



# 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 Caggiola 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 Telleri 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



## 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 fioritura 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 PROGETTO

Costi globali (CHF)	<b>18,3 milioni</b> (IVA esclusa)
Superficie del terreno	<b>2 912 m<sup>2</sup></b>
Volume dell'edificio SIA 416	<b>26 100 m<sup>3</sup></b>
Superficie totale dei piani	<b>7 360 m<sup>2</sup></b>
Piani	
- sotto terra	<b>1</b>
- piano terra	<b>1</b>
- blocco A	<b>6</b>
- blocco B	<b>3</b>
Superficie commerciale al piano terra	<b>800 m<sup>2</sup></b>
Appartamenti in affitto	<b>44</b>
- 1,5 locali	<b>8</b>
- 2,5 locali	<b>23</b>
- 3,5 locali	<b>9</b>
- 4,5 locali	<b>4</b>
Numero di appartamenti	<b>60</b>
- 2½, 3½ e 4 ½ locali	
Parcheggi	<b>28</b>
- all'aperto	<b>28</b>
- al coperto	<b>50</b>