

QUARTIERE RIVA VERDE
GENESTRERIO-MENDRISIO

STATIC
IMMOBILI



RIVA VERDE

CASA UNIFAMILIARE

INIZIO CANTIERE
CONSEGNA

Giugno 2019
Maggio 2020 (Prime case)

Promotore:
Proprietario del fondo:

Static sagl
Riva Costruzioni SA

via Gurnaga 59
via Gurnaga 59

6865 Tremona
6865 Tremona

INDICE

- 1 Descrizione progetto
- 2 Planimetria 1/25'000
- 3 Planimetria 1/500
- 4 Disegni di progetto
- 5 Render
- 6 Specifiche tecniche/finiture

DESCRIZIONE PROGETTO

Il quartiere

Nel Comune di Mendrisio - Genestrerio, al mappale n. 416, nasce il progetto del complesso residenziale Riva Verde.

L'opera prevede l'edificazione di tredici unità abitative unifamiliari unitamente ad una palazzina a due blocchi con otto appartamenti, il tutto inserito in un'ex area industriale, area di circa 5780 mq.

L'area in oggetto, un tempo probabilmente fra le poche che delimitavano il confine est dell'abitato di Genestrerio, si trova oggi in una posizione particolare a ridosso del nucleo, in una zona a traffico limitato ed edificata con manufatti di dimensioni ridotte, in prossimità della vasta zona verde che delimita la strada che collega Mendrisio alla vicina dogana di Bizzarrone-Brusata.

Nel rispetto di quanto previsto dal PR è stata valutata la demolizione dei vecchi manufatti esistenti e della pavimentazione in asfalto che oggi coprono interamente il sedime. L'idea del progetto nasce dal fatto che con la demolizione dell'esistente il nuovo insediamento possa godere di ampi spazi verdi tra le singole unità abitative, valorizzando così l'intera zona ed eliminando il traffico pesante dall'abitato, aspetto critico della precedente destinazione d'uso.

La composizione dei volumi delle prime sette abitazioni e dell'edificio plurifamiliare delimitano il fronte nord, lungo via Colombera, mentre le rimanenti sei unità, separate da giardini più ampi, definiscono in modo equilibrato il nuovo edificato verso i terreni agricoli antistati, garantendo la visuale su di essi anche dalle abitazioni retrostanti.

Fra le due schiere è stata posizionata una vasta area verde destinata a ciascuna unità, un vero e proprio giardino che delimiterà con le proprie forme gli accessi veicolari interni. L'inserimento delle nuove costruzioni nel verde e la definizione dello spazio centrale per lo svago degli abitanti, sia nella zona verde sia sulle superfici pavimentate, sono due temi fondamentali intorno ai quali è stato impostato l'intero progetto.

L'ingresso al complesso avverrà da via Colombera, mediante un viale interno che permetterà di raggiungere con i veicoli le singole unità abitative. Le costruzioni lungo la strada avranno invece accesso direttamente tramite essa, mentre per gli appartamenti è stata prevista un'autorimessa interrata accessibile attraverso una rampa posta a confine con la particella n. 313.

Le case

Ogni unità abitativa si sviluppa su due livelli fuori terra e con cantinato interrato di dimensioni a scelta tra tre opzioni. La distribuzione degli edifici è stata sviluppata considerando la particolare conformazione del sedime al fine di garantire il migliore orientamento e al contempo offrire un'organizzazione degli spazi moderna e di qualità.

I due livelli fuori terra sono parallelepipedi precisi e regolari all'interno dei quali sono state organizzate le varie funzioni. La sovrapposizione e la composizione dei due volumi permette di ottenere degli spazi privati aperti e coperti al piano terreno per la sosta dei veicoli sul lato frontale e, rispettivamente, ad uso porticato esterno affacciato sul giardino di proprietà.

L'accesso agli spazi interni si trova sul fronte nord per tutte le abitazioni.

Il piano terra è organizzato con una vasta zona giorno composta da cucina, zona pranzo e soggiorno con affaccio diretto sul giardino antistante. Sempre al piano terra si trovano un bagno di servizio e un locale deposito.

L'accesso alla zona notte, al piano superiore, avviene in prossimità dell'ingresso tramite la scala principale, che non è solo elemento tecnico ma si integra a tutti gli effetti anche come pregevole elemento di arredo, realizzata in calcestruzzo a vista dalla sagoma leggera e con pendini in acciaio o legno a funzione anche di parapetto. Su questo piano si trovano tre camere da letto con guardaroba e doppi servizi.

Il piano interrato si raggiunge attraverso una seconda rampa di scale, situata accanto alla prima ma di tipologia tradizionale, e qui si trovano il locale tecnico, di dimensioni fisse, oltre ad una cantina e un deposito entrambi di metrature variabili in base a tre diverse opzioni.

Sulle facciate sono visibili le ampie vetrate che aprono il piano terra verso l'ampio giardino interno e le finestre regolari del primo piano, tutte ad alte prestazioni termiche grazie al telaio in PVC con rivestimento esterno in alluminio e alla tripla vetrazione (antisfondamento al piano terra). Gli oscuramenti sono a lamelle metalliche a movimento automatizzato, per aumentare il livello di comfort e sicurezza di ogni abitazione unitamente alla porta di ingresso blindata.

Tutte le abitazioni hanno un sistema di copertura piana isolata. La produzione di calore avverrà autonomamente mediante caldaia a gas e pannelli solari termici, mentre la distribuzione avverrà mediante pavimento radiante con termostati di zona.

Il sistema costruttivo

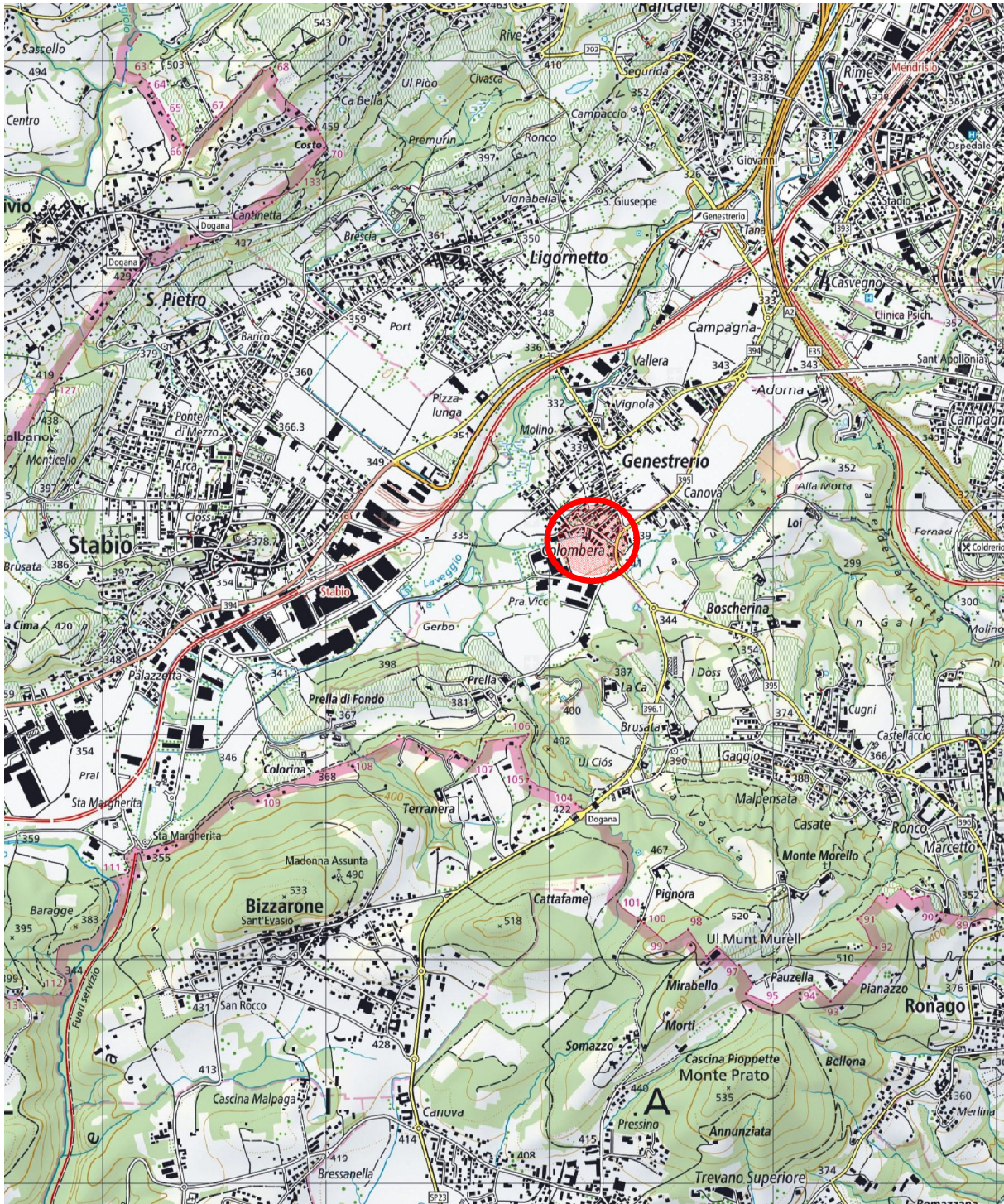
Il progetto si caratterizza per la scelta di una moderna tecnologia semi-prefabbricata, infatti per la costruzione di tutti gli edifici è previsto l'impiego di un sistema modulare basato sulla prefabbricazione delle pareti perimetrali esterne ed il completamento con un getto in calcestruzzo per legare tra di loro i vari elementi.

Il prodotto utilizzato è una doppia lastra di calcestruzzo armato con isolamento interno in adesione alla lastra esterna ed un'intercapedine da riempire con calcestruzzo armato per legare tra di loro i vari elementi. Così facendo, il processo di costruzione diventa di fatto un assemblaggio di moduli contigui uniti assieme in un corpo unico e solido. Il gioco di incastri appositamente progettato garantisce poi la continuità dell'isolamento termico, aumentando quindi le prestazioni energetiche globali comprovate dalla certificazione Green Code.

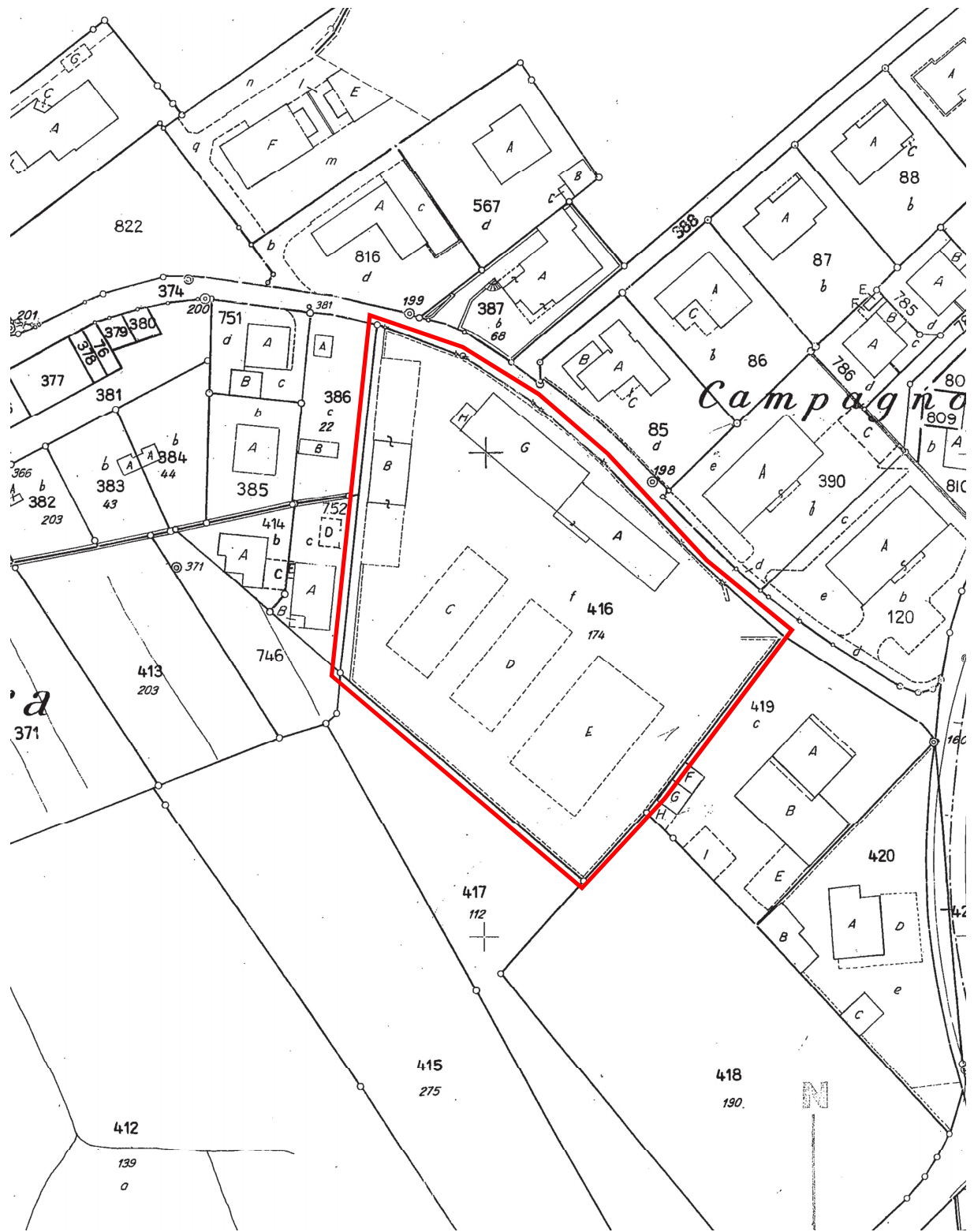
Questo sistema permette inoltre di avere calcestruzzi faccia a vista di qualità, sia all'esterno sia all'interno, uniformando la geometria delle facciate dei nuovi manufatti e riducendo notevolmente i tempi di esecuzione.

Nell'ottica di garantire un linguaggio architettonico omogeneo, per tutte le case verranno uniformati la tipologia e il colore dei serramenti e delle finiture, nonché gli arredi esterni principali; questa armonia si rifletterà anche sulle parti in comune come ad esempio i vialetti di accesso, in blocchetti di calcestruzzo color grigio, oppure i muretti di delimitazione fra le proprietà, realizzati in gabbioni metallici contenenti pietre posate a secco.

PLANIMETRIA 1:25'000



PLANIMETRIA 1:500

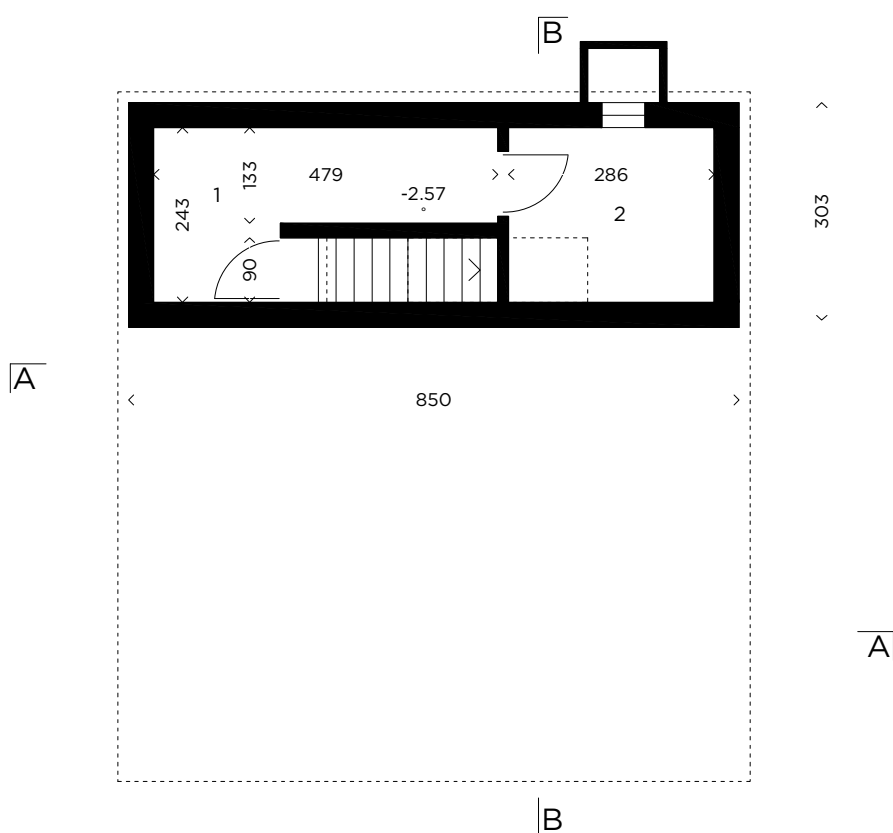


PIANTA COPERTURA GENERALE SCALA 1:500



PIANO INTERRATO VARIANTE 1 (STANDARD) SCALA 1:100

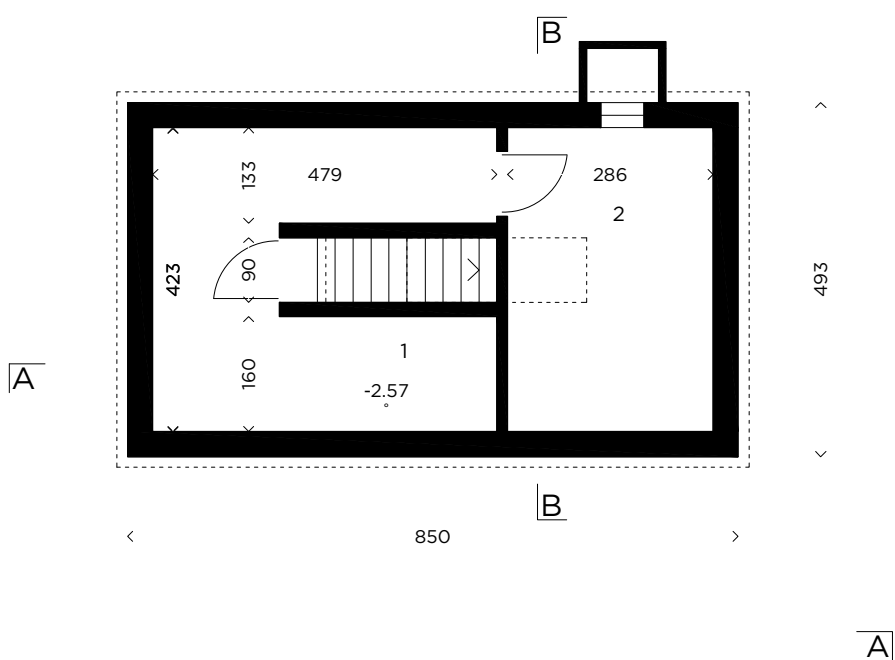
1 DEPOSITO/LAV./CANTINA 8.6 mq
2 LOCALE TECNICO 6.6 mq



PIANO INTERRATO VARIANTE 2

SCALA 1:100

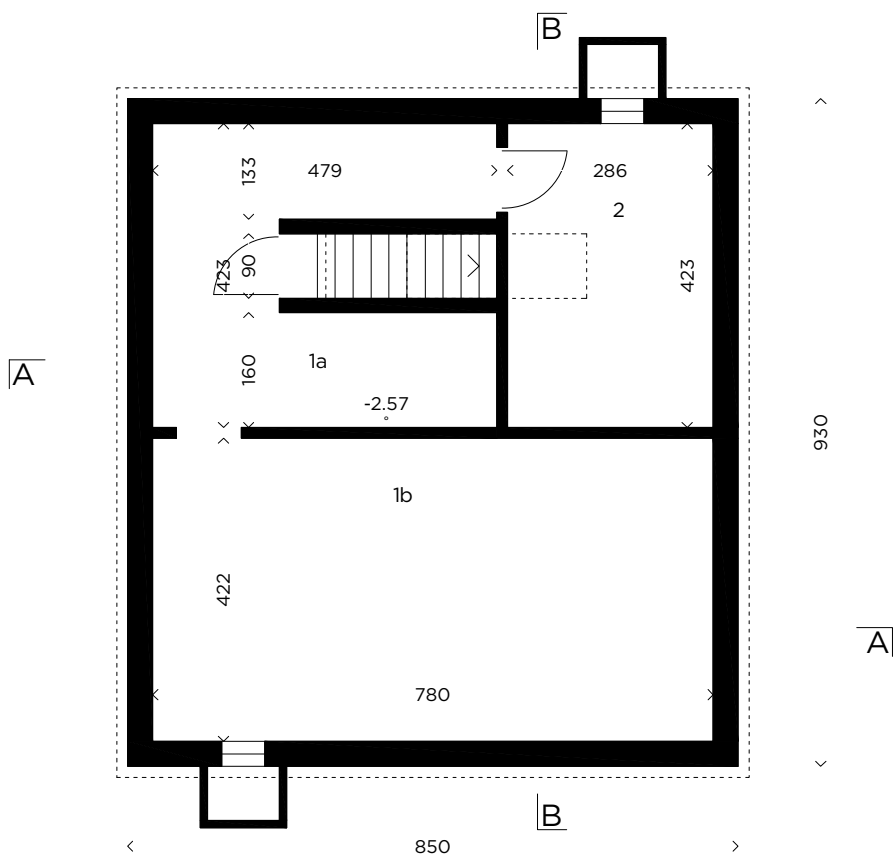
1 DEPOSITO/LAV./CANTINA 15.8 mq
2 LOCALE TECNICO 11 mq



PIANO INTERRATO VARIANTE 3

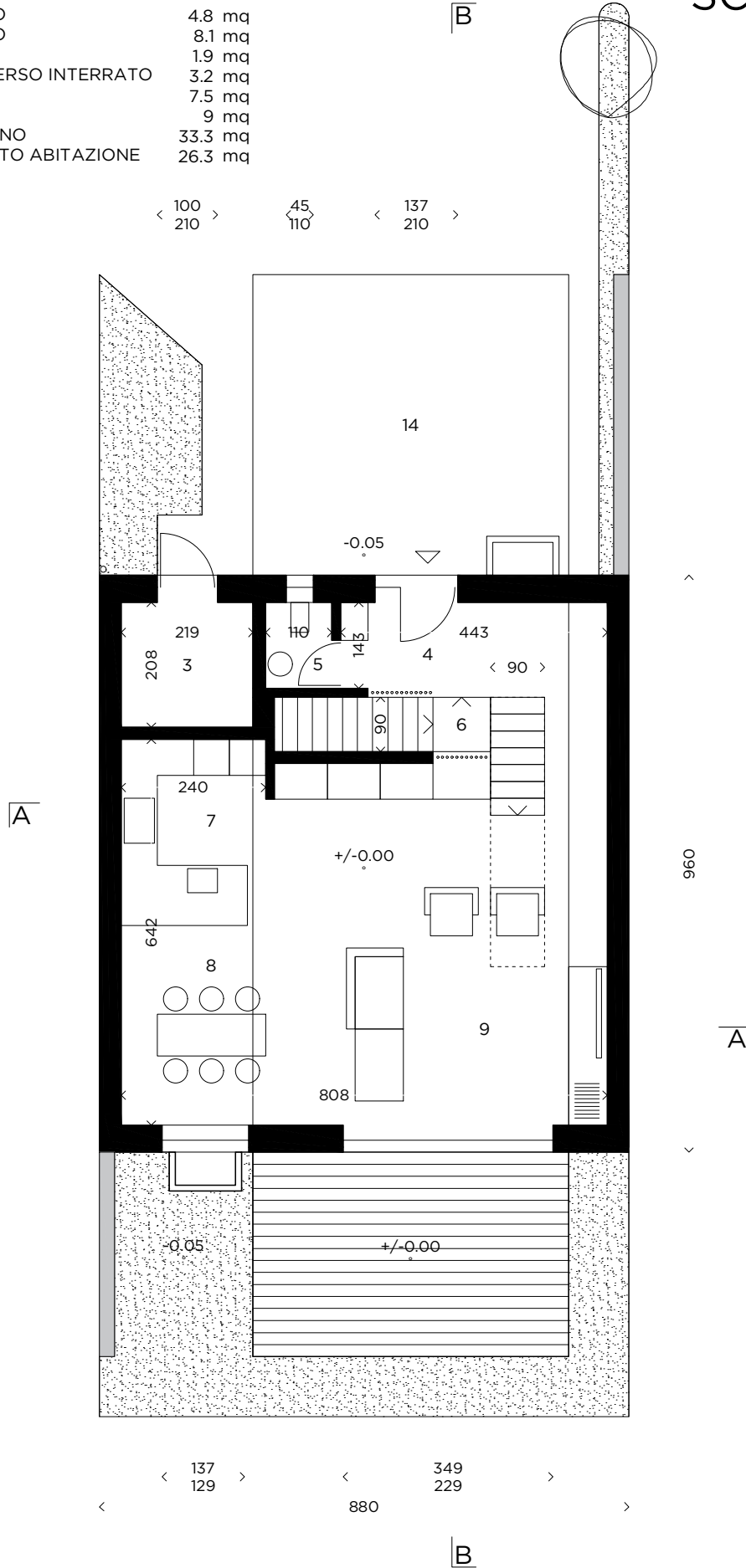
SCALA 1:100

1a	DEPOSITO	15.8 mq
1b	LAVANDERIA/CANTINA	34.2 mq
2	LOCALE TECNICO	11 mq



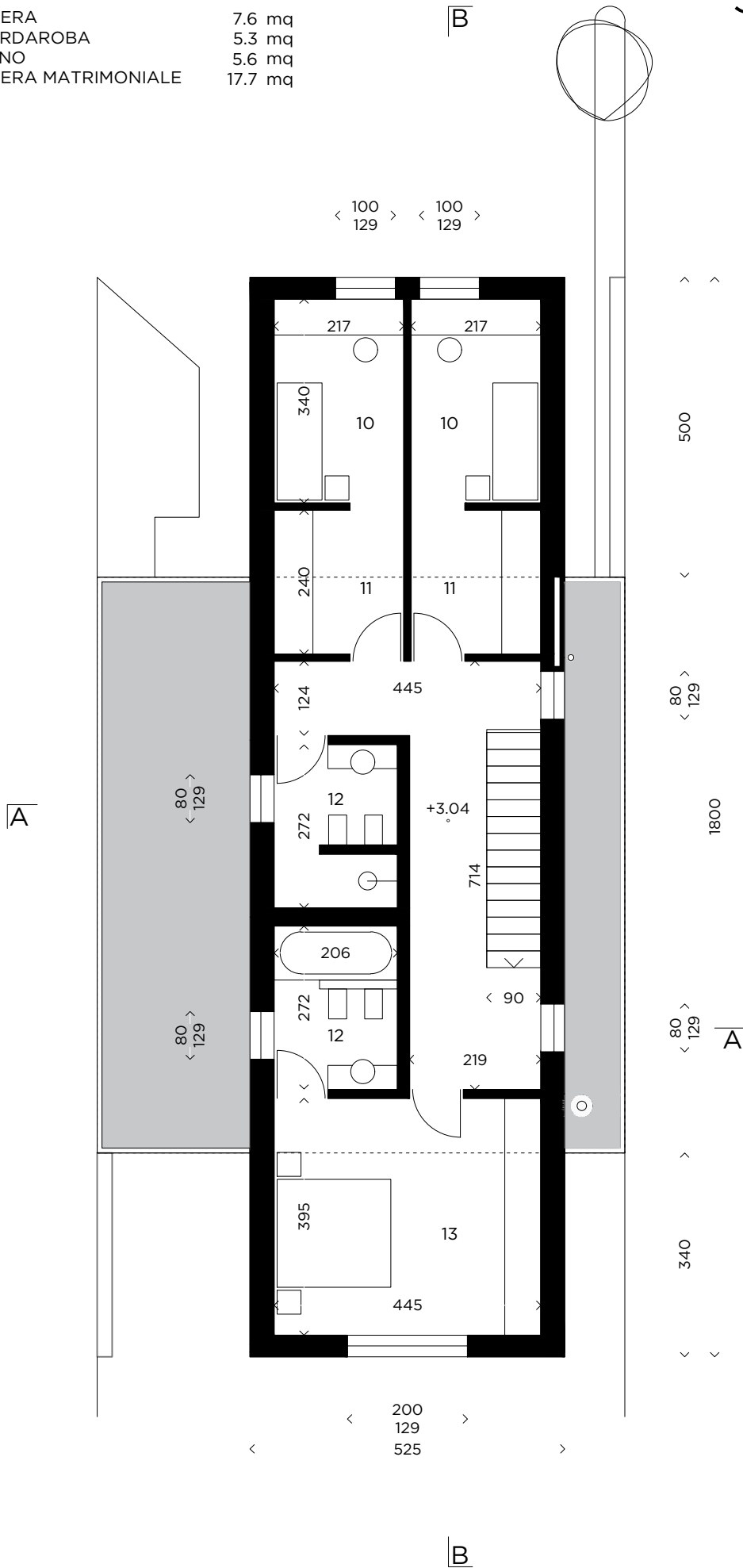
PIANO TERRA SCALA 1:100

3	DEPOSITO	4.8	mq
4	INGRESSO	8.1	mq
5	WC	1.9	mq
6	SCALA VERSO INTERRATO	3.2	mq
7	CUCINA	7.5	mq
8	PRANZO	9	mq
9	SOGGIORNO	33.3	mq
14	POSTI AUTO ABITAZIONE	26.3	mq

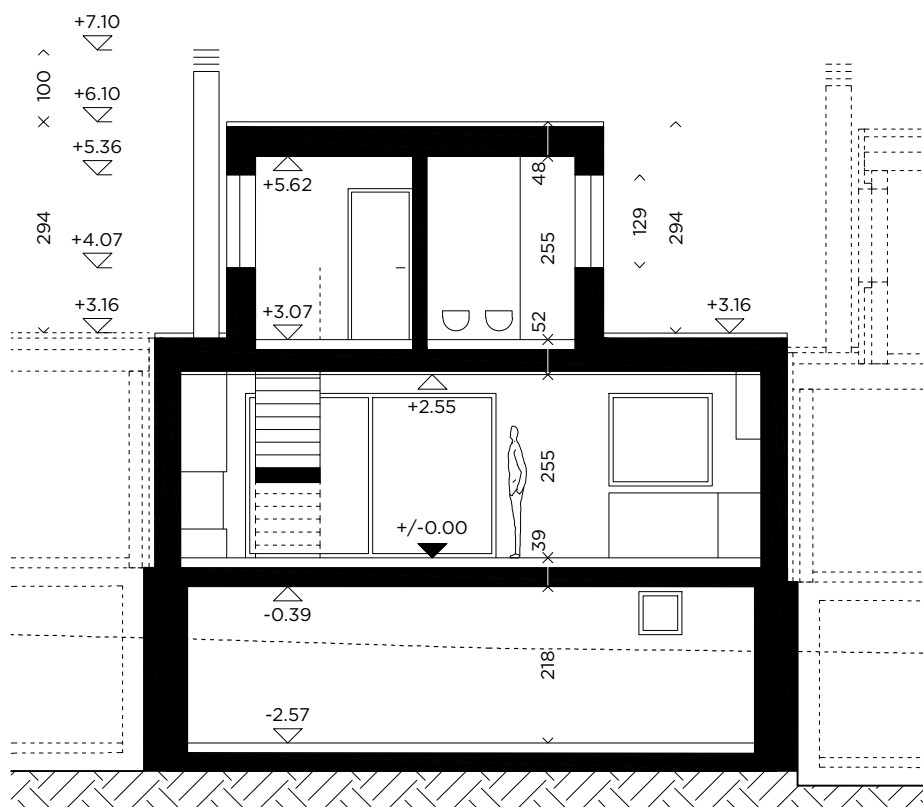


PIANO PRIMO SCALA 1:100

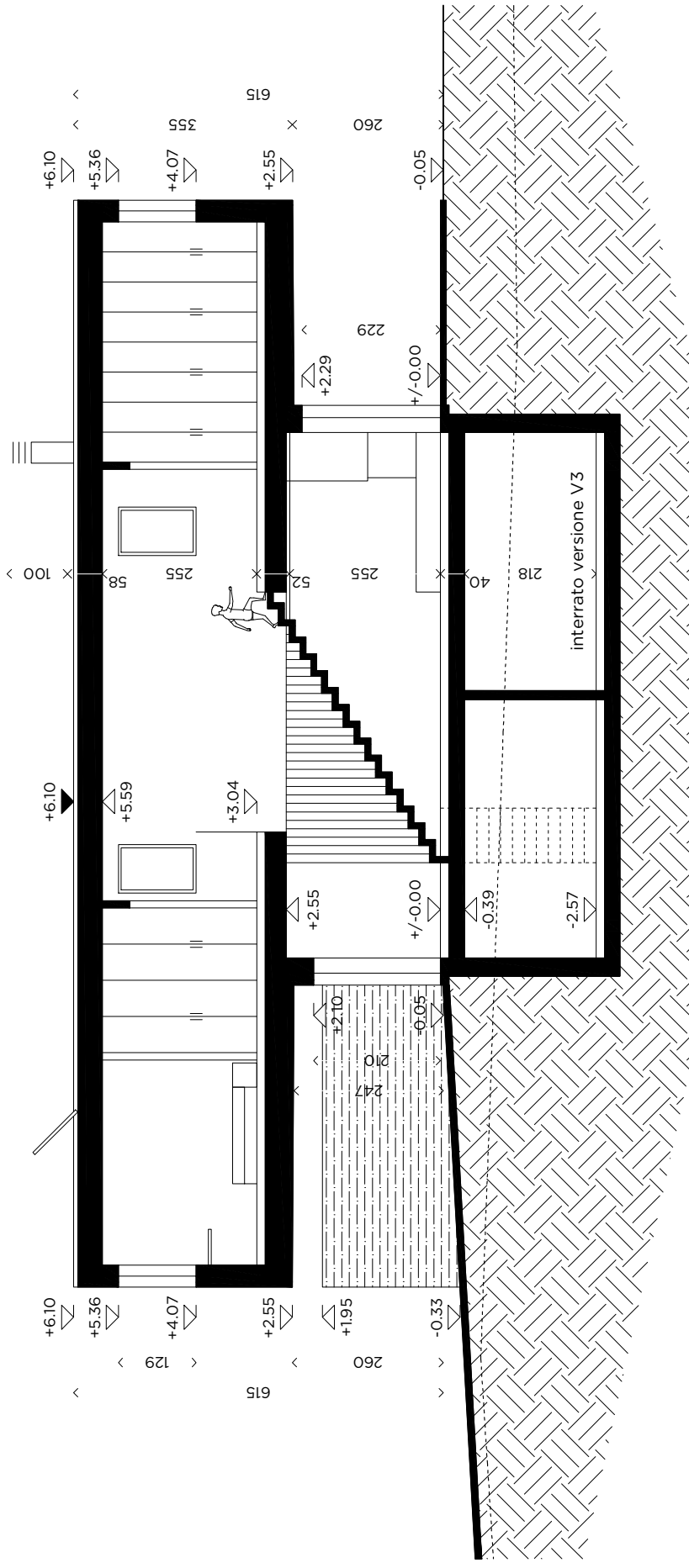
- | | | | |
|----|---------------------|------|----|
| 10 | CAMERA | 7.6 | mq |
| 11 | GUARDAROBA | 5.3 | mq |
| 12 | BAGNO | 5.6 | mq |
| 13 | CAMERA MATRIMONIALE | 17.7 | mq |



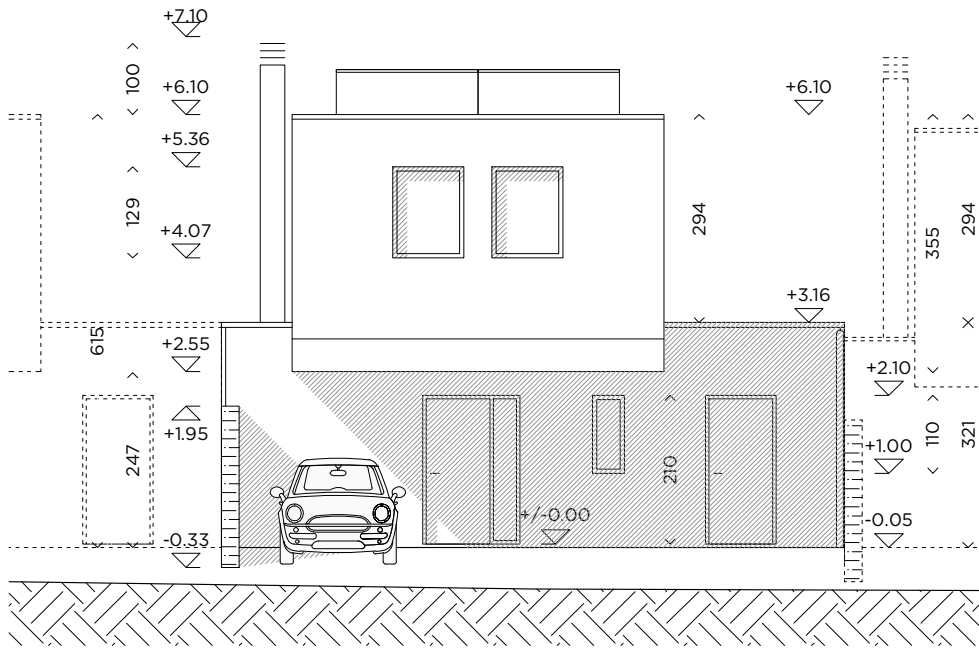
SEZIONE A-A SCALA 1:100



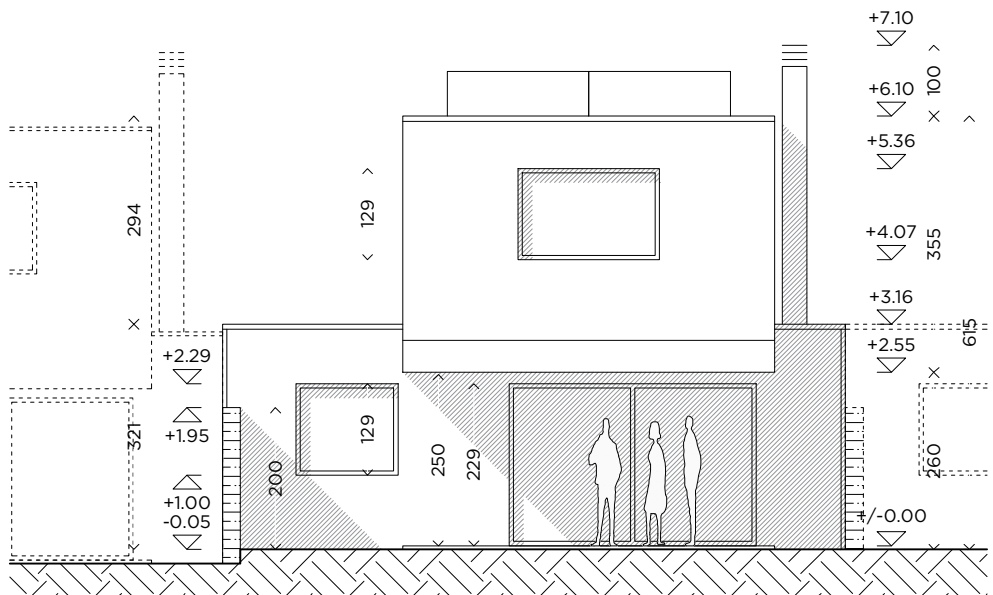
SEZIONE B-B SCALA 1:100



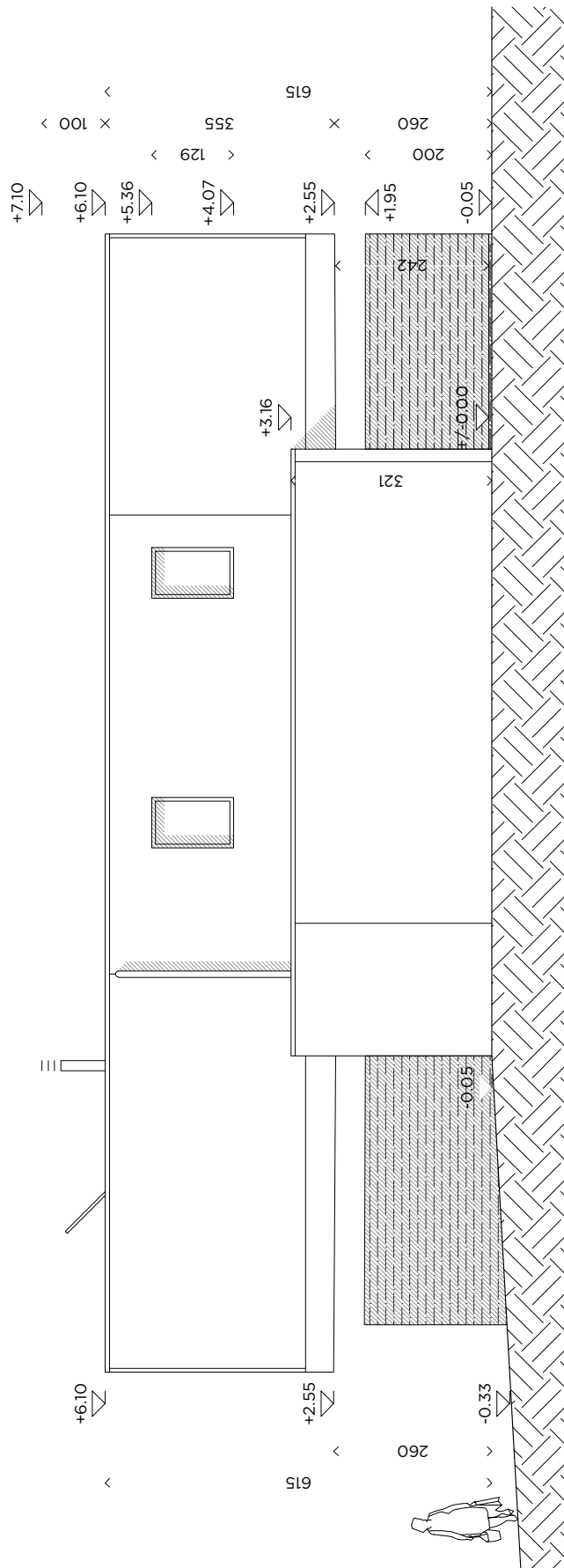
FACCIATA NORD-EST SCALA 1:100



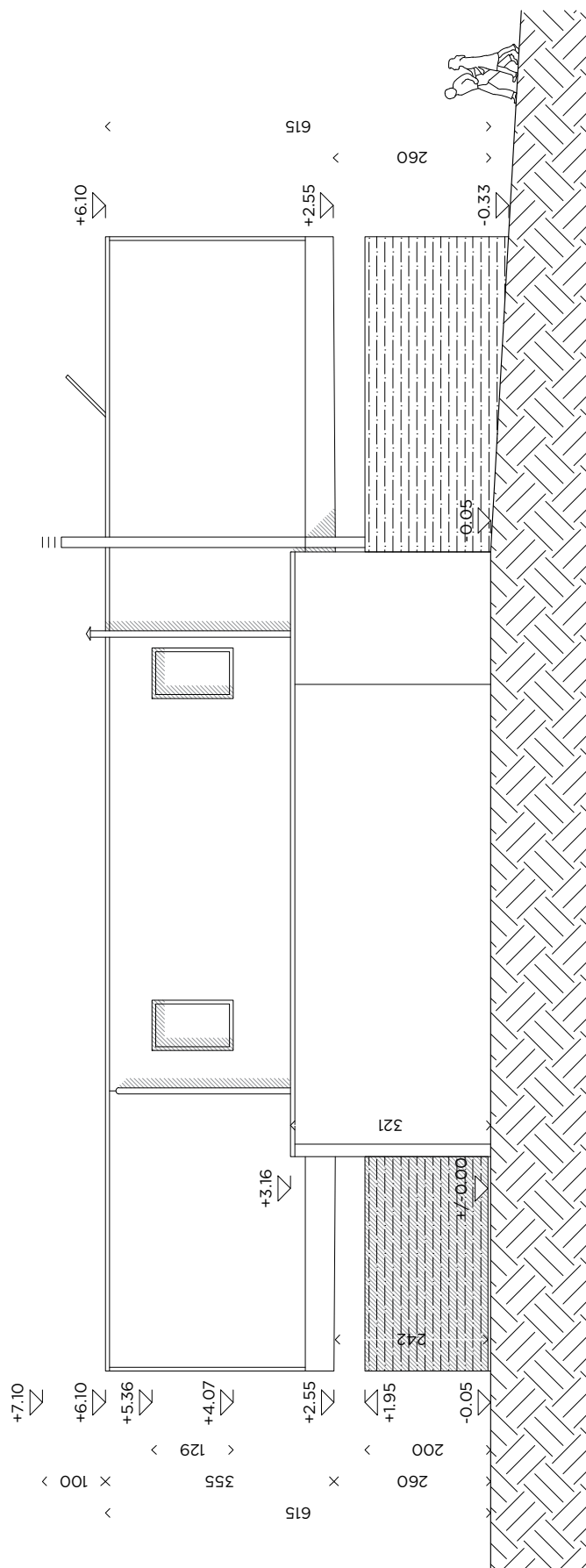
FACCIATA SUD-OVEST SCALA 1:100



FACCIATA NORD-OVEST SCALA 1:100



FACCIATA SUD-EST SCALA 1:100



RENDER





SPECIFICHE/FORNITURE

Struttura portante e tavolati interni

La struttura portante è interamente in calcestruzzo armato: platea, solette controterra e solette a sbalzo sono gettate in opera, le solette interne sono in predalles prefabbricate con getto di completamento, le elevazioni sono in bilastra prefabbricata (con isolamento a cappotto per la parte interrata, con isolamento in intercapedine per la parte fuori terra). Il piano interrato è realizzato con sistema vasca bianca per garantire una maggior tutela da eventuali infiltrazioni d'acqua.

I tavolati interni sono in laterizio spessore 8 cm - 10 cm - 15 cm - 25 cm.

Finiture e rivestimenti

Le pareti in prefabbricato sono lasciate sia internamente sia esternamente a vista con una velatura trasparente antipolvere e idrorepellente.

I tavolati interni in cotto sono intonacati e finiti a gesso, mentre nei bagni è presente uno strato di intonaco di fondo con successivo rivestimento in piastrelle.

Il soffitto del piano terra, ad esclusione del bagno e del deposito, è rivestito con una listonatura in legno che garantisce ottime proprietà fonoassorbenti; questo rivestimento ha una velatura bianca semi trasparente che non nasconde completamente il colore naturale e si integra con il colore chiaro delle pareti. I soffitti del bagno e del deposito sono invece intonacati.

Al piano primo, invece, la struttura della soletta non è rivestita e si può apprezzare il beton facciavista degli elementi modulari in predalles che si integrano con le pareti verticali.

I pavimenti del piano interrato e del deposito al piano terra sono in piastrelle in grès porcellanato formato 30x30 cm. I pavimenti degli altri locali, ad esclusione dei bagni, sono in piastrelle in grès porcellanato rettificato formato 60x60 cm, completati in parte da zoccolini in legno laccato bianco dim. 12x40 mm.

Il rivestimento delle pareti dei bagni è in piastrelle in grès porcellanato rettificato formato 30x60 cm. Sono disponibili più opzioni per la scelta delle tinte.

La scala che porta al piano primo è in calcestruzzo armato a vista; la testata è in acciaio laccato di colore antracite (RAL 7016), con tondini in acciaio o legno a funzione di parapetto.

I vialetti d'accesso e le zone esterne carrabili sono pavimentati con blocchetti autobloccanti in materiale cementizio.

In tutti i giardini è seminato un tappeto erboso, e le aree di proprietà sono delimitate da cinte con piantane in ferro e rete metallica.

Copertura

Il tetto è di tipo piano accessibile solo per manutenzione, con barriera al vapore in carta bituminosa posata a fiamma, isolamento termico in lastre di poliuretano espanso, impermeabilizzazione con manto Sarnafil o carta catramata e finitura in ghiaia. I cornicioni di gronda, molto sottili grazie all'utilizzo del sistema a bilastre, sono rivestiti con una copertina in acciaio inox. Lo stesso materiale è utilizzato per i pluviali, esterni alla facciata.

Serramenti

Le finestre sono in PVC bianco con rivestimento esterno in alluminio color antracite (RAL 7016), dotate di serratura con sistema antieffrazione standard e vetro triplo termoisolante valore U0.7. Il tipo di apertura è ad anta-ribalta, ad eccezione del finestrone a tutta altezza al piano terra, che è alzante scorrevole con un'anta fissa e la soglia complanare al pavimento. Tutti i serramenti vetrati sono dotati di lamelle esterne motorizzate in alluminio profilato da 90 mm, della stessa tinta dei serramenti e motorizzate.

La porta d'ingresso è in alluminio con pannello complanare ed inserto in vetro satinato (antisfondamento all'esterno, stratificato di sicurezza all'interno). L'apertura avviene tramite maniglione esterno fisso in acciaio inox e maniglia interna mobile di tipo tradizionale.

Le porte interne sono in truciolo forato con telaio a cassetta, di colore bianco laccato con maniglia in acciaio satinato.

Impianto elettrico

Ogni singolo mappale è dotato di un contatore dedicato. Questi quadri sono a loro volta alimentati da un quadro generale posizionato all'interno dell'area del nuovo complesso.

I corpi illuminanti sono a scelta e a carico dell'acquirente.

Ogni abitazione è dotata di impianto elettrico completo, oltre ad un impianto telefonico con punti presa collocati in soggiorno, camera matrimoniale e camerette.

Impianto di riscaldamento e ventilazione

Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite pavimento radiante, con suddivisione in zone termiche per locale.

La generazione del calore avviene tramite caldaia a condensazione alimentata a gas ubicata nel locale tecnico, mentre l'acqua sanitaria è riscaldata da pannelli solari termici installati sul tetto e da un bollitore elettrico.

La ventilazione della cucina è garantita dalla cappa con condotte fino sopra al tetto.

Impianto idraulico

L'allacciamento alla rete idrica comunale è eseguito con condotta in PE fino alla batteria di distribuzione principale, posta nel locale tecnico, da qui partono il circuito di alimentazione della caldaia a gas, del bollitore e la rete di acqua potabile, con collettori di distribuzione su ogni piano.

Le tubazioni dell'acqua calda/fredda, al piano interrato fino alle risalite verticali, sono in acciaio inox a vista a soffitto, mentre dai collettori agli apparecchi sanitari corrono sotto traccia nei muri divisorii interni in tubazioni in polietilene reticolare (PE-X) tipo Sanipex.

Ogni abitazione è provvista del proprio contatore dell'acqua.

La rete di scarico delle acque nere è realizzata, all'interno della costruzione, con condotte in polietilene duro (PE-h) del tipo Geberit Silent, coibentate e anti-condensa, complete di tutti i pezzi speciali, mentre all'esterno è in PVC.

Arredo bagno

I bagni sono corredati di sanitari in ceramica smaltata sospesi da terra, con rubinetteria in ottone cromato. Gli elementi sono come da piani architettonici e comprendono, oltre ai sanitari base, doccia o vasca laddove previste e mobile lavabo sospeso comprensivo di specchio.

Cucina

La cucina viene fornita completa di piano di lavoro in okite o pietra ed elettrodomestici di prima qualità. I mobili hanno cassetti con gola senza maniglie, con solida struttura da 21 mm di colore bianco o nelle tinte disponibili nella gamma colori della ditta fornitrice; il tutto è completo di accessori quali cerniere ammortizzate, cassetti con sistema frenante di fine corsa e ulteriori sistemi di movimentazione di ottima qualità e durata.

Promotore: STATIC sagl
Via Gurnaga 59, 6865 Tremona

Impresa Generale: Riva Costruzioni SA
Via Gurnaga 59, 6865 Tremona

Contatto: Stefano Riva
Tel. 091 646 18 24
Mail: info@rivacostruzioni.ch

STATIC
IMMOBILI

RIVA Costruzioni S.A. **RC**