

Descrizione sintetica della costruzione

Italiano

Progetto

Il mappale 341 del Comune di Stabio è situato in località Barico, una zona molto tranquilla e soleggiata che costeggia il nucleo storico di San Pietro. Il terreno presenta un leggero declivio che dal punto più elevato a nord-ovest, lungo Via Lucilla, scende in direzione sud-est seguendo l'andamento del riale Gurungun e Via Barico. Da quest'ultima, tramite una rampa veicolare, si accede all'autorimessa interrata.

I 3 nuovi edifici residenziali si sviluppano su 3 livelli fuori terra e sono collegati tra loro al livello interrato dove, oltre all'autorimessa, si trovano le cantine, le lavanderie con essiccatoi e i locali tecnici.

Ogni edificio ospita 9 unità abitative, suddivise in 3 per piano, per un totale di 27 appartamenti con tagli diversificati.

Gli spazi abitativi sono sviluppati in modo da garantire la zona giorno rivolta verso il nucleo storico tramite ampie vetrate. Generose terrazze coperte permettono inoltre di godere del paesaggio circostante.

Il parco su cui si affacciano gli appartamenti offre generose aree fruibili. Lungo i percorsi pedonali che l'attraversano si trovano aree di sosta attrezzate con panchine e zone di svago con parco giochi.

Kurzbaubeschrieb

Deutsch

Projekt

Die Parzelle Nr. 341 der Gemeinde Stabio befindet sich im Ortsteil Barico – einer sehr ruhigen und sonnigen Lage am Rand des historischen Kerns von San Pietro. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle auf: vom höchsten Punkt im Nordwesten entlang der Via Lucilla fällt es sanft Richtung Südosten, dem Verlauf des Bachs Gurungun und der Via Barico folgend. Über letztere erfolgt die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage über eine Autozufahrtsrampe.

Die 3 neuen Mehrfamilienhäuser erstrecken sich jeweils über 3 oberirdische Geschosse und sind im UG miteinander verbunden. Dort befinden sich neben der Tiefgarage auch die Keller, gemeinschaftliche Waschküchen mit Trocknungsräumen sowie die Technikräume.

Jedes Gebäude umfasst 9 Wohnungen – jeweils 3 pro Etage – womit insgesamt 27 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Grundrissen entstehen.

Die Wohnräume sind so ausgerichtet, dass sich die Aufenthaltsbereiche durch grosse Fenster zum historischen Ortskern hin öffnen. Grosszügige, überdachte Terrassen ermöglichen zudem den freien Blick in die umliegende Landschaft.

Der gemeinsame Parkbereich, zu dem die Wohnungen hin ausgerichtet sind, bietet grosszügige und nutzbare Aussenflächen. Entlang der durchgehenden Fusswege befinden sich Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken sowie Spielzonen für Kinder.

Fisica della costruzione

Il progetto è stato progettato per ottenere il Certificato Energetico Cantonale degli Edifici (CECE) con la classe energetica migliore, A/A. Questa certificazione garantisce un'elevata efficienza energetica sia per l'involucro degli edifici che per gli impianti tecnici installati. Oltre ai bassi consumi energetici, che si traducono in costi d'esercizio contenuti, gli spazi offrono un ottimo confort abitativo durante tutte le stagioni dell'anno. Durante la stagione estiva l'impianto della termopompa e sonde geotermiche permettono un raffrescamento degli spazi interni. Il fonoisolamento dei singoli appartamenti è garantito con elementi costruttivi che rispettano i requisiti aumentati secondo le norme in vigore (SIA 181).

Costruzione grezza

- **Opere da impresario costruttore**
Platea di fondazione e muri perimetrali contro terra in calcestruzzo armato impermeabile. Solette, tetto, scale, vani ascensori e pareti portanti interne in calcestruzzo armato.
- **Tetto**
Tetto piano non praticabile con impianto fotovoltaico, isolato termicamente secondo certificazione energetica. impermeabilizzazione con manto sintetico. Gronda in legno e lattonerie in acciaio inossidabile.
- **Facciate / Serramenti**
Facciate ventilate isolate termicamente secondo certificazione energetica, rivestimento in lastre di gres porcellanato. Serramenti in PVC/alluminio con taglio termico e vetro triplo, valore isolamento termico secondo certificazione energetica. Ante scorrevoli nei soggiorni e ante apribili a battente e a ribalta negli altri locali. Imbotti e davanzali in alluminio. Parapetti esterni in acciaio termolaccato.
- **Protezioni solari**
Lamelle a pacco ad azionamento elettrico con regolazione delle lamelle su ogni finestra. Previste in aggiunta tende esterne a braccio per le terrazze del piano terreno, e tende a rullo verticali per i balconi del primo e secondo piano. L'azionamento delle protezioni solari è automatizzato tramite sonde meteo.

Bauphysik

Das Projekt ist auf die Zertifizierung CECE (Kantonale Energiezertifizierung für Gebäude) mit der höchsten Energieklasse A/A ausgelegt. Diese garantiert eine hervorragende Energieeffizienz sowohl bei der Gebäudehülle als auch bei den technischen Installationen. Neben niedrigen Betriebskosten bieten die Wohnungen ganzjährig hohen Wohnkomfort. Im Sommer sorgt ein System aus Wärmepumpe und Geothermie für eine angenehme Kühlung der Innenräume. Der Schallschutz zwischen den Wohneinheiten wird durch Konstruktionen mit erhöhten Schalldämmwerten gemäss SIA-Norm 181 gewährleistet.

Rohbau

- **Baumeisterarbeiten**
Fundamentplatte und erdberührende Aussenwände in wasserundurchlässigem Stahlbeton. Decken, Flachdach, Treppen, Liftschächte und tragende Innenwände ebenfalls in Stahlbeton.
- **Dach**
Nicht begehbare Flachdach mit Photovoltaikanlage, wärmegeklämt gemäss Energiezertifizierung, abgedichtet mit synthetischer Dachhaut. Dachrinnen in Holz, Blechverkleidungen in rostfreiem Stahl.
- **Fassaden / Fenster**
Hinterlüftete, wärmegeklämte Fassaden mit Verkleidung aus Feinsteinzeugplatten. Fenster in PVC/Aluminium mit thermischer Trennung und Dreifachverglasung gemäss Energiezertifizierung. Schiebefenster im Wohnzimmer, Dreh-Kippfenster in den übrigen Räumen. Fensterbänke und Laibungen in Aluminium. Geländer in pulverbeschichtetem Stahl.
- **Sonnenschutz**
Elektrisch steuerbare Lamellenstoren mit einstellbarem Lamellenwinkel an jedem Fenster. Zusätzlich Markisen im Erdgeschoss sowie vertikale Rollläden bei den Balkonen in den oberen Etagen. Wetterabhängige automatische Steuerung.

- **Porte**

Porte d'entrata allo stabile al piano terreno in metallo/vetro con chiudiporta. Portoncini d'entrata appartamenti, resistenza all'effrazione RC2, con spioncino chiusura triblock, laminato o verniciato da ambo le parti. Porte interne locali in legno, anta liscia, laminato da ambo le parti, maniglie complete di rosetta e chiave cifrata.

- **Pareti interne**

Le pareti divisorie ed interne degli appartamenti sono realizzate con costruzione a secco ad alto isolamento acustico.

Installazioni

- **Impianto elettrico**

Impianto elettrico tradizionale con prese, interruttori e punti luce a soffitto in ogni locale. Prese multimediali (TV, radio, internet, telefono) in soggiorno e in tutte le camere da letto. Impianto videocitofono nell'atrio degli appartamenti.

- **Impianto riscaldamento e raffrescamento**

Produzione del calore e del freddo mediante termopompa e impianto geotermico, distribuzione con serpentine a pavimento e ventilconvettore a soffitto.

- **Impianto ventilazione**

Ventilazione meccanica nei bagni e docce con espulsione a tetto.

- **Impianto sanitario**

Impianto sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda con condotte in acciaio inossidabile e materiale sintetico. **Budget per sanitari (incluse armature, montaggio e IVA)**

- appartamenti 1½ e 2½ locali CHF 7'800.-
- appartamenti 3½ e 4½ locali CHF 14'700.-

- **Impianto ascensori**

1 ascensore per edificio marca Schindler per il trasporto di 8 persone con portata pari a 630 kg, dimensione cabina conforme alla normativa SIA 500 (Costruzione senza ostacoli).

- **Türen**

Hauseingangstüren im Erdgeschoss in Metall/Glas mit Türschliesser. Wohnungseingangstüren mit Einbruchschutz RC2, Spion, Dreifachverriegelung, beidseitig laminiert oder lackiert. Innentüren in Holz, glatt, beidseitig laminiert, mit Türgriffen inkl. Rosette und Sicherheitsschloss.

- **Innenwände**

Wohnungstrennwände und nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise mit hoher Schalldämmung.

Installationen

- **Elektroinstallationen**

Klassische Elektroinstallation mit Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenanschlüssen in allen Räumen. Multimediadosen (TV, Radio, Internet, Telefon) im Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern. Videogegensprechanlage im Eingangsbereich jeder Wohnung.

- **Heizung und Kühlung**

Wärme- und Kälteproduktion über Erdsonden und Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Bodenheizung, Kühlung über Deckenventilconvektoren.

- **Lüftung**

Mechanische Lüftung in Badezimmern mit Dachauslass.

- **Sanitärinstallationen**

Trinkwasserverteilung mit Edelstahl- und Kunststoffleitungen für Warm- und Kaltwasser. **Sanitärbudget (inkl. Armaturen, Montage und MwSt.):**

- 1½- bis 2½-Zimmer-Wohnungen: CHF 7'800.-
- 3½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen: CHF 14'700.-

- **Liftanlage**

Ein Aufzug pro Gebäude (Marke Schindler), geeignet für 8 Personen (Traglast 630 kg), barrierefrei gemäss SIA-Norm 500.

Finiture

- **Pavimenti**
Soggiorni, bagni, cucine con piastrelle in gres porcellanato, camere da letto con parquet, inclusi zoccolini. **Budget per piastrelle o parquet (inclusa posa e IVA) 120.- CHF/m².**
- **Rivestimento di pareti**
Pareti degli appartamenti finitura a gesso tinteggiato. Pareti dei bagni in gres porcellanato. **Budget (inclusa posa e IVA) 120.- CHF/m².**
- **Rivestimento soffitti**
Soffitti appartamenti intonaco con finitura a gesso tinteggiato.
- **Cucine**
Cucine di marca attrezzate con elettrodomestici di marca V-Zug o simile. Piano cottura vetroceramica, forno combinato aria calda, frigorifero-congelatore, lavastoviglie, cappa di aspirazione con filtro ai carboni attivi, lavello in acciaio inossidabile, illuminazione LED sottopensile. Piano di lavoro e schienali in pietra sinterizzata o ceramica. **Budget per cucine (inclusa posa e IVA)**
 - appartamenti 1½ e 2½ locali CHF 13'000.-
 - appartamenti 3½ e 4½ locali CHF 19'000.-
- **Armadio guardaroba**
Ogni appartamento è dotato di un armadio guardaroba in legno laminato bianco nella zona entrata.
- **Cantine**
Ogni appartamento dispone di una cantina situata al piano interrato con presa elettrica collegata al conteggio dell'appartamento.
- **Lavanderia**
Ogni edificio dispone di un locale lavanderia condominiale situato al piano interrato, con lavatoio, e locale stenditoio con essiccatore tipo Secomat. Per ogni appartamento viene fornita una lavatrice all'interno di un armadio con chiusura a chiave. Predisposizione per ricarica veicoli elettrici.

Ausbau

- **Böden**
Wohn-, Bade- und Küchenbereiche mit Feinsteinzeugplatten, Schlafzimmer mit Parkett inkl. Sockelleisten. **Budget (inkl. Verlegung und MwSt.): CHF 120.-/m².**
- **Wandverkleidung**
Wände in den Wohnungen mit Gipsglattstrich gestrichen. Badezimmer mit Feinsteinzeugplatten. **Budget (inkl. Verlegung und MwSt.): CHF 120.-/m².**
- **Deckenverkleidung**
Wohnungsdecken mit verputztem, gestrichenem Gips.
- **Küchen**
Markenküchen mit Geräten von V-Zug oder vergleichbar: Glaskeramikkochfeld, Umluftbackofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Dunstabzug mit Aktivkohlefilter, Spülbecken aus Edelstahl, LED-Unterbauleuchten. Arbeitsfläche und Rückwand aus Sinterstein oder Keramik. **Budget Küche (inkl. Verlegung und MwSt.):**
 - 1½- bis 2½-Zimmer-Wohnungen: CHF 13'000.-
 - 3½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen: CHF 19'000.-
- **Garderobenschrank**
Jede Wohnung verfügt im Eingangsbereich über einen weiss laminierten Garderobenschrank.
- **Keller**
Jeder Wohnung ist ein Keller im Untergeschoss mit Stromanschluss zugeordnet (über Wohnungszähler abgerechnet).
- **Waschküche**
Pro Gebäude steht im Untergeschoss eine gemeinschaftliche Waschküche mit Waschbecken sowie ein Trockenraum mit Secomat-Trockner zur Verfügung. Jede Wohnung erhält eine Waschmaschine in einem abschliessbaren Schrank. Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen vorhanden.

Autorimessa e sistemazione esterna

- **Autorimessa**
Autorimessa interrata con posti auto, moto e ampio locale per biciclette, apertura del portone d'accesso mediante telecomando e/o chiave appartamento.
- **Sistemazione esterna**
Pavimentazione ingressi in beton. Scarpata a nord con copertura piante tappezzanti e arbusti. Grande parco alberato con parco giochi a sud

Annotazioni

In questa breve descrizione dell'opera vengono illustrati unicamente i locali fondamentali e le specifiche, dei materiali, necessarie a definire il progetto. Una definitiva documentazione di vendita potrebbe presentare differenze, dovute ad esigenze legate all'ulteriore grado di sviluppo del progetto. Ciononostante, l'elevato livello di qualità rimarrà invariato.

Eventuali modifiche, volte all'adattamento degli spazi interni, potranno essere prese in considerazione.

Tiefgarage & Aussenanlage

- **Tiefgarage**
Tiefgarage mit Auto- und Motorradparkplätzen sowie grossem Fahrradraum. Toröffnung über Handsender oder Schlüssel.
- **Aussenbereich**
Betonpflasterung im Eingangsbereich. Böschung im Norden mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern. Grosszügiger, begrünter Park mit Spielplatz im Süden.

Hinweis

Diese Kurzbaubeschreibung enthält die wesentlichen Räume und Materialien zur Projektbeschreibung. Die endgültige Verkaufsdokumentation kann je nach Projektentwicklung Anpassungen aufweisen. Der hohe Qualitätsstandard bleibt jedoch garantiert.

Anpassungen zur Optimierung der Grundrisse können auf Anfrage geprüft werden.