

RESIDENZA AL MULINO

COSTRUITA CON
MATERIALI NATURALI



APPARTAMENTI IN VENDITA

2.5-3.5-4.5 LOCALI | CONSEGNA PRIMAVERA 2023

NUOVA COSTRUZIONE IN VIA VERBANO, 6710 BIASCA - MAPPALE 3324



DESCRITTIVO TECNICO

14 Marzo 2022

Relazione architettonica	3
Relazione tecnica	6
Progetto	9
Impianto elettrico	25
Cucine	32
Bagni	34
Pavimenti e rivestimenti	37
Serramenti	39
Porte e portoni	41
Tipologie appartamenti	43

RELAZIONE ARCHITETTONICA

Ubicazione e territorio

Biasca è un comune di 6'000 abitanti situato al centro dell'incrocio dell Tre Valli Riviera, Blenio e Leventina. La posizione offre diversi vantaggi in quanto in poco tempo è possibile raggiungere il Gottardo o il comune di Bellinzona. Biasca è ricca di servizi, oltre ai beni principali, vi sono diverse infrastrutture sportive e luoghi di interesse. Durante il tempo libero è possibile godere dei molteplici sentieri che il territorio offre. Residenza Al Mulino sorge ai confine del vecchio centro storico, a pochi passi dal centro. A ridosso della strada cantonale, è possibile beneficiare del collegamento autopostale sud-nord e in direzione della valle di Blenio.



Planimetria 1:25'000, Swisstopo

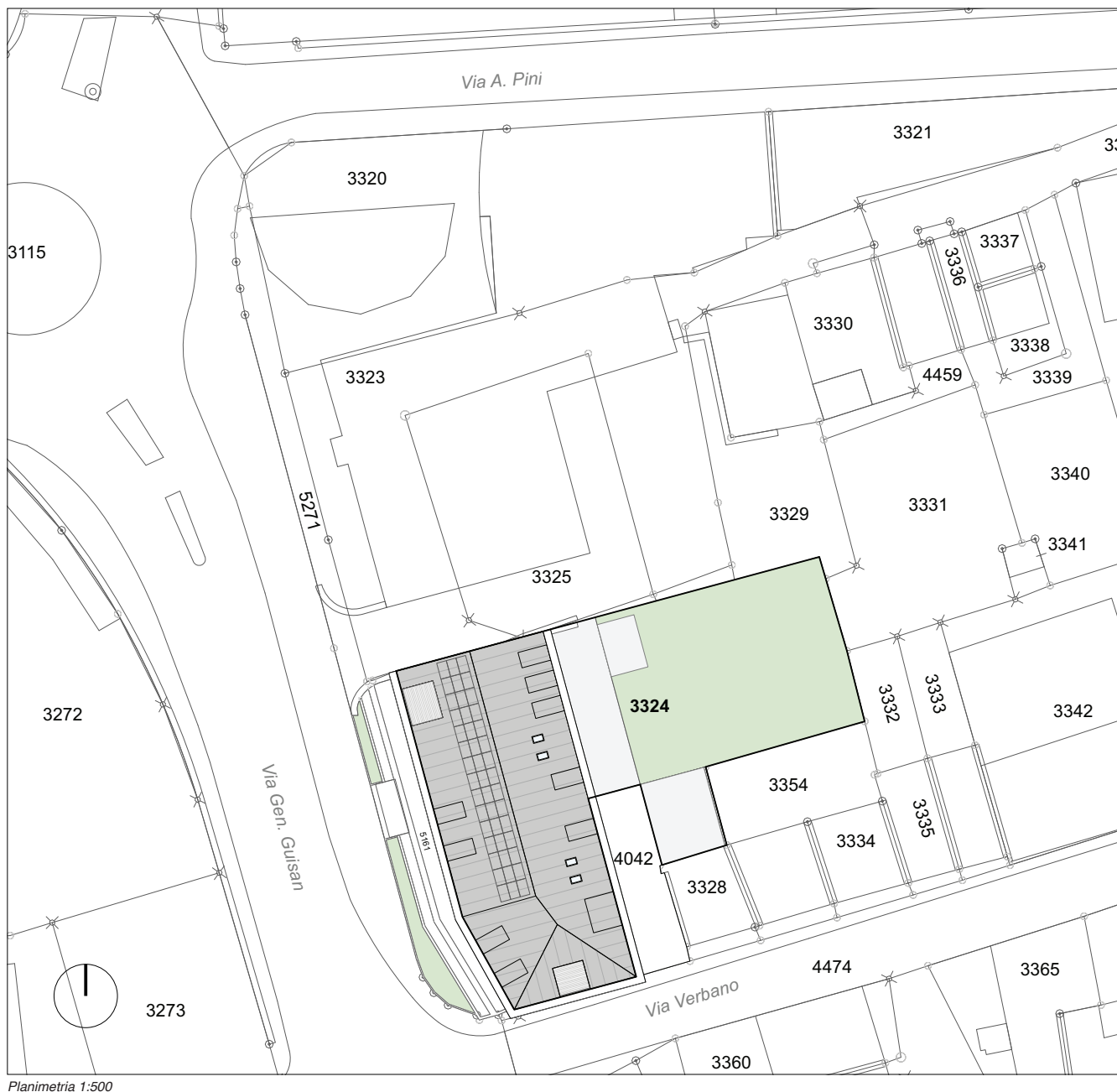
Presentazione del progetto

Il complesso esistente era composto da più edifici. Oltre all'abitazione e altri piccoli rustici era presente una fabbrica alimentata dal mulino collegato alla roggia.

Il nuovo edificio, di carattere residenziale, è formato da una base massiccia dove è previsto l'inserimento di locali di servizio, quali cantine, lavanderie private e centrale termica. Al piano terra è presente un appartamento da 2.5 locali.

I tre piani superiori e l'attico ospitano un totale di 11 appartamenti, di cui tre da 2.5 locali, sette da 3.5 locali e uno da 4.5 locali.





Questa parte di volume è caratterizzata da una struttura in legno, la facciata viene articolata da un modulo di lastre in pietra, mentre il tetto sarà rivestito in lastre di fibro-cemento (eternit) con pannelli fotovoltaici integrati.

Le abitazioni ai piani superiori hanno un doppio affaccio, ad eccezione dell'appartamento N.3, e dispongono di un balcone privato. I locali sono organizzati in modo da garantire una zona giorno open space. Su richiesta è possibile personalizzare le abitazioni e modificarne il taglio.

Il progetto rispetta i criteri delle costruzioni bio-ecologiche sia dal profilo energetico, sia dal profilo dell'utilizzo dei materiali. Sarà inserito un impianto di riscaldamento mediante termo pompa aria-acqua posizionata nel locale tecnico al piano terra. La distribuzione sarà eseguita mediante serpentine a pavimento.

L'accesso all'edificio avviene da via Verbano, come in origine. La sistemazione esterna è caratterizzata da un'ampia area verde, a disposizione degli utenti una zona grill coperta da un pergolato avente struttura in metallo e un'area giochi.

Al piano interrato sono previsti 14 posteggi e una lavanderia comune fornita di tutto l'occorrente. All'interno di ogni cantina privata è prevista una predisposizione per lavatrice/asciugatrice.

RELAZIONE TECNICA

Costruzione grezza e opere strutturali

Realizzazione di fondazioni continue, platee e muri di contenimento in calcestruzzo armato CP300. L'autorimessa, le solette dei terrazzamenti, così come i corpi scale, saranno eseguite in calcestruzzo armato. Muri divisorii al piano terra in cotto.

I muri a vista del piano terreno e i muri dei terrazzamenti saranno caratterizzati da un rivestimento in intonaco di calce e finitura al minerale.

L'intera struttura sopraelevata che andrà a formare le unità abitative sarà realizzata mediante carpenteria in legno. La superficie esterna sarà rivestita con lastre in pietra. Le parti in vista del legno saranno tinteggiate con una velatura al naturale.

Impermeabilizzazione, isolamento e lattoniere

Impermeabilizzazione del tetto sopra l'autorimessa con manto bituminoso continuo opportunamente protetto e rivestimento in terra vegetale e manto erboso. Impermeabilizzazione delle parti interrato e delle strutture contro terra.

Tutta la lattoneria a vista sarà eseguita in rame, spessore 0.55 mm.

Isolamento termico della migliore qualità sulla copertura e sulle pareti perimetrali. Opere da lattoniere quali gronde e pluviali in rame con giunti opportunamente saldati, bande di scorrimento e dilatazione.

Serramenti e sistemi di oscuramento

Serramenti di ultima generazione in legno e alluminio, vetri termoacustici isolanti rispondenti alle vigenti normative in termini di prestazioni energetiche ed acustiche. Sistema oscurante interno tramite tendaggi.

Davanzali esterni in pietra naturale.

I portoni esterni saranno eseguiti internamente in legno con un rivestimento in metallo verso l'esterno.

Opere da gessatore

Tutte le pareti in cotto e in calcestruzzo e i plafoni interni agli appartamenti saranno opportunamente intonacati con finitura a gesso liscio fine. I vani scale e le parti comuni saranno intonacate e finite a gesso. Le pareti in calcestruzzo armato ed i plafoni dei piani interrati (autorimessa, cantine e lavanderia) saranno tinteggiate. Le partizioni di cartongesso interne, eseguite mediante doppia lastra tipo Diamond sp. 12.5 mm, presentano un alto valore di isolamento fonico, saranno stuccate e rasate a gesso e tinteggiate mediante pittura alla calce. Sono possibili finiture in argilla.

Sottofondi

Sottofondi flottanti per gli appartamenti dotati di riscaldamento a bassa temperatura con elementi radianti su serpentine, sottofondi connessi nei locali interrati e tecnici.

Pavimenti e rivestimenti

I vani scala e le parti comuni dei piani fuori terra saranno pavimentati piastrelle in grès. I pavimenti esterni saranno rivestiti in lastre di pietra naturale. All'interno degli appartamenti verrà posato un parquet prefinito con essenza di Rovere o simile di medio formato. I rivestimenti a pavimento potranno essere personalizzati e scelti durante la fase di cantiere. I pavimenti delle cantine e delle lavanderie/spazi tecnici interrati saranno in grès.

Il pavimento dell'autorimessa sarà realizzato con betoncino corazzato tipo Duratex o similare.

Contro soffitti

I controsoffitti dei locali saranno ribassati con lastre continue di cartongesso a giunti stuccati.

Cucine

Le cucine saranno dotate di tutti gli elettrodomestici: piano cottura in vetroceramica, forno elettrico ad incasso, frigorifero con congelatore ad incasso, lavastoviglie, cappa aspirante, singolo o doppio lavello a sopra/sottoincasso in acciaio inox, miscelatore con doccino estraibile in acciaio inox.

Porte

Le porte delle parti comuni avranno un'anta in legno truciolare forato impiallacciata, battuta semplice e chiudiporta ove previsto dall'attestato di conformità antincendio.

Le porte d'ingresso degli appartamenti saranno antintrusione montate su telaio in acciaio termolaccato, anima in profilati metallici rivestiti da pannello di legno laccato, anta tagliafuoco a battente, bordi in legno duro, dotata di maniglia in acciaio inox e spioncino; isolamento fonico a rispondenza delle vigenti normative in materia di acustica.

Le porte interne agli appartamenti avranno battuta semplice, con guarnizioni di gomma e anta in legno truciolare impiallacciata.

Chiusure serrature

Le porte d'ingresso agli appartamenti saranno fornite con serrature di sicurezza di tipo Multilock + cilindro Kaba Star. Le porte della cantina e dei locali accessori monteranno cilindri tipo Kaba Star. Le porte interne agli appartamenti saranno equipaggiate con serrature semplici o nottolino.

Tinteggiature

Le parti comuni saranno tinteggiate alla calce colore chiaro a tre mani previa stesura di adeguato fondo per parti intonacate, di cartongesso o calcestruzzo. Le superfici interne degli appartamenti (pareti e plafoni) saranno tinteggiate in colore bianco RAL 9010.

Impianti elettrici

Linea di alimentazione alla rete pubblica:

La linea di alimentazione è allacciata alla rete della spett. Società Elettrica Sopracenerina (SES).

Sistema di protezione:

Messa al neutro allacciata alla rete di distribuzione Azienda Acqua Potabile Comunale di Biasca, e all'impianto equipotenziale.

Misurazione energia:

Contatori e apparecchi di comando di proprietà dell'Azienda, sono posati nel quadro principale ubicato nell'apposito locale di servizio.

Distribuzione impianto:

La distribuzione si diparte dal nuovo quadro principale con linee che alimentano i quadri secondari multimediali MM ubicati in ogni appartamento.

Impianto luce padronale:

Impianto luce posata in modo non apparente nel soffitto e nei muri, fanno capo al quadro principale, con interruttori e prese nonché lampade e spot a soffitto per

tutti i locali del cantinato, dell'autorimessa, delle scale; impianto per l'illuminazione esterna degli accessi e dei viali.

Impianto forza padronale:

Impianti posati in modo non apparente, fanno capo al quadro principale, per la porta autorimessa, l'aspirazione dei servizi interni, l'impianto di riscaldamento e i contatori di calore.

Impianto appartamenti (luce, forza, telefono, televisione):

Impianti luce posati in modo non apparente nel soffitto e nei muri, fanno capo al quadretto secondario, con interruttori e prese nonché lampade apparenti a soffitto per tutti i locali.

Impianto soneria e citofono:

Eseguito con apparecchio interfono e serrature elettriche vicino alle porte d'entrata principali nonché apparecchio interno ubicato nell'atrio di ogni appartamento con relativo pulsante apriporta.

Per l'impianto televisione sono previste:

- prese per poter collegare il dispositivo Swisscom per la ricezione dei canali Bluewin;
- prese per la linea via cavo (Cablecom) con conduttore coassiale e prese TV nonché partitori e distributori;
- prese per l'impianto TVSAT satellitare con conduttori e prese TVSAT (esclusi parabola, amplificatori e partitori)

Impianto di riscaldamento

La produzione di calore viene garantita da diversi fonti energetiche e da altrettanto apparecchi di produzione:

Riscaldamento:

100% del fabbisogno di calore viene prodotto da una termopompa.

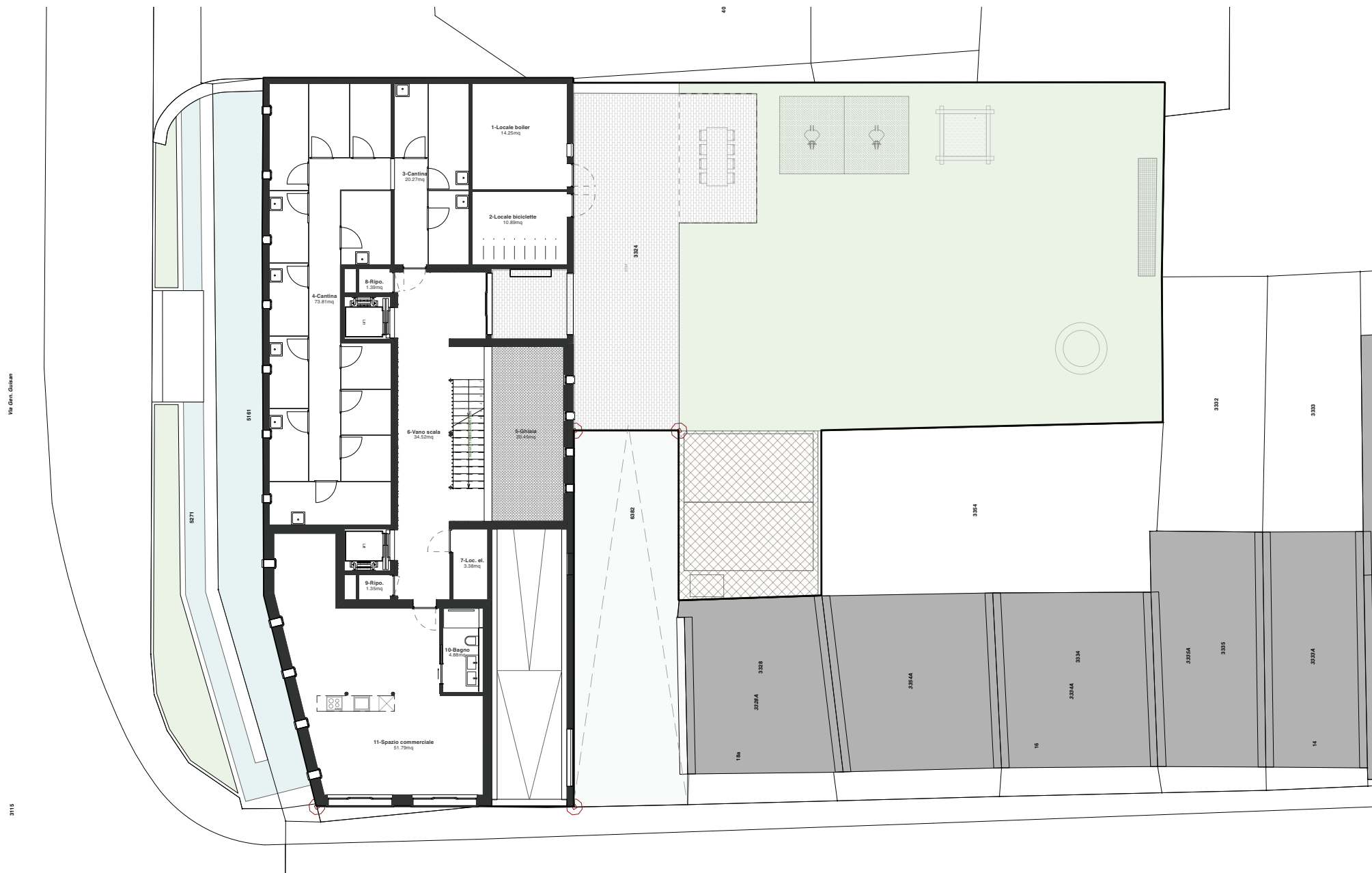
Acqua calda sanitaria:

100% del fabbisogno di calore viene prodotto da una termopompa con supporto di pannelli fotovoltaici.

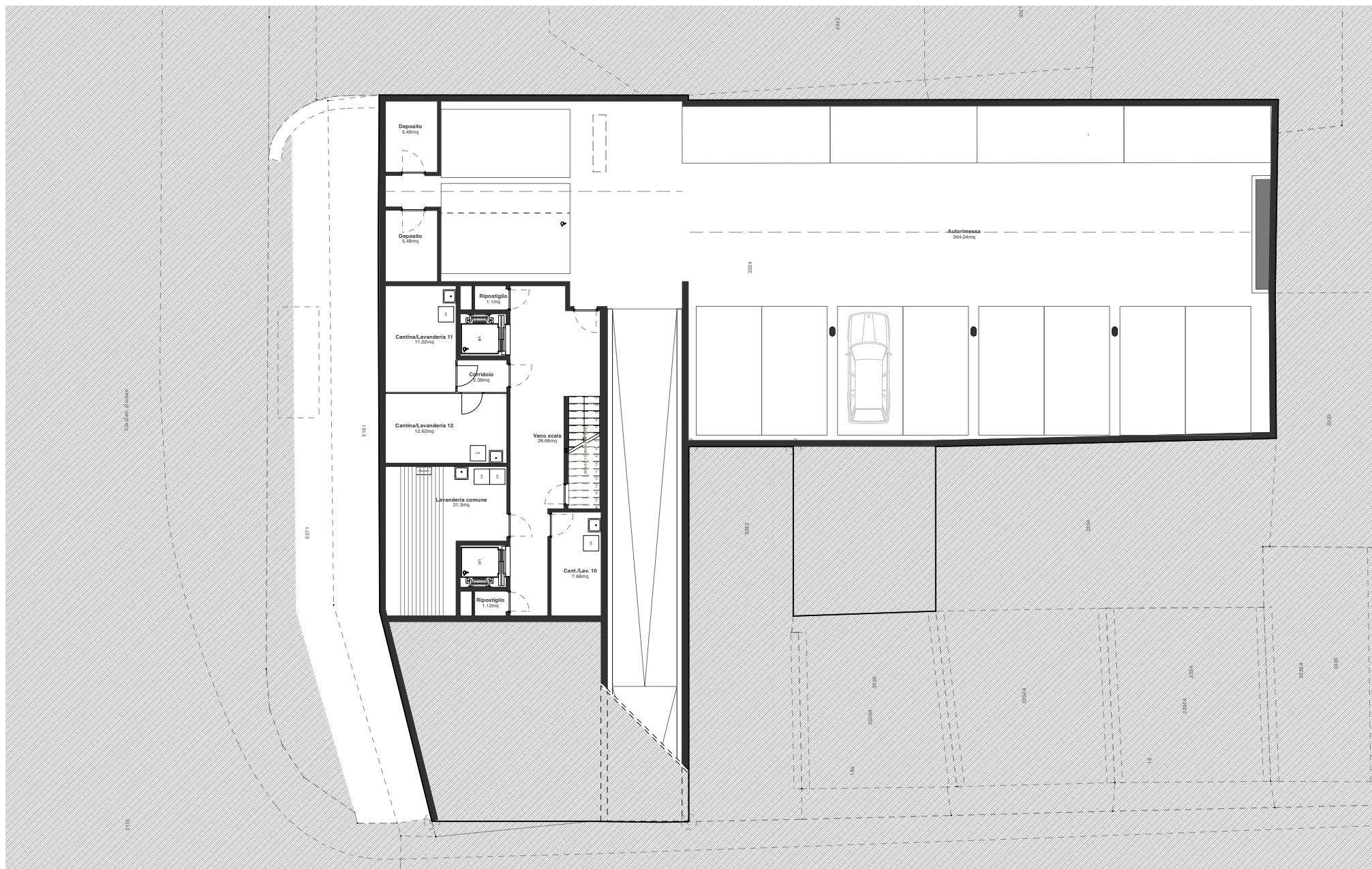
Impianto sanitario

Apparecchi sanitari di livello medio con esigenze a dipendenza della committenza. Analisi produzione con produttore di acqua calda sanitaria istantaneo per una corretta gestione corrente. Pompa di sollevamento acque lavanderia. Condotte di distribuzione dell'acqua sanitaria eseguite in materiale plastico per permettere un migliore insonorizzazione di ogni singolo servizio. Isolamento delle condotte come da Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn).

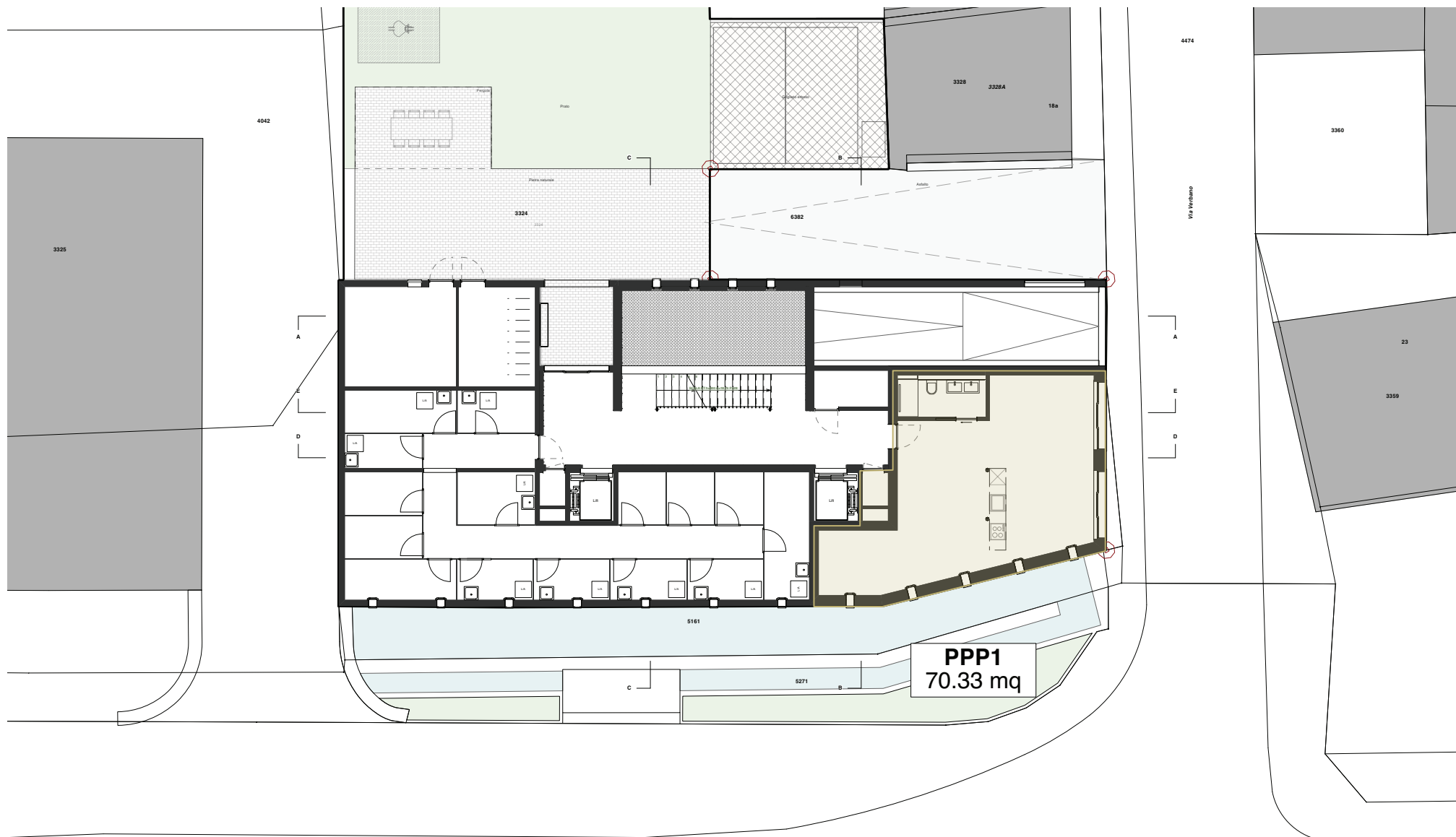
PROGETTO



PIANO TERRA - Situazione 1:200



PIANO INTERRATO - Situazione 1:200



PIANO TERRA - 1:200



PRIMO PIANO - 1:200



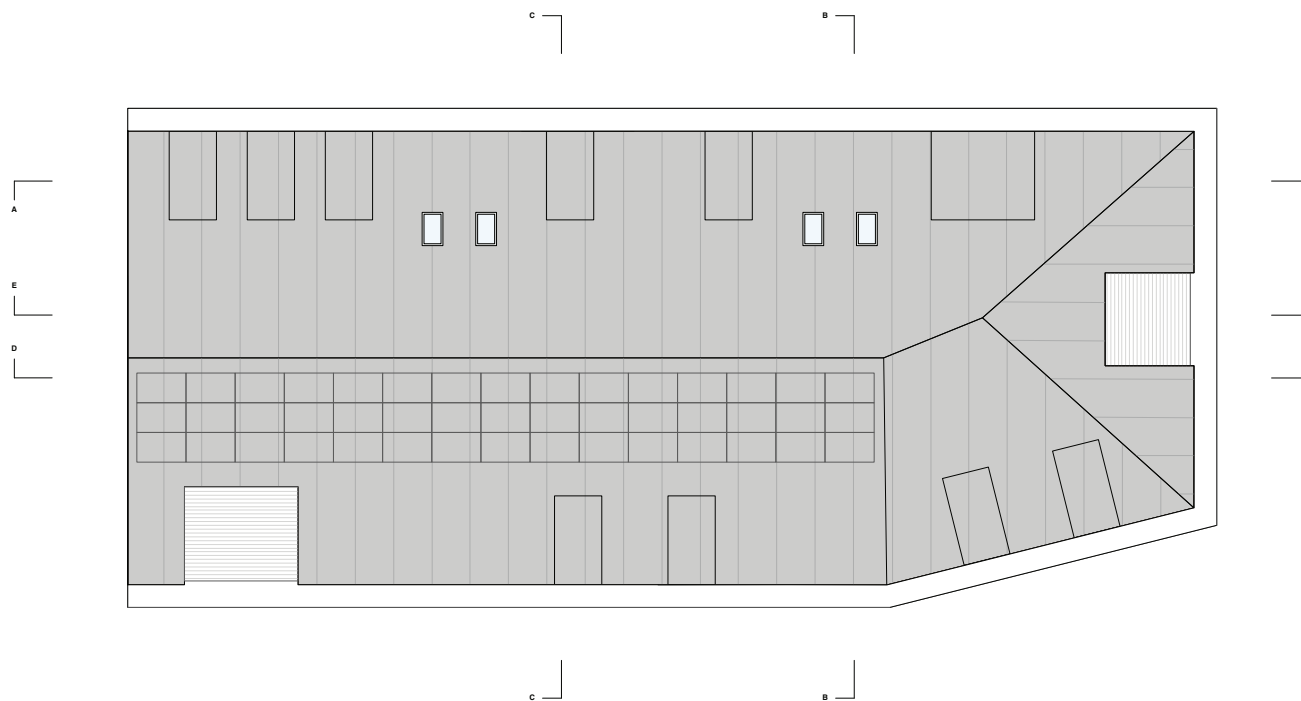
SECONDO PIANO - 1:200



TERZO PIANO - 1:200



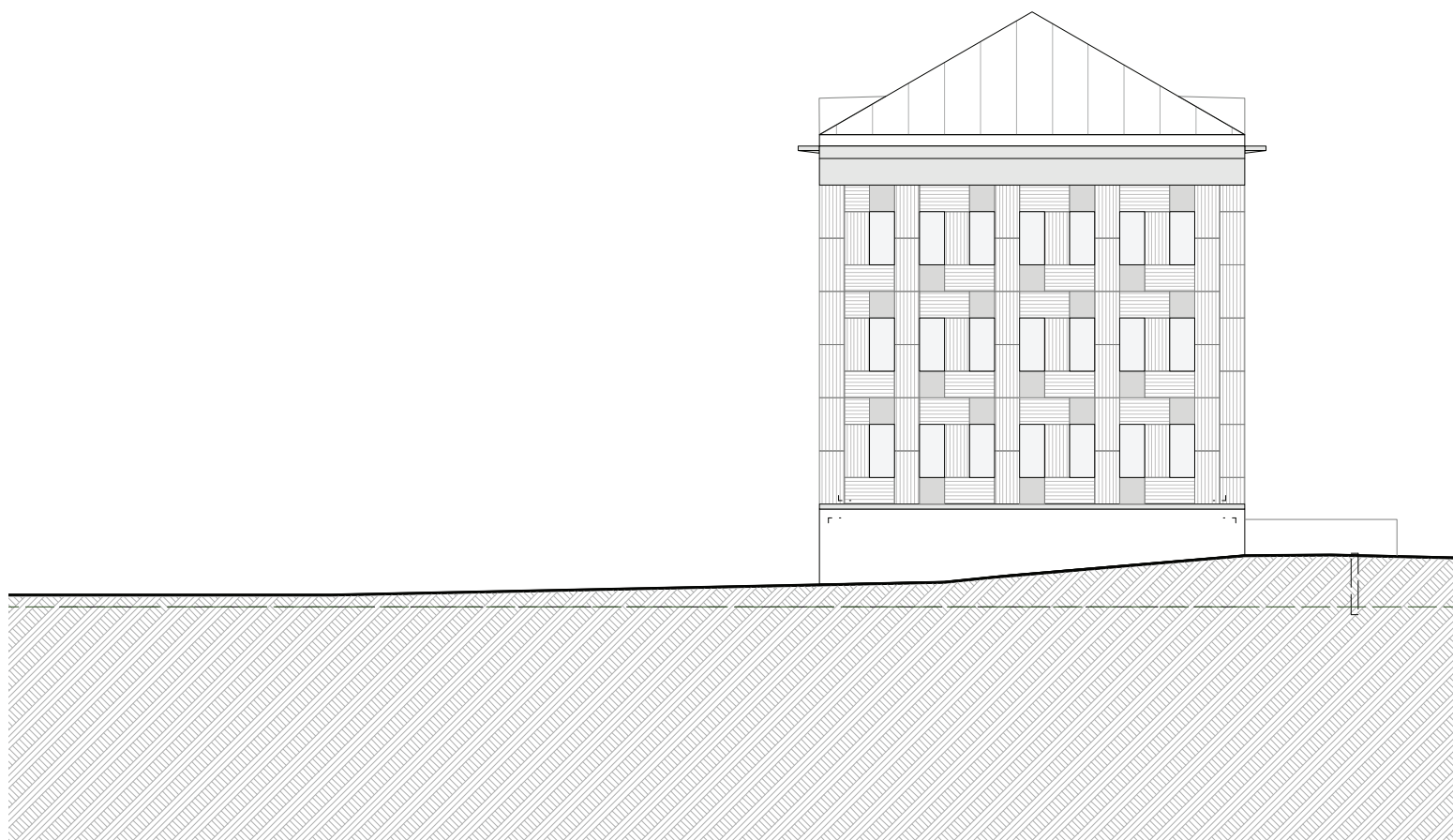
PIANO ATTICO - 1:200



TETTO - 1:200



PROSPETTO OVEST - 1:200



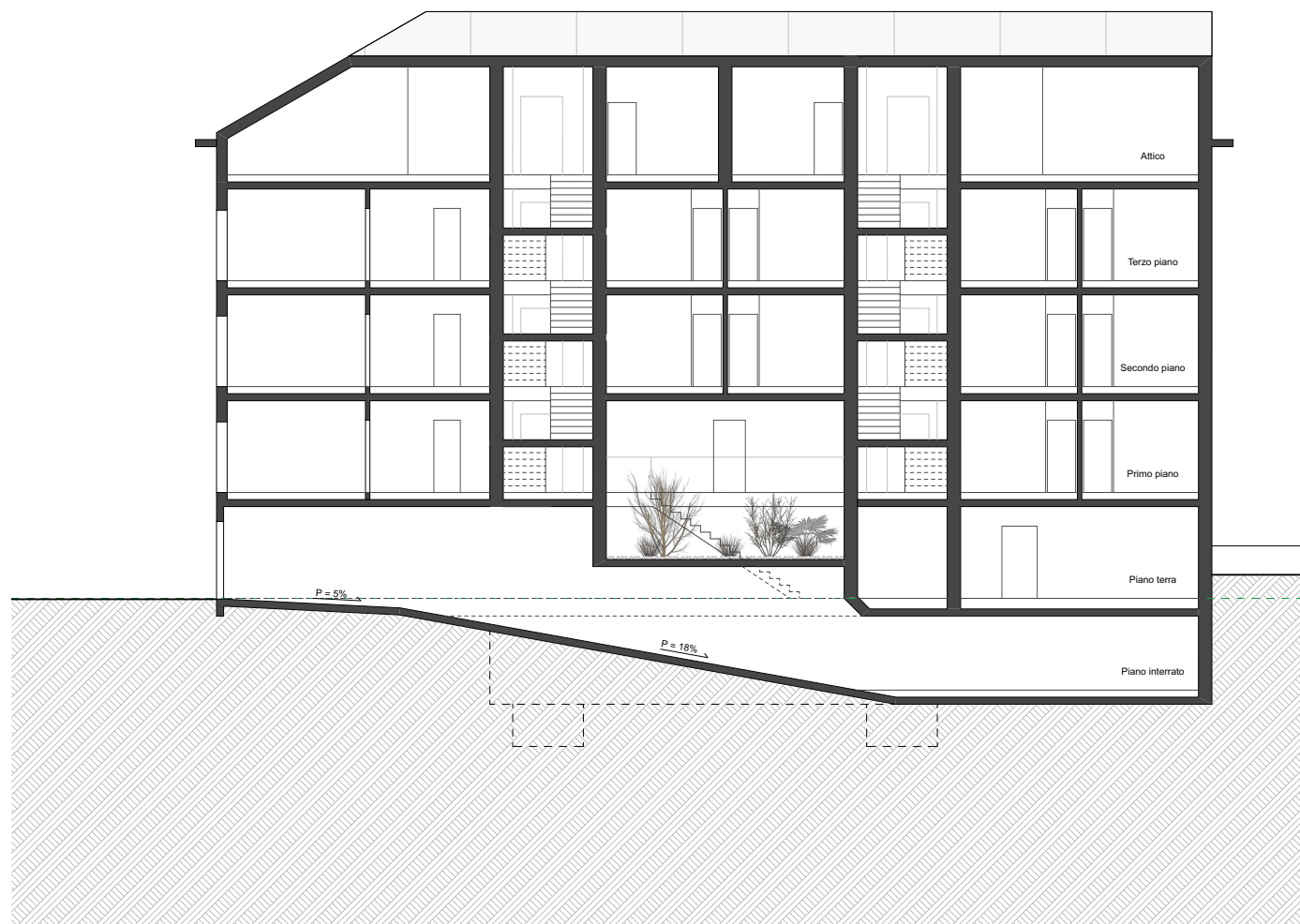
PROSPETTO NORD - 1:200



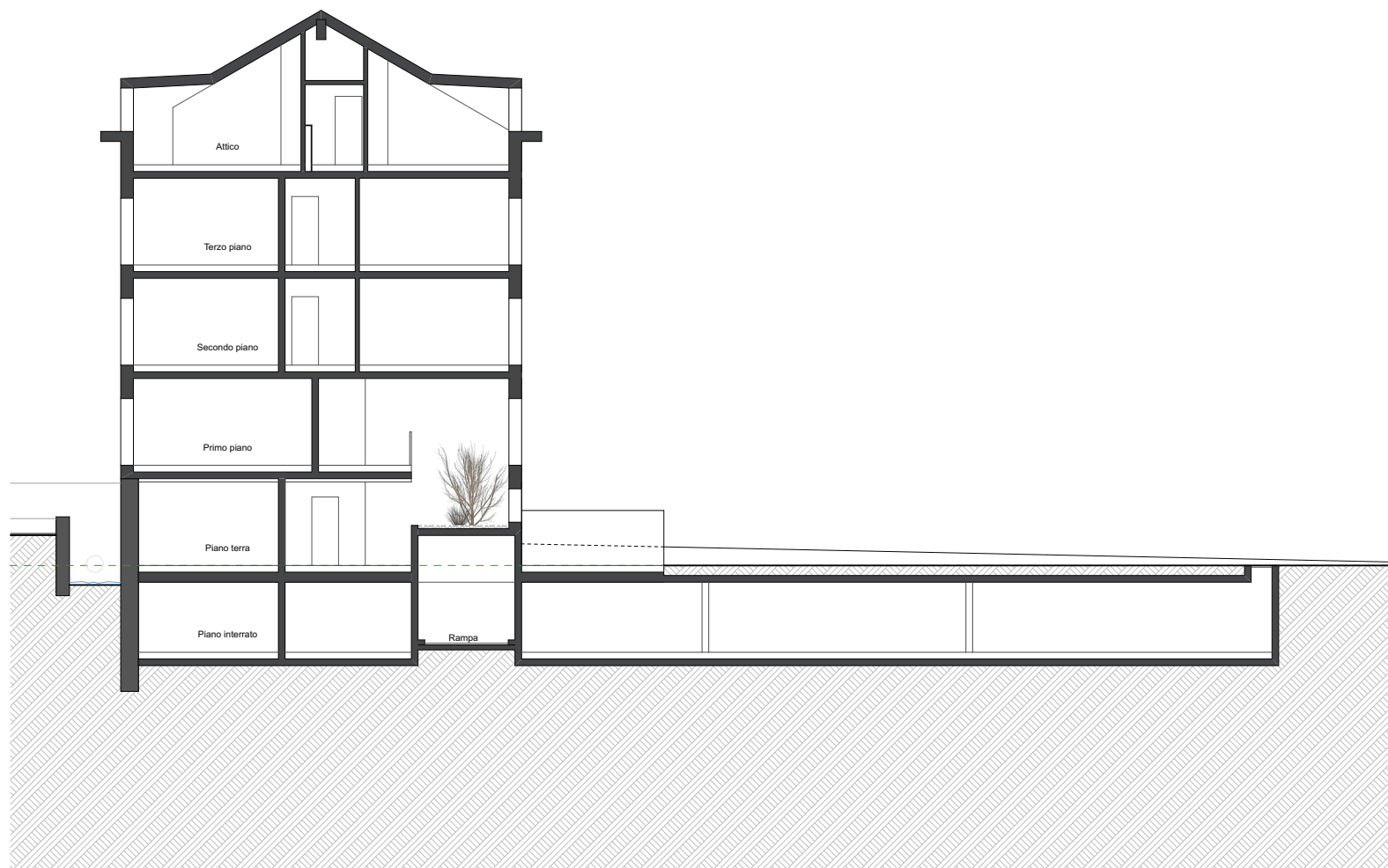
PROSPETTO EST - 1:200



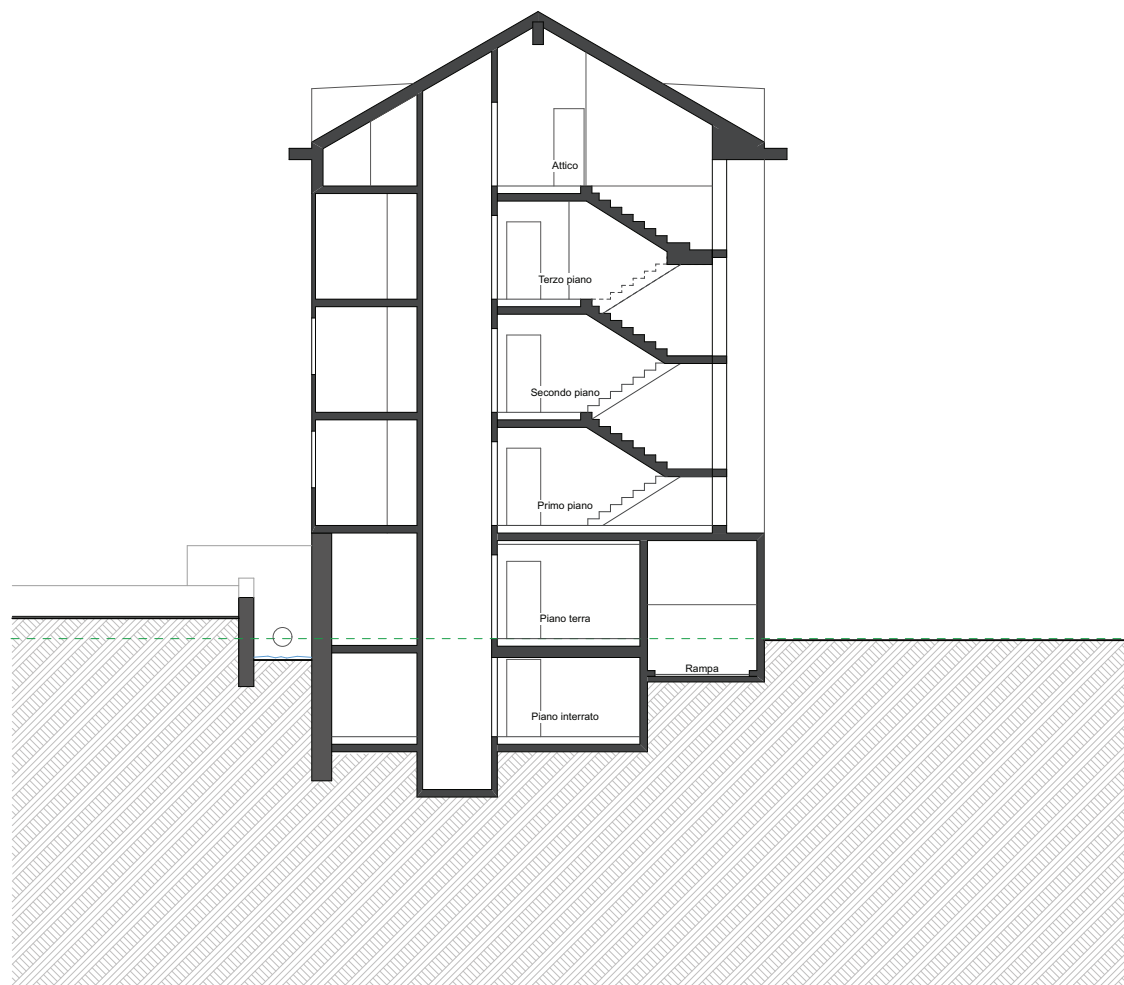
PROSPETTO SUD - 1:200



SEZIONE A-A - 1:200

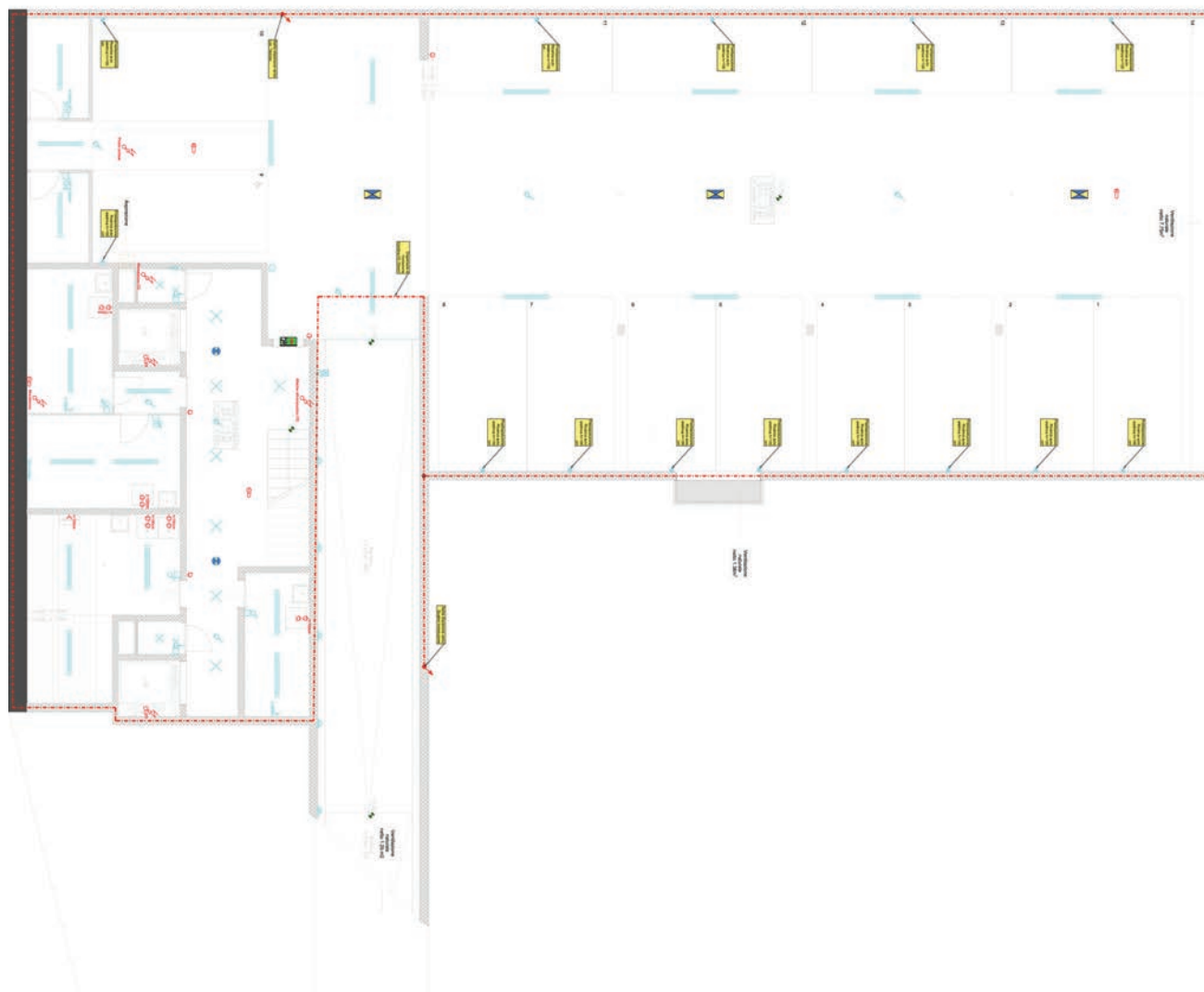


SEZIONE B-B - 1:200

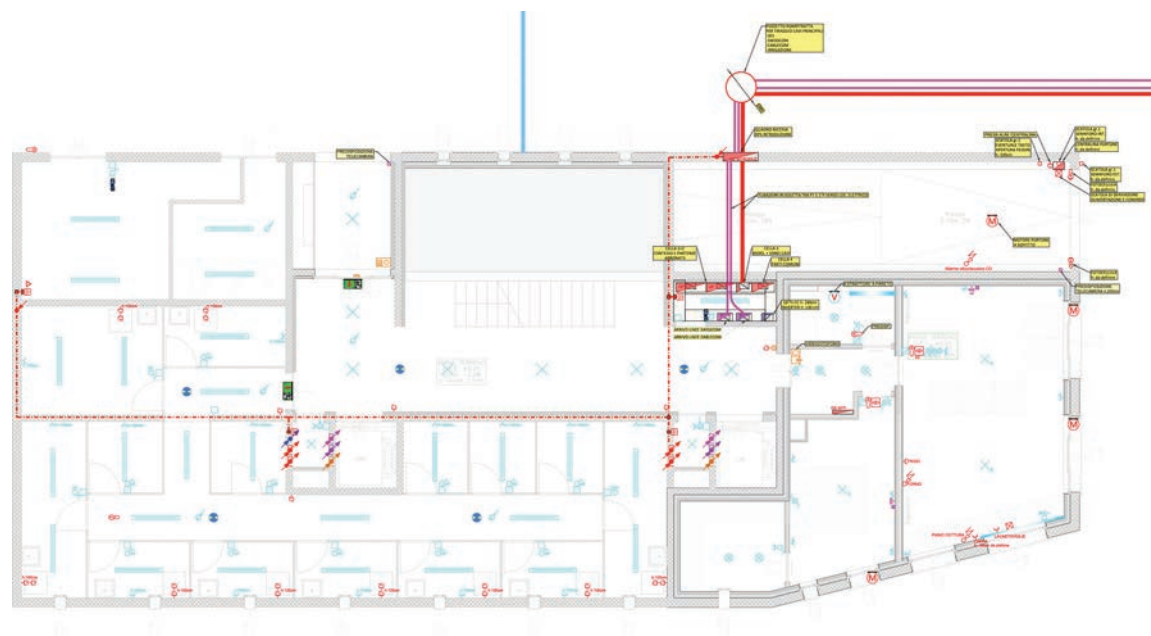


SEZIONE C-C - 1:200

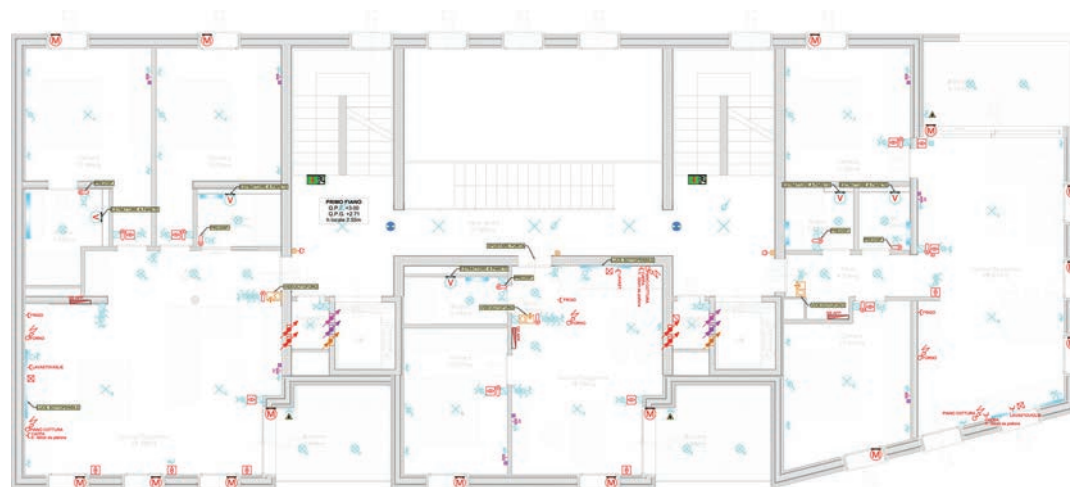
IMPIANTO ELETTRICO



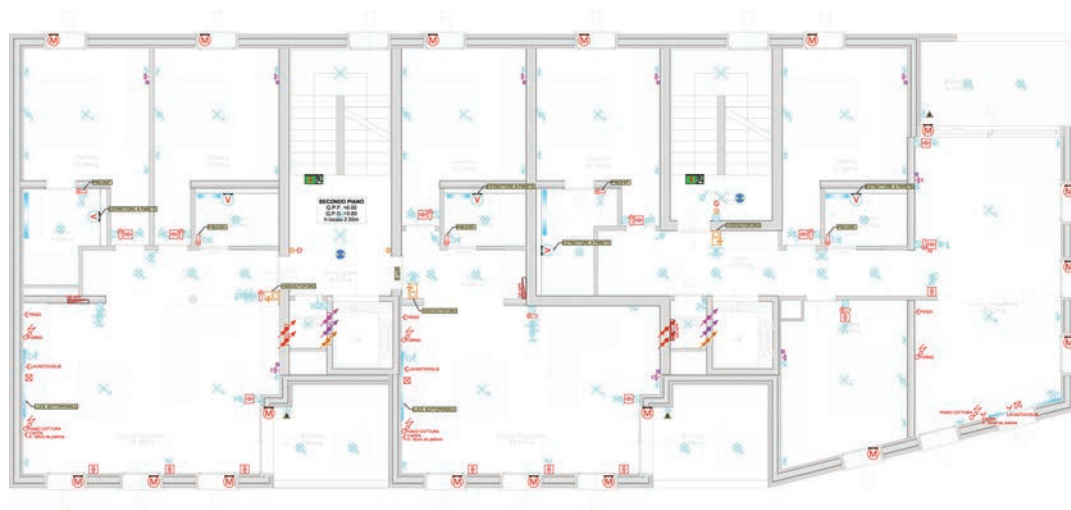
PIANO INTERRATO - 1:200



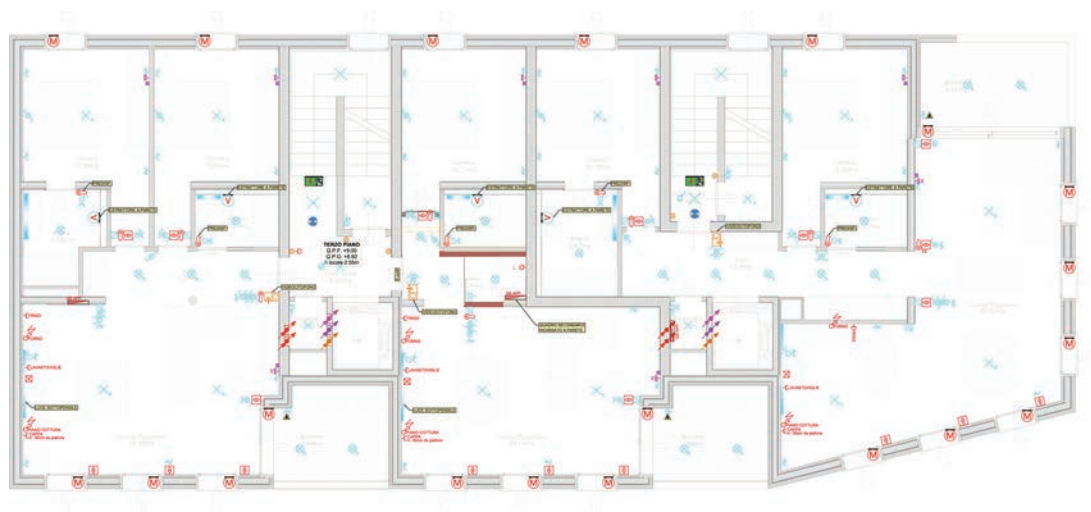
PIANO TERRA - 1:200



PRIMO PIANO - 1:200



SECONDO PIANO - 1:200



TERZO PIANO - 1:200



PIANO ATTICO - 1:200

CUCINE



Lavastoviglie a scomparsa totale

Marca tipo Bosch o simile

Silenziosa

Classe energetica



Forno ad incasso

Marca tipo Bosch o simile

Silenziosa

Classe energetica



Frigorifero e congelatore integrato

Marca tipo Bosch o simile

Classe energetica



Piano cottura in vetro ceramica

Marca tipo Bosch o simile

Profilo laterale in metallo

Display digitale con comandi touch

BAGNI



Ceramiche

Modello bidet e wc sospesi
tipo Laufen PRO o simile.
Bidet sospeso monoforo.
Wc sospeso con sedile soft close.



Lavabo

Modello tipo Laufen PRO o simile.
Lavabo a incasso su mobile con cassettone.



Specchio sopra lavabo

Modello tipo Arangaline o simile.
Specchio contenitore con illuminazione
LED e prese incorporate.



Doccia

In resina, colore da definire.
Pendenza unidirezionale con canalina di scarico sifonato, modello tipo Schaco Aqua Swissline o simile.



Box doccia

Modello tipo Vismara vetro, Serie 7000 o simile.
Con apertura scorrevole o anta semplice.



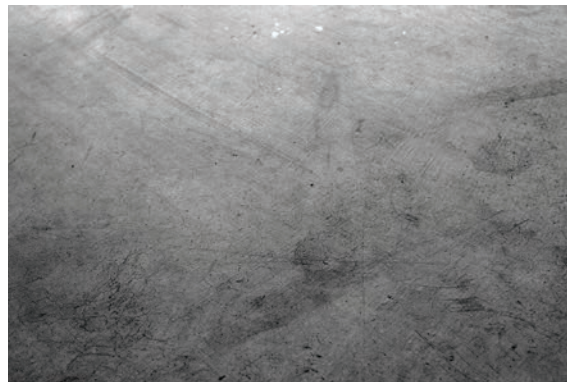
Rubinetteria

Miscelatori marca tipo Gessi via Manzoni o simile.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



Parti comuni esterne
Pietra naturale



Autorimessa
Betoncino tipo Duratex o simile



Appartamenti
Parquet prefinito in Rovere o simile



Scale e parti comuni
Piastrille in grès chiaro



Cantine e lavanderia
Piastrille in grès chiaro



Appartamenti - possibilità di personalizzazione
Piastrille in grès porcellanato, tonalità da definire

SERRAMENTI



Serramenti in legno e alluminio

In tutti i locali le finestre saranno in legno di abete rivestite in alluminio tipo Eloxal sul lato esterno, colore da definire.

Finitura interna di colore bianco o al naturale.

Triplo vetro, intercapedini con Argon.

PORTE E PORTONI



Porte d'ingresso

Anta con abbattimento acustico e permeabilità all'aria.

Resistenza al fuoco EI30

Cilindro di sicurezza con tre chiavi, profilo speciale.

Ingresso chiavi e maniglia da entrambi i lati.

Rivestimento laccato, tonalità da definire.



Porte interne

Porta laccata bianca.

Battuta semplice con chiusura a filo.

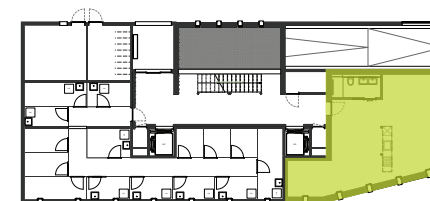
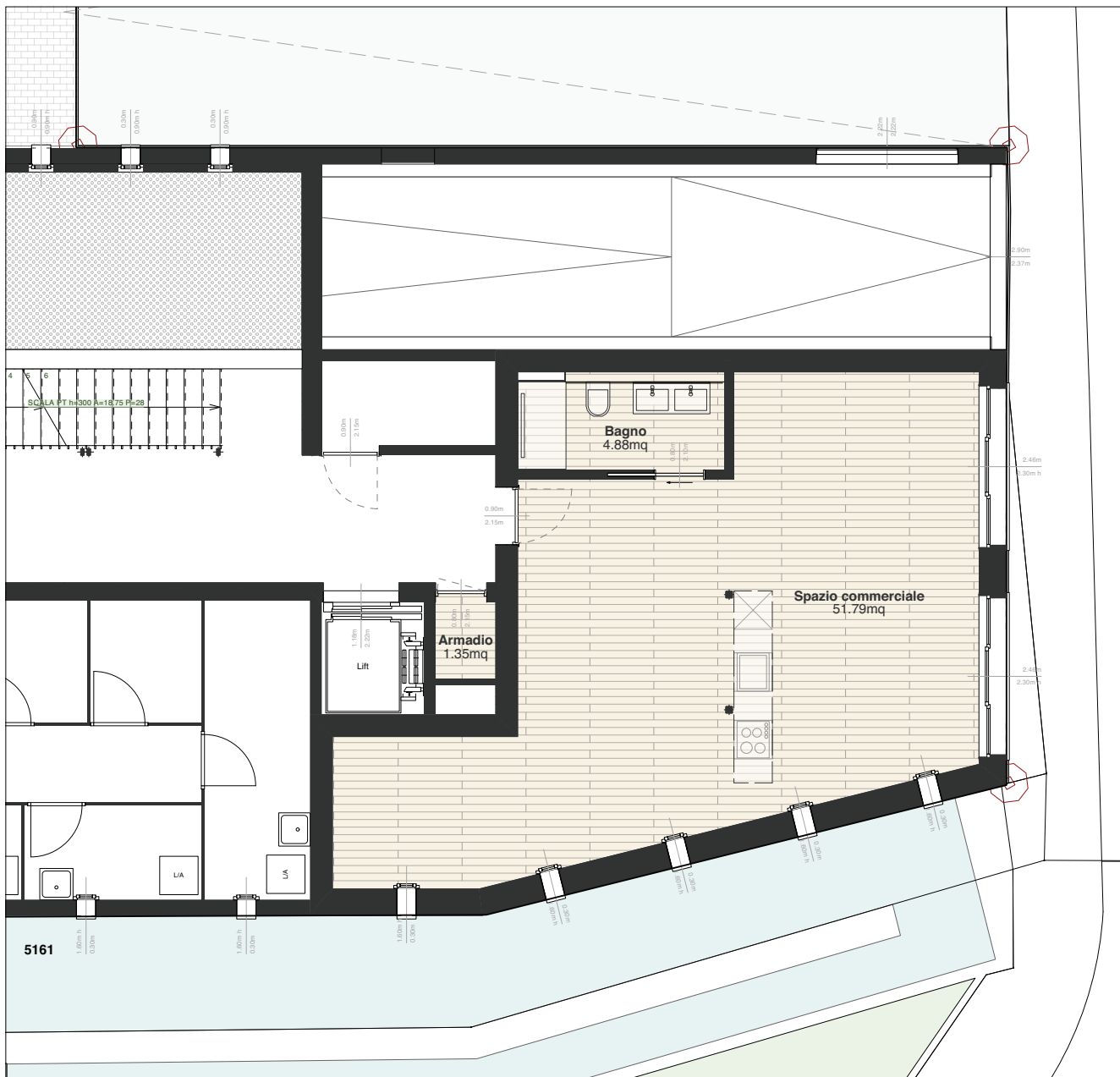


Maniglie

Marca Hoppe o simile.

Modello tipo Amsterdam in alluminio.

TIPOLOGIE APPARTAMENTI



Piano terra

2.5 Locali :

- Spazio commerciale
- Bagno
- Armadio esterno
- *Cantina privata al piano terra*
- *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda : 70.33 m²
 Superficie netta locali interni : 58.02 m²

PPP 1

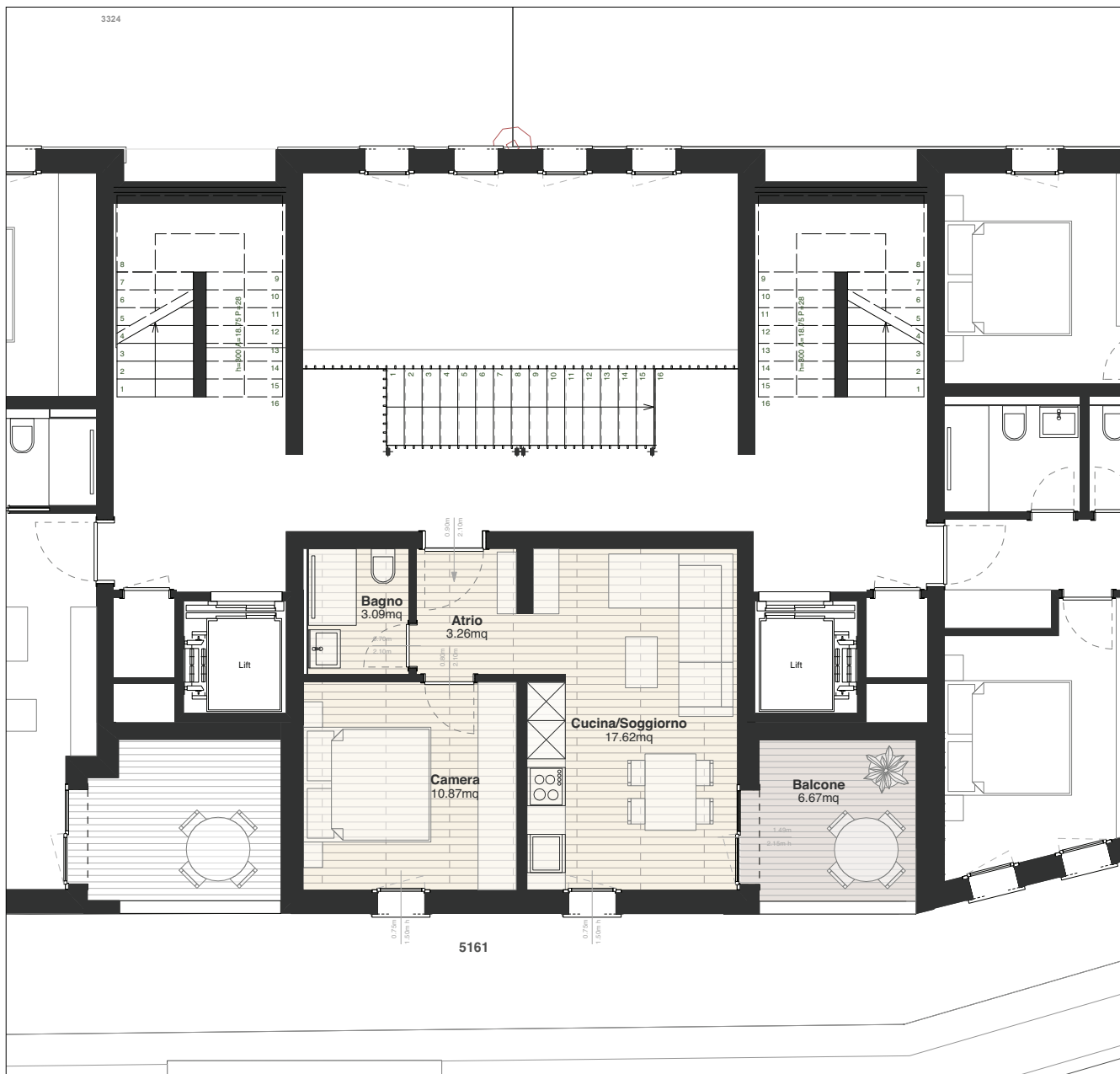


Primo piano

3.5 Locali :

- Soggiorno e cucina open space
- Atrio separato
- Camera padronale con bagno
- Camera matrimoniale
- Bagno giorno
- Balcone
- *Cantina privata al piano terra*
- *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	98.41 m ²
Superficie netta locali interni :	72.77 m ²
Superficie netta balcone :	7.83 m ²



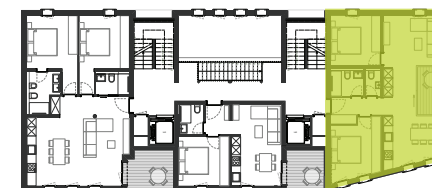
Primo piano

2.5 Locali :

- Soggiorno e cucina open space
- Atrio separato
- Camera
- Bagno giorno
- Balcone
- *Cantina privata al piano terra*
- *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	51.20 m ²
Superficie netta locali interni :	34.84 m ²
Superficie netta balcone :	6.67 m ²

PPP 3



Primo piano

- 3.5 Locali :
- Soggiorno e cucina open space
 - Atrio separato
 - Camera padronale
 - Camera matrimoniale
 - Bagno giorno
 - Bagno notte
 - Balcone
 - *Cantina privata al piano terra*
 - *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	88.77 m ²
Superficie netta locali interni :	66.63 m ²
Superficie netta balcone :	5.71 m ²

PPP 4



Secondo piano

- 3.5 Locali :
- Soggiorno e cucina open space
 - Atrio separato
 - Camera padronale con bagno
 - Camera matrimoniale
 - Bagno giorno
 - Balcone
 - *Cantina privata al piano terra*
 - *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	98.41 m ²
Superficie netta locali interni :	72.77 m ²
Superficie netta balcone :	7.83 m ²



Secondo piano

2.5 Locali :

- Soggiorno e cucina open space
- Atrio separato
- Camera padronale
- Bagno giorno
- Balcone
- *Cantina privata al piano interrato*
- *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	68.51 m ²
Superficie netta locali interni :	50.31 m ²
Superficie netta balcone :	7.61 m ²



Terzo piano

3.5 Locali :

- Soggiorno e cucina open space
- Atrio separato
- Camera padronale con bagno
- Camera matrimoniale
- Bagno giorno
- Balcone
- *Cantina privata al piano terra*
- *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	98.41 m ²
Superficie netta locali interni :	72.77 m ²
Superficie netta balcone :	7.83 m ²

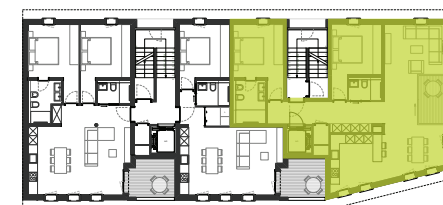


Terzo piano

2.5 Locali :

- Soggiorno e cucina open space
- Atrio separato
- Ripostiglio
- Camera padronale
- Bagno giorno
- Balcone
- *Cantina privata al piano interrato*
- *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	68.51 m ²
Superficie netta locali interni :	50.18 m ²
Superficie netta balcone :	7.61 m ²



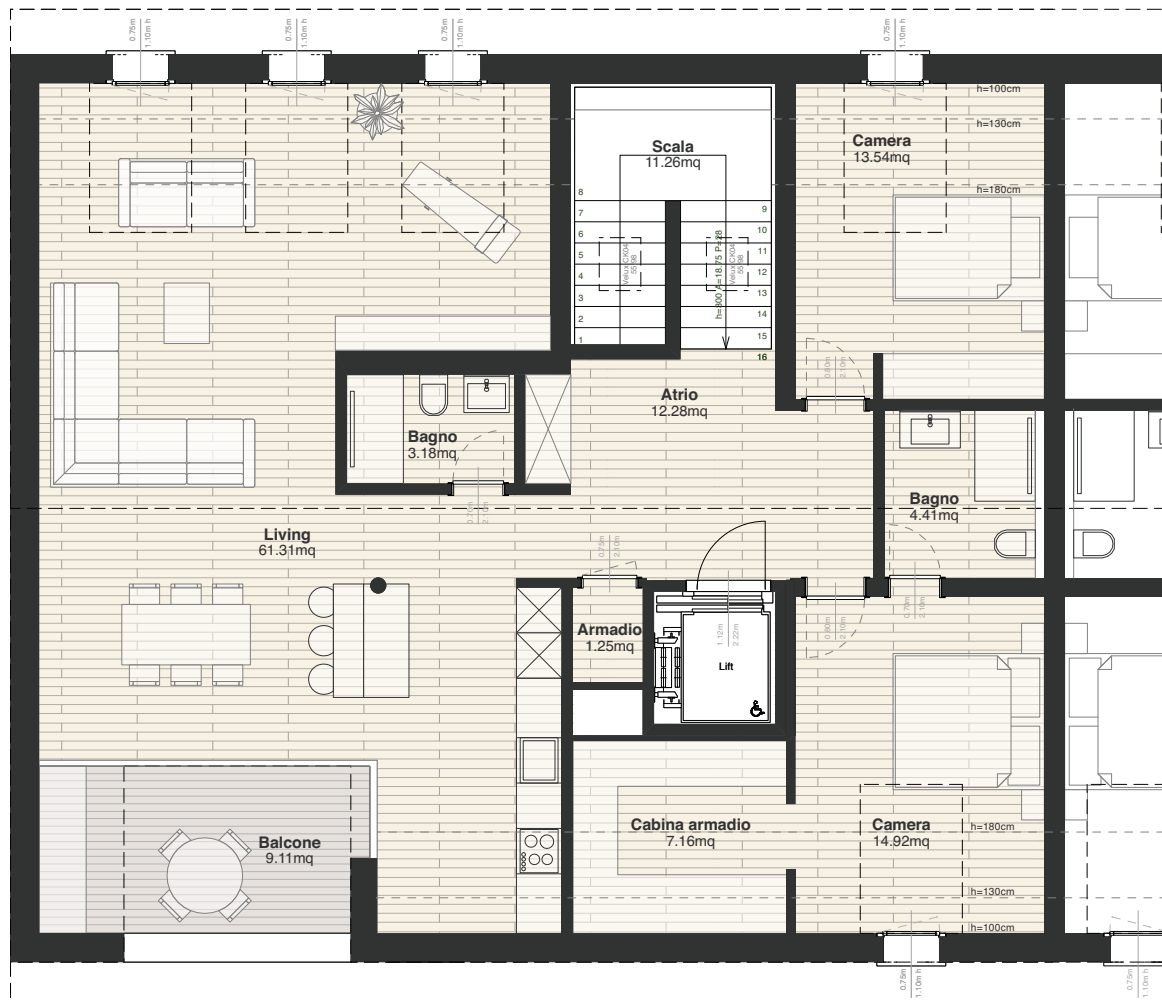
Terzo piano

3.5 Locali :

- Soggiorno e cucina open space
- Atrio, accesso diretto con lift
- Camera padronale con bagno
- Camera matrimoniale
- Bagno giorno
- Balcone
- *Cantina privata al piano interrato*
- *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda : 118.75 m²
 Superficie netta locali interni : 93.15 m²
 Superficie netta balcone : 5.71 m²

PPP 10



Piano attico

3.5 Locali :

- Soggiorno e cucina open space
- Atrio, accesso diretto con lift
- Camera padronale con guardaroba
- Camera singola
- Bagno giorno
- Bagno notte
- Balcone
- *Cantina privata al piano interrato*
- *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	148.17 m ²
Superficie netta locali interni :	118.05 m ²
Superficie netta vano scala :	11.26 m ²
Superficie netta balcone :	9.11 m ²

PPP 11



Piano attico

- 3.5 Locali :
- Soggiorno e cucina open space
 - Atrio, accesso diretto con lift
 - Camera padronale con guardaroba
 - Camera singola
 - Bagno giorno
 - Bagno notte
 - Balcone
 - *Cantina privata al piano interrato*
 - *Lavanderia comune al piano interrato*

Superficie lorda :	146.58 m ²
Superficie netta locali interni :	119.65 m ²
Superficie netta vano scala :	11.15 m ²
Superficie netta balcone :	6.47 m ²

PPP 12