



Residenza AMBRA

Bellinzona - Sementina



GUIDOTTI&GUIDOTTI
studio d'architettura

RONCOBELLO SA
promozione immobiliare

Lo studio di architettura GUIDOTTI & GUIDOTTI SA nasce nel mese di giugno del 1980.

I primi dipendenti sono i contitolari Ido Guidotti e Marco Guidotti.

Attualmente, a 39 anni dalla sua fondazione, conta 12 collaboratori suddivisi tra architetti, disegnatori, segretarie, apprendisti disegnatori.

Negli anni sono stati elaborati più di 500 progetti, spaziando dai più semplici fino ai grandi complessi edilizi, uno dei quali la "Pramolino" a Sementina, con un investimento di 20 milioni.

Tra le realizzazioni pubbliche, da segnalare diversi incarichi della Sezione Logistica Cantonale (allora "Stabili Erariali") con la ristrutturazione intera di parecchi edifici nel bellinzonese.

Ultimo lavoro particolare è stato la ristrutturazione del negozio Coop ad Ascona, eseguita in 4 settimane con lavori per 2.5 milioni.

Sempre a livello pubblico, a Sementina sono stati realizzati i magazzini comunali, il centro sportivo all'Isola e, in collaborazione, la prima tappa del centro Ciossetto, con palestra e sala multiuso. Sempre in collaborazione, poco fa si è conclusa la seconda tappa del centro, la quale consisteva nel raddoppio della palestra esistente.

La sezione immobiliare dello studio ha realizzato importanti complessi, interi quartieri a Magadino, palazzine e palazzi in varie zone del Ticino. Attualmente sono in corso una ventina di realizzazioni, suddivise tra i vari componenti dell'ufficio.

La segreteria si occupa della contabilità relativa agli immobili in proprietà, oltre alla gestione vera e propria degli inquilini.



Posizionamento

Istruzione, servizi e tempo libero:

| | | |
|---|-----|---|
| asilo | 400 | m |
| scuola elementare | 80 | m |
| centro Ciossetto (palestra e sala multiuso) | 500 | m |
| centro sportivo all'Isola (campi di calcio) | 900 | m |
| B-Arena (Tennis e Squash) | 900 | m |
| Cancelleria comunale | 350 | m |
| casa anziani | 500 | m |

Negozi:

Centro Pramulino:

Posta, Farmacia

Coop, Macelleria Sciaroni,

Bar, parrucchiere 250 m

Migros 400 m

Denner 900 m

Trasporti e viabilità:

fermata bus "Scuole" 100 m

fermata bus "Via Locarno" 300 m

stazione TILO Giubiasco 1.2 km

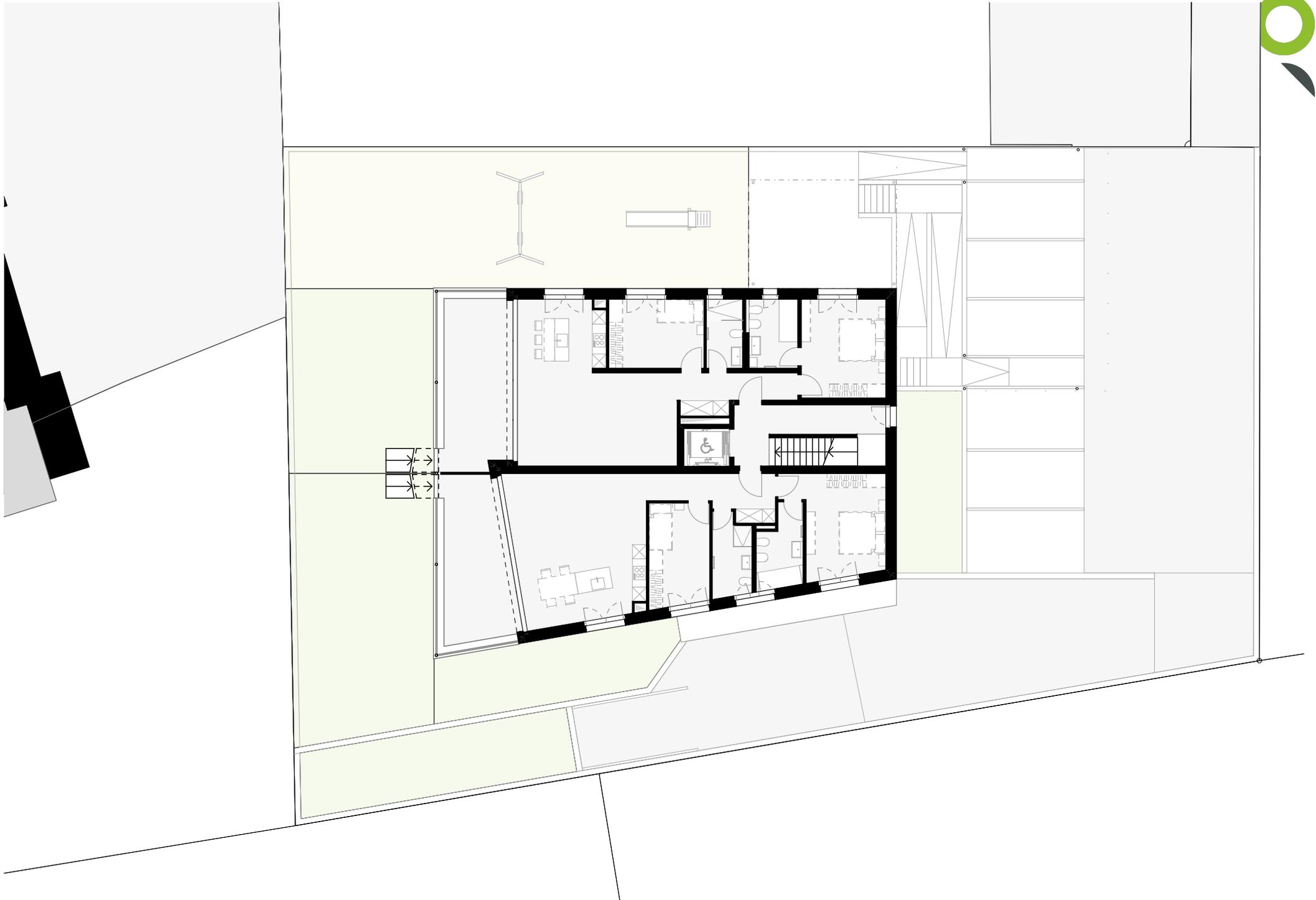
autostrada entrata Bellinzona Sud 1.5 km

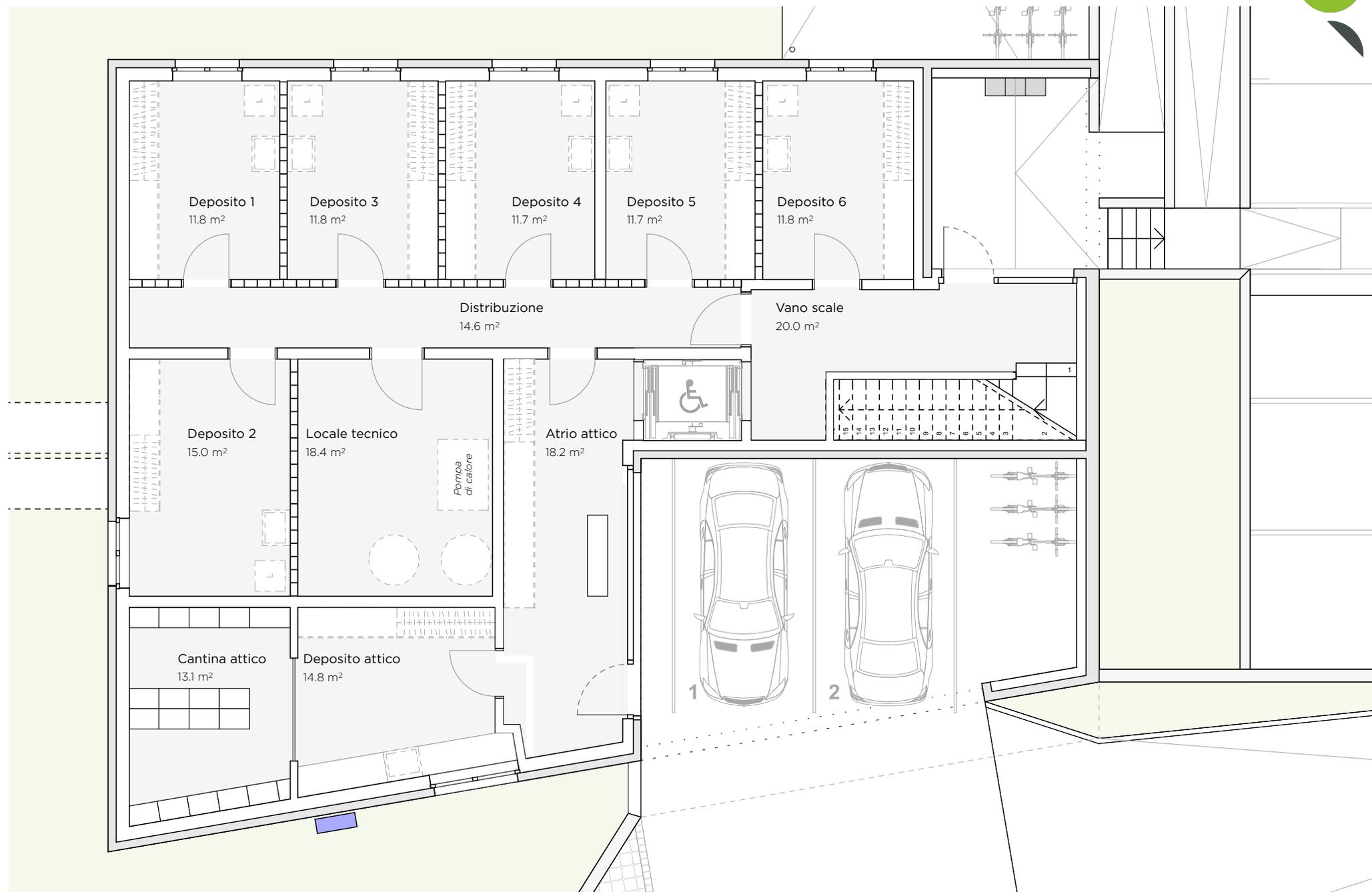
Bellinzona 3.0 km

Locarno 21.0 km

Lugano 26.0 km



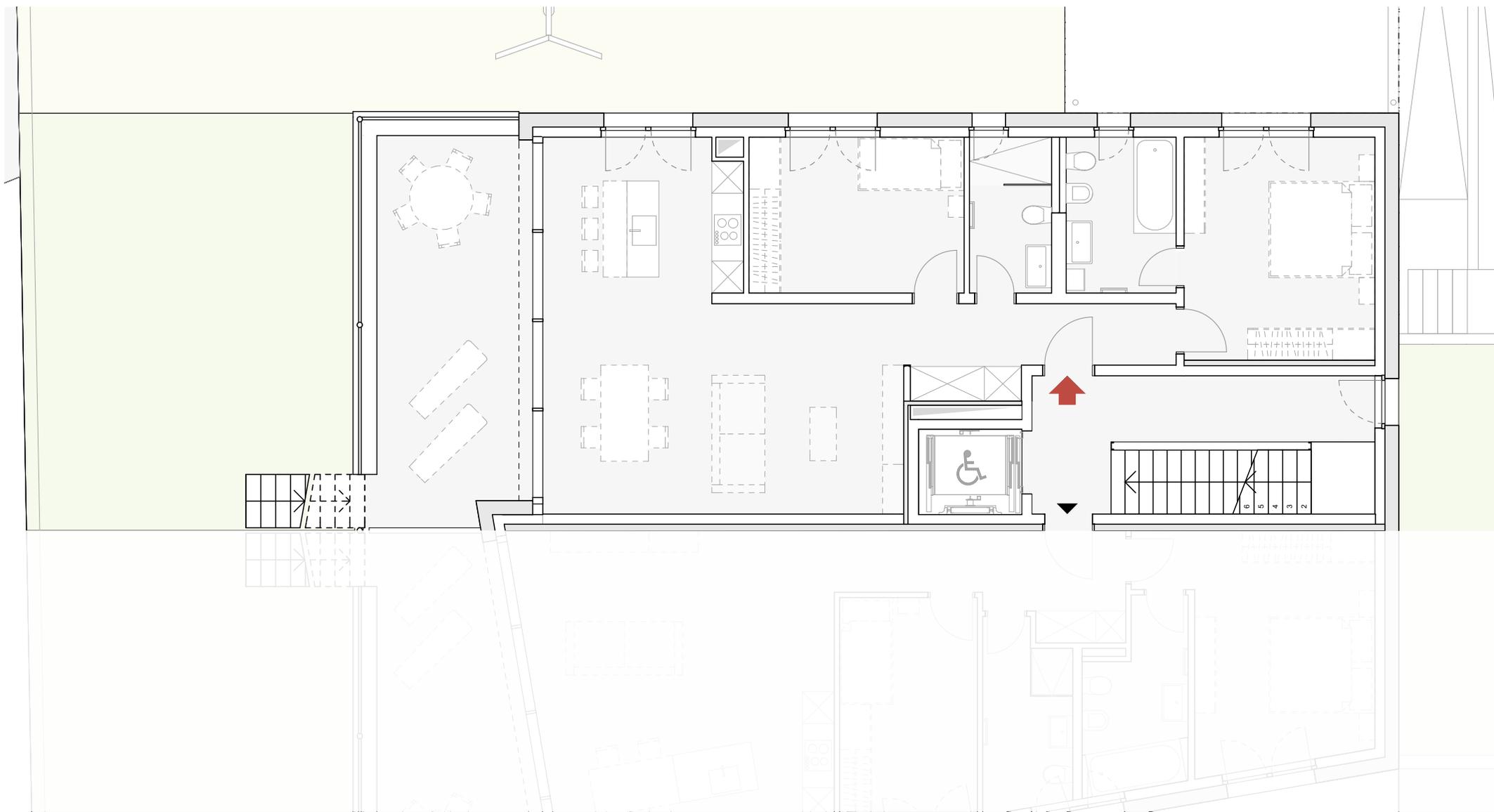




Appartamento NORD - n°1

| | | |
|------------------------------|-------------|----------------------|
| atrio | 7.3 | m ² |
| soggiorno / pranzo / cucina | 38.4 | m ² |
| camera matrimoniale | 15.0 | m ² |
| bagno padronale | 6.4 | m ² |
| wc / doccia | 4.7 | m ² |
| camera 2 | 12.3 | m ² |
| superficie netta (SN) | 84.1 | m² |
| terrazza | 23.4 | m ² |
| giardino privato | 49.0 | m ² |
| deposito / lavanderia n°1 | 11.8 | m ² |

Posteggio non coperto n° 7



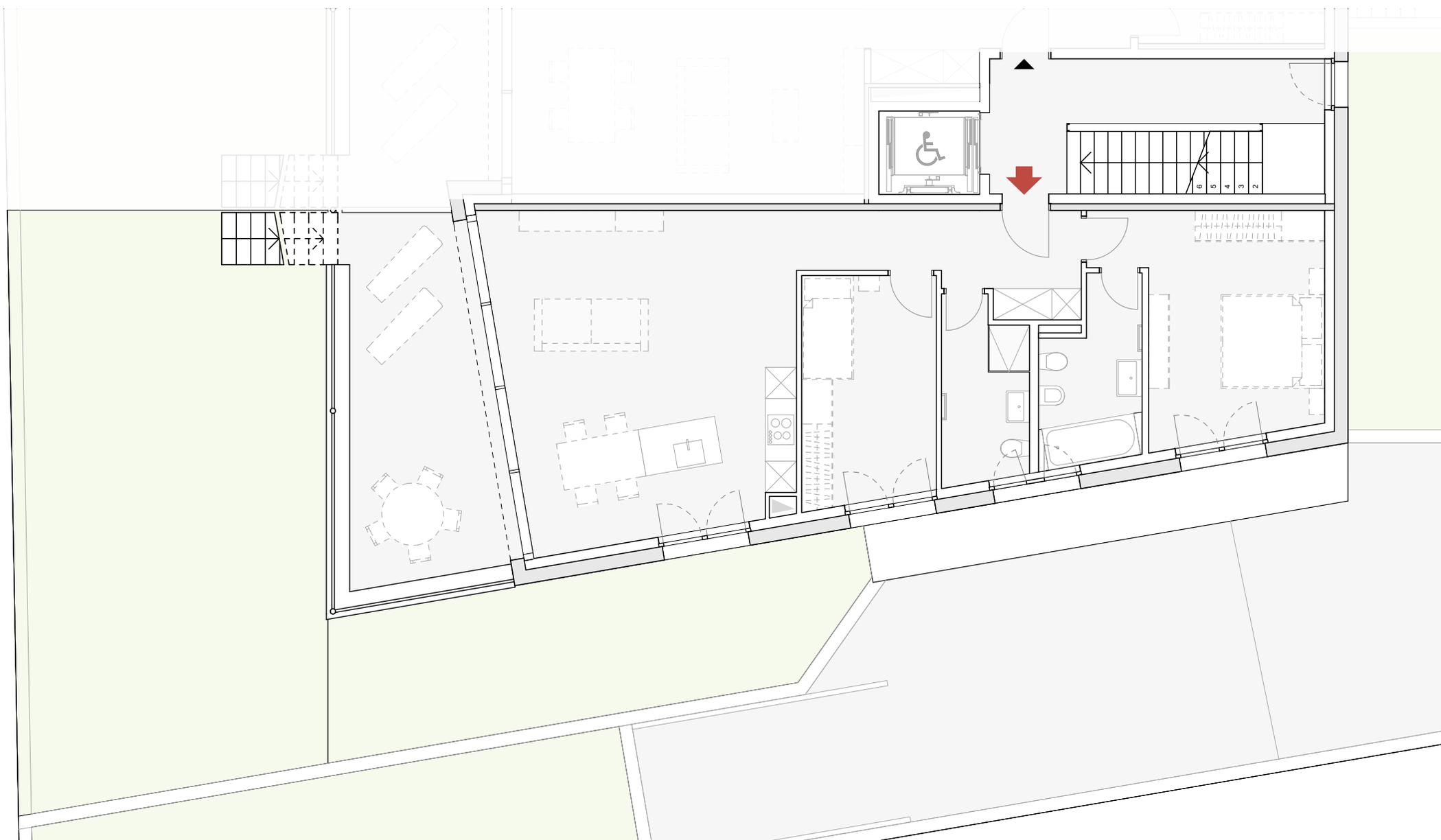
Appartamento SUD - n°2

| | | |
|-----------------------------|------|----------------|
| atrio | 8.3 | m ² |
| soggiorno / pranzo / cucina | 35.2 | m ² |
| camera matrimoniale | 16.2 | m ² |
| bagno padronale | 6.2 | m ² |
| wc / doccia | 5.6 | m ² |
| camera 2 | 11.2 | m ² |

superficie netta (SN) 82.7 m²

| | | |
|---------------------------|------|----------------|
| terrazza | 22.2 | m ² |
| giardino | 67.7 | m ² |
| deposito / lavanderia n°2 | 15.0 | m ² |

Posteggio coperto n° 4



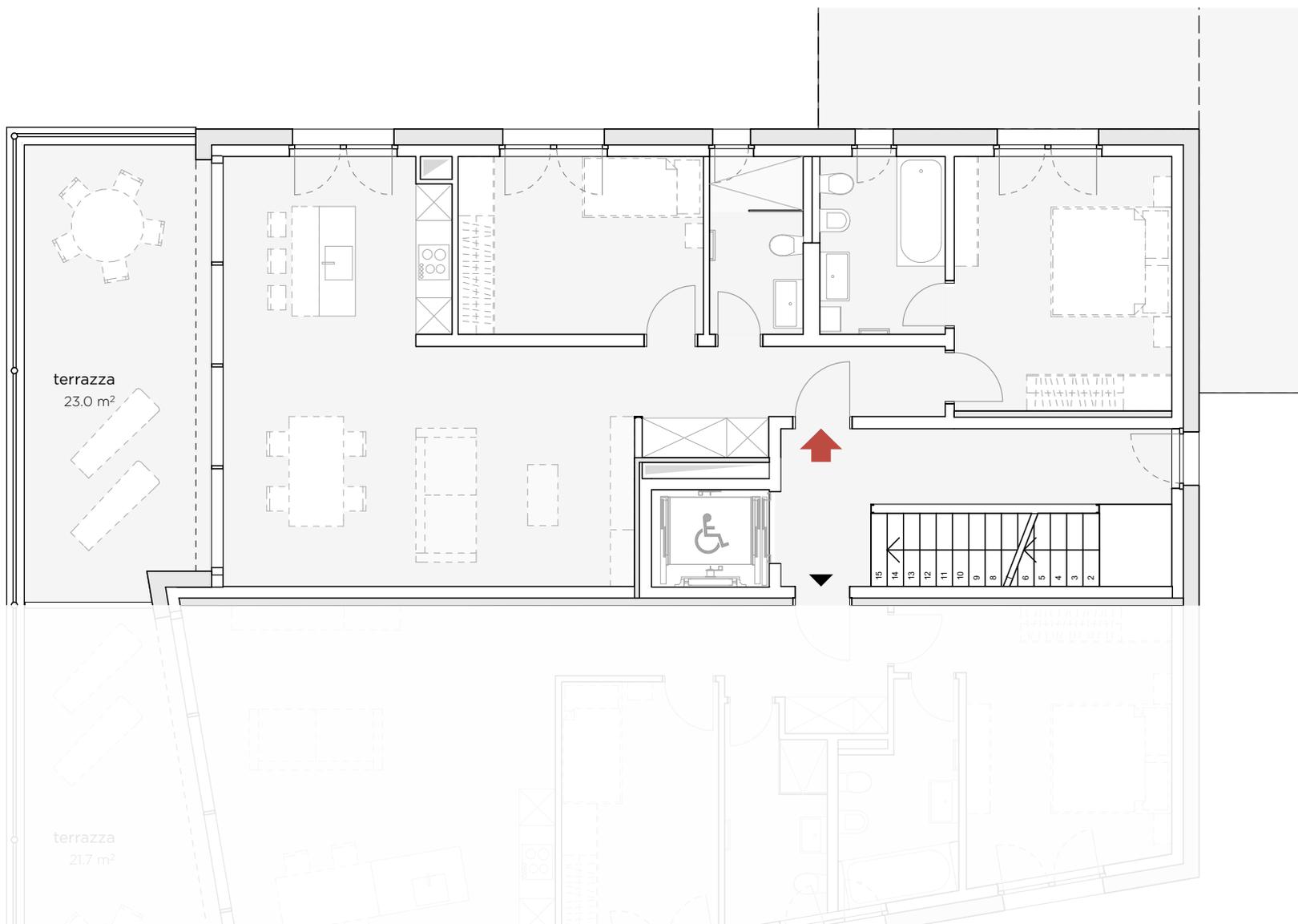
Appartamento NORD - n°3

| | | |
|-----------------------------|------|----------------|
| atrio | 7.3 | m ² |
| soggiorno / pranzo / cucina | 38.4 | m ² |
| camera matrimoniale | 15.0 | m ² |
| bagno padronale | 6.4 | m ² |
| wc / doccia | 4.7 | m ² |
| camera 2 | 12.3 | m ² |

superficie netta (SN) 84.1 m²

| | | |
|---------------------------|------|----------------|
| terrazza | 23.4 | m ² |
| deposito / lavanderia n°3 | 11.8 | m ² |

Posteggio non coperto n° 8



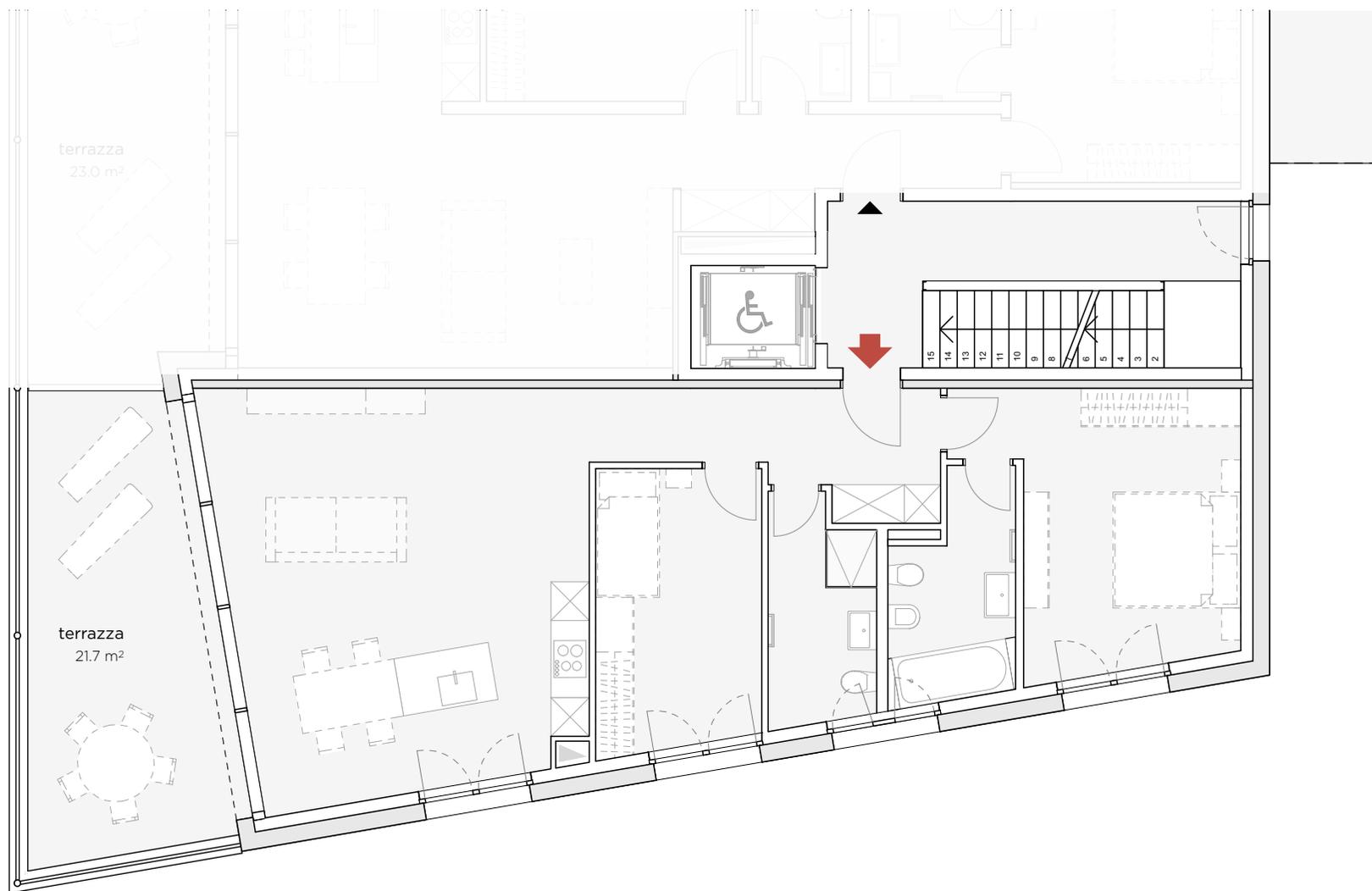
Appartamento SUD - n°4

| | | |
|-----------------------------|------|----------------|
| atrio | 8.3 | m ² |
| soggiorno / pranzo / cucina | 35.2 | m ² |
| camera matrimoniale | 16.2 | m ² |
| bagno padronale | 6.2 | m ² |
| wc / doccia | 5.6 | m ² |
| camera 2 | 11.2 | m ² |

superficie netta (SN) 82.7 m²

| | | |
|---------------------------|------|----------------|
| terrazza | 22.2 | m ² |
| deposito / lavanderia n°4 | 11.8 | m ² |

Posteggio coperto n° 5



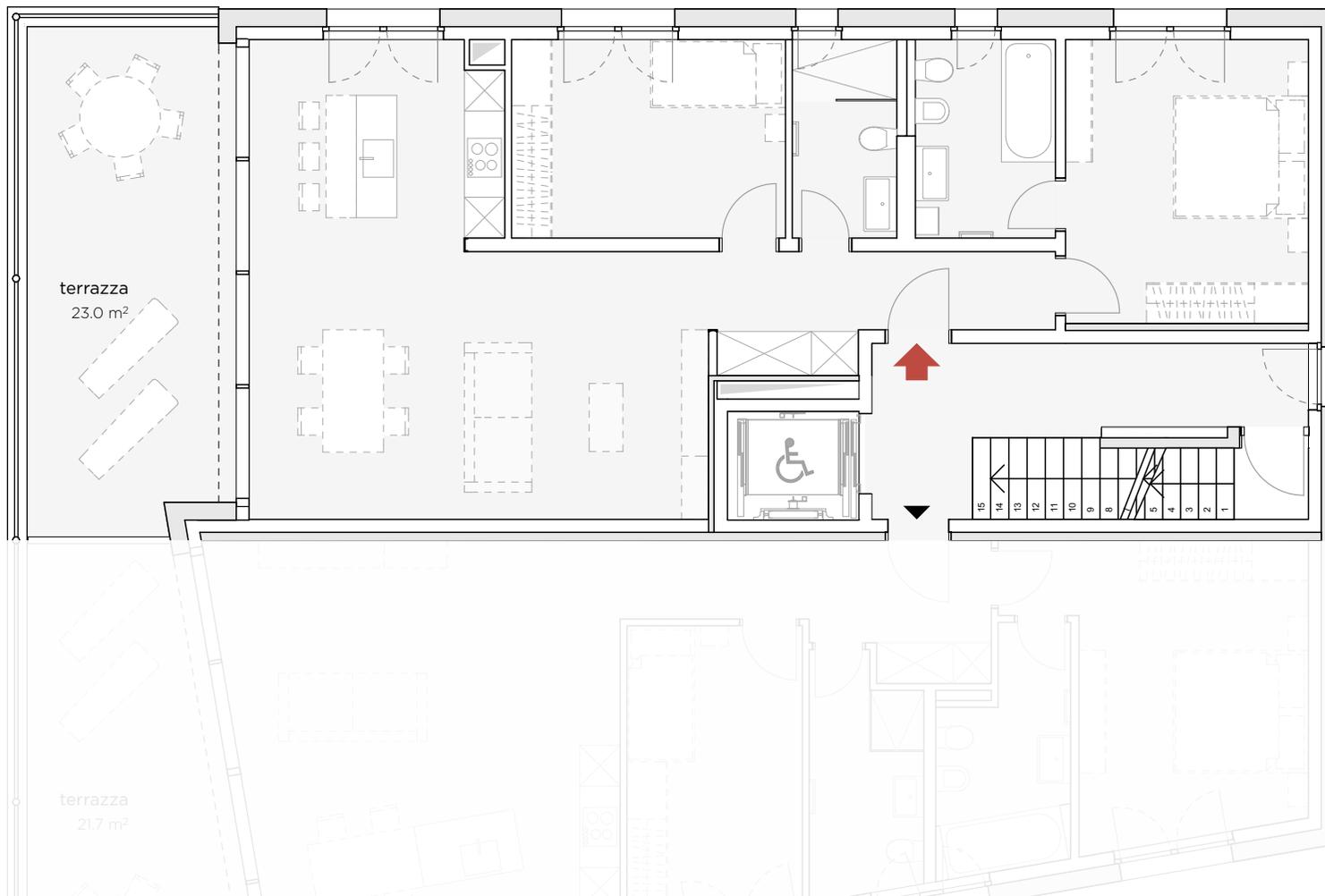
Appartamento NORD - n°5

| | | |
|-----------------------------|------|----------------|
| atrio | 7.3 | m ² |
| soggiorno / pranzo / cucina | 38.4 | m ² |
| camera matrimoniale | 15.0 | m ² |
| bagno padronale | 6.4 | m ² |
| wc / doccia | 4.7 | m ² |
| camera 2 | 12.3 | m ² |

superficie netta (SN) **84.1** m²

| | | |
|---------------------------|------|----------------|
| terrazza | 23.4 | m ² |
| deposito / lavanderia n°5 | 11.8 | m ² |

Posteggio non coperto n° 9



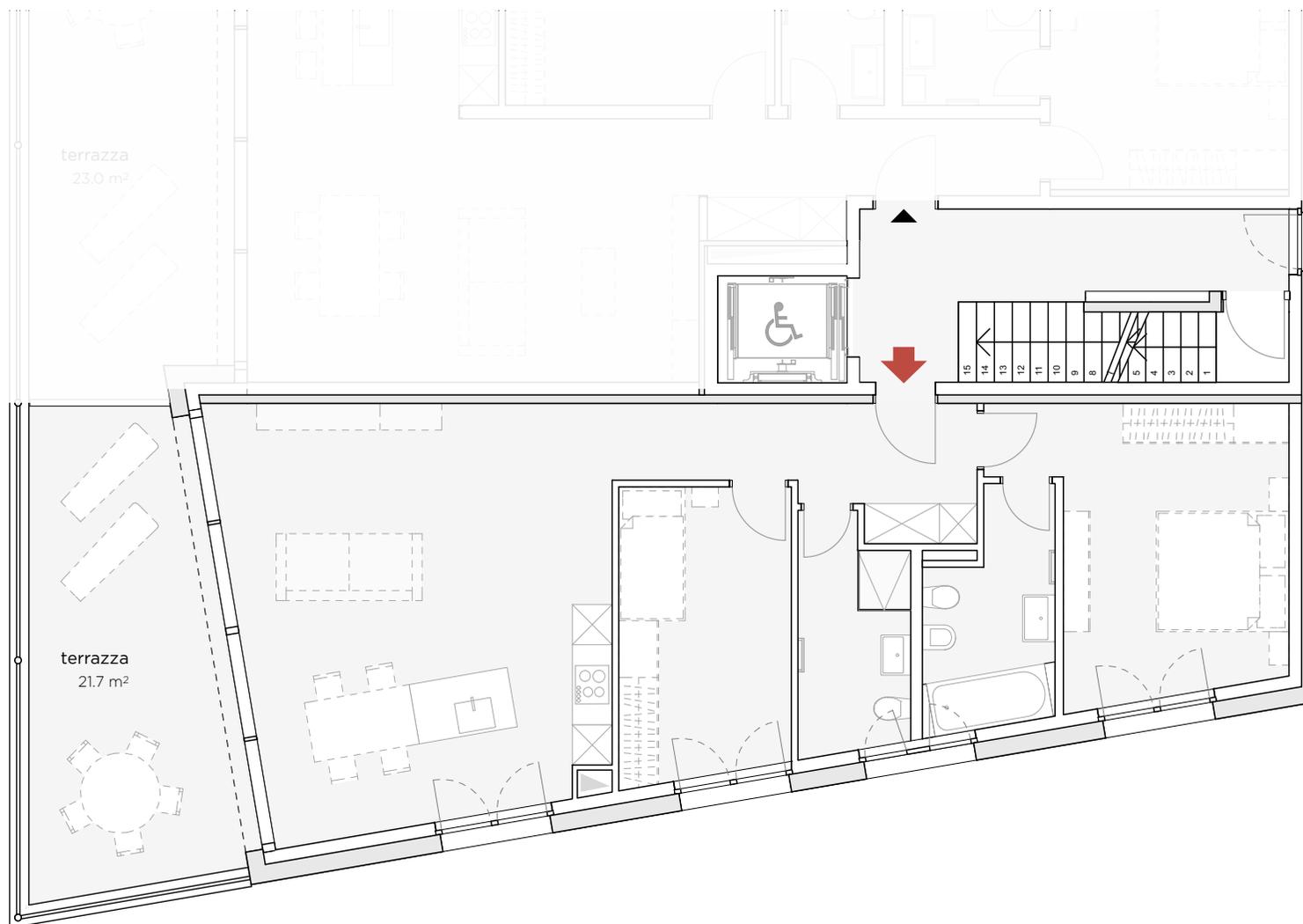
Appartamento SUD - n°6

| | | |
|-----------------------------|------|----------------|
| atrio | 8.3 | m ² |
| soggiorno / pranzo / cucina | 35.2 | m ² |
| camera matrimoniale | 16.2 | m ² |
| bagno padronale | 6.2 | m ² |
| wc / doccia | 5.6 | m ² |
| camera 2 | 11.2 | m ² |

superficie netta (SN) 82.7 m²

| | | |
|---------------------------|------|----------------|
| terrazza | 22.2 | m ² |
| deposito / lavanderia n°6 | 11.8 | m ² |

Posteggio coperto n° 4





Descrizione

Standard di costruzione:

L'edificio verrà costruito secondo lo standard CECE B (Certificato Energetico Cantonale Edifici), ovvero con isolazioni, serramenti e impiantistica di standard superiore, in grado di garantire uno abitativo levato.

Descrizione costruzione:

Fondazioni continue e platea in cemento armato. Muri perimetrali in cemento armato o in cotto, a dipendenza delle sollecitazioni. Solette e scale in cemento armato gettato o prefabbricato. Elevazioni: parte con mattoni in cotto e parte in cemento armato.

Impianto ascensore:

Cabina per 8 persone accessibile ai disabili con carrozzina, portata 630 kg, motore elettrico, cabina rivestita con materiali sintetici o inox a scelta del promotore.

Serramenti di facciata:

I serramenti di facciata sono previsti in metallo colore ossidato naturale, o in legno/metallo (scelta ancora da confermare) e comprendono: maniglie, cerniere, guarnizioni in gomma su doppia battuta e fermavetro a scatto, pannello isolato fino a filo soffitto dove necessario.

Opere da riscaldamento:

Impianto di riscaldamento con distribuzione del calore negli appartamenti, lavanderia comune ed atrio scale al piano interrato, mediante serpentine a pavimento.

Produzione del calore con pompa di calore del tipo aria/acqua o, a dipendenza della possibilità, acqua/acqua. Controllo della temperatura nella zona giorno appartamenti con termostati di ambiente, collettori predisposti per la posa di un contatore di calore (per ogni appartamento), completi di valvola, raccordi, armadietti con portina a vista.

Raffrescamento:

L'appartamento sarà dotato di un raffrescamento ottenuto con l'immissione d'acqua fresca prodotta dalla termopompa (regolabile) nelle serpentine a pavimento. Ogni locale sarà dotato di termostato ambiente bivalente (estate/inverno) per la regolazione delle temperature.

Cucine

Arredamenti cucine di una prestigiosa firma italiana, la Ernesto Meda. Finitura ante in laccato lucido o opaco. Apparecchi del V-ZUG. Piano di lavoro e rivestimento in quarzite. Il tutto come a disegno dei promotori modificabile o completabile da parte degli acquirenti.

Parti comuni

Oltre ai perimetri delle costruzioni vi saranno delle parti comuni quali scale, viottoli, tetti autorimessa ed entrata e semplici prati. Queste zone saranno oggetto di un regolamento comune sull'uso e la manutenzione.

La descrizione precedente non è vincolante. I dettagli e la conferma di materiali saranno oggetto di relazione tecnica dettagliata annessa, unitamente ai piani costruttivi e degli specialisti, al contratto di compravendita.

I promotori: Roncobello SA