

Costruire meglio. Vivere meglio.

- Consulenze preliminari e studi di fattibilità
- Progettazione architettonica, progettazione esecutiva
- Calcolo strutturale ■ Direzione Lavori ■ Budget

Costruttori di edifici e case in legno

By Harradine

RIF : 02PETER/01

Data : 20/11/2017



RELAZIONE TECNICA

Riferimento: Lavori di costruzione 4 edifici a schiera al mappale Rfd 1679 comune di Monteggio

Offerta tipo: Offerta nella formula Chiavi in mano

Offerta no: **02PETER/01**

Data: 20/11/2017

Promotore: sig PETER HARRADINE – 6987 CASLANO

NYCE SA | via Stazione 17A
6987 Caslano
info@nyce-sa.ch
+41 91 600 92 90

www.nyce-sa.ch

ALL 1-RELAZIONE TECNICA

1. Premessa e riferimenti urbanistici.

Il progetto è stato redatto dall'arch Massimo Pizza iscritto all'Ordine degli Architetti e Ingegneri del Canton Ticino con nr autorizzazione 7148 su incarico del promotore sig Peter Harradine, riguarda l'edificazione di 4 edifici a schiera, al mappale no RFD 1679 del Comune di Monteggio.

I citati fondi ricadono nella "Zona residenziale intensiva RSI" di piano regolatore con i limiti e le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di attuazione.

Art. 46a Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie, salvo per le zone NV, Zona per campeggio, Zona cava-discarda e Zona per infrastrutture alberghiere, le quali sono soggette alle prescrizioni particolari previste dai rispettivi articoli:

ZONE		NV	RSI	RE	RC	Ar-C	Ar-I
Altezza massima dei fabbricati :							
- alla gronda o parapetto	m	10.00	10.00	8.00	10.00	10.00	10.00
- al colmo	m	--	12.00	10.00	12.00	12.50	12.50
Indice di sfruttamento massimo		--	0.6	0.4	1.0	1.2	--
Indice di occupazione massimo		--	35%	35 %	50 %	50 %	50 %
Distanze verso il fondo privato		vedi art. 47		vedi art. 6.2		4.00	4.00
Attività moleste		no	no	no	no	no	no
Attività poco moleste		no*	no*	no*	sì	sì	sì
Attività non moleste		sì	sì	sì	sì	sì	sì
Gradi di sensibilità art. 43 OIF		II	II	II	III	III	III
* possono essere tollerate aziende artigianali a carattere locale							

2. UBICAZIONE

Il progetto prevede l'edificazione di 4 edifici a schiera sulla particella n° 1679 RFD a Monteggio, di superficie totale mq circa 868.

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i principali servizi ed in particolare: fermata per trasporti pubblici, il Municipio e le scuole, l'Ufficio postale, e principali servizi alla persona.



LOCALIZZAZIONE

3. PROGETTO

Il progetto dell'edificio, come più ampiamente illustrato nei grafici di progetto allegati alla presente, è prevista su due livelli fuori terra.

Delle 4 abitazioni 3 sono identiche mentre l'ultima ha una forma triangolare ed è diversa dalle precedenti.

La tipologia tipo A1=A2=A3 presenta al piano terra una zona giorno mentre al 1 piano la zona notte formata da 3 camere oltre a doppio servizio.

In particolare la singola abitazione ha in dotazione:

1. Piano terreno SE 68,50 m²
2. Primo piano SE 66,25 m² oltre 1 terrazzino di m² 7,00

La tipologia tipo B presenta al piano terra una zona giorno mentre al 1 piano la zona notte formata da 2 camere oltre a doppio servizio.

In particolare ha in dotazione:

1. Piano terreno SE 57,00 m²
2. Primo piano SE 57,00

➤ **Indice di sfruttamento totale**

Superficie abitabile= piano terra + 1 piano = **m² 495,30**

Indice di sfruttamento= **m² 495,30 : m² 868,00 (superficie edificabile del fondo considerata)** = **IS 0,571** inferiore a 0,60

➤ **Indice di area verde**

Indice minimo di area verde = **15% di m² 868,00= m² 131,00**

Indice di area verde di progetto = **m² 144,00**

➤ **Indice di occupazione**

Indice di occupazione massima = **35% di m² 868,00= m² 303,80**

Indice di occupazione di progetto = **m² 303,30 : m² 868 (superficie edificabile del fondo considerata)** x 100= **34,94%**

➤ **Cubatura**

Costruzione fuori terra (vedi allegati grafici)= 1635,00 m³

➤ **Posteggi**

Nr 2 per ogni unità abitativa secondo NAPR oltre 1 posto auto per ospite

➤ **Locali accessori**

Ogni unità abitativa dispone inoltre di no 1 locale accessorio di ca 4,00 m² destinato a deposito attrezzi con accesso indipendente dal giardino.

4. DESCRIZIONE OPERE GREZZE E OPERE DI FINITURA

4A – OPERE DA CAPOMASTRO

4.A.1 – SCAVI E FONDAZIONI

Dopo l'installazione del cantiere si procederà agli scavi atti a raggiungere le necessarie quote per la realizzazione delle fondazioni del piano interrato. Le fondazioni saranno realizzate in c.a. con calcestruzzo CPNC C 30/37 gettata su sottofondo magro CP150, acciaio d'armatura B500B e verranno gettate in opera con l'ausilio di casseri; e comunque secondo indicazioni dell'ingegnere.

4.A.2 – CANALIZZAZIONI

Le acque luride verranno convogliate nella canalizzazione comunale attraverso tubazioni in pvc di adeguato diametro. Le acque meteoriche saranno convogliate in un pozzetto di dispersione di adeguata capacità per il tramite pozzetti pluviali al piede delle discese del tetto.

Saranno inoltre previsti tutte le linee per cablecom, swuisscom ed elettricità eventualmente richiesti, con appositi tubazioni vuote portacavi in pvc reticolato.

4.A.3 – OPERE ESTERNE

Il terreno attorno al fabbricato sarà sistemato con le dovute pendenze e sarà debitamente riportato uno strato di terra. Sono previste tutte le canalizzate strettamente necessarie all'abitazione così come descritte al precedente punto 4.A.2.

Sono previsti opere di contenimento con muretti in beton.

E' prevista la pavimentazione del terrazzo al piano terra con piastrelle da esterno.

La stradina di accesso sarà realizzata con asfalto ed in parte con grigliati erbosi, mentre le aree adibite a parcheggio sarà pavimentata con grigliati erbosi.

Per tutto quanto non previsto nella presente relazione si rimanda agli allegati grafici di progetto.

4B – GREZZO AVANZATO+CHIAVI IN MANO

4.B.1 – GREZZO AVANZATO

Come riportato nell'allegato preventivo della ditta Edilgreen SA Solution, con il termine "grezzo avanzato" si riferisce al livello di finitura standard che proponiamo al cliente. Per quanto riguarda la parte esterna, la casa viene finita: ossia l'involucro viene realizzato completo di tetto, lattonerie, infissi e finestre, cappotto, intonaco, portone d'ingresso. Mentre nella parte interna, ogni casa viene fornita con gli ambienti suddivisi e predisposti per le opere di finitura che sono lasciate alle esigenze ed ai gusti del cliente, che sarà quindi libero di intervenire direttamente scegliendo come realizzarle.

Nello specifico, scegliendo lo standard del "grezzo avanzato", gli ambienti interni della casa saranno realizzati pronti per essere spatolati e tinteggiati, per ricevere il completamento dell'impiantistica, la posa di pavimenti e di rivestimenti, l'installazione di tutti gli altri complementi di arredo quali porte interne, caloriferi, sanitari, battiscopa ecc. Optando per il "grezzo avanzato" quindi, il cliente può scegliere di rivolgersi ai propri tecnici di fiducia per la realizzazione degli impianti, ed acquistare presso fornitori locali le finiture quali pavimenti, pitture, sanitari, porte etc.

4.B.2 – CHIAVI IN MANO (come da brochure Edilgreen SA Solution) Classe energetica A equivalente a Minergie-P (esclusa la certificazione).

Come riportato nell'allegato preventivo della ditta Edilgreen SA Solution, al grezzo avanzato si aggiunge la soluzione CHIAVI IN MANO.

Con tale soluzione il cliente ha la possibilità di scegliere una realizzazione "chiavi in mano", che garantisce la qualità degli interventi effettuati, la fornitura e la posa in opera degli impianti e delle finiture.

Nel chiavi in mano che propone EDILGREENSOLUTION è compreso:

- Realizzazione struttura in grezzo avanzato (vedi caratteristiche grezzo avanzato)
- Impianto elettrico
- Impianto termo-idraulico e sanitari
- Pavimenti, rivestimenti interni e caldaie necessarie
- Porte interne;
- Spatolatura e tinteggi interni e/o intonaci interni;
- Impianto di climatizzazione
- Impianto di ventilazione meccanica con recupero di calore
- Impianto fotovoltaico 3kw
- Impianto videocitofonico

5 – ONORARI

- PIANI ESECUTIVI E PROGETTO: COMPRESO
- ONORARIO ARCHITETTO PER DOMANDA DI COSTRUZIONE: COMPRESO
- ONORARIO ARCHITETTO PER DL: COMPRESO
- ONORARIO INGEGNERE E TECNICI SEPCIALISTI: COMPRESO
- COSTO DEL TERRENO: COMPRESO

6 – VARIANTI

Resta facoltà della ditta Offerente, previa comunicazione scritta agli acquirenti, modificare i tipi di apparecchi, materiali o impianti, descritti nella presente relazione, fermo restando l'obbligatorietà di sostituzione con materiali di pari qualità.

Eventuali varianti commissionate dagli acquirenti, saranno discusse e concordate per iscritto.

Nel calcolo di sovrapprezzo o diminuzione di costo nella scelta di materiali diversi rispetto a quelli previsti nella presente relazione, quali pavimenti, rivestimenti e sanitari, la base di riferimento resta quella enunciata nei rispettivi paragrafi di cui sopra.

Varianti che comportano modifiche agli impianti già eseguiti, verranno valutate e quantificate secondo quanto richiesto.

Garanzie

Garanzie assicurative secondo normativa SIA 118

Per tutto quanto non previsto nella presente si rimanda gli allegati piani di progetto e relazione descrittiva.

Allegati:

- **Relazione descrittiva opera di finitura**
- **Piani di progetto**
- **Prezzi di vendita**

Caslano 20.11.2017

IL PROMOTORE
Sig Peter Harradine

ALLEGATO “2”

**Descrittivo grezzo avanzato e opere di finitura
chiavi in mano ditta Edilgreen SA Solution**

Su richiesta in formato elettronico

ALLEGATO “3”

Piani di progetto

ALLEGATO “4”

Prezzi di vendita

Prezzi di vendita

Riepilogo dati edificatori

Edificio Tipo	Sup. lorda	Sup. netta	S.U.L.	Rivestimenti duri	Suo. giardino	Sup. parcheggio	Sup. loc. accessorio
B	114,5 m ²	92,5 m ²	106,5 m ²	25,0 m ²	48,0 m ²	30,0 m ²	3,90 m ²
A1	137,0 m ²	119,0 m ²	130,5 m ²	21,0 m ²	20,0 m ²	32,0 m ²	3,90 m ²
A2	137,0 m ²	119,0 m ²	130,5 m ²	21,0 m ²	20,0 m ²	32,0 m ²	3,90 m ²
A3	141,0 m ²	119,5 m ²	134,5 m ²	21,0 m ²	65,0 m ²	32,0 m ²	3,90 m ²

Prezzi

Prezzo di vendita CASA B	
SUPERFICI IN VENDITA: - Sul = 106,50 m ² - Sn= 92,50 m ² - Deposito attrezzi esterno= 4,00 m ² - Giardino+terrazzi= 77 m ² - Posti auto 2	TOTALE PREZZO CASA B FR 541'050
Prezzo di vendita CASA A1	
SUPERFICI IN VENDITA: - Sul = 130,50 m ² - Sn= 119,00 m ² - Deposito attrezzi esterno= 4,00 m ² - Giardino+terrazzi= 46 m ² - Posti auto 2	TOTALE PREZZO CASA A1 FR 636'650
Prezzo di vendita CASA A2	
SUPERFICI IN VENDITA: - Sul = 130,50 m ² - Sn= 119,00 m ² - Deposito attrezzi esterno= 4,00 m ² - Giardino+terrazzi= 46 m ² - Posti auto 2	TOTALE PREZZO CASA A2 FR 636'650
Prezzo di vendita CASA A3	
SUPERFICI IN VENDITA: - Sul = 134,50 m ² - Sn= 119,50 m ² - Deposito attrezzi esterno= 4,00 m ² - Giardino+terrazzi= 46 m ² - Posti auto 2	TOTALE PREZZO CASA A3 FR 654'650