



DISCIPLINARE DELLE OPERE
SILVER



Introduzione

Scavi e fondazioni

Scavi di sbancamento
Fondazioni continue
Vespai aerato

Strutture portanti e non

Struttura e cappotto
Tramezzi in laterizi
Solai
Pergolato

Lavorazioni e rivestimenti

Impermeabilizzazioni e coibentazioni
Massetti

Rivestimenti

Intonaci e tinteggiature

Intonaci
Tinteggiature

Impianti

Semidomotica
Sistema di video sorveglianza e allarme
Video citofono

Sanitari

Porte interne

Infissi esterni

Sistemazioni esterne

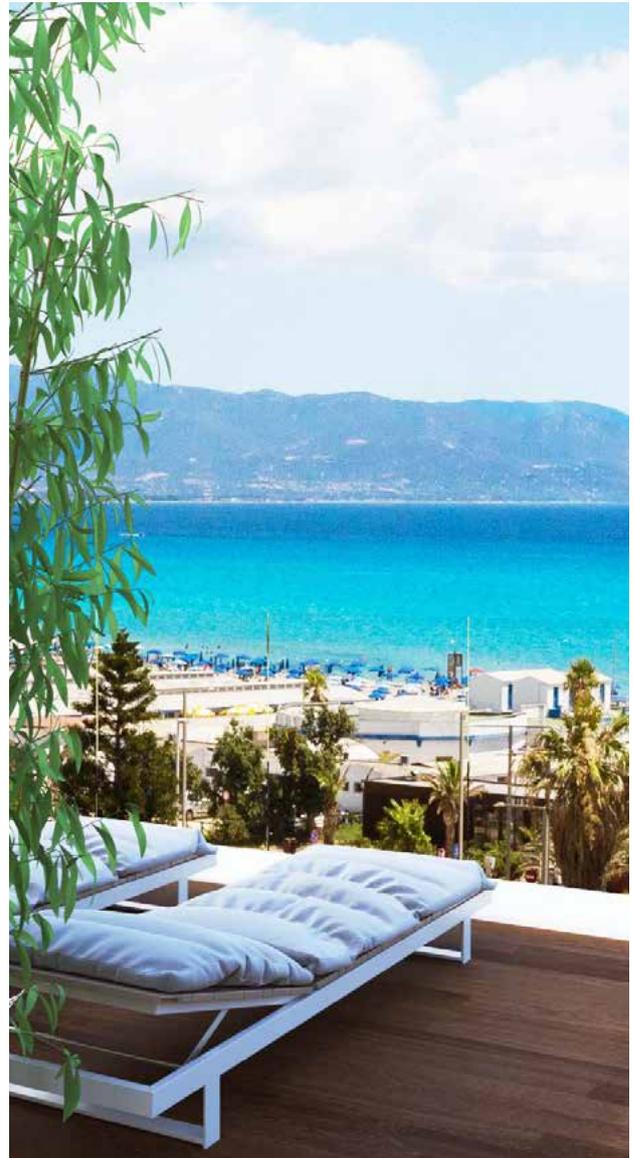
Giardino
Parcheggi e illuminazione
Piscina
Cucina

Arredi - Extra capitolato

Arras Group è una **realtà flessibile e attenta alle innovazioni** che porta avanti solo progetti di grande bellezza e unicità. Protagonista dello sviluppo immobiliare, il Gruppo è specializzato nella costruzione di **seconde case vista mare** a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Tutte le attività di Arras Group sono dettate da una serie di valori guida che governano l'azienda e che riguardano la **soddisfazione del cliente**, come massima priorità ed obiettivo costante, la continua integrazione di **soluzioni tecnologicamente innovative** ed il rispetto dei principi del **sistema di qualità**. Tutto questo è reso possibile grazie alla competenza e collaborazione di un **team di professionisti a disposizione del cliente** per soddisfare ogni sua esigenza.

Il nostro team è inoltre a disposizione per **progettare insieme gli spazi interni, valutare la scelta di finiture extra e gli arredi migliori per lo spazio**.



Il **Disciplinare delle Opere** di Arras Group costituisce uno strumento fondamentale per illustrare nel dettaglio la **qualità del prodotto finale**.

Un documento che illustra il modus operandi e gli **standard costruttivi** di Arras Group, con lo scopo di fornire al cliente una serie di informazioni in relazione ai materiali utilizzati ed alle tecniche di costruzione adottate per la realizzazione della sua abitazione.

SCAVI DI SBANCAMENTO

Arras Group, grazie all'utilizzo di **mezzi e attrezzature all'avanguardia**, effettua scavi su aree di notevoli dimensioni nei quali andranno realizzate le fondazioni. Lo **scavo generale di sbancamento** è eseguito a macchina, dalla quota terreno alla quota di posa delle fondazioni, compreso allontanamento e trasporto alle pubbliche discariche dei materiali non idonei ai riempimenti.

In corrispondenza delle fondazioni, il piano di posa viene accuratamente preparato e spianato grazie l'utilizzo di mezzi meccanici. Il rinterro viene realizzato con materiali idonei in strati con bagnatura e costipamento ed eseguito con mezzi meccanici.



FONDAZIONI CONTINUE

Arras Group realizza nelle proprie abitazioni fondazioni continue in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (**fondazione diretta**). La profondità, le sezioni, il dosaggio del calcestruzzo e il tipo di ferro sono eseguite secondo le indicazioni del progettista delle opere in C.A.

VESPAIO AERATO

Per garantire un corretto isolamento Arras Group realizza nelle proprie costruzioni un vespaio aerato, al fine di separare la superficie di sedime dalla soletta abitabile inferiore, così che non sia attinga da **esalazioni, efflorescenze o altre contaminazioni**. Questa struttura viene realizzata con casseri a perdere in plastica a forma di cupola (*igloo*), sui quali viene gettata una **soletta in calcestruzzo armato** di spessore variabile in funzione dei carichi, la quale poggia su dei pilastri nei vuoti tra una cupola e l'altra.



MURATURA PORTANTE

Arras Group sceglie per le proprie abitazioni le migliori strutture portanti per garantire il massimo della resistenza e dell'efficienza termica. Vengono utilizzati blocchi **ISOTEX 33/10** che consentono la realizzazione di strutture robuste, altamente isolate termicamente e resistenti anche in caso di incendio.

Al fine di ottenere un'ottima efficienza termica e acustica la struttura portante viene rivestita dal cappotto.



ISOTEX[®]
BLOCCHI E SOLAI IN LEGNO CEMENTO



DIVISORI INTERNI

Per la separazione degli ambienti interni, vengono utilizzati dei tramezzi con blocchi di laterizio forato di ottima manifattura scelti per la loro **leggerezza, resistenza ed efficienza acustica**.

SOLAI

Le abitazioni del Gruppo sono realizzate con **solai in legno cemento ISOTEX** ideali per strutture orizzontali o inclinate.

Grazie a questa soluzione altamente resistente al fuoco si risolvono contemporaneamente problemi legati all'isolamento termico ed acustico.



PERGOLATO

Per arricchire e rendere funzionali gli spazi esterni come giardini e verande, Arras Group prevede l'inserimento di **pergolati in legno**. Un'ulteriore soluzione extra è quella di realizzare un **pergolato fotovoltaico in alluminio** da utilizzare come copertura per il posto auto e allo stesso tempo garantire un risparmio energetico notevole.

IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI

L'impermeabilizzazione e la coibentazione rivestono un ruolo rilevante in ogni abitazione firmata Arras Group. La struttura dell'edificio viene ricoperta con una **membrana a base di bitumi** per impedire il passaggio dell'acqua piovana dalle coperture, di quella proveniente dal sottosuolo e dell'umidità di risalita. Per l'impermeabilizzazione delle terrazze, il Gruppo utilizza delle tecnologie a base di **resine liquide** con matrici diverse: cementizia, acrilica o poliuretana.



MASSETTI

Il massetto è un elemento costruttivo orizzontale che viene utilizzato per **livellare le superfici, ripartire il carico degli elementi sovrastanti e ricevere la pavimentazione finale**. Il massetto generalmente è composto da tre materiali utilizzati in opportune proporzioni: legante (*cemento o anidride o leganti speciali*), inerte (*sabbia e/o ghiaia*) e acqua. I massetti vengono realizzati di spessore variabile in base alla tipologia dell'ambiente.

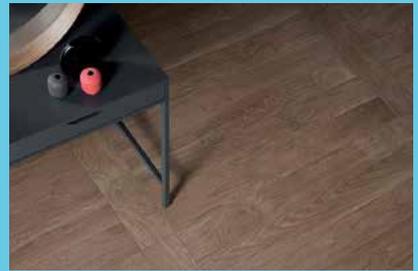


Arras Group si affida ai rivestimenti della **AlfaLux** per personalizzare gli spazi abitativi con armonia e unicità e per far sì che, negli ambienti di casa, i clienti si identifichino e si sentano pienamente soddisfatti.

I pavimenti e i rivestimenti della **AlfaLux**, sono a disposizione dei clienti per essere visionati nel nostro showroom. La scelta delle finiture della propria abitazione può essere guidato dal supporto degli interior designer del Gruppo.

ALFALUX

LEGNO
BADIA



MARMO CANOVA
E PALATINA



PIETRE COTTAGE E
STONEQUARTZ



RESINA E CEMENTO
GARDA E STUCCHI



INTONACI

Arras Group realizza intonaci per interni ed esterni eseguiti con malte adatte a tutti i tipi di supporto e in base alle diverse esigenze. Ad esempio: **intonaci anti-muffa, deumidificanti e termoisolanti**.

La qualità nell'esecuzione dei lavori e la scelta dei materiali più idonei, fanno sì che il risultato finale sia curato e di alta qualità per garantire il massimo comfort termico ed efficienza energetica.

Le facciate esterne avranno le seguenti finiture, a seconda delle disposizioni di progetto: **Intonaco rustico tirato a frattazzo**; **Tinteggiatura colorata nei colori scelti dalla Direzione Lavori**; Ove presenti in disegno: **rivestimento dei muri perimetrali con muratura in pietra e o similari lapidei**.



Per tutte le nostre abitazioni utilizziamo pitture San Marco e Fassa Bortolo.

san marco
SISTEMI VERNICIANTI PER L'EDILIZIA

FASSA BORTOLO
QUALITÀ PER L'EDILIZIA

TINTEGGIATURE

Sempre attenti al fattore estetico, l'esecuzione dei lavori viene curata in tutte le sue fasi, affinché si ottenga il miglior risultato anche in termini di **resa e durata**.

Le tinteggiature esterne vengono effettuate con una colorazione unica nel caso di complessi abitativi in modo da fornire omogeneità ed armonia con quel tocco di eleganza che contraddistingue il Gruppo. Per le pitture interne Arras Group dispone di un'**ampia gamma di colori** per venire incontro alle esigenze più disparate.



Gli impianti realizzati nelle abitazioni vengono progettati nel dettaglio dai **tecnici di Arras Group** e realizzati da un team di specialisti sempre aggiornati e in grado di far fronte a ogni richiesta con grande competenza e professionalità.

Nelle abitazioni viene realizzato l'**impianto elettrico semidomotico**, l'**impianto idrico sanitario** con tubazioni insonorizzate e in multistrato e la **predisposizione per l'impianto del gas**. Le unità immobiliari avranno un **impianto di riscaldamento e raffrescamento** autonomo. Lo stesso sarà del tipo aria/aria e verrà installato in ogni camera, con chiller esterno in grado di supportare almeno tre macchine interne. Le unità interne saranno di tipo **split a vista** o a richiesta del tipo canalizzato incassate a soffitto con bocchette di mandata e ripresa di design (*extra capitolato*).

Nei bagni non sarà installato il sistema aria/aria, ma verrà installato un **termo arredo elettrico** per un maggiore comfort abitativo durante il periodo invernale. Per l'acqua calda sanitaria verrà utilizzato un **boiler a pompa di calore**, il quale è costituito da un sistema di afflusso e da un sistema di scarico dell'aria. Una pompa di calore aspira l'aria dall'ambiente e la converte in calore che riscalda l'acqua. Inoltre, è previsto un accumulatore di acqua calda nel quale viene accumulata l'acqua sanitaria preparata. Il sistema potrà essere integrato al sistema di riscaldamento e raffrescamento.

Per le nostre case utilizziamo impianti di areazione e climatizzazione della **Daikin**, azienda leader del settore.

A scelta del cliente è possibile installare l'**impianto di riscaldamento a pavimento**.





SEMIDOMOTICA

I passi da gigante compiuti nel campo delle scoperte tecniche e scientifiche hanno reso molti fattori della nostra vita più automatizzati, più interconnessi e più smart. Arras Group propone ai propri clienti un impianto semidomotico, ovvero un sistema strutturale e funzionale che consente l'impiego di tecnologie e dispositivi tramite i quali l'utente attiva e gestisce, anche a distanza, l'automazione degli impianti di casa. Le sue principali applicazioni sono le seguenti: **termoregolazione, aria condizionata con impianto centralizzato, predisposizione del sistema d'allarme e di videosorveglianza.** Tutte queste funzioni possono essere attivate da dispositivi, come telecomandi, comandi vocali, pulsanti e app per lo smartphone che azionano la funzione desiderata.

PREDISPOSIZIONE SISTEMA DI VIDEO SORVEGLIANZA E ALLARME

Le case Arras Group sono predisposte per l'attivazione di impianti di video sorveglianza e allarme. Il tutto viene implementato su richiesta con un costo aggiuntivo. Per questa tipologia di impianti vengono impiegate **videocamere intelligenti che si collegano agli smartphone o tablet** per poter controllare la propria abitazione in qualsiasi momento e in qualsiasi luogo. Se i sensori collegati con la fotocamera dovessero rilevare delle anomalie, l'app con una notifica avvisa immediatamente l'utente.



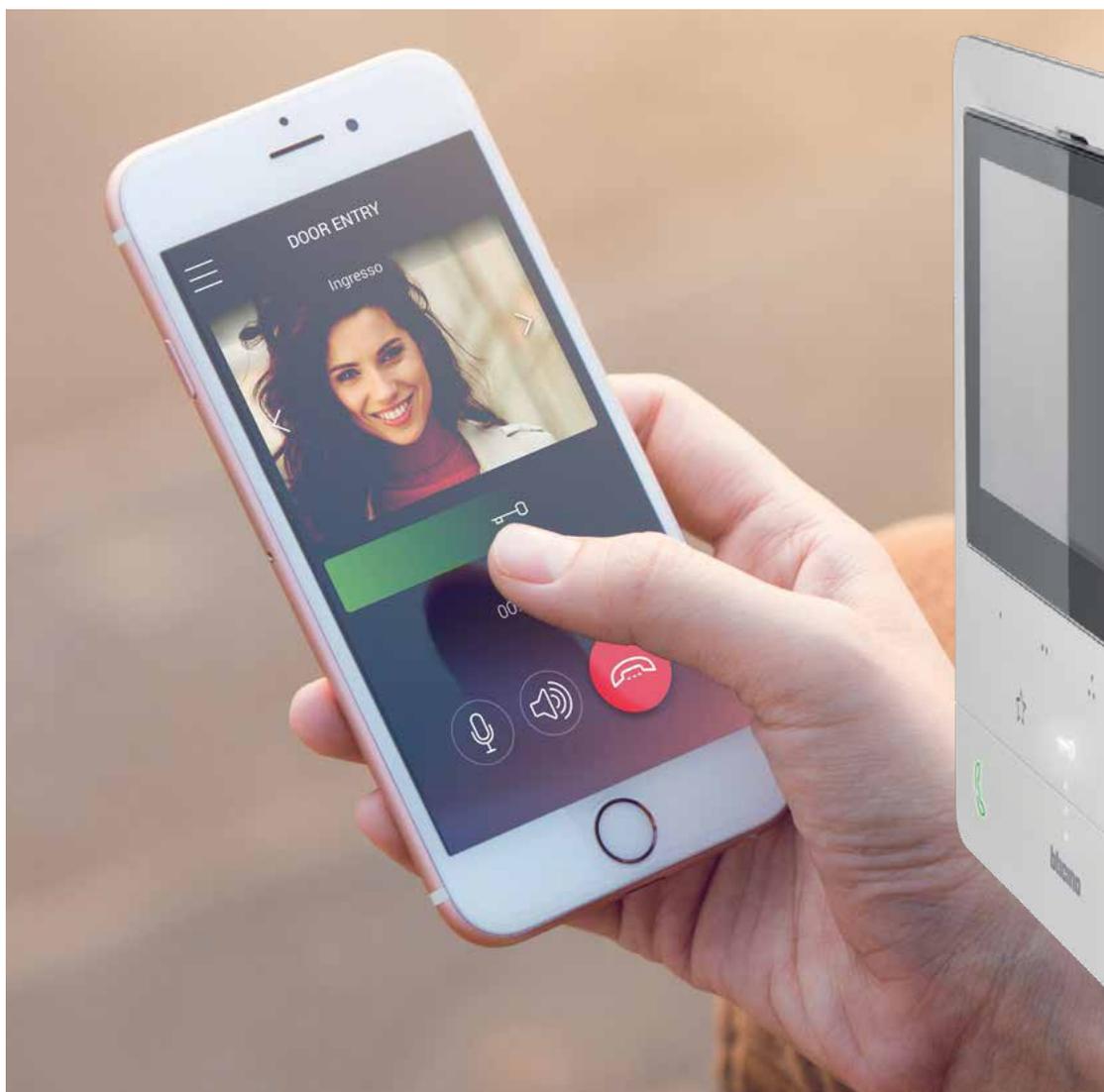
HIKVISION[®]

VIDEO CITOFONO BITICNO

Ogni unità interna viene dotata di un videocitofono con un **display LCD a colori** su cui è visibile l'immagine ripresa dalla telecamera. L'unità esterna, oltre alla pulsantiera e alla sezione audio, comprende il **microfono, l'altoparlante e una telecamera in bianco e nero o a colori**, vicino alla quale sono presenti alcuni LED a raggi infrarossi per illuminare la scena e consentire la visione con qualunque condizione di luce.



biticino



Il Gruppo sceglie per le sue abitazioni **sanitari sospesi** concepiti per dare uno stile rinnovato, leggero e accattivante, e conferire all'ambiente un senso di leggerezza senza ingombri sul pavimento.

KERASAN

SERIE BIT SOSPESO



SERIE ACQUATECH
SOSPESA



SERIE FLO SOSPESA



MISCELATORI

DOCCIA



Nelle abitazioni realizzate da Arras Group, vengono installate delle porte interne di colore **bianco laminato opaco**, con **maniglia squadrata cromo satinata**, a battente o scorrevoli, in base alle esigenze emergenti in fase progettuale.

Nella **versione liscia** o nella **versione con inserti orizzontali bifacciale in acciaio cromo satinato**, le porte scelte conferiscono agli interni eleganza e sobrietà, in linea con lo stile dell'abitazione.



Porte a Porte[®]
MANDARA



Per le abitazioni vengono selezionati i migliori infissi sul mercato, in termini di materiali e di efficienza energetica. Gli infissi vengono realizzati con profilati estrusi in **lega di alluminio a taglio termico o in pvc**, corredati di vetrocamera isolante antinfortunistico, con maniglie e serrature adeguate e in linea con lo stile delle abitazioni. Le tipologie di serramenti che vengono installate riguardano finestre e portefinestre scorrevoli o a battente.

INFISSI IN ALLUMINIO - Modello TOPTB65

Domal Top TB65 è il prodotto ad alto isolamento per eccellenza. Grazie alle sue **elevate prestazioni termiche e acustiche** crea un ambiente confortevole nei mesi caldi e più accogliente d'inverno. Il sistema si declina in numerose applicazioni: finestre con apertura a battente, a sporgere, a bilico o vasistas; finestre e portefinestre scorrevoli parallele. Il design delle ante varia a seconda dello stile dell'edificio o dell'abitazione.

PRESTAZIONI DI TENUTA

- **Permeabilità all'aria:** CLASSE 4
- **Tenuta all'acqua:** CLASSE E1500
- **Resistenza al vento:** CLASSE C5

PRESTAZIONI TERMICHE

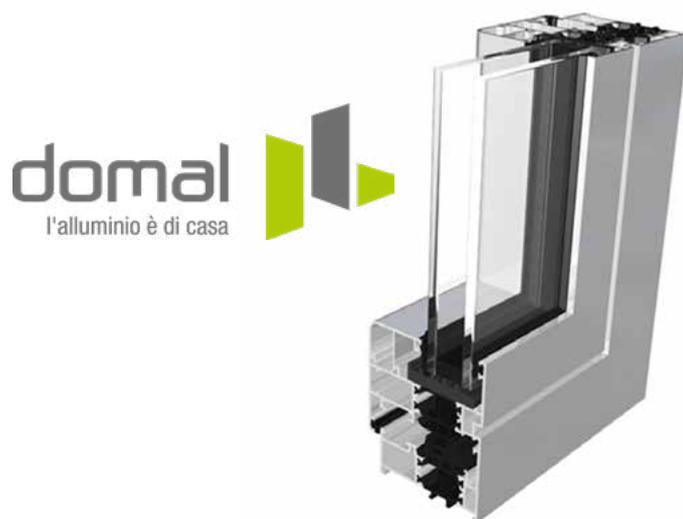
- $U_w = 1,08$ con vetro $U_g = 0,6$ W/m²
K Psi 0,033 W/mK
- $U_w = 1,37$ con vetro $U_g = 1,0$ W/m²
K Psi 0,035 W/mK

PRESTAZIONI ACUSTICHE

$R_w = 46$ dB

VETRO

Vetro camera isolante PLANISTAR composto di vetro antinfortunistico 6/7 mm QUATTRO STAGIONI esterno, canalina da 12 mm con gas argon e vetro antinfortunistico 6/7 mm interno nelle porte.



PERSIANE IN ALLUMINIO - Modello SUNNY PG 52

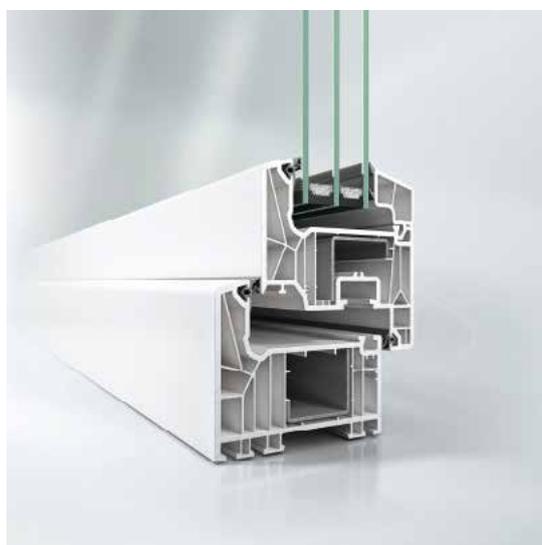
- **Finitura alluminio:** Rovere Antico
- **Serrature:** Serratura da fascia ISEO 1/punto di chiusura con cilindro passante e chiavi (portapersiana-balcone).
- **Maniglie:** Cremonese mod. TURANDOT (standard) pressofusa in alluminio col. 9010-Bianco (su 9010-bianco) 1013-Avorio (su 1013-Avorio) 9005-Nero (su altri colori) solo per aperture 1/anta e 2/ ante - Doppia maniglia CRISTINA in resina col. Bianco (su 9010-Bianco) Avorio (su 1013-Avorio) Nero (su altri colori)
- **Riempimenti:** Lamelle orientabili a goccia con guarnizione su meccanismo di orientamento col. 9005-Nero (standard) con sellette di contenimento lamella e manovra a leva in resina col. Nera (standard) a richiesta altri colori.

INFISSI IN PVC - Linea Living MD

SCHÜCO - LIVING-MD è un sistema innovativo a 7 camere, che può essere fabbricato come "sistema doppio" (twin system): con due guarnizioni di battuta oppure con tre guarnizioni nella variante con guarnizione centrale. In entrambe le varianti sono utilizzate per la prima volta delle guarnizioni preinfilate in EPDM saldabile. In combinazione con la guarnizione centrale, questo sistema raggiunge l'idoneità agli standard di casa passiva, in conformità alle direttive ift WA-15/2. Anche combinato nella variante a due guarnizioni, il sistema combina eccellenti **caratteristiche di isolamento termico con ingombri ridotti**.

ENERGIA

- **Eccellente isolamento termico** con valori U_f di $1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ per il profilo con guarnizione perimetrale e U_f di $0,92 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ per quello con guarnizione centrale, idoneo allo standard Passivhaus.
- La profondità di appoggio del vetro di 20 mm garantisce una **minore dispersione termica**.
- Massima **affidabilità funzionale** grazie a una sovrapposizione dell'anta di 6 mm all'esterno e 8 mm all'interno.
- Possibilità di inserire vetri con spessore fino a 52 mm.
- Fermavetri a due camere e con altezza pari a 23 mm garantiscono ulteriore isolamento e favoriscono un maggior appoggio del vetro.



SICUREZZA

- Classe di resistenza all'effrazione fino a RC 2 secondo la norma DIN EN 1627.
- Nel sistema con guarnizione centrale, tutti i componenti hanno una **protezione anti-corrosione**, favorita anche dall'aggiunta di un livello di drenaggio.

COMFORT

- La planarità dei bordi interni dei fermavetri **facilita la perfetta pulizia delle finestre**.
- Lo spessore di 5 mm della guarnizione agevola la chiusura della finestra e garantisce la massima tolleranza tra anta e telaio.
- Guarnizioni in EPDM a incollaggio aumentano le performance in termini di tenuta e isolamento.
- Negli interventi di installazione presso edifici di nuova costruzione, è possibile realizzare porte con la soglia senza barriere (0 mm), per **eliminare qualsiasi rischio di inciampo**.
- **Ottimi valori di abbattimento acustico** pari a $R_{w,p} 47 \text{ dB}$ per Schüco Living 82 As e $R_{w,p} 48 \text{ dB}$ per Schüco Living 82 MD.

SCHÜCO

GIARDINO

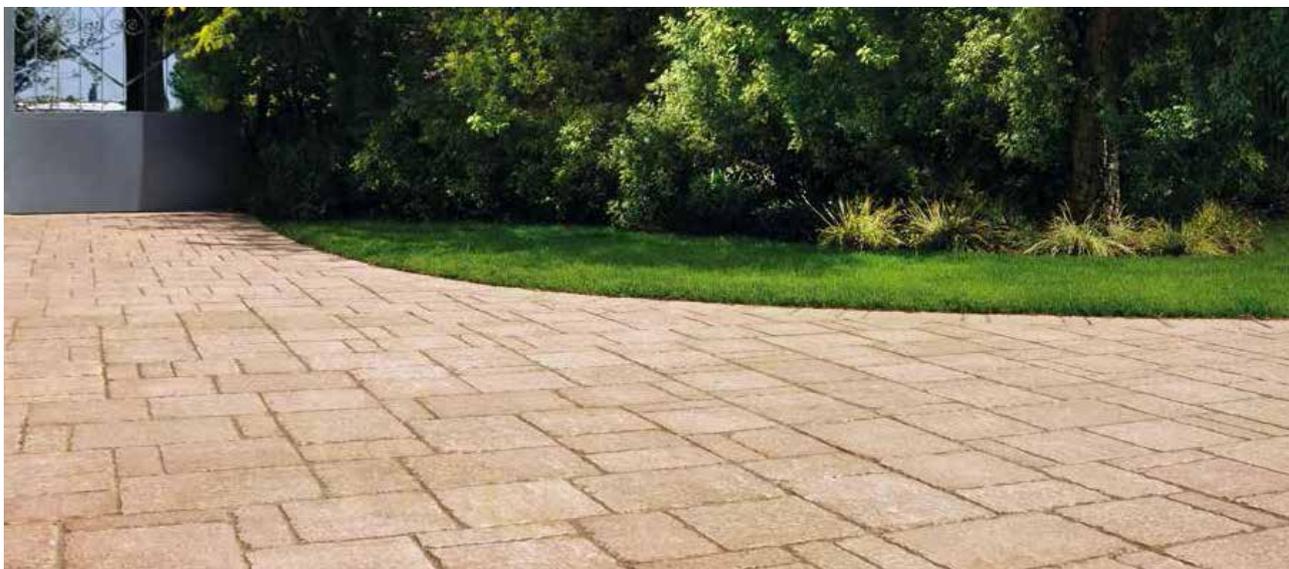
Nel giardino dei nostri progetti è inclusa la **seminazione dell'erba e l'impianto d'irrigazione**. Per delimitare i giardini verranno piantate siepi con **Eleagnus** o in **rinco-spermum**. Le aiuole centrali saranno arricchite da **macchie mediterranea e da un ulivo**. L'impianto di irrigazione sarà dotato di una centralina a due vie a comando elettronico e a batteria.

***EXTRA-CAPITOLATO: Prato sintetico**



PARCHEGGI E ILLUMINAZIONE

I **parcheggi** e gli **annessi viali** di accesso sono realizzati con **mattoni cementizi autobloccanti effetto anticato**, in modo da conferire un forte impatto estetico ai complessi edilizi realizzati. Inclusa nel capitolato è l'illuminazione esterna dei singoli immobili e dei complessi residenziali con faretti.

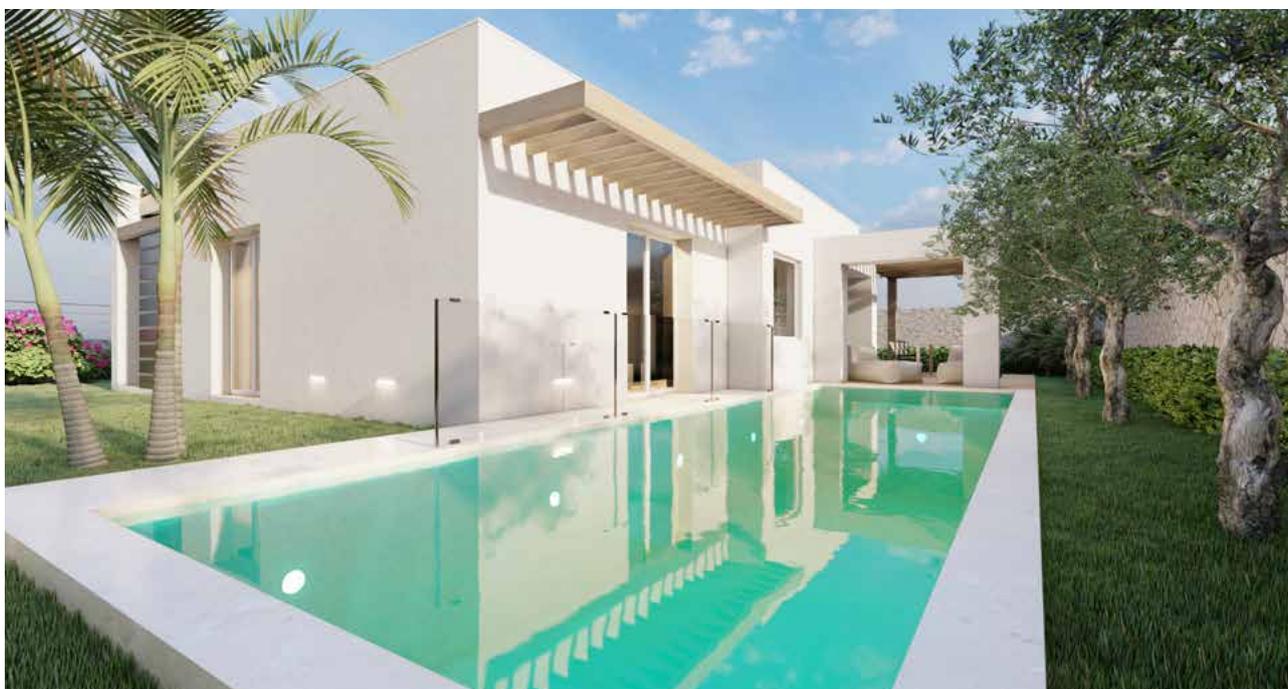


PISCINA

Se inclusa nel progetto la piscina interrata è realizzata con una struttura in cemento armato di altezza variabile e rifinita con piastrelle o con **intonaco osmotico**. Il cliente, con il supporto dello staff tecnico del gruppo, ha la possibilità di **personalizzare la piscina** rendendola unica nella forma, nel materiale e nel colore. La piscina è dotata di filtro a sale per la pulitura automatizzata.

La piscina è una dotazione inclusa solo in alcune tipologie di progetti. È infatti extra capitolato per gli immobili Smart e Superior.

***EXTRACAPITOLATO: Illuminazione, copertura e riscaldamento della piscina.**



CUCINA ESTERNA

Su richiesta dei clienti vengono realizzate cucine esterne composte da un numero variabile di moduli in acciaio inox con diverse funzionalità. Il fornitore di riferimento per queste cucine è **Rok**, scelto per l'uso di materiali resistenti all'ossidazione e quindi adatti

a restare all'aperto, anche senza copertura.

Il piano esterno è composto da **piano cottura, lavello e barbecue**.



La casa perfetta è tutta una questione di equilibrio tra eleganza e praticità.

Tutti i nostri immobili vengono venduti **NON ARREDATI, privi di luci interne ed elettrodomestici**, ma dotati di **tutti gli allacciamenti**.

In aggiunta al prezzo della proprietà, per coronare la bellezza dei nostri spazi interni ed esterni, offriamo una selezione di **arredi firmati ARRAS GROUP** divisi in pacchetti Silver, Gold e Platinum.

Scegliendo uno di questi pacchetti **potrai arredare la tua casa** creando ambienti di design, confortevoli ed eleganti **comodamente da remoto**. Pensiamo a tutto noi!



SMART LIVING

Arras Group utilizza strumenti digitali che consentono di realizzare **case “smart”**, sempre più intelligenti, tecnologiche e connesse, in risposta alle nuove esigenze del vivere contemporaneo e ai desideri di chi le abita.

LE TECNOLOGIE IOT E BIM

Il Gruppo si avvale di queste tecnologie che offrono la possibilità di gestire in modo integrato tutto ciò che concorre all'**ideazione e allo sviluppo di un progetto immobiliare**, oltre che ad un'efficace **collaborazione** fra tutto il team di professionisti.

IL PROTOCOLLO LEED

Riconosciuto a livello internazionale, questo protocollo attesta la **qualità** dell'intero **processo di progettazione e realizzazione delle costruzioni**, oltre che delle prestazioni degli immobili Arras Group sotto il profilo della sostenibilità, secondo precisi standard di certificazione.

GREEN HOUSE

Costruire secondo i criteri di **sostenibilità** rappresenta una grande sfida nella quale Arras Group crede da sempre.

Nei nostri progetti utilizziamo solo impianti che rispondono a **elevati standard di efficienza energetica**, quali il riscaldamento a pavimento, il solare termico e le pompe di calore. Tutte le risorse e le materie prime che impieghiamo nell'intera filiera costruttiva sono rinnovabili, di origine certificata e garantiscono un basso impatto sull'ambiente.

Le nostre azioni quotidiane sono mirate alla **tutela e alla creazione di valore nel territorio** in cui operiamo, realizzando costruzioni in cui il design contemporaneo si unisce alla qualità dei materiali e alla riduzione dei consumi energetici, nel totale rispetto e salvaguardia della natura.



GARANZIA ARRAS GROUP

Tutti gli immobili Arras Group una volta consegnati sono coperti da una garanzia di 10 anni.





SHOWROOM

Valledoria

Corso Europa 40

Milano

Largo Domodossola 7

UFFICIO VENDITE

Badesi, località Li Junchi

All'interno del Resort Le Dune

COMING SOON

Nuovo ufficio a Cagliari

CONTATTACI

+39 079 91 46 523

vendite@arrasgroupspa.com

www.arrasgroupspa.com