

BORGO SANT'ANDREA  
GUADO DELL'ARCIDUCA



Dimora Guado  
dell'Arciduca







Dimora **Guado**  
dell'Arciduca

via Julia NOGAREDO AL TORRE  
33050 - UDINE  
[www.guadoarciduca.com](http://www.guadoarciduca.com)  
[realestate@guadoarciduca.com](mailto:realestate@guadoarciduca.com)

Progetto e Sviluppo  
[www.unyca.it](http://www.unyca.it)

**UNYCA**

STABILI e TERRE



nogaredo al torre







PROGETTO  
PROJECT LAYOUT

01

## LAYOUT

### Una dimora seducente

—

## Layout

### A seductive dwelling

Il complesso dispone di un'ampia scelta di appartamenti di lusso, a partire da piccole metrature circa 45/55 mq fino ad ampi tre vani di circa 140 mq.

Ogni appartamento si fregia di pregiate finiture, che rendono l'alloggio unico nel suo genere per la cura del dettaglio e per la scelta dei materiali, parquet in legno, infissi in acciaio e marmi pregiati.

La flessibilità degli spazi permette di avere appartamenti estremamente vivibili e funzionali senza rinunciare ad un ambiente di grande valore estetico.

Ogni appartamento è caratterizzato da una spaziosa zona living e da una ampia zona notte.

The complex has a wide selection of luxury apartments, starting from smaller ones of about 45–55 sq.m. and through large three-room apartments of about 140 sq.m.

Every apartment proudly displays prestigious finishes that make the apartment one of a kind with meticulous attention to detail and choice of materials, such as wooden floors, steel fixtures and quality marble.

The spaces are flexible, allowing for highly liveable, practical apartments without sacrificing beauty and style.

Each apartment features a spacious living area and large bedroom area.



PLANIMETRIA

Layout





PIANO -1 / Basement level

\_ sala yoga e fitness / yoga and fitness gym

\_centro massaggi / massage center

\_centro per visite mediche / medical center

\_cantine / storage

\_locale tecnico / technical room

\_servizi enoteca / wine bar restroom and storage



PIANO TERRA / Ground level

14 APPARTAMENTI

- Bilocali
- Trilocali
- Quadrilocali
- Duplex



1

2

3

4

5

6

7

13

12

11

10

9

8

14

PIANO PRIMO / First level

14 APPARTAMENTI

- Bilocali

- Trilocali

- Quadrilocali

- Duplex



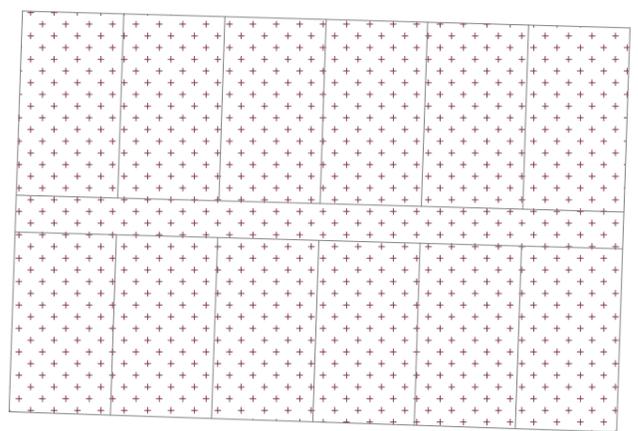
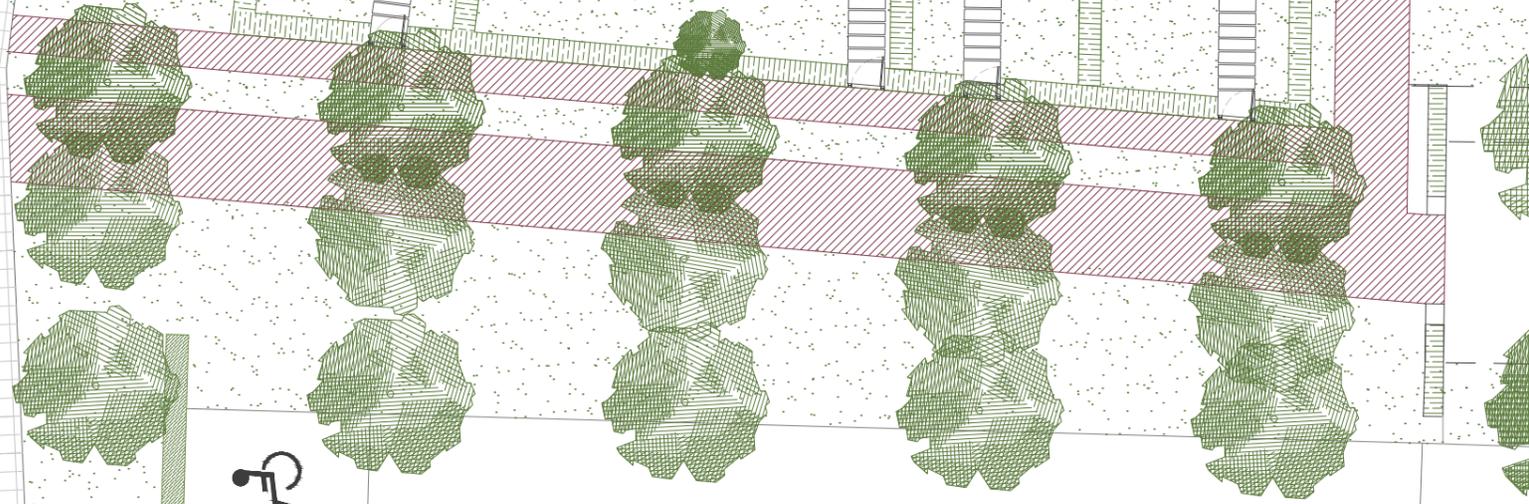
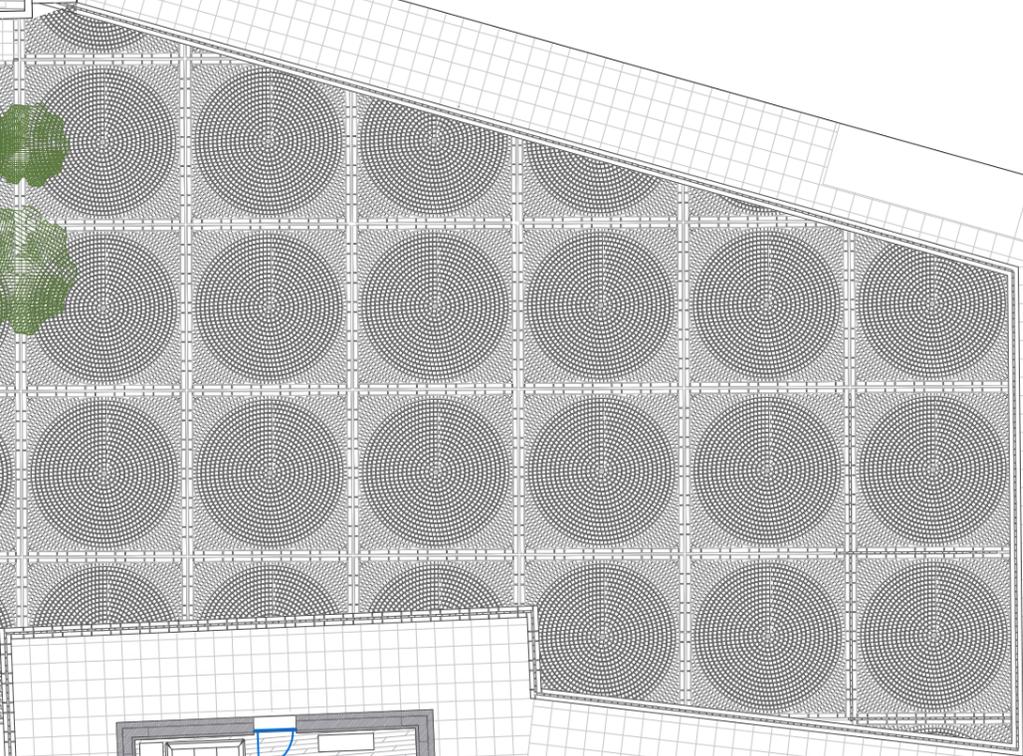
PIANO SECONDO / Second level

14 APPARTAMENTI

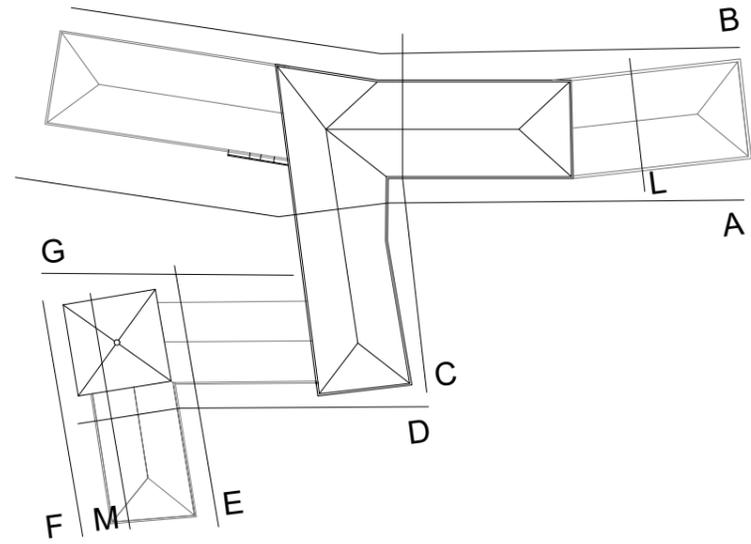
- Bilocali

- Trilocali

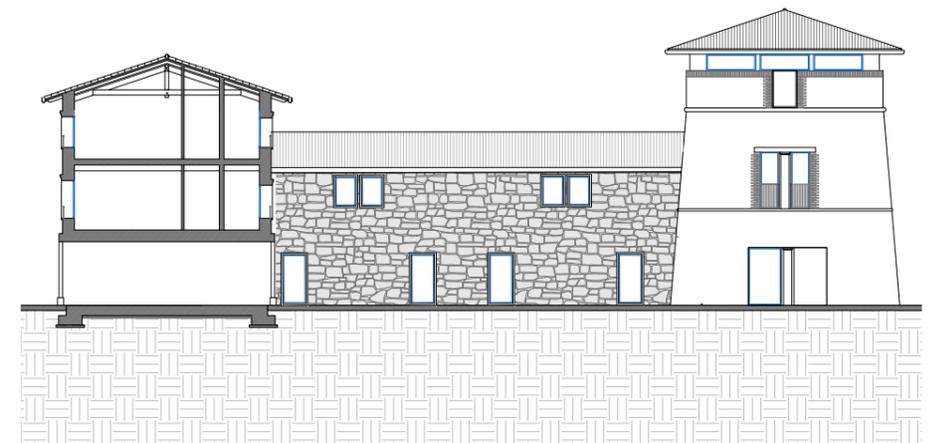
- Quadrilocali



PROSPETTI  
ELEVATIONS



Prospetto F



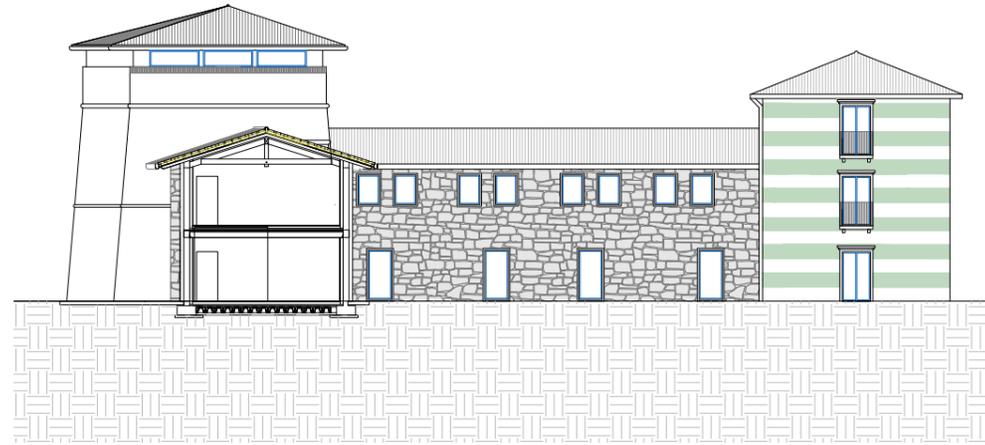
Prospetto G



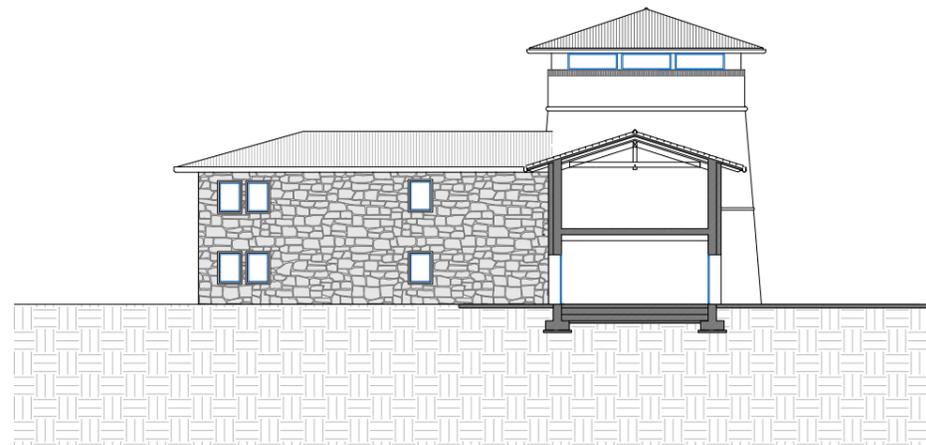
Prospetto A



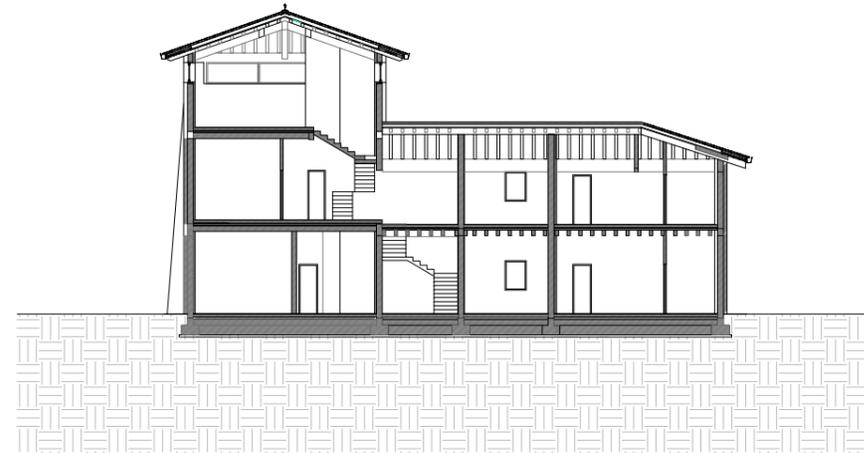
Prospetto C



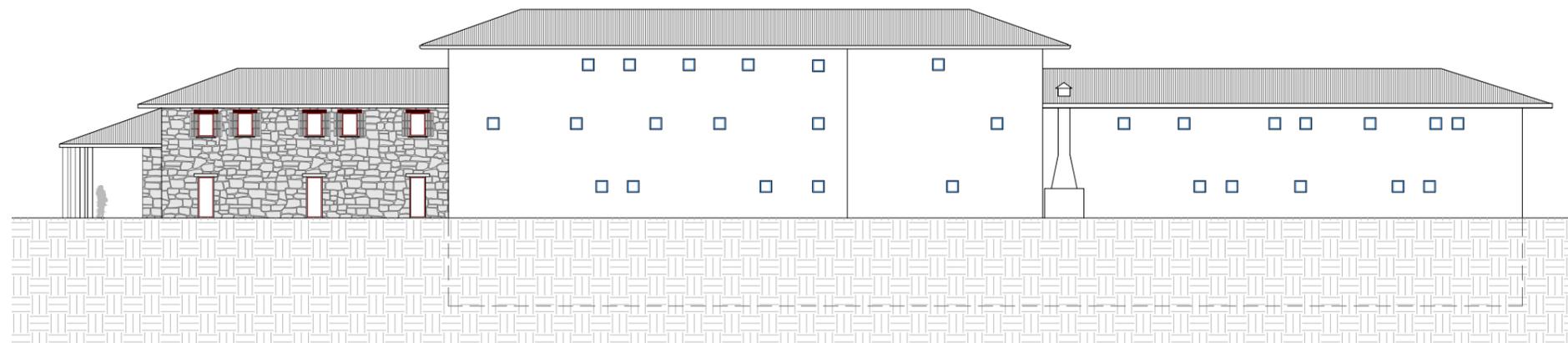
Prospetto D



Prospetto E



Prospetto M



Prospetto B



TABELLE E SUPERFICI  
Surfaces Tables



## SUPERFICI LORDE TOTALI COSTRUITO

### PIANO INTERRATO

Corpo centrale	580,00
(non sono conteggiati gli scannafossi)	

### PIANO TERRA

Corpo Centrale	712,00
Sottoportico	333,00
Corpo Ovest	400,00
	<b>1.445,00</b>

### PIANO PRIMO

	1.110,00
--	----------

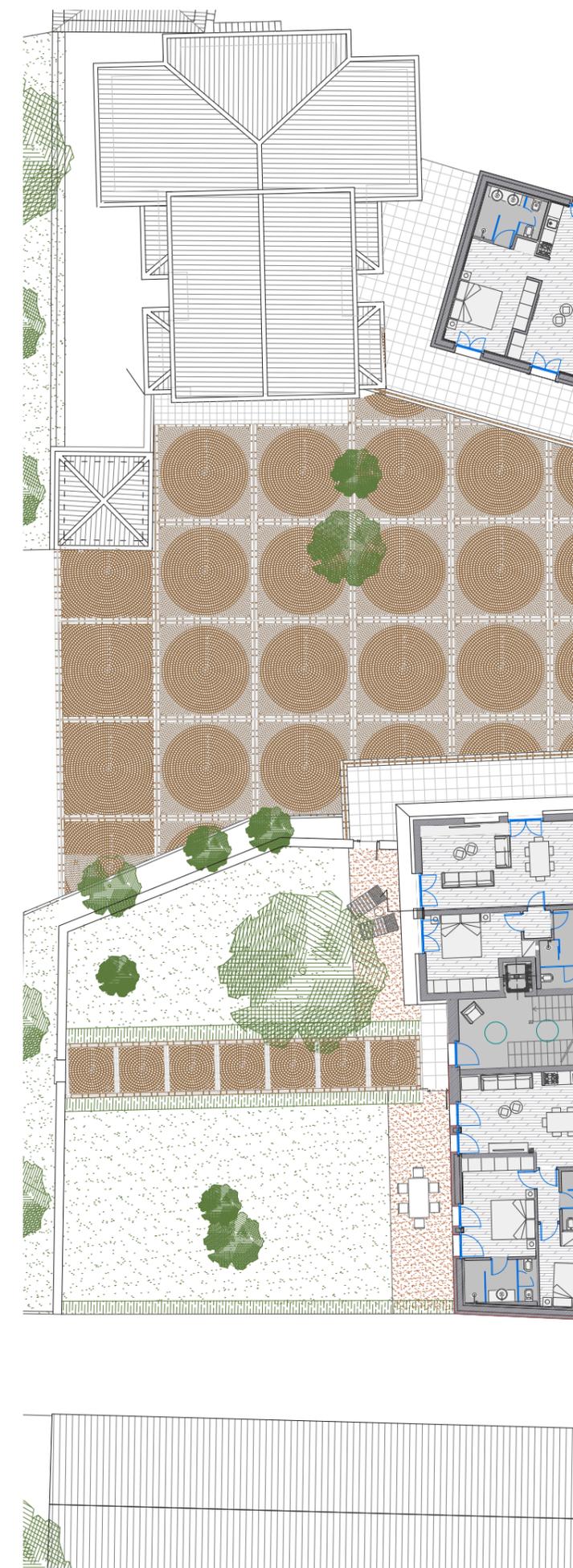
### PIANO SECONDO

	460,00
--	--------

### TOTALE

	<b>3.595,00</b>
--	-----------------

<b>SPAZI COMUNI ESTERNI</b>	
TIPOLOGIA	Sup. netta
<b>PIAZZETTA</b>	
(di cui parte da cedere al comune - vedi all. TAV. P09 convenzione)	<b>612,00</b>
<b>STRADA E PARCHEGGIO</b>	
Strada e parcheggio	<b>1.721,40</b>
<b>GIARDINI / SPAZI PRIVATI ESTERNI</b>	
App. 4	37,50
App. 5	117,00
App. 6	79,00
App. 7	84,00
App. 8	65,00
App. 9	60,00
App.10	47,50
App. 11	47,50
App. 12	40,30
App. 13	104,50
App. 14	151,50
	<b>833,80</b>
<b>PERCORSI PEDONALI</b>	
Marciapiedi	<b>428,00</b>
<b>SISTEMAZIONI A VERDE</b>	
Parto e zona orti	<b>1.815,00</b>
<b>PISCINA E SOLARIUM</b>	
Piscina	113,00
Solarium	230,00
	<b>343,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>5.753,20</b>





## SPAZI INTERNI

### PALESTRA E YOGA - SPA

Palestra	110,00
Spogliatoi	26,00
Sala massaggi e servizi	20,50
Sauna e Bagnoturco	25,00
Ambulatorio visite mediche e servizio	22,00
Distribuzione	33,30
	<b>236,80</b>

### ENOTECA

Enoteca e sala camino - Piano Terra	192,00
Servizi igienici e Servizi Enoteca - Piano Interrato	45,60
	<b>237,60</b>

### LOCALI TECNICI

Locale tecnico Piscina	32,00
Locale tecnico e locale caldaia	30,60
	<b>62,60</b>

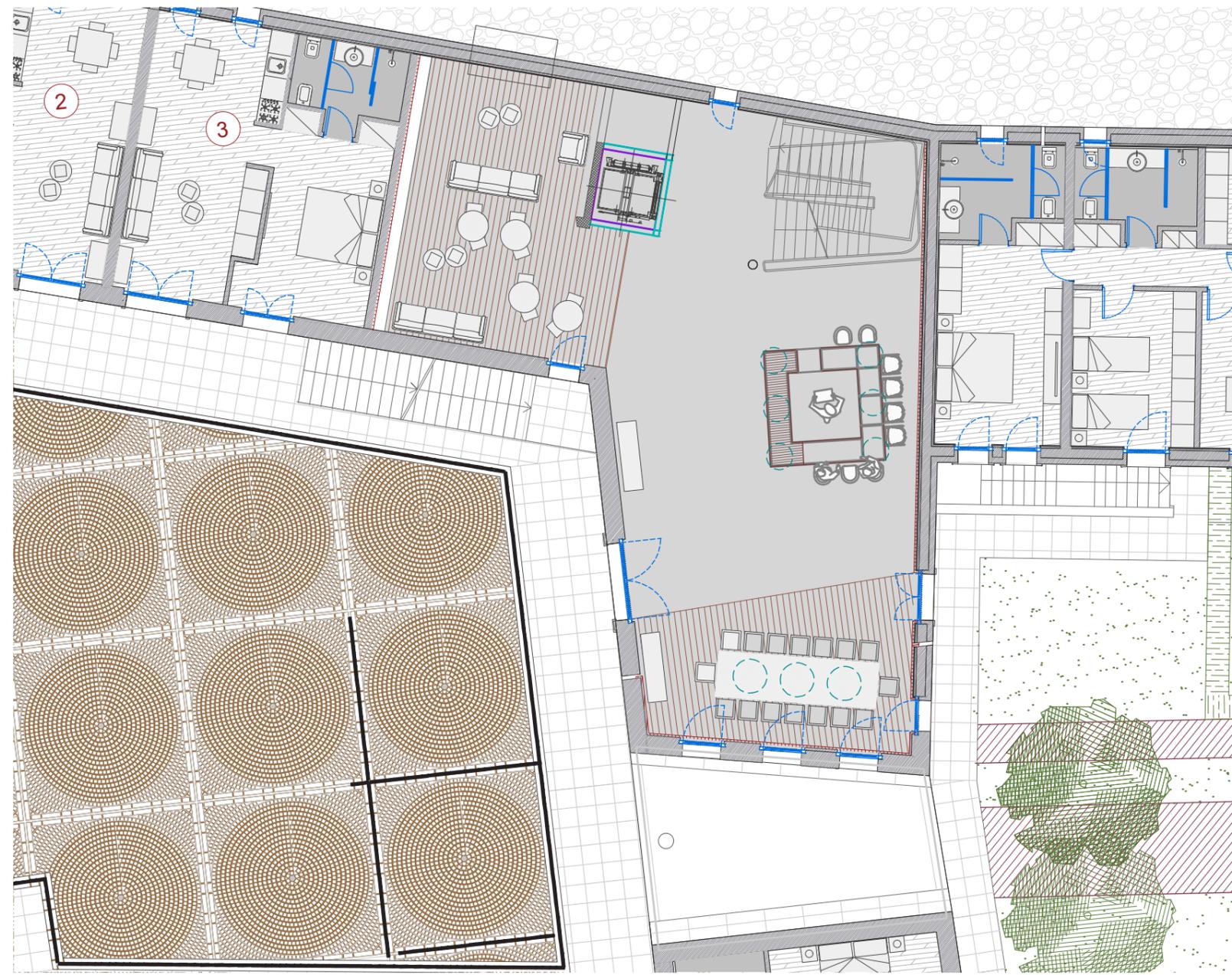
### DEPOSITI

Depositi	<b>146,00</b>
----------	---------------

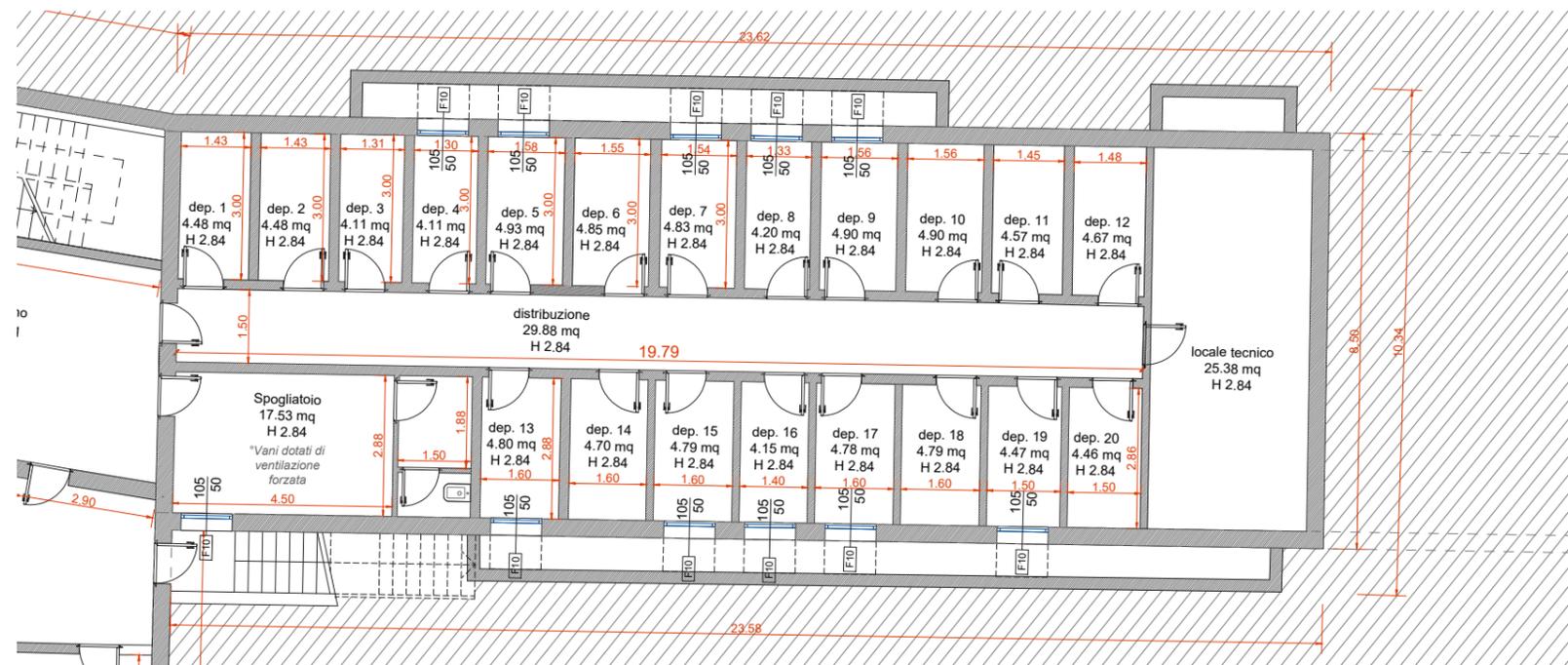
### DISTRIBUZIONE SPAZI COMUNI

Distribuzione (da palestra a esterno)	38,00
Distribuzione corpo principale P1	166,71
Distribuzione corpo principale P2	145,80
Distribuzione (scala blocco 6 - vicino torre) PT	27,00
Distribuzione (scala blocco 6 - vicino torre) P1	16,00
	<b>393,51</b>

<b>TOTALE</b>	<b>1.076,51</b>
---------------	-----------------



Enoteca  
Piano Terra



Deposti  
Piano Interrato



APPARTAMENTI  
APARTMENTS

02



APPARTAMENTO N. 1  
BILOCALE

Piano Terra  
Superficie commerciale: 60,50 mq





## APPARTAMENTO N. 2 BILOCALE

Piano Terra  
Superficie commerciale: 57,00 mq



APPARTAMENTO N. 3  
BILOCALE

Piano Terra  
Superficie commerciale: 57,00 mq





## APPARTAMENTO N. 4 QUADRILOCALE

Piano Terra  
Superficie commerciale: 120,50 mq  
Superficie esterna 37,50 mq



## APPARTAMENTO N. 5 TRILOCALE

Piano Terra  
Superficie commerciale: 90,50 mq  
Superficie esterna 117,00 mq





Piano Terra



Piano Primo



## APPARTAMENTO N. 6 TRILOCALE - DUPLEX

Piano Terra - Piano Primo  
 Superficie commerciale: 100,00 mq  
 Superficie esterna 79,00 mq



**APPARTAMENTO N. 7  
TRILOCALE - DUPLEX**

Piano Terra - Piano Primo  
 Superficie commerciale: 104,00 mq  
 Superficie esterna 84,00 mq



Piano Terra



Piano Primo



## APPARTAMENTO N. 8 TRILOCALE

Piano Terra

Superficie commerciale: 90 mq

Superficie esterna 65,00 mq



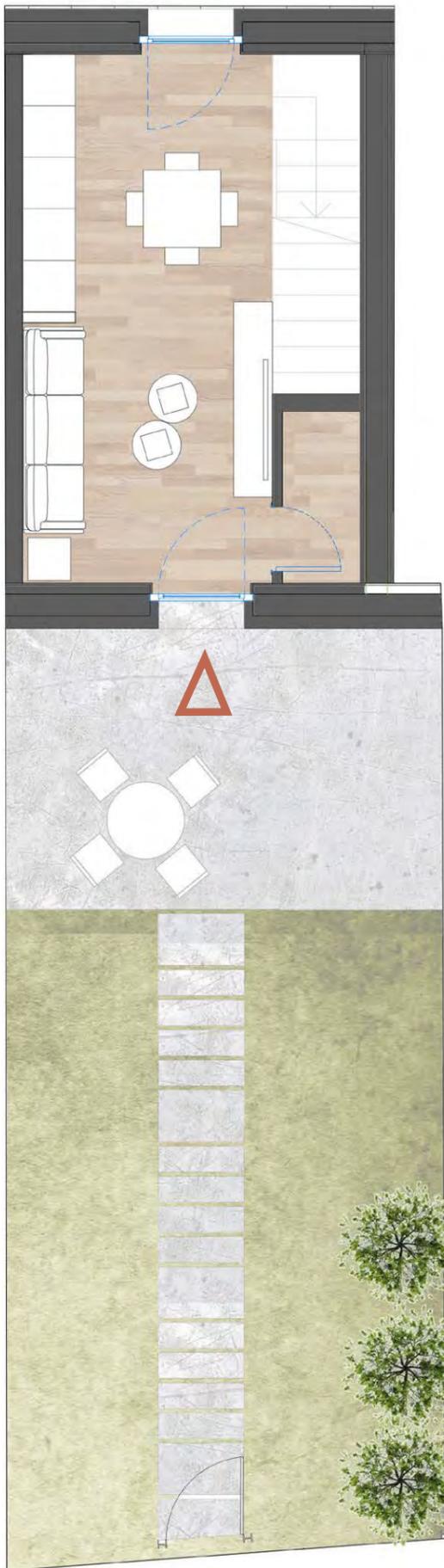
## APPARTAMENTO N. 9 BILOCALE - DUPLEX

Piano Terra - Piano Primo  
Superficie commerciale: 72,00 mq  
Superficie esterna: 60,00 mq

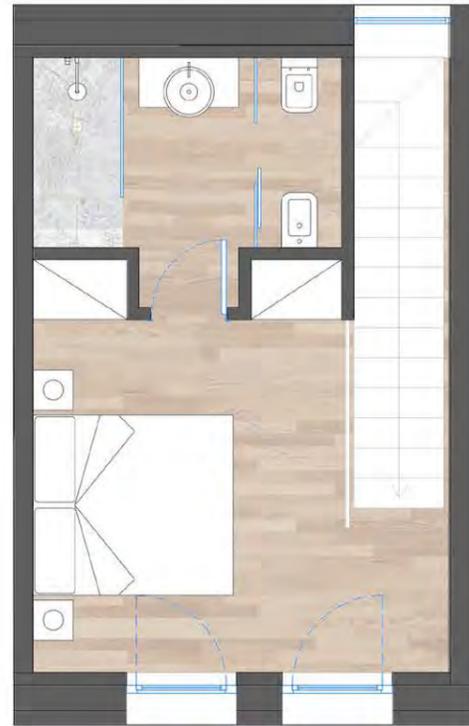


Piano Terra

Piano Primo



Piano Terra



Piano Primo



## APPARTAMENTO N. 10 BILOCALE - DUPLEX

Piano Terra - Piano Primo  
Superficie commerciale: 61,00 mq  
Superficie esterna: 47,50 mq



APPARTAMENTO N. 11  
BILOCALE - DUPLEX

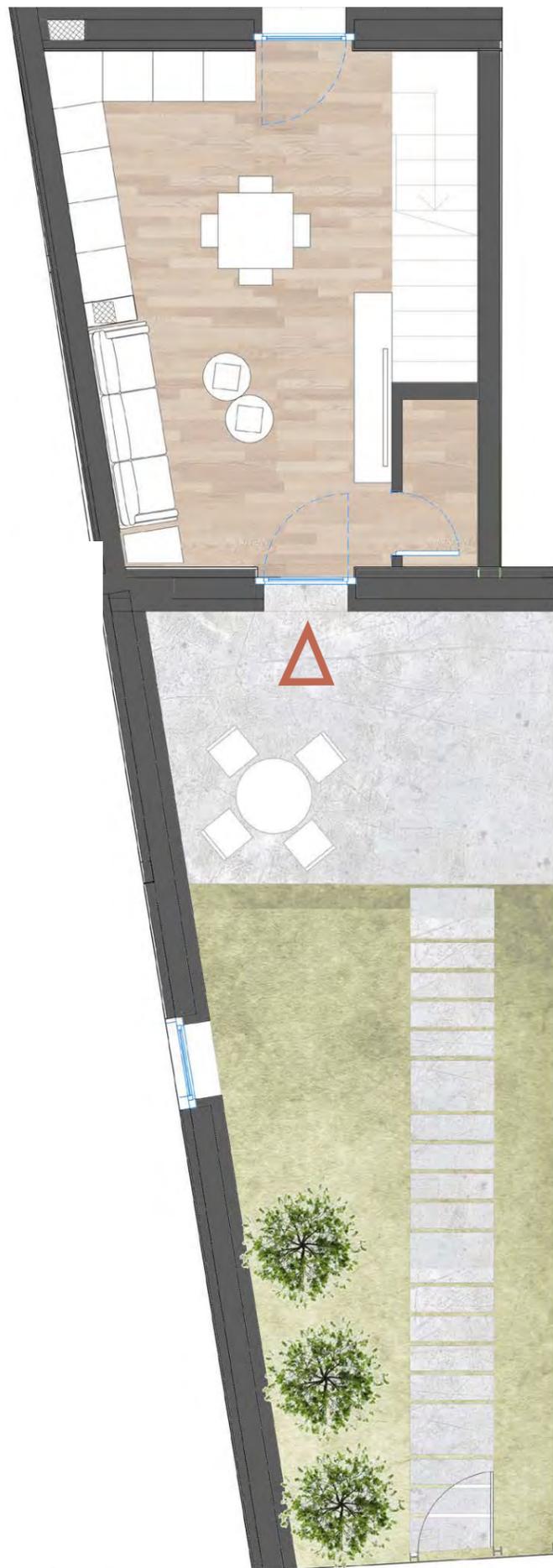
Piano Terra - Piano Primo  
Superficie commerciale: 65,00 mq  
Superficie esterna: 47,50 mq



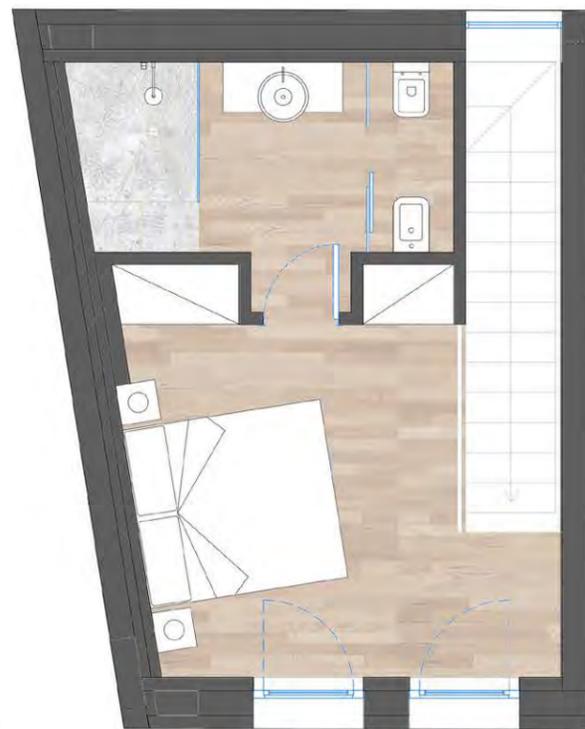
Piano Terra



Piano Primo



Piano Terra



Piano Primo

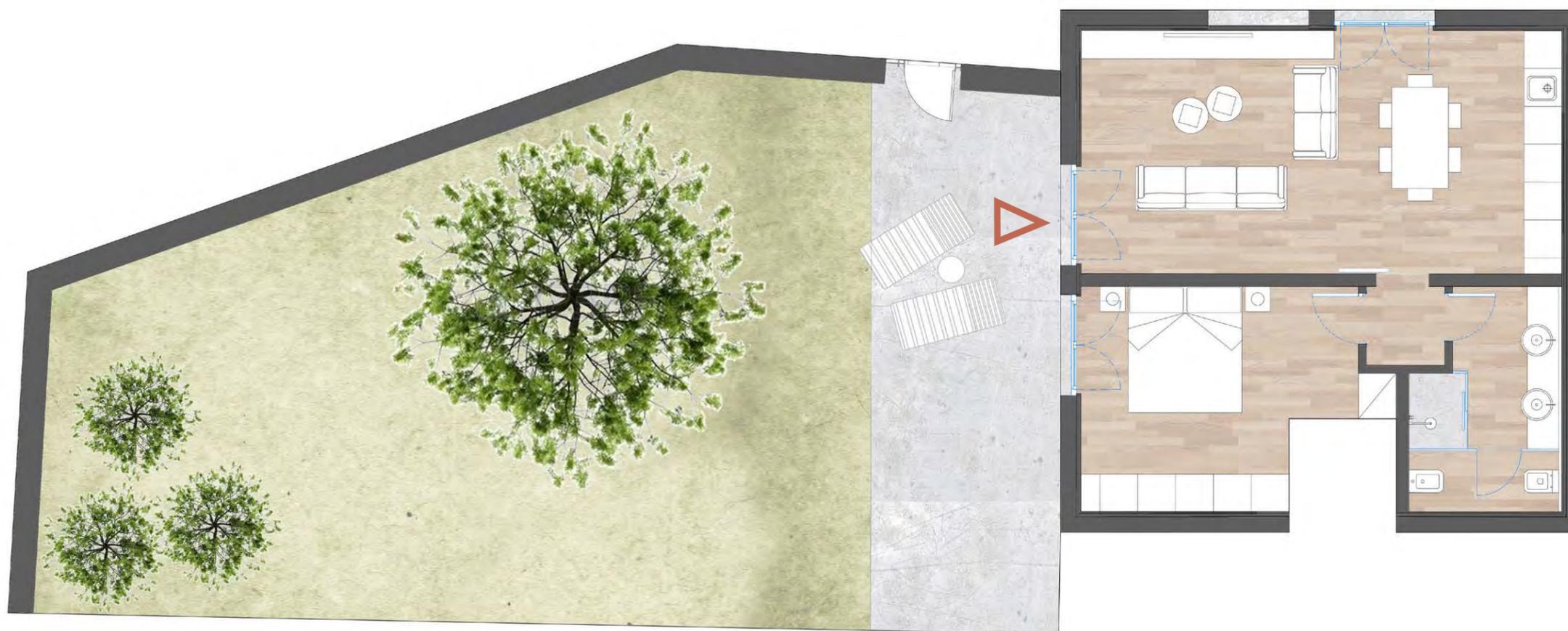


## APPARTAMENTO N. 12 BILOCALE - DUPLEX

Piano Terra - Piano Primo  
Superficie commerciale: 72,00 mq  
Superficie esterna: 40,30 mq

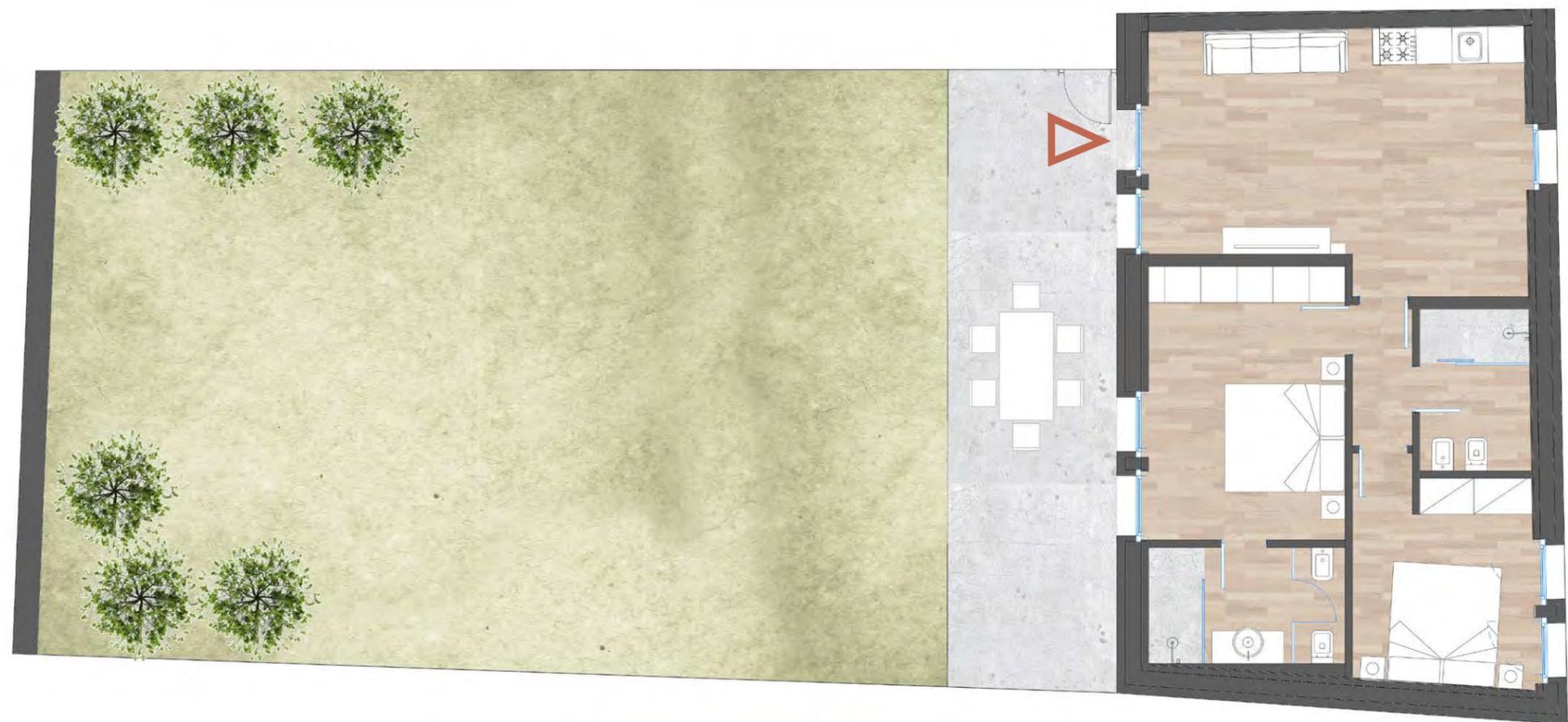
APPARTAMENTO N. 13  
BILOCALE

Piano Terra  
Superficie commerciale: 65,00 mq  
Superficie esterna: 104,50 mq



# APPARTAMENTO N. 14 TRILOCALE

Piano Terra  
Superficie commerciale: 86,00 mq  
Superficie esterna: 151,50 mq



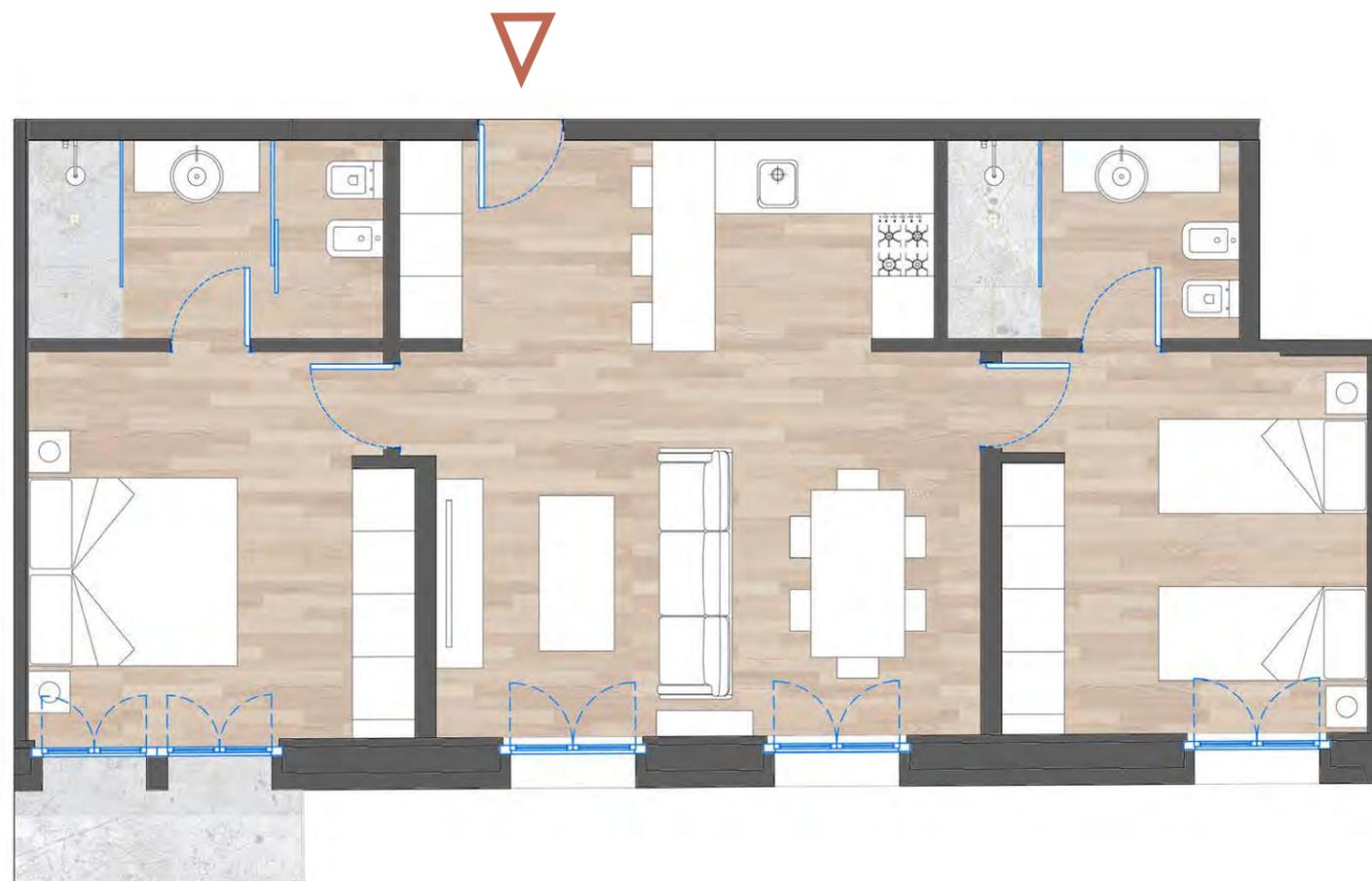
APPARTAMENTO N. 15  
QUADRILOCALE

Piano Primo  
Superficie commerciale: 121,00 mq  
Superficie Terrazza: 5,3 mq



APPARTAMENTO N. 16  
TRILOCALE

Piano Primo  
Superficie commerciale: 81,00 mq  
Superficie Terrazza: 2,50 mq

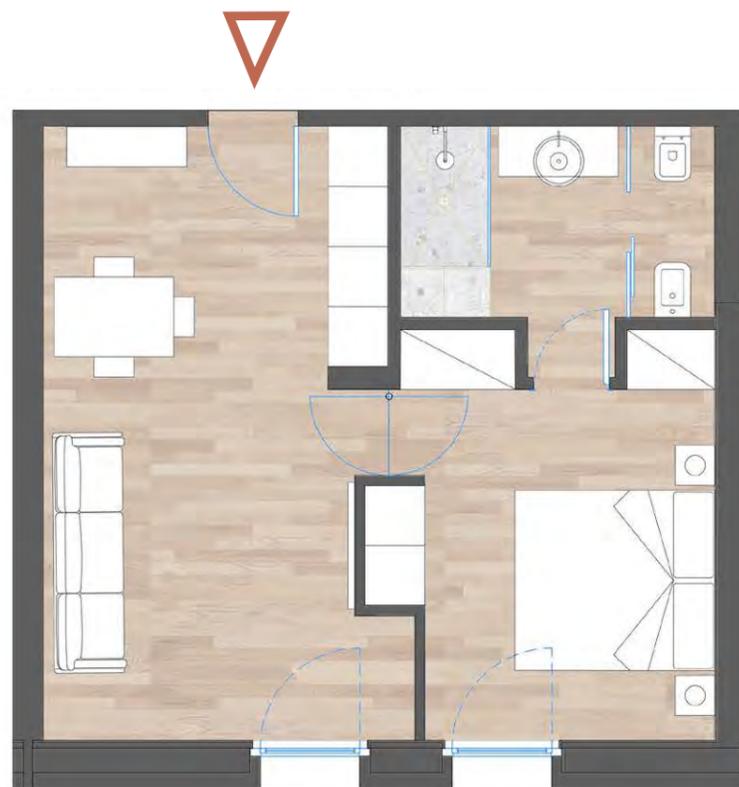




APPARTAMENTO N. 17  
BILOCALE

Piano Piano Primo  
Superficie commerciale: 63,00 mq





APPARTAMENTO N. 18  
BILOCALE

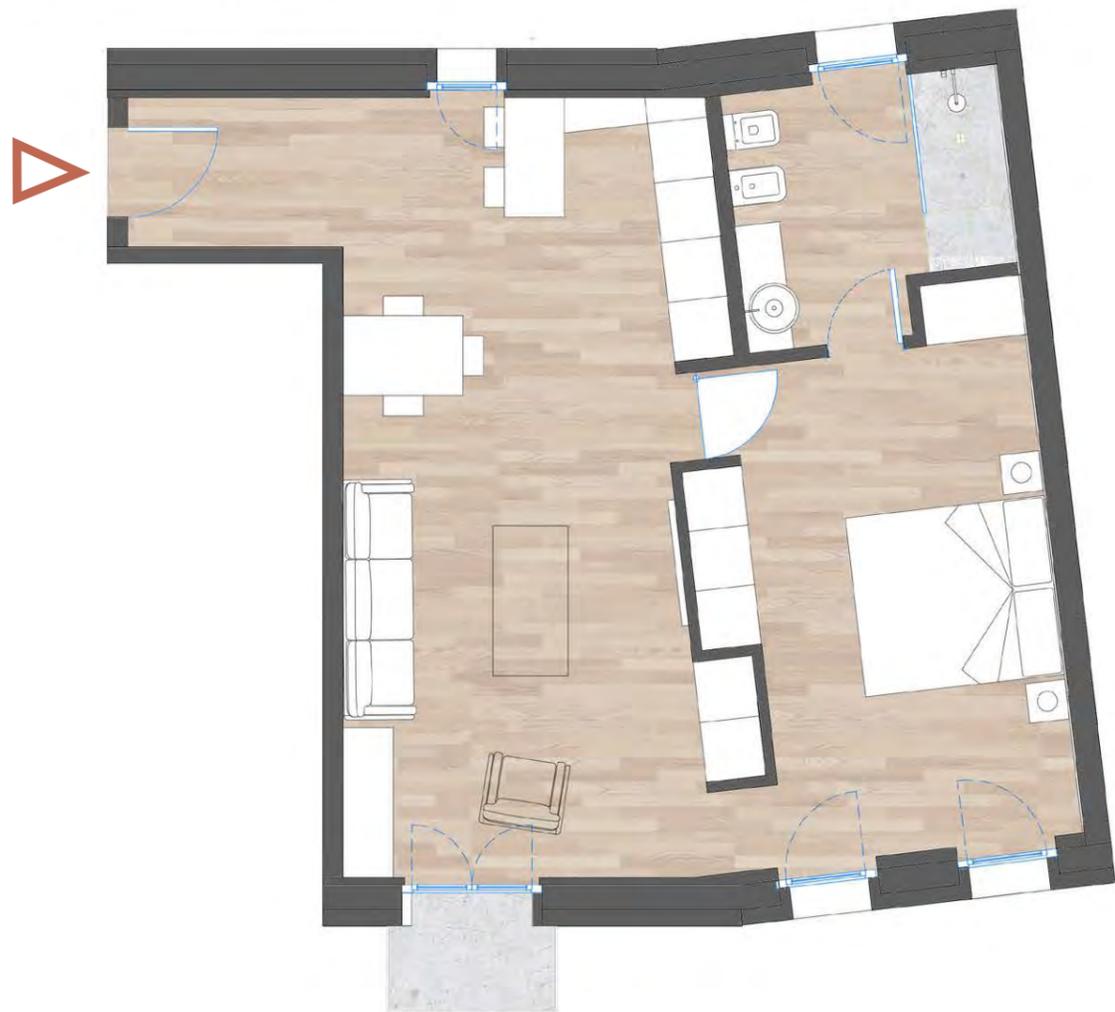
Piano Piano Primo  
Superficie commerciale: 48,00 mq



## APPARTAMENTO N. 19 BILOCALE

Piano Piano Primo  
Superficie commerciale: 46,50 mq  
Superficie terrazza: 1,50 mq





## APPARTAMENTO N. 20 BILOCALE

Piano Piano Primo  
Superficie commerciale: 68,00 mq  
Superficie terrazza: 1,50 mq



APPARTAMENTO N. 21  
BILOCALE

Piano Piano Primo  
Superficie commerciale: 45,00 mq  
Superficie terrazza: 0,70 mq



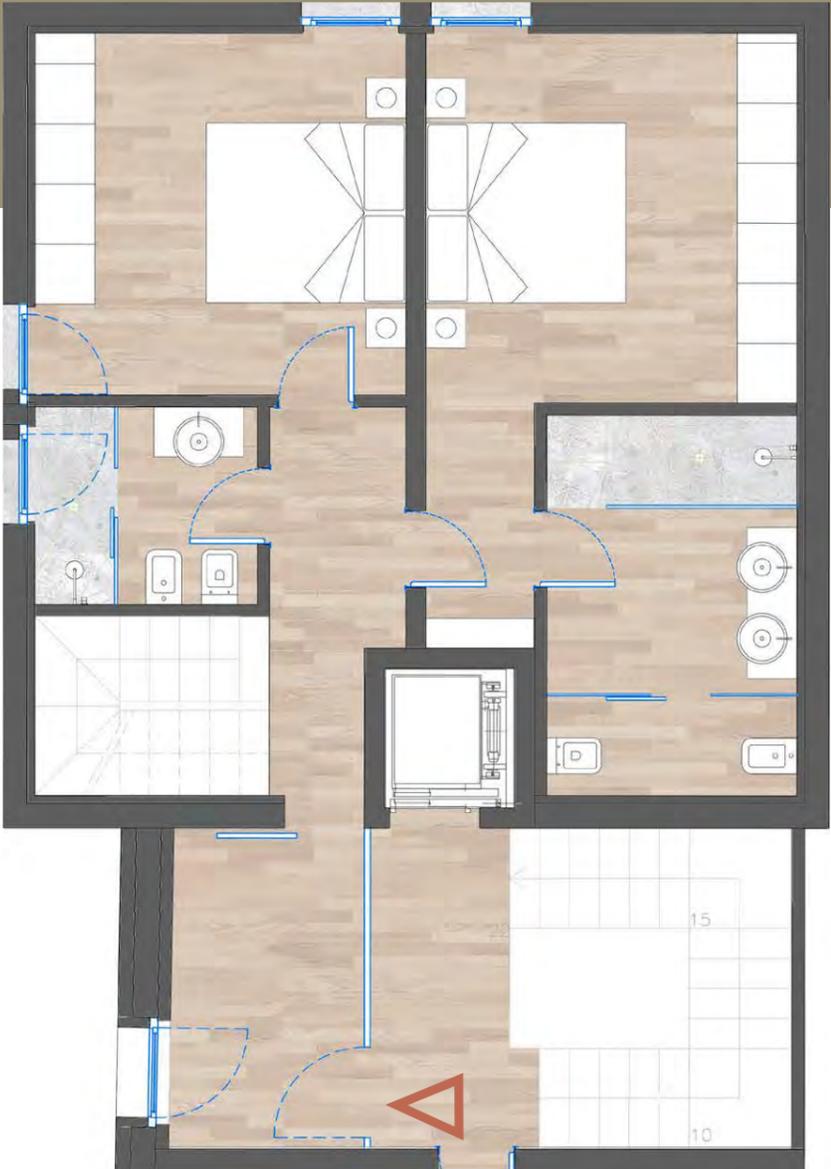


## APPARTAMENTO N. 22 TRILOCALE

Piano Piano Primo  
Superficie commerciale: 88,00 mq  
Superficie terrazza: 2,20 mq

APPARTAMENTO N. 23  
TRILOCALE - DUPLEX

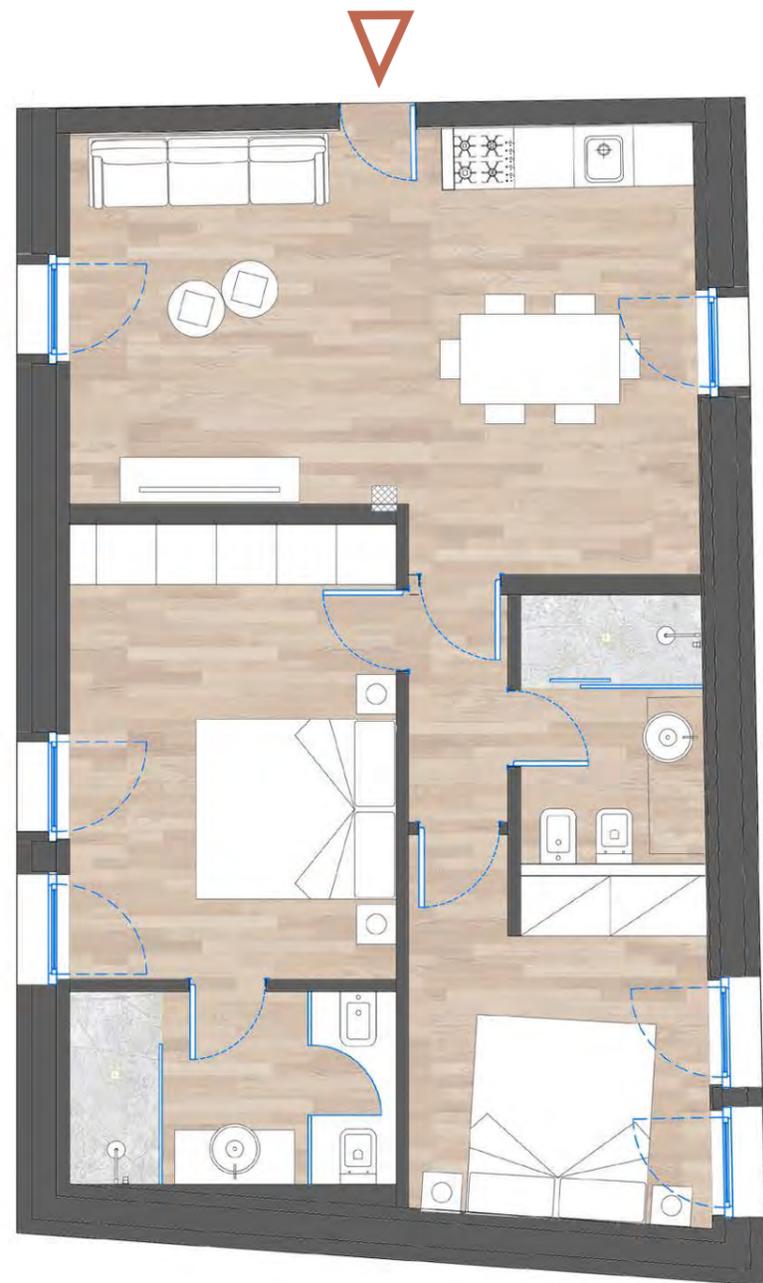
Piano Primo - Piano Secondo  
Superficie Ingresso: 8,00 mq  
Superficie commerciale: 130,00 mq



Piano Primo



Piano secondo



APPARTAMENTO N. 24  
TRILOCALE

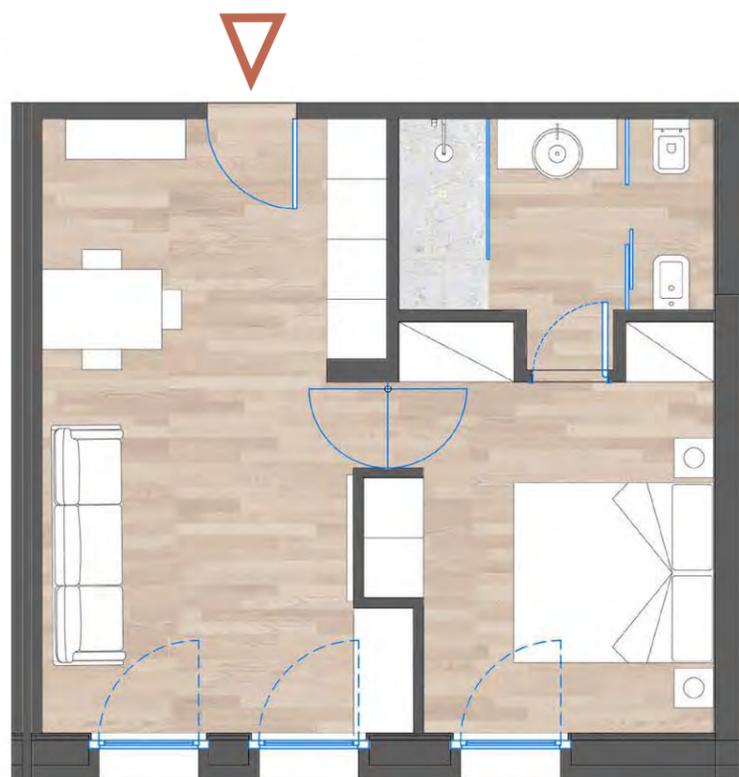
Piano Piano Primo  
Superficie commerciale: 85,50 mq



APPARTAMENTO N. 25  
BILOCALE

Piano Piano Secondo  
Superficie commerciale: 63,00 mq





## APPARTAMENTO N. 26 BILOCALE

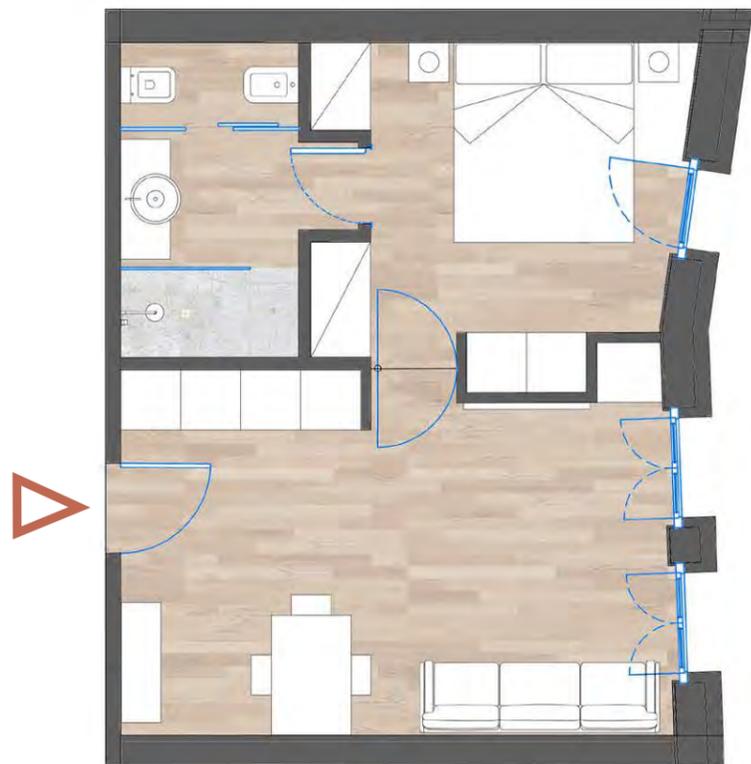
Piano secondo  
Superficie commerciale: 48,00 mq



## APPARTAMENTO N. 27 TRILOCALE

Piano Piano Secondo  
Superficie commerciale: 96,00 mq  
Superficie terrazza: 1,50 mq





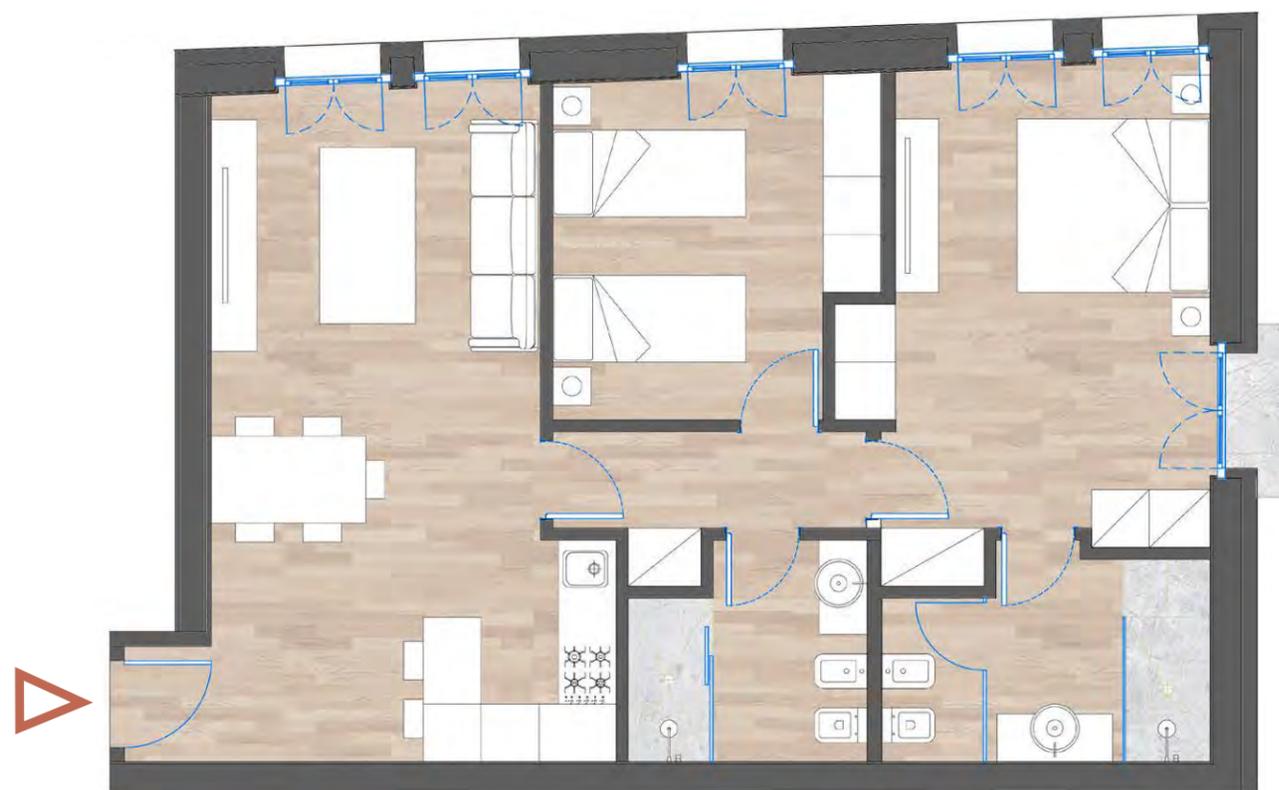
## APPARTAMENTO N. 28 BILOCALE

Piano secondo  
Superficie commerciale: 45,00 mq



APPARTAMENTO N. 29  
TRILOCALE

Piano Piano Secondo  
Superficie commerciale: 90,00 mq  
Superficie terrazza: 1,00 mq



## Finiture interne ed esterne

### Pavimentazione piazzetta e marciapiedi

Pavimentazione in cubetti di porfido rispondenti alle caratteristiche del Marchio Porfido Trentino Controllato, marcatura CE, con faccia a vista a piano naturale di cava, facce laterali a spacco posti in opera ad archi contrastanti posati su fonda adeguatamente predisposto. Fasce in pietra bocciardata per definire il disegno della piazza. I materiali scelti saranno di elevata qualità e comunque a scelta dei progettisti e della Direzione Lavori. I marciapiedi saranno sempre in porfido o in pietra, con posa a correre a file alternate di fasce di dimensione variabile.

### Impianto illuminazione esterna

La piazzetta e il parcheggio saranno illuminati da lampioni in stile antico. Gli spazi esterni privati saranno illuminati da elementi a terra della tipologia a paletto in numero variabile a seconda della dimensione del giardino.

### Struttura portante edifici

La struttura degli edifici sarà in c.a. con solai in travi di legno massiccio o lamellare e tavolato a vista. Gli edifici saranno antisismici e realizzati con materiali certificati di alta qualità. Le strutture in legno saranno realizzate con prodotti marcati CE da produttore abilitato, selezione "a vista". Le travi saranno piallate e levigate sui quattro lati e leggero smusso sui quattro spigoli. Colore in tinta naturale o con finitura scelta dai progettisti e dalla Direzione Lavori.

### Finiture murarie esterne

Le pareti esterne saranno intonacate e finite con tinteggiatura antica con patina. I fori finestra avranno cornici in pietra bocciardata o altra finitura comunque scelta dalla Direzione Lavori e dai progettisti. Parte degli edifici che compongono il borgo avranno rivestimento in ciottoli disposti a corsi orizzontali.

### Infissi esterni

Infissi in legno verniciato, certificati, di elevata qualità, scelti dai progettisti e dalla Direzione Lavori. Saranno realizzati con un profilo in grado di garantire un'affidabile tenuta all'aria, al vento e alla pioggia. Struttura con taglio termico e acustico, doppio o triplo vetro per una ridotta dispersione termica. Laccatura bianca o altro colore a scelta della DL e finitura liscia. Impregnazione ad immersione con funzione protettiva, antimuffa e antiparassitaria, finitura resistente ai raggi UV. Al piano terra le finestre e le porte-finestre saranno dotate di vetri antisfondamento e avranno una classe antieffrazione pari a 3 o 4. Parte degli infissi, a scelta dei progettisti e della Direzione Lavori, avranno oscuramenti con scuretti in legno esterni o con tende interne, mentre al piano terra una parte delle finestre potranno essere dotate di inferriate in ferro.

### Scale comuni

La scala comune che si trova nell'enoteca avrà struttura in acciaio verniciato con tinta scelta dalla Direzione Lavori e dai progettisti, rivestimento in legno o in pietra naturale e parapetto in vetro o altro materiale a scelta della D.L. Le scale poste negli altri edifici avranno struttura in cemento armato e rivestimento in gres porcellanato o in pietra.

### Infissi interni

Porte interne a filo muro con perfetta complanarità fra parete e porta sul lato principale. Anta spessore 40 o 56 mm, cerniere a scomparsa registrabili. Controcassa realizzata con nucleo a scomparsa nel muro o nel cartongesso in alluminio ad elevata rigidità torsionale o in legno. Apertura a 90° o 180°. Cerniere a scomparsa, serratura magneti-

ca ed incontro regolabile. Tirante interno per la registrazione dell'anta. Laccatura a tre mani, colore personalizzabile.

I portoncini d'ingresso agli appartamenti e i portoncini di caposcala avranno una classe antieffrazione pari a 3 o 4, almeno tre punti di chiusura e un'elevata capacità di abbattimento sonoro.

Tutti le porte interne e i portoncini d'ingresso saranno di elevata qualità e comunque a scelta della Direzione lavori e dei progettisti.

### Pavimenti

Pavimenti di elevata qualità in listoni prefinito in essenze di pregio quali rovere, faggio, acero o noce, di grandi dimensioni a tre strati a scelta della Direzione Lavori e dei progettisti. Il parquet avrà lo strato a vista in legno nobile, secondo strato di supporto in compensato di betulla o altra essenza e terzo strato in legno massiccio di abete disposto in direzione ortogonale al primo strato. Larghezze variabile 140/240mm, lunghezze 600/3800 mm. Pavimenti disposti a correre con posa a colla su sottofondo opportunamente preparato.

Tutti gli appartamenti e gli spazi comuni ai vari piani saranno pavimentati in legno mentre l'enoteca al piano terra avrà un pavimento in tavelle in laterizio tagliate e levigate.

### Finitura pareti interne

Le pareti e le contropareti interne saranno realizzate in cartongesso o altro materiale a scelta della DL. I divisori fra le unità saranno costituiti da una doppia parete in cartongesso con isolante in lana minerale in grado di raggiungere un'elevato abbattimento sonoro pari a ca. 50 dB.

La finitura delle pareti interne sarà realizzata con una miscela di grassello di calce, calce aerea e polvere di marmo, finitura liscia e leggermente lucida. Resistente all'umidità, alla muffa e traspirabile. Colorazione personalizzabile.

Nel punto di contatto fra parete e pavimento è prevista, in alternativa al battiscopa a filo muro, una fascia di pittura lavabile o smalto dello stesso colore della tinteggiatura della parete, per una altezza di ca. 10 cm.

### Finitura bagni

Le pareti dei bagni saranno finite con una tinteggiatura in pittura lavabile o smalto. La zona del bagno turco sarà finita in resina o in microcemento e comunque con materiali di elevata qualità, resistenti all'usura e agli agenti chimici, a scelta della DL e dei progettisti; colore personalizzabile. Pavimentazione in legno prefinito della stessa essenza utilizzata per le altre stanze dell'appartamento.

Divisori interni al bagno in vetro temperato, spessore 6-8mm, a tutta altezza.

### Sanitari e rubinetterie

I sanitari di elevata qualità, saranno del tipo ad appoggio o sospesi con fissaggio nascosto. Tutti gli elementi presenteranno uno sciacquo ottimale, igienico, a risparmio d'acqua e struttura dal peso ridotto. I sedili dei vasi, perfettamente coordinati al design dei sanitari, potranno essere dotati di meccanismo a chiusura rallentata che permette al coperchio la chiusura automatica senza rumore. Miscelatori della Grohe o similari.

Spa-bagno turco con funzione di doccia, soffione a soffitto di grandi dimensioni.

### Impianto di climatizzazione

L'impianto di climatizzazione sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo sarà realizzato con un sistema aria. L'impianto realizzato con prodotti certificati e di alta qualità potrà essere centralizzato o autonomo per ogni singola unità, costituito da una pompa di calore esterna e ventilconvettori interni. Il sistema permetterà un rapido

## FINITURE

riscaldamento o raffrescamento degli ambienti interni garantendo un elevato livello di comfort.

### Impianto videocitofono

Impianto videocitofono costituito da un'unità esterna per l'accesso ad ogni singolo vano scala e unità interna incassata nella parete con monitor a colori LCD da 3,5" e altoparlante per la chiamata elettronica.

### Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme e le prescrizioni in vigore. L'impianto comprenderà la distribuzione della forza motrice con prese di corrente terminali, la distribuzione dell'illuminazione e servirà tutti i locali e i disimpegni. Saranno previsti interruttori di protezione sia per il circuito luce che per il circuito prese, ciascuno degli interruttori sarà dotato di protezione contro i cortocircuiti, contro i sovraccarichi e contro le dispersioni verso terra (salvavita) e saranno dotati del riarmo automatico (riattivazione della corrente).

Livello prestazionale minimo dell'impianto elettrico a servizio degli appartamenti sarà il 2 (classificazione secondo CEI 64-8 V3).

Gli apparecchi di comando e le prese saranno a incasso BTicino linea Living Now o similare.

### Impianto TV/SAT

È prevista l'installazione di antenna TV e parabola per la ricezione di canali digitali ter-

restri e canali satellitari. Per ogni unità immobiliare è prevista una presa TV-SAT nel soggiorno e una presa TV-SAT per ogni camera da letto.

### Impianto telefonico/internet

Per l'intera unità immobiliare è prevista l'installazione di apparato wireless (ruter) con antenna integrata per la navigazione internet.

### Impianto d'allarme

Verrà realizzato impianto antintrusione, gestibile in maniera indipendente da ogni singolo appartamento e interfacciabile con l'impianto domotico. Verrà inoltre installato un sistema di videosorveglianza.

### Impianto domotico

L'impianto domotico permetterà di gestire sia dall'interno dell'appartamento che da remoto le luci, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, e l'impianto antintrusione. Eventuali personalizzazioni potranno permettere di gestire anche altri impianti presenti nell'appartamento.

### Piscina

Piscina a sfioro, rivestita in gres sottoposto a trattamento impermeabilizzante e/o in mosaico. Pavimentazione esterna in pietra antiscivolo. I materiali scelti saranno di elevata qualità e comunque a scelta dei progettisti e della Direzione Lavori.

