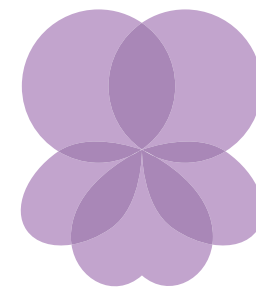


# Residenza Viola





# BLOCCO B

VENDESI APPARTAMENTI

2.5, 3.5, 4.5, 5.5 LOCALI

---

RESIDENZA VIOLA

Viale C. Olgiati 14  
6512 Giubiasco

[www.residenzaviola.ch](http://www.residenzaviola.ch)  
[info@residenzaviola.ch](mailto:info@residenzaviola.ch)  
T 091 825 43 51



# Indice

---

07	LA POSIZIONE
11	IL PROGETTO
17	GLI APPARTAMENTI - BLOCCO B
33	LE CARATTERISTICHE TECNICHE
35	LE FINITURE
37	I RENDER
46	IL PROMOTORE E I PROGETTISTI
49	LE NOTE



# La posizione



## BELLINZONA

Capitale del Canton Ticino, con una superficie di 165 km<sup>2</sup> 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.

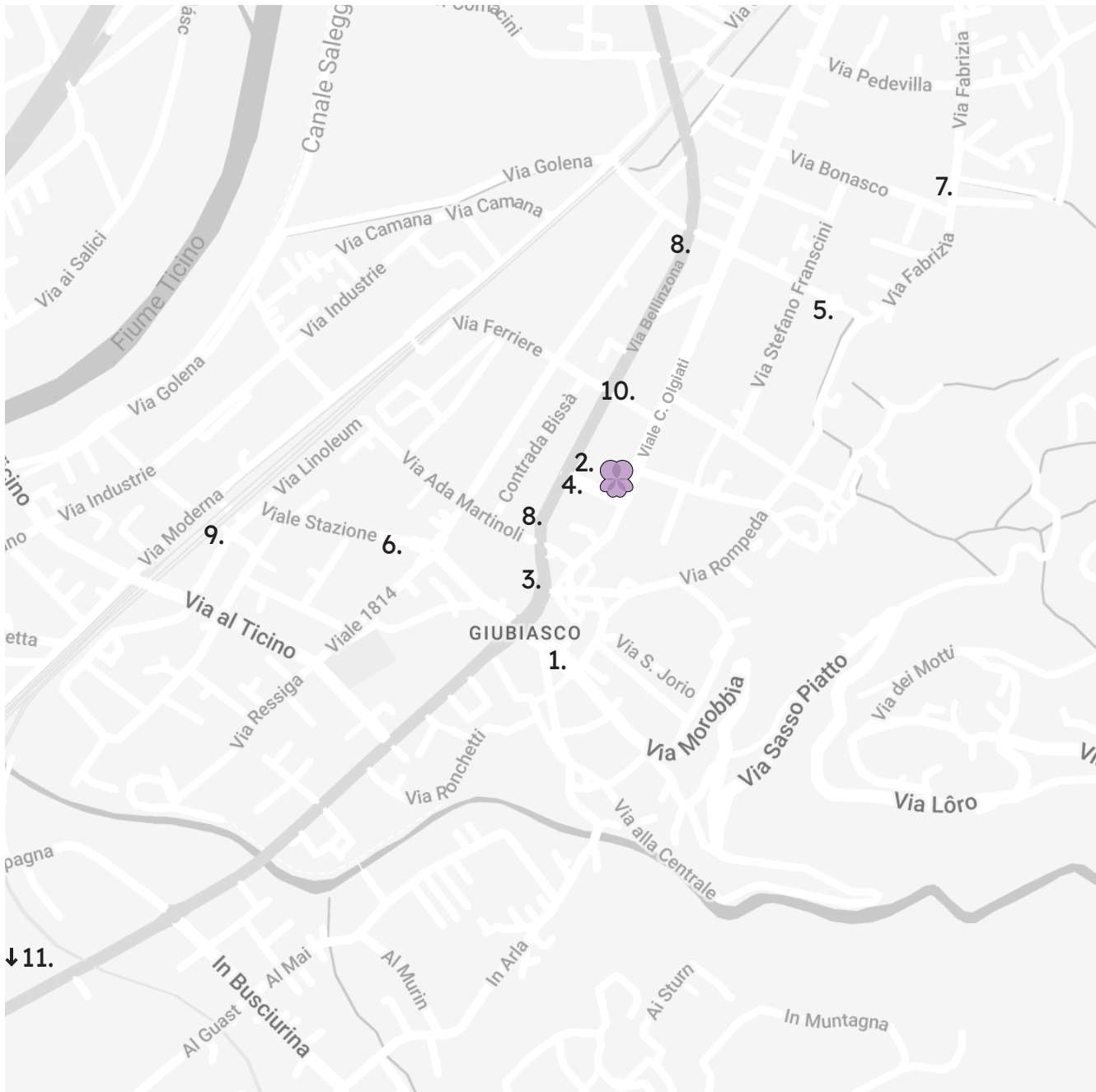
A Bellinzona confluiscono e si diramano alcune tra le principali arterie stradali e autostradali svizzere ed è anche uno snodo ferroviario principale sia a livello regionale, con i collegamenti in direzione di Locarno o Lugano, sia per il traffico nazionale ed internazionale da e verso l'Italia e non 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.







## Indirizzo

 Residenza Viola  
Viale C. Olgiati 14  
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



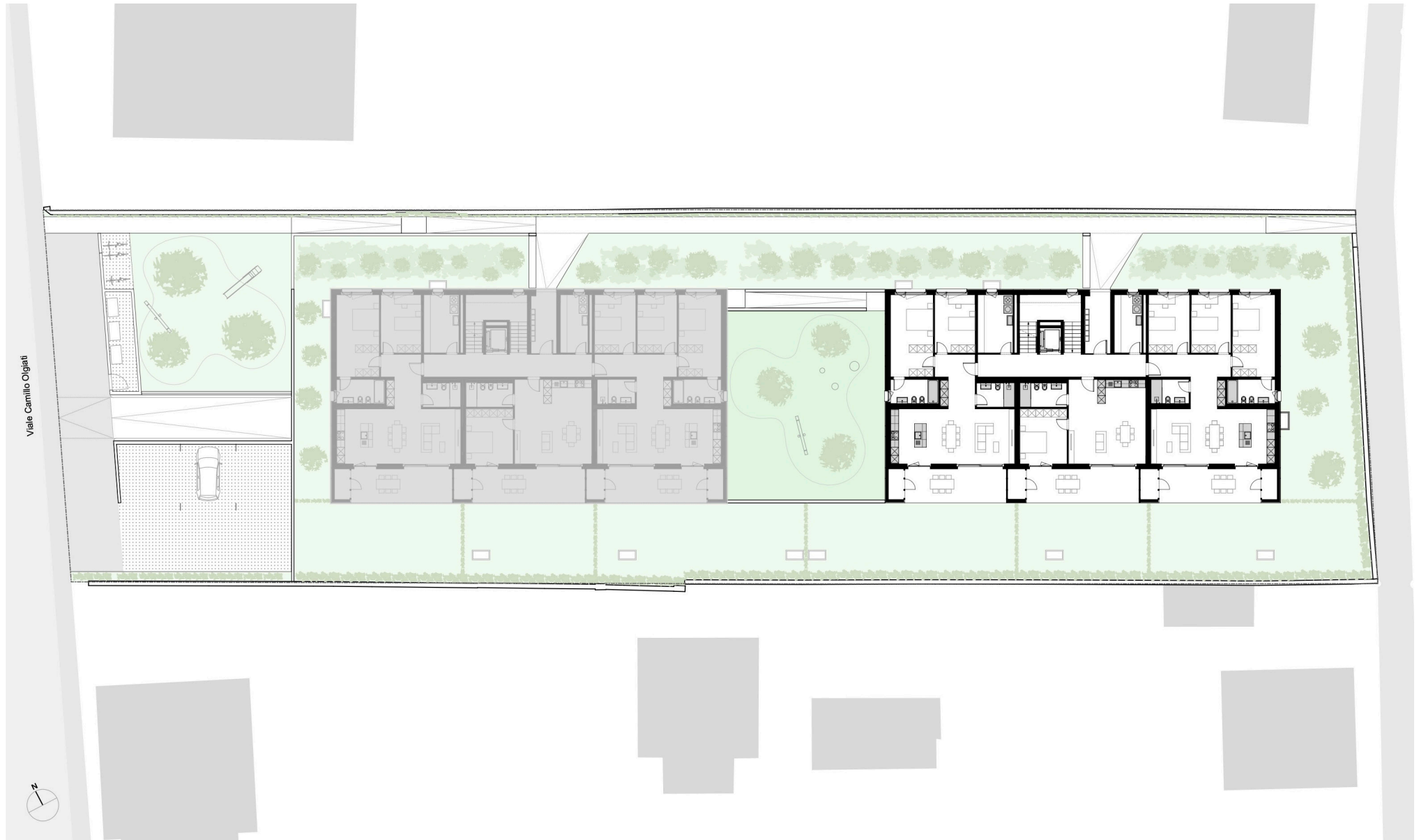
## DESCRIZIONE GENERALE

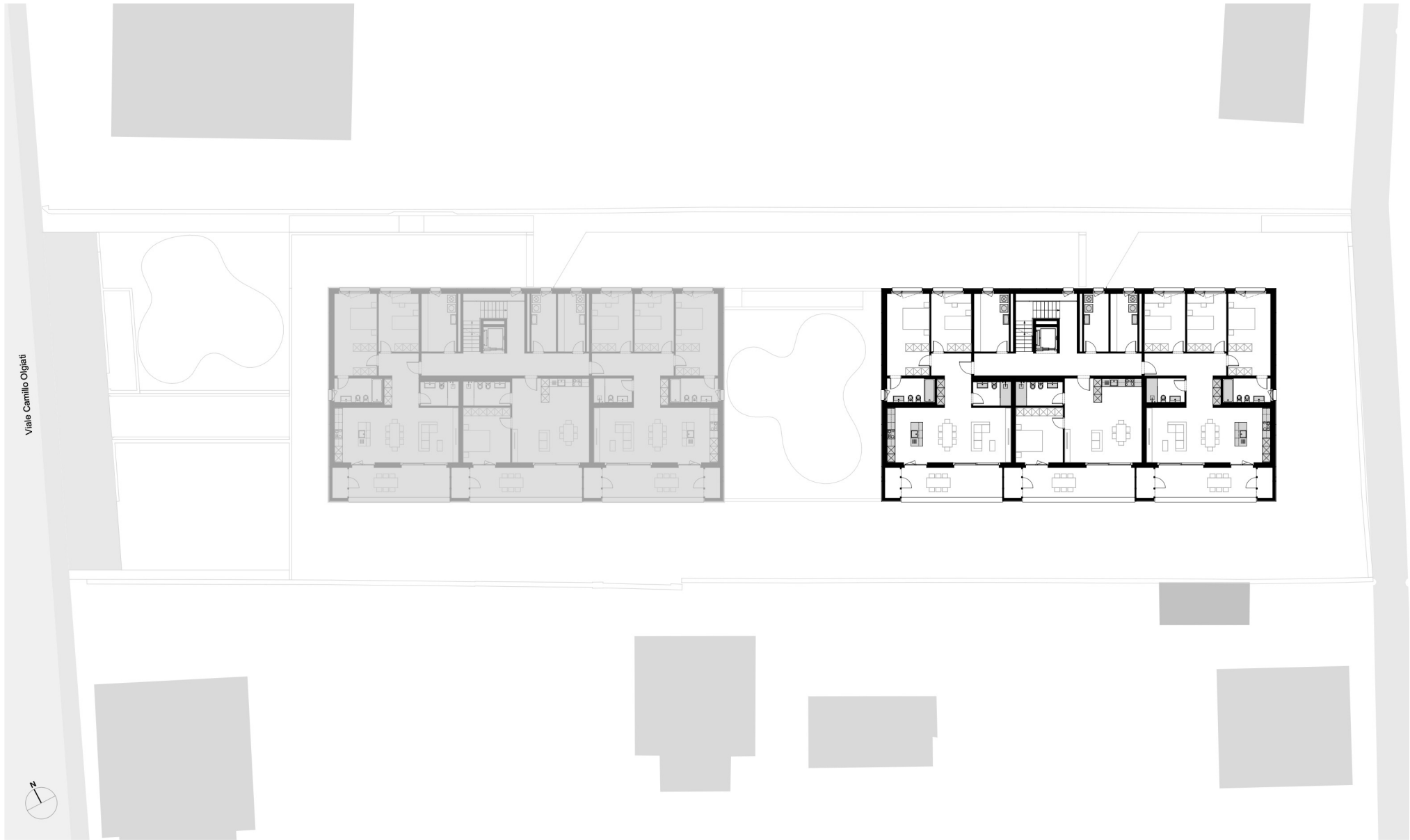
Il progetto è composto da due edifici a pianta rettangolare. L'architettura dell'edificio è caratterizzata dalle fasce orizzontali che alternano aperture e parti opache, scandendo il ritmo delle facciate. L'ultimo piano si distingue con alcune facciate arretrate a favore di maggiori superfici esterne delle terrazze.

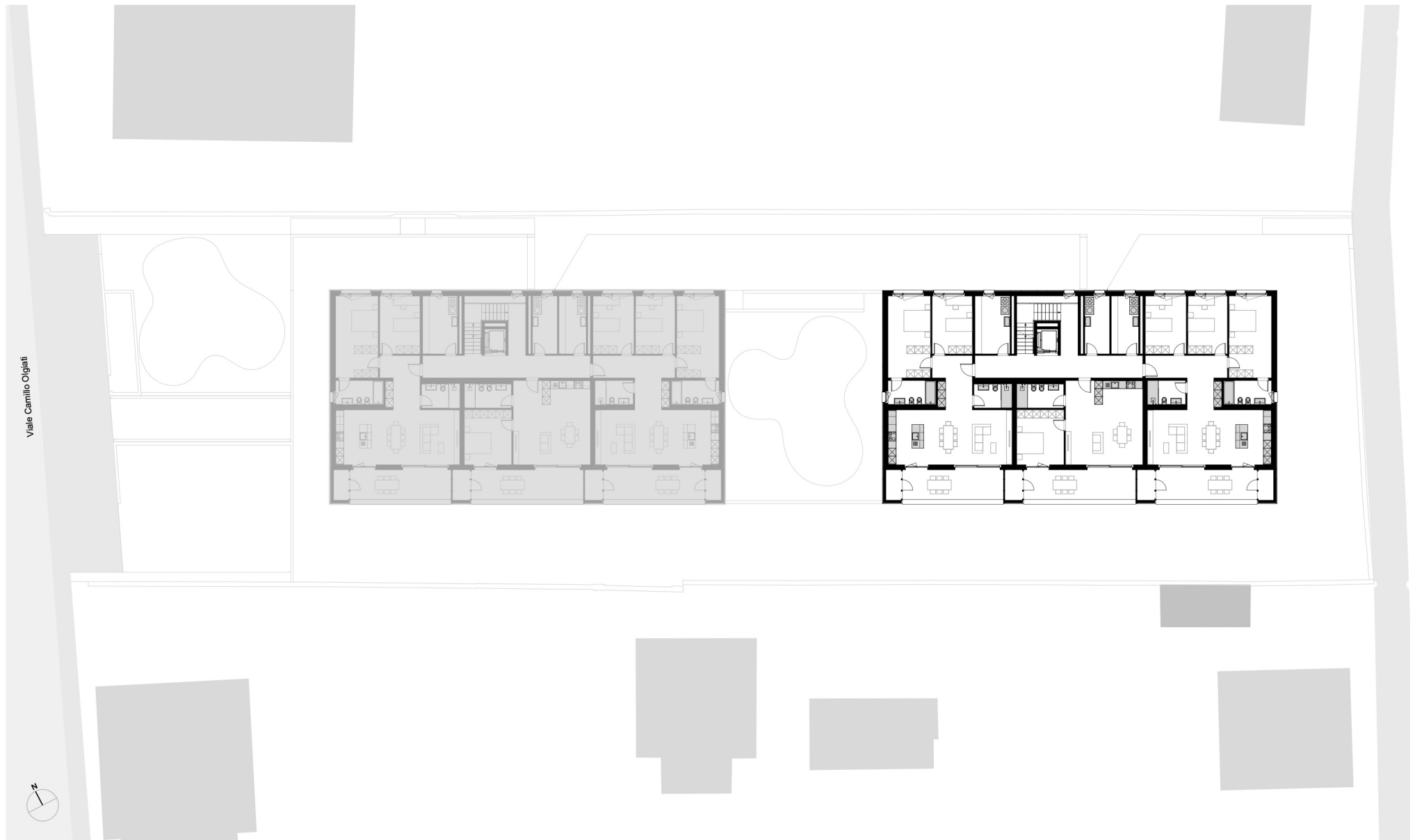
Residenza Viola si identifica attraverso il rivestimento di facciata in ceramica, materiale non comunemente utilizzato per la finitura di palazzine residenziali. Gli stabili si sviluppano su quattro livelli fuori terra e sono colle-

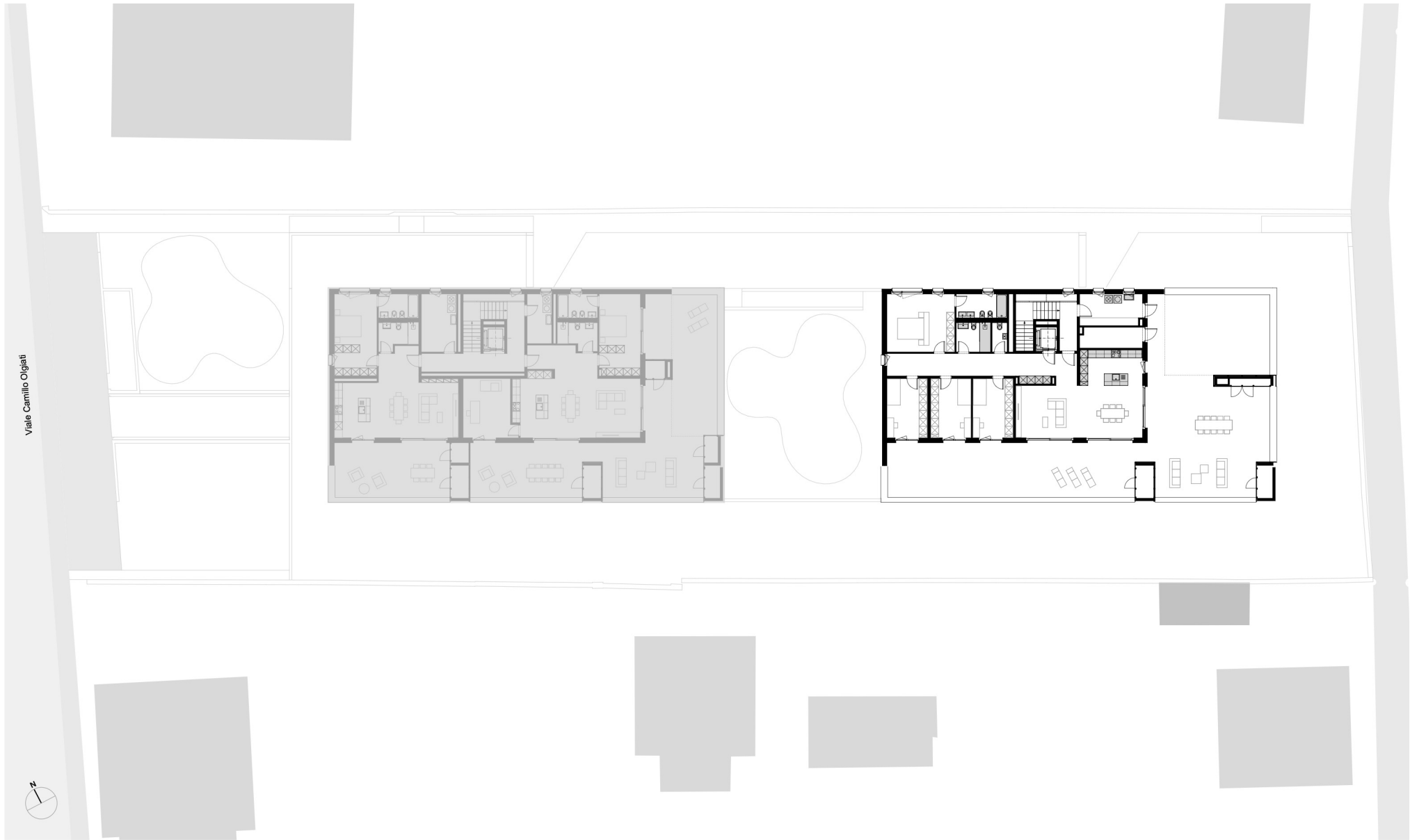
gati tramite il piano interrato. L'orientamento delle zone giorno è a Sud-Ovest, verso il centro di Giubiasco. Le camere, invece, sono esposte a Nord-Est, verso Bellinzona centro. Al piano interrato sono ubicati i posteggi, i depositi, i locali tecnici ed il posteggio per le biciclette.

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.













# Gli appartamenti



## APPARTAMENTI 2.5, 3.5, 4.5, 5.5 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.

Lo stabili per la vendita hanno a disposizione quattro tipologie di appartamenti: dal piano terreno al terzo piano troviamo dei 2.5, 3.5,

4.5 e 5.5 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

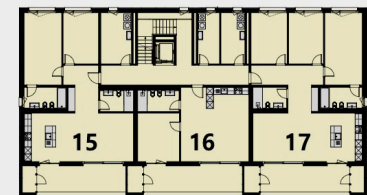
## Piano terreno

Vendita appartamenti nr. 12, 13, 14



## Piano primo

Vendita appartamenti nr. 15, 16, 17



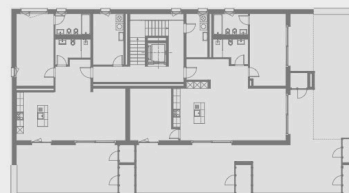
## Piano secondo

Vendita appartamenti nr. 18, 19, 20



## Piano terzo

Vendita appartamenti nr. 21



**Appartamento 3.5 locali**

Appartamento nr.

12



**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

8

**Legenda**

-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

**Superficie di vendita**

Appartamento		108.00 mq
Terrazza	23 mq (computo 50%)	11.50 mq
Lavanderia	13 mq (computo 30%)	3.90 mq
Giardino privato	91 mq (computo 10%)	9.10 mq

TOTALE 132.50 mq



0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

**Appartamento 2.5 locali**



13

Appartamento nr.

**Superficie netta appartamento**

Soggiorno - Cucina	37.50 mq
Camera	15.00 mq
Bagno	6.50 mq
<b>TOTALE</b>	<b>59.00 mq</b>

**Legenda**

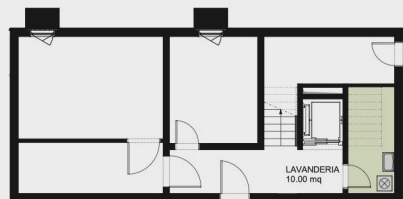
-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

**Superficie di vendita**

Appartamento		65.00 mq
Terrazza	25 mq (computo 50%)	12.50 mq
Lavanderia	10 mq (computo 30%)	3.00 mq
Giardino privato	56 mq (computo 10%)	5.60 mq
<b>TOTALE</b>		<b>86.10 mq</b>



0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

**Appartamento 4.5 locali**

Appartamento nr.



14

**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

**Legenda**

-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

**Superficie di vendita**

Appartamento		129.00 mq
Terrazza	26 mq (computo 50%)	13.00 mq
Lavanderia	11 mq (computo 30%)	3.30 mq
Giardino privato	97 mq (computo 10%)	9.70 mq

TOTALE 155.00 mq



Scala 1:200

0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

**Appartamento 3.5 locali**

Appartamento nr.

15

**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
<b>TOTALE</b>	<b>96.25 mq</b>

**Legenda**

- Armadi non forniti
- Armadi forniti da A+G

**Superficie di vendita**

Appartamento		108.00 mq
Terrazza	21 mq (computo 50%)	10.50 mq
Lavanderia	13 mq (computo 30%)	3.90 mq
<b>TOTALE</b>		<b>122.40 mq</b>



Scala 1:200

0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

**Appartamento 2.5 locali**



16

Appartamento nr.

**Superficie netta appartamento**

Soggiorno - Cucina	37.75 mq
Camera	15.25 mq
Bagno	6.50 mq
<b>TOTALE</b>	<b>59.50 mq</b>

**Legenda**

-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

**Superficie di vendita**

Appartamento		65.00 mq
Terrazza	23 mq (computo 50%)	11.50 mq
Lavanderia	9 mq (computo 30%)	2.70 mq
<b>TOTALE</b>		<b>79.20 mq</b>



Scala 1:200

0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.



**Appartamento 4.5 locali**



Appartamento nr.

17

**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
<b>TOTALE</b>	<b>115.25 mq</b>

**Legenda**

-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

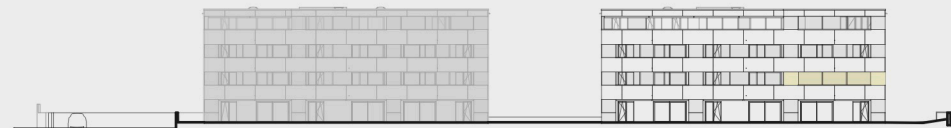
**Superficie di vendita**

Appartamento		129.00 mq
Terrazza	24 mq (computo 50%)	12.00 mq
Lavanderia	10 mq (computo 30%)	3.00 mq
<b>TOTALE</b>		<b>144.00 mq</b>



Scala 1:200

0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

**Appartamento 3.5 locali**



18

Appartamento nr.

**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
<b>TOTALE</b>	<b>96.25 mq</b>

**Legenda**

-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

**Superficie di vendita**

Appartamento		108.00 mq
Terrazza	21 mq (computo 50%)	10.50 mq
Lavanderia	13 mq (computo 30%)	3.90 mq
<b>TOTALE</b>		<b>122.40 mq</b>



Scala 1:200

0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

**Appartamento 2.5 locali**



19

Appartamento nr.

**Superficie netta appartamento**

Soggiorno - Cucina	37.75 mq
Camera	15.25 mq
Bagno	6.50 mq
<b>TOTALE</b>	<b>59.50 mq</b>

**Legenda**

-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

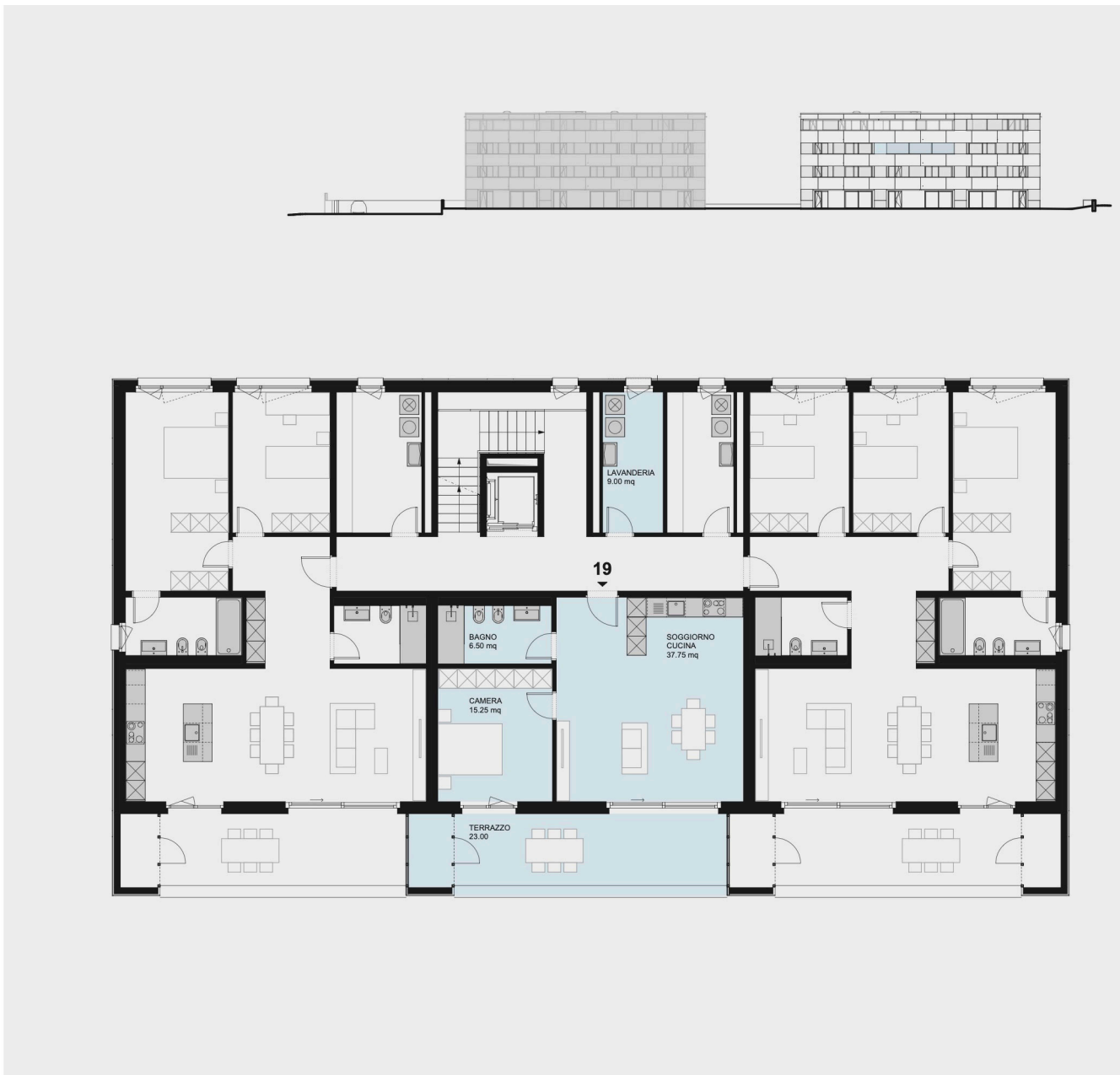
**Superficie di vendita**

Appartamento		65.00 mq
Terrazza	23 mq (computo 50%)	11.50 mq
Lavanderia	9 mq (computo 30%)	2.70 mq
<b>TOTALE</b>		<b>79.20 mq</b>



Scala 1:200

0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

**Appartamento 4.5 locali**

Appartamento nr.



20

**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

**Legenda**

-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

**Superficie di vendita**

Appartamento		129.00 mq
Terrazza	24 mq (computo 50%)	12.00 mq
Lavanderia	10 mq (computo 30%)	3.00 mq

TOTALE 144.00 mq



Scala 1:200

0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.

**Appartamento 5.5 locali**

Appartamento nr.



21

**Superficie netta appartamento**

Corridoio	27.25 mq
Soggiorno - Cucina	51.75 mq
Camera 1	22.75 mq
Camera 2	14.00 mq
Camera 3	14.00 mq
Camera 4	14.00 mq
Bagno 1	2.50 mq
Bagno 2	5.75 mq
Bagno 3	7.00 mq

TOTALE 159.00 mq

**Legenda**

-  Armadi non forniti
-  Armadi forniti da A+G

**Superficie di vendita**

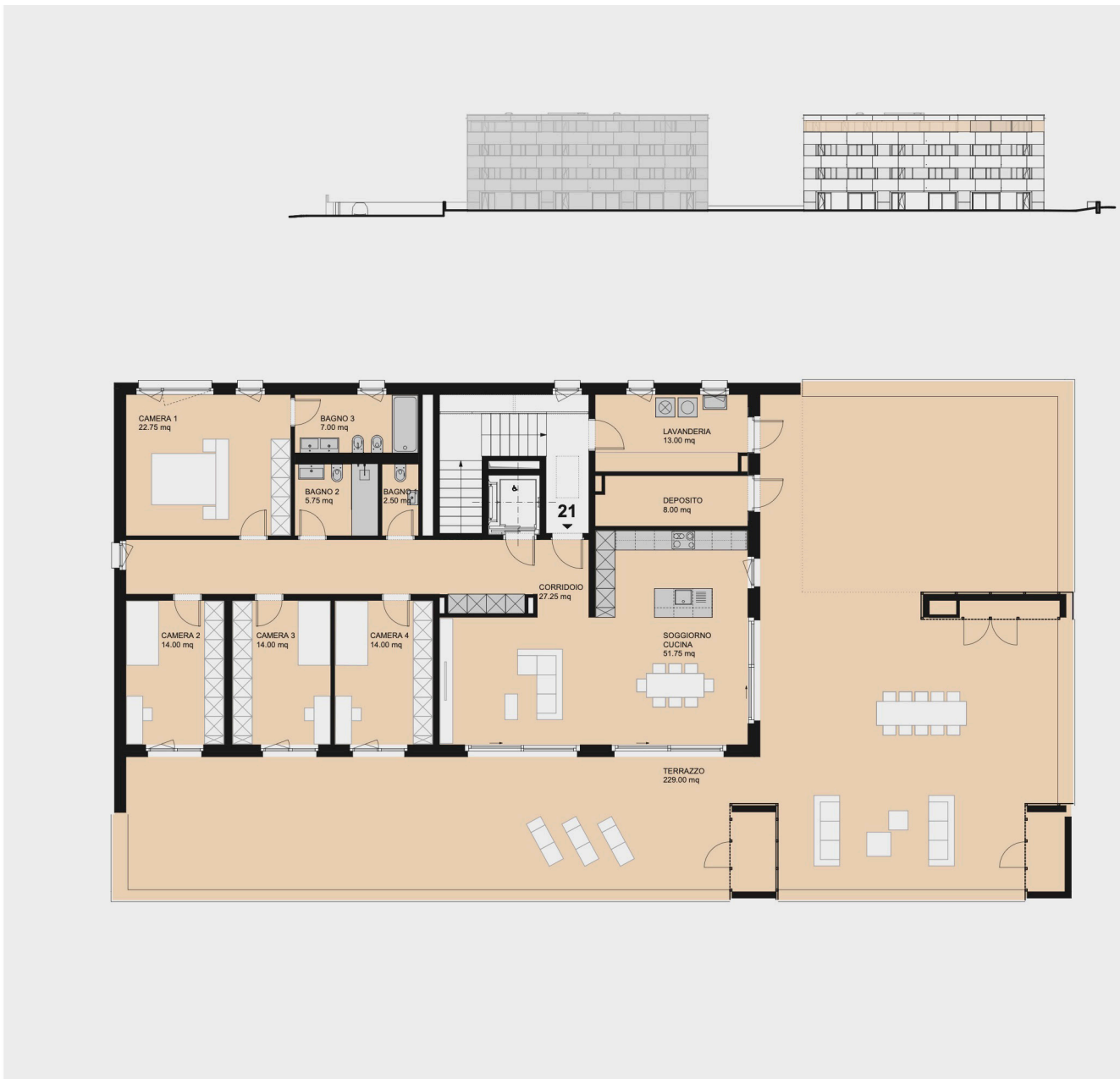
Appartamento		177.00 mq
Terrazza	229 mq (computo 50%)	114.50 mq
Lavanderia	13 mq (computo 30%)	3.90 mq
Deposito	8 mq (computo 30%)	2.40 mq

TOTALE 297.80 mq

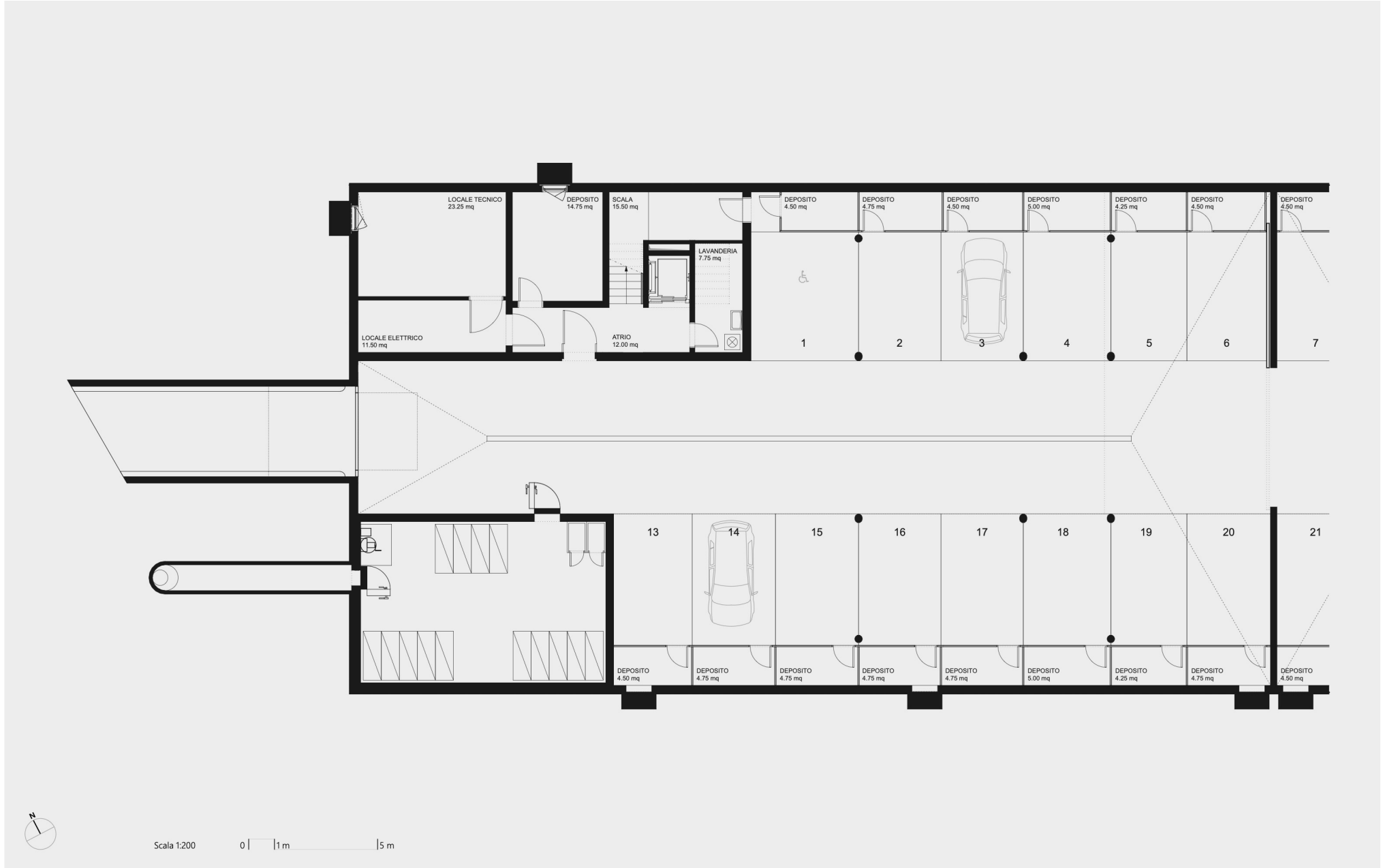


Scala 1:200

0 | 1m | 5m



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.



I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. Le superfici calpestabili indicate sono arrotondate.



Scala 1:200

0 | 1m | 5m

I disegni e gli schemi sono indicativi e non vincolanti ai fini della vendita. 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 Cantionali:

- 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 divisorii tra appartamenti e le scale sono eseguite in cemento armato; i tavolati divisorii 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 legno-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 laccate, colore bianco opaco.

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 laccati opachi, 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 e cucina.

I pavimenti delle camere (zona notte), sono in legno con doghe tipo Bauwerk Monopark dim. 47 x 7 cm dal piano terra al secondo piano e di tipo Bauwerk Cleverpark dim. 125 x 10 per il piano attico.

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, 4.5 e 5.5 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. L'appartamento attico di 5.5 locali dispone anche di un servizio supplementare.

## 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





Lato Nord-Ovest



Facciata Sud





Lato Sud-Est











# Promotore



IMPRESA GENERALE ANTONINI & GHIDOSSÌ SA

Viale Stazione 32  
6500 Bellinzona

[www.antonini-ghidossi.ch](http://www.antonini-ghidossi.ch)  
[info@antonini-ghidossi.ch](mailto:info@antonini-ghidossi.ch)  
T 091 825 43 51

# Progettisti

## **SERGIO CATTANEO ARCHITETTI SA**

via dogana 12a viale francini 4a 6500 bellinzona svizzera

Studio d'architettura

Sergio Cattaneo Architeti SA  
Via Dogana 12A  
Viale Francini 4A  
6500 Bellinzona



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



Studio di ingegneria elettrotecnica

Piona Engineering SA  
Via Cantonale 35A  
6928 Manno



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

Two columns of horizontal dotted lines for taking notes.

Handwriting practice area with two columns of horizontal dotted lines for tracing or writing.

RESIDENZA VIOLA

Viale C. Olgiati 14  
6512 Giubiasco

[www.residenzaviola.ch](http://www.residenzaviola.ch)  
[info@residenzaviola.ch](mailto:info@residenzaviola.ch)  
T 091 825 43 51

