



# PARCO CERESIO



Edificio A | Edificio B



PARCO CERESIO

# Indice

Ubicazione	3
Progetto generale	4
Concetto materiali	6
Minergie	7
Descrizione degli immobili	8
Descrizione degli appartamenti	9
Sezione	12
Prospetti	13
Planimetrie	14
Dettaglio appartamenti	24



# Ubicazione

**Pregassona** è un comune di Lugano situato in una zona ben collegata e servita. In soli 5 minuti di auto si può raggiungere lo snodo autostradale di Lugano-Nord, mentre il centro di Lugano dista solo 10 minuti. Nelle immediate vicinanze si trovano la fermata dell'autobus, la banca, l'ufficio postale e molti punti di incontro per attività di svago, come il cinema Cine-Star, il campo da calcio e il parco giochi, lo stadio Cornaredo e la Cornèr Arena.

Nonostante la vicinanza ai servizi e ai collegamenti, il progetto si inserisce in un'area verde caratterizzata da silenzio, tranquillità e armonia con la natura.

## Punti d'interesse



**Fermata Bus**  
1 min a piedi  
20 m



**Stazione di Lugano**  
10 min in auto  
3 km



**Centro di Lugano**  
12 min in auto  
3,4 km



**Ufficio postale**  
8 min a piedi  
450 m



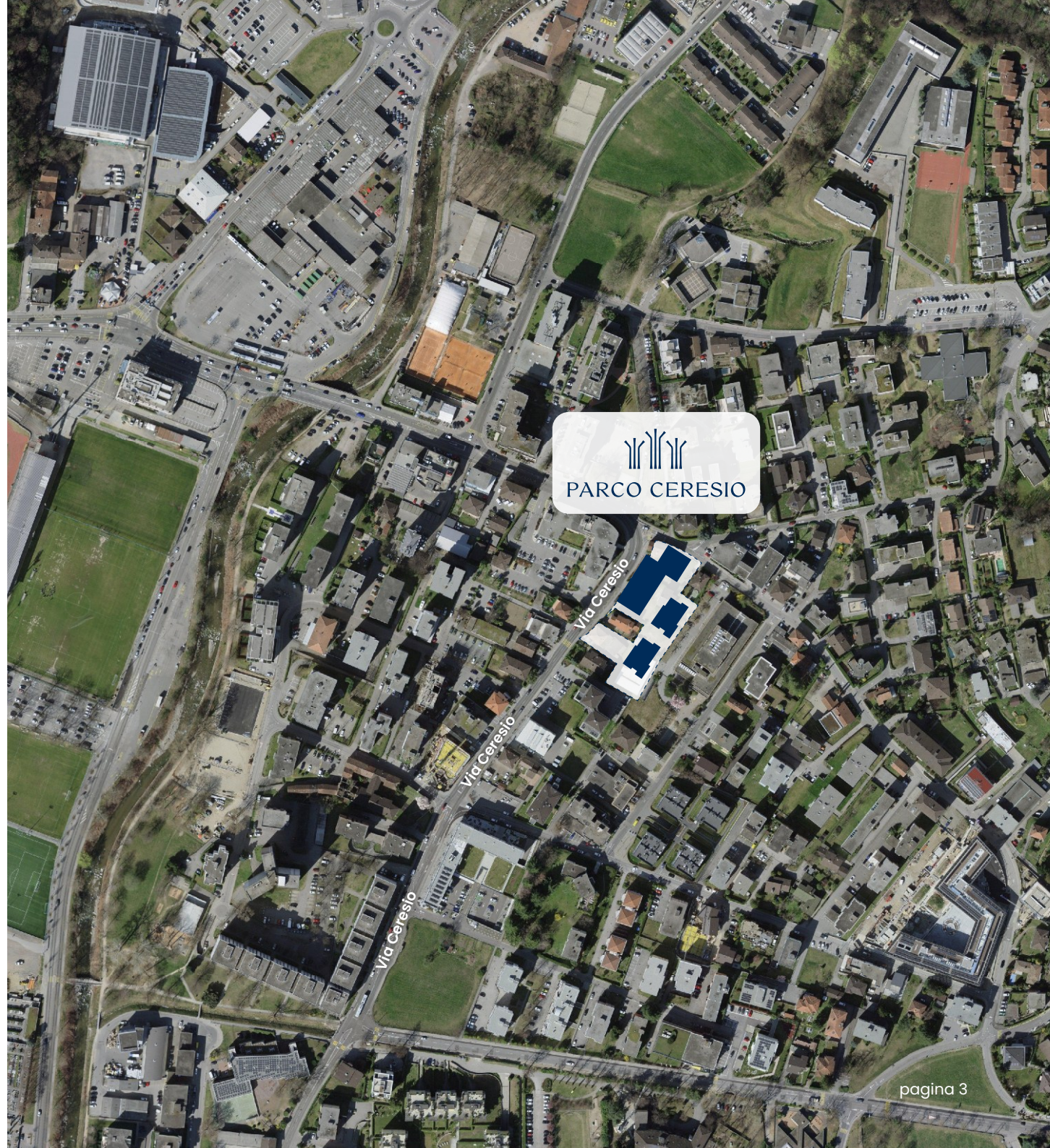
**Banca**  
1 min a piedi  
90 m



**Farmacia**  
1 min a piedi  
90 m



**Supermercato**  
2 min a piedi  
100 m



# Progetto generale

Il progetto si sviluppa attraverso **tre distinti volumi architettonici**: un edificio principale che occupa una posizione importante all'angolo urbano, evidenziandosi lungo la linea di costruzione, insieme a due edifici di dimensioni più contenute situati nella parte posteriore del lotto. Questa configurazione conferisce al complesso un'interessante variazione di proporzioni e una stratificazione spaziale che si integra armoniosamente nel contesto urbano circostante.

## EDIFICI A | B

Nei raffinati **Edifici A e B**, distribuiti su 5 piani fuori terra più un attico, potrete ammirare una spettacolare vista sul **verde circostante**. Grazie alla posizione protetta rispetto all'Edificio C, gli interni godono di una luce naturale proveniente dal Sud Est, ideale per creare ambienti luminosi e accoglienti.

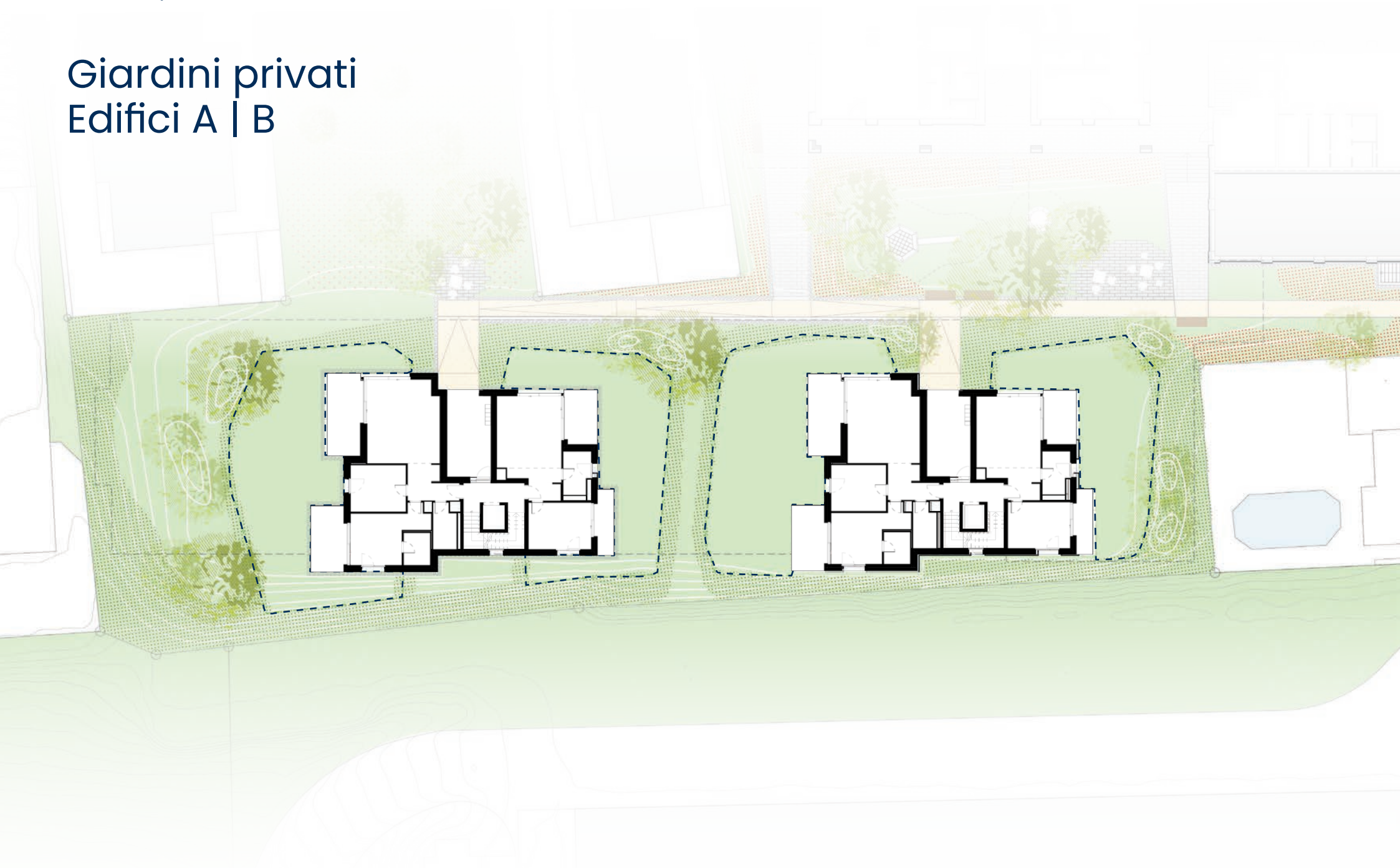
Il design architettonico unico dei nostri edifici si fonde armoniosamente con la bellezza della natura circostante. I terrazzi sporgenti offrono vedute mozzafiato sull'area verde sottostante, creando uno spazio all'aperto invitante con tavolini e panchine per momenti di relax e socialità.

Gli Edifici A e B offrono un'esperienza abitativa moderna e confortevole: immersi in aree verdi e pedonali, creano un ambiente vivace. Il progetto si inserisce in una vasta area verde, promuovendo la biodiversità e il benessere della comunità locale. Gli spazi pubblici naturali contribuiscono inoltre alla **sostenibilità** e alla **qualità della vita urbana**, offrendo aree di aggregazione che migliorano l'interazione tra persone e ambiente.



# Giardini privati

## Edifici A | B



# Concetto materiali

La struttura esterna della residenza Ceresio è stata progettata con attenzione per garantire il massimo comfort e funzionalità.

Le pareti perimetrali sono realizzate con calcestruzzo armato-isolamento termico o muratura in laterizio-isolamento termico, mentre le pareti interne sono in cartongesso, offrendo flessibilità negli spazi. I serramenti esterni in **PVC/alluminio** con taglio termico sono progettati per massimizzare l'**efficienza energetica**.

Gli **Edifici A e B** si distinguono per le finiture eleganti, con intonaco fine e lavorazioni accurate per offrire un'esperienza abitativa di qualità e un **ambiente confortevole**.



-  **1**  
**Serramento**  
PVC/Alluminio
-  **2**  
**Attico - marcapiani**  
Intonaco liscio / rivestimento metallico
-  **3**  
**Pareti perimetrali**  
Intonaco rigato
-  **4**  
**Tende da sole**  
tipo Griesser Sigara
-  **5**  
**Lamelle**  
tipo Hella 92

# Certificazione Minergie

Questa incantevole palazzina nel cuore di Pregassona, caratterizzata da uno stile architettonico moderno, rappresenta un'opportunità unica per chi cerca il perfetto equilibrio tra comfort, sostenibilità e praticità. Con l'inoltro della richiesta di **certificazione Minergie**, la struttura si distingue per l'**efficienza energetica**, garantendo un **ambiente abitativo sano e sostenibile** grazie a tecnologie all'avanguardia e materiali di alta qualità.

Gli appartamenti offrono un'ottima coibentazione termica e acustica per un comfort ottimale in tutte le stagioni, con spazi luminosi e ben distribuiti ideati per soddisfare le esigenze moderne. Le ampie vetrate e le generose terrazze coperte consentono un'abbondante luce naturale, creando un'atmosfera piacevole. La cucina è dotata di elettrodomestici di ultima generazione e ampi spazi di lavoro, ideali per gli appassionati di cucina. Le camere da letto sono accoglienti e confortevoli, perfette per momenti di relax e riposo dopo una lunga giornata.

Nel suo complesso il progetto garantisce un edificio all'avanguardia in termini di comfort, efficienza energetica e sostenibilità ambientale. I diversi edifici offrono numerosi vantaggi, rendendo il complesso di Via Ceresio una scelta ideale per chi cerca una **soluzione moderna, efficiente e sostenibile**.



# Descrizione degli immobili

Gli **Edifici A e B** hanno ognuno **12 appartamenti**, divisi in **2.5, 3.5 e 4.5 locali**, con un totale di 24 appartamenti tra i due edifici. Gli appartamenti sono provvisti di ampi terrazzi rivolti all'interno del parco privato. I due edifici, rispetto all'Edificio C, hanno tonalità più calde tendenti al marrone e ai grigi caldi, in modo da essere più armoniosi con l'ambiente naturale attorno.

Il complesso gode di un'autostrada condivisa da una rampa comune al piano -1 e cantine al piano -2.

## Dati appartamenti

### Edificio A

2.5 locali	5
3.5 locali	5
4.5 locali	2

**Totale appartamenti** 12

### Edificio B

2.5 locali	5
3.5 locali	5
4.5 locali	2

**Totale appartamenti** 12



# Descrizione degli appartamenti

Grazie alla scelta di soluzioni architettoniche moderne, come ampie vetrate e una particolare attenzione ai dettagli, le nostre residenze offrono un'esperienza abitativa di altissimo livello, in perfetta sintonia con l'ambiente urbano circostante.

Ogni appartamento dispone di un **ampio terrazzo**, rispondendo alla crescente richiesta di spazi all'aperto di alta qualità. Le **cucine open space** sono fornite di elettrodomestici di ultima generazione, per garantire una cucina piacevole e funzionale.

All'ingresso troverai pratici **armadi a muro** per un'organizzazione ideale, oltre a una colonna **lavatrice-asciugatrice privata** per la massima comodità. Inoltre, tutte le camere principali e i soggiorni sono dotati di **aria condizionata** per garantire il massimo comfort durante tutto l'anno.

Per assicurare l'accessibilità a tutti, ogni piano è servito da un vano di circolazione verticale con scala e ascensore, progettato per essere utilizzato anche per le persone con disabilità.

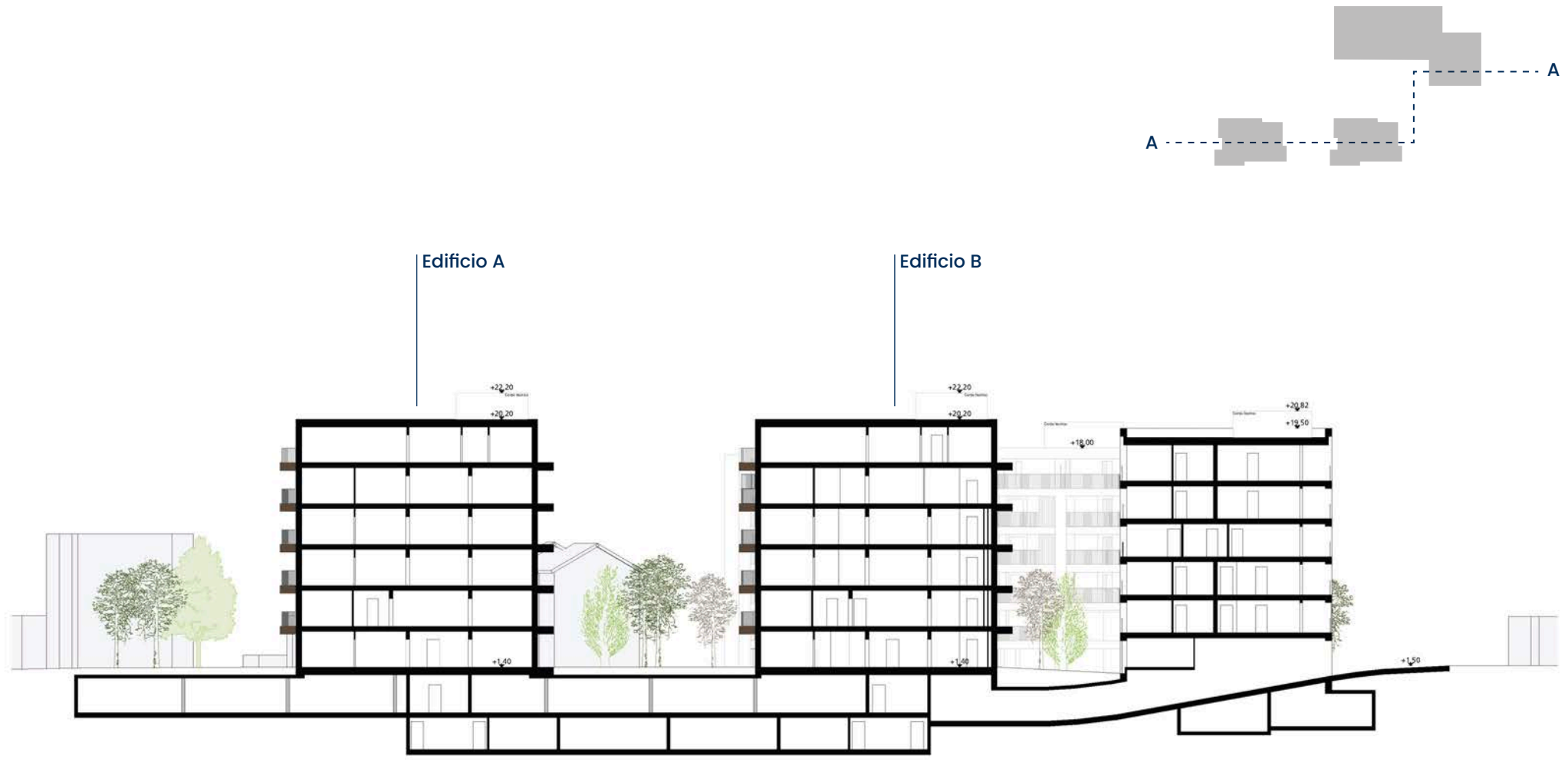
L'area esterna è curata con attenzione e si fonde armoniosamente con il paesaggio circostante, offrendo uno **spazio ideale per rilassarsi e divertirsi**.

Completano l'offerta anche delle spaziose cantine situate al piano -2.









Sezione A-A

# Prospetti | Edificio A | B



facciata nord

facciata est

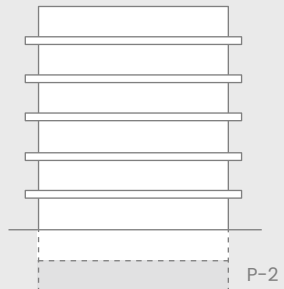
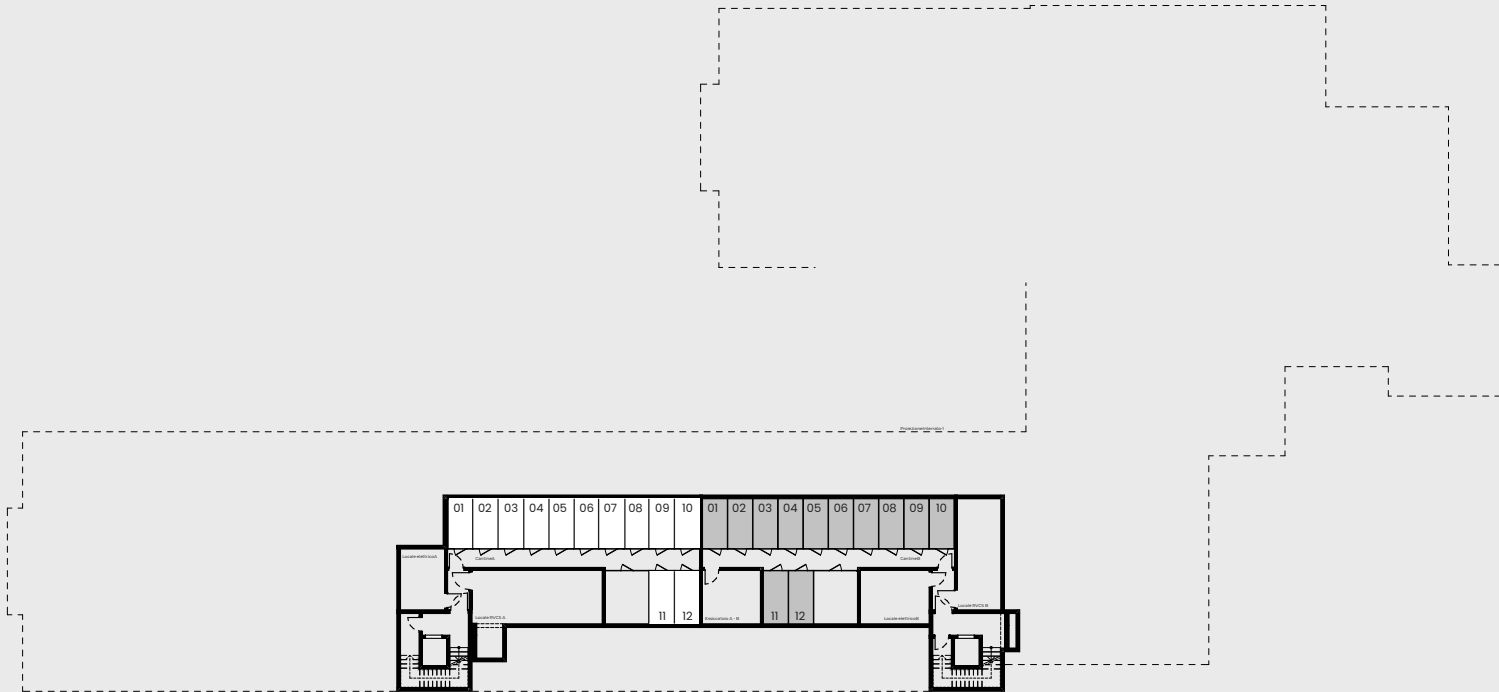


facciata sud



facciata ovest

# Edificio A | B

## Piano -2

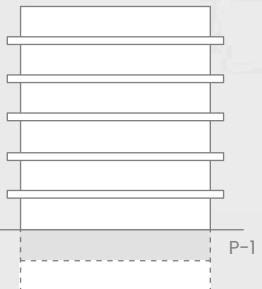
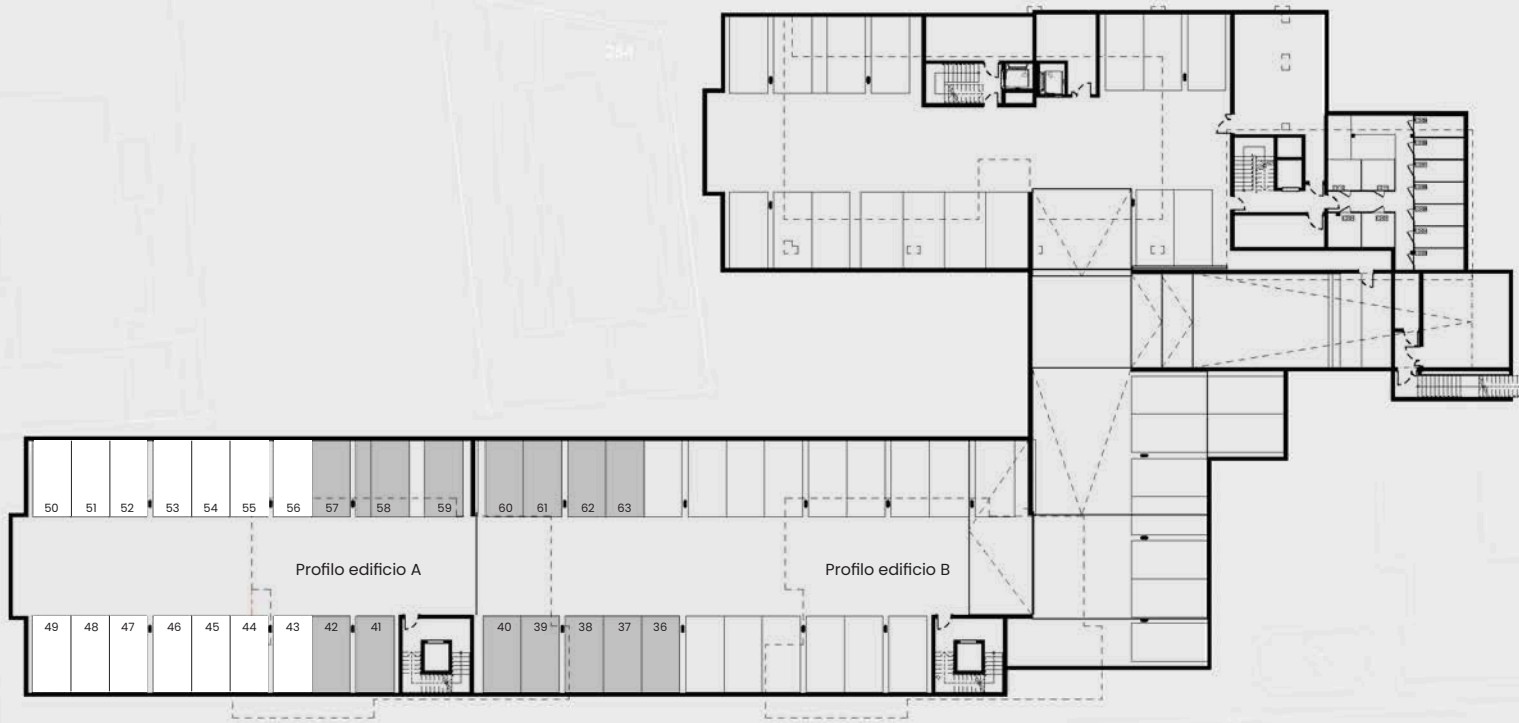


### Piano -2



-  Cantine edificio A
-  Cantine edificio B

# Edificio A | B

## Piano -1



### Piano -1

-  Parcheggi edificio A
-  Parcheggi edificio B

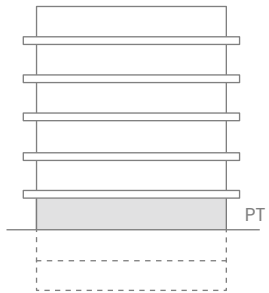




# Edificio A | B

## Piano terra

App.	Locali	SUL	Terrazza	Giardino
0.1	3.5	103.1 m <sup>2</sup>	27.4 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
0.2	2.5	69.1 m <sup>2</sup>	15.8 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

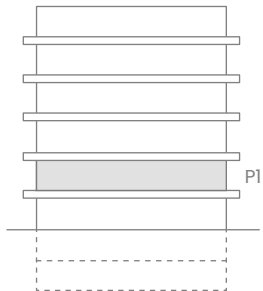
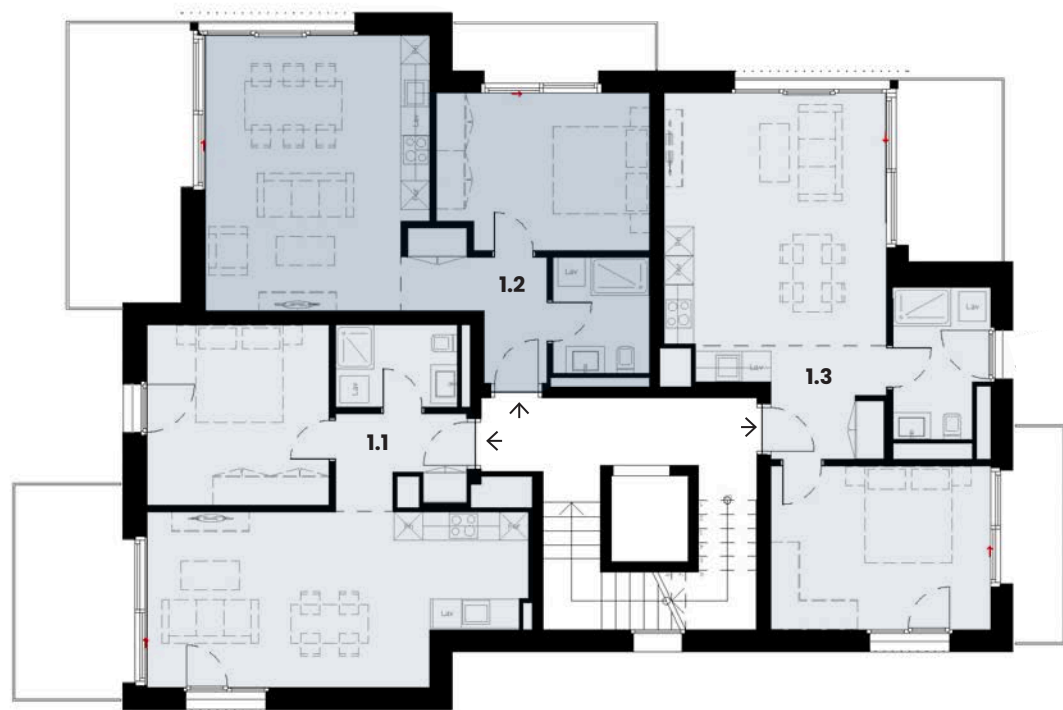


\*Il progetto può subire modifiche in fase esecutiva.

# Edificio A | B

## Piano primo

App.	Locali	SUL	Terrazza	Giardino
■ 1.1	2.5	63.2 m <sup>2</sup>	10.7 m <sup>2</sup>	-
■ 1.2	2.5	63.0 m <sup>2</sup>	18.1 m <sup>2</sup>	-
■ 1.3	2.5	68.0 m <sup>2</sup>	13.3 m <sup>2</sup>	-

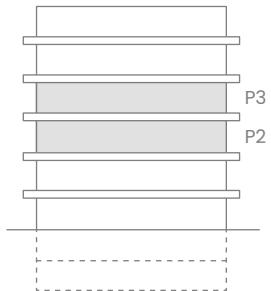
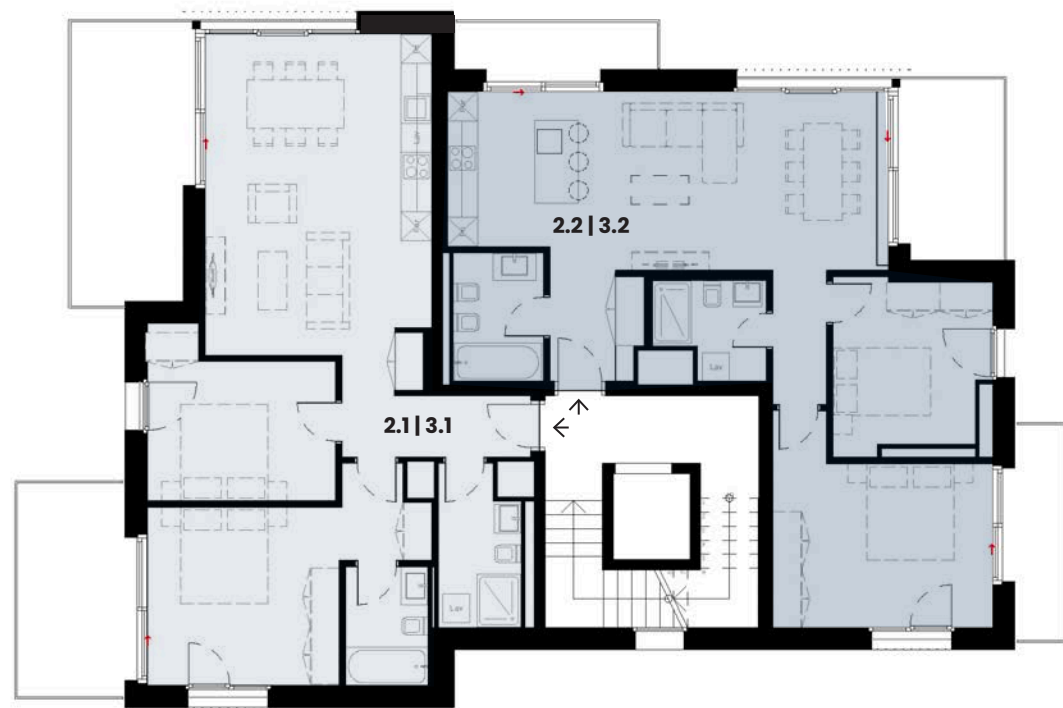


\*Il progetto può subire modifiche in fase esecutiva.

# Edificio A | B

## Piano secondo e terzo

App.	Locali	SUL	Terrazza	Giardino
2.1   3.1	3.5	98.0 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	-
2.2   3.2	3.5	98.5 m <sup>2</sup>	18.1 m <sup>2</sup>	-

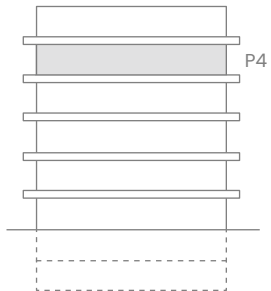
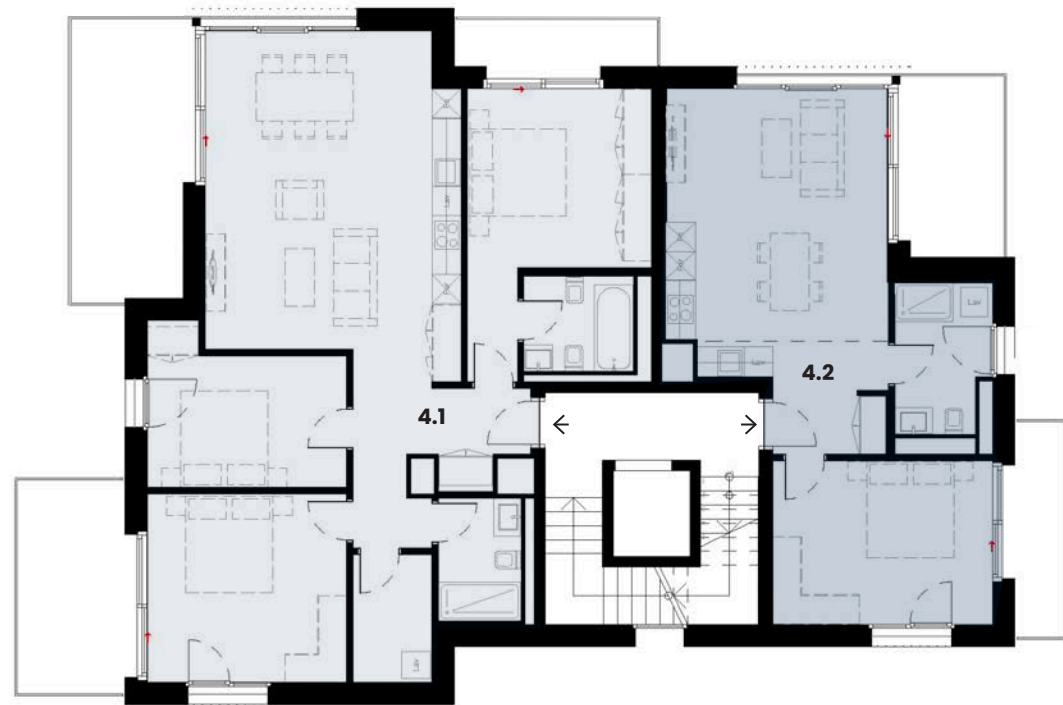


\*Il progetto può subire modifiche in fase esecutiva.

# Edificio A | B

## Piano quarto

App.	Locali	SUL	Terrazza	Giardino
4.1	4.5	128.3 m <sup>2</sup>	28.8 m <sup>2</sup>	-
4.2	2.5	68.1 m <sup>2</sup>	13.3 m <sup>2</sup>	-

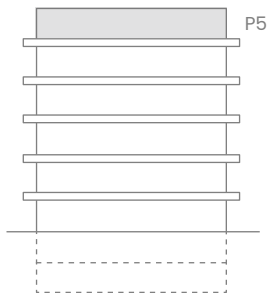
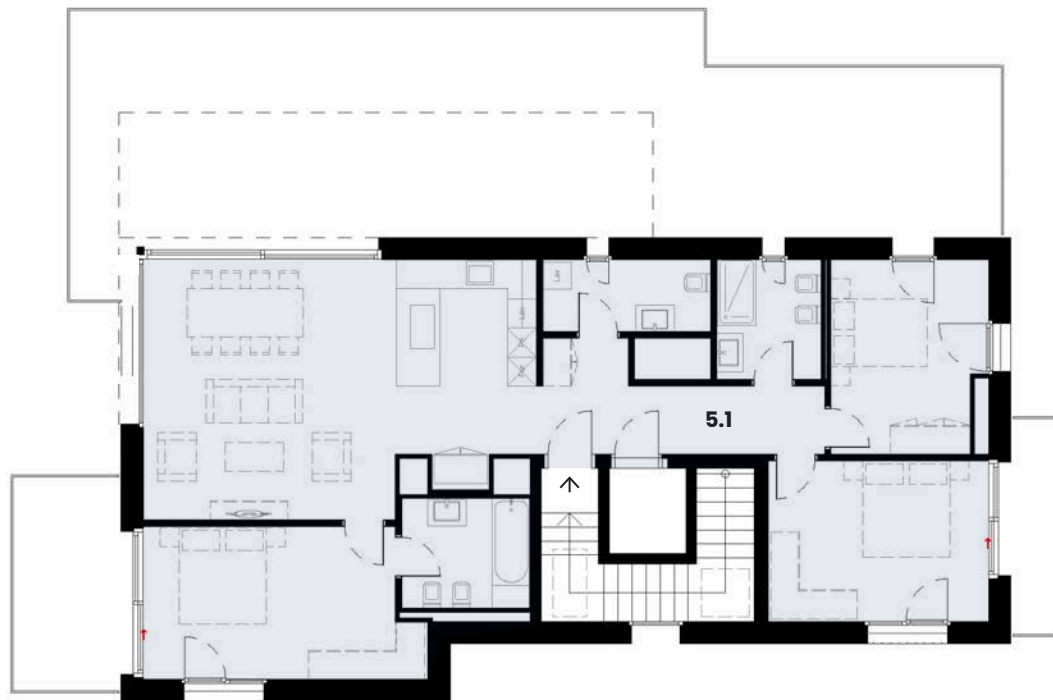


\*Il progetto può subire modifiche in fase esecutiva.

# Edificio A | B

## Piano quinto

App.	Locali	SUL	Terrazza	Giardino
■ 5.1	4.5	145.1 m <sup>2</sup>	99.5 m <sup>2</sup>	-



\*Il progetto può subire modifiche in fase esecutiva.



# Appartamento 0.1 | PT 3.5 locali

## Edificio A | B

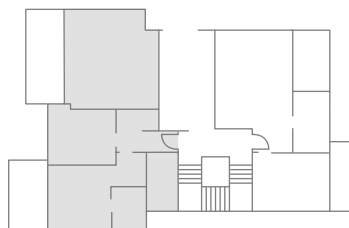
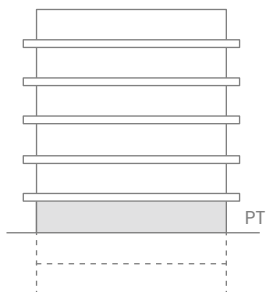
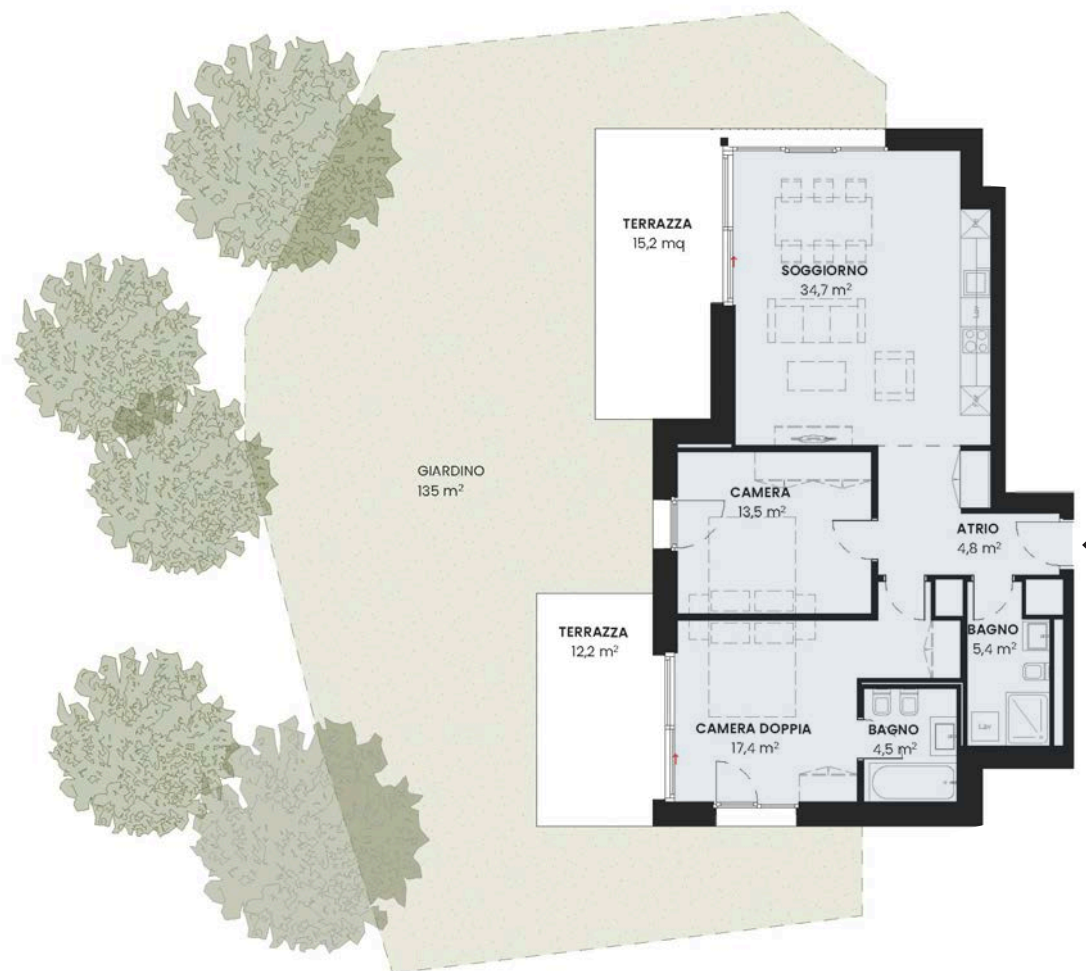
Atrio	4.8 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	34.6 m <sup>2</sup>
Camera doppia	17.4 m <sup>2</sup>
Camera	13.5 m <sup>2</sup>
Bagno	5.4 m <sup>2</sup>
Bagno	4.5 m <sup>2</sup>

**Superficie netta\*** **80.3 m<sup>2</sup>**

**SUL Appartamento** **103.1 m<sup>2</sup>**

Terrazze	27.4 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
Giardino	135 m <sup>2</sup>

**Superficie computabile\*** **125.0 m<sup>2</sup>**



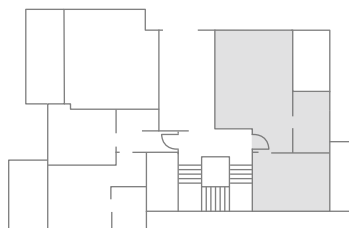
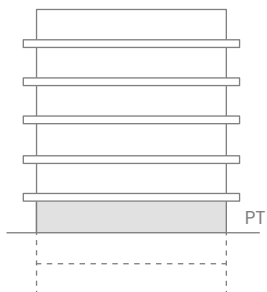
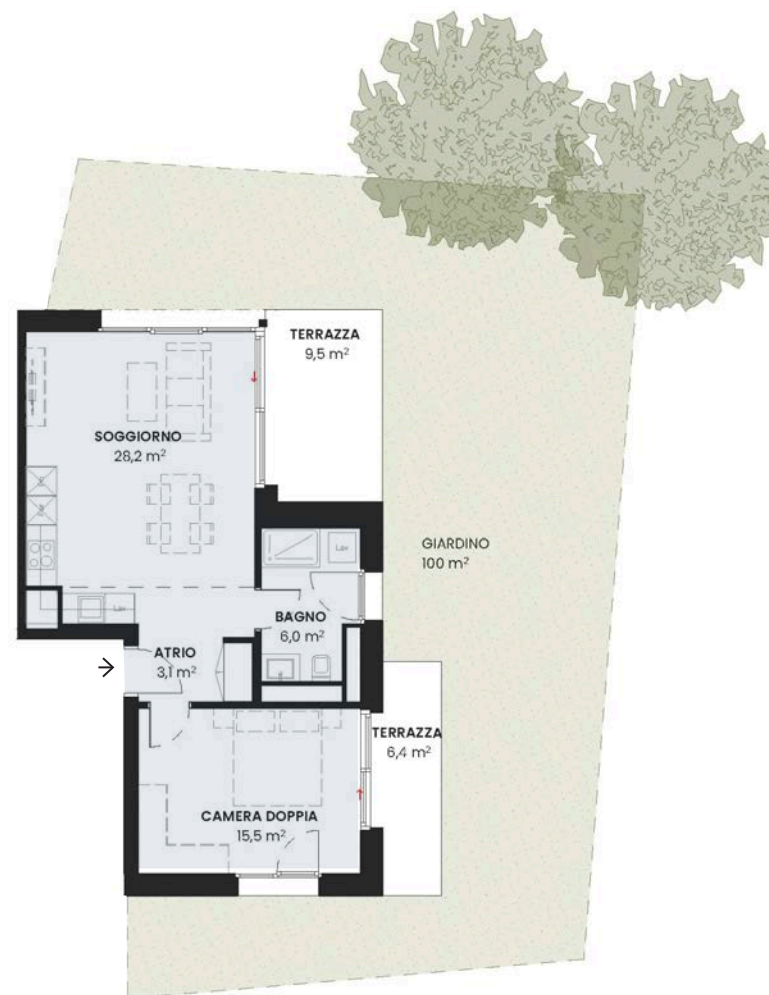
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 0.2 | PT 2.5 locali

## Edificio A | B

Atrio	3.1 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	28.2 m <sup>2</sup>
Camera doppia	15.5 m <sup>2</sup>
Bagno	6.0 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>52.7 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>69.1 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	15.8 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
Giardino	100 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>83.4 m<sup>2</sup></b>



\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

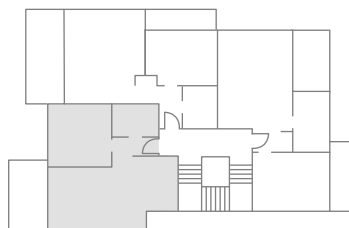
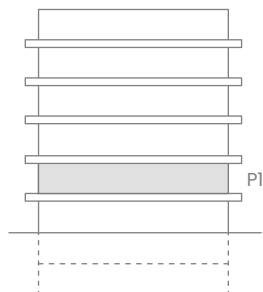


# Appartamento 1.1 | P1 2.5 locali

## Edificio A | B

Atrio	3.9 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	27.2 m <sup>2</sup>
Camera doppia	14 m <sup>2</sup>
Bagno	4.3 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>49.4 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>63.2 m<sup>2</sup></b>
Terrazza	10.7 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>70.0 m<sup>2</sup></b>



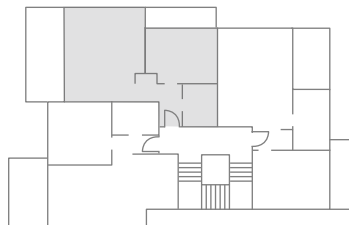
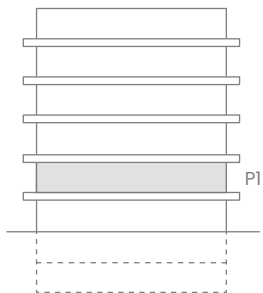
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 1.2 | P1 2.5 locali

## Edificio A | B

Atrio	3.4 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	28.1 m <sup>2</sup>
Camera doppia	14.0 m <sup>2</sup>
Bagno	4.8 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>50.3 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	18.1 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>73.5 m<sup>2</sup></b>



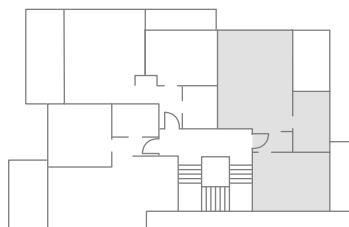
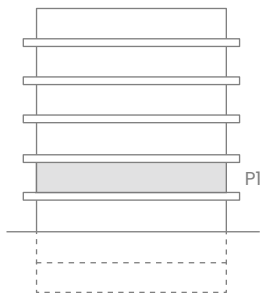
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 1.3 | P1 2.5 locali

## Edificio A | B

Atrio	3.0 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	27.8 m <sup>2</sup>
Camera doppia	15.5 m <sup>2</sup>
Bagno	5.9 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>52.2 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>68 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	13.3 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>76.1 m<sup>2</sup></b>



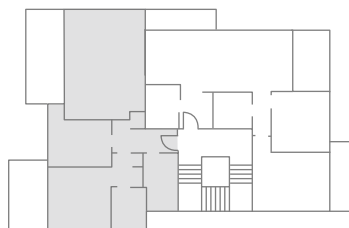
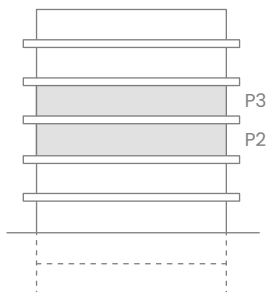
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 2.1 – 3.1 | P2 – P3 3.5 locali

## Edificio A | B

Atrio	5.0 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	32.5 m <sup>2</sup>
Camera doppia	18.4 m <sup>2</sup>
Camera	12.1 m <sup>2</sup>
Bagno	5.4 m <sup>2</sup>
Bagno	4.2 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>77.6 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>98 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	24 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>111.4 m<sup>2</sup></b>



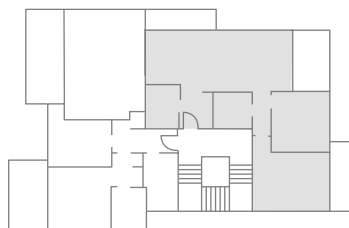
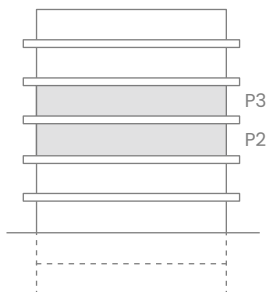
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 2.2 – 3.2 | P2 – P3 3.5 locali

## Edificio A | B

Atrio	7.4 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	32.9 m <sup>2</sup>
Camera doppia	16.7 m <sup>2</sup>
Camera doppia	11.0 m <sup>2</sup>
Bagno	4.3 m <sup>2</sup>
Bagno	5.0 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>77.3 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>98.5 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	18.1 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>109.0 m<sup>2</sup></b>



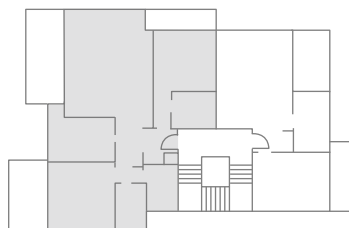
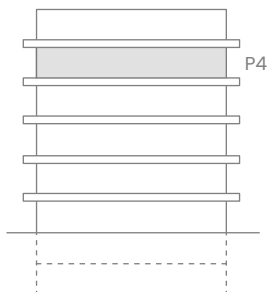
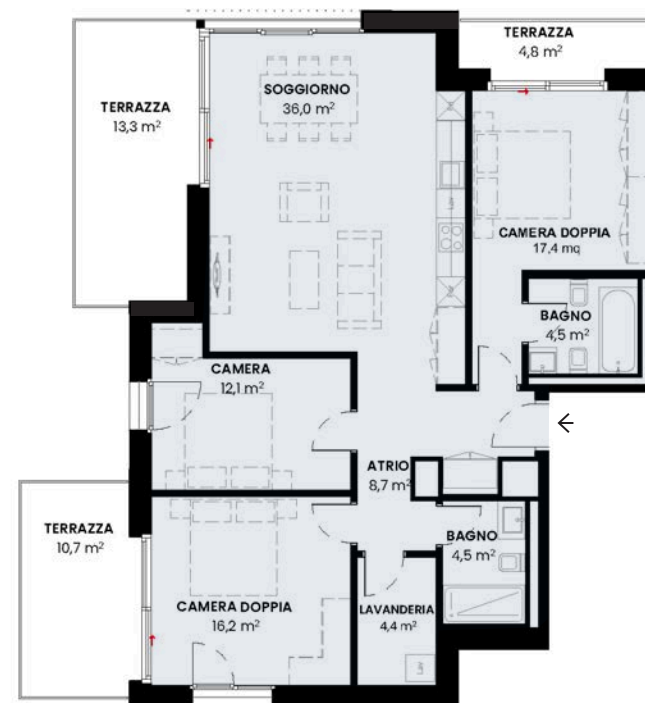
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 4.1 | P4 4.5 locali

## Edificio A | B

Atrio	8.7 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	36.0 m <sup>2</sup>
Camera doppia	16.2 m <sup>2</sup>
Camera doppia	17.4 m <sup>2</sup>
Camera	12.4 m <sup>2</sup>
Bagno	4.5 m <sup>2</sup>
Bagno	4.4 m <sup>2</sup>
Lavanderia	4.4 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>103.6 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>128.3 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	28.8 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>144.1 m<sup>2</sup></b>



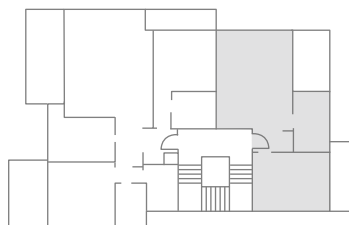
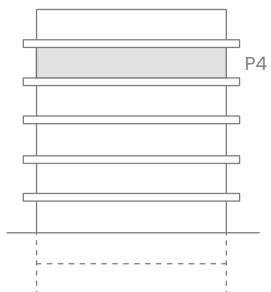
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 4.2 | P4 2.5 locali

## Edificio A | B

Atrio	3.0 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	27.8 m <sup>2</sup>
Camera doppia	15.5 m <sup>2</sup>
Bagno	5.9 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>52.2 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>68.1 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	13.3 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>76.2 m<sup>2</sup></b>



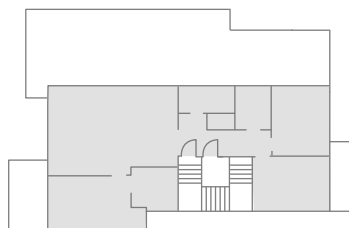
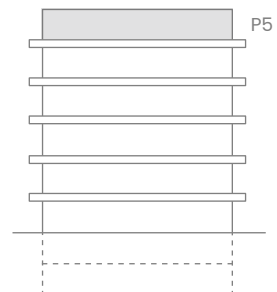
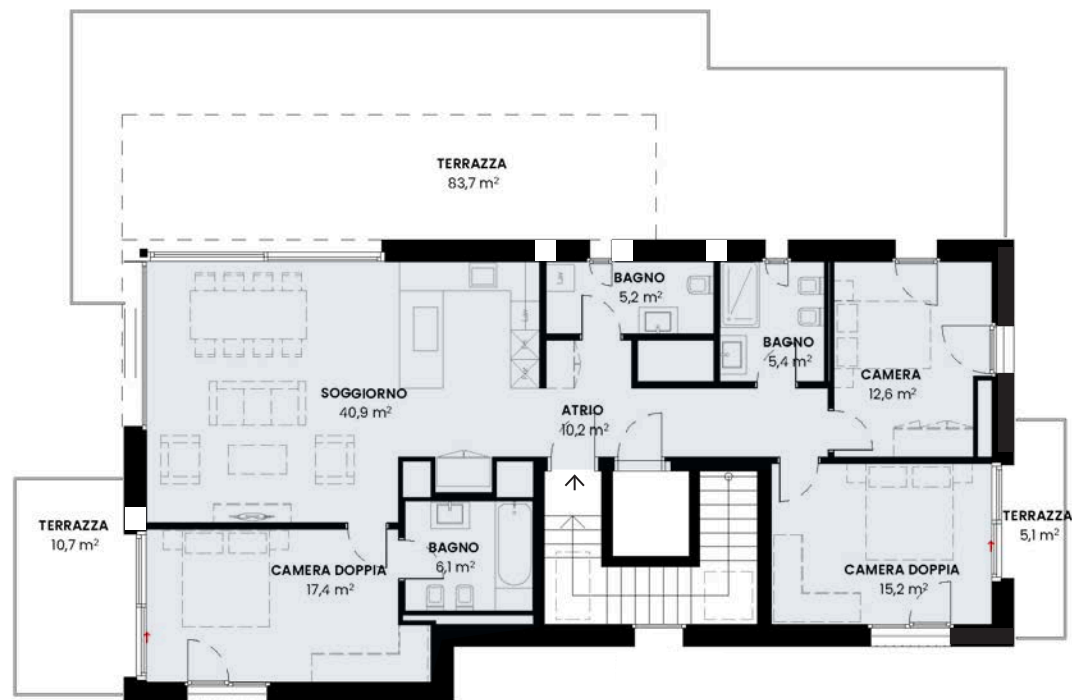
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 5.1 | P5 4.5 locali

## Edificio A

Atrio	10.2 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	40.9 m <sup>2</sup>
Camera doppia	17.4 m <sup>2</sup>
Camera doppia	15.2 m <sup>2</sup>
Camera	12.6 m <sup>2</sup>
Bagno	6.1 m <sup>2</sup>
Bagno	5.4 m <sup>2</sup>
Bagno	5.2 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>112.9 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>145.1 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	99.5 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>196.3 m<sup>2</sup></b>



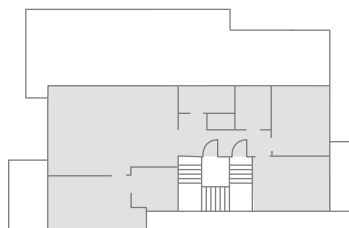
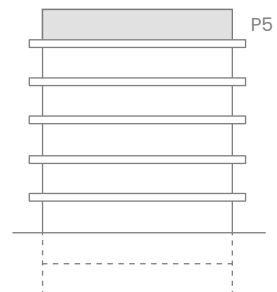
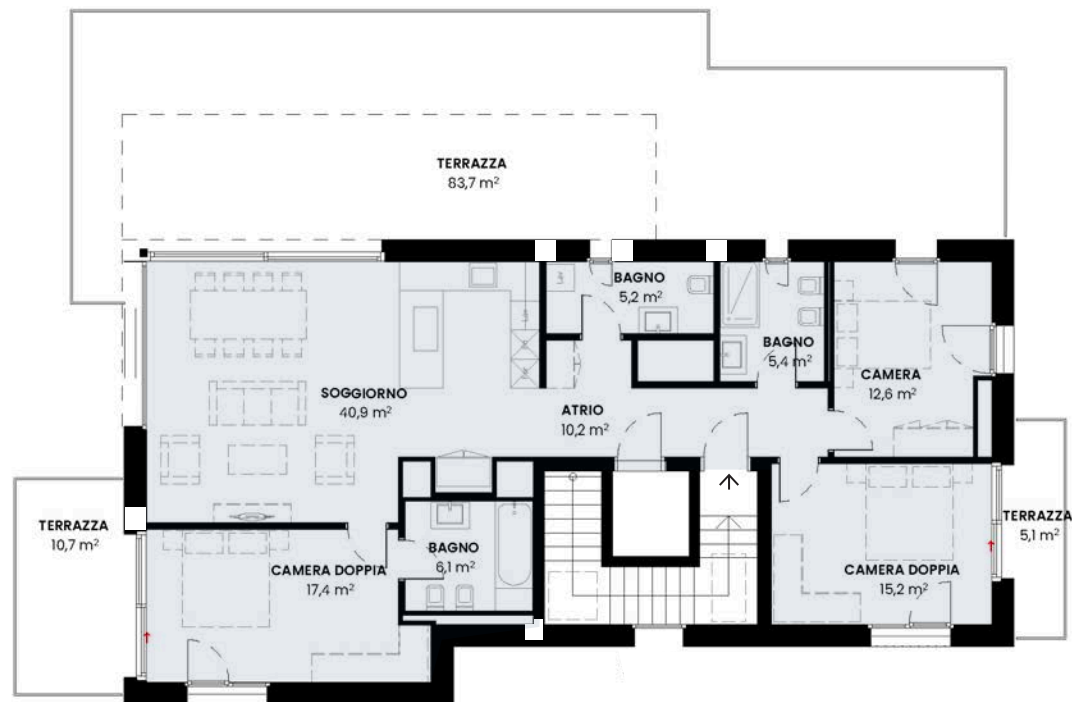
\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini

# Appartamento 5.1 | P5 4.5 locali

## Edificio B

Atrio	10.2 m <sup>2</sup>
Soggiorno e cucina	40.9 m <sup>2</sup>
Camera doppia	17.4 m <sup>2</sup>
Camera doppia	15.2 m <sup>2</sup>
Camera	12.6 m <sup>2</sup>
Bagno	6.1 m <sup>2</sup>
Bagno	5.4 m <sup>2</sup>
Bagno	5.2 m <sup>2</sup>
<b>Superficie netta*</b>	<b>112.9 m<sup>2</sup></b>

<b>SUL Appartamento</b>	<b>145.1 m<sup>2</sup></b>
Terrazze	99.5 m <sup>2</sup>
Cantina	5.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie computabile*</b>	<b>196.3 m<sup>2</sup></b>



\*La Superficie netta totale dell'appartamento è superiore alla somma dei locali a causa degli arrotondamenti  
\*La Superficie computabile corrisponde alla somma della SUL dell'appartamento, 50% terrazzi, 25% cantine, 5% giardini





PARCO CERESIO

Un'iniziativa di

ARTISA  
Developer

**Contattaci**

+41 (0) 91 873 45 35

[info@artisadeveloper.com](mailto:info@artisadeveloper.com)

