINO" serie "NOW" nei 3 colori standard (bianco, nero, silver), "BITCINO" serie "LIGHT" o "VIMAR" serie "ARKE" con placche in pvc.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per gli appartamenti saranno installati in copertura pannelli fotovoltaici come previsto dal D.L. N. 28 del 03/03/2011 finalizzati all'alimentazione delle utenze del singolo appartamento, e completi di inverter e quadri di protezione. Mediamente tali impianti avranno una potenza di 1,8 kw/p per le unità con due letto e 2,1 kw/p per le unità da tre letto e per le villette. Rimarranno a carico del singolo ogni onere e spesa necessaria alla connessione, messa in funzione e stipula della convenzione con GSE S.p.a. del contratto di scambio sul posto.

IMPIANTO DI ALLARME

Ogni unità immobiliare avrà la predisposizione di impianto di allarme filare del tipo "volumetrico" costituito da un punto di alimentazione (cavo escluso) per ogni vano collegati ad una centralina (questa esclusa). Saranno inoltre predisposti in posizione da concordare i punti sirena interno ed esterno (sirene escluse).



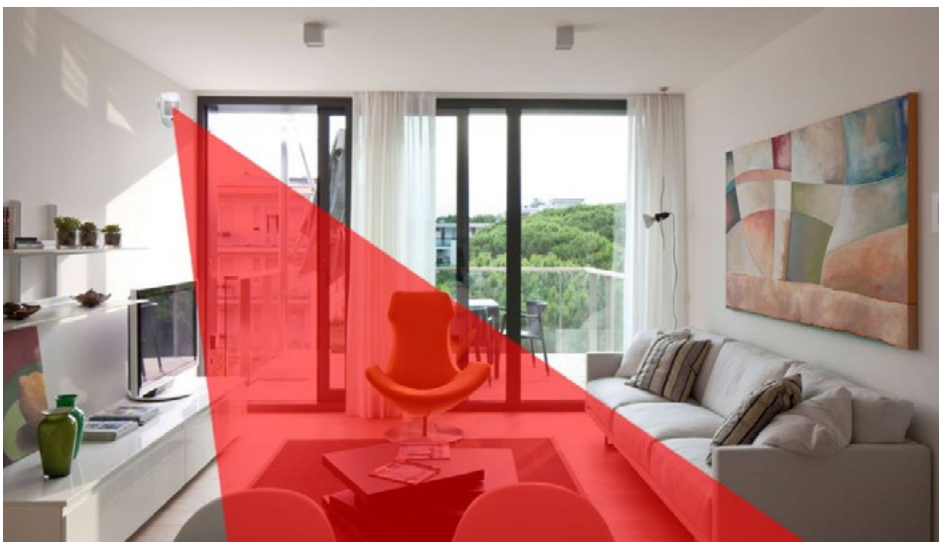
FRUTTI E PLACCHE ELETTRICHE

Impianto elettrico con frutti e placche in tecnopolimero colore bianco del tipo BTICINO serie NOW o similari.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura dell'edificio



IMPIANTO DI ALLARME VOLUMETRICO

Predisposizione per la futura realizzazione, da parte del proprietario, di un impianto di allarme di tipo volumetrico



VIDEOCITOFONO

Videocitofono BTICINO classe 100 NEW

NOTE

Alcune opere, decise dalla Direzione Lavori, e concordate col Progettista, potranno in fase di costruzione essere variate, sia per motivi di ordine tecnico, che estetico, senza per questo dover ottenere la preventiva autorizzazione delle parti, essendo ogni decisione ad insindacabile giudizio della Direzione lavori.

La realizzazione del complesso edilizio avverrà, come detto, secondo le indicazioni contenute nel Permesso di Costruire e in base ad eventuali successive Varianti che si rendessero necessarie per sopravvenute modificazioni distributive interne e/o planimetriche generali.

Tutte le fotografie e/o immagini contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che saranno impiegati, e non sono in ogni modo vincolanti ai fini contrattuali e realizzativi.



TOFFALINI
G R O U P

DAL 1972 SENTIRSI A CASA

Via Golosine, 158 - VR
T. 045 582888 | M. 388 6903801
ledimoredisantacaterina@toffalinigroup.it