



marea
Villaggio del Pescatore
Duino

Venduto da



marea



Location:
Villa del Pescatore,
Duino Aurisina



VILLAGGIO DEL PESCATORE

Descrizione del fabbricato

L'edificio è collocato in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del Dlgs 42/2004, che impone l'obbligo di ottenere l'approvazione del progetto di trasformazione dell'edificio da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli-Venezia Giulia e, pertanto, la scelta dei materiali e i metodi di posa ed intervento sono stati preventivamente sottoposti ad autorizzazione, così come eventuali modifiche esterne al fabbricato dovranno essere preventivamente autorizzate e potrebbero modificare quanto previsto nel presente capitolato.

Il fabbricato ha un'organizzazione lineare su 2 livelli che si imposta su piano terra destinato ad ospitare 4 appartamenti, due monolocali di circa 35 mq e due bilocali di ca. 50 mq con altezza netta interna di 2.70m. Al piano superiore si trovano le residenze più grandi, 2 appartamenti organizzati attorno a un corpo scale centrale, le quali godono di ampie terrazze, ed utilizzano il solarium di copertura.

L'altezza interna utile degli appartamenti è di 2.70 mt. Così il fronte dell'edificio risulta essere articolato nel suo allineamento edilizio attraverso l'andamento delle terrazze che enfatizzano il rapporto tra indoor ed outdoor e interpretano le aree esterne come prolungamento armonioso degli interni.

La composizione è inoltre resa articolata da alcuni altri segni (setti tra terrazze, alternanza della copertura e andamento delle balaustre), che contribuiscono a caratterizzare ed articolare ulteriormente il linguaggio architettonico sempre in modo coordinato.

Il basamento dell'edificio è prevalentemente rivestito in lastre di gres smaltato resistente alle intemperie, di colorazione che riproduce le tinte della pietra naturale. Il piano superiore è pensato con un rivestimento in intonaco armato, mentre gli elementi divisorii delle terrazze per distinguere le proprietà, con un rivestimento in WPC (Wood Polymer Composit) composto da fibra di legni duri e polietilene il cui colore e texture si ispira al materiale ligneo presente nella memoria locale nelle strutture marine. I coronamenti e gli aggetti vengono trattati con intonaci armati i cui colori si ispirano a quelli dei luoghi.

Struttura dell'immobile

La proposta progettuale prevede l'abbattimento degli edifici allo stato di fatto e la ricostruzione in un unico edificio pari alla superficie totale dei due precedenti. La posizione del nuovo fabbricato prevede l'inserimento dello stesso al centro delle due particelle catastali che si presume varranno fuse. Si precisa che l'allineamento della facciata lato strada si pone in continuità al sedime degli edifici attualmente presenti.

Stratigrafie

Le strutture portante esterne ed interne di progetto saranno realizzate con blocchi cassero Isotex in conglomerato di legno – cemento, posati a secco. La parete finita risulterà armata con barre di acciaio sia orizzontalmente che verticalmente a passo 25 cm e con getto di calcestruzzo. Inoltre, i blocchi contengono inserti di EPS total green.

Al piano terra come detto in precedenza la finitura sarà in lastre di gres smaltato resistente alle intemperie, di colorazione che riproduce le tinte della pietra naturale, mentre il piano superiore avrà finiture in intonaco armato con colorazione simile al piano terra per avere una continuità visiva. Il vano scala invece sarà rivestito di WPC.

Tutti i solai saranno invece in laterocemento con pacchetti di isolamento nelle residenze e pavimenti galleggianti nelle aree esterne quali terrazze.

Pareti divisorie tra le unità residenziali

Le pareti divisorie tra le unità residenziali saranno realizzate in struttura portante metallica con all'interno pannello di isolante rigido in lana minerale e due lastre di cartongesso o pacchetto analogo con le stesse caratteristiche termoacustiche approvate dalla Direzione Lavori.

Pareti divisorie tra le unità residenziali e le parti comuni

Le pareti divisorie tra le unità residenziali e le parti comuni saranno realizzate con blocchi cassero isotex di spessore ridotto rispetto alle murature portanti esterne e saranno intonacate dal lato delle parti comuni, mentre verso l'interno dell'appartamento sarà completata con una controparete in struttura metallica costituita da lastre di isolante rigido in lana minerale e lastre di cartongesso o pacchetto analogo con le stesse caratteristiche termoacustiche approvate dalla Direzione Lavori.

Pareti interne agli alloggi

Le pareti interne agli alloggi saranno eseguite in cartongesso doppio strato con struttura metallica zincata con spessore variabile da mm 50, 75 e 100 a seconda delle esigenze, all'interno della struttura verrà inserito isolamento termoacustico in lana di roccia a saturazione degli spazi.

Stratigrafia copertura

Il pacchetto termoacustico del tetto prevede strato di barriera al vapore sopra il pacchetto strutturale, pannello rigido in lana di roccia a densità medio/alta, guaina e pavimento galleggiante o pacchetto analogo con le stesse caratteristiche termoacustiche approvate dalla Direzione Lavori.

FINITURE

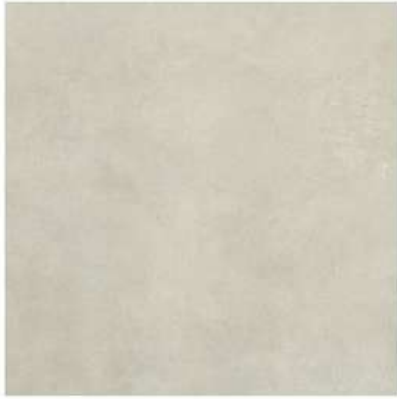
Atrio d'ingresso e percorsi condominiali, terrazze ed aree esterne private

Per le aree comuni interne è prevista una pavimentazione di design classico rivisitato. Si propone infatti una finitura in piastre *Mariner Absolute Cement* di misura 60*120 cm in colorazione Ice con posa correre, le stesse saranno tagliate in misura 30*120 cm, per quanto riguarda la finitura del vano scale.



Mariner Absolute Cement colorazione Ice sp. 20 mm

Le terrazze private invece avranno finitura in piastre di *Italgraniti cementi* in colorazione white o beige di varie misure, 60*120 cm, 80*80 cm in spessore rispettivamente 9 mm e 20 mm



Italgraniti cementi beige



Italgraniti cementi white

Zona giorno e notte

Per quanto riguarda i quadrilocali al piano primo, la finitura del pavimento di capitolato è in listoni di noce rettificato naturale. La posa sarà a correre con battiscopa alto 7 cm in legno bianco ed è previsto in tutti gli ambienti giorno e notte salvo scelte di materiali diversi.

La dogia posata sarà di dimensioni massime 30 cm x 120 cm con spessore di 9 mm.

Per gli appartamenti al piano terra si propongono due varianti, una corrispondente ai quadrilocali, dove troviamo l'intera area in parquet di noce 30*120 cm e un'altra che differenzia la zona giorno con una finitura in piastre quadrate di 80*80 in *Italgraniti cementi white* e la zona notte in assi *Mariner Axis nut* 30*120 cm sp. 9 mm come quella dei quadrilocali.



*Mariner Axis nut 30*120 cm*



*Mariner Axis oak 30*120 cm*



Pavimenti e rivestimenti bagni

I rivestimenti in parete saranno ad altezza totale fino al soffitto e saranno solo in alcune pareti del bagno. Mentre le finiture a pavimento si differenziano con la tipologia di appartamento.

L'azienda selezionata è *italgraniti* con le linee *Cementi*, *Marble touch* e *shale*: *Cementi* si sviluppa in 3 tonalità neutre, sia calde che fredde, il dinamismo grafico, il controllo cromatico e lo studio dei segni metamorfici si rivelano sull'inedita superficie, equilibrata ma soprattutto autentica. *Marble touch* invece è un progetto pensato per interni ed esterni dall'identità moderna e sofisticata, combinando la semplice perfezione della pietra naturale con il design dello stile più recente, grazie a nuove tecnologie, infine *Shale* presenta sei tonalità differenti dalle più neutre alle più scure per dare un contrasto materico rispetto all'intero appartamento.

I formati previsti sono 60*120, 60*60 e 80*80cm sp. 9mm.



Italgraniti cementi white ciottolo



Italgraniti Marble touch Calacatta Top



Taupe



Ash



Sand



Dark



Greige



Moon

Sanitari e rubinetterie

I sanitari sono sospesi della marca teh.artceram, modello file 2.0. I piatti doccia sono a basso profilo della marca Disenia modello blade o simile (possibilità di vari colori e finiture), con copri piletta integrata.



Rappresentazione grafica a scopo illustrativo: misure e configurazione potranno variare in funzione delle caratteristiche e delle necessità delle unità residenziali.

La rubinetteria del bagno è marca Oioli modello city life. Il set per il sistema doccia prevede miscelatore monocomando, con profili sottili per creare un'estetica minimal con il rosone metallico e la leva che ispirano solidità. Il sistema doccia invece si riferisce alla marca Damast e modello Rondò o similari



Box Doccia

I box doccia sono marca Disenia in configurazione ad anta o walk-in a seconda della conformazione dell'ambiente con vetro temperato trasparente.



Modello con anta



Modello a nicchia



Modello walkin

Porte e serramenti

Tutte le unità immobiliari sono dotate di portoncini blindati della ditta Oikos modello Evolution in classe 4 con ottima capacità di resistere a tentativi di effrazione. Il rivestimento esterno è pantografato. La prestazione acustica raggiunge i 40 DB.



Le porte interne agli alloggi sono a battente o scorrevoli a seconda delle esigenze dell'ambiente della Ermetika modello Absolute a filo muro con cerniera a scomparsa e serratura magnetica.

I serramenti monoblocco profili di alluminio estruso a taglio termico con tapparelle esterne avvolgibili in alluminio verniciate a polvere in Colore ral di riferimento PPG1022-6 Granite, vetrocamera composto da: lastra esterna stratificata di sicurezza con coating bassoemissivo (Lowe) verso l'intercapedine con intercalare ad attenuazione acustica, intercapedine riempita con gas argon.

L'elevatore sarà di marca Otis e dotati di finiture di ottimo livello che verranno sottoposte tramite campionatura ai competenti uffici per approvazione.



Venduto da



Tel. +39 040 631754
Mob. +39 3770800777
Via del Coroneo, 17
Trieste