

Oggetto: 240_SWLI
 MASSAGNO LEPORI
 NUOVA EDIFICAZIONE AI MAPPALI
 186,187,763 RFD A MASSAGNO

Luogo: Via Lepori, Massagno

Anno di progettazione

2013 – in corso

Committente

Swiss Life AG

Architetti

Remo Leuzinger

Collaboratori

Reto Calignano, Claudia Casaroli, Céline Lachelin, Nicholas Bordoli, Alessio Crespi, Carlotta Giacomini, Davide Macchi, Matteo Pisoni, Michelle Ticozzi, Ioana Nechifor Cozma

Specialisti

Architetto paesaggista: Officina del paesaggio

Ingegnere civile: AF Toscano AG

Ingegnere RCVS: Visani Rusconi Talleri SA

Ingegnere Elettrotecnico: Tecnoprogetti SA

Fisico della costruzione: Andrea Roscetti

Protezione antincendio: Swissi

Ingegnere del traffico: Brugnoli e Gottardi

Pianificazione dei costi: PBK AG

Consulente facciate: Ferroplan AG

Illuminotecnico: Ligh On, Ebmatingen

Consulenti esterni

Gabriele Grignoli

Francesco Pontiggia

Dati Principali

Numero appartamenti		167
Cubatura	mc	85'720
Superficie lorda	mq	18'068
Costo – IVA compresa	CHF	75'000'000
Standard energetico		Minergie P-eco

Relazione

Il progetto si propone di valorizzare tutta l'area inserendo in modo organico tre volumi articolati di diverse altezze lungo via Lepori – che consolida il suo carattere di asse urbano – rendendo accessibile al pubblico una parte importante del parco e mantenendo la maggior parte delle alberature di pregio, in modo tale da proporre un'immagine di edifici nel parco. Le geometrie semplici delle tre unità permettono di creare una ricchezza volumetrica con differenti altezze, percorrenze trasversali tra via Lepori e il parco e una permeabilità visiva che contribuisce a ridurre l'impatto del nuovo impianto nel contesto. Nel suo insieme il progetto risponde ai requisiti richiesti di unità di forme e materiali, identità, aggregazione e integrazione nel paesaggio propri di un piano di quartiere.

Il posizionamento degli edifici permette da un lato di valorizzare il carattere urbano dell'intervento in quanto si è tenuto a salvaguardare il carattere di strada urbana con relativo fronte costruito, marciapiedi larghi e piccole piazzette con relative piantagioni e una decina di parcheggi. Dall'altro lato si è cercato di preservare un'area relativamente vasta con la presenza di alberature storiche interessanti in modo da salvaguardare il carattere di parco a tutto l'isolato.

Il parco in oggetto prevede la presenza di spazi pubblici, semi-pubblici e privati in un'unica continuità spaziale e paesaggistica in modo da non creare ostacoli visivi e potere godere dell'ampia dimensione in un contesto di tipo urbano.

Ad ogni unità viene corrisposto un "Hortus conclusus", giardino-nido che permette di avere la calma e l'intimità di un chiostro. Viene costruito con pannelli con listelli di castagno intrecciati e filo di ferro zincato.



VISTA DALLA VIA LEPORI



VISTA DAL PARCO



VISTA DALLE 5 VIE



VISTA DALLA VIA CIUSARELLA



PIANO DI SITUAZIONE



PIANTA PIANO TIPO

Analisi del sito

Il sito oggetto del presente progetto si trova nel Comune di Massagno in via Lepori, ai mappali 186,187 e 763 RFD, in una posizione pregiata dal punto di vista paesaggistico, essendo situato tra le colline di Breganzona e Savosa sul crinale geografico a cavallo tra i bacini imbriferi di Lugano e del Vedeggio, che collega le due colline, in una posizione aperta, visibile e identificabile da un punto di vista territoriale. Si trova in una zona ottimale anche dal punto di vista infrastrutturale, posizionato tra le due vie principali Via Besso e Via San Gottardo, vicino allo svincolo dell'autostrada di Lugano nord, ben servito da mezzi pubblici. Il comparto entrerà inoltre a far parte di una vasta rete di percorsi ciclabili e pedonabili che collegheranno il sito con il nuovo progetto della trincea fino al centro città di Lugano. Il contesto nei dintorni si presenta densamente popolato con edifici di 6-7 piani nella zona del pian Povrò, che si riducono a 4 piani lungo via Lepori. A nord si trova il cimitero mentre a sud ovest, vi è l'incrocio delle Cinque Vie con una edificazione molto eterogenea.

Allo stato attuale il terreno oggetto del progetto che si presenta come uno dei pochi vuoti urbani edificabili rimasti a Massagno, risulta essere nella realtà un residuo di parco privato non curato, inaccessibile nel quale sono inserite tre case disabitate. Il terreno geologicamente è formato da un profilo collinare nella zona verso le Cinque Vie e verso il cimitero, mentre nella zona centrale è relativamente pianeggiante. Nella parte nord-ovest è presente un dislivello importante, con alberature e arbusti, che collega il terreno al Pian Povrò. L'intero comparto ha un notevole pregio paesaggistico, con alcuni alberi monumentali.

Parametri di PR

Secondo i parametri di PR il sito si trova in una zona residenziale media speciale R13s che è soggetta alle stesse norme di attuazione della zona R13 ma ha uno statuto speciale che vincola l'edificazione a un piano di quartiere che prefiguri una soluzione plano-volumetrica urbanisticamente valida per quanto riguarda la disposizione degli edifici, degli accessi, delle aree di circolazione interna e di posteggio, della aree di svago e collettive e di altri servizi. Nell'ambito di questo piano di quartiere il Municipio può concedere dei bonus riguardanti gli indici di sfruttamento, di occupazione e una deroga all'altezza massima a determinate condizioni. Il progetto - a seguito di approfondite analisi e studi preliminari, discusse con il Municipio e il pianificatore e sottoposto in forma preliminare alla Sezione dello sviluppo territoriale - è stato elaborato considerando solo parzialmente questi bonus aggiuntivi, in particolare la maggiore altezza, che permette di ridurre l'indice di occupazione e di avere quindi più spazio libero. Il bonus sull'indice di sfruttamento viene utilizzato solo in piccola parte (S.U.L. 18'068 mq invece di 18'696 possibili utilizzando completamente il bonus). La striscia di terreno in basso verso via G.Guisan, si trova in zona R19 e i suoi indici non vengono utilizzati.

Obiettivi progettuali principali

Gli obiettivi progettuali a livello territoriale sono sostanzialmente tre: il primo è quello di mantenere la continuità spaziale del parco, il secondo di inserire dei volumi che - pur avendo una dimensione di un certo rilievo - siano in grado di riprendere la scala del costruito esistente e il terzo di ribaltare la percezione dello spazio esterno, che da luogo inaccessibile diventa luogo collettivo.

L'obiettivo a livello architettonico è quello di proporre appartamenti per diverse tipologie di nuclei familiari, con piante articolate, inseriti in un contesto piacevole che rendano attrattivo l'abitare in questo luogo.

Concetto urbanistico

Il progetto si propone di valorizzare tutta l'area inserendo in modo organico tre volumi articolati di diverse altezze lungo via Lepori –che consolida il suo carattere di asse urbano - rendendo accessibile al pubblico una parte importante del parco e mantenendo la maggior parte delle alberature di pregio, in modo tale da proporre un'immagine di edifici nel parco. Le geometrie semplici delle tre unità permettono di creare una ricchezza volumetrica con differenti altezze, percorrenze trasversali tra via Lepori e il parco e una permeabilità visiva che contribuisce a ridurre l'impatto del nuovo impianto nel contesto. Nel suo insieme il progetto risponde ai requisiti richiesti di unità di forme e materiali, identità, aggregazione e integrazione nel paesaggio propri di un piano di quartiere.

Concetto paesaggistico

L'area in oggetto è situata, come detto, sul crinale geografico a cavallo tra il bacino imbrifero di Lugano e la piana del Vedeggio; questa posizione dominante permette degli orizzonti molto ampi che si sviluppano a 360 gradi sul panorama luganese.

Inoltre l'area gode di un'ottima accessibilità sia per quanto riguarda la vicinanza della stazione FFS, che la presenza di fermate di bus urbani, che il vicino raccordo autostradale. Poco distante dal centro di Lugano, l'isolato è inserito nel tessuto urbano di Massagno, che gli conferisce la qualità di quartiere.

Il posizionamento degli edifici permette da un lato di valorizzare il carattere urbano dell'intervento in quanto si è tenuto a salvaguardare il carattere di strada urbana con relativo fronte costruito, marciapiedi larghi e piccole piazzette con relative piantagioni e una decina di parcheggi. Dall'altro lato si è cercato di preservare un'area relativamente vasta con la presenza di alberature storiche interessanti in modo da salvaguardare il carattere di parco a tutto l'isolato.

Il parco in oggetto prevede la presenza di spazi pubblici, semi-pubblici e privati in un'unica continuità spaziale e paesaggistica in modo da non creare ostacoli visivi e potere godere dell'ampia dimensione in un contesto di tipo urbano.

Il progetto cerca di preservare gli alberi a carattere monumentale presenti sul sito: un gruppo di faggi, un gruppo di cedri, un platano. Inoltre numerose piante ad alto fusto vengono salvaguardate nella zona dell'unità A in modo da attenuare l'impatto della nuova costruzione e garantire un carattere di parco già da subito. Si propone anche di salvaguardare una cortina di alberi confinante con il quartiere a ovest in modo da creare un filtro vegetale.

La parcella viene attraversata da due percorsi pedonali uno da sud a nord e uno da est ad ovest in modo da renderlo permeabile (garanzia di sicurezza).

A Nord è previsto un parco giochi che si affaccia su un piccolo bar che fa da interfaccia con il quartiere. Un frutteto a ovest permette di creare uno sfondo scenografico e di collegamento tra i diversi elementi.

Ad ogni unità viene corrisposto un "Hortus conclusus", giardino-nido che permette di avere la calma e l'intimità di un chiostro. Viene costruito con pannelli con listelli di castagno intrecciati e filo di ferro zincato.

Concetto architettonico

Il progetto comprende tre unità abitative inserite nel parco, di cui una in vendita (unità A) e due in affitto (unità B e C). I tre volumi sono composti ognuno da due pentagoni accoppiati con differenti altezze (da 10 a 4 piani) che si separano in due semi-unità, permettendo di creare un giardino pensile al quinto piano dell'unità A e al quarto piano nelle unità B e C. L'accesso agli edifici avviene dal parco, il piano terreno è composto da un'entrata comune che permette di accedere alle due scale. Gli edifici contengono diverse tipologie abitative che vanno dal 2.5 al 6.5 locali per un totale di 167 appartamenti, solo nella testata dell'unità C al P0 sono stati inseriti dei contenuti di tipo commerciale. Si tratta di uno spazio amministrativo e di un bar-caffetteria diurno, che non prepara cibi caldi. I piani interrati contengono al P-1 le due autorimesse per l'Unità A di 67 posteggi e per l'Unità B,C di 122 posteggi con le cantine e i locali tecnici, l'accesso alle autorimesse avverrà da via Lepori.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato e gli elementi portanti verticali sono le facciate, il corpo scale quale elemento stabilizzante e le lame tra gli appartamenti. Il piano interrato è a pilastri e in lame nelle zone centrali dove si trovano gli spazi tecnici e le cantine.

Le facciate sono di tipo ventilato, con rivestimento esterno in piastrelle di ceramica di colore grigio beige su supporto rigido e fasce marcapiano in elementi di cemento: con questa proposta si vuole garantire solidità e qualità estetica dell'edificio, riducendo nel contempo al minimo i costi di manutenzione nel tempo. I serramenti sono pensati in legno (interno) - alluminio color bronzo (esterno), i parapetti in acciaio color bronzo. I colori proposti vogliono riferirsi ancora una volta a un inserimento tranquillo nel contesto.

Lo standard energetico per la nuova edificazione è Minergie P-ECO.

L'edificio ha una ventilazione controllata con un singolo monoblocco per appartamento nell'unità A in vendita e centralizzato con un monoblocco sul tetto nelle unità B e C in affitto. La produzione di calore avverrà tramite termopompe aria-acqua posizionate sui tetti delle unità, per i picchi di approvvigionamento ci sarà una centrale a gas di supporto al P-1, la distribuzione del calore avverrà per mezzo di serpentine a pavimento. Sul tetto sono previsti dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Gli elementi tecnici sul tetto sono contenuti da recinti in pannelli opachi alti due metri.

L'accessibilità dei mezzi di soccorso sia in caso di urgenze che di incendio è garantita da una strada interna in calcestruzzo che corre lungo i tre edifici, sul lato parco. Gli spazi esterni e tutti gli appartamenti sono accessibili ai disabili.

Dati quantitativiIndici

SE:	3691 mq
IO	22.50 %
SUL	18'068 mq
IS	1.10

Volumi

Unità A	25'808 mc
Unità B	19'411 mc
Unità C	20'636 mc
Autorimessa	19'865 mc

Totale 85'720 mc

Appartamenti

Unità A	56 appartamenti
Unità B	55 appartamenti
Unità C	56 appartamenti

Totale 167 appartamenti

Parcheggi

Unità A	67 posti
Unità B-C	122 posti
Esterni	11 posti

Totale 200 posti