RESIDENZA STEP TOWER

IN PASSATO VALLE MAGGIA CENTER
LOCARNO – TI

N° 12126IT

Committente
Credit Suisse Funds AG
rappresentato da
CS Asset Management
(Schweiz) AG
Construction Switzerland-Eastern,
WDIR 121
Kalandergasse 4
8045 Zurigo

Appaltatore totale
HRS Real Estate AG
Via San Salvatore 13
6900 Lugano-Paradiso

Architettura
Mino Caggiula Architects SA
Viale Cassarate 1
6900 Lugano

Ingegneri civili
AFRY Svizzera SA
Via Lischedo 11
6802 Rivera

Uffici tecnici
Ingegneri elettrotecnici
Elettroconsulenze Solcà SA
Via Penate 16
6850 Mendrisio

Studio d'ingegneria RVCS
VRT Visani Rusconi Talleri SA
Centro Carvina 2
6807 Taverne

Acustica e fisica della costruzione
EcoControl SA
Via Rovedo 6
6604 Locarno

Architetti paesaggisti
Andrea Branca
arch. paesaggista HTL/OTIA
Via delle Vigne 40
6648 Minusio

Ubicazione del cantiere
Via Valle Maggia 13/Via Galli 8
6600 Locarno

Progettazione
2017 – 2018

Esecuzione
Dicembre 2019 – Dicembre 2021

© Architectes.ch

SITUAZIONE/CRONOLOGIA

Il complesso si trova su di un terreno piano e rettangolare. Questo si estende dalla strada principale in direzione Vallemaggia verso sud, fino alla successiva traversa, al centro del fitto quartiere Campagna, a pochi passi a ovest dal centro storico. In precedenza, qui si trovavano diversi piccoli edifici residenziali e commerciali, ora sostituiti da una struttura compatta, che sfrutta al meglio lo spazio disponibile e che riprende lo standard dominante del quartiere. La facciata frammentata del nuovo edificio con le sue finestre alla francese incassate, leggermente sfasate le une rispetto alle altre, fornisce un importante contributo all'inserimento consapevole nel quartiere.

PROGETTO/ARCHITETTURA

Il progetto è composto da due edifici residenziali indipendenti che confinano con i due spazi stradali. Si innalzano a partire da un piano terra che si estende su tutta la lunghezza del terreno e che ospita la filiale di un negozio al dettaglio, il cui ingresso si trova sulla strada principale, oltre a uffici e magazzini. Accanto all'ingresso del negozio, a ovest del piano terra, si trovano dei parcheggi all'aperto. A est, una rampa porta al parcheggio coperto sotterraneo. Davanti alla facciata sulla strada principale, leggermente spostata rispetto alla linea di fuga, sono stati piantati degli alberi. Gli alberi in fioriere separate si allineano lungo lo spazio tra gli edifici residenziali e il tetto piantumato del piano terra. Lungo il confine occidentale del lotto si trova una splendida siepe.

La torre settentrionale in Via Valle Maggia è composta da sei piani, mentre la torre meridionale in Via Domenico Galli è composta da tre piani. Gli appartamenti ai piani superiori sono composti da un locale e mezzo fino a quattro locali e mezzo e sono accessibili dai vani scala interni. Quasi tutti sono dotati di un balcone ad angolo. L'appartamento nell'attico della torre settentrionale è circondato da una superficie piantumata. La vista si spinge fino al Lago Maggiore. Tutte le unità sono dotate di un comando digitale, gestibile tramite lo smartphone. Le porte degli appartamenti sono dotate di serrature digitali; possono essere chiuse e aperte anche tramite una scheda o tramite lo smartphone. Anche la comunicazione con l'amministrazione condominiale può avvenire per via digitale. Nel parcheggio è presente una wallbox per la ricarica delle auto elettriche.

ENERGIA/PARTICOLARITÀ

La Step Tower soddisfa gli standard a norma Minergie® e Greenproperty, sinonimo di sostenibilità ed efficienza energetica. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avvengono tramite delle pompe di calore aria-aria, che in estate rendono possibile anche il «Free Cooling». Delle misure speciali di insonorizzazione impediscono il disturbo della quiete. Nel rispetto delle normative cantonali, la pompa di calore è collegata a un impianto fotovoltaico sul tetto. Il riscaldamento a pavimento negli appartamenti in modalità di funzionamento estiva abbassa la temperatura di consegna negli appartamenti di 2-3 gradi rispetto alla modalità invernale.

Una sfida particolare di questo progetto è stata rappresentata dal sottosuolo, che si presentava sabbioso e che è stato necessario risanare e compattare con una geogriglia e con una miscela granulare da 0,45. Inoltre, i responsabili hanno dovuto tenere conto anche delle esigenze del vicinato.

SOSTENIBILITÀ

- Standard Minergie®
- Greenproperty

DATI DEL PROJETTO

Costi globali (CHF)	**18,3 milioni** (IVA esclusa)
Superficie del terreno	**2912 m²**
Volume dell'edificio SIA 416	**26100 m³**
Superficie totale dei piani	**7360 m²**
Piani	
- sotto terra	**1**
- piano terra	**1**
- blocco A	**6**
- blocco B	**3**
Superficie commerciale al piano terra	**800 m²**
Appartamenti in affitto	**44**
- 1,5 locali	**8**
- 2,5 locali	**23**
- 3,5 locali	**9**
- 4,5 locali	**4**
Numero di appartamenti	
- 2½, 3½ e 4½ locali	**60**
Parcheggi	
- all'aperto	**28**
- al coperto	**50**

©Architectes.ch

Architekturbau EDIDA SA 1020 Renens – © L. Guillemin Gennaio 2022
8203/RZ – Stampato su carta certificata FSC da silvicoltura esemplare – Immagini: René Dürr