

MORO & MORO
architetti
via borghese 14
CH - 6600 Locarno
tel. 091 752 29 30
fax 091 751 98 30
info@moroemoro.ch
www.moroemoro.ch

RESIDENZA SONJA A SEMENTINA
MAPPALE NO. 264

COMMITTENTE:
IMMOBILIARE BLETILLA SA, 6602 MURALTO



RELAZIONE TECNICA

Locarno, aprile 2019

CONCEZIONE ARCHITETTONICA

L'insediamento residenziale proposto al mappale no 264 di Sementina è un complesso di 24 appartamenti.

L'edificio longitudinale al terreno è strutturato in tre blocchi contigui, con altezze differenziate, suddivisi dai tagli delle circolazioni verticali. Questo frazionamento rompe la linearità dell'edificio conferendo al complesso ritmi e variazioni differenziate nella modularità ordinata della struttura. La conseguente tipologia allungata a profondità ridotta consente di distanziarsi dai confini nord-ovest e sud-est conferendo la massima profondità ai giardini e inserendo l'habitat in una fascia verde di respiro nel tessuto edile circostante.

L'edificio è costituito da uno zoccolo seminterrato che ospita sul retro il posteggio coperto e sul davanti il corridoio d'accesso con le cantine e le lavanderie. Sopra lo zoccolo viene posato il corpo degli appartamenti con le terrazze continue aperte sul giardino. La tipologia abitativa è caratterizzata dalla fascia delle camere a nord-ovest e dallo spazio di soggiorno aperto sulle ampie terrazze rivolte a sud-est. I tre nuclei di circolazione verticale con scale e ascensori sono affiancati dai servizi e dalle cucine per una razionale installazione impiantistica che lascia la massima flessibilità di organizzazione spaziale degli alloggi, organizzati in spazi comunicanti privi di corridoi, a completo usufrutto dell'intera superficie abitabile.

L'edificio è collegato alla strada tramite una pensilina d'ingresso equipaggiata di buca lettere e citofoni e un accesso veicolare a doppia corsia per i posteggi. Il muro originale con la siepe che separa la proprietà verso la strada viene mantenuto.

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato. L'involucro è costituito da un mantello isolante applicato alla muratura con facciata ventilata in pannelli di fibrocemento. I serramenti sono in pvc - alluminio con tripli vetri isolanti, le divisioni interne sono previste in pareti di cartongesso.

La protezione solare avviene per le camere tramite lamelle orientabili e per i soggiorni tramite tende esterne avvolgibili.

La produzione energetica per il riscaldamento e l'acqua calda è assicurata da una caldaia a gas addizionata da pannelli solari.

TIPOLOGIE ABITATIVE

16	appartamenti 3 ^{1/2}	superficie abitabile 75 m ²	terrazza 27.5 m ²
4	appartamenti 2 ^{1/2}	superficie abitabile 50 m ²	terrazza 17.5 m ²
4	appartamenti 4 ^{1/2}	superficie abitabile 105 m ²	terrazza 34.0 m ²

24 appartamenti totali

POSTEGGI

30	posteggi coperti (di cui 1 dimensionato per disabili)
3	posteggi ospiti scoperti
20	posteggi motoveicoli coperti

CONTENUTI

PIANO INTERRATO

- Locale tecnico

PIANO TERRENO (SEMINTERRATO)

- Garage
- 24 cantine + lavanderie
- Accesso al garage
- Accesso pedonale con buca lettere
- Ingressi indipendenti ai 3 blocchi (A, B, C)
- Giardino

BLOCCO A (5 piani)

- 1P 1 app. 3 ½ locali, 1 app. 4 ½ locali
- 2P 2 app. 3 ½ locali
- 3P 1 app. 3 ½ locali, 1 app. 4 ½ locali
- 4P 2 app. 3 ½ locali
- 5P 2 app. 3 ½ locali

BLOCCO B (3 piani)

- 1P 1 app. 2 ½ locali, 1 app. 4 ½ locali
- 2P 2 app. 3 ½ locali
- 3P 1 app. 2 ½ locali, 1 app. 4 ½ locali

BLOCCO C (4 piani)

- 1P 1 app. 3 ½ locali, 1 app. 2 ½ locali
- 2P 2 app. 3 ½ locali
- 3P 1 app. 3 ½ locali, 1 app. 2 ½ locali
- 4P 2 app. 3 ½ locali

TOTALE 24 APPARTAMENTI

DESCRIZIONE TECNICA

CAPOMASTRO

- Tutte le strutture portanti, solette e vani scale in calcestruzzo armato
- Scale in calcestruzzo armato

FACCIATA VENTILATA

- Rivestimento esterno facciate in lastre di fibrocemento, isolamento termico spessore 16 cm

LATTONIERE, IMPERMEABILIZZAZIONI

- Scossaline, converse in acciaio inox opaco.
- Tetto piano con isolamento termico in poliuretano spessore cm 20, impermeabilizzazione a più strati al bitume polimero e strato di zavorramento con ghiaia.
- Terrazze dal 1° al 5° piano impermeabilizzazione con guaina fluida poliuretanicca sabbata.
- Parti interrate impermeabilizzate mediante massa impermeabile tipo Barrapren con Foglio di protezione tipo Delta MS

SERRAMENTI

- Serramenti in pvc - alluminio, davanzali e soglie in alluminio.
- Vetri isolanti a basso emissivo $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$

ELEMENTI DI OSCURAMENTO E PROTEZIONI SOLARI

- Lamelle a pacco con movimento a comando elettrico su tutte le camere orientate a nord, est ed ovest.
- Tende a caduta verticale con movimento a comando elettrico, tipo Soltis 86 con guida in cavetto d'acciaio su tutte le terrazze a sud.

IMPIANTI ELETTRICI

- Quadro elettrico principale nel locale tecnico
- Locali comuni, terrazze corpi illuminanti a plafone
- Impianto completo sottomuro con quadri valvole in ogni appartamento
- Impianto TV soggiorno e predisposizione WAMBO, fibra ottica, nelle camere
- Telefono soggiorno e una camera, nelle altre camere la predisposizione
- Suoneria di chiamata con videocitofono

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

- Produzione di calore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda tramite caldaia a condensazione gas naturale addizionata da pannelli solari.
- Il sistema di resa del calore è del tipo a serpentine posate nei betoncini.
- Posa di collettori di distribuzione in armadietti per ogni appartamento.
- Isolamento termico di tutte le condotte come prescritto nel decreto sull'energia

IMPIANTO DI VENTILAZIONE

- Ventilazioni cucine prevista con cappe a filtro di carbone attivo.

IMPIANTO SANITARIO

- Apparecchi sanitari in ceramica bianca. Cassette wc sottomuro, miscelatori ed accessori cromati. (per valori e tipologia, vedi scheda tecnica particolare dell'appartamento)
- Allacciamento degli apparecchi sanitari con acqua calda e fredda mediante tubi flessibili posati in getto a partire dal collettore di distribuzione per ogni appartamento. Allacciamento del collettore di distribuzione dell'acqua calda e fredda alle colonne montanti principali mediante tubi rigidi isolati.

CUCINE

- Cucine completamente arredate.
- Ogni cucina dotata di elettrodomestici quali frigo con reparto congelatore, forno, vetroceramica, cappa aspirante a carbone attivi e lavastoviglie.
- Negli appartamenti di 3 ½ e 4 ½ locali è prevista l'isola

ASCENSORI

- 3 ascensori con motore a frequenza variabile. Porte automatiche a 2 pannelli ad apertura telescopica, portata 630 Kg, 8 persone, adatto per carrozzelle.

GESSATORE

- Tutte le pareti interne non portanti eseguite in cartongesso nel pieno rispetto delle direttive antincendio e delle norme relative all'acustica interna nelle costruzioni.
- Pareti e i soffitti degli appartamenti intonaco liscio a gesso.

COSTRUZIONI METALLICHE

- Parapetti terrazze eseguiti con lamiera stirata termolaccata
- Bucalettere in alluminio modello standard.

OPERE DA FALEGNAME

- Porte interne appartamenti telaio e ante in legno verniciato colore bianco, maniglia con rosetta e serratura tradizionale.
- Porte entrate appartamenti telaio e anta in legno verniciato, resistenza al fuoco EI30 e insonorizzazione 37 dB.
- Armadio a muro nell'atrio, con pannelli fissi truciolari con superfici melamminiche bianche.

SERRATURE

- Le porte d'entrata sono dotate di serratura Tribloc con cilindro Kaba in combinazione con la cantina, bucalettere, autorimessa e cancello d'ingresso.
- Le porte interne delle camere sono dotate di serratura standard.

PAVIMENTI

- Pavimenti appartamenti in piastrelle in grés colore grigio, modulo cm 60 x 60, zoccolino in legno bianco
- Pavimenti locali bagno e doccia in piastrelle in grés colore grigio, modulo cm 60 x 60
- Tutti i sottofondi provvisti di rivestimento anticalpestio

RIVESTIMENTI

- Rivestimento locali bagno e doccia, solo nelle pareti lato bagno, doccia e lavabo in piastrelle in grés, modulo cm 60 x 30.

TERRAZZE

- Separazioni in vetro sabbato.
- Pavimenti rialzati in piastrelle in grés colore grigio, modulo cm 60 x 60 su piedini

LAVORI ESTERNI

- Canalizzazioni eseguite secondo le norme in vigore.
- Pavimentazioni: superfici esterne di camminamento in lastre di cemento sabbato; accesso veicolare fronte nord in asfalto, posteggi in asfalto, posteggi ospiti in grigliato erboso.
- Terreno circostante sistemato a tappeto verde con piante e arbusti.
- Recinzione con siepe lungo i lati ovest, sud, est.
- Irrigazione automatica