



**RESIDENZA COSTABELLA - Comune di Magliaso**

**DESCRITTIVO GENERICO**

## **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.

## **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.

## **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 risvolti 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).

### **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.