



Tecno Property
soluzioni immobiliari in Puglia

DI TERMITE Gemma Maria
Via G. Salvemini civ.32
72019 – San Vito dei Normanni –Br-

P.Iva n.- 02243760747

Registro Imprese – n. 131433-BR

“VILLA GUACETO”

Residenza rurale con volte tradizionali a botte in tufo corti in pietra e piscina.



Telefono e Fax – 0831- 98.18.18 === Cellulare 339 – 69.81.273 === E-mail – info@tecnoproperty.it

VILLA UNIFAMILIARE

VILLA GUACETO
ALTO SALENTO – SAN VITO DEI NORMANNI

PREMESSE GENERALI

La villa con piscina “*Guaceto*” sarà realizzata su un terreno in zona agricola ricadente nel territorio del Comune di San Vito dei Normanni alla Contrada “MONDESCINE”

La contrada “*Mondescine*” si trova nella zona a NORD-EST del Comune di San Vito dei Normanni direzione mare Adriatico. In particolare il terreno si trova nelle immediate vicinanze del Borgo di Serranova sede del WWF e del consorzio di gestione della riserva naturale di Torre Guaceto. Nel Borgo, molto animato nel periodo estivo con sagre e mostre varie, garantisce servizi minimi essenziali tutto l’anno.

Il terreno su cui sorgerà la nuova costruzione è di tipo pianeggiante prospiciente su due strade pubbliche una conduce alla Città attraverso una viabilità Comunale a percorrenza lenta idonea per raggiungere la Città anche in bicicletta l’altra invece conduce al Borgo di Serranova distante circa 1,5Km e il mare adriatico distante circa 3,5 Km dalle splendide spiagge libere e incontaminate della riserva naturale di Torre Guaceto. In zona sono presenti alcune villette utilizzate come sia come case vacanze sia come residenze abituali. Le numerose piante tipiche della zona dell’Alto Salento rendono la zona molto suggestiva e tranquilla per godere della bellezza del paesaggio circostante. La proprietà ubicata nel comune di San Vito dei Normanni dista dalla cittadina circa Km.6 collegato da strade Comunali percorribili in auto ma anche in bicicletta, circa km.3,5 dal mare Adriatico e in particolare dalla riserva naturale di Torre Guaceto, e circa km.20 dall’Aeroporto di Brindisi.

Il terreno, della superficie di mq. 6.100,00 presenta diversi alberi di Ulivi con un terra rossa tipica della zona e con andamento pianeggiante.

La destinazione d’uso della costruzione sarà residenziale, con vani a uso abitativo e vani a uso deposito, ma con medesime finiture ed impianti.

L’unità immobiliare verrà realizzata con il sistema “chiavi in mano”, comprese perciò tutte le opere, le somministrazioni, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola parte così come previsto dal progetto approvato.

Tutta la costruzione si compone di due corpi di fabbrica e precisamente:

NUOVO FABBRICATO con destinazione *residenziale* composto da portico/veranda di circa mq.32,00, Soggiorno/Pranzo con annessa cucina di circa mq.33,00, n.1 Camera da Letto matrimoniale con bagno en-suite di circa mq.24,23 e n. 2 locali con accesso autonomo e annesso bagno di circa mq.35,00. Pareti e copertura saranno realizzati con conci di tufo da cm.50 per le pareti e cm.15 per le volte di copertura a botte da lasciare in tufo a faccia vista e/o intonacate a scelta della committenza.

Esternamente è prevista la realizzazione di zona veranda e pergolato, piazzale e zona piscina con area solarium.

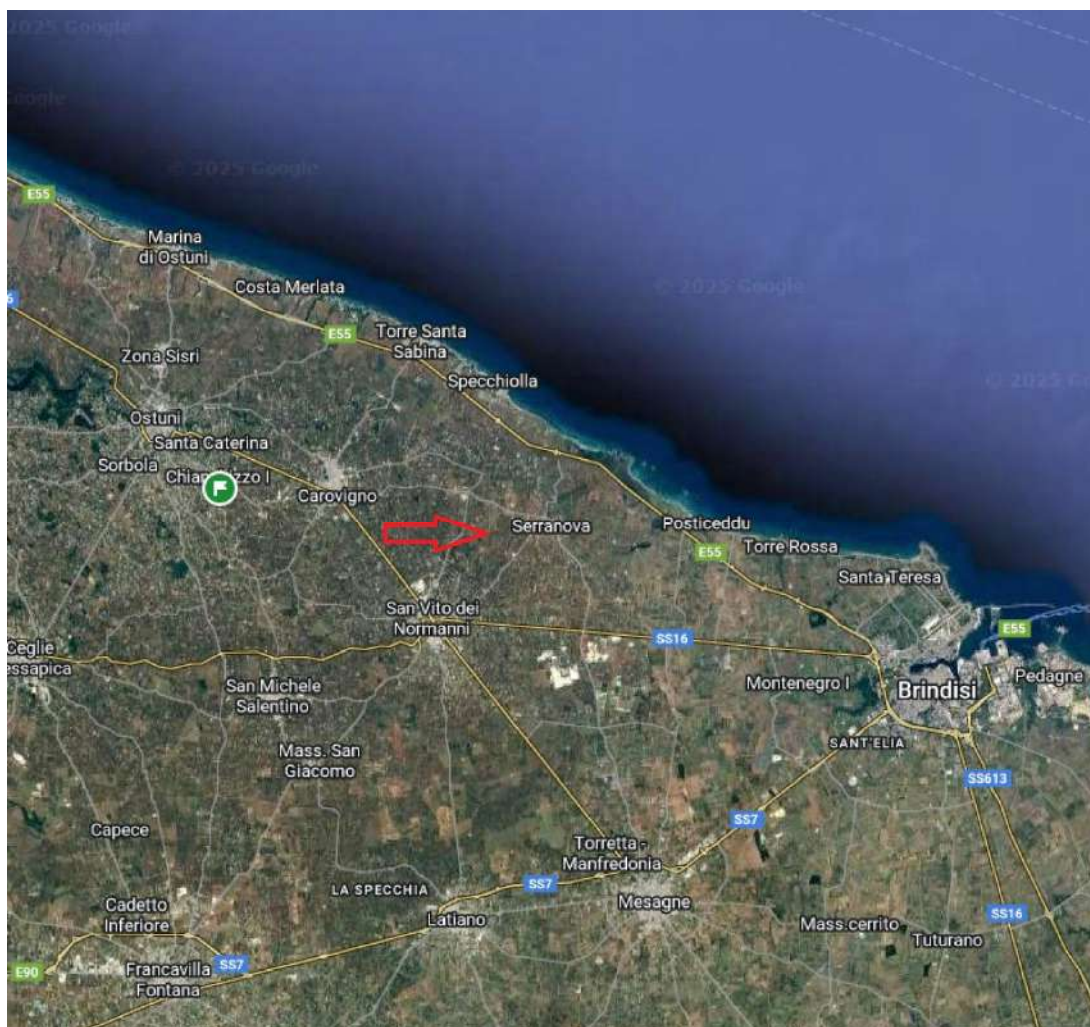
Tutte le aree esterne saranno delimitate da marciapiedi perimetrali, con muretti a secco nei pressi dell'abitazione, strada privata in pietrisco, area parcheggio, pozzo per acqua, fossa biologica, una porzione di prato con sistema di sub-irrigazione.

L'intera proprietà avrà un ingresso autonomo da strada comunale dotato di cancello automatizzato.

Si prevede l'ultimazione dei lavori entro 12 mesi dall'inizio dei lavori.

UBICAZIONE GEOGRAFICA

ALTO SALENTO – SAN VITO DEI N.NNI



ORTOFOTO DEL SITO

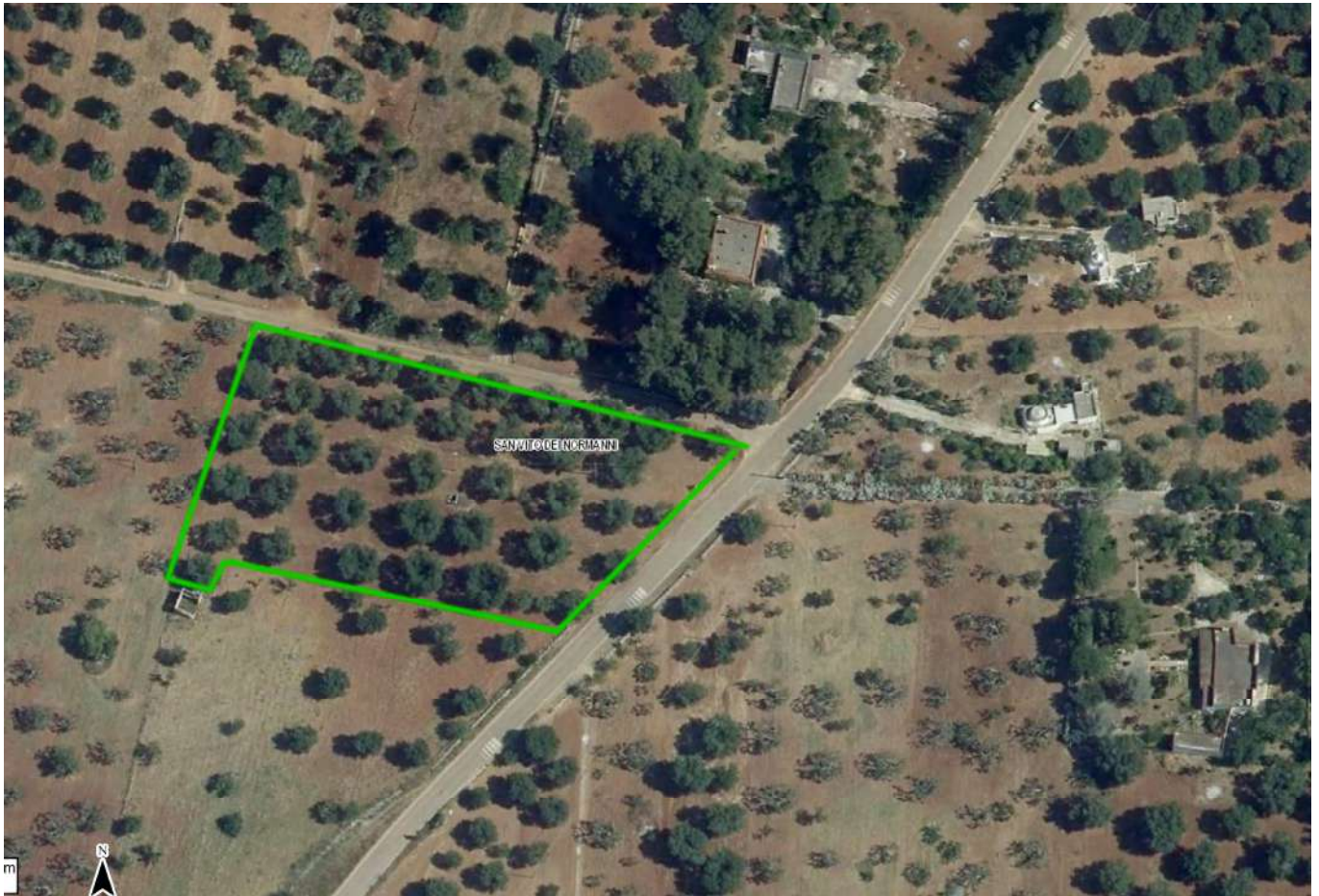


FOTO DEL SITO

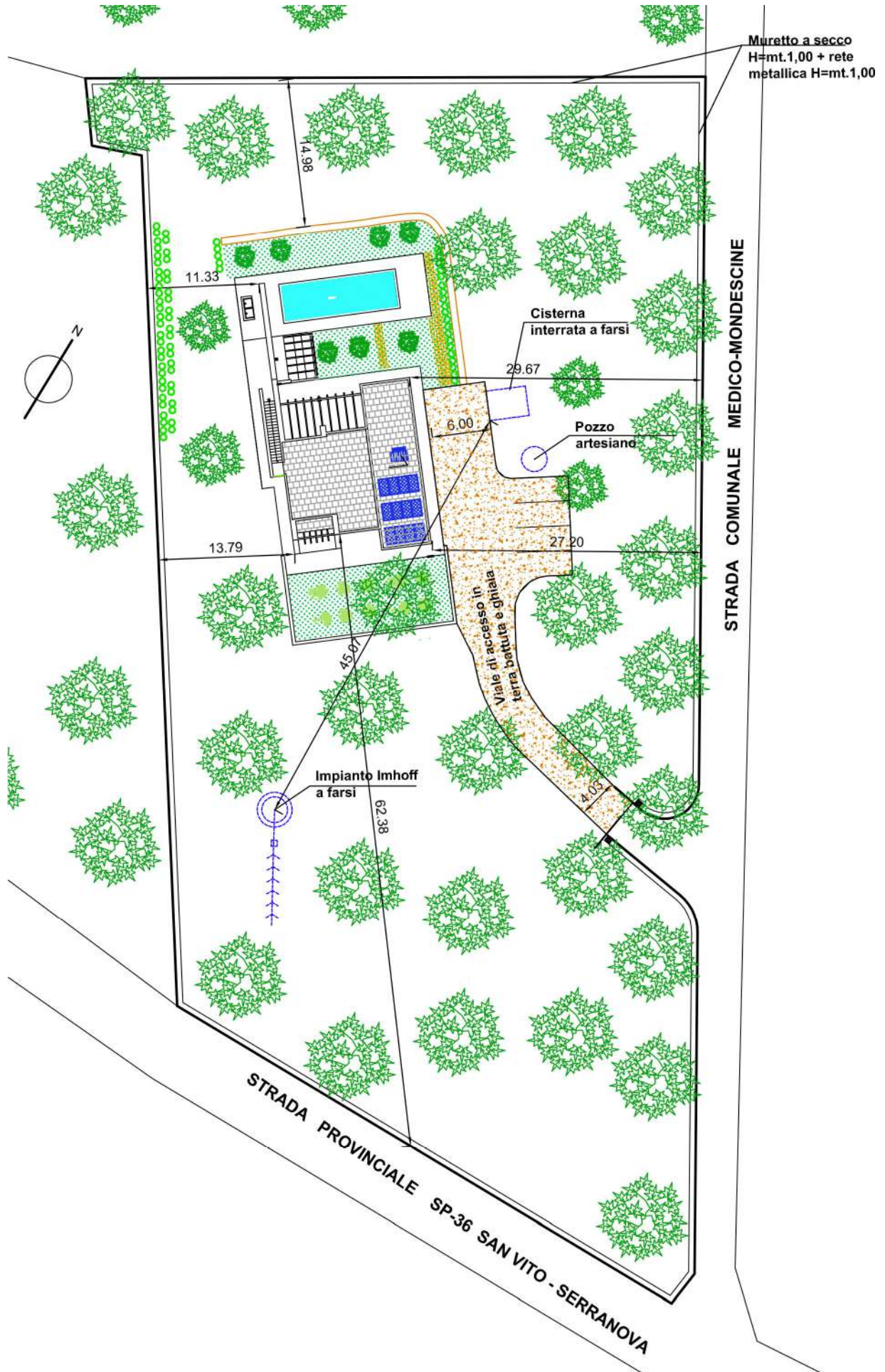


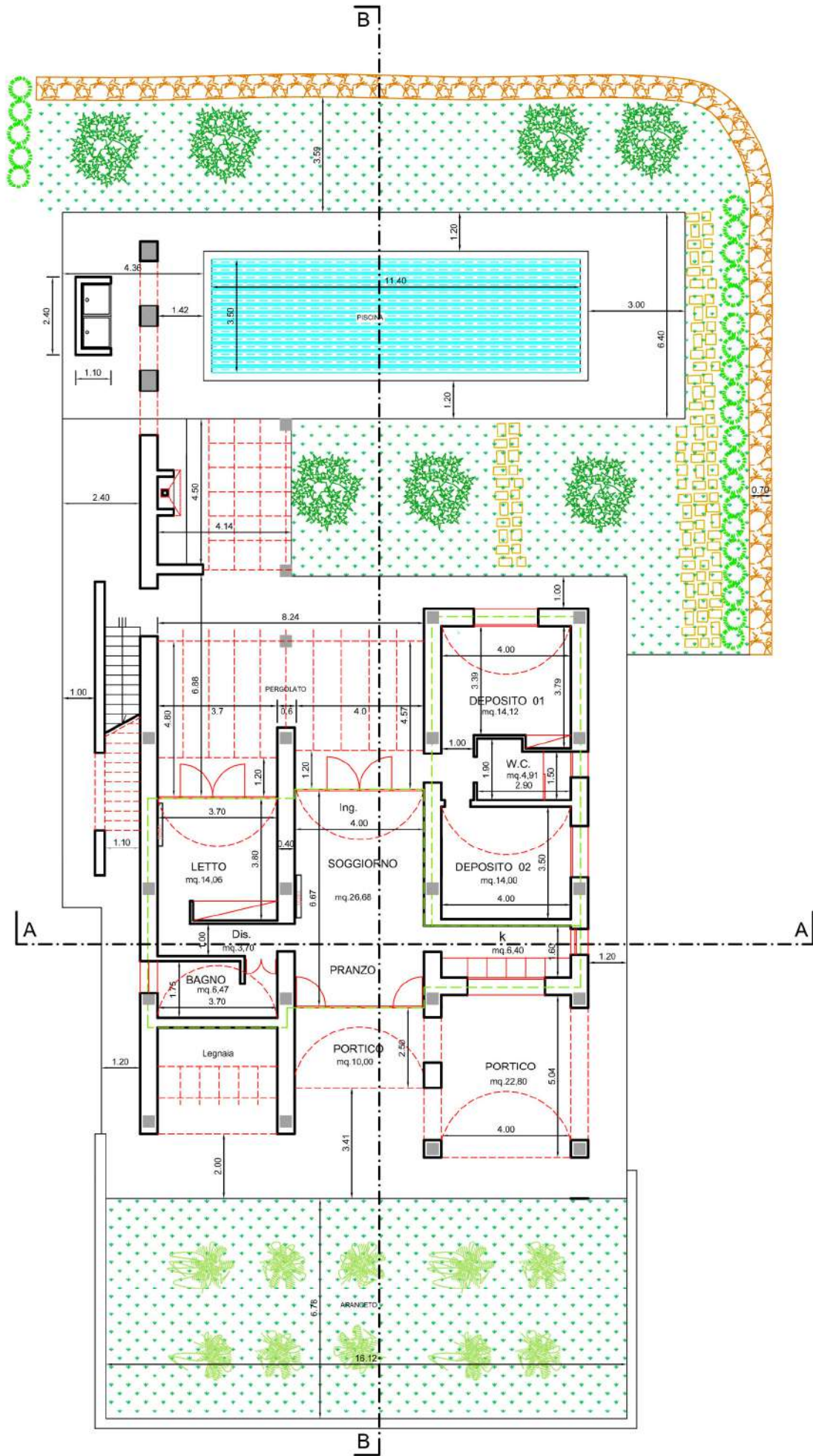




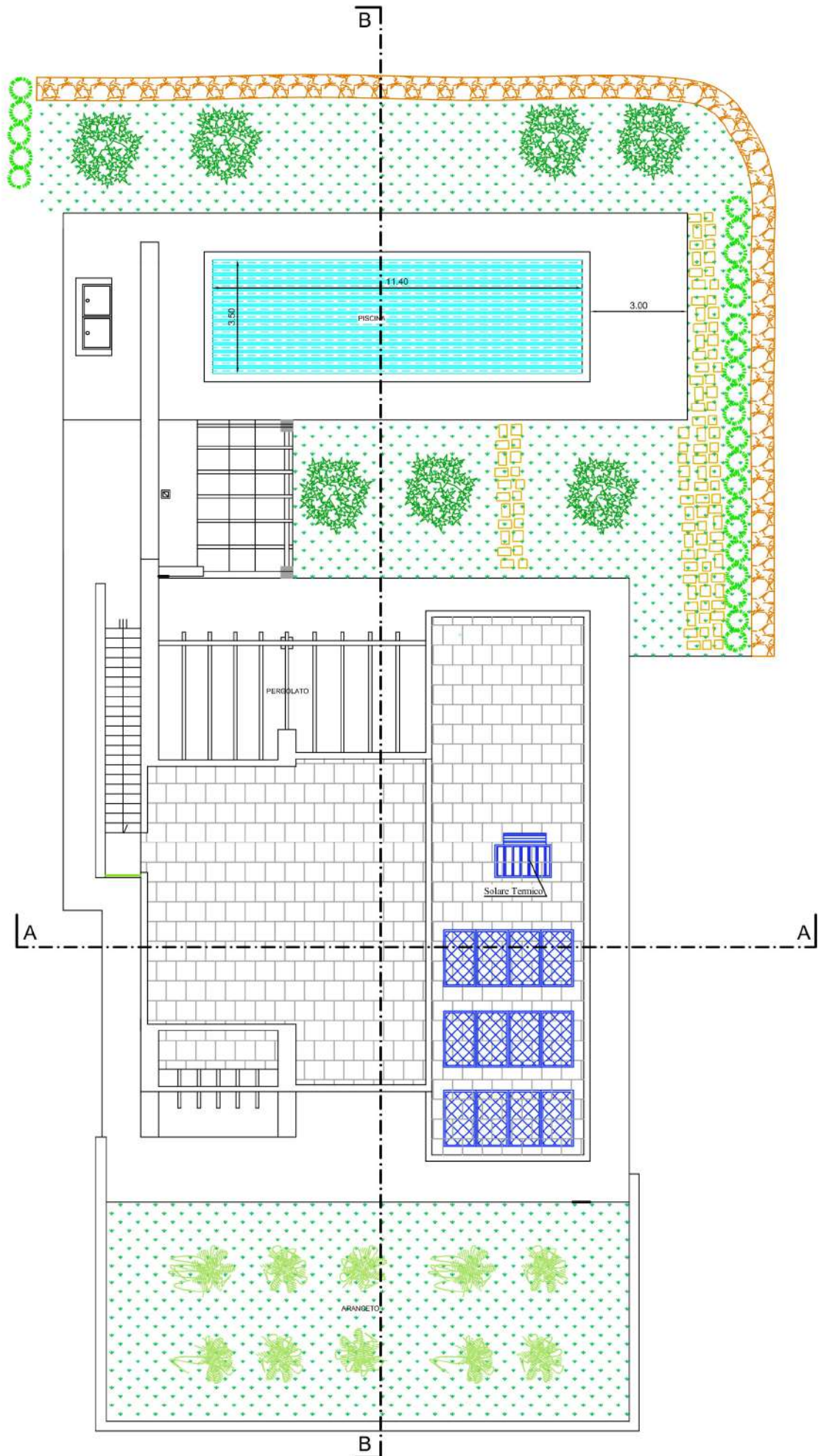
(Allegato n. 1 Progetto Approvato)

PARTICOLARE DEL LOTTO





PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO
Scala 1:100



PIANTA COPERTURE DI PROGETTO
 Scala 1:100

DATI METRICI

CALCOLO GRAFICO ANALITICO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI DI PROGETTO

Superficie del Lotto FG.5 part.120mq. 6.096,00

SUPERFICI E VOLUMI DA PRG

Volume max ammissibile da P.R.G. 0,05 mc./mq.mc. 304,80

a residenzamc.182,88/ 2,70 = mq. 67,73

a Deposito mc.121,92/ 2,70 = mq. 45,15

=====

mc.304,80	mq.112,88
-----------	-----------

SUPERFICIE MAX AMM.LE A VERANDA DA PRG

mq.112,88 X 30%=mq. 33,86

SUPERFICIE MAX AMM.LE A PIAZZALI

mq.6.096,00 x 5%=mq. 304,80

DETERMINAZIONE SUPERFICI E VOLUMI DI PROGETTO

RESIDENZIALE PIANO TERRA

4,20 x 7,10 =mq. 29,82

4,20 x 6,77 =mq. 28,43

4,60 x 1,90 =mq. 8,74

=====

in unomq. 66,99 x 2,70 =mc. 180,87 < mc.182,88

NON RESIDENZIALE PIANO TERRA

9,59 x 4,60 =mq. 44,11 x 2,70= mc. 119,09 < mc.121,92

=====

mc.299,96 < mc.304,80

VERANDA DA REALIZZARE

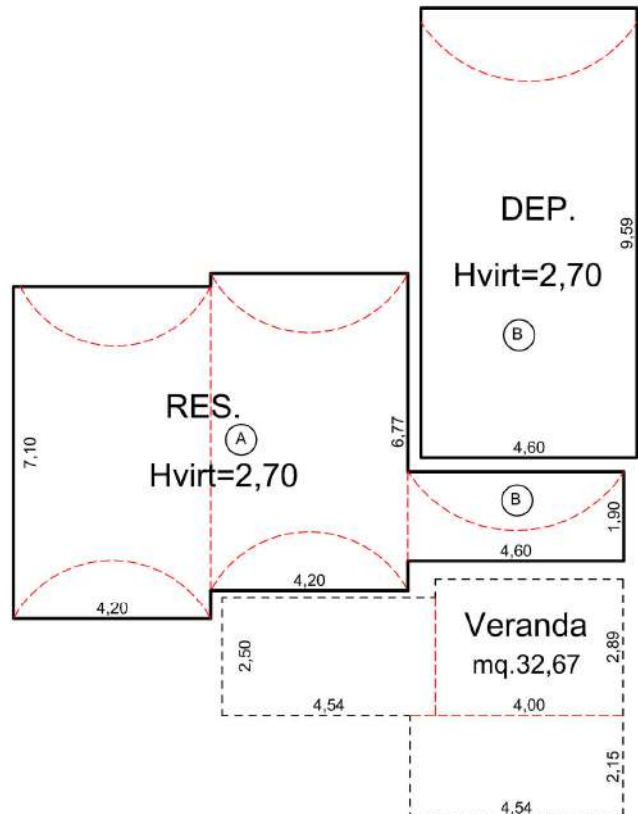
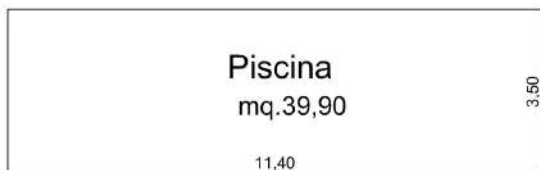
2,50 x 4,54= mq. 11,35

4,00 x 2,89= mq. 11,56

2,15 x 4,54= mq. 9,76

=====

mq.32,67 < mq.33,86





FASI ESECUTIVE INTERVENTO

PREDISPOSIZIONE DOCUMENTI PER AVVIO CANTIERE

Questa fase prevede che vengano predisposti tutti i documenti necessari per il concreto avvio dei lavori secondo progetto architettonico allegato al PDC approvato dal Comune di San Vito dei Normanni.

- Definizione del capitolato dei lavori e del contratto con impresa esecutrice dei lavori;
- Conferimento incarico a tecnico di fiducia per progettazione strutture in cemento armato, direzione lavori, redazione piano della sicurezza in fase di progetto e esecuzione eventuale progetto impianto elettrico se di potenza superiore a Kw.6, accatastamento e SCIA agibilità ad ultimazione dei lavori;
- Richiesta allaccio alla rete elettrica;
- Individuazione e affidamento a ditta specializzata per esecuzione pozzo artesiano previo ottenimento dell'autorizzazione provinciale alla esecuzione;

ESECUZIONE OPERE E MANUFATTI ALLO STATO RUSTICO

In tale fase saranno eseguiti lavori di scavo di sbancamento dell'area interessata alla nuova costruzione fino al raggiungimento del banco roccioso, lavori di scavo delle fondazioni secondo calcoli statici predisposti da tecnico abilitato, eventuali riempimenti per livellamento dell'area e getto con magrone di pulizia.

Nel particolare, verranno realizzati le strutture portanti dei nuovi corpi di fabbrica mediante:

- costruzione di travi di fondazione con riferimento a normative Anti-sismiche, creazione di adeguato vespaio areato per isolamento dal terreno, realizzazione delle strutture in elevazione con pilastri in cemento armato;
- Realizzazione Pilastri e travi in c.c.a. secondo calcoli statici redatti da tecnico abilitato;
- Costruzione muratura esterna dei nuovi corpi di fabbrica (Residenza+Deposito) con blocchi di tufo a doppio paramento da cm.20 con pannello in polistirene da cm.10 nell'intercapedine. Le strutture in cemento armato saranno tutte foderate e incluse nella muratura in tufo per un isolamento delle stesse e per uniformità dei materiali;
- Costruzione volte a botte in conci di tufo dello spessore di cm.15 per essere successivamente incatenate da cordoli perimetrali in cemento armato;
- Realizzazione tramezzature interne secondo progetto in conci di tufo di spessore cm.10 e/o 20;
- Realizzazione impianto Imhoff con sub-irrigazione;
- Realizzazione di deposito idrico interrato per alimentazione utenze domestiche;
- Realizzazione di pozzo artesiano uso domestico.
- Realizzazione corte con muratura in conci di tufo dello spessore di cm.20 a faccia vista;
- Realizzazione scala di accesso ai lastrici solari in c.c.a.;

FOTO E IMMAGINI ESEMPLIFICATIVE DELLE LAVORAZIONI PREVISTE



sbanramento per piano posa fondazioni



Getto travi di fondazione e vespaio areato



travi fondazioni e pilastri in cemento armato



muratura esterna in tufo a doppia paramento

TIPOLOGIA COPERTURE PREVISTE E RELATIVA IMPERMEABILIZZAZIONE

COPERTURE

1 – VOLTA A BOTTE AD ARCO RIBASSATO realizzato con blocchi di tufo dello spessore di cm.15 incatenata in cordoli perimetrali in cemento armato e con sovrastante caldana in c.c.a per il blocco di nuova costruzione con destinazione residenziale;



tipologia di copertura voltata in tufo al rustico



tipologia di copertura voltata in tufo finita

Tutte le coperture esterne del lastrico solare saranno coibentate e impermeabilizzate mediante:

- barriera al vapore in polietilene a bassa densità da mm 0,20, pannello in polistirene estruso da cm 10 da 35 kg/mc, tessuto non tessuto da 200 gr. in polipropilene, strato di spessore minimo cm. 5 in prossimità dei pluviali con pendenza non inferiore a 1%, in cemento alleggerito tipo ISOCAL a bassa conduttività termica, malta di allettamento per la posa delle lastre di Corsi posate a giunto aperto e relativa stuccatura con boiaccia di cemento fino a saturazione.

Vista finale impermeabilizzazione coperture



CARATTERISTICHE DELLA PISCINA A SKIMMER

La piscina sarà realizzata, previo opportuno scavo, con platea e murature di calcestruzzo additivato con opportuno idrofugo Rck 300 e ferro Fe B 44kc, il tutto secondo gli elaborati di carpenteria e di progetto strutturale/architettonico.

Stesura dei profili in gomma idrofila “IDROSTOP” da applicarsi lungo i punti di ripresa del getto tra la fondazione e le pareti verticali.

Getto pareti e fondo piscina



esempio vasca Piscina in c.c.a.

Le pareti interne della piscina saranno rasate con malta cementizia e rivestite con TELO di colore a scelta della committenza.



esempio rivestimento piscina



INTONACI

L'intonaco per interni sarà realizzato del tipo premiscelato per tutte le fasi a base di cemento a tre strati costituito da rinzaffo, prima e seconda mano ed ultimo strato di malta fine a stucco con polvere di marmo, dello spessore complessivo non inferiore a cm. 1,5;

l'intonaco per esterni sarà del tipo premiscelato a base cementizia su tutte le superfici verticali e orizzontali, seconda mano spugnata dello spessore complessivo non inferiore a cm. 1,5 e finitura spatolato acrilossilossanico Caparol bianco.

SOGLIE DAVANZALI E SCALE

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in pietra naturale calcarea locale o di Trani.

Le scale saranno realizzate in c.a. rivestite nella parte superiore, sia in pedata che in alzata, con pietra naturale calcarea locale o di Trani.

Esempio intonaci interni



esempio rivestimento in pietra interno zona camino

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI ED ESTERNI

La pavimentazione interna e i rivestimenti dei bagni saranno realizzate con Pietra di Trani color Crema 1-2 scelta sulla scorta delle campionature presentata incantiere in formato 60x40.

I bagni saranno rivestiti in lastre di pietra di Trani con formati presentati dal Direttore dei Lavori o in alternativa in resina di colore a scelta.



Esempio pavimentazione interna in cemento

La pavimentazione esterna, marciapiede, piazzali e zona pergolato sarà realizzata in cemento industriale con finitura al quarzo color cemento e/o sabbia , compresa l'area perimetrale della piscina.



SERRAMENTI ESTERNI

Infissi esterni realizzati in alluminio a taglio termico minimal di colore a scelta della committenza, con doppio vetro Plus-Valor/Mediterran+Multiplot.+Bodysafe 28 mm 4T-18- 3+3.

Zanzariere a rullo per porte e finestra con profili in alluminio.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno in laminato con telaio semplice telaio cassa: sandwich composto da listellare di legno a 5 strati supportato da 2 strati di MDF IDRO rivestito perimetralmente utilizzando esclusivamente colla poliuretanica che garantisce la massima sicurezza di incollaggio e di impermeabilità. PANNELLO PORTA: tamburato sp. 44 mm. con bordo dritto, telaio perimetrale in ABETE FINGER JOINT, interno in cartoncino a nido d'ape trattato e coperture in MDF IDRO. Bordato sui 2 lati lunghi con bordo in ABS ad alta tenuta e trattato con sistema "STOP-WATER" sui lati corti che assicura impermeabilità verso acqua e umidità. COPRIFILI: 70X10 aletta 20 su 2 lati in multistrato di pioppo rivestiti utilizzando esclusivamente colla poliuretanica che garantisce la massima sicurezza di incollaggio e di impermeabilità. FERRAMENTA: cerniera pivot reversibile e registrabile 2D garantita 200 mila cicli, serratura magnetica completa di relativo incontro. Possibilità di montaggio di tradizionali cerniere a scomparsa con registrazione 3D. Guarnizione impermeabile in schiuma a memoria meccanica. Altezza maniglia h.1050 mm. Porta REVERSIBILE solo su H.2100. Il colore e la finitura potrà essere scelta dalla committenza su apposita campionatura.



esempio porta interna

SISTEMAZIONI ESTERNE

Realizzazione di muretti a secco in zona piscina.



Realizzazione di pergolato in legno lamellare tinteggiati di bianco, con sovrastante Cannette, per mq. 40. Su richiesta è possibile avere copertura per pioggia con policarbonato e/o in alternativa con struttura portante in profili di ferro zincato verniciato a caldo come mostrato nel render allegato.



La parte prospiciente l'ingresso sarà delimitato da muri a secco di tipo tradizionale con sovrastante rete metallica da mt.1,00, due colonne d'ingresso in tufo a faccia vista, cancello in ferro scorrevole completo di automatismo. I Confini interni saranno delimitati con paletti e rete metallica h=mt.2.00

Il viale di ingresso con relativa area a parcheggio sarà rifinita con pietrisco lavato tipo “riso” con bordura in blocchi di tufo da cm. 20,



E' prevista la realizzazione di zona a prato per mq. 80 nella corte annessa alla camere da letto e aiuola antistante piscina con, sistema di subirrigazione sotterranea.

Sono previsti anche alcuni punti d'acqua per eventuali piantumazione di alberi i quali saranno a scelta e con costi a carico della committenza.



CAPITOLATO FINITURE IMPIANTI

IMPIANTI IDRICO-FOGNARIO, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti avverrà tramite il sistema di riscaldamento a elementi a FAN COIL con Pompa di calore PANASONIC-oINNOVA , con alimentazione elettrica tramite pannelli fotovoltaici, mentre l'acqua calda sarà con pannelli solari termici da 200 litri.

Per il vani separati dall'abitazione Impianto di climatizzazione, caldo freddo con con n.2 macchine gestibili singolarmente marca PANASOC-MIDEA , n.01 pannello solare termico da 200 litri. L'impianto idrico sanitario verrà realizzato per i 4 bagni e per la cucina in tubazione di multistrato con sistema TECE FLEX. Le tubazioni di scarico saranno in polipropilene ad innesto VAILANT . Verranno realizzati n.4 rubinetti esterni di servizio e le docce per la zona piscina.



DOTAZIONE BAGNI

Le forniture standard di capitolato per i locali bagno sono le seguenti:

- BAGNI ZONA NOTTE: vaso e bidet del tipo sospeso, n.1 lavabo in appoggio su opportuno piano in opera, un piatto doccia realizzato in opera, rubinetteria su parete ad incasso.

Esempio sanitari sospesi





IMPIANTO ELETTRICO INTERNO

Impianto elettrico sottotraccia, su muratura o sotto pavimento costituito da:

- n.1 quadro generale 54 moduli con dimensioni adeguate a contenere i dispositivi di protezione e di automazione dell'impianto elettrico;
- n.2 quadri secondari per cucina e locale tecnico;
- n.80 circa punti luce e prese serie VIMAR PLANA;
- n.3 lampade di emergenza VIMAR LED;
- n.6 punti per impianto TV;
- n.3 punti per impianto telefonico;
- impianto citofonico VIMAR Duo o URMET 2 Go con n. cornette interne;
- n.14 punti per predisposizione diffusione sonora con cassette porta-frutto;
- Predisposizione impianto anti-intrusione SATEL per contatti su finestre e portefinestre e n.6 volumetrici;



IMPIANTO ELETTRICO ESTERNO

Impianto elettrico esterno interrato per n.30 punti luce con impiego di cavi butilici e relativi pozzetti di derivazione.

Illuminazione della piscina con fari LED in numero sufficiente a garantire una corretta illuminazione.

Realizzazione di impianto di apertura automatica del cancello di accesso alla proprietà con utilizzo di motore per anta scorrevole di marca GARDIN o FAAC.

N.B Non sono inclusi i corpi illuminanti i quali saranno forniti dagli acquirenti **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Impianto FOTOVOLTAICO kwp 6 , si prevede la fornitura e posa in opera di n. 20 moduli fotovoltaici da 410 Wp , previo struttura in metallo , fornitura e posa di Invert GROWATT 6 KW , competo di quadri necessari e cavi .



La costruzione sarà realizzata nel rispetto di tutte le normative edilizie, e regolamenti in materia di igiene assicurando la salubrità di tutti gli ambienti, con rilascio di tutte le certificazioni in materia di strutture, in conformità alla Sismica, certificazioni per impianti autorizzazioni per scarichi fossa Imhoff e comunque con il rilascio del certificato di Agibilità.

Sarà comunque possibile in corso d'opera apportare eventuali adeguamenti ad ambienti interni che aree esterne secondo volontà della parte acquirente e nel rispetto delle normative.

NOTE FINALI

IL PROGETTO IMMOBILIARE PREVEDE I SEGUENTI MOMENTI DI ATTIVITA':

- 1- SOPRALUGO SUL SITO OVE SARA' REALIZZATO LA COSTRUZIONE
- 2- PRESA VISIONE DI TUTTI I DETTAGLI PLANIMETRICI E COSTRUTTIVI
- 3- EVENTUALE CHIARIMENTI ED OSSERVAZIONI
- 4- PROPOSTA DI ACQUISTO DEL PROGETTO IMMOBILIARE
- 5- STIPULA DEL CONTRATTO DI ACQUISTO CON DISCIPLINARE DEI LAVORI AGGIORNATO CON LE SPECIFICHE TECNICHE CONCORDATE
- 6 - ESECUZIONE DEI LAVORI NEI TERMINI STABILITI CON PAGAMENTI A STATI DI AVANZAMENTO
- 7 - EVENTUALI VARIANTI NON SOSTAZIALI RICHIESTI DA PARTE ACQUIRENTE PER ADEGUARE LE PREVISIONI DI PROGETTO ALLE ESIGENZE PERSONALI.
- 8)- TEMPISTICA PREVISTA PER LA REALIZZAZIONE DELLA VILLA 12 MESI DALLA STIPULA DEL CONTRATTO.