



RESIDENZA COSTABELLA - Comune di Magliaso

DESCRITTIVO TECNICO - gennaio 2026

UBICAZIONE

Il Comune di Magliaso, affacciato sul lago di Lugano, dista pochi chilometri dalla città di Lugano e dallo snodo autostradale A2 Basilea-Chiasso. Le residenze si trovano a 100 metri dalla stazione di Magliaso.

L'area di progetto è ubicata lungo via Ressiga (zona 30), in un contesto residenziale in prossimità del Lago di Lugano e a pochi metri dalla passeggiata a lago verso Agno.

Il territorio urbano comunale è caratterizzato da ampie aree residenziali e piccole attività di commercio al dettaglio.

Nelle immediate vicinanze si trovano il centro storico con gli uffici comunali e bancari, i punti commerciali Denner e Coop con l'ufficio postale, la scuola comunale, la farmacia, il macellaio.

Il fondo confina con la residenza Rivabella e su richiesta è possibile usufruire a pagamento della loro vasta offerta di servizi (vedi <https://www.rivabella.ch>).

LE RESIDENZE E IL PARCO

Il progetto prevede la realizzazione di quattro edifici residenziali di tre piani fuori terra.

Gli edifici si sviluppano intorno ad un ampio parco con percorsi pedonali, aree gioco, alberi e vegetazione.

Tutti gli edifici sono collegati da un piano interrato in cui sono ubicati i posteggi (previste anche colonne per ricarica), le cantine (una per appartamento), gli stalli per le biciclette e i locali tecnici.

L'accesso veicolare all'autorimessa avviene da via Ressiga.

Gli accessi pedonali avvengono invece dai percorsi pedonali che collegano l'intero comparto con il parco centrale.

Tutti gli edifici e gli appartamenti sono rivolti verso il lago, verso il sole a sud e sono circondati dalla vegetazione.

L'area esterna, priva di barriere architettoniche, si fonde con il paesaggio circostante, alternando percorsi pedonali, aree gioco, nuove alberature e giardini privati.

Per ridurre l'impatto ambientale e i consumi energetici, le residenze sono certificate secondo lo standard Minegie -P.

L'energia utilizzata deriva interamente da fonti rinnovabili (pompa di calore e impianto fotovoltaico), riducendo al minimo le spese per il riscaldamento e per la climatizzazione (aria condizionata).

Il disegno degli edifici ha integrato questi principi ecologici utilizzando protezioni solari contro il surriscaldamento estivo, facciate termicamente performanti e la ventilazione controllata in tutti i locali degli appartamenti. Per ridurre il consumo di acqua per irrigare il giardino si è posato un capiente serbatoio che raccoglie l'acqua piovana dei tetti.

GLI APPARTAMENTI

Il progetto prevede la realizzazione di 30 nuovi appartamenti: 9 nei blocchi A e D, 6 nei blocchi B e C.

In totale sono presenti 10 appartamenti da 2.5 locali e 20 da 3.5 locali.

L'architettura moderna e lineare si ispira a un living concept che sintetizza la ricerca di stile e comfort degli spazi interni.

Tutti gli appartamenti hanno zone giorno luminose e con ampie terrazze affacciate sul lago di Lugano.

Ogni appartamento è dotato di un locale deposito o lavanderia privato e di una cantina nel piano interrato.

La suddivisione interna degli appartamenti e l'ottimizzazione degli spazi producono ambienti ampi e vivibili che si prestano a diverse soluzioni di arredamento e design.

Gli appartamenti al piano terra sono circondati dai giardini privati recintati per garantire sicurezza e discrezione.

Le abbondanti distanze tra edifici, la vegetazione e la disposizione delle finestre e delle terrazze garantiscono la massima privacy agli inquilini.

Le soluzioni architettoniche impiegate, l' uso di ampie vetrate, la cura dei dettagli, l' estetica contemporanea, conferiscono alle residenze un' atmosfera fresca e luminosa, armonizzandosi al contempo con il tessuto urbano e gli spazi esterni. Tutti gli appartamenti sono dotati di domotica. L'impianto elettrico è stato progettato per ridurre al minimo l'inquinamento elettromagnetico.

STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante (pareti, scale, platea e solette) è interamente in calcestruzzo armato eseguito in opera:

- Fondazioni/platea in calcestruzzo armato (sottofondazione in cemento magro);
- Pareti perimetrali controterra;
- Pareti interne strutturali;
- Pareti vano lift;
- Solette dei piani intermedi e di copertura;
- Scale in cemento armato.

Le superfici di beton a vista hanno una finitura con cassero tipo 2. Tutte le parti d'opera interrate sono impermeabilizzate con il sistema "vasca bianca Drytech" con garanzia di dieci anni.

PARETI DIVISORIE INTERNE

Pareti divisorie degli appartamenti eseguite in cartongesso (struttura metallica, lana minerale e doppia lastra) e isolate acusticamente secondo i requisiti della norma SIA 181.

SERRAMENTI ESTERNI E OSCURAMENTO

Le finestre hanno profili in legno all' interno ed alluminio all' esterno. Tutte le finestre avranno ante apribili a battente e a ribalta. I serramenti delle zone giorno sono scorrevoli.

Per la protezione solare e l' oscuramento, gli appartamenti sono dotati di tende oscuranti ad azionamento elettrico. Sui terrazzi rivolti a sud, sono installate tende oscuranti contro il surriscaldamento estivo.

Il portone d'entrata dell' autorimessa è in metallo (con tamponamento lamiera microforata) con azionamento elettrico automatizzato.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Il tetto sono impermeabilizzati con un sistema di manti sintetici con rivolti in resina a base di bitume polimero o carta catramata.

SICUREZZA ANTINCENDIO

Tutti gli elementi, sigillature, rivestimenti e i materiali tagliafuoco sono certificati e posizionati secondo le richieste del tecnico antincendio.

FACCIAE

L' isolamento della facciate rispetta i coefficienti di trasmittanza indicati dal fisico della costruzione.

Sono stati studiati con particolare attenzione i tagli termici e i rivolti dell' isolamento in modo da eliminare o ridurre al minimo i ponti termici e le dispersioni di calore.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico domotico.

Per ogni appartamento è previsto un touch panel all' ingresso con funzione di videocitofono, dal quale è possibile gestire le tende esterne, la temperatura del riscaldamento, la temperatura della climatizzazione e l' impianto di ventilazione Minergie.

Ogni appartamento è allacciato alla rete telefono/ TV/ Internet.

Prese dati nella zona giorno e nella camera padronale.

La contabilizzazione dei consumi è indipendente per ogni appartamento e tramite un quadro padronale per le aree comuni. All' interno dell' autorimessa sono predisposte delle prese di ricarica per veicoli elettrici.

Fornitura e posa dei corpi illuminanti solo per i giardini privati e le aree condominiali (aree esterne, autorimessa, vano scala, ecc.).

In copertura è installato un impianto di pannelli solari fotovoltaici con funzionamento centralizzato (comunità di consumo virtuale RCPv).

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE, CLIMATIZZAZIONE

Impianto di riscaldamento:

La produzione di calore ed acqua calda sanitaria è garantita da una pompa di calore aria-acqua per ogni edificio.

Le pompe di calore sono posizionate in copertura.

La distribuzione del calore avviene tramite serpentine a pavimento.

Nei bagni, l'impianto a pavimento è integrato da termoarredi.

Ogni zona dell' appartamento è dotata di un termostato ambiente per regolare la temperatura (bagni esclusi).

Ogni unità abitativa ha un proprio sistema di contabilizzazione del calore e pertanto i costi di ripartizione dei consumi saranno suddivisi in funzione del reale utilizzo degli impianti stessi.

Impianto di ventilazione:

In conformità ai requisiti della certificazione Minergie-P, tutti i locali hanno un ricambio dell' aria dell' ambiente tramite un impianto di immissione e aspirazione dedicato che deumidifica l'aria e recupera il calore.

Impianto di climatizzazione:

Ogni appartamento dispone di un impianto indipendente di climatizzazione ad aria per il raffrescamento nei mesi estivi (o eventualmente riscaldamento nei mesi di transizione).

IMPIANTO IDRAULICO

La distribuzione di acqua calda e fredda avviene tramite tubazioni in materiale plastico PE.

Tutte le tubazioni, con particolare riferimento a quelle che trasportano fluidi caldi, sono dotate di isolamento termico e fonico.

Gli stessi accorgimenti sono utilizzati per gli scarichi verticali che si raccordano alla rete fognaria.

Ogni appartamento dispone di un locale lavanderia privato in cui è presente un allacciamento per la colonna lavatrice/asciugatrice.

All' interno dei giardini privati delle singole unità immobiliari, è predisposto un attacco dell' acqua fredda.

APPARECCHI SANITARI E ARREDO BAGNI

Apparecchi sanitari standard completi di rubinetteria ed accessori:

- WC sospeso;
- bidet sospeso (negli appartamenti 3.5 locali) ,
- lavabo da incasso con mobile sospeso a cassette,
- specchiera con lampada integrata,
- piatto doccia con box in vetro temperato,
- rubinetteria in acciaio cromato.

CUCINE

Cucine con elettrodomestici a risparmio energetico: frigorifero, freezer, forno, piano cottura, lavastoviglie, cappa a carboni. Predisposizione per forno a microonde.

Mobili in finitura laccata, maniglie a gola, cerniere a scomparsa, cassette con chiusura ammortizzata, rubinetto flessibile, LED sottopensile.

ASCENSORE

Ascensori Schindler: cabina per 4 persone con finitura interna in acciaio inox satinato antigraffio, parete posteriore con specchio a tutta altezza.

Corrimano adatto ai disabili, soffitto con spot integrati.

Pavimento in gres, bottoniera in acciaio inox.

Porte di piano in acciaio inox.

INTONACI E PITTURA

Tutte le murature e i soffitti degli appartamenti sono intonacati e finiti a gesso.

Tinteggiatura di tutte le superfici degli appartamenti e delle parti comuni interne (incluse le scale) con vernice a dispersione, coprente, opaca di colore bianco.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sottofondi a base cementizia, spessore 80 mm nei piani abitabili con pavimento radiante con armatura necessaria per rivestimento in piastrelle e parquet. Compreso isolamento acustico e termico.

Appartamenti: pavimenti in parquet. Battiscopa in legno verniciato colore bianco, altezza 40 mm.

Bagni: pavimento e rivestimento a tutta altezza in piastrelle di gres porcellanato *formato 60x60 cm o 120x60 cm*;

Terrazzi: pavimento galleggiante in gres porcellanato formato 60x60 cm con finitura antiscivolo per esterni;

Autorimessa e rampa veicolare: pavimentazione continua in asfalto. Linee di demarcazione in colore bianco per i posteggi e per le fasce delle colonne;

Percorsi e aree pedonali: pavimentazione in blocchetti di cemento prefabbricato su sottofondo carrabile e/o pedonale.

PORTE INTERNE

Porte in legno: le porte dei locali interni agli appartamenti sono in legno, a battente singolo con apertura ad anta, verniciate di colore bianco opaco.

Portoncini di ingresso: le porte d'entrata agli appartamenti sono

blindate, a battente singolo con apertura ad anta, dotate di serratura di sicurezza, resistenti al fuoco e insonorizzate.

Le porte saranno verniciate in colore bianco opaco.

Porte in metallo: nell' autorimessa, cantine e vie di fuga hanno porte a battente singolo con apertura ad anta, certificate EI30 e omologate.

PARAPETTI DEI BALCONI

Parapetti con altezza minima 100 cm.

ARMADI FISSI

In ogni appartamento è presente un armadio guardaroba con ripiani, barra porta-abiti, maniglie a gola.

OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA E GIARDINI

Nelle aree esterne destinate a giardino, è previsto un manto erboso tramite semina su terreno vegetale.

I giardini privati vengono delimitati lungo il perimetro da una bordura in calcestruzzo *con eventuale rete metallica zincata*.

È prevista la piantumazione di siepi perimetrali nei giardini privati per migliorare la privacy delle singole unità.

Le piantumazioni di arbusti e alberi delle aree private sono escluse.

Intorno alle facciate dell' edificio è prevista una fascia perimetrale in ghiaia pulita.

Per ogni unità è previsto un rubinetto per l' acqua esterna.

I percorsi pedonali verranno pavimentati con cubetti di pietra naturale con finitura antiscivolo.

In corrispondenza dell' ingresso è presente un' area pavimentata dedicata al posizionamento dei contenitori per i rifiuti RSU.

SERRATURE E PIANO CHIAVI

Per ogni unità vengono consegnate in triplice copia le chiavi che danno accesso a: porta di ingresso del vano scala, porta di ingresso dell' appartamento, cancello dell' autorimessa, cassetta postale e cantina assegnata.

Tutte le chiavi saranno numerate e indicate sul "piano chiavi".