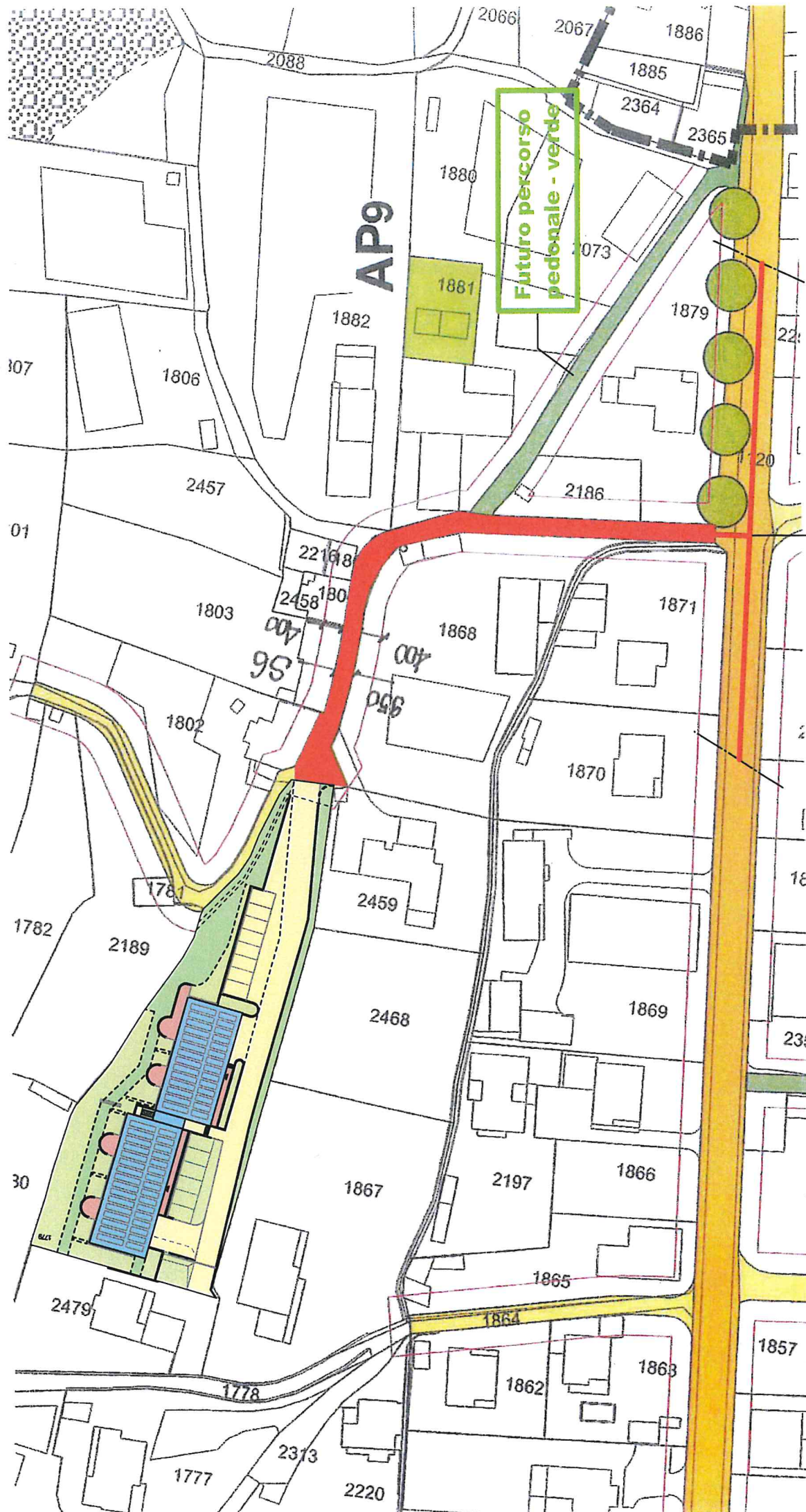


Residenza ai Ronchi – Riva San Vitale - 2018



Ottobre 2018



Futuro percorso
pedonale - verde

Futura strada (S6) di PR (1/7/2014)
accesso alla Residenza ai Ronchi



Planimetria 1:500

novembre 2017

RESIDENZA AI RONCHI

Via Lumaghèra 9/9A

MP 1779, Riva San Vitale

Descrizione del progetto.

Gli edifici sono situati in via Lumaghèra 9 e 9a appena fuori dalla piazza di Riva San Vitale verso Rancate. Sono in posizione leggermente rialzata e discosta per cui fuori dalle correnti del traffico, con vista aperta e in posizione estremamente soleggiata.

Gli appartamenti sono strutturati con orientamento Est-Ovest passanti, cioè con ambedue le facciate contrapposte verso la luce.

Il progetto, moderno e razionale, rispetta tutte le norme vigenti sia cantonali sia federali. Per esempio parte del riscaldamento (consumo energetico) è coperto da pannelli fotovoltaici. Le murature al PT (piano entrata) sono in calcestruzzo armato a vista verso l'esterno. Sia la platea sia le murature sono state rese integralmente impermeabili (vasca bianca). Le murature dei piani abitati, di facciata, sono eseguite in Poroton ad alta isolamento termica (spessore totale cm 40). Le solette di tutti i piani, tetto compreso, sono di calcestruzzo armato di vari spessori. Termicamente la soletta del tetto è coibentata con 24 cm di materiale isolante.

La sistemazione interne è spazialmente molto curata. Tutti gli appartamenti da 3 locali in su sono arredati con doppi o tripli servizi.

La cucina, completamente arredata, non è un semplice angolo cottura ma un ampio locale abitabile.

Ogni servizio, compreso la cucina, è provvisto da un'aspirazione forzata per il ricambio dell'aria, manovrabile in caso di bisogno.

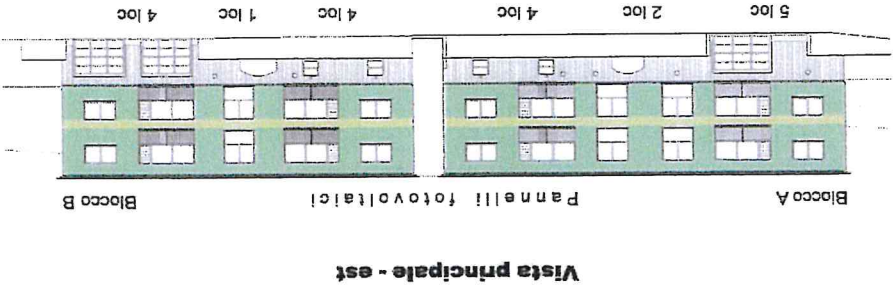
La produzione di calore è assicurata da una caldaia a gas murale.

L'impiantistica (elettricista) è risolta in modo molto moderno e razionale.

Gli appartamenti sono orientati sia verso il Monte Generoso (ampia terrazza coperta), sia verso il San Giorgio. Al pian terreno quest'ultimi sono provvisti di una sosta all'aperto da adibire a gioco bambini o a pranzo all'aperto. Piccolo dettaglio, è stata attrezzata una finestra con una piccola uscita/entrata per gatti.

Il posto auto è assicurato da 14 posteggi esterni, segnalati, e da 5 posteggi interni usufruibili anche come auto/ripostiglio/laboratorio.

Gli edifici sono inseriti sul terreno rispettando le norme di pendenza per le scarpe. Il risultato è molto equilibrato e piacevole.



RESIDENZA AI RONCHI

Via Lumaghiera 9/9a

MP 1779, Riva San Vitale

set 2018

5 loc

Descrizione appartamento

Appartamento di 5 locali di mq 122 situato in nuovo stabile pregiato di sole 6 unità abitative, in posizione tranquilla e rialzata rispetto alla strada cantonale (Riva – Rancate), a pochi passi da tutte le comodità (scuole, municipio, ufficio postale, lido, attrezzature sportive, stazione FFS pendolino). Le rifiniture sono le migliori e rispettano tutte le norme. Essendo uno stabile di primo affitto abbiamo pensato di concedere una agevolazione iniziale.

L'appartamento è così composto:

- ampia e luminosa parte giorno **aperta sui 2 lati**, con cucina multiuso. **A est con veranda abitabile e a ovest con zona pranzo all'aperto** (esclusivo). In soggiorno l'apertura della finestra scorrevole è centrale per permettere l'arredamento laterale. Finestra verso lo spazio esterno con predisposizione per la portina del gatto. Ampia possibilità di arredamento lungo tutte le pareti del locale preservando il passaggio centrale.

- cucina completa di accessori incassati **AEG** con efficienza energetica da A a A++A: **frigorifero 192 litri, congelatore separato 75 litri, piastre cottura in vetroceramica, cappa d'aspirazione** a 3 potenze (max 685 m3/h) con 3 filtri metallici, **forno** con 8 modalità di cottura, **lavastoviglie**. Cassetti (larghezza 75 cm) scorrevoli ammortizzati. Presa elettrica all'interno del mobile alto a L (per elettrodomestici). Nel locale cucina esiste la possibilità di inserimento di una lavatrice.

- 2 camere da letto generosamente dimensionate, tutte arredabili con doppi letti. 2 servizi separati, uno con vasca da bagno, lavabo con armadio a specchio, wc e bidet; l'altro con doccia (soffione-doccetta), lavabo con armadio a specchio e wc. Completati con **box trasparenti** (bagno e doccia).

- atrio notte nel quale è possibile la posa di un mobile combinato ad esempio ad uso **guardaroba**.

- **il monolocale**, inserito all'interno dell'appartamento, potrebbe essere utilizzato individualmente dal figlio adolescente o anziani.

La porta d'ingresso è **blindata** con chiusura su 5 punti con cilindro antistrappo. Tutti i locali sono provvisti di **aspirazione forzata** a mezzo interruttore, compreso il locale cucina.

Le isolazioni a pavimento sono doppie con materiale **anticalpestio** e isolante. I pavimenti non sono a contatto coi muri portanti laterali per evitare la trasmissione dei rumori.

Da considerare inoltre:

riscaldamento a pavimento (serpentine, armadietti di controllo esterni all'appartamento), **citofono**, pavimenti in grès porcellanato, **porta tende** posati su tutta la larghezza di ogni locale, finestre (vetri trippli) con doppia apertura (**ribalta**), tapparelle elettriche **orientabili**.

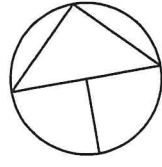
Le **cantine** sono parte in muratura e parte in doghe di alluminio.

Inoltre i seguenti locali completano il piano cantina: la lavanderia è comune attrezzata con lavatrice, asciugatrice e stenditoio, il locale custode con deposito biciclette (con ingresso anche direttamente dall'esterno). L'**aspirazione** forzata completa le attrezzature del piano cantina.

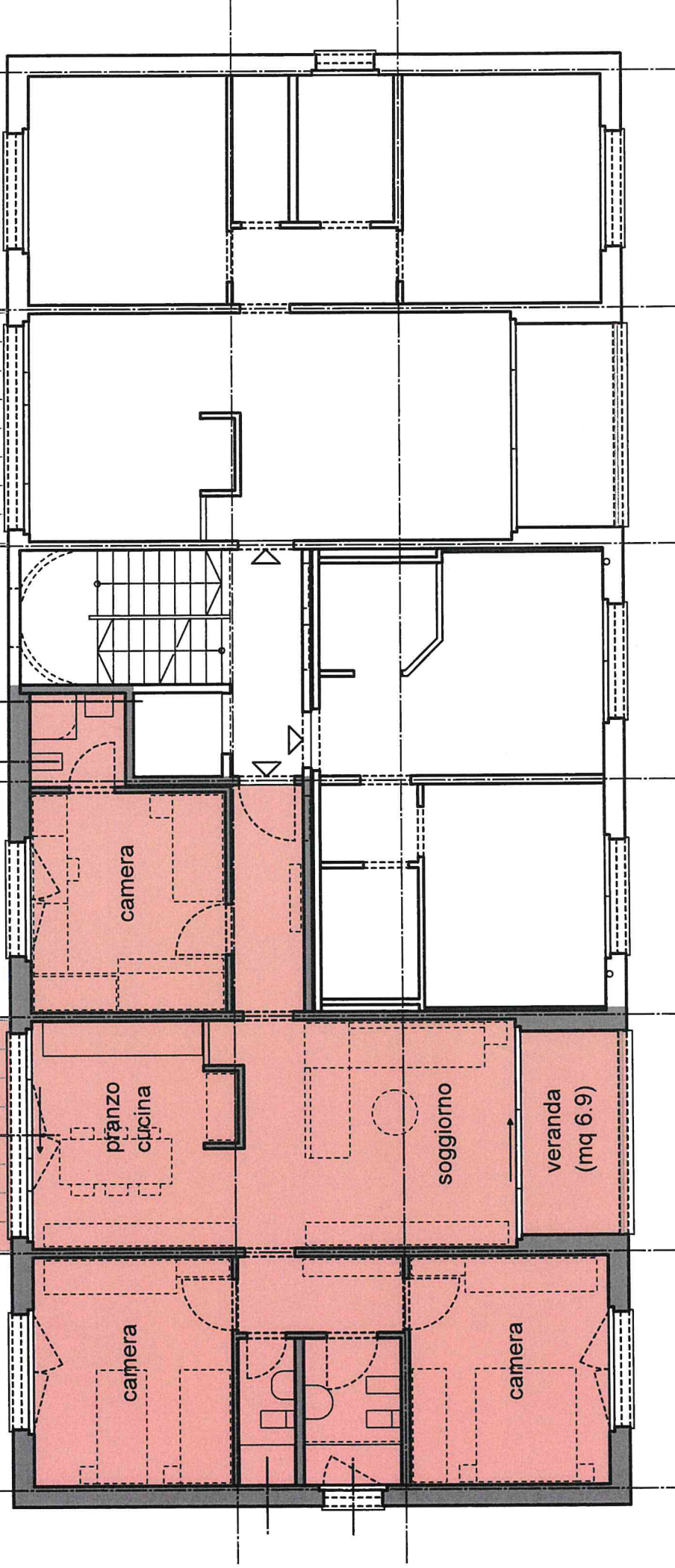
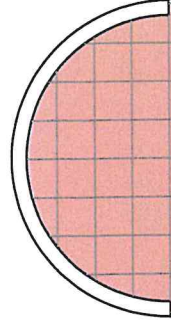
Sono disponibili posteggi esterni e/o in autorimessa.

L'accesso allo stabile è garantito anche per persone **disabili** mediante rampe esterne con pendenze minori al 6% (secondo le norme).

L'ascensore è accessibile alle carrozzelle (secondo le norme).



5 loc



Superfici interne nette
(vedi retino)

5 loc mq 108.1

Superfici lorde
compreso i muri esterni
5 loc mq 121.8

Blocco A
P1 1:100

RESIDENZA AI RONCHI

Via Lumaghiera 9/9a

MP 1779, Riva San Vitale

set 2018

4 loc

Descrizione appartamento

Appartamento di 4 locali di mq 96 situato in nuovo stabile pregiato di sole 6 unità abitative, in posizione tranquilla e rialzata rispetto alla strada cantonale (Riva – Rancate), a pochi passi da tutte le comodità (scuole, municipio, ufficio postale, lido, attrezzature sportive, stazione FFS pendolino). Le rifiniture sono le migliori e rispettano tutte le norme. Essendo uno stabile di primo affitto abbiamo pensato di concedere una agevolazione iniziale.

L'appartamento è così composto:

- ampia e luminosa parte giorno **aperta sui 2 lati**, con cucina multiuso. **A est con veranda abitabile e a ovest con zona pranzo all'aperto** (esclusivo). In soggiorno l'apertura della finestra scorrevole è centrale per permettere l'arredamento laterale. Finestra verso lo spazio esterno con predisposizione per la portina del gatto. Ampia possibilità di arredamento lungo tutte le pareti del locale preservando il passaggio centrale.
- cucina completa di accessori incassati **AEG** con efficienza energetica da A a A++A: **frigorifero 192 litri, congelatore separato 75 litri, piastre cottura in vetroceramica, cappa d'aspirazione** a 3 potenze (max 685 m3/h) con 3 filtri metallici, **forno** con 8 modalità di cottura, **lavastoviglie**. Cassetti (larghezza 75 cm) scorrevoli ammortizzati. Presa elettrica all'interno del mobile alto a L (per elettrodomestici). Nel locale cucina esiste la possibilità di inserimento di una lavatrice.
- 2 camere da letto generosamente dimensionate (doppie). 2 servizi separati, uno con vasca da bagno, lavabo con armadio a specchio, wc e bidet; l'altro con doccia (soffione-doccetta), lavabo con armadio a specchio e wc. Completati con **box trasparenti** (bagno e doccia).
- atrio notte nel quale è possibile la posa di un mobile combinato ad esempio ad uso guardaroba.

La porta d'ingresso è **blindata** con chiusura su 5 punti con cilindro antistrappo. Tutti i locali sono provvisti di **aspirazione forzata** a mezzo interruttore, compreso il locale cucina.
Le isolazioni a pavimento sono doppie con materiale **anticalpestio** e isolante. I pavimenti non sono a contatto coi muri portanti laterali per evitare la trasmissione dei rumori.

Da considerare inoltre:

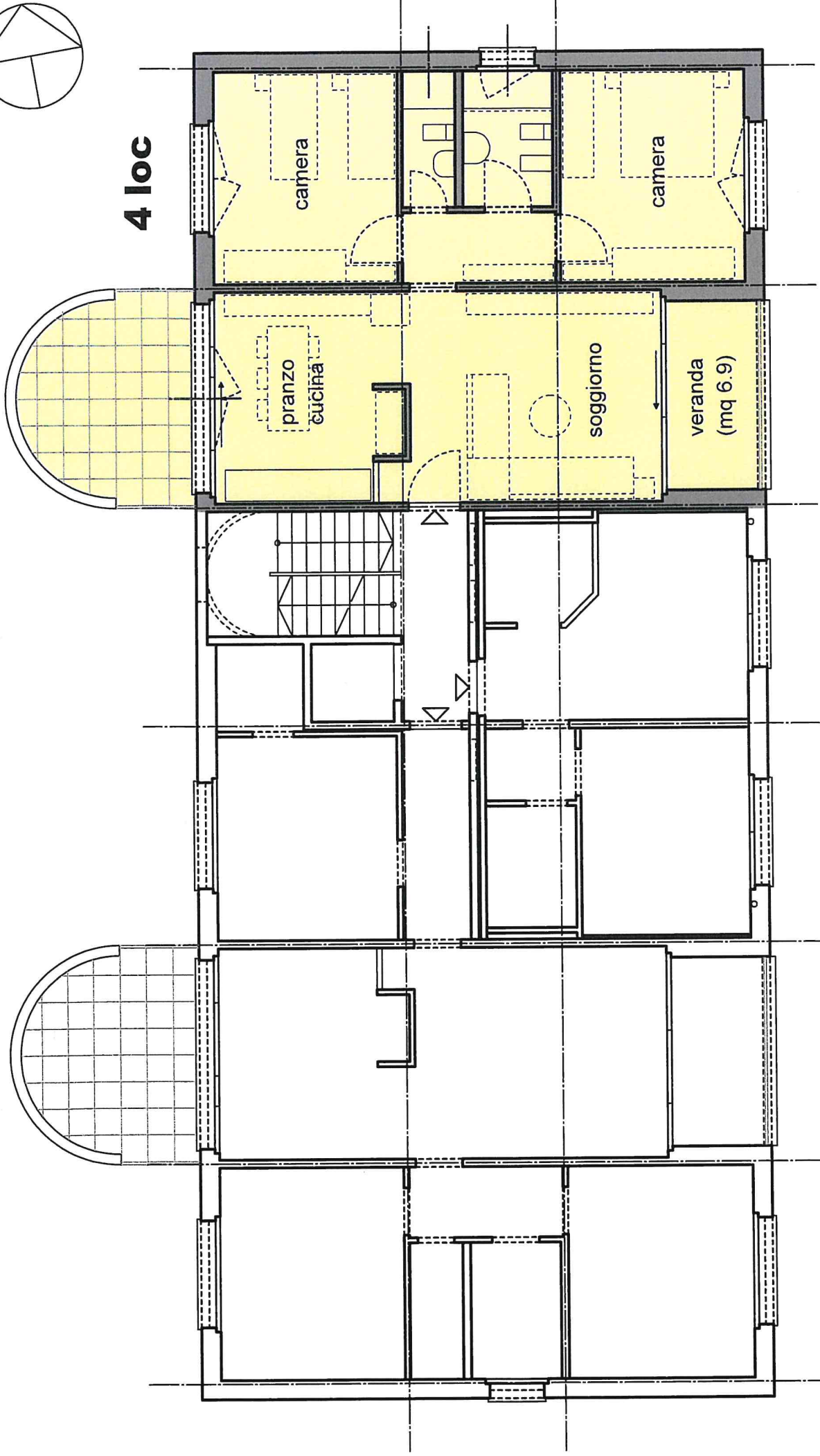
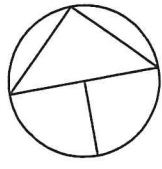
riscaldamento a pavimento (serpentine, armadietti di controllo esterni all'appartamento), **cittofono**, pavimenti in grès porcellanato, **porta tende** posati su tutta la larghezza di ogni locale, finestre (vetri trippli) con doppia apertura (**ribalta**), apparecchiature elettriche **orientabili**.

Le **cantine** sono parte in muratura e parte in doghe di alluminio.

Inoltre i seguenti locali completano il piano cantina: la lavanderia è comune attrezzata con lavatrice, asciugatrice e stenditiro, il locale custode con deposito biciclette (con ingresso anche direttamente dall'esterno). L'**aspirazione** forzata completa le attrezzature del piano cantina.

Sono disponibili posteggi esterni e/o in autorimessa.

L'accesso allo stabile è garantito anche per persone **disabili** mediante rampe esterne con pendenze minori al 6% (secondo le norme).
L'ascensore è accessibile alle carrozzelle (secondo le norme).



Superfici interne nette
(vedi retino)
4 loc mq 84.8

Superfici lorde
compreso i muri esterni
4 loc mq 95.6

Blocco A
P1 1:100

RESIDENZA AI RONCHI

Via Lümaghera 9/9a

MP 1779, Riva San Vitale

set 2018

2 loc

Descrizione appartamento

Appartamento di 2 locali di mq 46 situato in nuovo stabile pregiato di sole 6 unità abitative, in posizione tranquilla e rialzata rispetto alla strada cantonale (Riva – Rancate), a pochi passi da tutte le comodità (scuole, municipio, ufficio postale, lido, attrezzature sportive, stazione FFS pendolino). Le rifiniture sono le migliori e rispettano tutte le norme. Essendo uno stabile di primo affitto abbiamo pensato di concedere una agevolazione iniziale.

L'appartamento è così composto:

- ampia e luminosa parte giorno, con cucina e piano bar disegnato. Ampia possibilità di arredamento lungo tutte le pareti del locale preservando il passaggio centrale.
- cucina completa di accessori incassati **AEG** con efficienza energetica da A a A++A: frigorifero con congelatore incorporato (152/16/168 litri), piastre cottura in vetroceramica, cappa d'aspirazione a 3 potenze (max 685 m3/h) con 3 filtri metallici, forno con 8 modalità di cottura, lavastoviglie.
- 1 camera da letto generosamente dimensionata (doppia). 1 servizio separato con vasca da bagno, lavabo con armadio a specchio, wc e bidet. La vasca da bagno è completata con un **box trasparente**.
- l'anticamera (bagno-camera) è **arredabile** generosamente nella nicchia. Separato dalla parte giorno con una porta.

La porta d'ingresso è **blindata** con chiusura su 5 punti con cilindro antistrappo. Tutti i locali sono provvisti di **aspirazione forzata** a mezzo interruttore, compreso il locale cucina.
Le isolazioni a pavimento sono doppie con materiale **anticalpestio** e isolante. I pavimenti non sono a contatto coi muri portanti laterali per evitare la trasmissione dei rumori.

Da considerare inoltre:

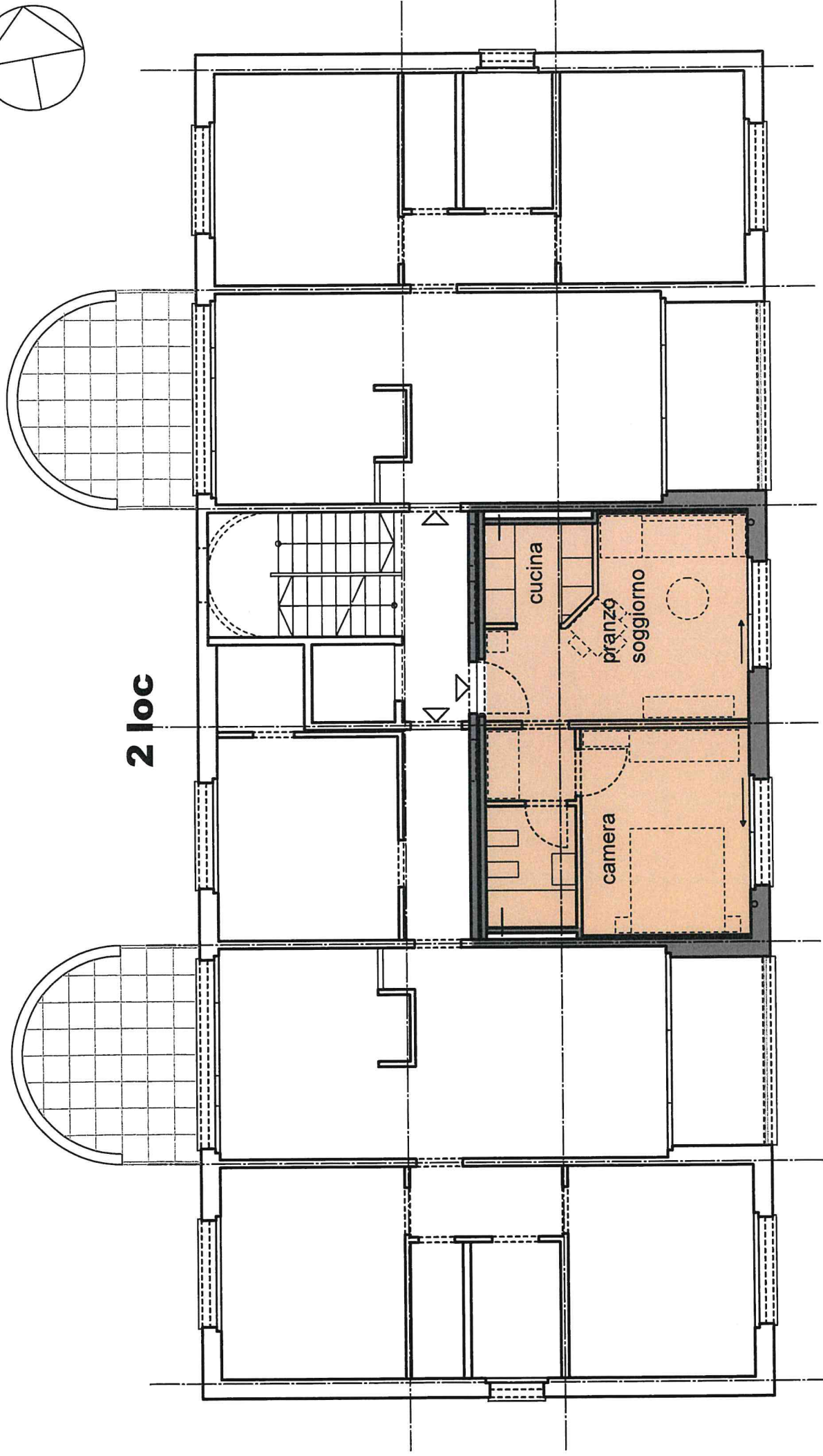
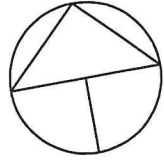
riscaldamento a pavimento (serpentine, armadietti di controllo esterni all'appartamento), **cittofono**, pavimenti in grès porcellanato, **porta tende** posati su tutta la larghezza di ogni locale, finestre (vetri trippli) con doppia apertura (**ribalta**), tapparelle elettriche **orientabili**.

Le **cantine** sono parte in muratura e parte in doghe di alluminio.

Inoltre i seguenti locali completano il piano cantina: la lavanderia è comune attrezzata con lavatrice, asciugatrice e stenditolo, il locale custode con deposito biciclette (con ingresso anche direttamente dall'esterno). L'**aspirazione** forzata completa le attrezzature del piano cantina.

Sono disponibili posteggi esterni e/o in autorimessa.

L'accesso allo stabile è garantito anche per persone **disabili** mediante rampe esterne con pendenze minori al 6% (secondo le norme).
L'ascensore è accessibile alle carrozzelle (secondo le norme).

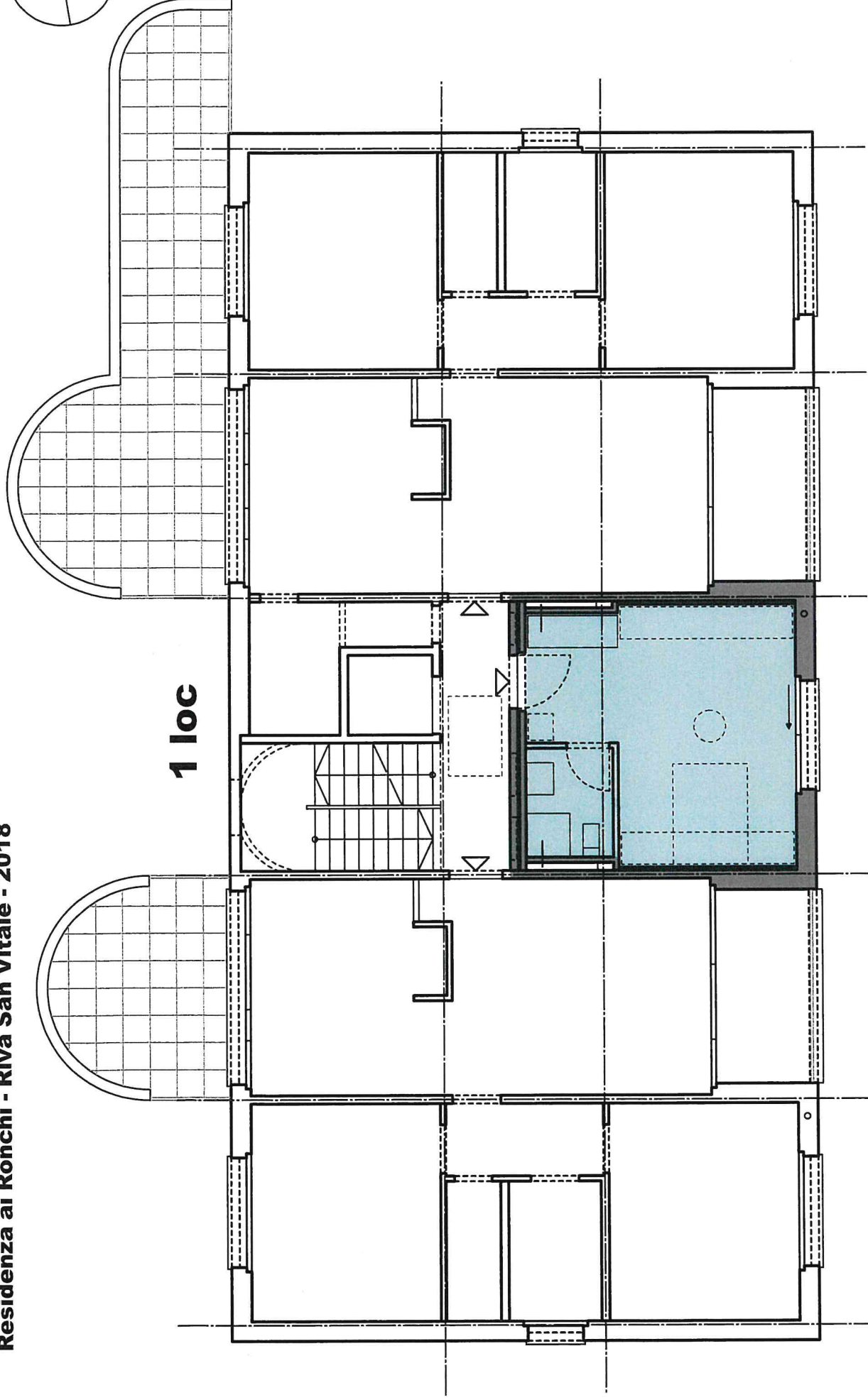
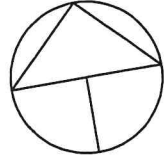


2 loc

**Superfici lorde
compreso i muri esterni**
2 loc mq 45.9

**Superfici interne nette
(vedi retino)**
2 loc mq 40.6

**Blocco A
P1 1:100**

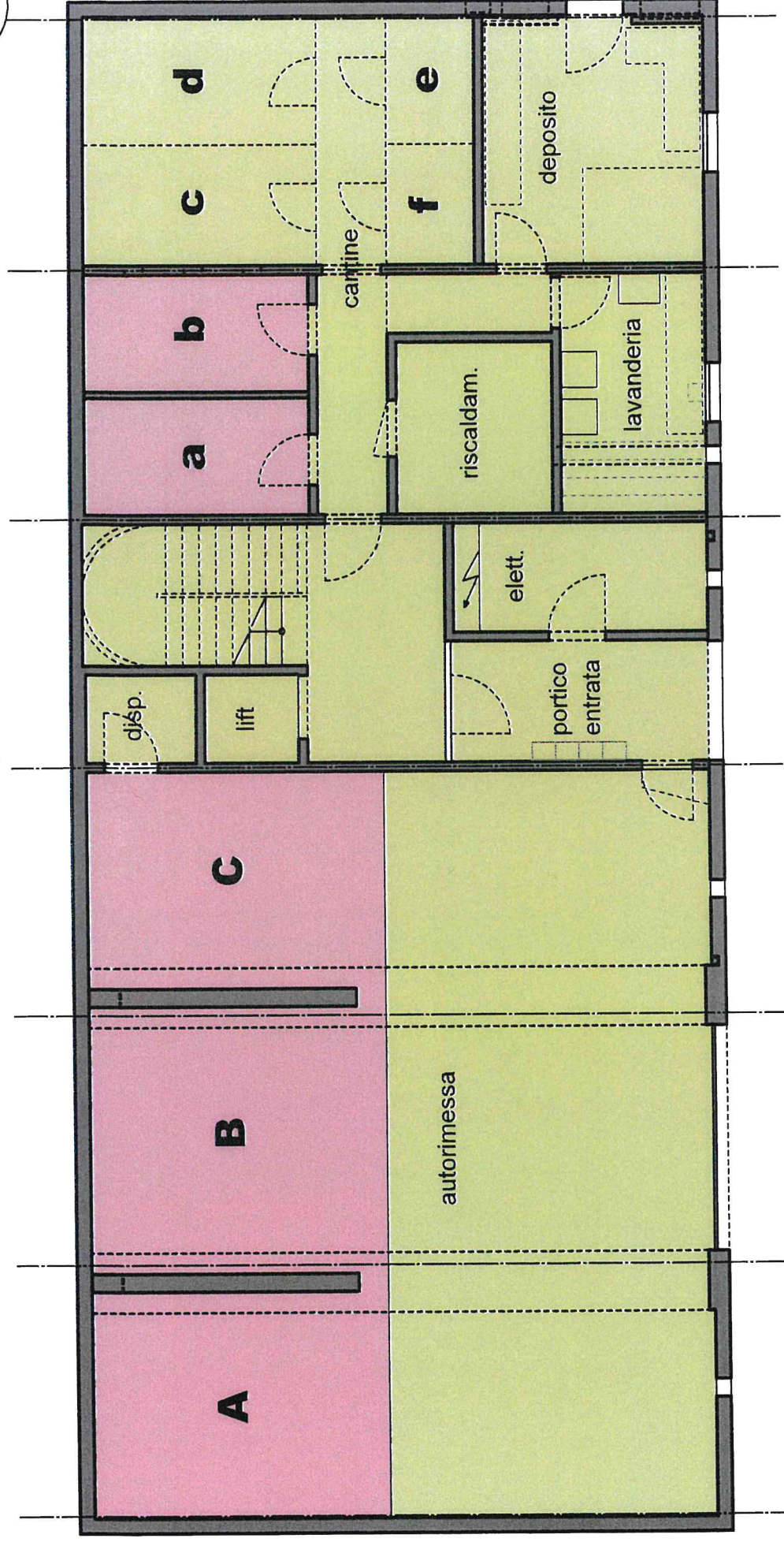
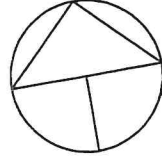


1 loc

Superfici interne nette
(vedi retino)
1 loc mq 24.4

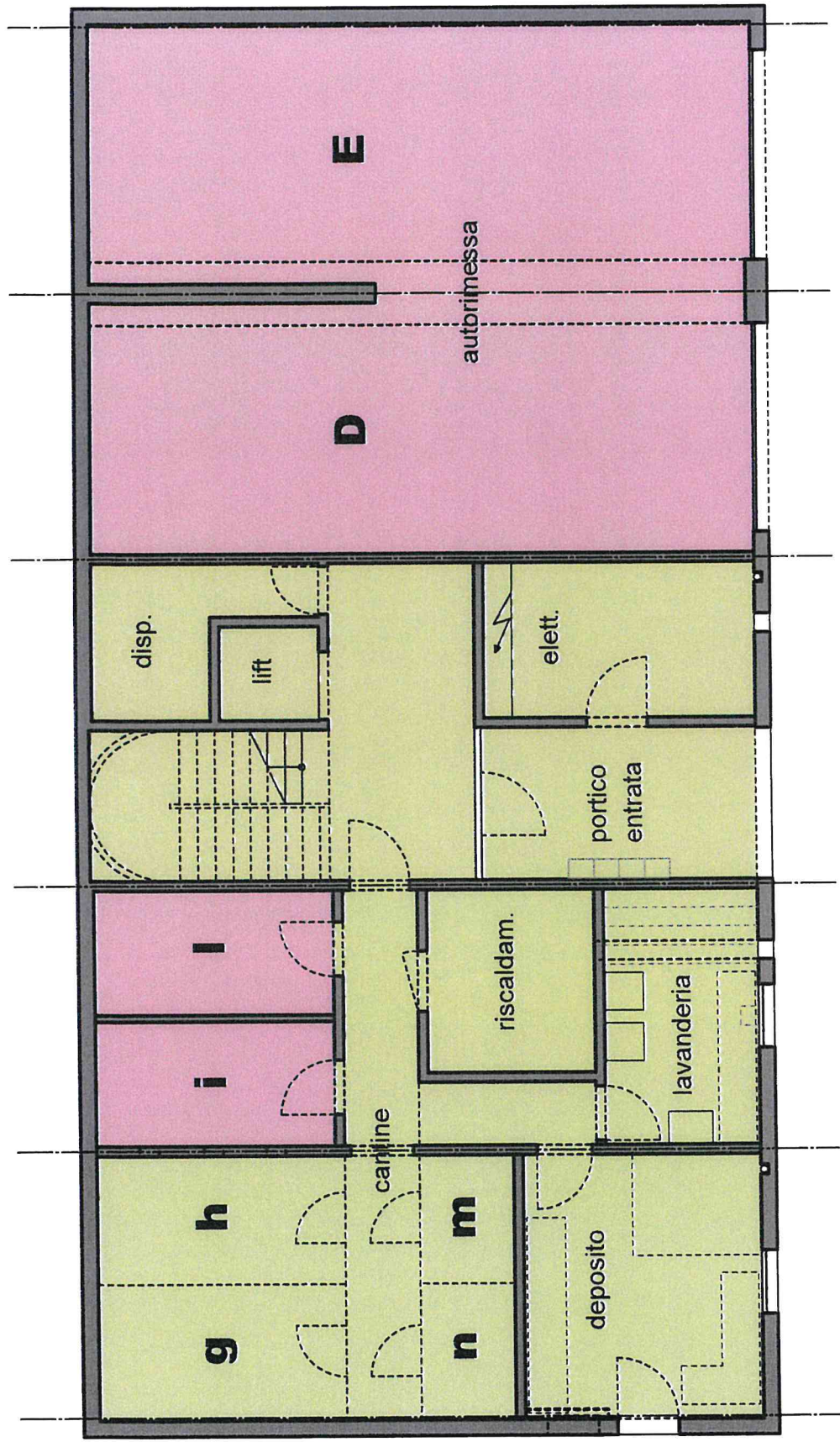
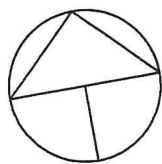
Superfici lorde
compreso i muri esterni
1 loc mq 28.1

Blocco B
P1 1:100



Blocco A

PC (seminterrato) 1:100



Blocco B
PC (seminterrato) 1:100

Residenza ai Ronchi - Riva San Vitale - Via Lümaghera 9a

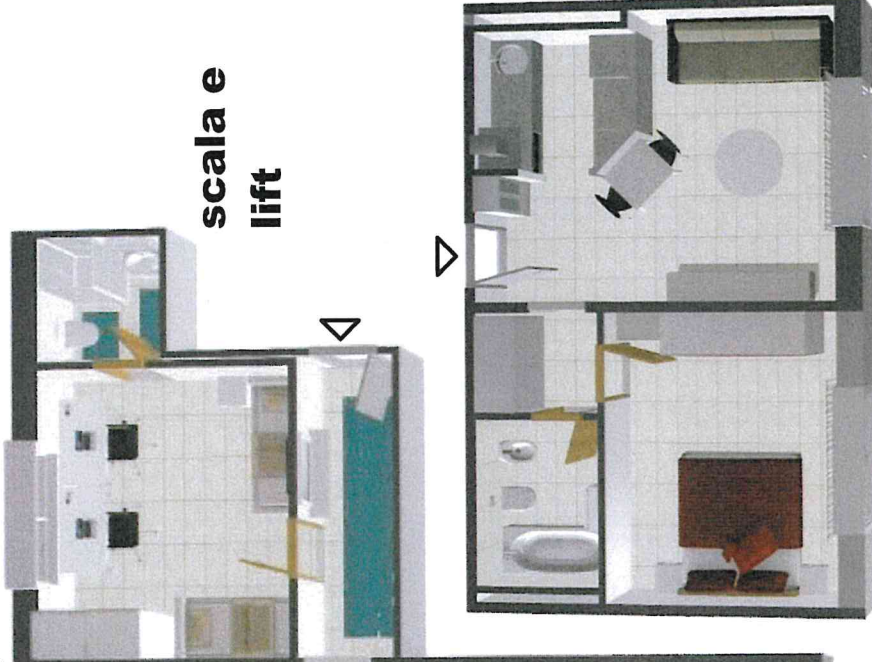
Blocco A



5 loc

netti mq 108.1

lordi (mq 121.8)



2 loc

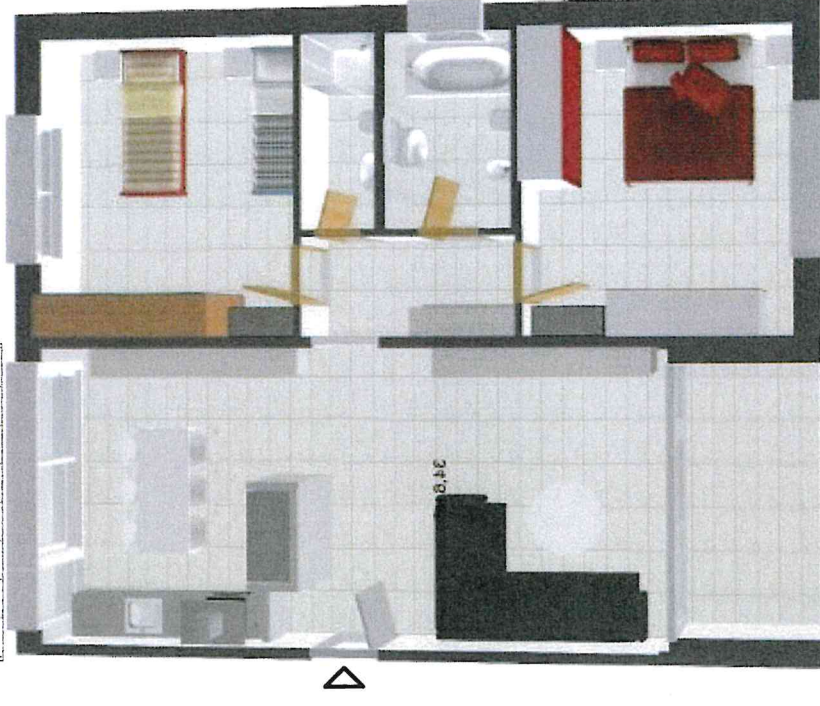
netti mq 40.6

lordi (mq 45.9)

Arch. M. Conza

Via Lavizzani 2a, Lugano

091 922 79 37



4 loc

netti mq 84.8

lordi (mq 95.6)

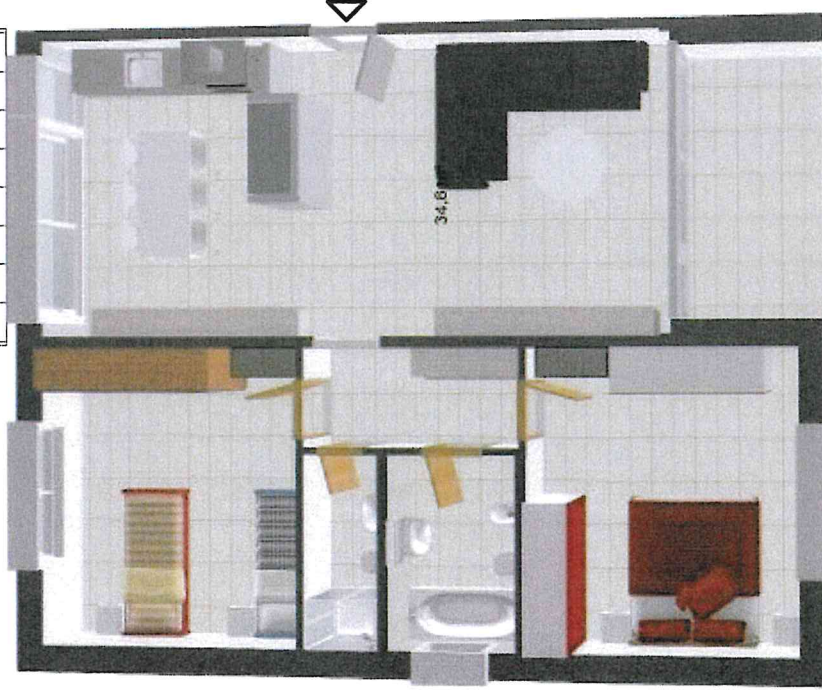
Residenza ai Ronchi - Riva San Vitale - Via Lümaghèra 9

Blocco B

Arch. M. Conza

Via Lavizzari 2a, Lugano

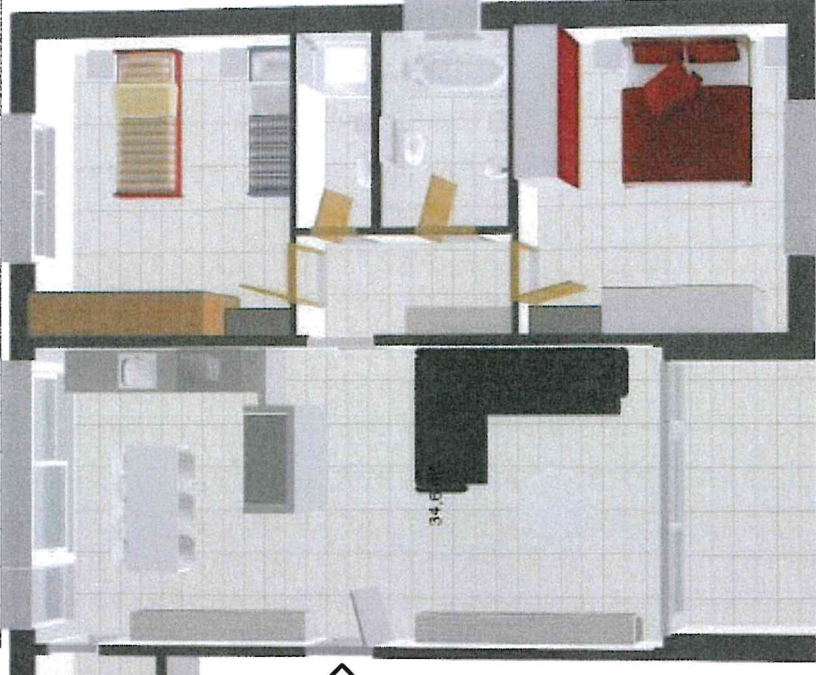
091 922 79 37



4 loc

netti mq 84.8

lordi (mq 95.6)



4 loc

netti mq 84.8

lordi (mq 95.6)

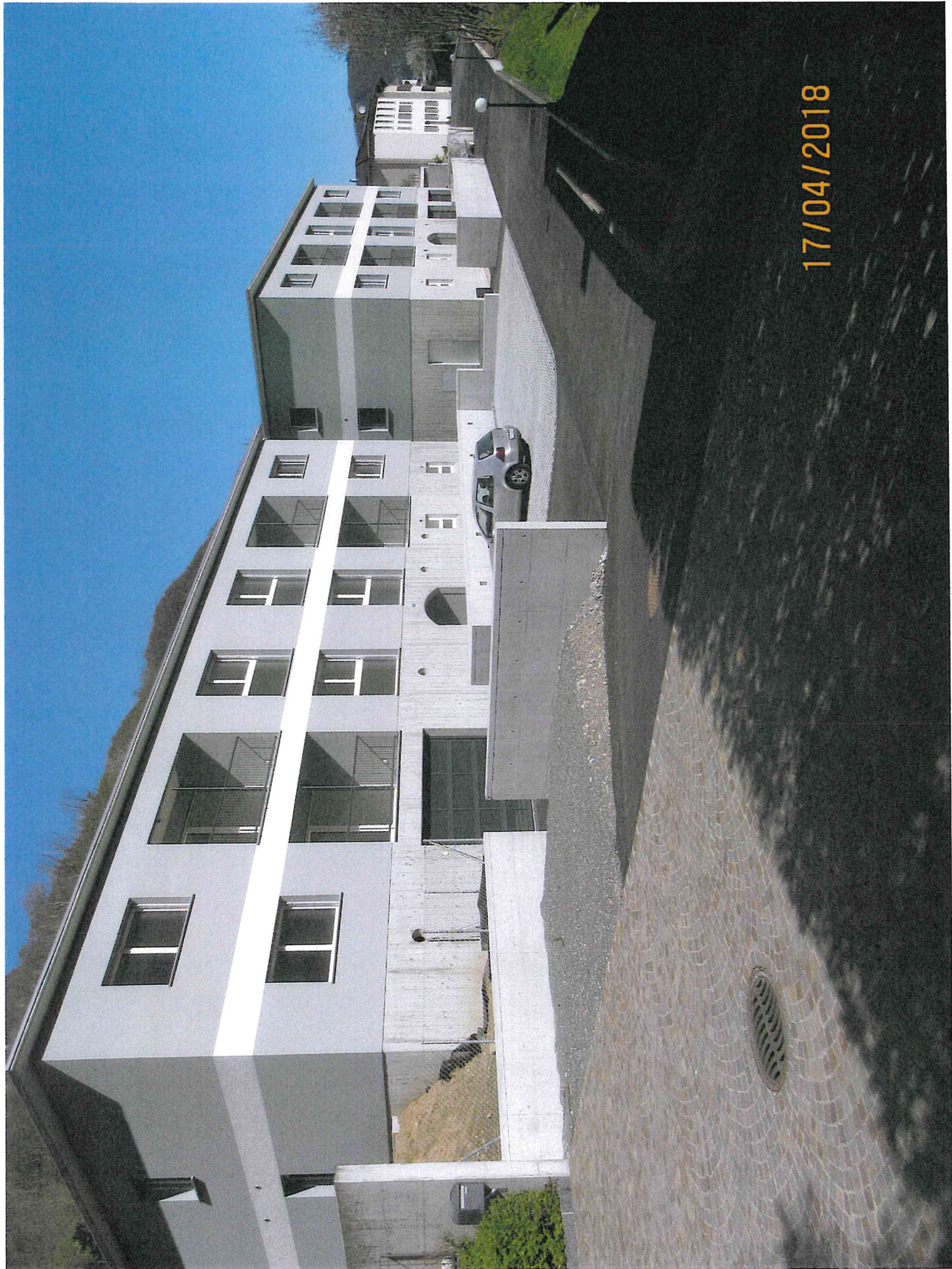
scala e
lift



1 loc

netti mq 24.4

lordi (mq 28.1)



17/04/2018



18/06/2018