



Residenza Pron

Bellinzona (Giubiasco)



Indice

- Ubicazione
- Progetto
- Descrizione
- Appartamenti
- Architetto, vendita e impresa

Ubicazione

Giubiasco si trova in una posizione strategica nel cuore del Ticino, rappresentando un punto di incontro ideale tra le diverse regioni del Cantone.

Grazie alla sua centralità, offre un accesso rapido e comodo sia alle principali città ticinesi che alle vie di collegamento con il resto della Svizzera.

La presenza di AlpTransit rende Giubiasco facilmente raggiungibile da città come Zurigo e Lucerna, rafforzando ulteriormente il suo ruolo come hub di comunicazione e scambio.

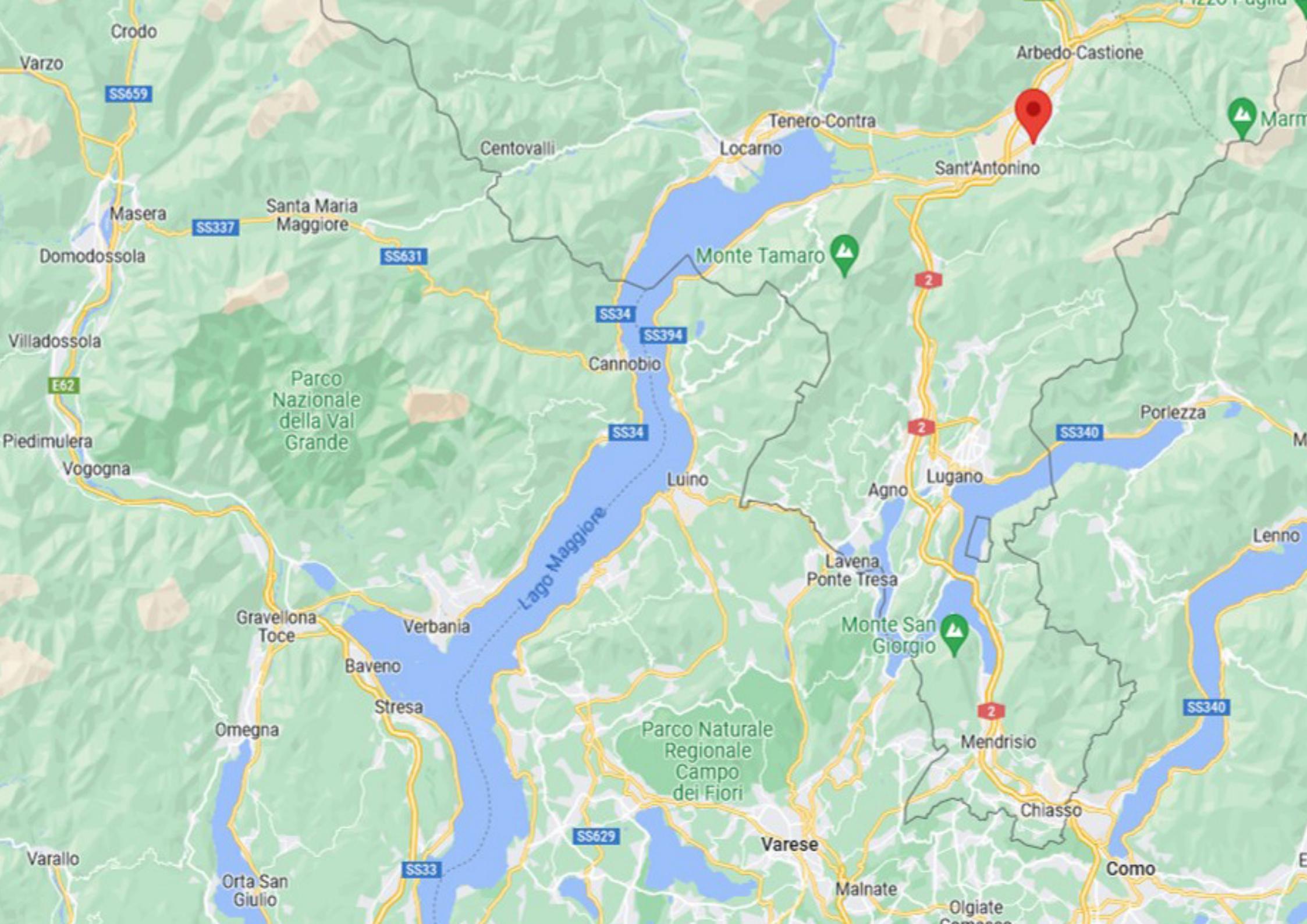
Con la galleria ferroviaria di base del Ceneri, Giubiasco è collegata in maniera ancora più efficiente: Lugano si trova a soli 10 minuti di treno, rendendo semplici e veloci gli spostamenti verso il centro economico e culturale del Ticino.

Allo stesso modo, Locarno è raggiungibile in appena 20 minuti, apreendo la porta al Lago Maggiore, alle sue bellezze naturali e alle numerose attività culturali e turistiche.

Anche per chi viaggia in auto, la posizione di Giubiasco si dimostra vincente. Con il passo del San Bernardino a soli 30 minuti di distanza, è possibile accedere rapidamente alla Svizzera nord-orientale e alle regioni alpine.

Questa combinazione unica di centralità, collegamenti ferroviari moderni e vicinanza alle principali vie stradali rende Giubiasco una base privilegiata non solo per vivere e lavorare, ma anche come scelta ideale per una residenza secondaria per chi trascorre le vacanze in Ticino, godendo di natura, cultura e servizi di qualità a portata di mano.

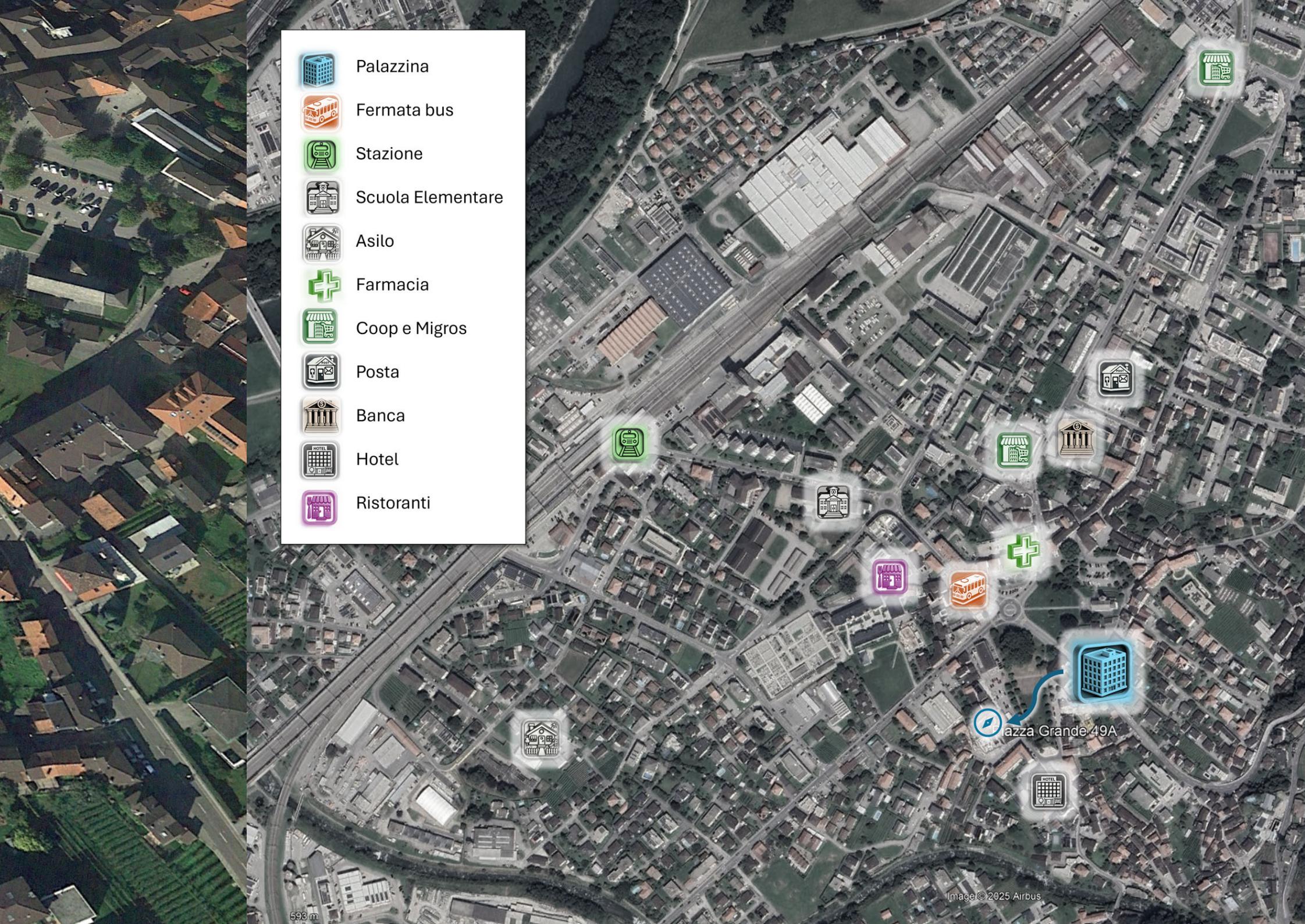




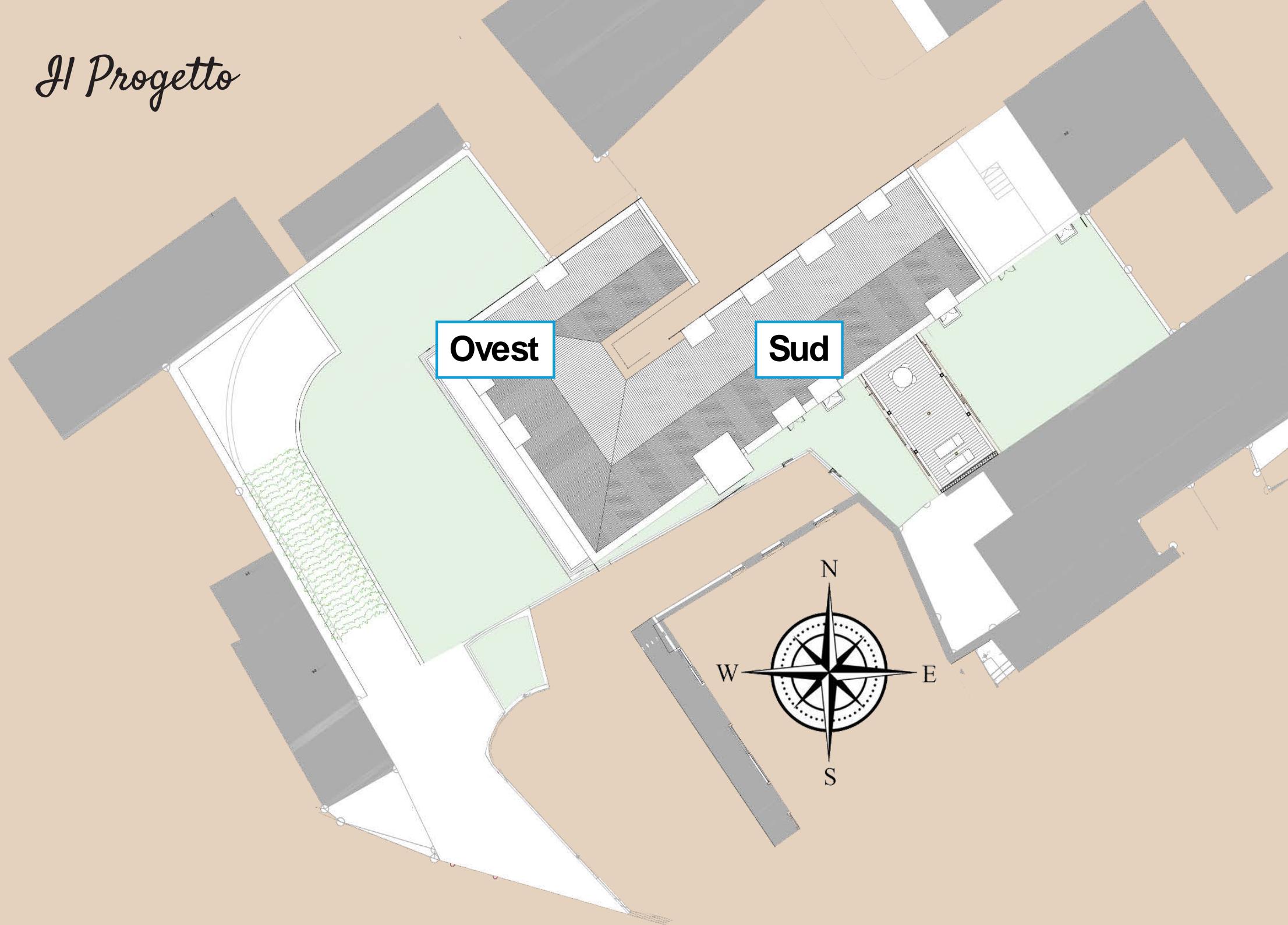


Piazza Grande 49a a Giubiasco gode di una posizione ottimale, nel centro del paese e a pochi passi da tutti i principali servizi.

Negozi, supermercati, ristoranti, scuole e fermate dei mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili a piedi, mentre la stazione ferroviaria dista solo pochi minuti. La vicinanza agli svincoli stradali e ai collegamenti ferroviari rapidi permette di spostarsi con facilità in tutto il Ticino e oltre.



Il Progetto



Il Progetto elaborato dall'architetto Cristiana Guerra di Bellinzona prevede la realizzazione, su un lotto di 707m², di due palazzine suddivise in 9 luminosi e moderni appartamenti di dimensioni medio-grandi ed un posteggio sotterraneo con cantine così da poter offrire spazi Verdi ai futuri proprietari.

Il terreno è rivolto verso sud-ovest e solivo in tutto il periodo dell'anno.

La nuova edificazione "Residenza Pron" sorgerà nel nucleo di Giubiasco

Il progetto prevede la demolizione della casa sita sul sedime, di nessun valore storico o architettonico, e si propone un'edificazione che si allinea alla casa adiacente (mapp. no. 787 RFD) andando a riprendere la tipologia storica del vicolo che viene chiuso da un corpo perpendicolare affacciato sul giardino di sudovest.

La nuova edificazione è composta da due volumi posti a J e serviti da uno snodo con scale e ascensore.

Entrambi contengono appartamenti di diverso taglio ai piani superiore e spazi flessibili al piano terra.

Quelli affacciati a sud-ovest si aprono sul giardino con un'ampia loggia posta al centro di esso e circondata dal verde. Lo stesso vale per il corpo lungo il vicolo, che con un loggiato definisce gli spazi a corte del nucleo.

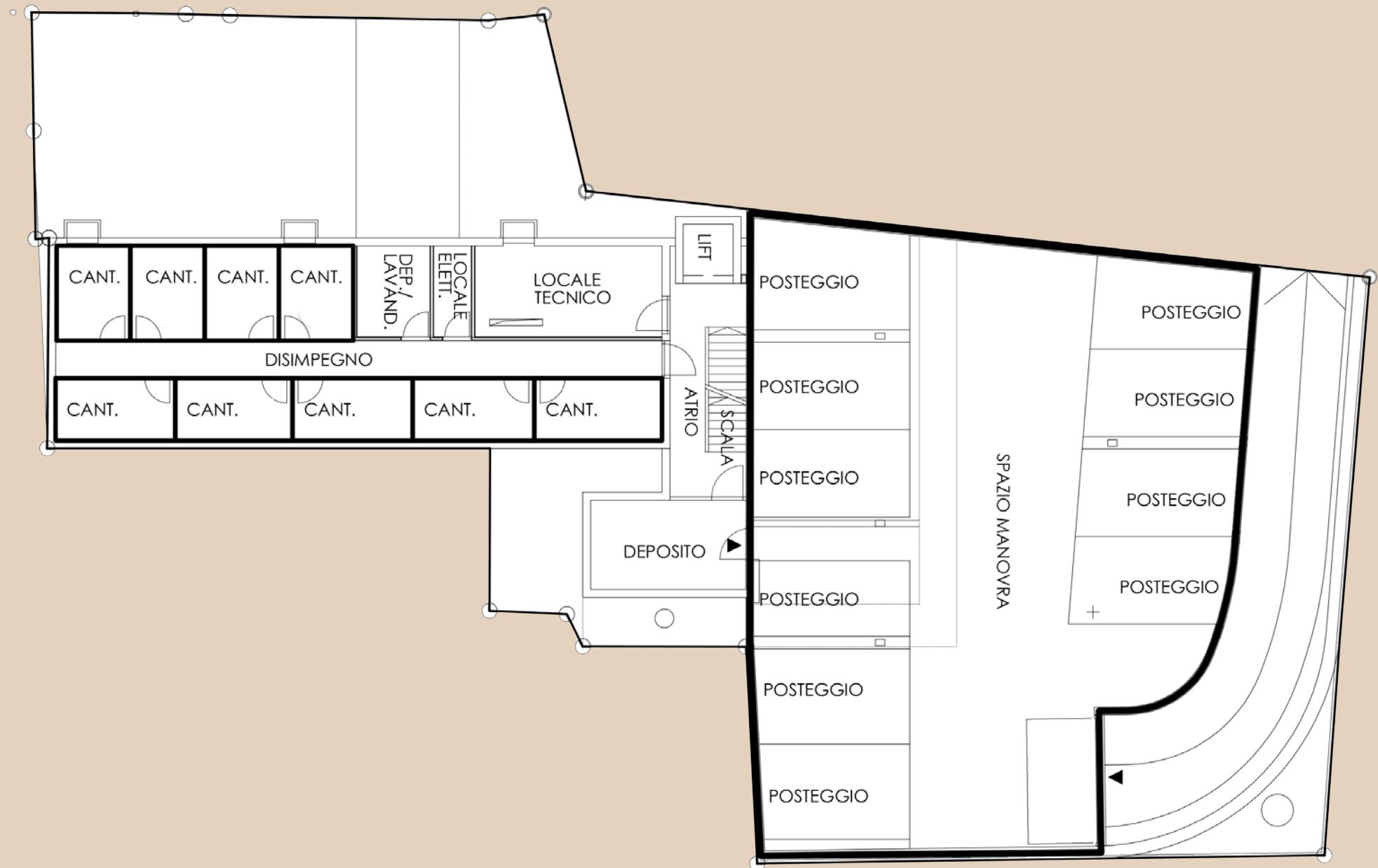
La tipologia scelta per gli appartamenti, permette di stabilire una relazione con il vicolo, aprendo la facciata in corrispondenza delle terrazze, creando così uno spazio passante che porta luce nel vicolo.

Un'autorimessa interrata, raggiungibile tramite rampa permette di raggiungere i 10 parcheggi necessari alle nuove abitazioni liberando la superficie al piano terra.

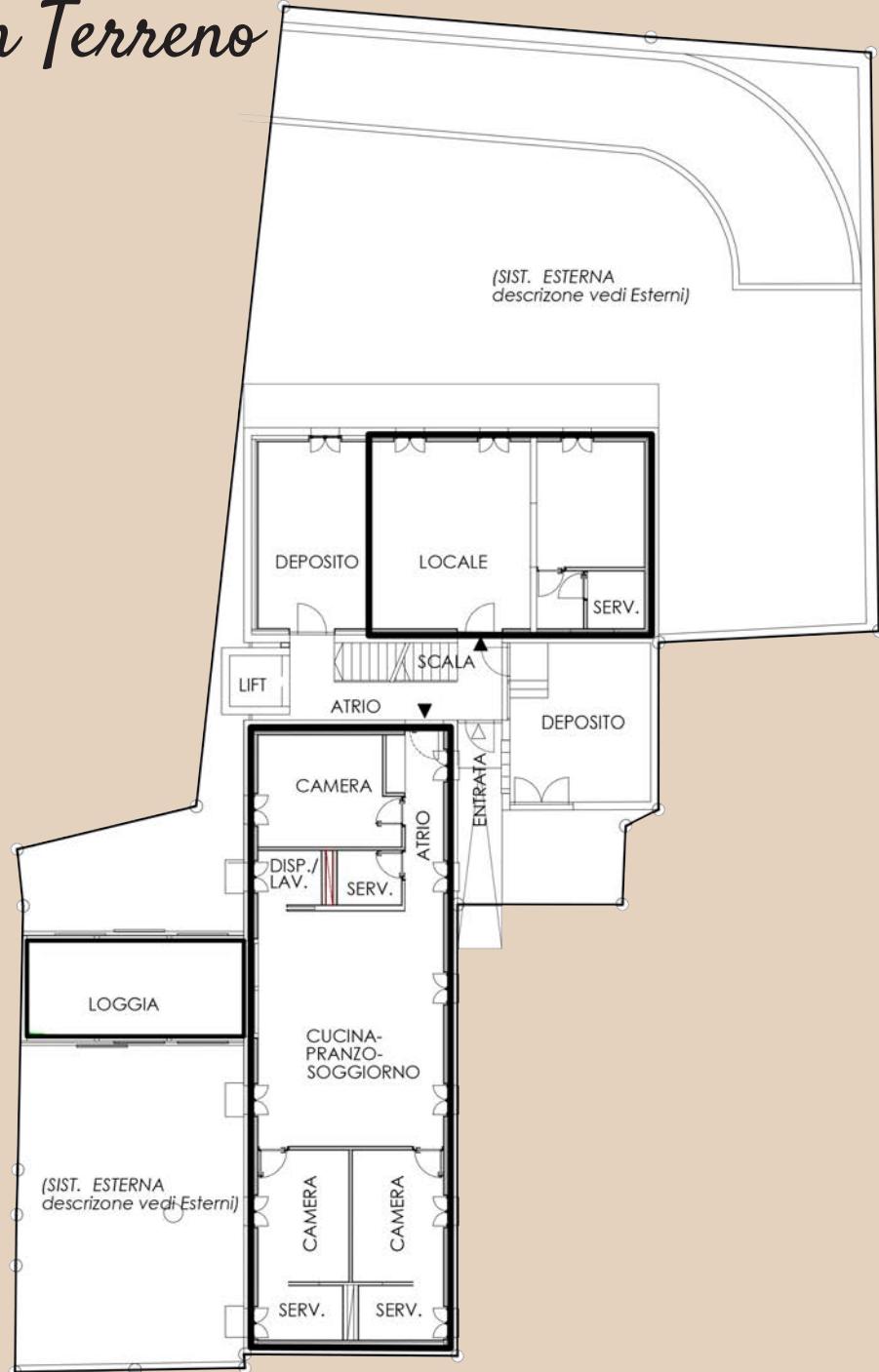


Piano interrato.

Posteggi, cantine e locale tecnico



Pian Terreno



1° e 2° Piano



3° Piano



Attici 4° Piano





Descrizione

Inquadramento generale

La nuova edificazione "Residenza Pron" è un progetto residenziale composto da due fabbricati.

Descrizione generale

I volumi dei due fabbricati si articolano su più livelli e seguono la morfologia del terreno. Al piano interrato sono ubicati l'autorimessa ed i locali di servizio comune (cantine, stenditori, locali tecnici, ecc.).

Tipologia appartamenti

La "Residenza Pron" garantisce uno standing di pregio e di qualità delle superfici.

L'entrata dei due blocchi è comune.

Il blocco Sud ospita 5 appartamenti, mentre il blocco Ovest ne ospita 4. Questo conferisce una notevole qualità di vita ai residenti. Tutti appartamenti sono dotati di generose terrazze, posizionate in modo da garantire intimità e discrezione. Gli attici sono caratteristici grazie alla forma del tetto e da spazi generosi e luminosi allo stesso tempo.

In tutti gli appartamenti, 2 ½ - 3 ½ - 4 ½, i locali sono stati progettati con superfici superiori alla media.

Caratteristiche tecniche

Le singole proprietà (PPP) vengono consegnate secondo la formula chiavi in mano.

Tutte le opere sono eseguite nel rispetto delle norme SIA, prescrizioni Comunali e Cantonali.

- Prevenzione dei rumori SIA 181/2006, con esigenze accresciute.
- SIA 380/1 energia termica degli edifici e regolamento sull'utilizzazione dell'energia "RUEn" 2008.
- Nel prezzo è compreso onere di compravendita, onorario notaio, tasse ufficio registri, tasse di bollo mentre sono esclusi oneri per cartelle ipotecarie.

Strutture principali

Tutta l'opera è eseguita in calcestruzzo armato con facciate a vista.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento

Produzione di calore e freddo (Free cooling) tramite termopompa geotermica acqua-acqua ed accumulatori ACS con batteria elettrica di supporto in caso di

emergenza.

Distribuzione di calore, con serpentine a pavimento, regolazione della temperatura con termostato in ogni locale (soggiorno, pranzo, cucina, camere).

Impianto sanitario

L'impianto sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda con condotte in materiale anticorrosivo (p. es. distribuzione con sistema di Pressfitting in acciaio cromato / distribuzione negli appartamenti sistema Pex).

Le condotte sono isolate secondo le disposizioni vigenti sia del produttore sia delle leggi energetiche.

Impianto elettrico

Tutti gli appartamenti sono raccordati ai vari impianti attraverso vani tecnici acusticamente isolati dal piano interrato attraverso i piani superiori.

Ogni unità è dotata di un armadio contenente il proprio quadro elettrico.

Impianto luce a più prese sufficiente per tutti i locali.

Impianto telefonico, TV e Internet con distribuzione in tutte le camere a partire dal quadro multimediale centrale tramite una rete interna.

Inoltre è previsto l'allacciamento dell'impianto satellitare con una presa nel soggiorno. Sul tetto della residenza è installato l'impianto fotovoltaico.

Serramenti

I serramenti sono in legno-alluminio di colore essenza legno con rivestimento sulla parte esterna in alluminio. Il colore è da definire secondo il concetto cromatico dell'architetto.

Le porte-finestre sono securizzate secondo prescrizioni UPI-SUVA.

Le ante sono a battente o scorrevoli in tutte le camere, cucine, bagni, ecc., mentre in soggiorno la finestra scorrevole ha un apertura "alza e scorri". Tende a caduta verticale zip esterne. Persiane scorrevoli per terrazze e verande

Cucine

La fornitura e la posa della cucina è compresa. È data la possibilità al compratore di una scelta personalizzata presso il fornitore scelto dall'impresa generale (il valore totale della fornitura varia a seconda della tipologia dell'appartamento).

Opere da falegname

Le porte interne degli appartamenti hanno telaio in legno con garnizioni perimetrali in gomma; il colore a scelta dell'acquirente secondo campionatura. Le porte di ingresso degli appartamenti sono tipo Blindato; il telaio in metallo con

guarnizioni perimetrali in gomma. Gli armadi nella zona di entrata (opzionali) sono in laminato bianco (disposizione e lunghezza secondo la disposizione dell'appartamento).

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti sono in piastrelle di grès porcellanato per soggiorno, pranzo, atrio, terrazze, lavanderie, scale. I rivestimenti dei bagni sono in grès porcellanato. Pavimento in legno, parquetto, a listelli, posa parallela, rovere, faggio, secondo campionatura per le camere. Colore e tipologia a scelta dell'acquirente.

Posteggio coperto sotterraneo

Accessibile tramite rampa regolata da impianto semaforico con portone d'entrata autorimessa in metallo apribile con chiave o telecomando. Tutti i posteggi sono predisposti per la ricarica per auto ibride o elettriche.

Sistemazione esterna

Formazione del tappeto verde per il giardino con piantine e arbusti.

Vari-onorari

Gli onorari per la progettazione, la direzione lavori e gli onorari degli specialisti sono compresi nel prezzo.

Eventuali richieste degli acquirenti per modifiche al progetto (bagni, cucine, impianto elettrico,...) sono da rivolgere alle persone di riferimento.

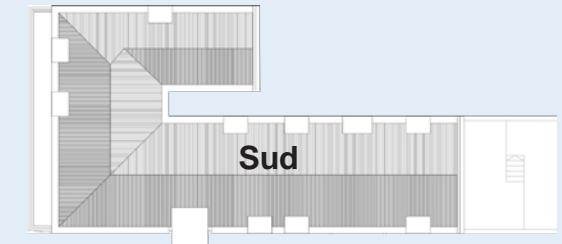
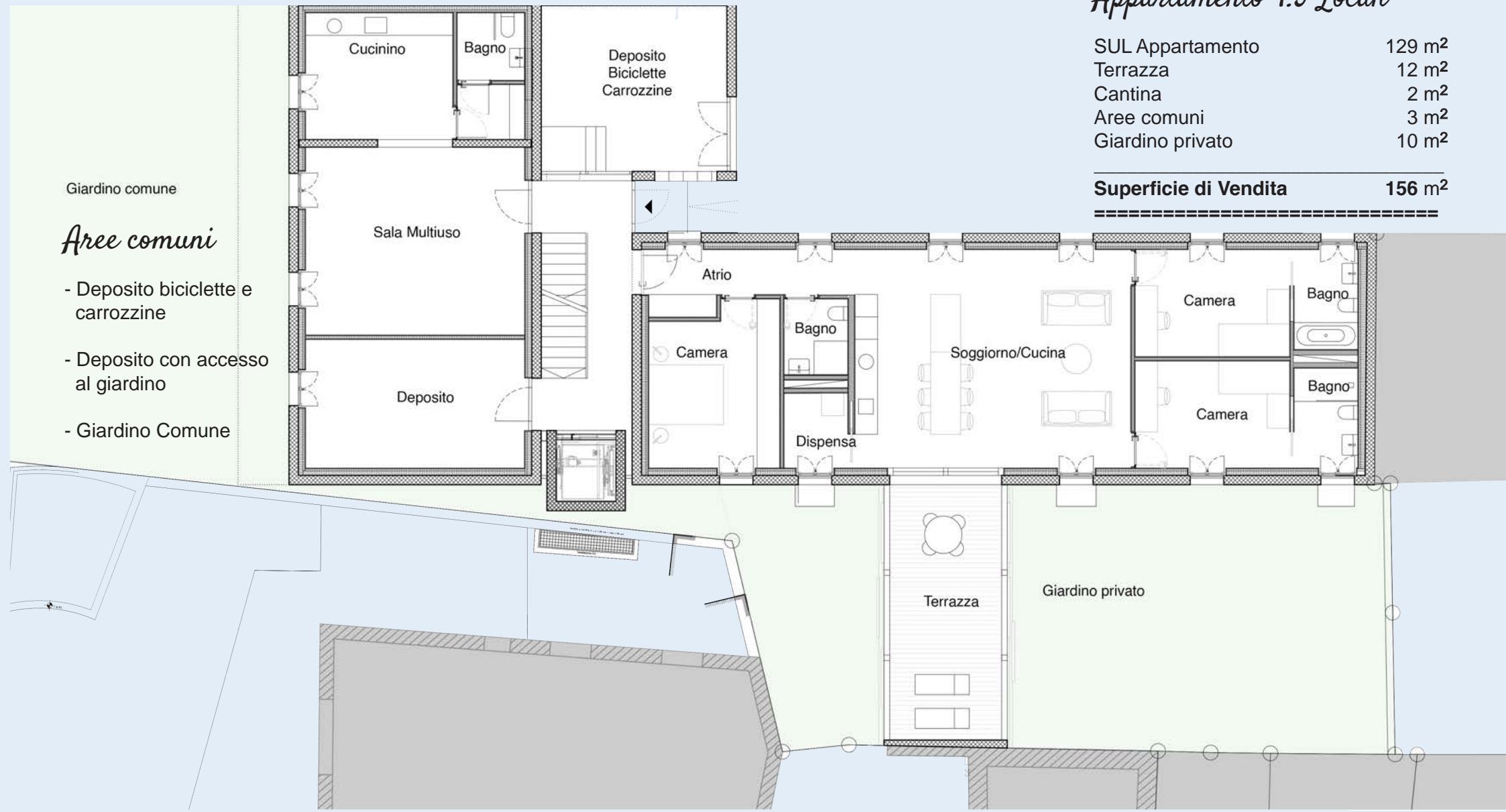
I costi derivanti saranno preventivati, sottoposti all'acquirente per approvazione e fatturati in supplemento.





Appartamenti

Pianterreno



Appartamento 4.5 Locali

SUL Appartamento	129 m ²
Terrazza	12 m ²
Cantina	2 m ²
Aree comuni	3 m ²
Giardino privato	10 m ²

Superficie di Vendita 156 m²



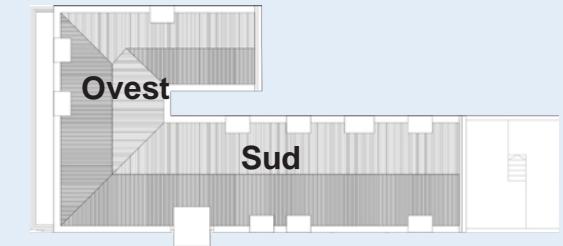
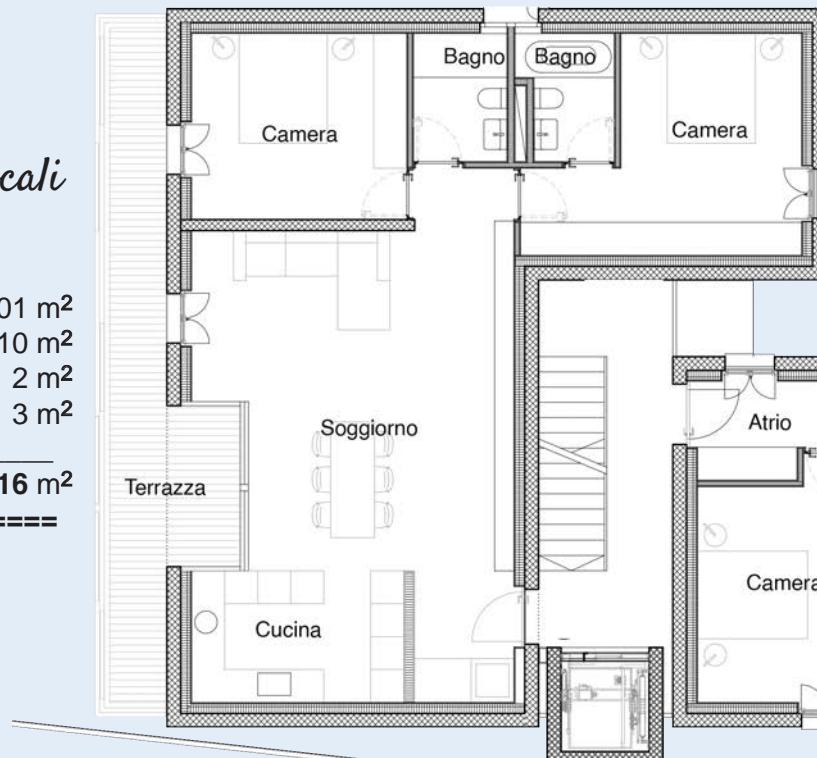
Appartamenti

1° e 2° Piano

Appartamenti 3.5 Locali

SUL Appartamento	101 m ²
Terrazza	10 m ²
Lavanderia	2 m ²
Aree comuni	3 m ²

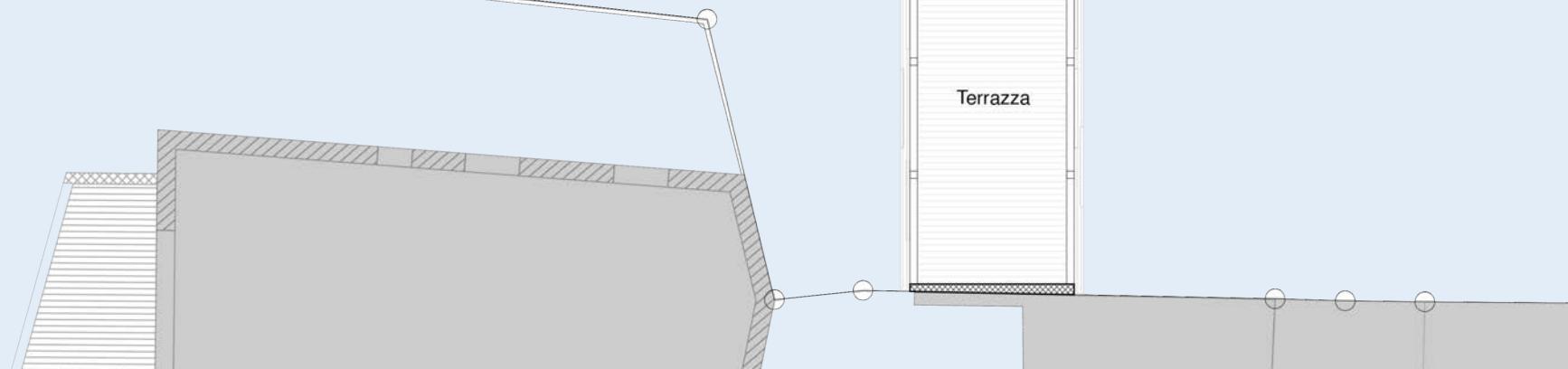
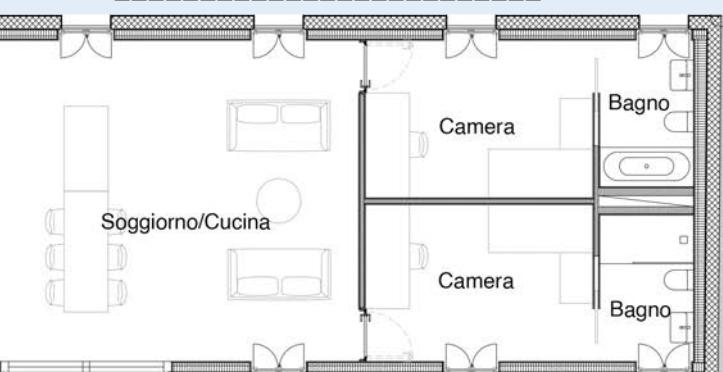
Superficie di Vendita 116 m²



Appartamenti 4.5 Locali

SUL Appartamento	129 m ²
Terrazza	12 m ²
Cantina	2 m ²
Aree comuni	3 m ²

Superficie di Vendita 146 m²





Appartamenti

3° Piano

Appartamento 3.5 Locali

SUL Appartamento	101 m ²
Terrazza	10 m ²
Lavanderia	2 m ²
Aree comuni	3 m ²

Superficie di Vendita 116 m²



Appartamento 2.5 Locali

SUL Appartamento	75 m ²
Terrazza	12 m ²
Cantina	2 m ²
Aree comuni	3 m ²

Superficie di Vendita 92 m²

=====



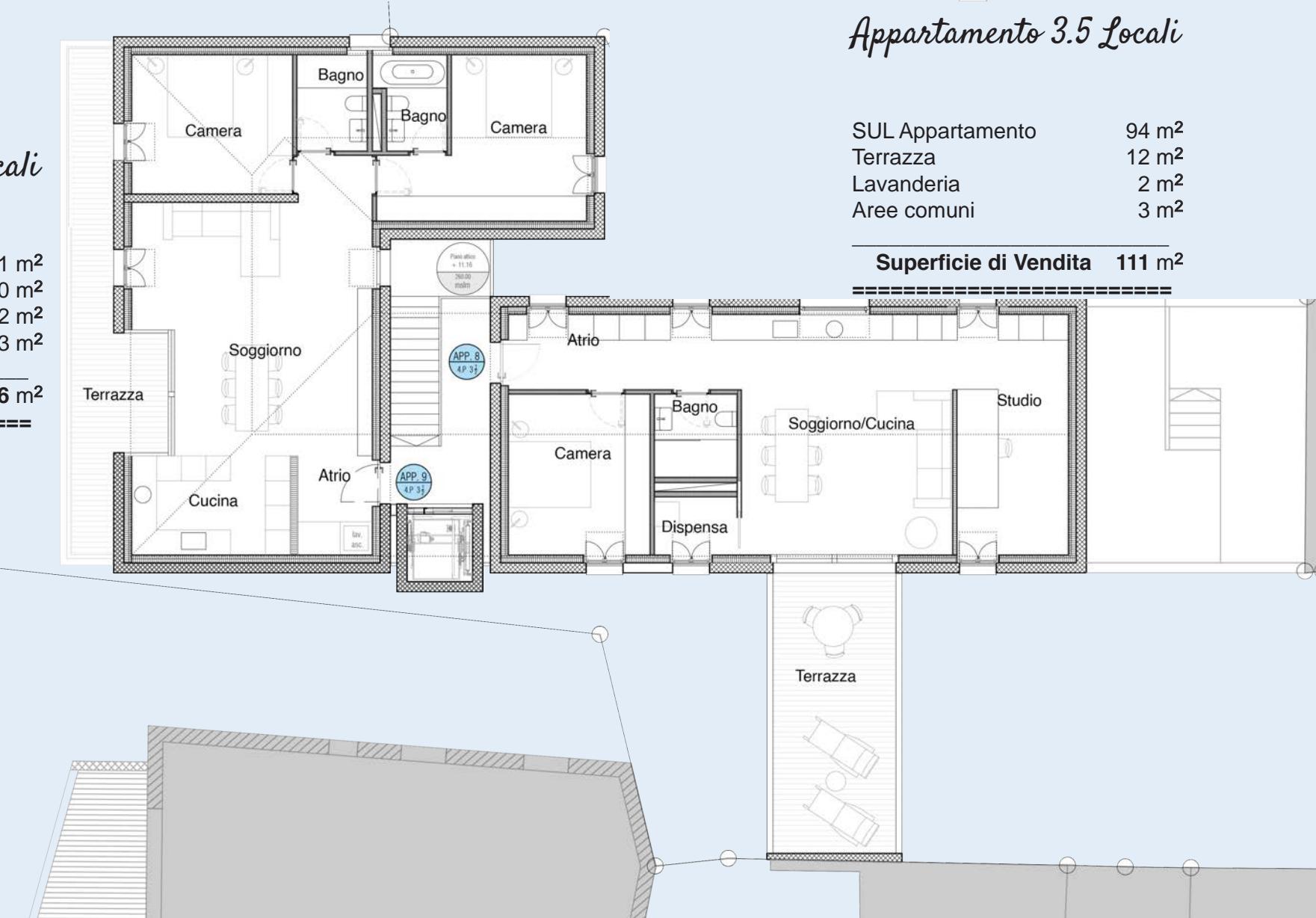
Appartamenti

4° Piano (attici)

Appartamento 3.5 Locali

SUL Appartamento	101 m ²
Terrazza	10 m ²
Lavanderia	2 m ²
Aree comuni	3 m ²

Superficie di Vendita 116 m²



Architetto, Vendita e Impresa

I promotori privati si sono rivolti all'architetto Cristiana Guerra, avendone apprezzato i vari progetti eseguiti sul territorio e il suo stile.

Studio di Architettura

Cristiana Guerra Studio di Architettura

Piazza Indipendenza 7
CH – 6500 Bellinzona



Cristiana Guerra

Diplomata al Politecnico federale di Zurigo, dal 1987 è titolare di uno studio di architettura a Bellinzona.

La sua sensibilità per il territorio l'ha portata, dal 2000 al 2006, a vivere una prima esperienza quale membro della Commissione Cantonale delle Bellezze Naturali e del Paesaggio; dal 2008 al 2017 è stata membro della Commissione Cantonale dei Beni Culturali.

Dal 1998 è inoltre membro del Consiglio di Fondazione degli Archivi Architetti Ticinesi (FAAT), e nel 2004 ha firmato lo studio «Proprietà e qualità dello spazio urbano in Ticino», pubblicato dal Dipartimento del Territorio.

Dal 2020 è membro del Consiglio di Redazione della rivista archi (Rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica)



Impresa Generale

Multicontract SA

Via San Salvatore 13
6900 Paradiso



Vendita

Multimmobiliare SA

Per qualsiasi domanda o informazioni potete rivolgervi a:



+41 79 423 70 60



commerciale@multimmobiliare.ch





www.residenza-pron.ch