Residenza Viola

BLOCCO A

AFFITTASI APPARTAMENTI

2.5, 3.5, 4.5 LOCALI

RESIDENZA VIOLA

Viale C. Olgiati 16
6512 Giubiasco

www.residenzaviola.ch
info@residenzaviola.ch
T 091 825 43 51

Indice

07 LA POSIZIONE

11 IL PROGETTO

17 GLI APPARTAMENTI - BLOCCO A

35 LE CARATTERISTICHE TECNICHE

37 LE FINITURE

39 I RENDER

48 IL PROMOTORE E I PROGETTISTI

50 LE NOTE

La posizione

BELLINZONA

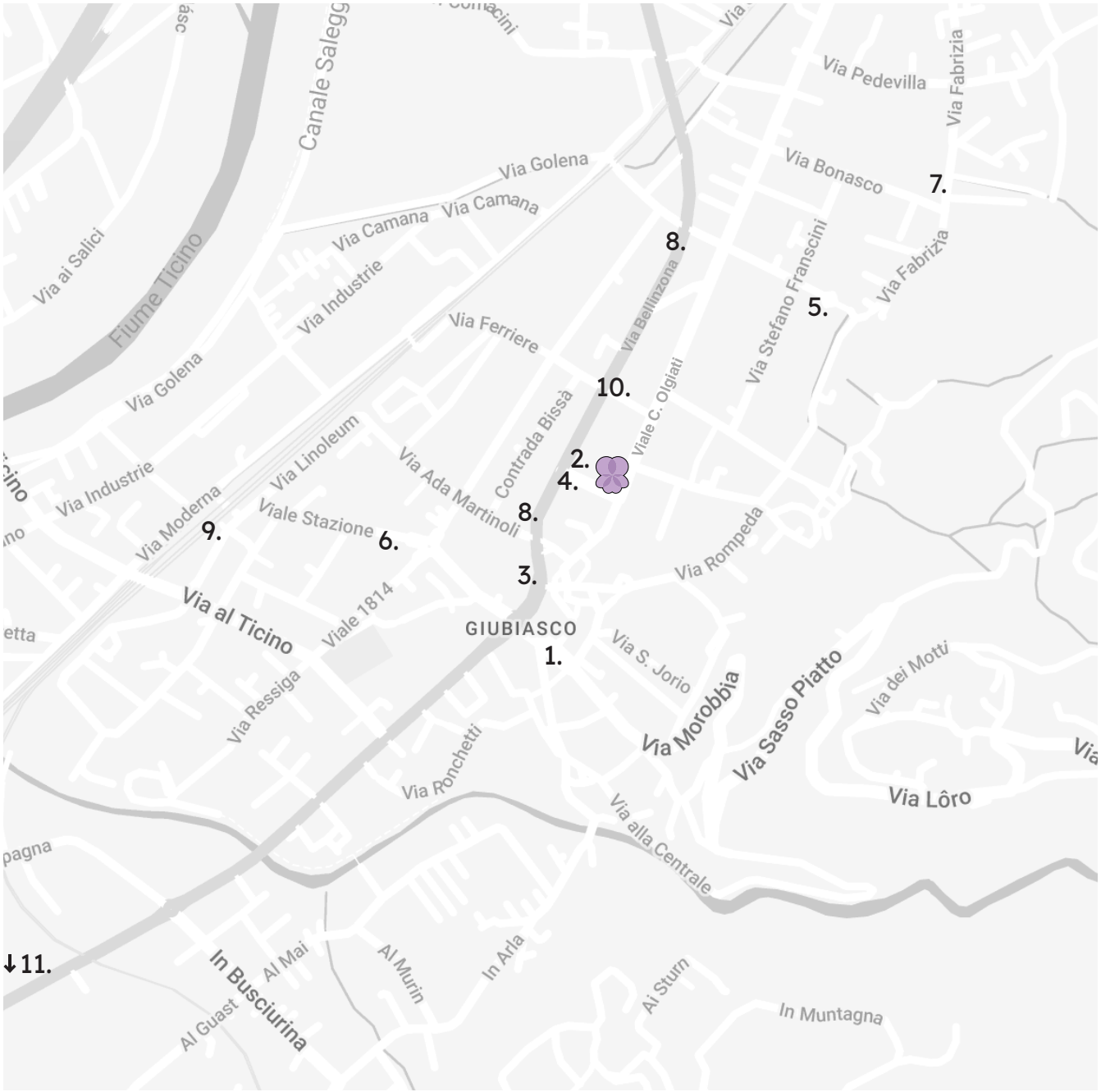
Capitale del Canton Ticino, con una superficie di 165 km² è la più estesa tra le città svizzere con più di 30’000 abitanti. Immersa nella natura e sviluppata lungo gli argini del fiume Ticino, la città si presenta ancora oggi ricca di eredità storico-geografica ereditata dal Medioevo, che pulsa dietro il fascino del borgo lombardo insediato nella chiusa naturale dell’arco alpino.
Famosi sono i suoi tre castelli medievali, il castello di Sasso Corbaro, Castelgrande ed il Castello di Montebello, che regalano panorami suggestivi.

La storia della città attira molti turisti, soprattutto nella stagione estiva, e la natura circostante permette di organizzare gite fuori porta e respirare l’atmosfera rurale con facilità ed a pochi chilometri da casa.
A Bellinzona confluiscono e si diramano alcune tra le principali arterie stradali e autostradali svizzere ed è anche uno snodo ferroviario principale sia a livello regionale, con i collegamenti in direzione di Locarno o Lugano, sia per il traffico nazionale ed internazionale da e verso l’Italia e non solo.

LA RESIDENZA

La nuova costruzione si trova in una zona residenziale e tranquilla del quartiere di Giubiasco: la sua vicinanza al centro permette di raggiungere facilmente ed in pochi minuti, sia a piedi che in macchina, vari servizi offerti dal quartiere, quali la piazza centrale, la stazione ferroviaria, le scuole e le zone verdi per lo svago. Il quartiere di Giubiasco è adiacente al quartiere di Bellinzona centro.

Mergoscia
Bellinzona
Monte Carasso
Sementina
Tenero-Contra
Gordola
Cugnasco
Gudo
Giubiasco
Pianezzo
Cugnasco-Gerra
Camorino
Sant'Antonino
Cadenazzo
MAGADINO
Isone
Rivera



Indirizzo

Residenza Viola
Viale C. Olgiati 16
6512, Giubiasco - CH

Servizi nelle vicinanze

1. Municipio
2. Posta
3. Farmacia
4. Banca
5. Scuola dell’infanzia
6. Scuola elementare
7. Scuola media
8. Supermercato
9. Stazione
10. Fermata Bus
11. Ingresso autostradale a 2 km Bellinzona Sud

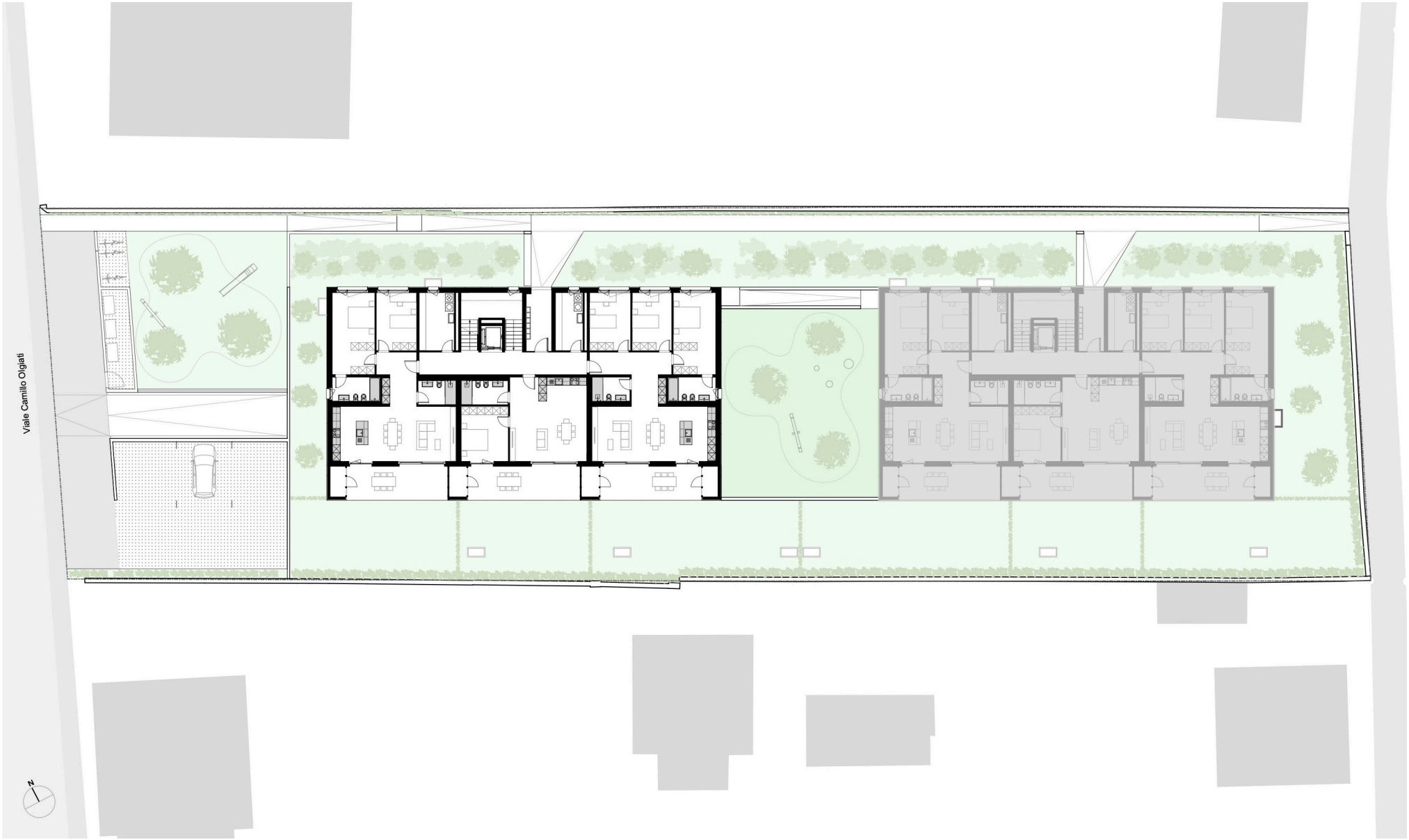
Il progetto

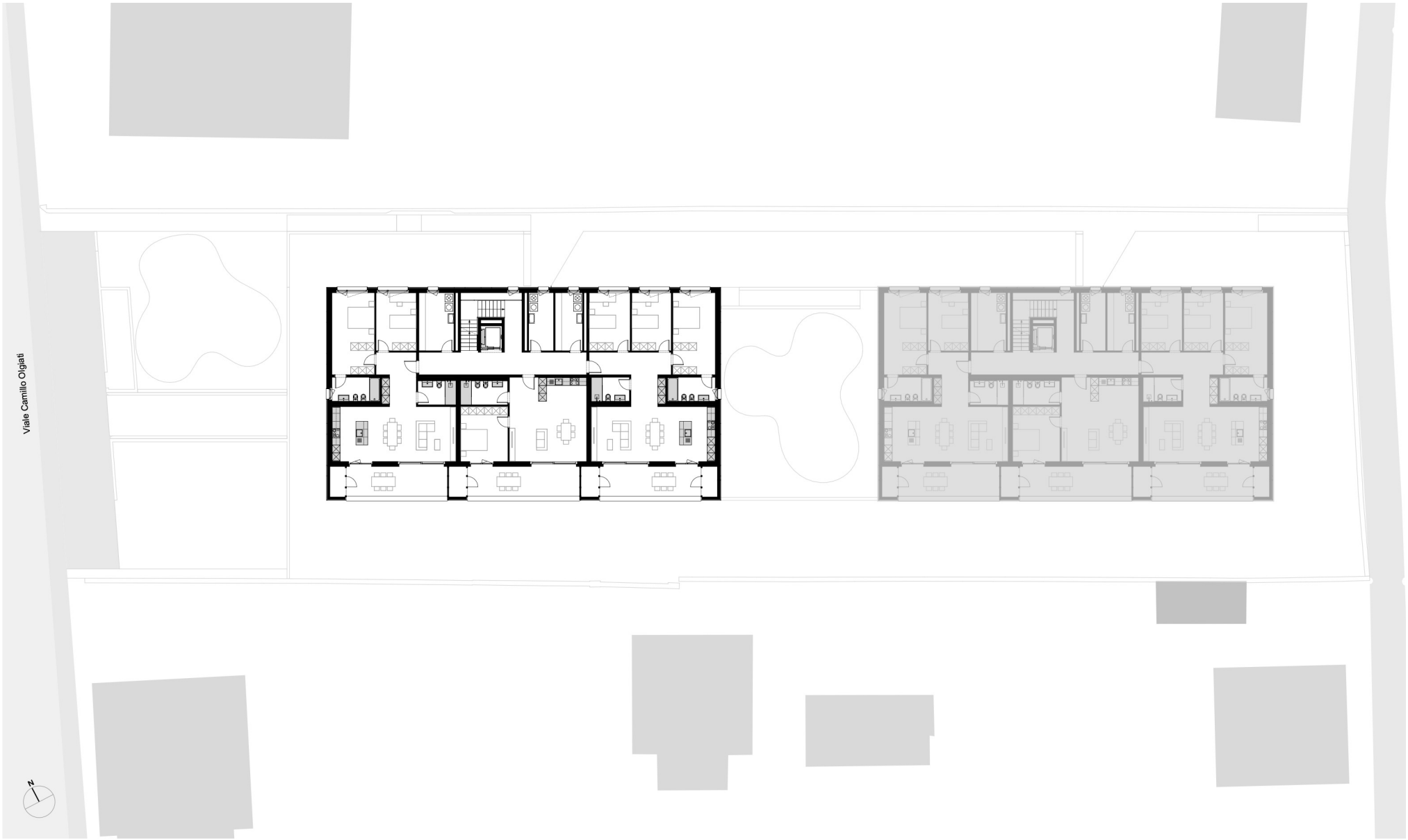
DESCRIZIONE GENERALE

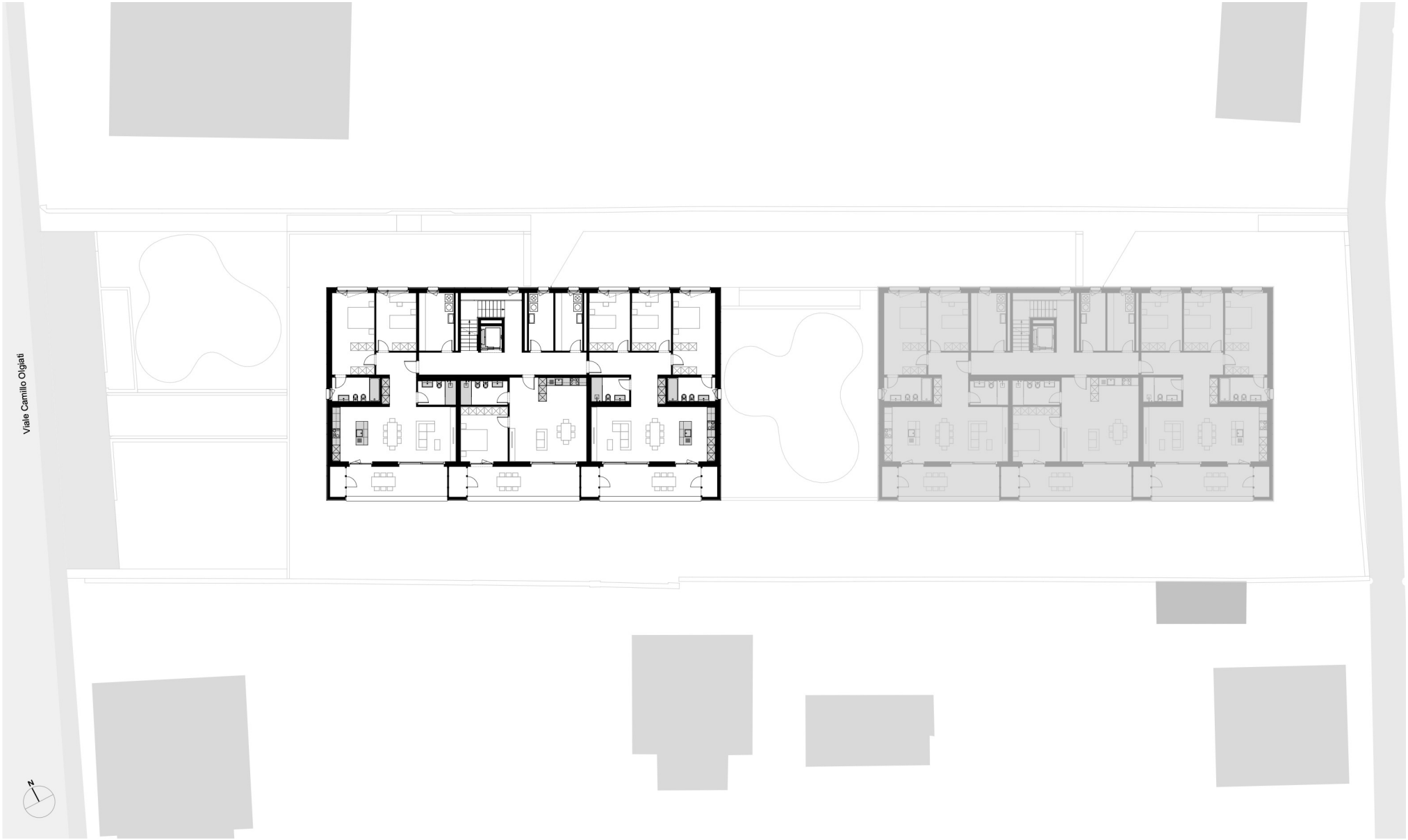
Il progetto è composto da due edifici a pianta rettangolare. L'architettura dell'edificio è caratterizzata dalle fasce orizzontali che alternano aperture e parti opache, scandendo il ritmo delle facciate. L'ultimo piano si distingue con alcune facciate arretrate a favore di maggiori superfici esterne delle terrazze.
Residenza Viola si identifica attraverso il rivestimento di facciata in ceramica, materiale non comunemente utilizzato per la finitura di palazzine residenziali. Gli stabili si sviluppano su quattro livelli fuori terra e sono collegati tramite il piano interrato. L'orientamento delle zone giorno è a Sud-Ovest, verso il centro di Giubiasco. Le camere, invece, sono esposte a Nord-Est, verso Bellinzona centro.
Al piano interrato sono ubicati i posteggi, i depositi, i locali tecnici ed il posteggio per le biciclette.
Le lavanderie/cantine sono presenti a ogni piano e sono private per ogni appartamento.
Al piano terreno si trovano i giardini privati, con accesso diretto dagli appartamenti.
A Nord-Ovest e nella parte centrale tra i due edifici si sviluppano delle zone verdi comuni.

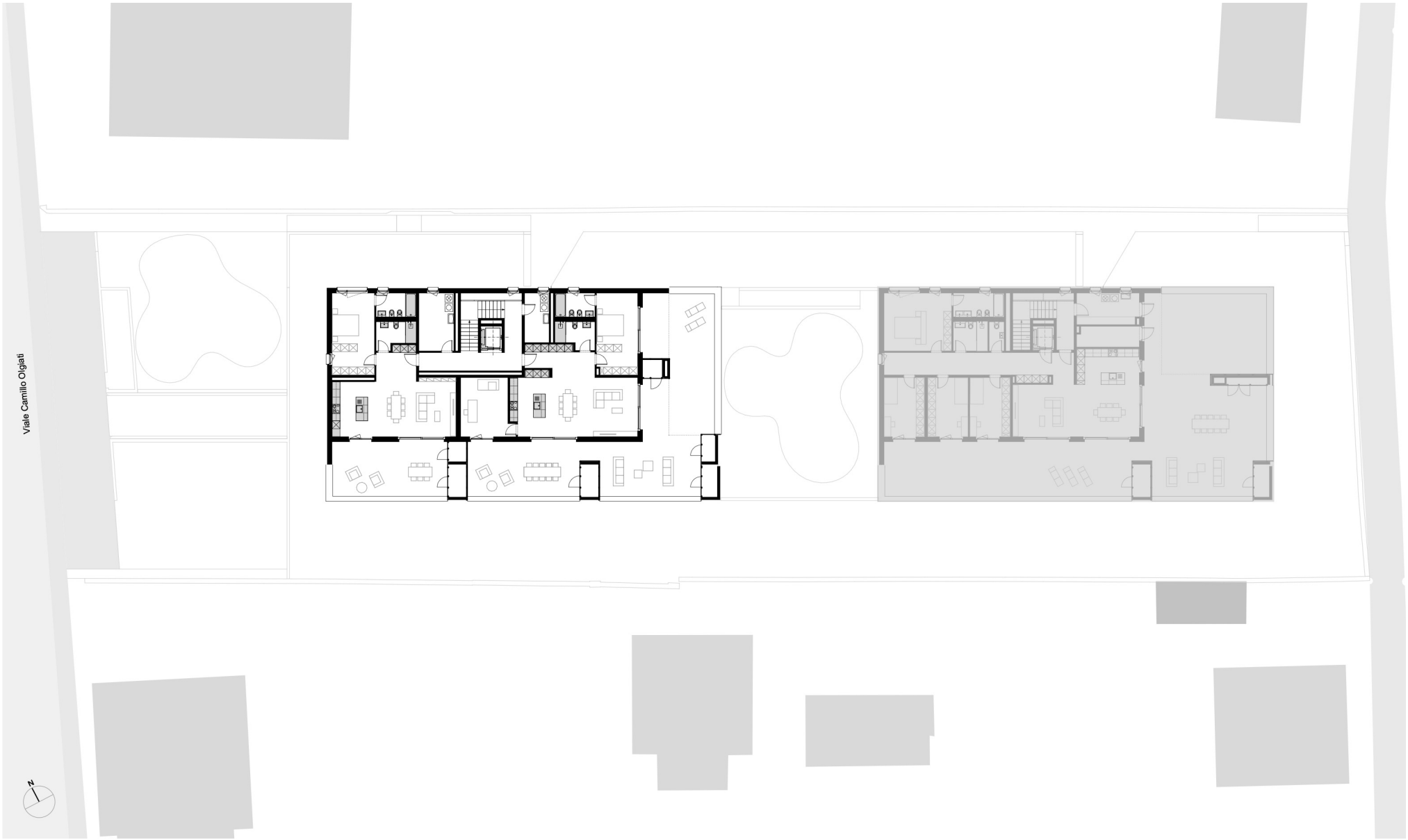
Residenza Viola - Blocco A

PT




Viale Camillo Olgiati
N


Viale Camillo Olgiati
N


Viale Camillo Olgiati
N

Gli appartamenti

APPARTAMENTI 2.5, 3.5, 4.5 LOCALI

Da Viale Camillo Olgiati l'accesso agli stabili è garantito sia ai pedoni, che ai veicoli.
Una rampa posizionata a Nord-Ovest del mappale porta, infatti, al piano interrato: parcheggiato il proprio veicolo è possibile raggiungere i piani superiori tramite il vano scala e l'ascensore. Una seconda rampa pedonale, più piccola, situata nella parte retrostante degli edifici, porta invece agli ingressi principali.
Gli stabili hanno a disposizione tre tipologie di appartamenti: dal piano terreno al terzo piano troviamo dei 2.5, 3.5 e 4.5 locali.

Gli appartamenti al piano terreno, oltre ad una generosa terrazza, hanno accesso ad un grande giardino privato.
Dal primo piano al terzo piano gli appartamenti sono dotati tutti di ampie terrazze: la loro posizione e la loro conformazione garantiscono intimità, discrezione e una illuminazione naturale.

Residenza Viola

Piano terreno

Affitasi appartamenti nr. 01, 02, 03

Piano primo

Affittasi appartamenti nr. 04, 05, 06

Piano secondo

Affittasi appartamenti nr. 07, 08, 09

Piano terzo

Affittasi appartamenti nr. 10, 11

Appartamento 3.5 locali
Appartamento nr. 01

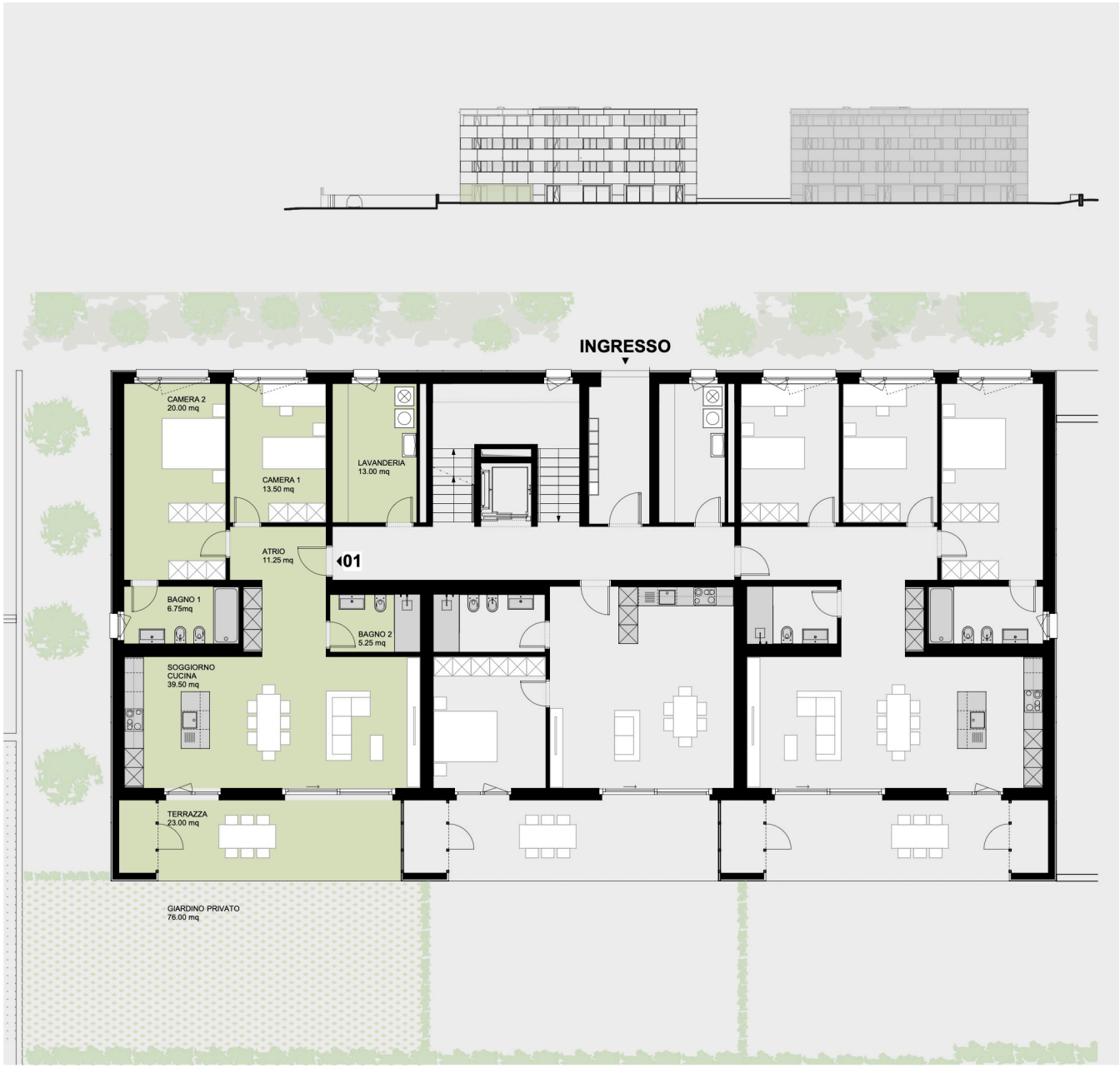
Superficie netta appartamento

Atrio	11.25 mq
Soggiorno - Cucina	39.50 mq
Camera 1	13.50 mq
Camera 2	20.00 mq
Bagno 1	6.75 mq
Bagno 2	5.25 mq
TOTALE	96.25 mq

Terrazza	23.00 mq
Lavanderia esterna	13.00 mq
Giardino privato	76.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G



0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Appartamento 2.5 locali
Appartamento nr. 02

Superficie netta appartamento

Soggiorno - Cucina	37.50 mq
Camera	15.00 mq
Bagno	6.50 mq
TOTALE	59.00 mq

Terrazza	25.00 mq
Lavanderia esterna	10.00 mq
Giardino privato	59.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G

0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

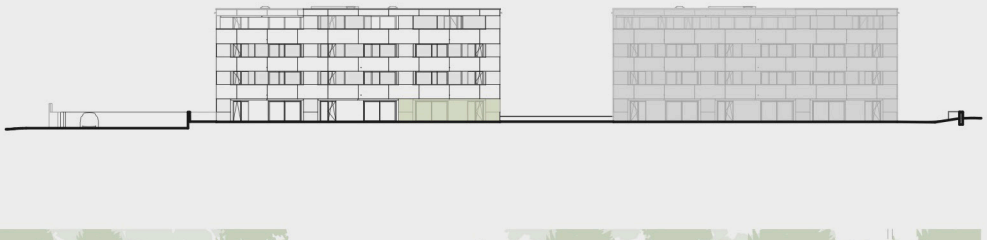
Appartamento 4.5 locali
Appartamento nr. 03

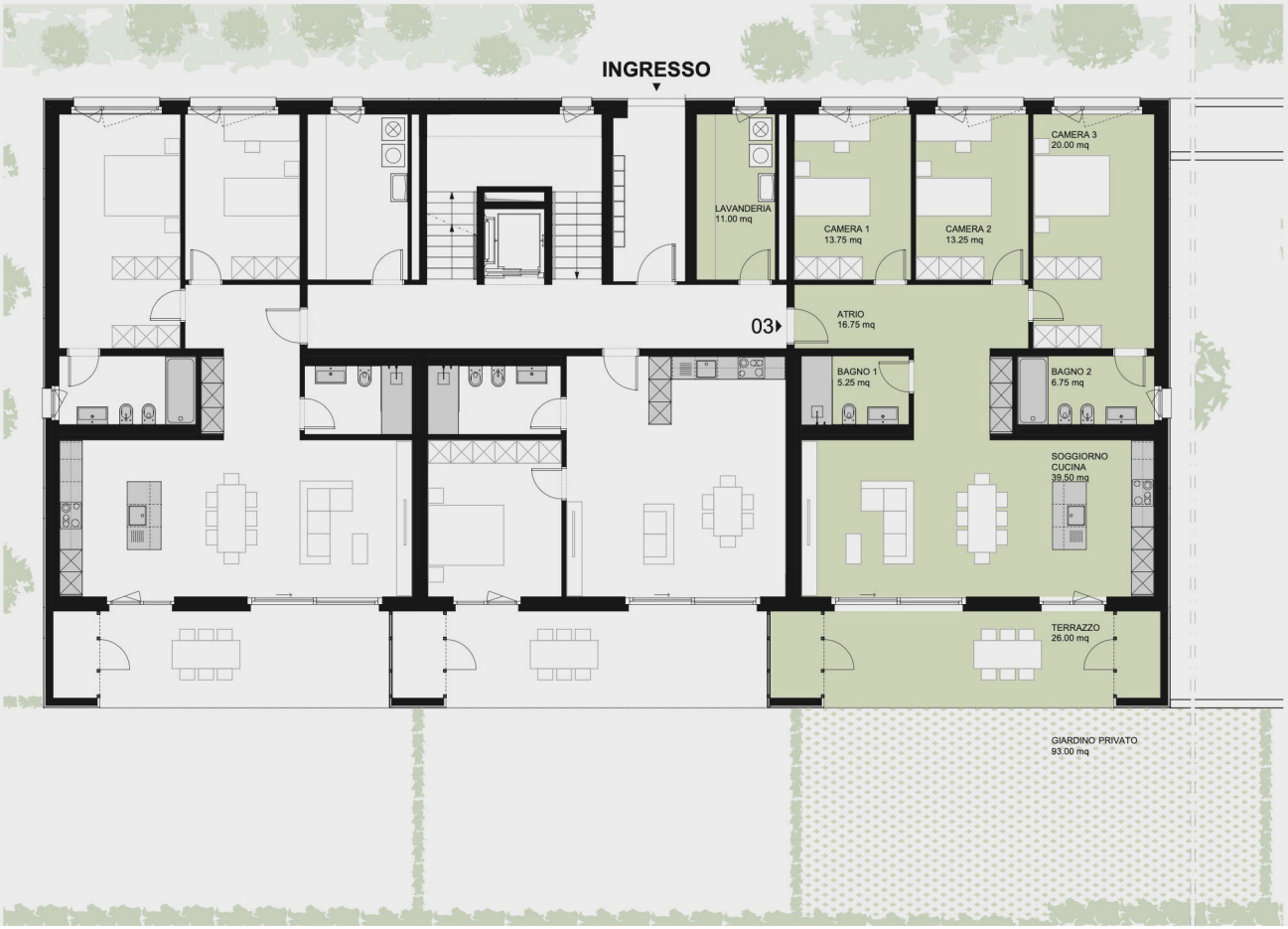
Superficie netta appartamento

Atrio	16.75 mq
Soggiorno - Cucina	39.50 mq
Camera 1	13.75 mq
Camera 2	13.25 mq
Camera 3	20.00 mq
Bagno 1	5.25 mq
Bagno 2	6.75 mq
TOTALE	115.25 mq
Terrazza	26.00 mq
Lavanderia estrena	11.00 mq
Giardino privato	93.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G





Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Appartamento 3.5 locali
Appartamento nr. 04

Superficie netta appartamento

Atrio	11.25 mq
Soggiorno - Cucina	39.50 mq
Camera 1	13.50 mq
Camera 2	20.00 mq
Bagno 1	6.75 mq
Bagno 2	5.25 mq
TOTALE	96.25 mq
Terrazza	21.00 mq
Lavanderia esterna	13.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G

Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Appartamento 2.5 locali
Appartamento nr. 05

Superficie netta appartamento

Soggiorno - Cucina	37.75 mq
Camera	15.25 mq
Bagno	6.50 mq
TOTALE	59.50 mq

Terrazza	23.00 mq
Lavanderia esterna	9.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G

Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

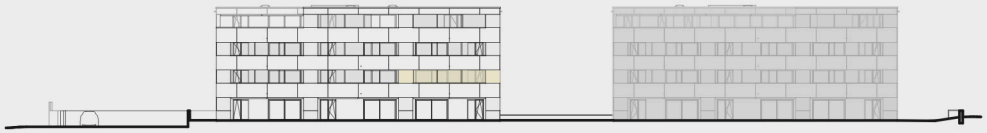
Appartamento 4.5 locali
Appartamento nr. 06

Superficie netta appartamento

Atrio	16.75 mq
Soggiorno - Cucina	39.50 mq
Camera 1	13.75 mq
Camera 2	13.25 mq
Camera 3	20.00 mq
Bagno 1	5.25 mq
Bagno 2	6.75 mq
TOTALE	115.25 mq
Terrazza	24.00 mq
Lavanderia esterna	10.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G



Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Appartamento 3.5 locali
Appartamento nr. 07

Superficie netta appartamento

Atrio	11.25 mq
Soggiorno - Cucina	39.50 mq
Camera 1	13.50 mq
Camera 2	20.00 mq
Bagno 1	6.75 mq
Bagno 2	5.25 mq
TOTALE	96.25 mq
Terrazza	21.00 mq
Lavanderia esterna	13.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G

Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Appartamento 2.5 locali
Appartamento nr. 08

Superficie netta appartamento

Soggiorno - Cucina	37.75 mq
Camera	15.25 mq
Bagno	6.50 mq
TOTALE	59.50 mq

Terrazza	23.00 mq
Lavanderia esterna	9.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G

N

Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

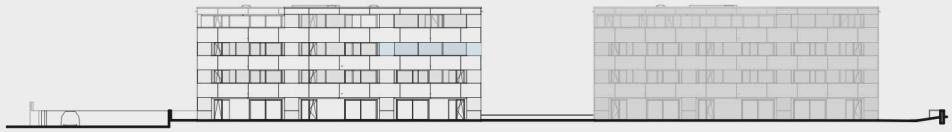
Appartamento 4.5 locali
Appartamento nr. 09

Superficie netta appartamento

Atrio	16.75 mq
Soggiorno - Cucina	39.50 mq
Camera 1	13.75 mq
Camera 2	13.25 mq
Camera 3	20.00 mq
Bagno 1	5.25 mq
Bagno 2	6.75 mq
TOTALE	115.25 mq
Terrazza	24.00 mq
Lavanderia esterna	10.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G



N

Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Appartamento 2.5 locali
Appartamento nr. 10

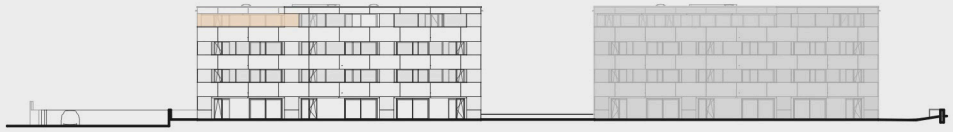
Superficie netta appartamento

Atrio	7.75 mq
Soggiorno - Cucina	40.75 mq
Camera 1	20.00 mq
Bagno 1	5.50 mq
Bagno 2	5.75 mq
TOTALE	79.75 mq

Terrazza	43.00 mq
Lavanderia esterna	13.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G



Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Appartamento 3.5 locali
Appartamento nr. 11

Superficie netta appartamento

Atrio	11.00 mq
Soggiorno - Cucina	44.50 mq
Camera 1	19.50 mq
Camera - Studio	17.00 mq
Bagno 1	5.50 mq
Bagno 2	5.75 mq
TOTALE	103.25 mq
Terrazza	142.00 mq
Lavanderia esterna	8.00 mq

Legenda

Armadi non forniti
Armadi forniti da A+G

Scala 1:200 0 1 m 5 m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Affittasi

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini dell'affitto. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

Caratteristiche tecniche

CARATTERISTICHE TECNICHE

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

- Prevenzione dei rumori SIA 181/2020, con esigenze maggiorate;
- SIA 380/1 energia termica degli edifici;
- Regolamento sull'utilizzazione dell'energia "RUEn" 2009 e successivi aggiornamenti.

Nel prezzo sono compresi gli oneri di compravendita (onorario notaio, tasse ufficio registri, tasse di bollo; sono esclusi gli oneri per cartelle ipotecarie).

STRUTTURE PRINCIPALI

La platea di fondazione del piano interrato, le solette, i muri perimetrali, i muri divisori tra appartamenti e le scale sono eseguite in cemento armato; i tavolati divisori all'interno degli appartamenti sono in cotto intonacato al civile.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La produzione di calore avviene tramite l'impianto di teleriscaldamento TERIS.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO (FREE COOLING)

Un impianto di captazione delle acque di falda, mediante termopompa acqua-acqua, fornisce il raffrescamento ai locali abitati.

IMPIANTO SANITARIO

L'impianto sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda è realizzato con condotte in materiale anticorrosivo. 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. Punti luce e prese per tutti i locali.

IMPIANTO TELEFONICO, TV E INTERNET

Impianto (Swisscom, UPC) con distribuzione in tutte le camere a partire dal quadro multimediale centrale, sistema KNX tramite una rete interna.

Finiture

Residenza Viola garantisce un elevato standing di pregio e di qualità di superfici, di materiali e di finiture.

SERRAMENTI

I serramenti sono in PVC-Alluminio, esternamente sono termolaccati secondo concetto architettonico.
Tutti i serramenti hanno vetro triplo. Le porte-finestre rispettano le norme di sicurezza UPI-SUVA.
Le ante sono a battente con apertura a ribalta in tutte le camere, nei bagni e nelle lavanderie, mentre nel soggiorno le finestre scorrevoli hanno un'apertura di tipo "alza e scorri".

OPERE DA FALEGNAME

Le porte interne degli appartamenti hanno il telaio a cassetta in legno, colore bianco. Le ante sono rivestite in laminato, colore bianco.
Le porte di ingresso agli appartamenti sono blindate, con rivestimento interno liscio laccato bianco opaco e rivestimento esterno liscio laccato colore da definire, maniglie in cromo satinato, limitatore di apertura, spioncino panoramico.
Gli armadi nella zona d'entrata sono in laminato, colore da definire (disposizione e lunghezza secondo la disposizione dell'appartamento).

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti e rivestimenti secondo concetto architettonico
Pavimenti in piastrelle di grès porcellanato dim. 60 x 60 cm per atrio, soggiorno, zona pranzo, cucina e camere.
Pavimenti in piastrelle di grès porcellanato dim. 60 x 60 e rivestimento in piastrelle di grès porcellanato dim. 30 x 60 per tutti i bagni.
Pavimenti in grès porcellanato dim. 30 x 60 cm per tutte le lavanderie.
Pavimento in grès porcellanato dim. 60 x 60 cm (posato su piedini) per le terrazze.

CUCINE

La fornitura e la posa della cucina secondo concetto architettonico completo di apparecchi e accessori.

BAGNI

Gli appartamenti 2.5 locali dispongono di doccia a filo pavimento, mobile lavabo, armadietto/specchio, vaso e bidet.
Gli appartamenti 3.5 e 4.5 locali dispongono di due bagni, uno con vasca da bagno e l'altro con doccia a filo di pavimento, mobile lavabo e armadietto/specchio, vaso e bidet.

SISTEMAZIONE ESTERNA

È a disposizione un'area esterna verde attrezzata comune.
Gli appartamenti al piano terra dispongono di un giardino privato con manto erboso.

Render

Facciata Nord

Ingresso

Lato Nord-Ovest

Facciata Sud

Lato Sud-Est

Promotore

IMPRESA GENERALE ANTONINI & GHIDOSSI SA

Viale Stazione 32
6500 Bellinzona

www.antonini-ghidossi.ch
info@antonini-ghidossi.ch
T 091 825 43 51

Progettisti

SERGIO CATTANEO ARCHITETTI SA
via dogana 12a viale franscini 4a 6500 bellinzona svizzera

Studio d'architettura

Sergio Cattaneo Architetti SA
Via Dogana 12A
Viale Franscini 4A
6500 Bellinzona

PROTEC SA

Studio di ingegneria RVCS

Studio Protec SA
Viale Monte Verità 80
6612 Ascona

JELMONI
INGEGNERIA SA

Studio di ingegneria civile

Jelmoni Ingegneria SA
Via Buonamano 10
6612 Ascona

piona
dal 1972

Studio di ingegneria elettrotecnica

Piona Engineering SA
Via Cantonale 35A
6928 Manno

ifec
A company of the AFRY Group

Fisico della costruzione
e polizia del fuoco

IFEC Ingegneria SA
Casella Postale 505
6802 Rivera

Studio di geologia

Dr. Paolo Amman SA
Via Cappella 2
6616 Losone

Note

RESIDENZA VIOLA

Viale C. Olgiati 16
6512 Giubiasco

www.residenzaviola.ch
info@residenzaviola.ch
T 091 825 43 51