



# RESIDENZA SOLE

LUGANO PREGASSONA



**ARTPROJEKT**  
Real Estate

# RESIDENZA SOLE

PARTNERS

**ARTPROJEKT**  
*Real Estate*

UFFICIO VENDITE

CLAUDIO LORISO ARCHITETTO

PROGETTAZIONE e  
DIREZIONE ARCHITETTONICA

**GARZONI** 

IMPRESA GENERALE

  
**BOZZOLE** SA

PROMOTORE IMMOBILIARE

# Il contesto

Pregassona è un quartiere di 9'354 abitanti accorpato al comune di Lugano dal 2004, nel Canton Ticino. Il quartiere confina con Canobbio, Cuggiasco, Davesco-Soragno e Viganello, in zona residenziale è oggi considerata un'importante e significativa realtà dell'agglomerato urbano del Luganese.

Nei secoli la comunità ha provveduto al proprio sostentamento grazie all'agricoltura, integrando i suoi redditi, soprattutto a partire dal 1800, con l'emigrazione. Nel frattempo, oltre alla produzione agricola, sorsero le prime piccole industrie, alimentate dalla roggia sinistra (canale artificiale) del Cassarate, che diedero impulso all'economia locale. Verso il 1899 fu aperta una fabbrica di tabacchi.

Anche l'area sulla quale sorgerà Residenza Sole, fu ospitata all'epoca una fabbrica di guanti (Gänsslen & Munz) la quale, assieme ad altri opifici, furono in attività lungo la roggia che scorreva sulla sponda sinistra del Cassarate, la cui acqua incanalata verso i relativi mulini, azionava i macchinari per la produzione industriale.

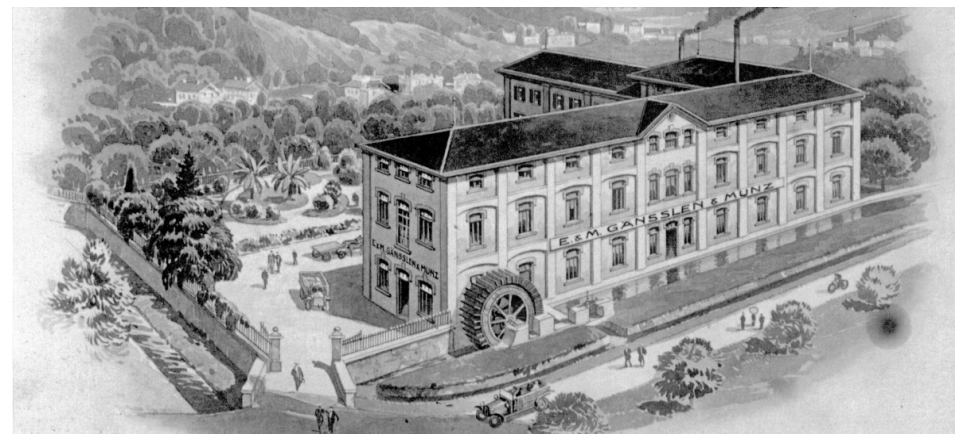
L'immagine qui a lato, in bianco e nero, inquadra l'intero complesso che ha ospitato la fabbrica di guanti esistente nell'area sulla quale sorgerà la Residenza Sole.

Questi insediamenti attirano diversi lavoratori dalla vicina Lombardia, tanto che nel periodo tra il 1870 e il 1905 un quarto della popolazione di Pregassona è straniera.



Pregassona è infatti fra le località che conoscono il maggiore incremento demografico, con una crescita prorompente a partire dalla metà del Novecento e gran parte della popolazione è concentrata nella porzione di territorio pianeggiante dove si trovano anche il maggior numero delle attività commerciali.

Il Comune oltre alle attività commerciali già citate, offre importanti infrastrutture pubbliche, elementi che ne fanno un luogo privilegiato per attrattività e qualità di vita dell'intera regione, con un'offerta di servizi pubblici ottimale.





# Il progetto

Nuova edificazione residenziale/commerciale di prestigio che prevede l'utilizzo di tecnologie innovative, materiali naturali e dotata degli impianti di domotica e di climatizzazione.

Gli appartamenti hanno diverse tipologie (2.5 locali, 3.5 locali, 4.5 locali) e sono luminosi con ampie terrazze pensate per garantire uno spazio da vivere all'aperto.

Ogni appartamento è inoltre dotato di lavatrice/asciugatrice.

Sono previsti posti auto interni ed esterni dotati di ricarica elettrica e cantine per ogni appartamento.

RESIDENZA SOLE







# Unità abitative

L'edificio si sviluppa su 8 piani di cui 6 piani fuori terra, 1 piano seminterrato ed 1 piano interrato, per un totale di 16 appartamenti e 4 spazi commerciali.

L'accesso veicolare al palazzo avviene attraverso Via Industria sul lato Ovest. Al piano interrato ci sono 17 posti auto ed i locali tecnici per l'impianto di riscaldamento ed elettrico. Al piano seminterrato ci sono due appartamenti con giardino privato e le cantine.

L'accesso pedonale all'edificio avviene da via Ceresio (lato Sud), mentre altri due accessi pedonali, da via Industria (lato Ovest) e da via Ceresio (lato Est) portano alle aree di verde attrezzate.

Un lift unisce ai vari appartamenti.

La presenza di superfici vetrate favorisce il dialogo tra gli spazi interni e il paesaggio esterno, dando vita ad ambienti luminosi e particolarmente confortevoli. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per una colonna lavasciuga.

Al piano seminterrato ci sono due appartamenti di 2,5 locali con giardino privato e 20 cantine. Al piano terra ci sono tre spazi commerciali indipendenti con possibilità di unione in un unico spazio commerciale. Al primo piano ci sono due appartamenti di 2,5 e 3,5 locali ed uno spazio commerciale di 3 locali. Dal secondo al quinto piano ci sono tre appartamenti da 3,5 locali, 2,5 locali e 4,5 locali.

Tutti gli appartamenti presentano un'ampia terrazza.

Le porte d'ingresso agli appartamenti sono blindate T30 classe 3.



## Spazi commerciali

Piano terra destinato a tre spazi commerciali indipendenti dotati di antibagno, servizio wc ed un impianto di aria condizionata con possibilità di unione in un unico spazio commerciale.

Piano primo destinato a spazio commerciale nel lato con affaccio con Via Ceresio e Via delle Scuole, anch'esso dotato di antibagno, servizio wc ed un impianto di aria condizionata.







# Caratteristiche tecniche

La produzione di calore è garantita da due termopompe aria/acqua reversibili.

La distribuzione dell'energia per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento avviene tramite condotte a plafone e rispettivamente nei cavedi tecnici verticali, fino al collegamento delle varie cassette di distribuzione posate negli ambienti.

La distribuzione di calore avviene mediante serpentine a pavimento e ventilconvettori posati nei soffitti ribassati (in soggiorno e nelle camere) per l'impianto di raffrescamento, muniti di telecomando ad infrarossi.

L'involucro edilizio è creato per migliorare l'efficienza termica mediante facciata ventilata con rivestimento in mattoni bianchi.

I serramenti con triplo vetro garantiscono prestazioni ottime sia da un punto di vista termico che acustico.

È previsto un impianto solare termico per produrre acqua calda sanitaria, quindi ecologica e rinnovabile, oltre ad un impianto domotico per controllare la regolazione dell'impianto elettrico da ogni locale dell'appartamento.

L'ascensore condominiale offre congiuntamente funzionalità, capienza, sicurezza, affidabilità ed estetica.

Ogni posto auto è predisposto per una stazione di ricarica veicoli elettrici collegata al proprio contatore.





## PIANO GIARDINO

Tipologia: abitativo

### APPARTAMENTO 1

Numero Locali: 2 1/2 locali

Sup. Commerciale: 50.46 mq

Sup. Terrazza: 26.62 mq

Sup. Giardino: 22.30 mq

### APPARTAMENTO 2

Numero Locali: 2 1/2 locali

Sup. Commerciale: 54.43 mq

Sup. Terrazza: 19.46 mq

Sup. Giardino: 11.25 mq

### CANTINE

Locali disponibili: 20



# PIANO TERRENO

Tipologia: commerciale

## COMMERCIALE 3

Numero Locali: 1 locale

Sup. Commerciale: 32.36 mq

Sup. Terrazza: 21.53 mq

## COMMERCIALE 4

Numero Locali: 1 locale

Sup. Commerciale: 46.87 mq

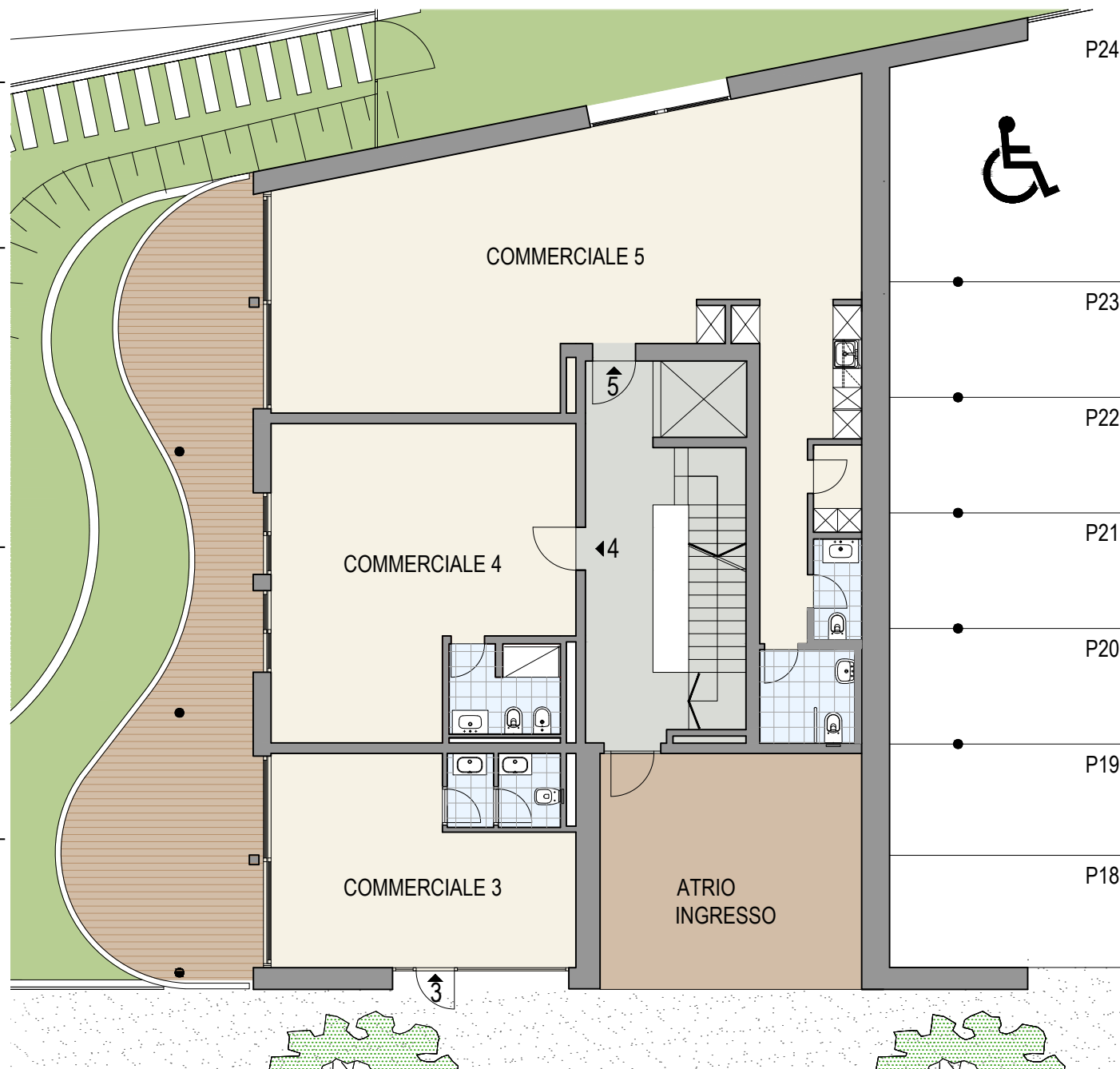
Sup. Terrazza: 9.86 mq

## COMMERCIALE 5

Numero Locali: 1 locale

Sup. Commerciale: 100.36 mq

Sup. Terrazza: 14.97 mq





## PIANO PRIMO

Tipologia: commerciale

### COMMERCIALE 6

Numero Locali: 3 locali

Sup. Commerciale: 92.73 mq

Sup. Terrazza: 31.15 mq

### APPARTAMENTO 7

Numero Locali: 2 locali

Sup. Commerciale: 46.87 mq

Sup. Terrazza: 9.86 mq

### APPARTAMENTO 8

Numero Locali: 4 locali

Sup. Commerciale: 111.66 mq

Sup. Terrazza: 28.39 mq



# PIANO TIPO

Tipologia: abitativo

## APPARTAMENTO 9,12,15,18

Numero Locali: 3,5 locali

Sup. Commerciale: 92.73 mq

Sup. Terrazza: 31.15 mq

## APPARTAMENTO 10,13,16, 19

Numero Locali: 2,5 locali

Sup. Commerciale: 46,9 mq

Sup. Terrazza: 9.86 mq

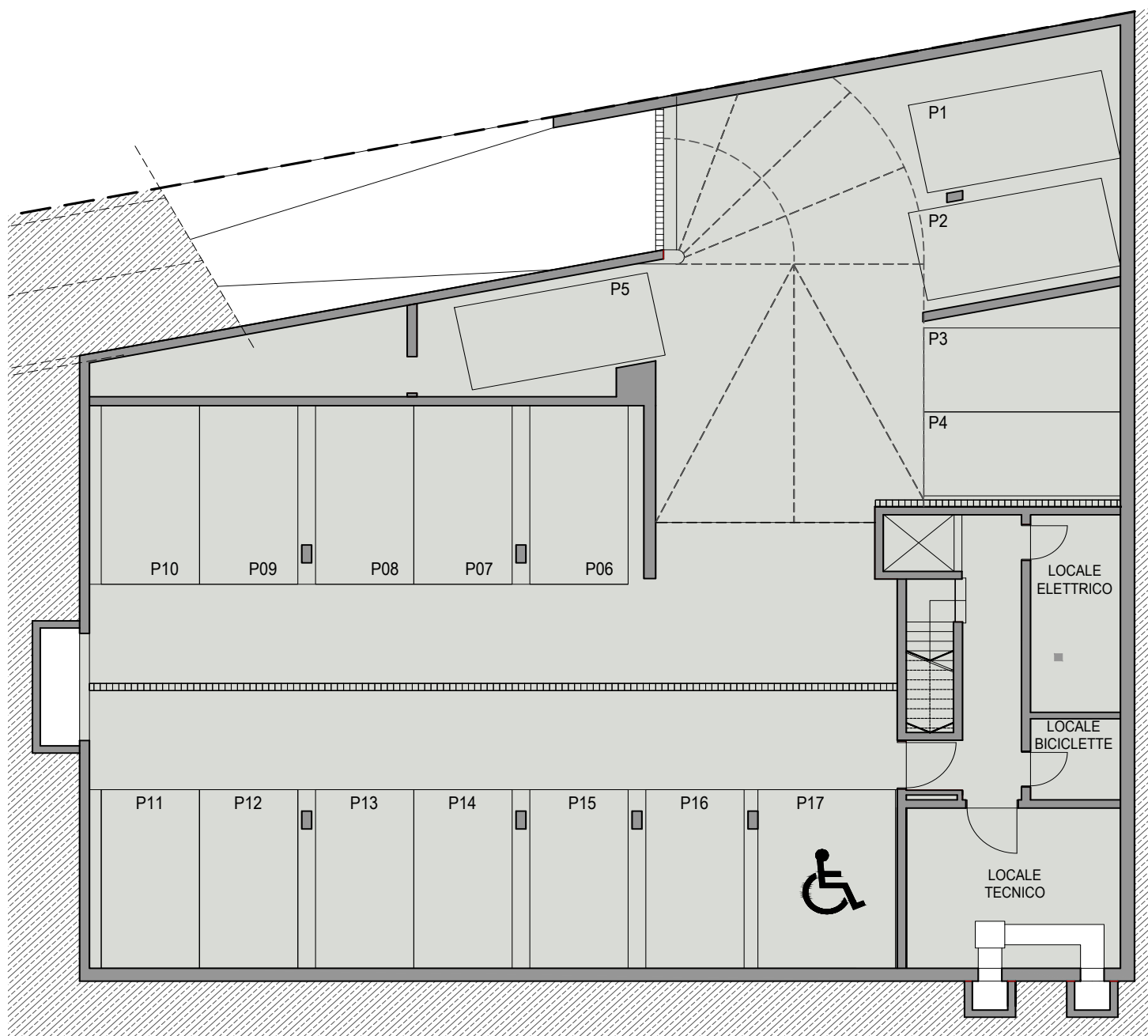
## APPARTAMENTO 11,14,17,20

Numero Locali: 4,5 locali

Sup. Commerciale: 111.66 mq

Sup. Terrazza: 28,39 mq





# AUTORIMESSA

## POSTI AUTO

Interni

Posti disponibili: 17

## POSTI AUTO

Esterni - Piano terreno

Posti disponibili: 9



App. N.	livello	Locali	Superficie (in mq)					Posti auto	
			PPP	Terrazze scoperte	Terrazze	Giardino	Cantine		Computabile
			100%	30%	50%	10%	50%	pz	
1	-1P	2.5	50,46		26,62	22,30	2,70	67,35	1
2	-1P	2.5	54,43		19,46	11,25	2,70	66,64	1
3	PT	comm 3	32,36		21,53		2,16	44,21	1
4	PT	comm 4	46,87		9,86		2,23	52,92	1
5	PT	comm 5	100,36		14,97		2,68	109,19	2
6	1P	comm 6	92,73		31,15		4,29	110,45	1
7	1P	2.5	46,87		9,86		4,36	53,98	1
8	1P	4.5	111,66		28,39		4,03	127,87	2
9	2P	3.5	92,73		31,15		4,03	110,32	1
10	2P	2.5	46,87		9,86		3,70	53,65	1
11	2P	4,5	111,66		28,39		6,67	129,19	2
12	3P	3.5	92,73		31,15		4,33	110,47	1
13	3P	2.5	46,87		9,86		3,96	53,78	1
14	3P	4,5	111,66		28,39		8,37	130,04	2
15	4P	3.5	92,73		31,15		3,96	110,29	1
16	4P	2.5	46,87		9,86		4,03	53,82	1
17	4P	4,5	111,66		28,39		4,03	127,87	2
18	5P	3.5	92,73		31,15		6,72	111,67	1
19	5P	2.5	46,87		9,86		3,95	53,78	1
20	5P	4,5	111,66		28,39		7,96	129,84	2

Il presente fascicolo non costituisce elemento contrattuale ed ha valore puramente indicativo.



PROMOZIONE E VENDITA

**ARTPROJEKT**  
*Real Estate*

Via San Salvatore 2, 6900 Paradiso

[info@artprojekt.ch](mailto:info@artprojekt.ch)

[www.artprojekt.ch](http://www.artprojekt.ch)

tel. +41 91 922 06 03