

LUGANO - MOLINO NUOVO

RESIDENZA AMBRA

VENDITA 18 APPARTAMENTI



Lugano Molino Nuovo:

Lugano è un comune svizzero, nel Canton Ticino, che conta 65 015 abitanti.

Nona città svizzera per popolazione, principale centro urbano cantonale e prima città della Svizzera italiana; situata nella Svizzera meridionale, si estende tra il Monte Brè e il Monte San Salvatore, fino ai piedi del Gazzirola, costeggiando tutto il lato est del Cassarate e la sponda settentrionale del Ceresio, comunemente conosciuto come lago di Lugano.

Località turistica molto frequentata, Lugano si è inoltre affermata mondialmente come piazza bancaria internazionale di primo piano, al terzo rango in Svizzera dopo Zurigo e Ginevra.

È nota anche per essere la più grande città di lingua italiana al di fuori dell'Italia.

Molino Nuovo – Via Canvetto

La costruzione della galleria Lugano-Veduggio, che costituirà l'accesso principale da nord alla città, implica la realizzazione di una serie di importanti progetti come il park-and-ride e le altre strutture del Nuovo Quartiere Cornaredo.

Questa nuova situazione urbanistica determinerà lo sviluppo futuro della città in tutta la zona situata a nord di Piazza Molino Nuovo. Il terreno su cui sta sorgendo il nuovo edificio si trova in Via del Canvetto, una strada parallela a via Trevano, dunque proprio nella zona in cui, nell'immediato futuro, si estenderà il centro cittadino.

Negli ultimi anni lo sviluppo del quartiere ha visto la realizzazione di edifici moderni e di rilevanza architettonica, come il polo Universitario della Svizzera Italiana. L'edificio progettato dista pochi minuti a piedi dal centro di Lugano e da tutti i servizi necessari, come le scuole elementari e le scuole dell'infanzia, negozi, supermercati, fermate del bus cittadino, ufficio postale e banche, tutti facilmente raggiungibili.

Progetto:

Il progetto dell'edificio prende le mosse dalla particolare morfologia del sedime e dai vincoli pianificatori che ne hanno determinato la composizione dei volumi. L'edificio è costituito da due corpi distinti:

- verso nord da una "piastra" di tre piani di altezza, che ospita 4 appartamenti per piano
- verso sud da un corpo verticale a "torre" di sei piani di altezza, ciascuno dei quali è occupato da un'unità abitativa

La ricerca progettuale si è concentrata sull'individuazione di una soluzione spaziale dal grado di flessibilità particolarmente elevato.

Il corpo di tre piani è caratterizzato dalla possibilità di sviluppare piante "libere", grazie alle strutture portanti costituite da pilastri che garantiscono una gestione degli spazi in funzione delle esigenze specifiche di ogni fruitore.

La torre si differenzia dalla piastra unicamente per la sua espressione architettonica ed è anch'essa priva di elementi portanti interni che comprometterebbero la possibilità di adeguare la gestione degli spazi a dipendenza delle richieste degli acquirenti.

Il livello seminterrato dell'edificio è destinato a ricevere gli spazi di servizio e i locali tecnici, oltre ai posteggi che si raggiungono tramite una rampa coperta.

La prevalenza dei vuoti rispetto ai pieni per la "piastra" sottolinea la volontà di dare priorità alla flessibilità funzionale.

La torre ha invece un aspetto più massiccio, in cui i pieni prevalgono sui vuoti pur rispettando la scelta fondamentale di flessibilità.





Stazione

RESIDENZA AMBRA

Ospedale

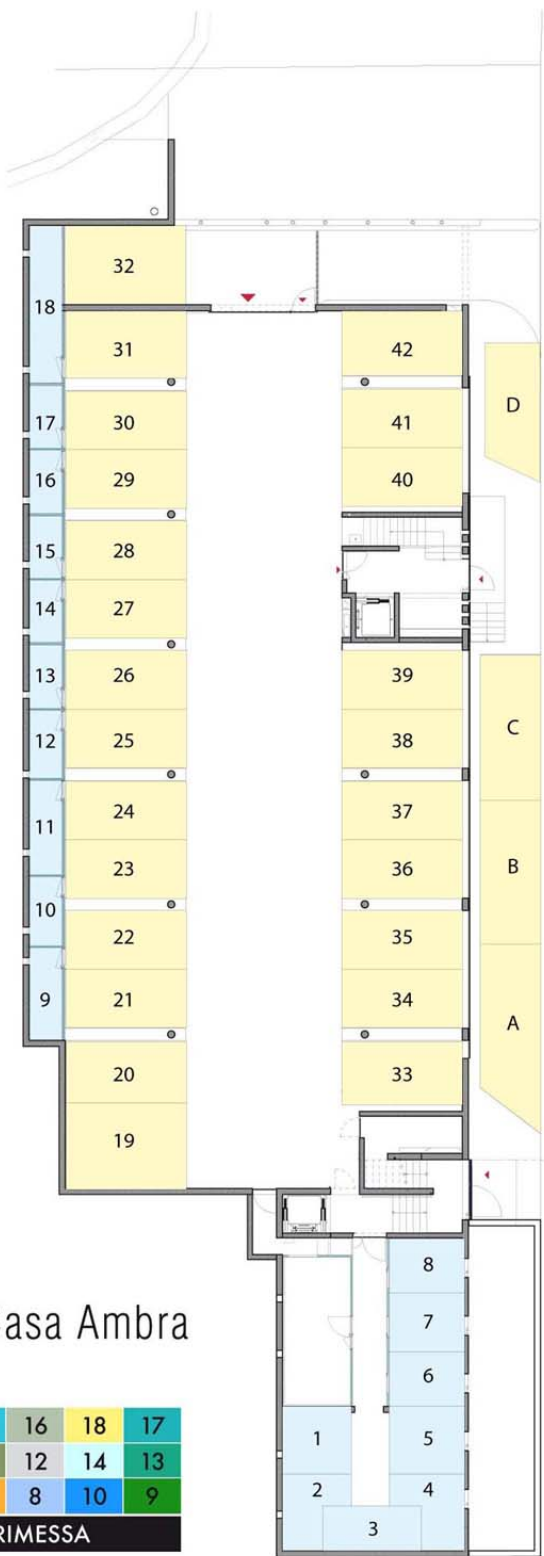
Municipio

Casinò

Palace

Casa Ambra

P5	6				
P4	5				
P3	4				
P2	3	15	16	18	17
P1	2	11	12	14	13
PT	1	7	8	10	9
AUTORIMESSA					



Piano terra

PPP9 - PIASTRA
 PT 3 1/2 app. 102.7 mq
 Terrazza 5.68 mq
 giardino 117.8 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP10 - PIASTRA
 PT 1 1/2 app. 43.25 mq
 Terrazza 0 mq
 giardino 43.65 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

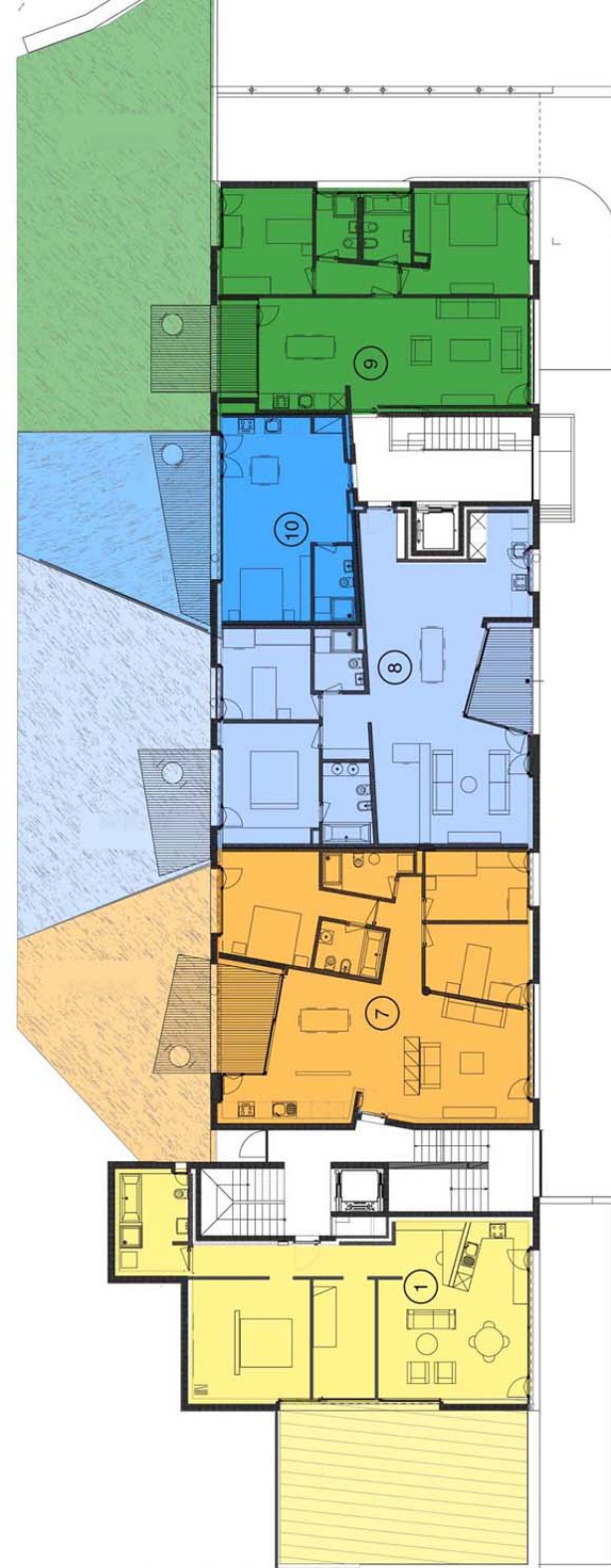
PPP8 - PIASTRA
 PT 3 1/2 app. 123 mq
 Terrazza 8.64 mq
 giardino 79.8 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP7 - PIASTRA
 PT 4 1/2 app. 119.9mq
 Terrazza 9.14 mq
 giardino 47.7 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP1 - TORRE
 PT 3 1/2 app. 105.5 mq
 Terrazza 0
 giardino 60.5 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

Casa Ambra

P5	6				
P4	5				
P3	4				
P2	3	15	16	18	17
P1	2	11	12	14	13
PT	1	7	8	10	9
AUTORIMESSA					



Piano primo

PPP2 - TORRE
 P1° 3 1/2 app. 107.35 mq
 Terrazza 9.36
 giardino 16.35 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP11 - PIASTRA
 P1° 4 1/2 app. 127.76 mq
 Terrazza 9.14 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP12 - PIASTRA
 P1° 3 1/2 app. 123 mq
 Terrazza 8,64 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP14 - PIASTRA
 P1° 1 1/2 app. 43.25 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP13 - PIASTRA
 P1° 4 1/2 app. 138.6 mq
 Terrazza 13.98 mq
 2 Posti auto in autorimessa incluso



P5	6					
P4	5					
P3	4					
P2	3	15	16	18	17	
P1	2	11	12	14	13	
PT	1	7	8	10	9	
AUTORIMESSA						

Casa Ambra

Piano secondo

PPP3 - TORRE
 P2° 3 1/2 app. 119,43 mq
 Terrazza 10.26 mq
 giardino 24.5 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP15 - PIASTRA
 P2° 4 1/2 app. 127.76 mq
 Terrazza 9.14 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP16 - PIASTRA
 P2° 3 1/2 app. 123 mq
 Terrazza 8,64 mq
 2 Posti auto in autorimessa incluso

PPP18 - PIASTRA
 P2° 1 1/2 app. 43.25 mq
 1 Posto auto in autorimessa incluso

PPP17 - PIASTRA
 PT 4 1/2 app. 138.5 mq
 Terrazza 14.14 mq
 2 Posti auto in autorimessa incluso



P5	6					
P4	5					
P3	4					
P2	3	15	16	18	17	
P1	2	11	12	14	13	
PT	1	7	8	10	9	
AUTORIMESSA						

Casa Ambra

Piano terzo

PPP4 - TORRE
 P3° 4 1/2 app. 163.68 mq
 Terrazza 13.7 mq
 giardino 15.5 mq
 2 Posti auto in autorimessa incluso

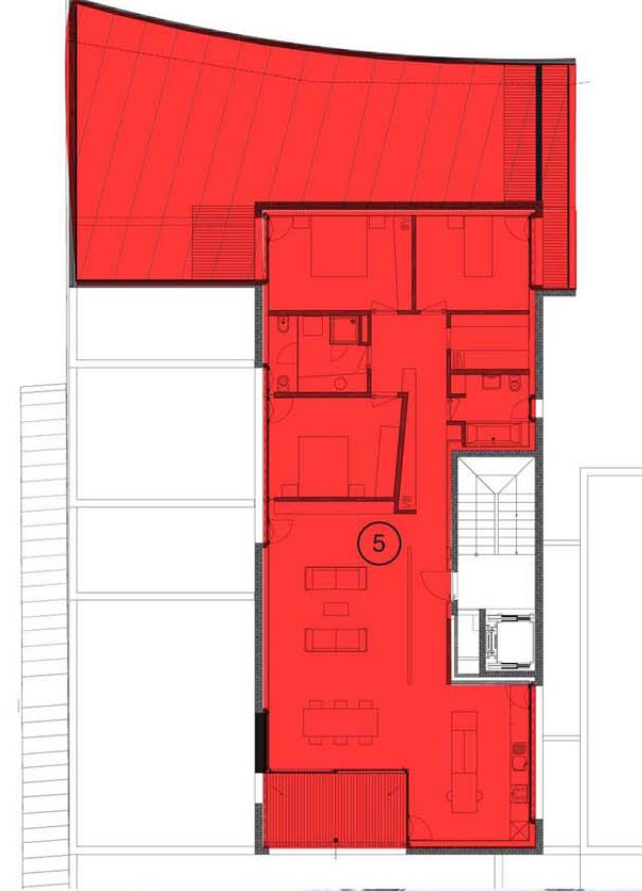
P5	6	Casa Ambra				
P4	5					
P3	4					
P2	3	15	16	18	17	
P1	2	11	12	14	13	
PT	1	7	8	10	9	
AUTORIMESSA						



Piano quarto

PPP5 - TORRE
 P4° 4 1/2 app. 161.68 mq
 Terrazza 22.08 mq
 giardino 76 mq
 2 Posti auto in autorimessa incluso

P5	6	Casa Ambra				
P4	5					
P3	4					
P2	3	15	16	18	17	
P1	2	11	12	14	13	
PT	1	7	8	10	9	
AUTORIMESSA						

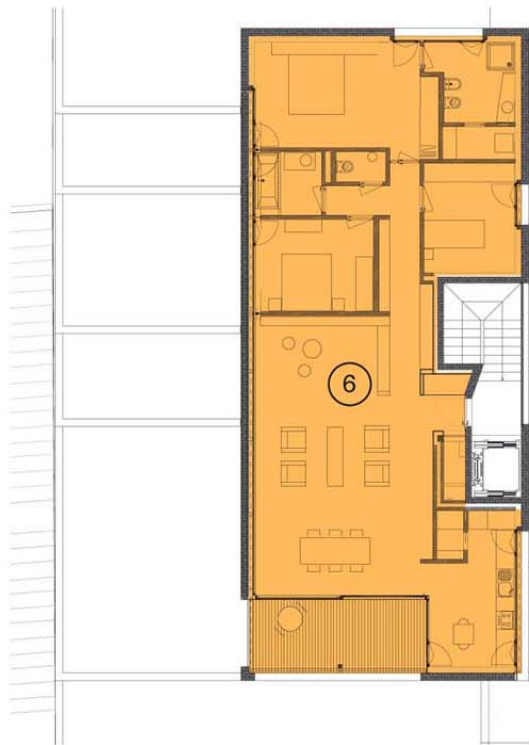


Piano quinto

PPP6 - TORRE
P5° 4 1/2 app. 163,32 mq
Terrazza 15.58 mq
2 Posti auto in autorimessa incluso

P5	6					
P4	5					
P3	4					
P2	3	15	16	18	17	
P1	2	11	12	14	13	
PT	1	7	8	10	9	
AUTORIMESSA						

Casa Ambra



1 Struttura

1.1 Strutture verticali

Piani cantinati: murature perimetrali in calcestruzzo armato; pilastri in calcestruzzo dove necessario.

Piani fuori terra: murature perimetrali in calcestruzzo a vista.

1.2 Strutture orizzontali

Fondazione a platea in calcestruzzo armato.

Solette piene in calcestruzzo armato.

Tutti i dimensionamenti suddetti come da progetto strutturale redatto da Giani e Prada ingegneria SA, 6900 Lugano.

1.3 Copertura

Tetto piano.

2 Divisori e tramezzi

2.1 Partizioni interne

Murature divisorie tra unità abitative: tavolato sp. 15 cm + isolamento in lana di roccia sp. 3 cm + tavolato sp. 10 cm. Pacchetto finito: sp. 31 cm.

Partizioni interne: cotto sp. 10/12/15 cm o cartongesso.

Come riportato sui piani architettonici allegati.

3 Impermeabilizzazioni

3.1 Impermeabilizzazione strutture contro terra

Catrame a freddo (tipo Barrapren), protezione con foglio tipo Delta MS.

3.2 Impermeabilizzazione terrazze

Malta bicomponente elastica a base cementizia (tipo Mapelast).
 Malta bicomponente elastica a base cementizia (tipo Mapelast).

3.3 Impermeabilizzazione di copertura

Doppio manto incrociato saldato su tutta la superficie (tipo "Bikuplan e Bikutop") 4mm+4mm.

4 Isolazioni e coibentazioni

Pavimenti verso terreno (platea): Lastre in polistirolo EPS sp. 14cm con $\lambda=0.030$ W/mK

Pareti verso locali non riscaldati: Lastre in polistirolo EPS sp. 12cm con $\lambda=0.030$ W/mK

Pareti verso l'esterno: Lastre in polistirolo EPS sp. 14cm con $\lambda=0.030$ W/mK

Pareti verso terreno: Lastre in polistirolo EPS sp. 14cm con $\lambda=0.030$ W/mK

Soletta di copertura: Lastre in polistirolo EPS sp. 14cm con $\lambda=0.030$ W/mK

Tagli termici in corrispondenza degli oggetti: Pannelli tipo Styrofoam sp. 2cm nel getto della soletta

5 Finitura superfici interne ed esterne

5.1 Superfici interne

Finitura in gesso per le pareti interne.

Esecuzione rivestimento nei bagni in resina.

Per quanto concerne i soffitti gli stessi verranno liscciati a gesso.

Posa di parasigoli in metallo, dove necessario.

Tinteggiatura dei soffitti e delle pareti alla dispersione fino a completa copertura.

5.2 Superfici esterne

Trattamento di protezione idro-repellente con vernice silconica.

6 Massetti

Esecuzione di sottofondi e betoncini in sabbia e cemento finemente frattazzati, comprese fibre di armatura nell'impasto o rete elettrosaldata, giunti di lavoro e dilatazione, formazione di pendenze secondo i piani di progetto.

Superfici atte al ricevimento dei pavimenti in piastrelle, legno e resina.

Esecuzione di massetto corazzato con fibre di acciaio nell'autorimessa.

7 Serramenti esterni

7.1 Finestre

In alluminio, profili a taglio termico (tipo Metra NC 65 STH).

Ferramenta in alluminio satinato.

Tipologia dei vetri: 4 / 16 / 4 (float / gas argon / low-e).

U- da 1.0 a 1.1 W/m²K

Abbattimento acustico 37 dB.

Dimensioni, tipo e senso aperture come da abaco dedicato.

7.2 Porte finestre

In alluminio, profili a taglio termico (tipo Metra NC-S 120 STH).

Ferramenta in alluminio satinato.

Tipologia dei vetri: 4+4 / 16 / 4+4 (float / gas argon / low-e).

U- da 1.0 a 1.1 W/m²K

Abbattimento acustico 40 dB.

Dimensioni, tipo e senso aperture come da abaco dedicato.

8 Oscuranti

Lamelle a pacco in alluminio termolaccato tipo VR90 con guide in alluminio fissate alla facciata.

Comando motorizzato su tutti i serramenti.

Dimensioni come da abaco dedicato.

9 Porte

9.1 Porte d'ingresso

Porta d'ingresso blindata Dierre, tipo Sentry 1 (certificata VKF REI30) complete di maniglia:

- telaio laccato bianco

- rivestimento interno laccato bianco

- rivestimento esterno laccato bianco o finiture da catalogo

- predisposizione per serratura cilindro KABA 22 mm

- ferramenta alluminio verniciata argento

- carenatura laccata bianca

- limitatore d'apertura

- spioncino quadrangolare

- abbattimento acustico 35 db

9.2 Porte interne

Fornitura e posa di porte TreP, tipo Planus telaio filo-muro, complete di ferramenta inox e maniglia.

Finiture da catalogo.

Dimensioni e senso aperture come da abaco dedicato.

10 Pavimenti e rivestimenti

10.1 Parti comuni

Locali accessori Piastrelle in gres porcellanato, 30x30 cm, Coem Contract Big Antracite cod. CT317, posa accostata.

Corridoi atri e passaggi comuni coperti

Esecuzione in resina antiscivolo colorata

Scala interna e pianerottoli Esecuzione in calcestruzzo levigato a vista.

10.2 Appartamenti

Zona giorno: Parquet prefinito in rovere a doghe, posato a colla

oppure

Piastrelle in gres porcellanato 30x60 cm, a scelta da catalogo, posa all'inglese.

Prezzo di listino fornito e posato: 120.- CHF/mq

Zona notte: Parquet prefinito in rovere a doghe, posato a colla

oppure

Piastrelle in gres porcellanato 30x60 cm, a scelta da catalogo, posa all'inglese.

Prezzo di listino fornito e posato: 120.- CHF/mq

Bagni, pavimenti: Piastrelle in gres porcellanato 30x60 cm, a scelta da catalogo, posa all'inglese.

oppure

Pavimento in resina.

Prezzo di listino fornito e posato: 120.- CHF/mq

Bagni, rivestimenti: Piastrelle in gres porcellanato 30x60 cm, a scelta da catalogo.

oppure

Rivestimento in resina.

Prezzo di listino fornito e posato: 120.- CHF/mq

Terrazze, area pavimentata: Piastrelle in gres porcellanato 30x60 cm, a scelta da catalogo, posa all'inglese.

Prezzo di listino fornito e posato: 100.- CHF/mq

11 Tinteggiature e verniciature

Tinteggiatura locali interni con due mani di dispersione colore bianco, fino a completa copertura.

12 Apparecchi sanitari

Lavabi Duravit D-Code 550 mm, con semicolonna
 Vasi sospesi Duravit D-code, compreso coprivaso
 Bidet sospesi Duravit D-code
 Piatti doccia Duravit D-code 800x800 mm, 800x1000 mm
 Vasche in vetroresina dimensione 170x70 cm
 Miscelatori lavabo e bidet Grohe Eurostyle
 Miscelatori e asta doccia Grohe Eurostyle
 Casette sottomuro Combifix

13 Altri elementi di finitura

Scossaline, canali, pluviali ed altri elementi di lattoneria in acciaio inox di idoneo spessore.
 Recinzioni ove necessario: paline metalliche con rete metallica plastificata, oppure in elementi prefabbricati metallici termolaccati.
 Parapetti e corrimani, ove necessario, in profili metallici a disegno semplice, verniciatura a scelta della D.L.

14 Cucine

14.1 Caratteristiche tecniche

Ante: Laminato laccato opaco o lucido, su pannelli in agglomerato di legno, sp 20
 Fianchi a vista: Laminato laccato come ante
 Zoccolo: Alluminio satinato h. 15 cm
 Scocche: Laminato bianco

Cassetti: Con spondine in metallo
 Piano di lavoro: Pietra naturale (sp. 30 mm)

14.2 Accessori e elettrodomestici

N. 1 Lavello inox
 N. 1 Pattumiera estraibile inox
 N. 1 Piano cottura vetro ceramica SIEMENS
 N. 1 Forno elettrico SIEMENS
 N. 1 Cappa estrazione SIEMENS
 N. 1 Lavastoviglie a scomparsa totale SIEMENS
 N. 1 Frigorifero/congelatore SIEMENS

Caratteristiche funzionali e dimensionali saranno stabilite prima della firma del contratto di appalto.

Valore della cucina come descritta, completa di elettrodomestici:

CHF 30'000.- per le PPP 4 - 5 - 6

CHF 20'000.- per le PPP 1 - 2 - 3 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16 - 17

CHF 12'000.- per le PPP 10 - 14 - 18

15 Allacciamenti

Acqua potabile: Portata dalla rete di distribuzione comunale
 Telefono: Portata dalla Swisscom fino al quadro principale
 TV: Portata dalla Cablecom fino al quadro principale
 Elettricità: Per l'elettricità fino al quadro principale
 Acque residue: Smaltimento per gravità e allacciamento alla rete comunale
 Sono escluse le tasse di allacciamento richieste dalle relative aziende.

16 Canalizzazioni

16.1 Canalizzazioni deflusso chiare/scure

Tubi in PVC saldato, diametri e esecuzione a discrezione del promotore

16.2 Canalizzazioni esterne interrattate

Tubi PVC con giunto in gomma, diametri e esecuzione a discrezione del promotore.

17 Impianti di riscaldamento e condizionamento

Produzione di calore tramite termopompa (evtl. variante con produzione di calore a gas), compresa progettazione e esecuzione secondo le norme vigenti.

Gruppo di misura degli appartamenti: contatori acqua calda/fredda e conta calorie.

Distribuzione tramite colonne montanti con sistema di ricircolo temporizzato.

Distribuzione acqua calda/fredda sanitaria in tubazioni di polietilene (sistema Sanipex).

Tubazioni di scarico in PVC, complete di esalazione (Geberit Silent).

Riscaldamento con serpentine a pavimento marca e modello a scelta del promotore.

Esecuzione di opportune estrazioni di ventilazione nei locali privi di areazione naturale.

18 Impianto elettrico

L'impianto elettrico completo e relativi collaudi secondo le disposizioni di legge.

Comprende il raccordo all'entrata azienda elettrica e l'allacciamento al quadro principale posato all'esterno dell'edificio.

Messa a terra: nastro equipotenziale posato nella fondazione, ponti galvanici sul contatore acqua e sui tubi.

18.1 Parti comuni

Dimensionamento e distribuzione impianto secondo i piani allegati; frutti murati a parete, modello e distribuzione corpi illuminanti a scelta del promotore.

18.2 Aree esterne

Frutti murati a parete, modello e distribuzione corpi illuminanti a scelta del promotore.

18.3 Appartamenti

Impianti sottotraccia FM / TV / telefono, secondo il progetto.

18.4 Domotica

Per tutte le unità abitative è stata prevista una configurazione di base per quanto attiene la domotica. Per una descrizione di dettaglio si rimanda al relativo Allegato.

19 Ascensore

Ascensori elettromeccanici.

Parte: Automatiche a due ante, apertura centrale

Manovra: Tecnologia a microprocessore

Resistenza al fuoco: E60

Bottoniere di cabina: Pannello fascia in acciaio inox satinato con segnalazione luminosa dinamica cabina, e indicazioni di piano

Bottoniere ai piani: Piastre in acciaio inox

Manovra richiamo incendio con interruttore al piano di evacuazione.

20 Varianti

Eventuali varianti potranno essere apportate solo previa valutazione di compatibilità tecnica verificata dal progettista e dalla direzione dei lavori. L'esecuzione delle varianti in corso d'opera dovrà essere definita e concordata per iscritto tra le parti. Per la quantificazione dei costi si applicheranno i prezzi del tariffario della SSIC TI 2011, con sconti del 10% sulla manodopera e materiali e del 15% su attrezzatura e macchinari.

Per la gestione amministrativa, tecnica e progettuale delle varianti saranno conteggiati i seguenti importi aggiuntivi:

CHF 1'000.- : per varianti che comportano un ammontare dei lavori fino a CHF 10'000.-

10% dell'importo: per varianti che comportano un ammontare dei lavori superiore a CHF 10'000.-

Le varianti saranno eseguite dall'impresa solo in seguito alla sottoscrizione da parte del cliente dei piani esecutivi aggiornati.

Fatta eccezione per la cucina, sono previsti esclusivamente appalti di fornitura ed esecuzione commissionati direttamente dal promotore.

Qualora l'acquirente decida di provvedere autonomamente alla fornitura e alla posa della cucina, il montaggio e l'installazione della stessa potranno aver luogo solo dopo la consegna dell'immobile, e l'importo riconosciuto sarà pari al valore previsto a capitolato, dedotto del 20%.

Osservazioni:

Il promotore si riserva il diritto di apportare nel corso dei lavori modifiche tecniche o sostituzioni di materiali che meglio garantiscano la riuscita dell'opera. Le marche indicate possono essere sostituite con prodotti di medesima qualità ma di case produttrici differenti. Da questo prospetto contenente piani, disegni ed informazioni, non possono essere avanzate pretese o rivalse.

Fanno stato unicamente il descrittivo tecnico e i piani esecutivi.



