

residenza **101**

PROMOTORE  
Consorzio PERA

PROGETTO  
bonetti e bonetti  
architetti





Il paesaggio della Capriasca



Scorcio di Tesserete



Il Centro Balneare



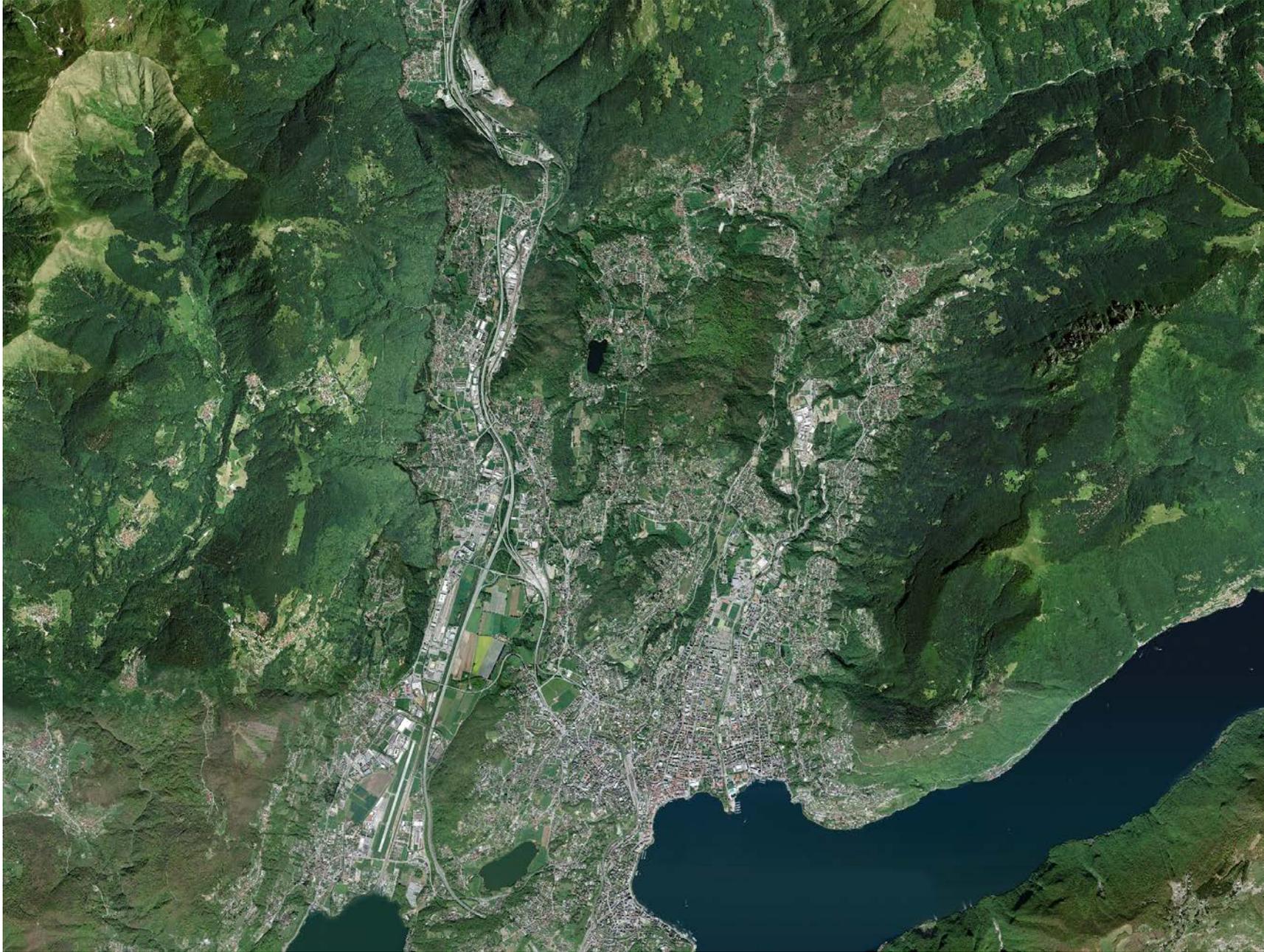
Il Centro Sportivo



Il villaggio di Bigorio



La vista dal terreno





## Il luogo

Il territorio del comune di Capriasca si estende su una superficie di ca. 3500 ettari lungo la Valle Capriasca e parte della Val Colla. Ubicato in un contesto paesaggistico di grande bellezza sulle pendici montuose a nord di Lugano, si orienta a sud sul fondovalle e sul lago Ceresio.

Il comune gravita attorno all'agglomerazione di Tesserete che funge da centro amministrativo e che ospita molteplici servizi. Qui si trovano: l'amministrazione comunale, le principali sedi scolastiche, il centro sportivo e balneare, i trasporti pubblici verso Lugano e le valli, svariati negozi, diverse banche e ristoranti.

Molte sono, infine, le società e le associazioni attive sul territorio comunale che animano e arricchiscono la vita sociale del comune.

## Informazioni generali

comune:	Capriasca
cantone:	Ticino
distretto:	Luganese
circolo:	Circolo di Capriasca
popolazione:	ca. 6500 ab.
superficie:	3'529 ettari
punto culminante:	Monte Bar 1816 m.s.l.m.



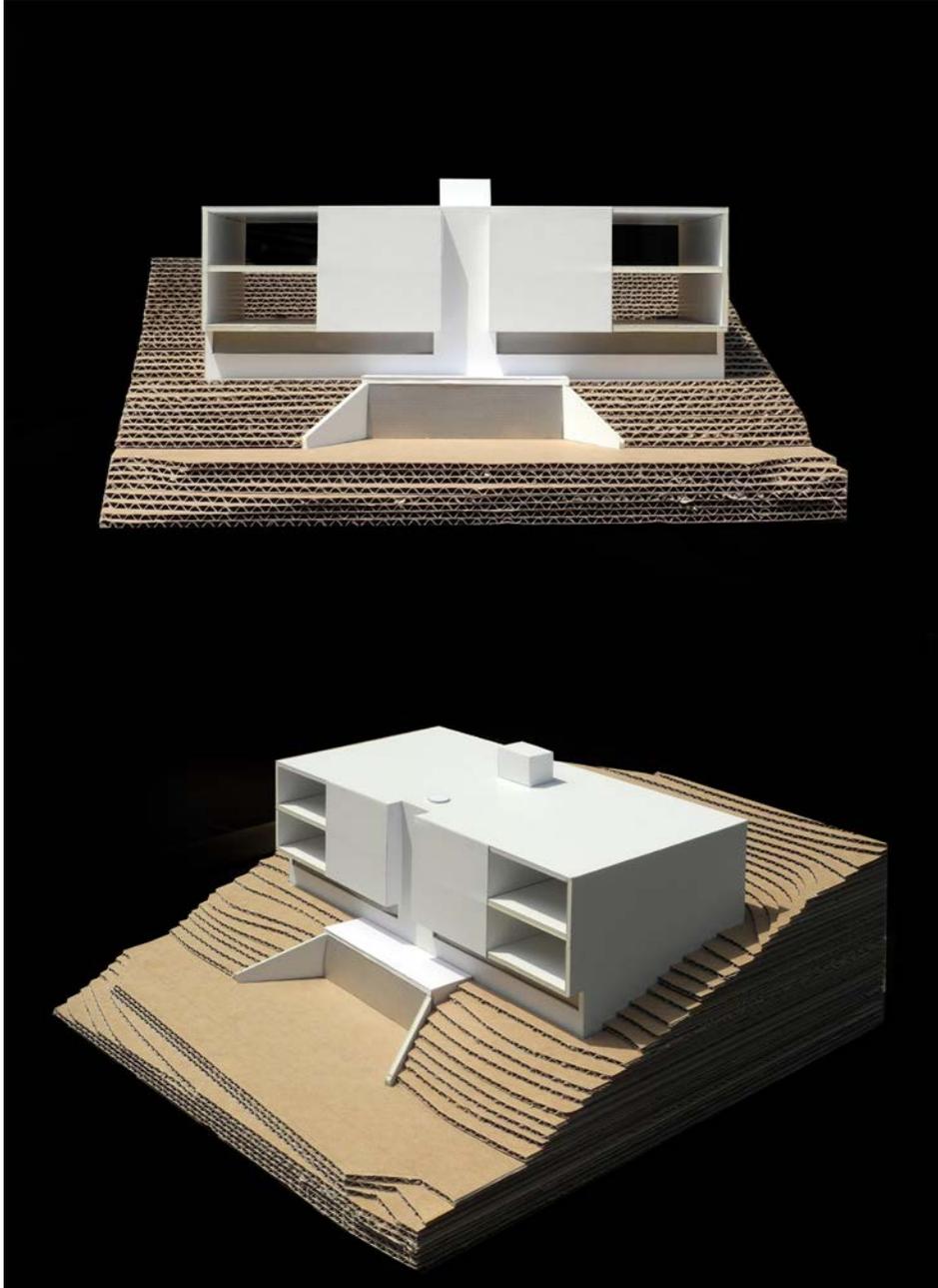
## Il terreno

Il terreno occupa una superficie complessiva di 1196 mq ed è situato a 600 m.s.l.m. in un tranquillo quartiere residenziale a ovest del nucleo storico del villaggio di Bigorio. Delimitato a valle da un bosco, il sedime si presenta come un pendio orientato a sud sul suggestivo paesaggio della Capriasca.

La parcella è servita da un accesso diretto tramite una strada privata a valle del fondo.

## Dati principali del terreno

coordinate:	717'200/103'225
mappale:	393
superficie terreno:	1196 mq
zona:	RE
indice di sfruttamento:	0.5
indice di occupazione:	30%



## Il progetto

Il progetto interpreta il tema dell'edificio residenziale con l'intento di risolvere l'intero programma, spazi esterni compresi, in un volume compatto così da mantenere l'orografia del terreno nel suo stato originale. Lo stabile è inserito nella parte bassa del terreno in relazione diretta con la quota della strada e propone l'edificazione di quattro unità abitative indipendenti formate ognuna da un appartamento di 4.5 locali.

L'edificio propone una tipologia di appartamenti traversanti organizzati su un unico livello. Questa scelta tipologica consente agli spazi interni di usufruire della duplice relazione con il pendio a monte e con la grande scala del paesaggio a valle. La particolare elaborazione della sezione, che presenta una doppia altezza nel piano dell'autorimessa, consente agli appartamenti d'emergere interamente dal terreno particolarmente ripido.

L'accesso all'edificio avviene direttamente alla quota della strada privata con un doppio accesso veicolare e l'entrata pedonale. L'autorimessa ospita complessivamente otto posti macchina ed è illuminata e ventilata naturalmente tramite delle aperture nella doppia altezza lungo la facciata sud.

Il piano seminterrato, servito da un corridoio in relazione con la doppia altezza dell'autorimessa, ospita le cantine.

I due piani superiori sono occupati dagli appartamenti disposti simmetricamente attorno al vano delle circolazioni comuni. I soggiorni e le terrazze sono collocati alle estremità dell'edificio per assicurare maggiore intimità agli spazi e per godere della vista migliore sul paesaggio.

Le circolazioni verticali, formate da scale e da un ascensore della capacità di 400 kg (5 persone), servono tutti i piani.



## Sistemazione esterna

Per evitare un'inutile frammentazione del sedime e per lasciare inalterato il terreno nella sua conformazione morfologica non sono state previste recinzioni o opere di terrazzamento.

La sistemazione esterna prevede dei modellamenti limitati del terreno esistente. Questi si concentrano soprattutto nella parte a monte dell'edificio dove sono previste delle superfici orizzontali destinate agli appartamenti del primo piano.

Percorsi pedonali adibiti alla manutenzione in comune del terreno saranno predisposti lungo il perimetro del sedime.

A valle della strada sono previsti quattro posteggi esterni.

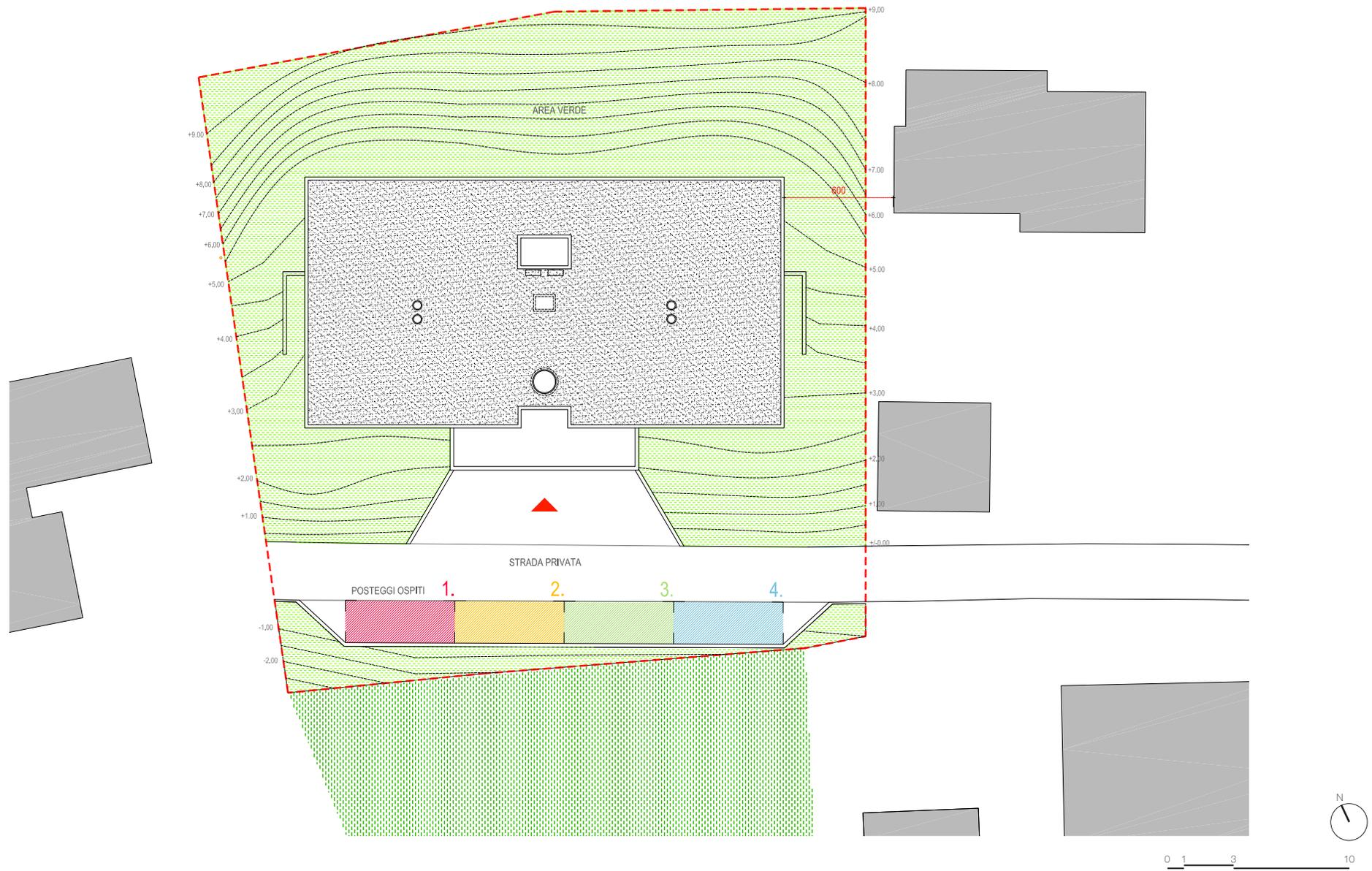
## Dati principali di progetto

Superficie utile lorda complessiva (SUL):

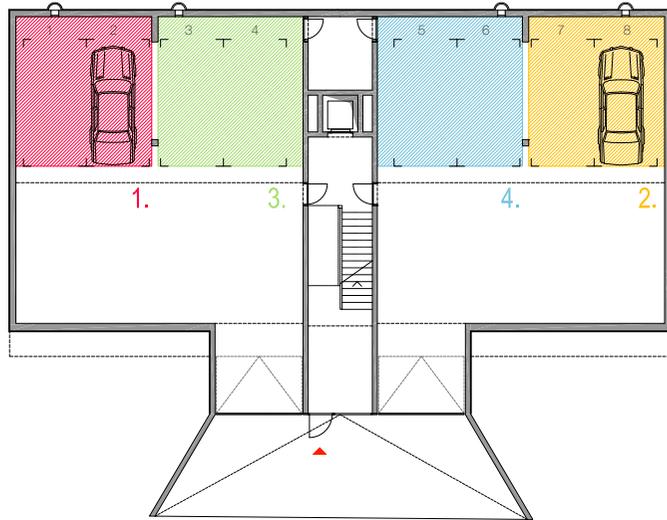
- autorimessa	32.4 mq
- piano cantine	17.2 mq
- primo piano	298.6 mq
- secondo piano	289.5 mq
- piano tetto	0 mq

**SUL TOTALE 637.7 mq**

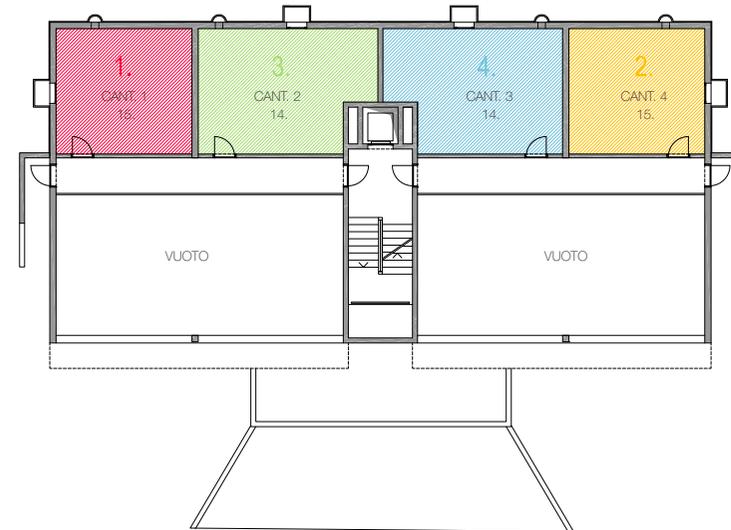
**Volumetria complessiva (SIA 416) 4'147 mc**



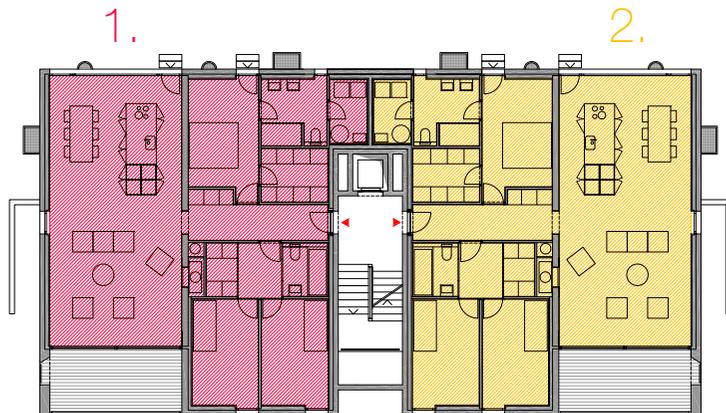
# residenza 101



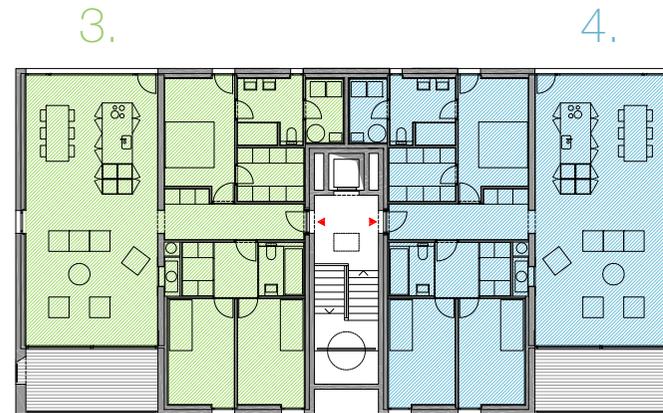
PIANO AUTORIMESSA +/-0.00m



PIANO CANTINE +3.00m

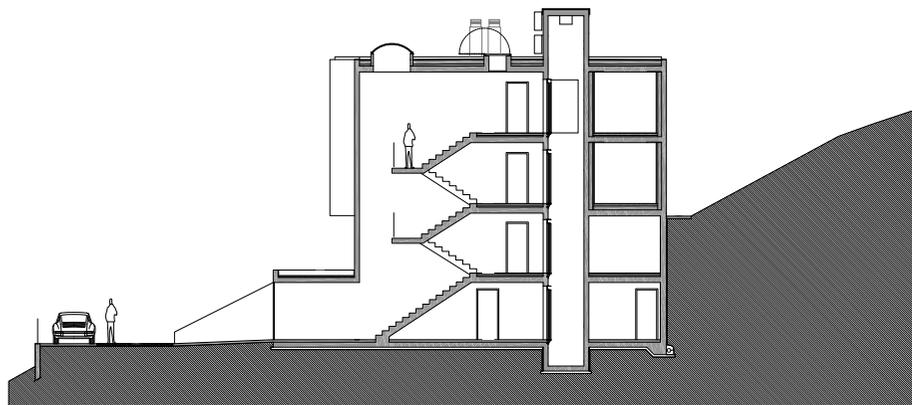


PRIMO PIANO +5.80m

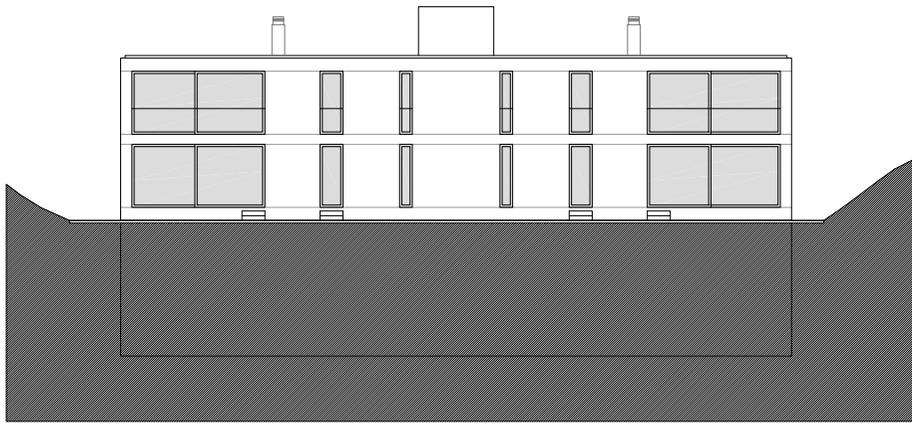


SECONDO PIANO +8.64m





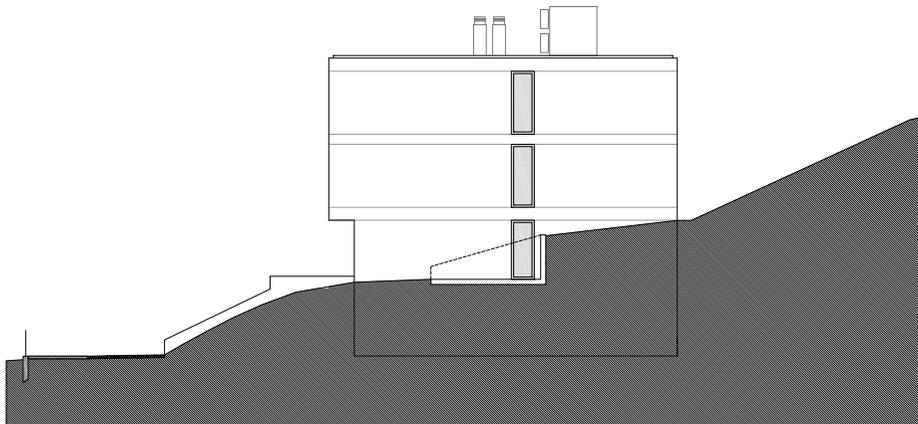
0 1 3 10



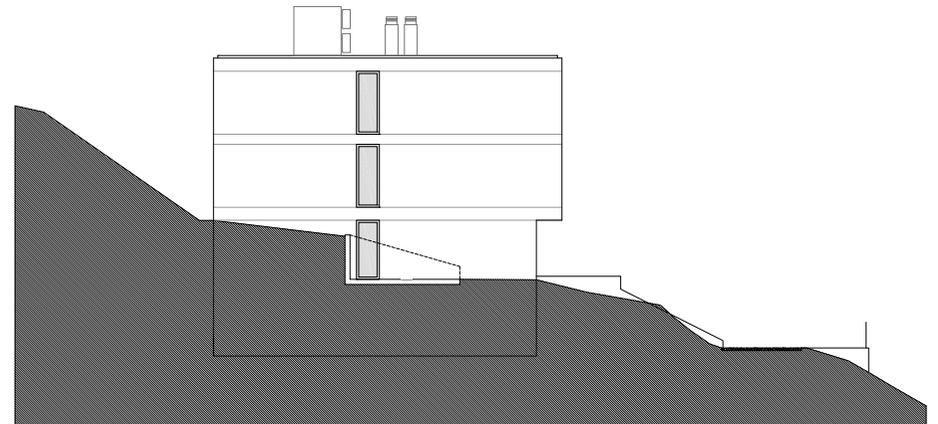
FACCIATA NORD



FACCIATA SUD



FACCIATA EST



FACCIATA OVEST



## **L'unità abitativa**

Ogni appartamento é composto da un blocco di camere e servizi e da un grande spazio traversante che accoglie il soggiorno con la cucina abitabile. Quest'ultimo si apre a sud sull'ampia terrazza rivolta sul paesaggio e verso nord sul pendio alberato.

L'altezza in luce dei locali è di ca. 2.45 m.

Le cantine, generosamente dimensionate, sono accessibili da un corridoio di distribuzione che collega il vano scale all'esterno.

Gli appartamenti del primo piano dispongono inoltre di una superficie esterna assegnata a monte dell'edificio.



1.

2.



## Unità abitativa

### Appartamento 1 e 2

A. Superfici nette ad uso esclusivo (SN):

1 - soggiorno / cucina abitabile	56.00 mq
2 - camera 1	11.10 mq
3 - camera 2	11.10 mq
4 - atrio	3.90 mq
5 - guardaroba camera 1 / 2	2.70 mq
6 - bagno di servizio	3.90 mq
7 - camera 3	12.55 mq
8 - guardaroba camera 3	5.70 mq
9 - bagno padronale	7.00 mq
10 - corridoio	9.10 mq
11 - lavanderia / locale tecnico	3.80 mq
12 - terrazza	13.60 mq

### SN TOTALE

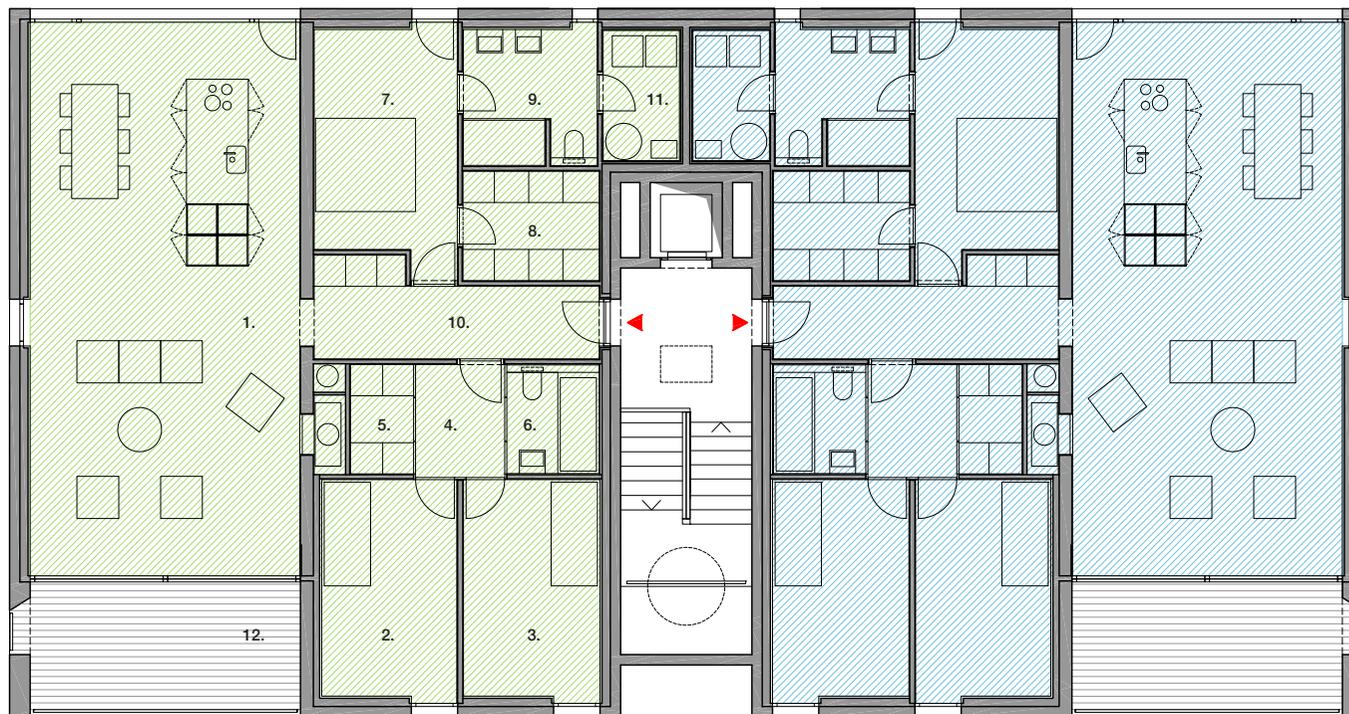
**140.45 mq**

B. Superfici nette spazi correlati:

13 - giardino a monte	ca.	20.00 mq
14 - cantina		33.00 mq

C. Posteggi

2 posti coperti in autorimessa  
1 posto esterno



3.

4.



## Appartamento 3 e 4

A. Superfici nette ad uso esclusivo (SN):

1 - soggiorno / cucina abitabile	56.00 mq
2 - camera 1	11.10 mq
3 - camera 2	11.10 mq
4 - atrio	3.90 mq
5 - guardaroba camera 1 / 2	2.70 mq
6 - bagno di servizio	3.90 mq
7 - camera 3	12.55 mq
8 - guardaroba camera 3	5.70 mq
9 - bagno padronale	7.00 mq
10 - corridoio	9.10 mq
11 - lavanderia / locale tecnico	3.80 mq
12 - terrazza	13.60 mq

**SN TOTALE 140.45 mq**

B. Superfici nette spazi correlati:

15 - cantina	26.90 mq
--------------	----------

C. Posteggi

2 posti coperti in autorimessa  
1 posto esterno



## Principi costruttivi

La scelta di limitare l'impatto volumetrico dello stabile e il tentativo di risolvere le relazioni di quota tra gli appartamenti e il pendio esistente implica l'interramento di buona parte del volume.

Coerentemente con questa scelta tipologica e con le necessità statiche ed in linea con una precisa volontà espressiva e formale si è optato per l'impiego del calcestruzzo armato faccia vista per l'insieme dell'opera. Gli isolamenti termici saranno posti internamente al sistema portante.

## Involucro

L'involucro è così composto:

- Platea autorimessa, CA gettato su magrone
- Muri di locali freddi contro terra, CA, imprimitura, impermeabilizzazione con manto bituminoso, stuoie o lastre drenanti
- Muri di locali riscaldati verso esterno, lastra gesso massiccio 40 mm (ad es. tipo ALBA), isolamento termico (ad es. Swisspor XPS 300 SF), parete in CA
- Tetto piano, soletta in CA, sottofondo di pendenza, barra vapore, isolamento termico (ad es. Swisspor PUR Premium), impermeabilizzazione con manto bituminoso, protezione meccanica, zavorra

## Aperture

Le aperture degli appartamenti sono munite di finestre con vetri tripli posate su telai e ante in alluminio con taglio termico.

Le finestre delle cantine con vetro doppio montate su ante e telai in alluminio.

Le porte e i portoni verso l'esterno sono in alluminio.

I parapetti delle terrazze e delle finestre sono in metallo.



## **Elementi frangisole**

Tutte le finestre degli appartamenti, con l'eccezione della grande apertura a nord nel locale soggiorno, sono fornite di protezioni solari esterne mediante tende microforate verticali a rullo, tipo "screen". Il loro azionamento é motorizzato.

## **Finiture**

In generale le pareti divisorie interne sono eseguite con lastre di gesso massiccio di spessore variabile (80 a 100 mm) che saranno lisce e gesso e tinteggiate alla dispersione.

La lista dettagliata delle finiture é disponibile su richiesta al promotore.

## **Fisica della costruzione (energia, acustica)**

Il progetto si avvale della consulenza di un fisico della costruzione che ha curato gli aspetti legati al bilancio energetico e all'acustica dell'edificio. La costruzione rispetta gli standard e le esigenze richieste dalla normativa vigente in materia.

## **Arredamento**

Le porte interne sono lisce e posate a filo de muratura. Ante e telai saranno eseguiti in legno laccato bianco. Lo stesso vale per i telai di compensazione dei vani interni delle finestre e per l'armadio guardaroba previsto lungo il corridoio di distribuzione delle camere.



## **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è composto da un distributore principale incassato nel quale si troveranno i contatori, le valvole principali e gli allacciamenti alle linee TT e TV.

I distributori secondari sono ubicati negli appartamenti in armadietti murati. L'impianto prevede: linee principali, colonne montanti, interruttori e prese a parete, punti luce, ventilatori nei bagni, comandi per tende esterne, impianto forza e calore per bollitore, lavatrice, pompa termica ed elettrodomestici della cucina. Nel corridoio di distribuzione del blocco camere sono inoltre previsti spot led ad incasso.

L'appartamento è fornito con l'impianto videocitofono, con l'impianto completo di telefonia e una presa SAT nel soggiorno.

L'illuminazione dei vani comuni e dell'autorimessa è regolata con sensori e interruttori a minuteria.

La messa a terra e l'equipotenziale dell'edificio sono collegati all'armatura della platea del piano autorimessa.

Uno schema di principio dell'impianto è disponibile su richiesta presso il promotore.

## **Impianto di riscaldamento**

La produzione di calore per l'acqua sanitaria e per il riscaldamento è assicurata da una pompa termica aria – acqua.

Ogni appartamento dispone di una centrale indipendente ubicata nel locale della lavanderia e di un armadietto per la regolazione dei flussi nei singoli locali. La distribuzione del calore avviene tramite serpentine a pavimento controllate da termostati ubicati nei singoli locali. Su richiesta è possibile installare un sistema di raffreddamento tramite le serpentine.

Le unità esterne delle termopompe sono posizionate sul tetto dello stabile a ridosso del vano dell'ascensore. I bagni e la lavanderia sono muniti di ventilazione meccanica.

Le cantine ed i vani di circolazione non sono riscaldati.

## **Camino**

Su richiesta, e limitatamente alle dimensioni predefinite del vano, è possibile installare un camino a legna.



## **Impianto sanitario**

Ogni appartamento dispone di un bagno padronale con piatto doccia a filo pavimento, di un bagno di servizio con vasca da bagno, di una lavanderia e di una cucina. Nei locali delle cantine sono stati predisposti gli allacciamenti necessari per un'eventuale lavanderia (corrente, acqua fredda e scarico).

L'impianto sanitario comprende la distribuzione di acqua calda e fredda, le condotte di evacuazione delle acque meteoriche e luride come pure la fornitura e la posa di apparecchi sanitari e degli accessori.

Una lista dettagliata degli apparecchi sanitari è disponibile su richiesta al promotore.

## **Cucina**

La cucina composta di quattro colonne di 190 cm d'altezza che ospitano frigorifero, forno e dispensa e da otto elementi bassi a formare il piano di lavoro che sarà sormontato da un pensile. La cucina è fornita con: frigo-congelatore, forno, forno a vapore, piano di cottura posato a filo, cappa di ventilazione a scomparsa, lavello, lavastoviglie.

Informazioni dettagliate sulla cucina sono disponibili su richiesta al promotore.

## **Canalizzazioni**

Il sedime è attraversato a est dalle condotte comunali in regime separato.

Sono previsti tre allacciamenti alle condotte comunali delle acque meteoriche e di drenaggio; una a ovest dell'edificio per parte delle acque piovane dal tetto e dei drenaggi, una in corrispondenza della rampa d'accesso per acque piovane dal tetto, l'ultima a est dello stabile per acque piovane dal tetto e per i drenaggi.

Un unico allacciamento per le acque luride è previsto in corrispondenza della rampa d'accesso allo stabile. Ogni innesto alle condotte comunali sarà preceduto da un pozzetto d'ispezione.

Una rete di condotte di drenaggio assicura l'evacuazione di eventuali acque d'infiltrazione nel sottosuolo. Questa è munita di pilette di risciacquo ubicate ai quattro angoli della costruzione e da un pozzetto d'ispezione collocato nel locale disponibile dell'autorimessa.

Promotore

Consorzio PERA

CP 168, 6950 Tesserete

Progettisti e consulenti

Concetto architettonico:

Statica:

Impianto RCVS:

Impianti elettrici:

Fisica della costruzione:

Perito antincendio:

bonetti e bonetti, architetti, Massagno

Studio ingegneria Lepori SA, Tesserete

Alternativa energetica SA, Sigirino

Monzeglio & Rapacchia Sagl, Taverne

Physarc sagl, Viganello

Geobuilding SA, Lugano

**Il presente documento ha  
carattere puramente illustrativo e  
non vincola il promotore.**

