

COC23 – RISTRUTTURAZIONE 2 STABILI ESISTENTI  
MAPP. 387/388 RFD – COMUNE DI CANOBBIO

**PROGETTO DI MASSIMA ESPLORATIVO**

COMMITTENTE

Comune di Canobbio

Via Trevano 13, 6952 Canobbio

091 936 30 60

[www.canobbio.ch](http://www.canobbio.ch), [info@canobbio.ch](mailto:info@canobbio.ch)

Referente

Fabiano Botti

Ufficio Tecnico – Edilizia Pubblica

Tel. Diretto: 091 936 30 60

E-mail: [fabiano.botti@canobbio.ch](mailto:fabiano.botti@canobbio.ch)



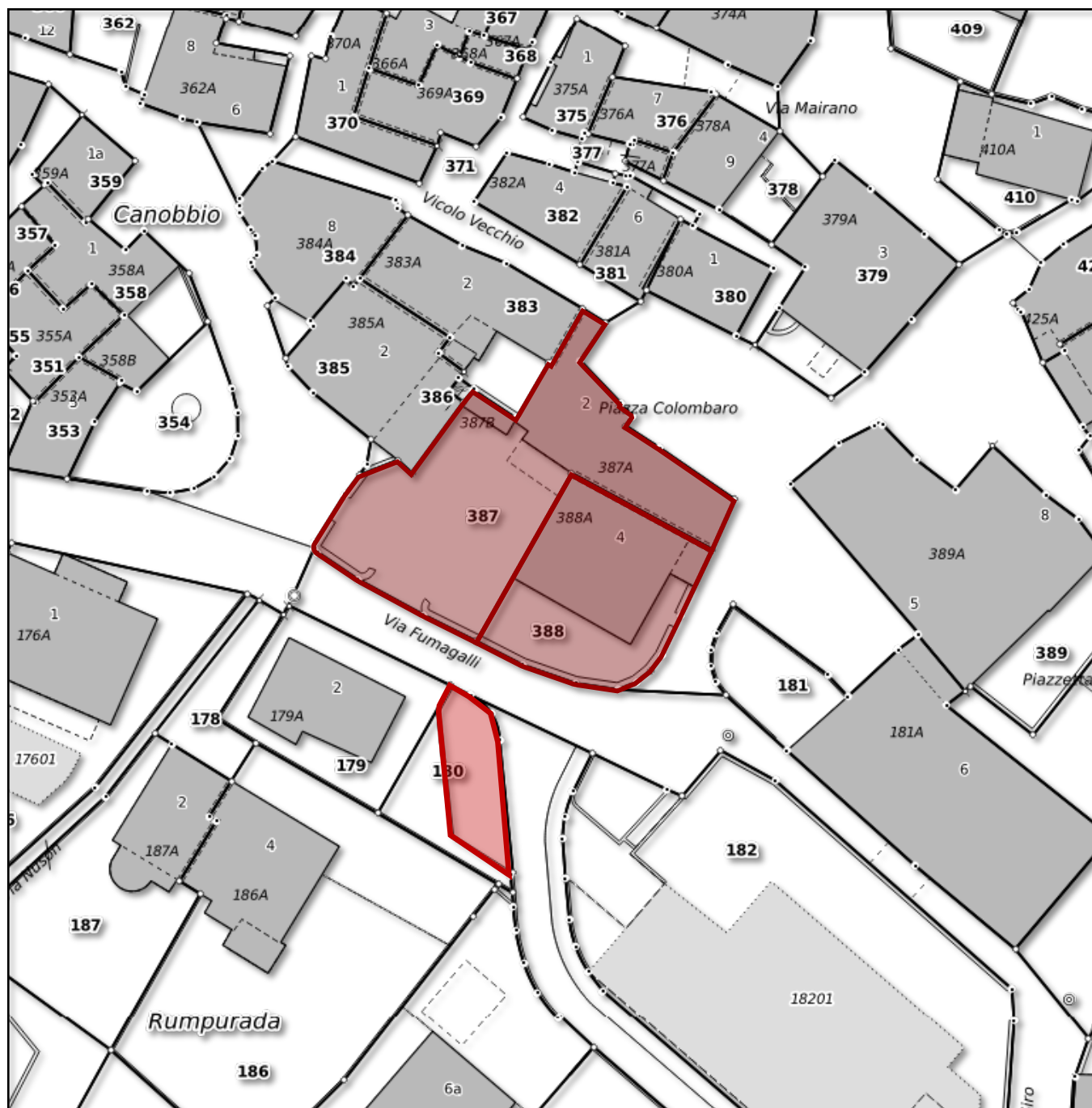
Il presente progetto di massima esplorativo è atto a valutare le possibilità edificatorie dei mappali 387/388 RFD di Canobbio a seguito delle richieste del Comune.

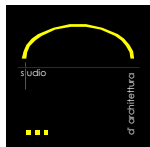
Rendiamo attenti che si tratta di uno studio prudenziale in merito a superfici, volumi, costi e redditi.

**Foto Aerea**



**Estratto planimetria 1:500**





### Dati terreno

Comune: Canobbio

No. mappale: 387 e 388 RFD

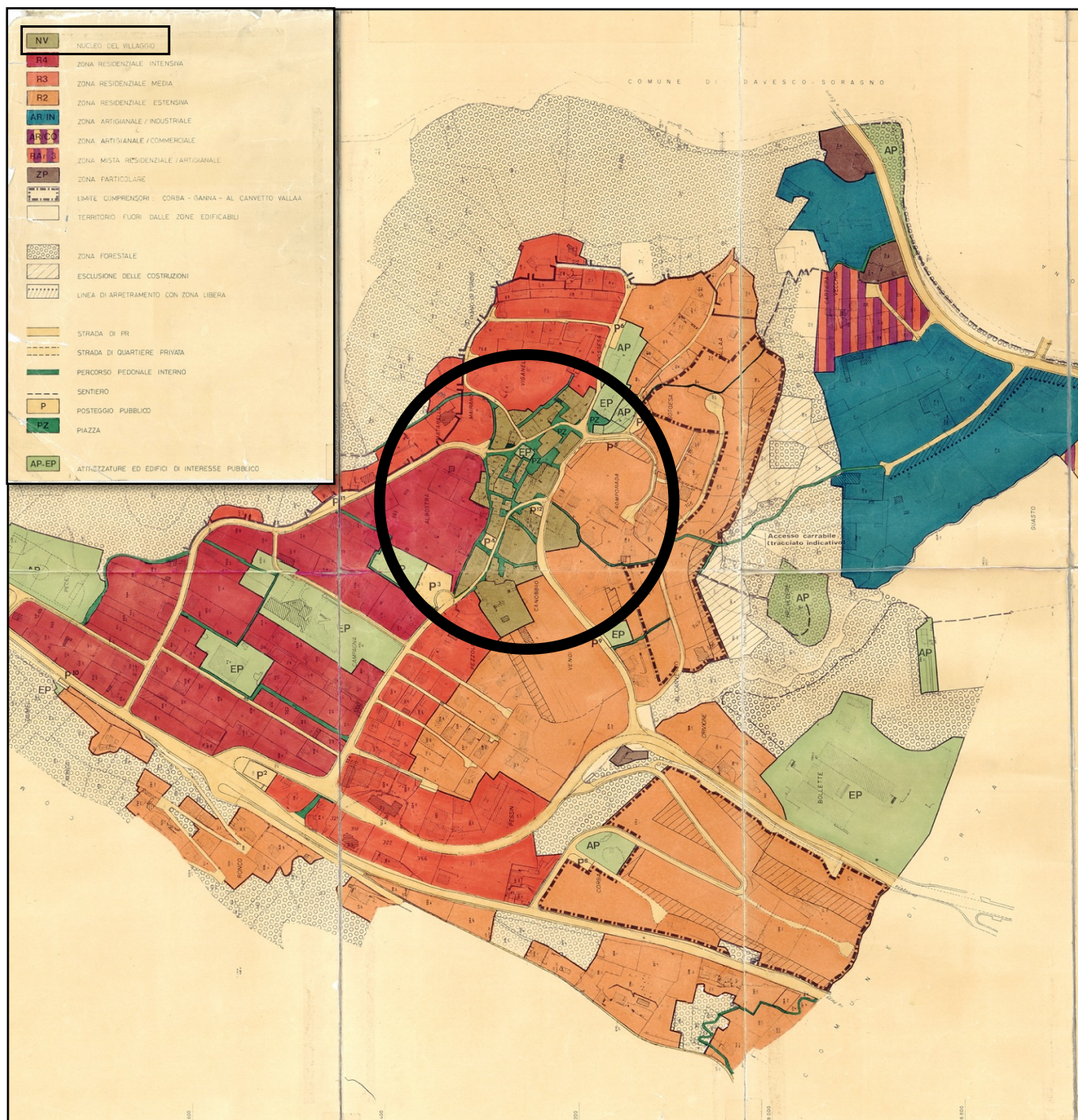
Zona secondo PR: NV — Nucleo del Villaggio

Superfici mappali:

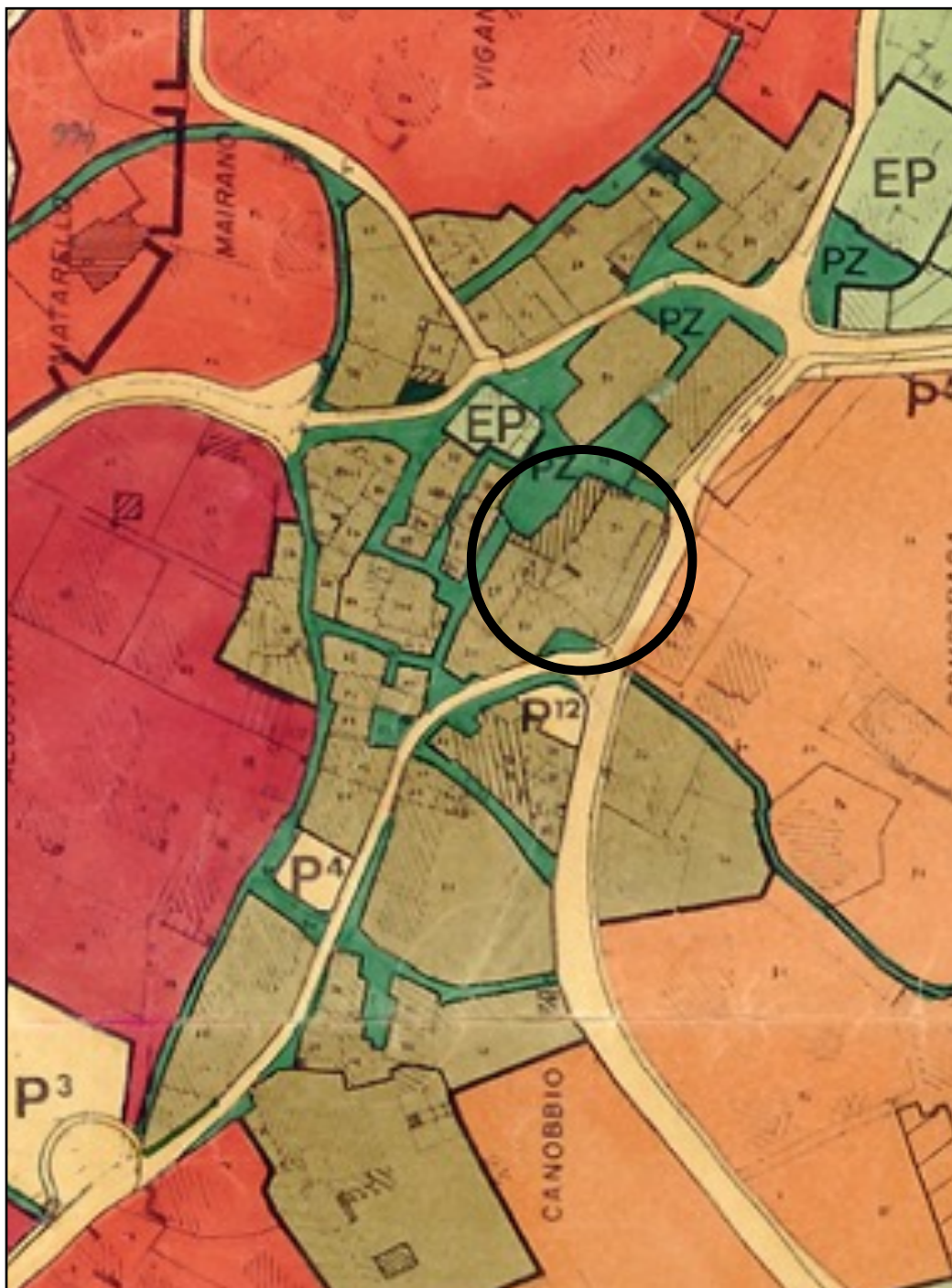
mapp. 387 = 403 m<sup>2</sup>

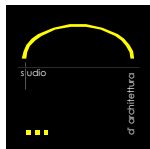
mapp. 388 = 233 m<sup>2</sup>

### Estratto piano delle zone



Estratto NV





## **Descrizione progetto**

Il progetto consiste in una ristrutturazione dei due stabili di proprietà del comune di Canobbio, finalizzata al risanamento dal punto di vista tecnico e all'ottimizzazione dal punto di vista della commerciabilità, eventualmente anche in due tappe distinte.

Le proposte presentate sono il risultato di una prima valutazione di varianti illustrate il 15 gennaio 2024, a seguito del quale il Municipio ha definito in una decisione del 29.01.2024, le proposte da sviluppare.

La questione primaria dal punto di vista tecnico/strutturale è la messa in opera di un ascensore, che serva i vari livelli, per rendere accessibile l'edificio anche alle persone con difficoltà motorie. Quest'ultimo accorgimento, da normativa vigente, non è strettamente indispensabile, ma è auspicabile per la commerciabilità degli spazi che andranno messi in affitto sul mercato.

Dopo attenta analisi delle varie possibilità si è optato per inserire l'ascensore all'interno del volume, in una posizione che fosse il più centrale possibile, e che comportasse anche minori interventi sulla struttura esistente, che è secondo noi la soluzione migliore, condivisa appunto dall'esecutivo. L'ascensore è pensato di dimensione a norma invalidi in carrozzella (con cabina di dimensioni 110 x 140 cm) con due accessi sui lati opposti, in quanto permette un utilizzo razionale degli spazi attorno ad esso.

L'ascensore si trova fisicamente all'interno del volume che si affaccia su piazza Colombaro, e serve anche la parte di edificio che si affaccia a Sud. Di fatto le due parti di edificio hanno i livelli dei piani sfalzati (tra 1,0 m e 1,6 m), questo comporta che l'ascensore abbia i due accessi su lati opposti. L'accesso all'ascensore può avvenire senza ostacoli, in quanto è disponibile fino al piano cantina, da cui si può accedere comodamente. Per consentire l'utilizzo dell'ascensore viene ricavata una apertura di collegamento sulla facciata Est, attraverso il muro esistente, verso il passaggio che porta alle cantine. Il nuovo accesso all'ascensore permette anche il collegamento con i contenuti del piano Seminerrato posti a SUD, di fatto l'asilo nido.

In generale, il progetto presentato cerca di mantenere il più possibile le divisioni murarie esistenti.

Per quanto attiene all'osteria, si è optato per una soluzione più invasiva della proposta iniziale, si tratta di creare un locale unico per la sala, in quanto l'attuale separazione in due spazi distinti (uno fronte bar e uno sul lato opposto alla cucina) non permette un utilizzo razionale, e praticamente la sala dietro alla cucina non viene utilizzata. Questa scelta comporta lo spostamento di cucina e banco bar, con interventi più sostanziosi sulla muratura portante. Ciò nonostante si viene a risolvere la problematica iniziale, e l'osteria acquista ampiezza e facilità di gestione, con una bella sala clienti, adeguata e confortevole. I servizi maschi/femmine separati (bagni femmine e per persone con difficoltà motorie a fianco del nuovo ascensore e bagni maschi nella posizione attuale entrando nell'osteria da piazza Colombaro, subito a destra. La scala interna che serve i locali del 1°P piano (che attualmente sono a disposizione dell'osteria), verrà demolita. Questi locali al 1°P saranno dunque utilizzati per la nuova distribuzione dello spazio ad uso ufficio oppure ad uso appartamento da 3,5 locali.

Ai piani superiori (2°P e 3°P) del Blocco Nord, quello che si affaccia su piazza Colombaro, vengono proposte due varianti: la prima con ufficio duplex e la seconda con un appartamento da 3,5 locali duplex, sul lato sud viene scelta la soluzione con appartamenti da 4,5 locali.

Al piano Seminterrato, vengono mantenuti gli spazi destinati allo stoccaggio delle scorte dell'osteria, mentre i locali commerciali con le vetrine vengono trasformati in asilo nido, con un bello spazio esterno da dedicare al gioco.

L'accesso all'ascensore avviene attraverso un percorso che si sviluppa sul retro del nuovo asilo nido, lato Est, attraverso il passaggio esterno che porta alle cantine.

Le cantine vengono ricavate al piano sottotetto, con il prolungo delle due rampe della scala principale, e con alcuni interventi sulla carpenteria principale del tetto, per permettere il passaggio da Est a Ovest, attualmente impedito da un sistema di carpenteria troppo basso per permetterne il passaggio.

Il progetto prevede di isolare termicamente tutto l'edificio, sostituendo le finestre esistenti e i vari portoncini e porte di ingresso, con nuovi serramenti in PVC, di ultima generazione, con vetro triplo, 46 finestre e 8 portoni (le 36 finestre degli appartamenti sul lato SUD e del piano seminterrato, già sostituite una decina di anni fa in PVC, vengono mantenute) e posizionando un isolamento termico sul perimetro interno dell'edificio, tramite controparete leggera. Non si prevede di rialzare il tetto, l'accesso alle cantine dalla nuova rampa di scale risulta pertanto un po' basso in un punto di passaggio (ca. 185 cm). Si potrebbe eventualmente rialzare tutto il tetto di ca. 30 cm, ma secondo noi il maggior costo d'investimento non risulterebbe vantaggioso.

Il tetto verrà isolato adeguatamente come pure il pavimento del piano terreno verso le cantine, e pure il pavimento contro terra del nuovo asilo nido.

L'impianto sanitario deve essere completamente rifatto, come pure l'impianto di riscaldamento, che attualmente risulta non centralizzato, con stufe a nafta per singole unità. Si suggerisce l'utilizzo di una termopompa geotermica, per ovvi motivi di inquinamento fonico nel nucleo e di minor ingombro degli spazi interni e minor manutenzione.

La relazione del fisico della costruzione allegata, precisa le proposte dal punto di vista energetico e tecnico.

Viene proposta la possibilità di avere la lavatrice all'interno di ogni singolo appartamento (colonna lavasciuga), ma per noi la soluzione migliore è quella di aver una lavanderia centralizzata al piano cantina, facilmente raggiungibile da tutte le utenze tramite il nuovo comodo ascensore.

L'impianto elettrico deve essere altresì rinnovato completamente, con la possibilità dell'implementazione di pannelli solari fotovoltaici sul tetto.