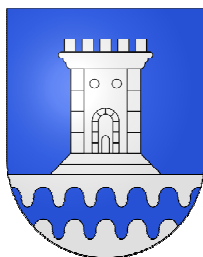




architettura e direzione lavori

Comune di Monte Carasso



Edificazione al mappale no.1172
coordinate: x: 720.657 - y: 116.313



Proprietario: Sig.ra Paggi Orietta– Monte Carasso
DOMANDA DI COSTRUZIONE

vicolo cusa 1 – 6500 bellinzona
jsstudio.ch
info@jsstudio.ch
T +41 (0)91 827 44 17
F +41 (0)91 825 44 68



architettura e direzione lavori

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE E CALCOLI

PARAMETRI EDIFICATORI

- Classificazione = Zona residenziale
 - Altezza massima dell'edificio = 9.00 metri
 - Indice di sfruttamento (Is) = 1
 - Indice di edificabilità (IE) = non ammesso nella LE
 - Distanza minima dal confine: senza finestre = a confine con il fondo altrui
 - con finestre = 2.00 m
 - Distanze tra fabbricati, con aperture: da edifici con aperture = 4.00 m
 - da edifici senza aperture = 3.00 m
 - Distanza tra fabbricati, senza aperture: da edifici con aperture = 3.00 m
 - da edifici senza aperture = 3.00 m o in contiguità
 - Distanza dalla strada = nessuna
 - Grado di sensibilità: = II
 - Posteggi: edifici residenziali = 1 per ogni appartamento, ritenuto un minimo di posto auto ogni mq 100 di superficie utile lorda o frazione superiore
-
- **Informazioni:** Il mappale in oggetto attualmente ospita già un edificio di dimensioni modeste dislocato in prossimità del lato Nord ed un accessorio (sub.E). L'edificio in questione fungeva quale abitazione primaria dei genitori del committente. Oltre a questa costruzione, è presente un garage di recente costruzione (subalterno E). È previsto l'abbattimento dei subalterni A, C ed E (garage), del quale verrà mantenuta solo la parete a ovest, attualmente congiunta alla costruzione confinante.
 - Il mappale comprende un'area di terreno pianeggiante in una zona residenziale del Comune di Monte-Carasso. Il nuovo progetto si insedia nella parte nord del mappale, a confine con una strada comunale in pendenza. Esso prevede il livellamento del terreno considerando il dislivello stradale, nel rispetto delle normative NAPR (Art.11).
 - L'insolazione del mappale è buona; ciò lascia presagire un buon sfruttamento di energie rinnovabili.

Restrizioni:

- Il Comune di Monte Carasso si presenta come un caso particolare da un punto di vista tecnico: esso infatti possiede una commissione "specializzata nella struttura del luogo" incaricata di valutare, caso per caso, la corrispondenza del progetto con l'Art. 3 delle NAPR il quale recita: " Gli interventi sul territorio in genere e quelli edilizi in particolare devono essere effettuati tenendo conto della natura del fondo e della struttura architettonico/urbanistica esistenti e comunque nel confronto con la stessa". In sostanza obiettivo di tale istituzione è quello di ostacolare le speculazioni e incentivare la qualità architettonica delle realizzazioni all'interno del comune.



architettura e direzione lavori

VOLUME SIA (secondo norma SIA 416) – Volume dell'edificio VE

Vedi piano 02 allegato

Progetto "100"

TOTALE

= mc 2'626.00 mc

CALCOLO INDICE DI SFRUTTAMENTO I.S.

Fondo: n° 1172 Monte Carasso

Zona PR: Zona Residenziale del piano

Superficie edificabile: 1'254 mq

I.S. definito dall'attuale NAPR: = 1

Superficie utile lorda

Superficie edificabile

"PROGETTO 50" (§art.59 LE):

Superficie utile lorda	135 mq	Piano terra
	178 mq	Primo piano
	178 mq	Secondo piano
	491 mq	TOTALE

"PROGETTO 100" (§art.59 LE):

Superficie utile lorda	208 mq	Piano terra
	196 mq	Primo piano
	202 mq	Secondo piano
	606 mq	TOTALE

1097 mq **TOTALE progetto "50" + "100"**

Superficie edificabile 1254 mq
I.S. 0.87 rispettato

Aree di svago, ampie e sufficienti (645.30 mq) di giardino

RELAZIONE TECNICA**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Il mappale di cui in oggetto è il 1172 del comune di Monte Carasso. Con la sua superficie di 1'254 mq, esso si caratterizza per la forma pressoché regolare, con due dei quattro lati adiacenti a due strade di interesse comunale: questa intersezione crea la curvatura dello spigolo orientato a est. Attualmente il sito è occupato da tre costruzioni di medio/grandi dimensioni: il subalterno E (garage), il subalterno A (vetusta abitazione, non più abitata) e un terzo subalterno di recente costruzione (edificio abitativo plurifamiliare, progettato dallo scrivente ufficio). L'idea di base prevede l'abbattimento dei subalterni A ed E, ad eccezione della parete collocata ad ovest, attualmente posta a confine con la parcella 1171 e contigua alla costruzione limitrofa di recente costruzione.

Prima di addentrarci in quella che è la riflessione progettuale della nuova costruzione oggetto di domanda, risulta necessario impostare una visione generale, ruotante sull'intera parcella e definita dalla totalità d'insediamento: ciascun passo fatto è causa e conseguenza del passo successivo, motivo che ci permette di uniformare il sito e desiderio per il quale ogni conclusione giovi a tutti coloro che lo abitano e lo abiteranno.



Fig. 1 Schema di divisione della parcella
In rosa. Costruzione
In giallo. Pensilina/parcheggio
In verde. giardino

Nello schema sopra rappresentato è illustrata la definizione generale della parcella, con a sud la costruzione edificata di recente, mentre a nord il nuovo stabile. In entrambi i casi è prevista una pensilina di ingresso verso strada dove sono collocati i parcheggi e le entrate principali all'edificio. Un primo approccio strutturale consente di capire come la nuova costruzione sia definita: due blocchi e un'unica pensilina che crea contiguità. Concentrandosi sull'orientamento di ciascun elemento costruttivo, si noti come esso sia diverso nei tre casi: il primo, nonché quello della struttura esistente, si posiziona con direzione principale est/ovest, il secondo definisce una direttrice sud per il blocco 1 ed est per il blocco 2. Questa precisa impostazione permette ai tre blocchi di non incrociarsi e di evitare facciate poste su una stessa linea direzionale. Di conseguenza, anche il giardino si divide in maniera equa tra le parti.

CONSIDERAZIONI ARCHITETTONICHE

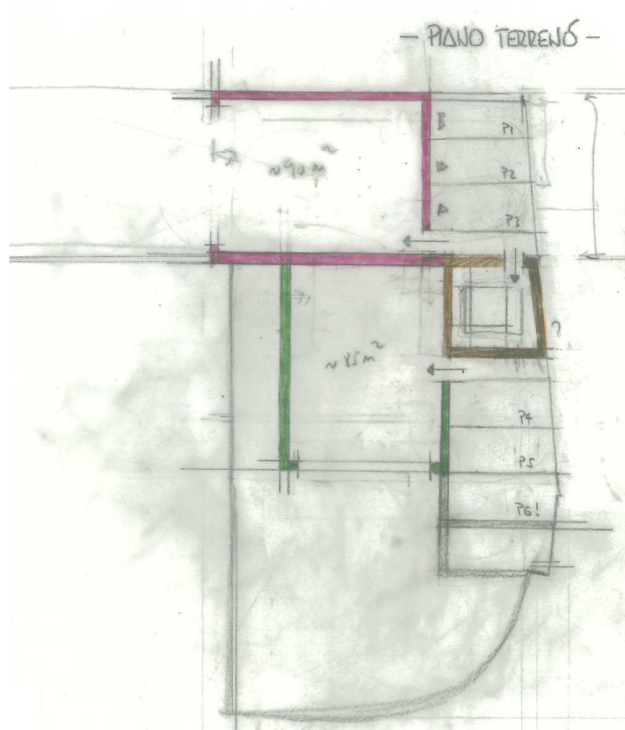


Fig. 2 Impostazione generale nuovo progetto.
Dallo schema qui riportato è chiara l'idea di come il progetto di strutturi.

Procedendo verso nord lungo la strada comunale, affianchiamo la pensilina di ingresso e il blocco in beton che racchiude il vano scala/lift. Quest'ultimo risulta essere l'organismo preponderante, non solo perché unico a confinare con la strada, ma anche perché consente di dividere in modo preciso le entrate allo stabile abitativo.

La struttura si sviluppa su quattro piani: tre abitativi e l'ultimo, interrato, che contiene il locale tecnico, il rifugio e le cantine. Esso comprenderà tre appartamenti, due duplex (blocco 1 e blocco 2), che si eleveranno al piano terra e al primo piano e un attico posizionato al secondo, esteso a coprire entrambi i blocchi. Le entrate saranno indipendenti, a destra e a sinistra del vano scala, quest'ultimo, unico elemento comune fra i tre nel momento in cui si utilizzeranno i servizi posti al piano interrato e indispensabile per acconsentire l'accesso all'abitazione posta nell'attico.

I due appartamenti duplex comprenderanno un esteso giardino, quale continuazione della zona giorno, pensata per l'appunto al piano terra. Qui sono definiti ambienti pratici e spaziosi, atti ad adempiere in maniera comoda le attività giornaliere: entrando si hanno un guardaroba e un bagno di servizio, successivamente vi è la cucina con grande dispensa separata; verso il giardino, completamente libera da pareti e separazioni, si estende la sala da pranzo e il soggiorno orientata una volta a sud e un'altra a est.

Una scala interna permetterà a ciascuno dei due duplex di acconsentire al passaggio alla zona notte, caratterizzata da tre ampie camere da letto con bagno comune e bagno padronale, nonché ad un'utile e pratica lavanderia privata.

L'attico in cima gode di un doppio orientamento che consente, a chi lo abiterà, di gioire della luce irradiata dal sorgere del sole, fino al suo tramonto. La scansione interna resta la medesima: ala giorno, verso sud, ala notte verso est. Gli ambienti interni sono i medesimi dei due duplex, ad eccezione di un'area lettura che sostituisce una delle tre camere da letto presenti negli altri due casi.



architettura e direzione lavori

CONSIDERAZIONI TECNICHE

Parlando di materiali e di elementi costruttivi, risulta chiaro riallacciarsi alla struttura presente in sito:

essa si caratterizza da due uniche lame parallele in beton faccia vista orientate a nord/ sud, mentre le altre due sono totalmente rivestite per mezzo di doghe in legno di larice a schermare parzialmente le aperture. La pensilina di ingresso, in questo caso, è costruita in calcestruzzo.

Per il nuovo progetto si intende utilizzare i medesimi materiali, in modo da creare una parcella definita da tratti caratteristici omogenei e regolari. Il beton faccia vista definirà la lama divisoria tra i due blocchi, nonché l'elemento vano scala. Le restanti facciate verranno rivestite per mezzo di doghe in legno che, come nel caso precedente, schermano parzialmente le finestre, permettendo così, un maggiore controllo sulla luce e sull'isolazione delle stanze interne.

La pensilina di ingresso verrà realizzata in beton a vista. La separazione del giardino è pensata per mezzo di muri in beton di piccole dimensioni, supportata da alberi sempreverdi. La continuità nel tratto che va dalla pensilina esistente a quella oggetto di domanda, si otterrà con un muro di cui il basamento sarà in beton e il resto in doghe di legno posizionate in verticale ed inclinate a schermare la vista verso il giardino.



architettura e direzione lavori

SUPERFICI INDICATIVE DEI LOCALI (SUP. NETTA)

Piano cantina:

No.locali	Indirizzo dello spazio	Superficie	
	Ripostiglio	mq	5.00
	Locale tecnico		15.00
	Cantina		30.00
	Cantina / ev. rifugio		17.00
	Corridoio		8.00
	Totale	mq	75.00

Duplex EST

No.locali	Indirizzo dello spazio	Superficie	
	Vedi piano 01	mq	150.00

Duplex Ovest

No.locali	Indirizzo dello spazio	Superficie	
	Vedi piano 01	mq	154.00

Attico al 2° piano

No.locali	Indirizzo dello spazio	Superficie	
	Vedi piano 01	mq	157.00



architettura e direzione lavori

CALCOLO POSTEGGI

Posti auto (art. 36 NAPR): Per abitazioni, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a mq 100, 1 posto auto ogni mq 100 di superficie utile lorda o frazione superiore.

Totale SUL progetto "50" + "100" = mq 1'097 corrispondenti a 11 posti auto

Posti auto progetto "50" esistenti = n°6 posti auto coperti dalla pensilina

Posti auto progetto "100" nuovi = n°6 posti auto coperti dalla pensilina

Totale = 12 rispettato



architettura e direzione lavori

DESCRIZIONE GENERALE DELLA COSTRUZIONE

COSTRUZIONE GREZZA E INSTALLAZIONI

Collegamenti	Le scale interne degli appartamenti duplex verranno eseguite ad una rampa in calcestruzzo a vista. Esse si presenteranno semplici e leggere, munite di parapetto in vetro e corrimano. Il vano scala comune verrà costruito anch'esso in calcestruzzo a vista.
Canalizzazione	Per quanto riguarda gli allacciamenti primari (elettricità/AP/acque chiare e acque luride), eseguite a norma di legge e disposizioni cantonali e federali.
Struttura portante	Eseguita in calcestruzzo certificazioni a norma di legge (esecuzione ditta svizzera "ticinese").
Pareti divisorie	Eseguite in muratura s=150mm
Installazione elettrica	Tutte le installazioni saranno eseguite secondo le normative in vigore. Le installazioni eseguite sottomuro o incassate nella muratura. Sono previsti interruttori e prese per l'illuminazione in tutte le parti dall'abitazione, distribuite in modo razionale e completo. Quadro con valvole principali, contatore sul quadro principale. Impianto telefonico completo con presa in soggiorno, studio e camera. Impianto TV con attacco in soggiorno e camere.
Impianti sanitari	Centrale di riscaldamento elettrica con termopompa aria-acqua, secondo il dimensionamento dell'ingegnere progettista. Impianto di distribuzione a pavimento, a bassa temperatura, eseguito con serpentine in materiale plastico. Regolazione della temperatura con sonda esterna. Posati secondo le prescrizioni federali in materia di protezione del fuoco. Gli apparecchi sanitari e gli accessori, sono di prima qualità. Il mobilio sanitario è standardizzato ed eseguito in materiali artificiali (ceramiche). Produzione acqua calda tramite Boiler, montato nel locale tecnico. Condotte d'alimentazione acqua calda e fredda, eseguite in acciaio Inox e plastica PEX o simile, condotte di scarico in Geberit o simile. Rubinetti esterni per l'innaffiamento del giardino.
Pavimentazione esterna	Eseguita in asfalto bituminoso.



architettura e direzione lavori

FINITURE

Finestre	I serramenti previsti in alluminio o PVC con vetri isolanti $K=1.1W/mqk$
Porta principale	Realizzata in alluminio con serratura tipo Triblock parzialmente con vetri.
Porte interne	Realizzate in legno, semipesante con serratura tipo Triblock.
Lattoniere	Tutti i lavori eseguiti in acciaio inox.
Isolazione del tetto	L'isolazione termica verrà dimensionata attenendosi scrupolosamente al calcolo termico ($s=200mm$). L'impermeabilizzazione con teli al bitume polimero, tipo sarnafil.
Facciate	Facciata occidentale ventilata con rivestimento in legno; facciata settentrionale ventilata con rivestimento in legno, ad eccezione del blocco vano scala e della pensilina che saranno in beton facciavista; facciata orientale e meridionale ventilate con rivestimento in legno. Nelle facciate ventilate, sarà interposta l'isolazione termica in lana minerale $s=160mm$.
Elementi frangisole	In corrispondenza delle verande site nelle tre zone giorno e delle stanze in cui i listelli in legno non sono passanti a schermare i raggi del sole, sono previsti elementi frangisole esterni in tessuto, con sistema di rotolamento.
Gessatore	Tutte le pareti, nella zona abitativa, verranno lisciate con intonaco a base di gesso. Al piano interrato i soffitti e pareti in calcestruzzo a vista.
Falegname	Tutti i lavori in materiale di legno sono eseguiti in legno pitturato o laminato esente da solventi.
Piastrellista	Previsto rivestimento pavimento con lastre di pietra, piastrelle in grés o parquet.
Pavimenti	Il blocco scala, il piano interrato avranno una pavimentazione in calcestruzzo faccia vista.
Pittore	All'interno il primo sfondo viene eseguito con materiale minerale e in secondo luogo con pittura a dispersione a base d'acqua. Le parti in metallo verranno trattate con antiruggine e verniciatura.



architettura e direzione lavori

SISTEMAZIONE ESTERNA

Giardino Cura e pulizia sono previste per i giardini antistanti le abitazioni. Gli alberi presenti in sito verranno mantenuti (si tratta di un acero bianco, uno rosso, un abete e un alloro). Quale separazione tra le tre parti di giardino, a parte un muro di piccole dimensioni, sono previsti alberi sempreverdi perimetrali di media-bassa altezza.

EVACUAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

Allacciamento al collettore comunale esistente (vedi piani specialista).

EVACUAZIONE DELLE ACQUE CHIARE

Mediante tubazione esistente in PVC diam.200mm, vedi piano specialista.

PRODUZIONE CALORE

Termopompa Aria/Acqua e serpentine a pavimento; pannelli solari (vedi piani e relazione tecnica specialista).



architettura e direzione lavori

PIANI

(Allegati)

No.	Descrizione	Scala
01	Piano progetto	1:200
02	Calcolo Volume SIA 416	1:200
03	Piano insediamento progetto	1:200
-	Rel.Tecnica canalizzazioni (Ing.Sandro Gilardi; Giubiasco)	1:500/100

vicolo cusa 1 – 6500 bellinzona

jsstudio.ch

info@jsstudio.ch

T +41 (0)91 827 44 17

F +41 (0)91 825 44 68



architettura e direzione lavori

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE

vicolo cusa 1 – 6500 bellinzona
jsstudio.ch
info@jsstudio.ch
T +41 (0)91 827 44 17
F +41 (0)91 825 44 68



architettura e direzione lavori



Vista provenendo da sud



Vista provenendo da est

vicolo cusa 1 – 6500 bellinzona
jsstudio.ch
info@jsstudio.ch
T +41 (0)91 827 44 17
F +41 (0)91 825 44 68



architettura e direzione lavori



Vista andando verso nord (abitazione oggetto della demolizione)



Vista dal giardino verso nord (garage oggetto della demolizione)

vicolo cusa 1 – 6500 bellinzona

jsstudio.ch

info@jsstudio.ch

T +41 (0)91 827 44 17

F +41 (0)91 825 44 68



architettura e direzione lavori



Vista dal giardino verso subalterni A(abitazione) ed E (garage)



Vista dal giardino verso subalterni A (abitazione) e giardino antistante

vicolo cusa 1 – 6500 bellinzona

jsstudio.ch

info@jsstudio.ch

T +41 (0)91 827 44 17

F +41 (0)91 825 44 68