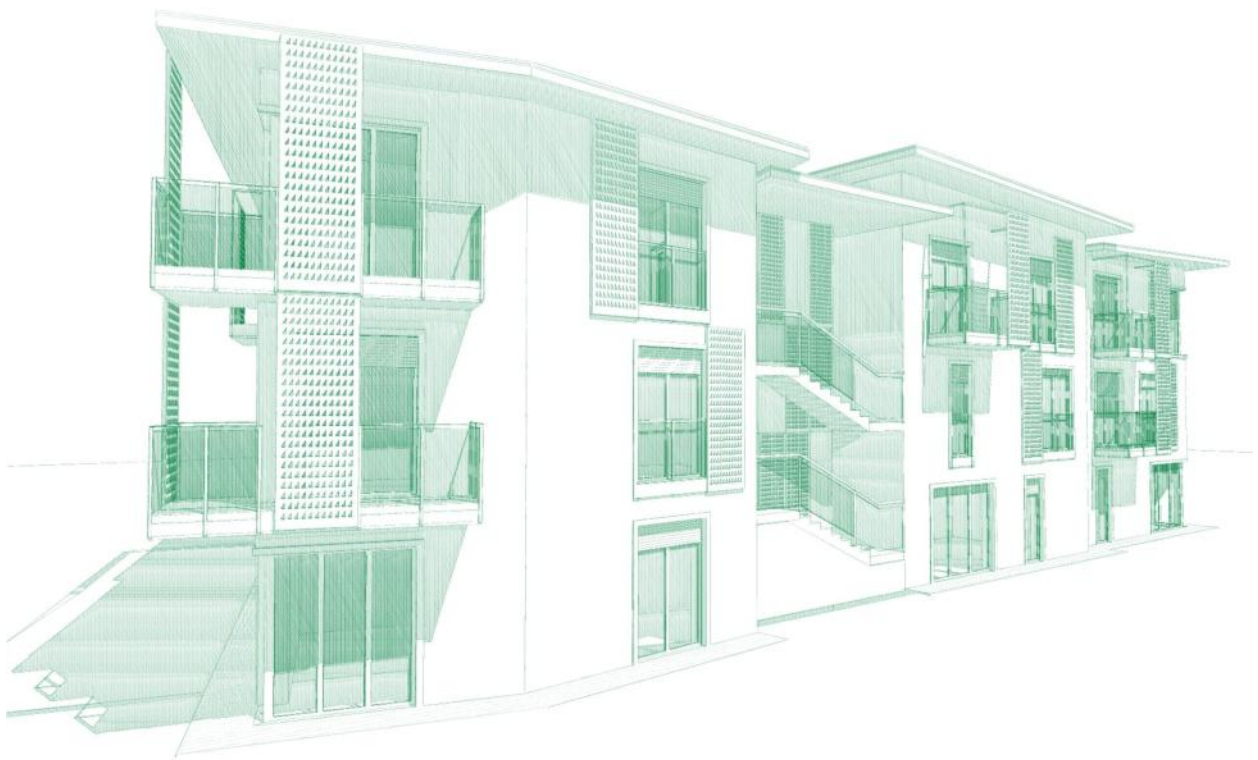


Nuovo edificio residenziale A Ponte Capriasca



Relazione tecnica

1. Premesse

Sul mappale oggetto d'intervento insiste un fabbricato bifamiliare che occupa una superficie di 309 mq di proprietà dei Sigg. Gerosa Ivano, Gerosa Edoardo e Gerosa Renata, vi è inoltre un altro piccolo edificio a destinazione accessoria che occupa una superficie di 20 mq.

L'edificio principale occupa la parte superiore del mappale collocandosi quasi parallelamente al confine nord, il resto del mappale è lasciato a verde. Nel rispetto delle norme di zona si può edificare un nuovo fabbricato nell'area a verde con azzonamento in base al PRG Vigente che prevede nella zona Ri un I.S. 0.7 ed un I.O. al 50 %.

L'edificio previsto di nuova edificazione avrà tre piani fuori terra ed uno interrato adibito ad autorimessa.

2. Stato dell'Arte

Il fondo in oggetto, n. 758 RFD, ha un'estensione di 1'670 MQ e si presenta pianeggiante con un piccolo dislivello centrale di circa un metro e mezzo.

Il fondo confina a lato con via Crano da cui avrà accesso calibrando l'ingresso attuale.

3. Il progetto

Il progetto prevede, dopo la demolizione del manufatto annesso esistente, la costruzione di un nuovo edificio a destinazione residenziale oltre alle necessarie sistemazioni a verde esterne.

Lo stabile si sviluppa su tre piani fuori terra, ove si collocano otto appartamenti di diverse metrature, oltre a 12 posti auto nel seminterrato ed altri 2 posti auto che verranno collocati fuori terra in fregio alla Via Crano. L'accesso al piano dei parcheggi avverrà attraverso una rampa con pendenza pari al 15 % sulla via carrabile limitrofa.

4. Le unità abitative

Le unità abitative sono di due tipologie differenti, infatti quelle poste al piano terreno sono in duplex mentre quelle del piano superiore, il piano secondo, si sviluppano solo su di un piano.

Al piano terra gli appartamenti duplex sono dotati di ampi giardini che, grazie all'esposizione verso sud, risultano essere ben esposti. Questi quattro appartamenti sono dotati di ampio soggiorno con zona cottura separata, aereo - illuminata da finestra, tre camere da letto e due servizi.

Le altre quattro unità che si sviluppano al secondo piano sono provviste di balconate con affacci verso sud-est e sud-ovest. Queste unità prevedono un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un servizio.

Internamente ai fabbricati le unità saranno collegate mediante scale interne rivestite in pietra serizzo e mediante ampio ascensore, portata 9 persone.

Le unità immobiliari sono tutte dotate di box, posto a piano interrato, che presentano portoni sezionali a chiusura accesso.

5. L'involucro edilizio

L'edificio verrà realizzato in muratura portante con cappotto esterno in lastre di polistirene espanso Swisspor da 16 cm, con finitura in intonaco di resina siliconica di colore bianco. Le ampie finestre illumineranno gli ambienti sfruttando la buona esposizione verso sud e verso il bosco dando una piacevole visuale verso il verde dagli appartamenti stessi. Le finestre saranno in alluminio serie Metra NC 65, complete di triplo vetro, mentre i davanzali risulteranno in pietra, aventi spessore 3 cm. A protezioni delle finestre sono previsti elementi frangisole in alluminio con lamelle da 92 mm, motorizzati elettricamente. Le porte interne saranno in legno, modello filoparete, essenza rovere, finitura spazzolata e verniciata opaca. Ad accesso degli appartamenti sono posti portoncini blindati. I pavimenti saranno in piastrelle di gres fine porcellanato 30x30 cm, di analogo materiale risulteranno i rivestimenti del bagno, che prevedono l'utilizzo dei formati 20x20 cm e 20x30 cm. Tutti gli appartamenti potranno sfruttare inoltre di piccoli balconi anch'essi in affaccio sul paesaggio a verde. L'edificio si articola in maniera armoniosa sul terreno e il progetto così previsto è nel pieno rispetto delle norme imposte dal PRG di Ponte Capriasca. Il corpo principale è quello fondamentale e dallo stesso, facendo perno sul medesimo si snodano gli altri due corpi di fabbrica. Nel corpo di fabbrica centrale dove si collocano vano scala e vano ascensore si viene a creare uno squarcio passante che permette visibilità da una parte all'altra dell'edificio rendendo così lo stesso più leggero come ingombro. Quindi tre corpi di fabbrica distinti con coperture separate di forma e pendenza diversa che leggermente inclinate danno molta leggerezza al fabbricato rendendolo meno incumbente sul terreno oggetto di intervento.

6. Gli impianti

La produzione di calore avverrà attraverso una termopompa installata nel locale tecnico posizionato nel seminterrato. Lo scambio in ambiente è previsto rispettivamente con pannelli radianti a pavimento per un maggiore confort abitativo.

La produzione di energia potrà essere implementata in futuro grazie alla predisposizione per l'impianto fotovoltaico.

Il punto di consegna dell'acqua potabile avviene nel locale tecnico al piano terra dove sono previsti i relativi contabilizzatori.

Relativamente agli impianti elettrici, il quadro generale, che alimenta i quadri delle diverse unità abitative, è posto sempre al piano interrato.

7. Le opere

Riportiamo di seguito le principali opere previste per il progetto:

- Rilievi e sondaggi
- Modinature
- Chiusura e segnalazione del cantiere secondo le necessità
- Demolizioni, sgombero, scavi e preparazione del terreno
- Trasporto materiale di scavo e deposito in discarica
- Protezione delle scarpate
- Allacciamento acqua di cantiere e corrente elettrica
- Raccordo acque luride
- Opere in calcestruzzo armato
- Frangisole costituiti da pannelli lavorati in acciaio Corten
- Isolamento fonico secondo calcolo della Licenza Edilizia
- Scarico tetti tramite pluviali interni dotati di isolamento antirumore
- Impermeabilizzazioni in materiali plastici ed elastici (tetti piani), sigillature ed insolazioni speciali
- Impianti elettrici e speciali (correnti forti e deboli, luce, messe a terra, ecc.) secondo le prescrizioni NIN, SUVA, VKF, ecc.
- Impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento dell'aria
- Fornitura cucine
- Misure necessarie contro il Radon applicate secondo le prescrizioni Cantionali.