
Centro residenziale " Mons Avium " San Bernardino

Committente Dott. Giacomo Ghezzi via nassa 6900 Lugano

Piano di sopraedificazione

Relazione al progetto di massima 05 luglio 1974

Fausto Chiaverio e associati v. C. Ghiringhelli 21 6500 Bellinzona
architetto ETH SIA 092 274112 6563 Mesocco



Centro residenziale " Mons Avium " San Bernardino

Relazione al progetto di massima 05 luglio 1974

1. Ubicazione
2. Piani
3. Programma dei contenuti e calcolo delle superfici
4. Criterio d'intervento e aspetto architettonico
5. Problema viario e passaggi pedonali
6. Volume e costo approssimativo dell'opera
7. Particolarità costruttive

1. Ubicazione

1.1 Descrizione del sedime proposto

Il terreno é situato nel villaggio di San Bernardino, parcella No. 1533.

1.2 Altitudine e quote del terreno

La parcella é determinata dalla naturale pendenza del terreno che contorna tutto il villaggio, partendo dalla fonte minerale fino alla zona denominata " Fornass " Verso nord la parcella confina con la strada comunale, partendo dalla quota 1610.00 fino a raggiungere la quota 1624.00

1.3 Elementi di riferimento diretto

Casa d'appartamenti () verso nord, pendio ripido verso ovest, sopraedificazione del sedime Vittoria verso sud e chiesa di San Bernardino verso nord-ovest.

1.4 Allacciamenti alla rete stradale

Dalla strada comunale verso ovest , si può accedere direttamente all'autosilo e dalla stessa verso sud e verso est ai posteggi all'aperto.

1.5 Superficie del terreno

Superficie d'occupazione attuale	mq.	6120.00
Indice di sfruttamento	J	1.00
Superficie lorda abitabile	mq.	6120.00

2. Piani

<u>2.1 Piano No. 15</u>	situazione generale	1 : 500
<u>2.2 Piano No. 16</u>	livello 1610.00	1 : 200
	- accesso autosilo - accesso fornitori - negozi + depositi - night club - rifugi - deposito cucina	
<u>2.3 Piano No. 17</u>	livello 1613.05	1 : 200
	- autosilo 79 vetture - duplex - ufficio + deposito - rifugio corpo D	
<u>2.4 Piano No. 18</u>	livello 1615.70	1 : 200
	- autosilo 75 vetture - duplex - autorimessa corpo D - locali tecnici piscina	
<u>2.5 Piano No. 19</u>	livello 1618.35	1 : 200
	- autosilo 60 vetture - locali comuni e sala giochi - ristorante 50 persone - piscina + sauna - lavanderia corpo D - locali tecnici corpo D - deposito sci corpo D - appartamenti corpo D - riscaldamento corpo D - locale tank corpo D	

2.6 Piano No. 20

livello 1621.00

1 : 200

- rifugio corpo A
- cantina corpo A
- riscaldamento corpo A
- deposito + tank corpo A
- lavanderia corpo A
- appartamenti corpo B
- appartamenti corpo C
- appartamenti corpo D

2.7 Piano No. 21

livello 1628.95

1 : 200

- appartamenti corpo A
- appartamenti corpo B
- appartamenti corpo C
- appartamenti corpo D

2.8 Piano No. 22

facciate

1 : 200

- sud
- ovest

2.9 Piano No. 23

facciate

1 : 200

- nord
- est

3. Programma dei contenuti e superfici

3.1 Livello 1610.00	superficie	sup. x Js
- rifugi	mq. 334.56	
- corridoio e scale	mq. 111.10	
- carico e scarico	mq. 75.64	
- deposito negozi	mq. 197.30	
- negozi	mq. 66.00	1/1 66.00
- atrio principale	mq. 55.20	
- night club	mq. 168.90	1/2 84.41
- deposito cucina	mq. 153.84	
- passaggio coperto	mq. 306.04	
- rampe e scale	mq. 188.72	12.74

3.2 Livello 1613.05

- autosilo	mq. 2395.00	
- scale	mq. 14.00	
- appartamenti in duplex + cantine	mq. 304.56	1/1 259.60
- ufficio	mq. 44.50	1/1 44.50
- deposito ufficio	mq. 44.50	
- passaggi e scale	mq. 71.00	
- passaggi e scale corpo D	mq. 7.50	
- rifugio corpo D	mq. 64.80	

3.3 Livello 1615.70

- scale e passaggi	mq. 124.72	51.20
- locali tecnici piscina	mq. 163.20	
- autosilo 75 vetture	mq. 2132.20	
- appartamenti in duplex	mq. 262.04	1/1 262.04
- appartamento 4 1/2 locali	mq. 97.44	1/1 97.44
- autorimessa corpo D	mq. 385.20	
- passaggi corpo D	mq. 27.90	

3.4 Livello 1618.35

- passaggi e scale	mq.	231.72		
- autosilo 60 vetture	mq.	1697.40		
- passaggi	mq.	262.35		20.00
- locali comuni e sala giochi	mq.	128.70	1/2	64.35
- piscina + sauna	mq.	292.48	1/2	146.24
- ristorante + servizi	mq.	151.68	1/2	75.84
- terrazza ristorante	mq.	165.00		
- lavanderia corpo D	mq.	25.00		
- appartamenti corpo D	mq.	89.06	1/1	89.06
- deposito sci corpo D	mq.	15.00		
- passaggi e scale corpo D	mq.	84.00		
- locale deposito	mq.	25.00		
- cantina	mq.	50.00		
- riscaldamento + tank	mq.	66.00		

3.5 Livello 1621.00

- - Blocco A

- rifugio	mq.	90.00		
- locale riscaldamento	mq.	90.00		
- lavanderia	mq.	57.60		
- deposito	mq.	61.44		
- passaggi e scale	mq.	76.50		
- deposito tank	mq.	246.00		

- - Blocco B

- appartamenti	mq.	311.20	1/1	311.20
- disimpegni	mq.	46.40		
- terrazze	mq.	45.00		

- - Blocco C

- appartamenti	mq.	305.64	1/1	305.64
- terrazze	mq.	45.00		
- disimpegni	mq.	84.60		

- - Blocco D

- appartamenti	mq.	294.30	1/1	294.30
- terrazze	mq.	45.00		
- disimpegni	mq.	34.60		34.60

3.6 Livello 1623.65

- - Blocco A

- scale e passaggi	mq.	55.28		55.28
- appartamenti	mq.	369.80	1/1	369.80
- terrazze	mq.	27.00		

- - Blocco B

- scale e passaggi	mq.	47.60		47.60
- appartamenti	mq.	300.60	1/1	300.60
- terrazze	mq.	57.00		

- - Blocco C

- scale e passaggi	mq.	61.32		61.32
- appartamenti	mq.	274.20	1/1	274.20
- terrazze	mq.	60.00		

- - Blocco D

- scale e passaggi	mq.	61.32		61.32
- appartamenti	mq.	241.20	1/1	241.20
- terrazze	mq.	60.00		

3.7 Livello 1626.30

- - Blocco A

- scale e passaggi	mq.	61.32		55.28
- appartamenti	mq.	369.80	1/1	369.80
- terrazze	mq.	27.00		

- - Blocco B

- scale e passaggi	mq.	46.40		46.40
- appartamenti	mq.	278.00	1/1	278.00
- terrazze	mq.	45.00		

- - Blocco C

- scale e passaggi	mq.	61.32		61.32
- appartamenti	mq.	241.20	1/1	241.20
- terrazze	mq.	60.00		

- - Blocco D

- scale e passaggi	mq.	61.32		61.32
- appartamenti	mq.	218.20	1/1	218.20
- terrazze	mq.	60.00		

3.8 Livello 1628.95

- - Blocco A

- scale e passaggi	mq.	55.28		55.28
- appartamenti	mq.	369.80	1/1	369.80
- terrazze	mq.	27.00		

- - Blocco B

- disimpegno	mq.	41.00		41.00
- appartamenti	mq.	199.50	1/1	199.50
- terrazze	mq.	55.50		

- - Blocco C

- scale e passaggi	mq.	61.32		61.32
- appartamenti	mq.	208.20	1/1	208.20
- terrazze	mq.	60.00		

3.9 Livello 1631.60

- - Blocco A

- scale e passaggi	mq.	38.00		38.00
- appartamenti	mq.	184.90	1/1	184.90
- terrazze	mq.	13.50		

Totale superficie per il calcolo Js mq. 6120.00

Superficie del terreno = mq. 6120.00

Js = 1.00

Superficie utile lorda = mq. 6120.00 mq. 6120.00

4. Criterio d'intervento e aspetto architettonico

4.1 Dall'analisi del sito descritto, é possibile individuare quali siano i parametri di riferimento e di appoggio per la progettazione.

Lo sviluppo edilizio al di fuori del nucleo primitivo come avviene attualmente é un dato di fatto che non può essere coscientemente accettato.

D'altra parte una diversa organizzazione delle attività esige trasformazioni strutturali in confronto ai vecchi edifici del villaggio.

4.2 Gli obbiettivi per l'edificazione di questo quartiere sono:

4.21 Adattamento alla struttura particolare del terreno. Si sono adagiati gli edifici sul pendio, mantenendo mediante lo inserimento di terrazze la pendenza naturale del terreno.

4.22 Mantenimento della libertà visiva dalla piazza verso la montagna .

Orientamento degli edifici est - ovest.

4.23 Valorizzazione del fronte ovest.

L'edificazione di questo fronte come proposto dall'architetto permette la continuazione della struttura vecchia del paese con il suo carattere particolare.

4.24 Materiali

Cemento armato e legno

5. Problema viario e passaggi pedonali

5.1.1 Posteggi calcolo del fabbisogno

- superficie totale appartamenti	= mq.	4862.00	
- superficie totale = mq. 4862.00 : 65 mq/p.	= No. P.	76	
- superficie totale uffici + negozi	= mq.	190.00	
- superficie totale = mq. 190.00 : 40 mq/p.	= No. P.	5	
- superficie totale night + ristorante	= mq.	176.00	
- superficie totale = mq. 176.00 : 15 mq/p.	= No. P.	12	

Fabbisogno complessivo di posteggi	= No.	93
------------------------------------	-------	----

5.1.2 Posteggi progettati

- autosilo livello 1613.05	= No. P.	79
- autosilo livello 1613.70	= No. P.	75
- autosilo livello 1618.35	= No. P.	60
- autorimessa livello 1615.70	= No. P.	15
Numero complessivo posteggi coperti		229
Posteggi all'aperto		33

Totale posteggi progettati	261
----------------------------	-----

5.2 Autosilo

- Capienza dell'autosilo 229 vetture, di cui:
168 posti disponibili per il fabbisogno del villaggio e
per eventuali nuovi fabbricati.
Entrata dell'autosilo al livello 1610.00 e uscita al
livello 1618.35

5.3 Passaggi pedonali

- Sono previsti tre accessi pedonali (percorsi verticali)
sul fronte ovest, di cui quello centrale, il principale,
serve al collegamento della parcella da ovest a est,
(percorso verticale e orizzontale)
- Creazione di un porticato sul fronte ovest al livello 1610.00
onde favorire l'accesso ai negozi .
- Continuazione del percorso pedonale dopo il porticato,
con un marciapiede, lungo tutto il perimetro del terreno
onde favorire la passeggiata verso la parte alta del paese
e verso i campi di sci.

6. Volume e costo approssimativo dell'opera

6.1 Calcolo del volume secondo norme SIA

6.1.1 Livello	1610.00	volume	= mc.	4'041.00
6.1.2 Livello	1613.05	volume	= mc.	7'766.00
6.1.3 Livello	1615.70	volume	= mc.	8'674.40
6.1.4 Livello	1618.35	volume	= mc.	8'974.50
6.1.5 Livello	1621.00	volume	= mc.	4'843.60
6.1.6 Livello	1623.65	volume	= mc.	3'928.20
6.1.7 Livello	1626.30	volume	= mc.	3'622.00
6.1.8 Livello	1628.95	volume	= mc.	3'071.40
6.1.9 Livello	1631.60	volume	= mc.	1'772.30
6.1.10 Livello	1634.25	volume	= mc.	320.30

Volume complessivo	= mc.	47'141.00
--------------------	-------	-----------

6.2 Calcoli dei costi di costruzione

6.2.1 Volume : appartamenti, ristorante
locali comuni, night,
piscina, negozi, uffici
locali tecnici, rifugi

= mc. 28'081.10 x 320.00 Fr/mc = Fr. 8'985'952.00

6.2.2 Volume : autosilo , autorimessa

= mc. 19'059.90 x 150.00 Fr/mc = Fr. 2'858'940.00

Totale costi di costruzione	= Fr.	11'844'892.00
-----------------------------	-------	---------------

Centro residenziale " Mons Avium " San Bernardino

Committente Dott. Giacomo Ghezzi via Nassa 42 6900 Lugano

Piano di sopraedificazione

Allegato alla relazione del progetto di massima del 05.7.74
Mesocco, 29 agosto 1974

Fausto Chiaverio e associati via Maderno 24 6900 Lugano
architetto SIA 091 23488, 6563 Mesocco

Centro residenziale " Mons Avium " San Bernardino

Allegato alla relazione del progetto di massima del 05.7.74

Mesocco, 29 agosto 1974

1. Piani
2. Modifiche alla situazione
3. Superfici e volumi

1. Piani

<u>1.1 Piano No. 24</u>	situazione generale	1 : 500
-------------------------	---------------------	---------

<u>1.2 Piano No. 25</u>	situazione generale area verde	1 : 500
-------------------------	-----------------------------------	---------

2. Modifiche al piano di situazione

Tutte le modifiche al piano sono state effettuate in base alle considerazioni del pianificatore arch. Stauffer (relazione al Comune del 12.08.74)

2.1 Blocco A

Spostamento della scala di accesso con conseguente riduzione in lunghezza dell'edificio.

Lo sfalzamento tra i due corpi resta fissato a m. 6.00

2.2 Blocco B

Spostamento dell'intero edificio a m. 9.35 dal confine nord della parcella.

2.3 Blocco C

Ubicazione del corpo C alla medesima distanza dal corpo B e dal corpo D

2.4 Passaggi pedonali

Al confine con la strada comunale la larghezza del marciapiede é fissata a m. 1.50

3. Superfici e volumi

Le superfici e la volumetria , utili al calcolo dello indice di sfruttamento , non sono state modificate in quanto riteniamo impossibile il calcolo definitivo ed esatto con l'aiuto dei soli piani 1:200

Al momento della presentazione dei piani per la domanda di costruzione dei singoli edifici , sia la superficie che il volume, verranno definiti con esattezza.

Certificato d'iscrizione

Il sottoscritto Ufficio del Registro fondiario di Mesocco
certifica di aver iscritto il precedente contratto nel Registro
fondiario del Comune di Mesocco, foglio No. 1533

menzionato

Mesocco, 8 APR. 1975

L' Ufficiale del Registro fondiario:



biacchi