

## VALUTAZIONE PRELIMINARE

MAPPALE 236 RFD, GORDUNO



RICHIEDENTE: PATRIZIATO DI GORDUNO

**0. INDICE**

---

<b>1. Basi</b>	
1.1 Mandato e finalità	3
1.2 Basi e osservazioni preliminari	3
<b>2. Analisi dei parametri edificatori</b>	
2.1 Altezze	4
2.2 Distanze	5
<b>3. Limiti parcellari</b>	
3.1 Valutazione sommaria	6
<b>4. Trasformazione esistente</b>	
4.1 Considerazioni preliminari	7
4.2 Varianti	8
4.3 Conclusioni	8
<b>5. Allegati</b>	
5.1 Estratto mappa fondo 236 RFD, Gorduno. Scala 1:250	9

**1. BASI****1.1 Mandato e finalità**

La presente valutazione preliminare è allestita su richiesta dell'istante allo scopo di verificare la situazione normativa del fondo in vista di un'eventuale ristrutturazione dell'edificio esistente.

**1.2 Basi e osservazioni preliminari***Basi*

- Sopralluoghi e rilievi sommari del 10 e del 17.10.16

*Zona di PR*

- La parcella 236 si trova in zona NV (Nucleo Vecchio), zona priva di indici.

L'edificio esistente sorge a confine della Via Cantone e partecipa alla sua delimitazione in contiguità con i mappali 237 e 234.

La zona NV è destinata ad edificazioni di vario genere, comprese attività artigianali non moleste.

Riattazioni e trasformazioni sono permesse; ricostruzioni e sopraelevazioni sono in principio permesse unicamente per edifici che non presentano caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali (per dettagli cf. punto 4.1).

È esclusa la demolizione senza ricostruzione.

Le norme edificatorie sono specificate nell'art. 54 delle NAPR.

- Il fondo confina a sud con un *Settore di mantenimento degli orti e giardini* della zona NV che non influisce sull'edificabilità del fondo in oggetto ma anzi costituisce un elemento favorevole data la sua sostanziale inedificabilità (è possibile solo la manutenzione degli edifici già esistenti) .

*Sicurezza*

- A titolo informativo, i dettagli dei parapetti attuali delle finestre non rispettano più le norme di sicurezza (Norma SIA 358 e relative raccomandazioni UPI).

Nell'ambito di una domanda di costruzione per la trasformazione dell'edificio gli stessi andranno modificati; allo stesso titolo è probabile (oltre che auspicabile?) la richiesta della posa di una protezione esterna lungo il muro di sostegno a valle.

- Si rimanda all'art. 9.i del Regolamento di applicazione della Legge edilizia cantonale (RLE) per l'eventuale presenza di amianto nella costruzione: la stessa va verificata in caso di un intervento sull'edificio esistente mediante una perizia. Vista l'età e la tipologia dell'edificio si ritiene di poter escludere una presenza massiccia del materiale la quale potrebbe comportare dei costi di risanamento molto importanti. Onde evitare problemi, dato i costi relativamente contenuti per il caso in oggetto, è tuttavia raccomandato procedere ad una perizia parallelamente all'elaborazione di un eventuale progetto di trasformazione.

- Piano regolatore (PR) e Norme di Attuazione (NAPR) del Comune di Gorduno del 24.04.01

- Art. 49 NAPR (Interventi edilizi ammessi (NV))

- Art. 54.3 NAPR (Norme edificatorie (NV))

### 2.1 Altezze

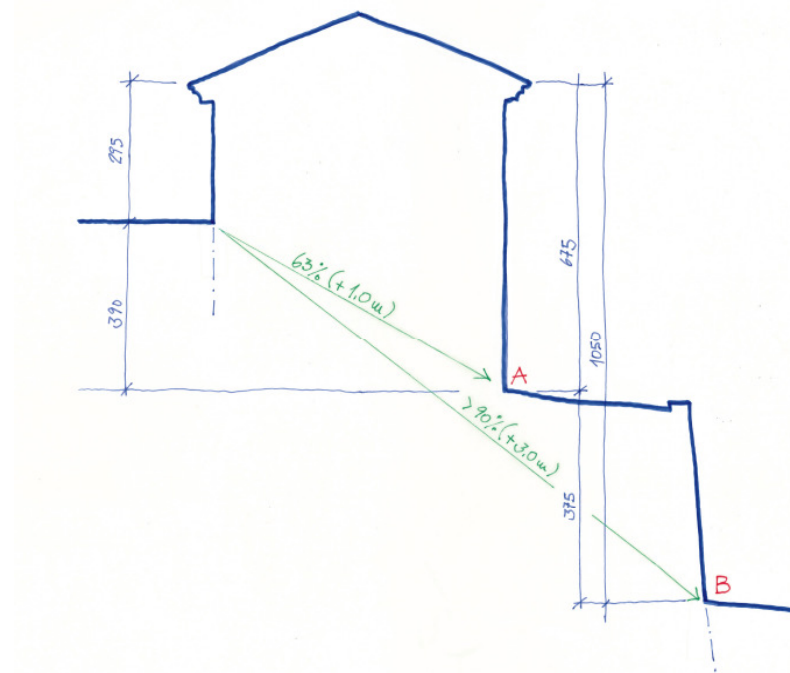
*Altezza massima*

Altezza massima alla gronda : 10.00 m

*Altezza edificio esistente*

Considerate le normative vigenti e la giurisprudenza in materia di calcolo dell'altezza degli edifici (Scolari 1247) si ritiene di poter considerare quale punto di misurazione il punto A (cf. immagine sottostante) in quanto il terrapieno a valle dell'edificio ha una larghezza superiore ai 3 m (distanza regolamentare tra edifici per la zona).

- Schema altezze e supplementi



Secondo i parametri di zona il margine per un'eventuale sopraelevazione dell'edificio risulta quindi essere di 3.25 m e permetterebbe quindi l'aggiunta di un piano "generoso".

- Art. 13 NAPR (Altezza degli edifici)

Per definire l'altezza massima consentita occorre tuttavia nel presente caso considerare che le NAPR concedono un supplemento all'altezza massima in funzione della pendenza del terreno (cf. linee verdi riportate sullo schema della pagina precedente).

Se misurata al punto A (parrebbe in principio non corretto misurarla al punto B ma nemmeno sul ciglio del muro) la pendenza del terreno permetterebbe un supplemento di 1.00 m.

L'altezza massima consentita sarebbe quindi di 11.00 e il margine di sopraelevazione salirebbe a 4.25 m, sufficiente per l'aggiunta di un piano e un mansardato completamente abitabile.

Di principio la misurazione dell'altezza attuale dell'edificio al punto B parrebbe come detto non corretta. Possiamo tuttavia annotare che, se calcolato su queste basi, il supplemento potrebbe essere di 3.00 m in virtù della maggior pendenza misurata (90% ca.). Il supplemento andrebbe in questo caso ad aggiungersi ai 10.5 m di altezza, misurata sempre nel punto B, e il margine per la sopraelevazione scenderebbe a 2.50 m (sempre tuttavia sufficiente per la sopraelevazione di un piano).

Il calcolo del supplemento considerando la pendenza del terreno sul punto B e poi aggiunto all'altezza misurata al punto A sembrerebbe poco percorribile (opportuna?). In questo caso il margine di sopraelevazione risulterebbe essere addirittura di 6.25 m.

### 2.2 Distanze

- Art. 54.2 NAPR (Norme edificatorie (NV)) e  
Art. 7 NAPR (Distanze per edifici preesistenti)

Distanze da rispettare :

- a confine o 2.00 m verso un fondo aperto o un edificio senza aperture
- 3.00 m verso un edificio con aperture

L'angolo est dell'edificio esistente non rispetta le distanze regolamentari.

In virtù dell'art. 7 delle NAPR ciò non preclude tuttavia alcun intervento di ristrutturazione (sopraelevazione compresa) entro il perimetro dell'edificio esistente.

Secondo i casi, conformemente alle normative in vigore (Legge Edilizia cantonale (LE) e RLE), un eventuale isolamento esterno di edifici esistenti dà inoltre diritto a lievi eccezioni sulle distanze.

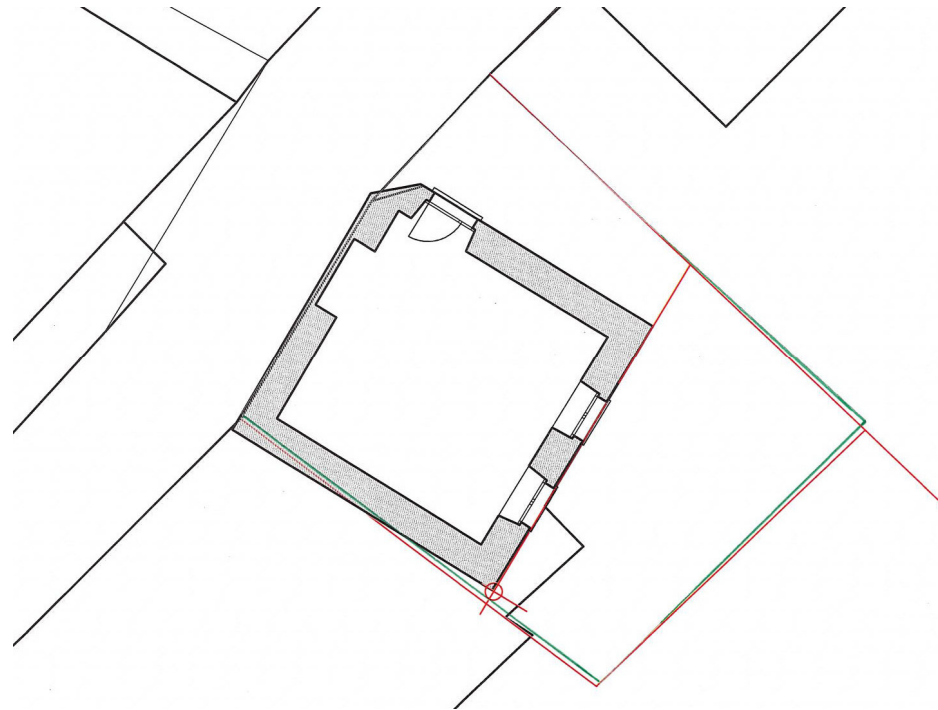
Nel caso di una riedificazione o un ampliamento che vada a modificare sostanzialmente l'edificio esistente vanno invece rispettate le norme.

### 3. LIMITI PARCELLARI

#### 3.1 Valutazione sommaria

La sovrapposizione del rilievo dell'edificio con il tracciato del file (CAD) del geometra e con la planimetria digitale online conduce alla situazione illustrata nello schema sottostante :

- Schema limiti parcellari 1:150



La posizione risultante dell'angolo sud dell'edificio mostra un'incongruenza con le mappe che va oltre alle abituali differenze tra i vari documenti e meriterebbe di essere verificata mediante il tracciamento del limite parcellare sul posto da parte del geometra.

**4.1 Considerazioni preliminari***Interventi possibili*

Malgrado il tenore piuttosto conservativo dell'articolo 49 delle NAPR, in assenza di edifici tutelati, sono di fatto concessi interventi di trasformazione importanti indipendentemente dall'essenza storica degli edifici (che nel caso presente è piuttosto intatta): questo soprattutto in presenza di edifici con dimensioni modeste, il cui obbligo di trasformazione entro il volume esistente potrebbe costituire una disparità di trattamento.

Fatto salvo il parere del Comune, via il pianificatore, e del Cantone (Ufficio Natura e Paesaggio e Ufficio dei Beni Culturali o dei Monumenti Storici eventualmente), nel caso presente sembrano possibili diversi scenari di intervento.

*Scelte strategiche*

Nell'ambito di un intervento sulla proprietà in oggetto con l'intento di aumentare le superfici abitabili si distinguono fondamentalmente 3 tipi di intervento distinti:

- a. Riedificazione completa (demolizione totale o parziale e ricostruzione) sfruttando la totalità della superficie della parcella.
- b. Riattazione entro la volumetria esistente con eventuale modifica della posizione della soletta intermedia, trasformazione in superficie abitabile della parte semi-interrata con modifica delle aperture.
- c. Ristrutturazione della struttura esistente, mantenendo lo spazio di giardino, con sopraelevazione e ampliamento laterale eventuali.

La prima ipotesi (a.) sembrerebbe attuabile unicamente nell'ambito dell'edificazione di una casa privata o di un utilizzo totale o parziale da parte del proprietario in quanto i costi elevati dell'intervento, abbinati alla superficie contenuta, e comunque non sufficiente ad ospitare 2 unità abitative di una certa dimensione, presuppone un rendimento a lungo termine, abbinato ad un interesse particolare per l'oggetto.

Nel caso presente, dove si ricerca un rendimento ragionevole con costi sostenibili, ci si dovrebbe quindi a prima vista piuttosto orientare sulle altre due varianti.

*Superfici e programmi*

La somma delle superfici dei due piani esistenti risulta essere di 45 m<sup>2</sup> ca.

Immaginando uno sfruttamento come abitazione, sia la variante a. che la variante b. abbinata ad un ampliamento contenuto del volume esistente, permetterebbe di ricavare una sola abitazione.

Immaginando un ampliamento più importante del volume (aggiunta di due piani ed eventuale ampliamento verso est) si potrebbero ottenere due unità abitative di 30 (monolocale) e 80 m<sup>2</sup> ca.

#### 4.2 Varianti

Quale ipotesi di lavoro sono considerati i due interventi seguenti per i quali viene stimato un importo indicativo complessivo dell'investimento:

##### *Ipotesi b1*

Riattazione dell'edificio entro la volumetria esistente e creazione di un appartamento in duplex di 2.5 locali con solaio

Investimento complessivo : 320'000.- CHF

##### *Ipotesi c1*

Trasformazione con ampliamento della volumetria esistente verso est e sopraelevazione di due piani con la creazione di un appartamento di 3.5 locali (o piccolo 4.5 locali) su 3 piani e un monolocale. Da notare che le generose altezze di piano attuali permettono l'aggiunta di due piani abitativi senza aumentare eccessivamente l'altezza dell'edificio su Via Cantone.

In questo caso il maggior investimento viene giustificato anche dalla creazione di una piccola entità abitativa supplementare, abbinata ad un appartamento più grande rispetto all'ipotesi b1.

Investimento complessivo : 550'000.- CHF

#### 4.3 Conclusioni

A prima vista, se confrontati con gli affitti attuali, i due interventi conducono a rendimenti simili. La decisione potrebbe essere anche legata ad un valore "aggiunto" che il Patriziato offrirebbe al paese. Le ipotesi che implicano un maggiore investimento, a parità di rendimento, garantirebbero delle possibilità in più alla popolazione. Fornendo uno o due piccoli appartamenti, abbinando o meno un monolocale si riuscirebbe infatti, con il poco spazio a disposizione, a creare delle tipologie poco presenti e generalmente richieste.

Il piccolo giardino esterno e ben esposto, mantenuto nell'ambito di una trasformazione contenuta, costituirebbe un ulteriore elemento di interesse.

Le considerazioni elaborate entro i limiti evidenti del presente studio orientativo andranno beninteso eventualmente approfondite, in base alle decisioni della committenza, alla ricerca di una soluzione ottimale.

Studio d'architettura Fiorini SA  
Tommaso Fiorini  
Bellinzona, 04.11.16



5. ALLEGATI

5.1 Estratto mappa fondo 236 RFD, Gorduno. Scala 1:250

