

RESIDENZA IRIS



RESIDENZA IRIS . VIALE 1814 . 6512 GIUBIASCO . WWW.RESIDENZAIRIS.CH . INFO@RESIDENZAIRIS.CH . T 091 825 43 51



*"ad un passo
da tutte le comodità"*

VENDESI APPARTAMENTI
2.5, 3.5, 4.5 LOCALI A GIUBIASCO

Per tutti i dettagli visitate il sito www.residenzairis.ch

Indice

5	POSIZIONE
9	PROGETTO
15	APPARTAMENTI
31	CARATTERISTICHE TECNICHE
33	FINITURE
34	PROMOTORE E PROGETTISTI





Posizione

Giubiasco

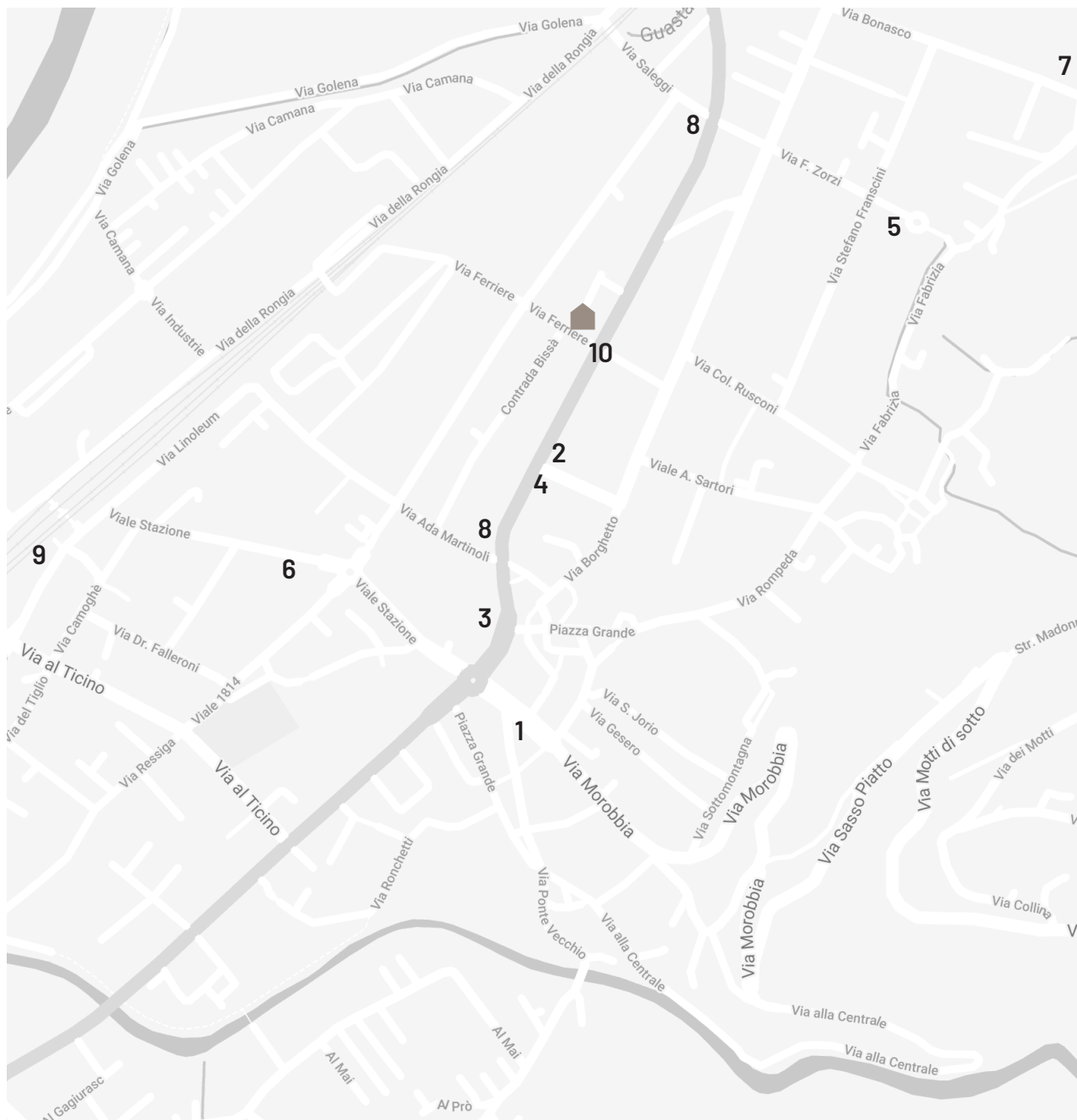
Giubiasco è un quartiere della città di Bellinzona immerso nella natura. Si è sviluppato lungo gli argini del fiume Ticino ed al limite del Piano di Magadino. Fino al 2017 il quartiere è stato un comune autonomo e dispone, quindi, di tutti i principali servizi, raggiungibili comodamente anche a piedi, senza doversi spostare nel centro della città. A Bellinzona, inoltre, confluiscono e si diramano alcune tra le principali arterie stradali ed autostradali svizzere, così come la rete ferroviaria, che permette collegamenti in pochi minuti verso Lugano e Locarno, a nord verso i Cantoni della Svizzera e a sud verso Milano e la Lombardia. Il collegamento stradale verso nord e sud è facilmente raggiungibile dall'accesso autostradale Bellinzona Sud.

La storia della città, con i suoi castelli, attira molti turisti soprattutto nella stagione estiva e per gli amanti della natura è possibile organizzare passeggiate ed escursioni nei dintorni, sia a piedi che in bicicletta.

Residenza Iris

La nuova costruzione si trova in una zona residenziale e tranquilla di Giubiasco. A soli 5 minuti a piedi dal centro, permette di raggiungere facilmente e rapidamente, a piedi o in macchina, i vari servizi offerti dalla città, centri commerciali, la stazione ferroviaria, i collegamenti autostradali e le zone verdi per lo svago.





Indirizzo

🏠 Residenza IRIS
Viale 1814, 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

Collegamenti

9. Stazione
10. Fermata Bus
11. Ingresso autostradale a 2 km
Bellinzona Sud





Progetto

Il progetto si sviluppa in un edificio di pianta rettangolare. L'architettura è caratterizzata da materiali e colori naturali, che si inseriscono con armonia nella conformazione urbanistica della zona.

Lo stabile dispone di tre tipologie di appartamenti: dal piano terreno al quarto troviamo appartamenti di 2.5, 3.5 e 4.5 locali, mentre al piano attico due 4.5 locali. Ogni appartamento al piano terreno, oltre ad una generosa terrazza, è completato da un grande giardino privato, con accesso diretto dall'appartamento.

Dal primo piano al quarto piano gli appartamenti sono tutti dotati di ampie terrazze: la loro posizione e la loro conformazione garantiscono intimità, discrezione e un'illuminazione naturale.

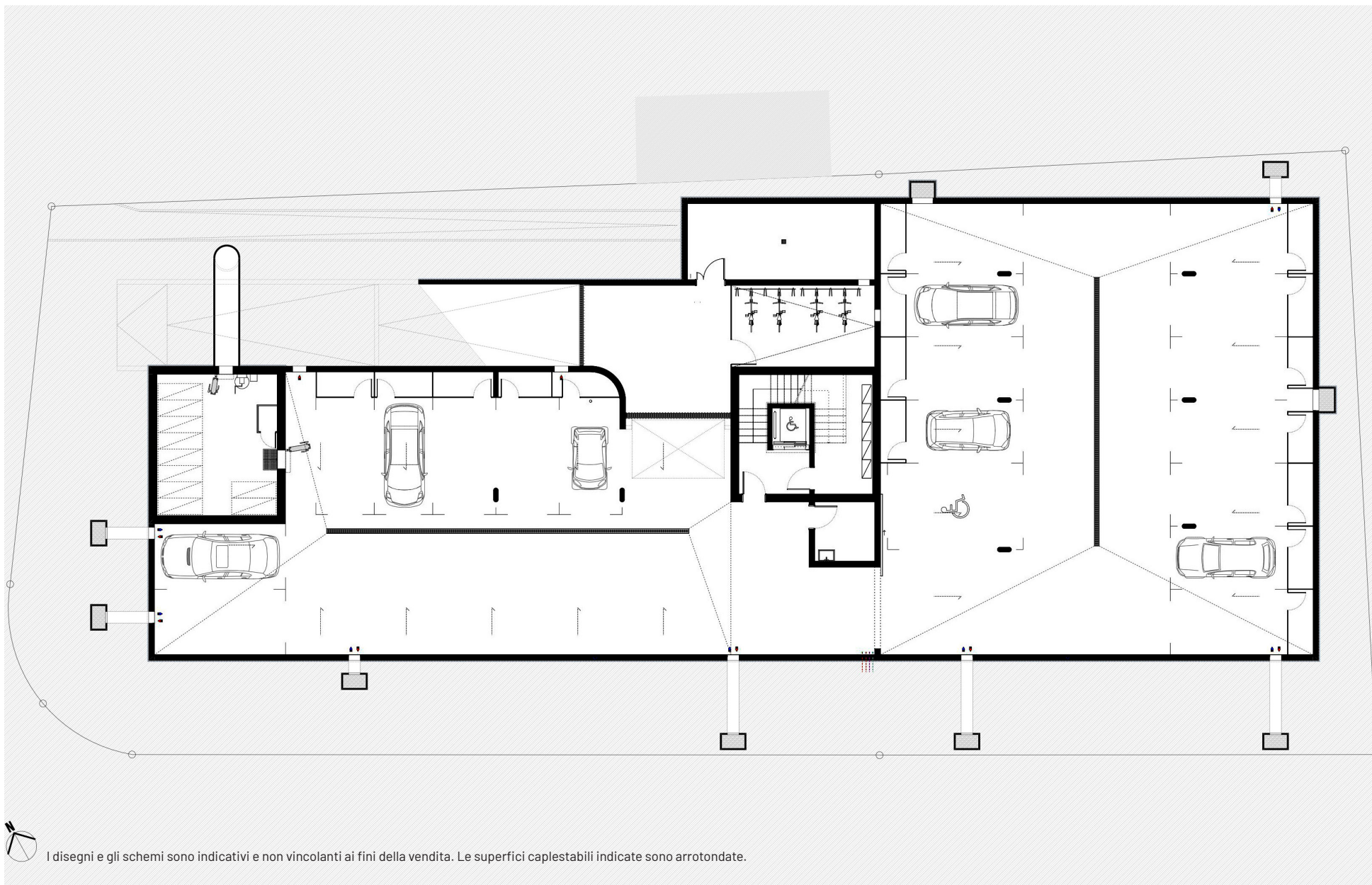
L'orientamento delle zone giorno è a Sud-Est, verso il centro di Giubiasco.

Le camere, invece, sono esposte a Nord-Ovest, verso Fiume Ticino.

Al piano interrato si trovano i posteggi, i depositi, i locali tecnici e i posteggi per biciclette.

Le lavanderie-cantine sono presenti a ogni piano e sono private per ogni appartamento. A Nord-Est, nell'area retrostante, si sviluppano delle zone verdi comuni, con parco giochi per i bambini.

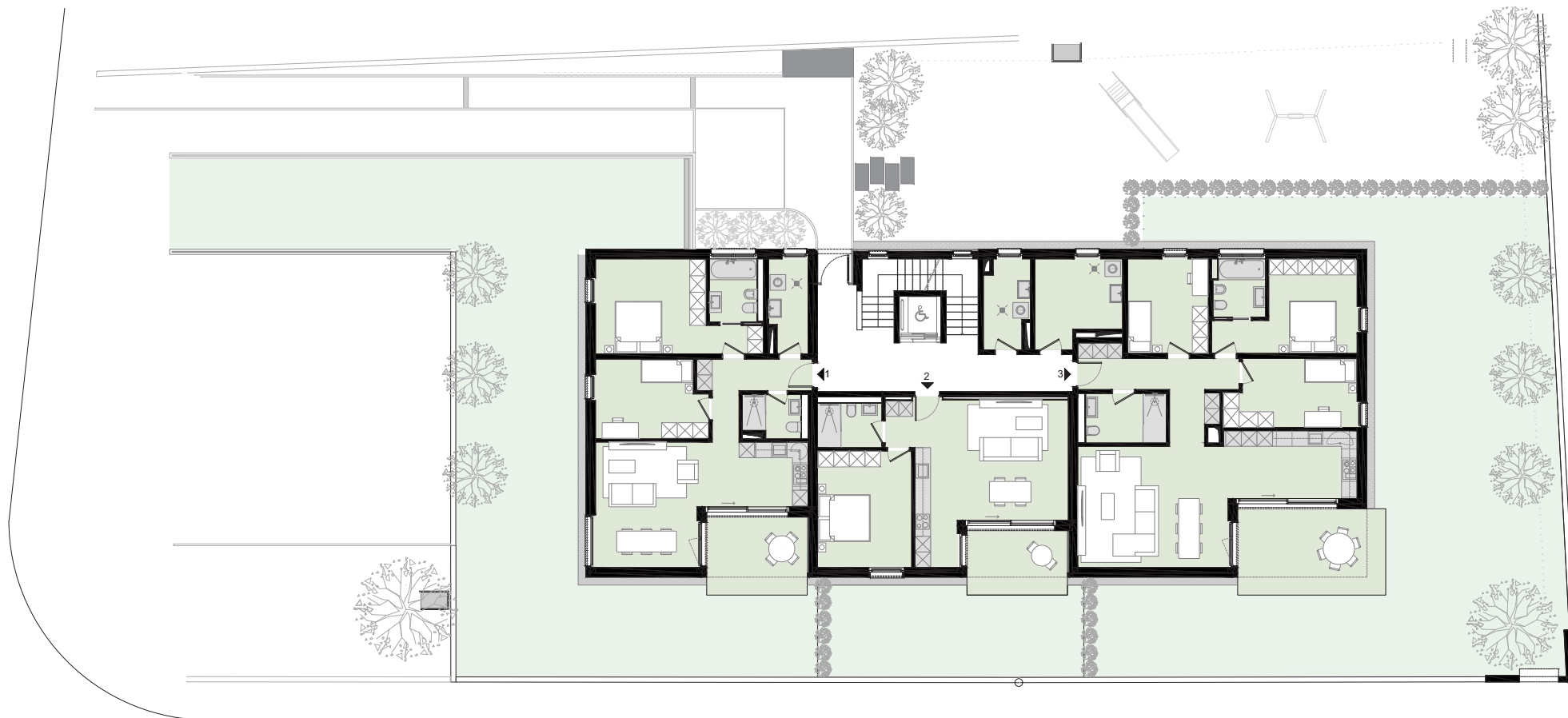
Piano Interrato - Autorimessa



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

Piano Terra

- n. 1 - Appartamento 3.5 locali
- n. 2 - Appartamento 2.5 locali
- n. 3 - Appartamento 4.5 locali



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

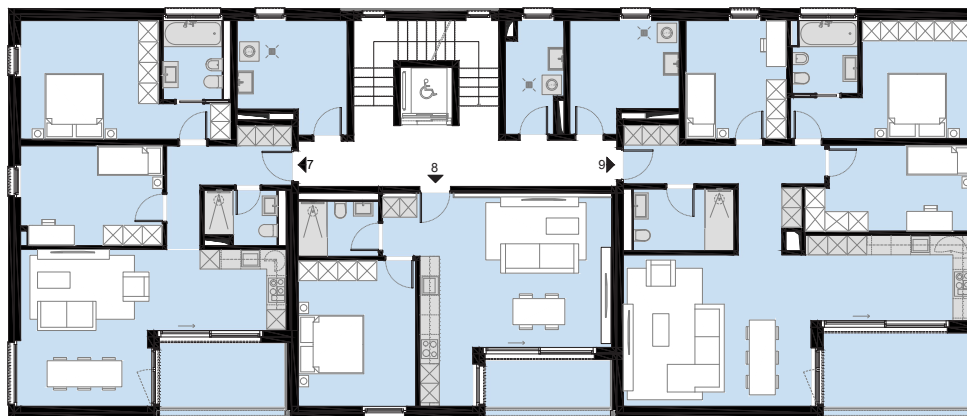
Piano Primo

- n. 4 - Appartamento 3.5 locali
- n. 5 - Appartamento 2.5 locali (VENDUTO)
- n. 6 - Appartamento 4.5 locali



Piano Secondo

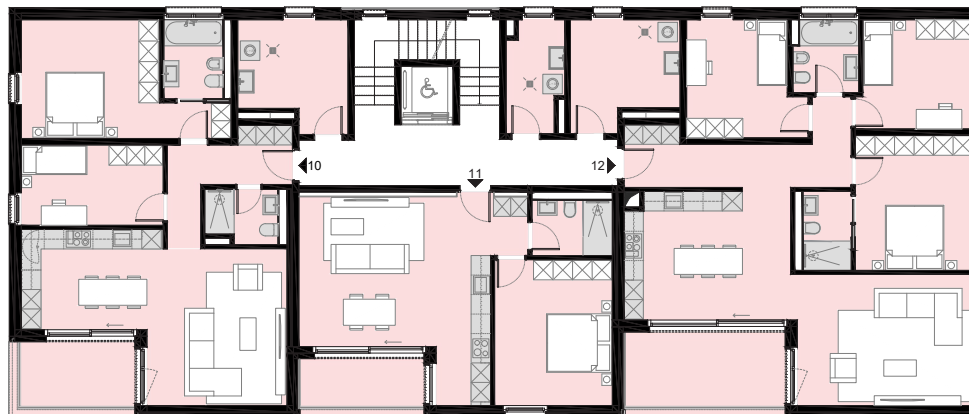
- n. 7 - Appartamento 3.5 locali
- n. 8 - Appartamento 2.5 locali
- n. 9 - Appartamento 4.5 locali



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

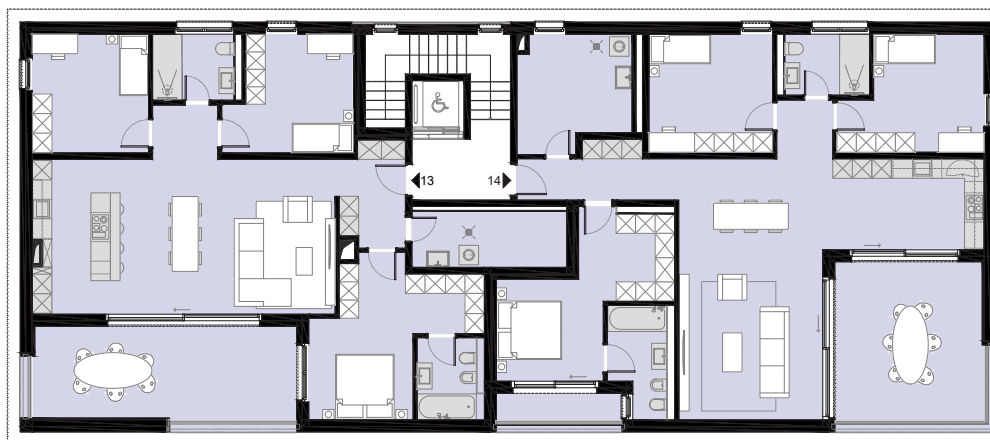
Piano Terzo

- n. 10 - Appartamento 3.5 locali (VENDUTO)
- n. 11 - Appartamento 2.5 locali (VENDUTO)
- n. 12 - Appartamento 4.5 locali



Piano Quarto

- n. 13 - Appartamento 4.5 locali
- n. 14 - Appartamento 4.5 locali (VENDUTO)



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





Appartamenti

L'accesso al nuovo stabile, sia pedonale che con veicoli, avviene da viale 1814.

Una rampa posta a sud-est del mappale porta, infatti, al piano interrato: parcheggiato il proprio veicolo è possibile raggiungere i piani superiori tramite le scale e l'ascensore.

L'accesso pedonale è situato nella parte retrostante dell'edificio.

Sia l'accesso al piano interrato e all'autorimessa, sia quello pedonale non hanno barriere architettoniche, quindi tutti possono accedervi senza problemi.

Lo stabile dispone di tre tipologie di appartamenti: dal piano terreno al quarto troviamo appartamenti di 2.5, 3.5 e 4.5 locali, mentre al piano attico due 4.5 locali.

Ogni appartamento al piano terreno, oltre ad una generosa terrazza, ha accesso a un grande giardino privato.

Dal primo piano al terzo, gli appartamenti sono tutti dotati di ampie terrazze: la loro posizione e la loro conformazione garantiscono intimità, discrezione e un'illuminazione naturale.

Gli appartamenti al piano attico, posizione di prestigio, sono dotati di una terrazza più ampia e con vista aperta su montagne e natura.

Appartamento 3.5 locali - PT

**Superficie netta**

Atrio-Ingresso:	7.90 m ²
Soggiorno-cucina:	29.90 m ²
Camera 1:	18.10 m ²
Camera 2:	12.70 m ²
Doccia:	3.50 m ²
Bagno:	4.50 m ²
TOTALE	76.60 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	88.00 m ²
Terrazza: 12.00 m ² Computo al 50%:	6.00 m ²
Lavanderia: 7.00 m ² Computo al 30%:	2.10 m ²
Giardino: 112.00 m ² Computo al 10%:	11.20 m ²
TOTALE	107.30 m²

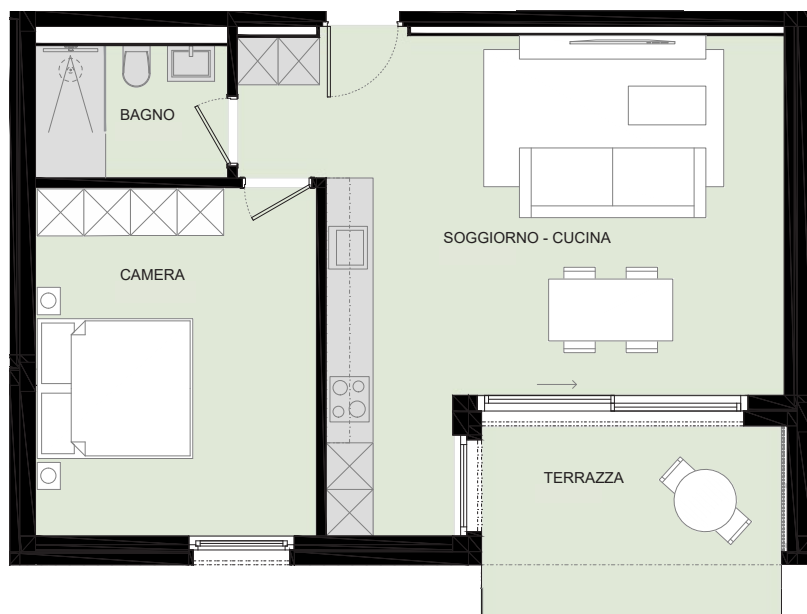
Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

Appartamento 2.5 locali - PT



**Superficie netta**

Ingresso:	3.70 m ²
Soggiorno-cucina:	29.10 m ²
Camera:	16.20 m ²
Doccia:	4.20 m ²
TOTALE	53.20 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	60.00 m ²
Terrazza: 10.00 m ² Computo al 50%:	5.00 m ²
Lavanderia: 7.00 m ² Computo al 30%:	2.10 m ²
Giardino: 34.00 m ² Computo al 10%:	3.40 m ²
TOTALE	70.50 m²

Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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



**Superficie netta**

Atrio-ingresso:	12.60 m ²
Soggiorno-cucina:	40.20 m ²
Camera 1:	11.40 m ²
Camera 2:	15.30 m ²
Camera 3:	12.80 m ²
Doccia:	5.90 m ²
Bagno:	4.40 m ²
TOTALE	102.60 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	116.00 m ²
Terrazza: 19.00 m ² Computo al 50%:	9.50 m ²
Lavanderia: 12.00 m ² Computo al 30%:	3.60 m ²
Giardino: 185.00 m ² Computo al 10%:	18.50 m ²
TOTALE	147.60 m²

Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

**Superficie netta**

Atrio-Ingresso:	8.10 m ²
Soggiorno-cucina:	33.20 m ²
Camera 1:	18.10 m ²
Camera 2:	10.90 m ²
Doccia:	3.50 m ²
Bagno:	4.50 m ²

TOTALE 78.30 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	90.00 m ²
Terrazza: 8.00 m ² Computo al 50%:	4.00 m ²
Lavanderia: 12.00 m ² Computo al 30%:	3.60 m ²

TOTALE 97.60 m²

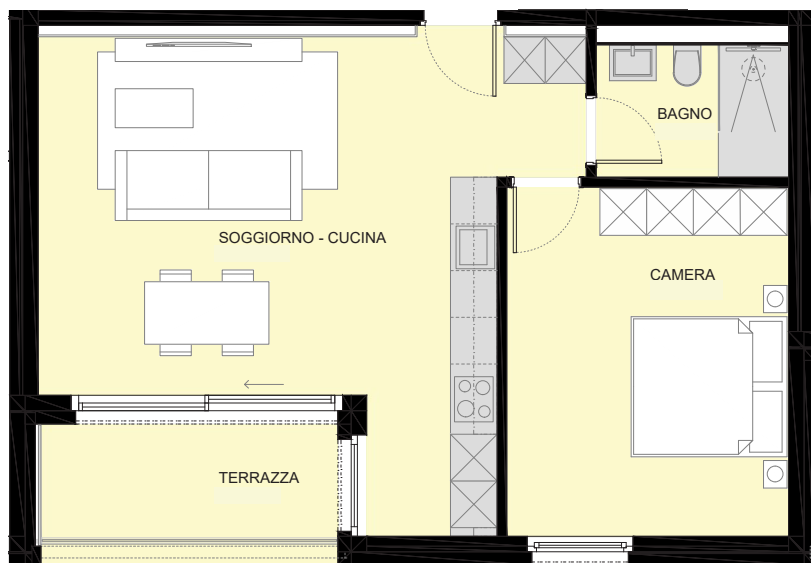
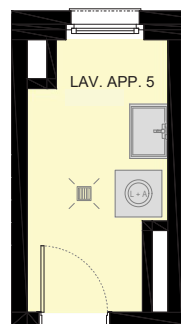
Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

Appartamento 2.5 locali - P1

**Superficie netta**

Ingresso:	3.70 m ²
Soggiorno-cucina:	29.10 m ²
Camera:	16.20 m ²
Doccia:	4.20 m ²
TOTALE	53.20 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	60.00 m ²
Terrazza: 6.00 m ² Computo al 50%:	3.00 m ²
Lavanderia: 7.00 m ² Computo al 30%:	2.10 m ²
TOTALE	65.10 m²

VENDUTO**Legenda**

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

**Superficie netta**

Atrio-Ingresso:	12.40 m ²
Cucina:	19.80 m ²
Soggiorno:	22.70 m ²
Camera 1:	15.30 m ²
Camera 2:	11.80 m ²
Camera 3:	12.20 m ²
Doccia:	3.70 m ²
Bagno:	4.40 m ²



TOTALE 102.30 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	115.00 m ²
Terrazza: 12.00 m ² Computo al 50%:	6.00 m ²
Lavanderia: 12.00 m ² Computo al 30%:	3.60 m ²

TOTALE 124.60 m²

Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

Appartamento 3.5 locali - P2

**Superficie netta**

Atrio-Ingresso:	8.00 m ²
Soggiorno-cucina:	29.90 m ²
Camera 1:	18.10 m ²
Camera 2:	13.30 m ²
Doccia:	3.50 m ²
Bagno:	4.50 m ²
TOTALE	77.30 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	89.00 m ²
Terrazza: 8.00 m ² Computo al 50%:	4.00 m ²
Lavanderia: 12.00 m ² Computo al 30%:	3.60 m ²
TOTALE	96.60 m²

Legenda

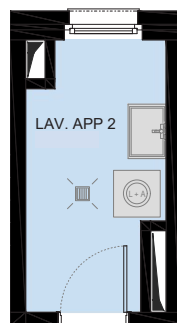
Armadi forniti da A+G

Armadi non forniti



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

Appartamento 2.5 locali - P2



**Superficie netta**

Ingresso:	3.70 m ²
Soggiorno-cucina:	29.10 m ²
Camera:	16.20 m ²
Doccia:	4.20 m ²
TOTALE	53.20 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	60.00 m ²
Terrazza: 6.00 m ² Computo al 50%:	3.00 m ²
Lavanderia: 7.00 m ² Computo al 30%:	2.10 m ²
TOTALE	65.10 m²

Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

**Superficie netta**

Ingresso:	12.60 m ²
Soggiorno-cucina:	40.20 m ²
Camera 1:	11.40 m ²
Camera 2:	15.30 m ²
Camera 3:	12.80 m ²
Doccia:	5.90 m ²
Bagno:	4.40 m ²
TOTALE	102.60 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	116.00 m ²
Terrazza: 11.00 m ² Computo al 50%:	5.50 m ²
Lavanderia: 12.00 m ² Computo al 30%:	3.60 m ²
TOTALE	125.10 m²

Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

**Superficie netta**

Ingresso:	8.10 m ²
Soggiorno-cucina:	32.90 m ²
Camera 1:	18.10 m ²
Camera 2:	10.90 m ²
Doccia:	3.50 m ²
Bagno:	4.50 m ²
TOTALE	78.00 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	90.00 m ²
Terrazza: 8.00 m ² Computo al 50%:	4.00 m ²
Lavanderia: 12.00 m ² Computo al 30%:	3.60 m ²
TOTALE	97.60 m²

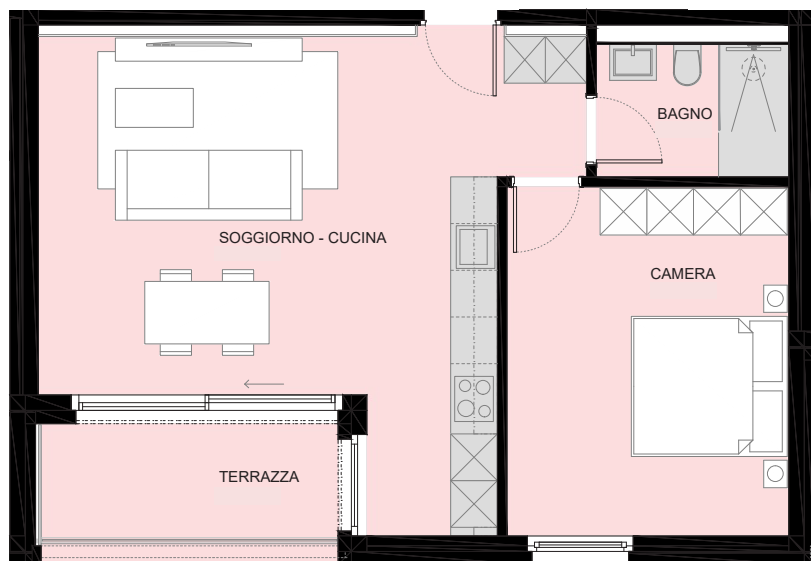
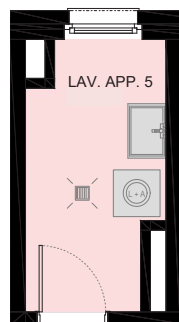
VENDUTO**Legenda**

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

Appartamento 2.5 locali - P3



Superficie netta



Ingresso:	3.70 m ²
Soggiorno-cucina:	29.10 m ²
Camera:	16.20 m ²
Doccia:	4.20 m ²
TOTALE	53.20 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	60.00 m ²
Terrazza: 6.00 m ² Computo al 50%:	3.00 m ²
Lavanderia: 7.00 m ² Computo al 30%:	2.10 m ²
TOTALE	65.10 m²

VENDUTO

Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

**Superficie netta**

Atrio-Ingresso:	12.40 m ²
Cucina:	19.80 m ²
Soggiorno:	22.70 m ²
Camera 1:	15.30 m ²
Camera 2:	11.80 m ²
Camera 3:	12.20 m ²
Doccia:	3.70 m ²
Bagno:	4.40 m ²

TOTALE 102.30 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	115.00 m ²
Terrazza: 12.00 m ² Computo al 50%:	6.00 m ²
Lavanderia: 12.00 m ² Computo al 30%:	3.60 m ²

TOTALE 124.60 m²

Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

**Superficie netta**

Atrio-Ingresso:	6.60 m ²
Soggiorno-cucina:	44.30 m ²
Camera 1:	13.20 m ²
Camera 2:	13.30 m ²
Camera 3:	18.60 m ²
Atrio 2:	3.60 m ²
Bagno:	5.10 m ²
Doccia:	4.80 m ²

TOTALE 109.50 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	123.00 m ²
Terrazza: 24.00 m ² Computo al 50%:	12.00 m ²
Lavanderia: 10.00 m ² Computo al 30%:	3.00 m ²

TOTALE 138.00 m²

Legenda

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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

**Superficie netta**

Atrio-ingresso:	7.70 m ²
Cucina:	13.90 m ²
Soggiorno:	35.60 m ²
Camera 1:	18.10 m ²
Camera 2:	13.90 m ²
Camera 3:	14.20 m ²
Atrio 2:	3.40 m ²
Doccia:	4.90 m ²
Bagno:	5.70 m ²



TOTALE 117.40 m²

Superficie di vendita

Appartamento:	134.00 m ²
Terrazza: 27.00 m ² Computo al 50%:	13.50 m ²
Lavanderia: 13.00 m ² Computo al 30%:	3.90 m ²

TOTALE 151.40 m²

VENDUTO**Legenda**

	Armadi forniti da A+G
	Armadi non forniti



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



Caratteristiche Tecniche



Tutte le opere sono eseguite nel rispetto delle norme SIA e delle prescrizioni Comunali e Cantionali secondo Licenza Edilizia approvata:

- 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 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 eseguiti in cemento armato. I tavolati divisorii all'interno degli appartamenti sono in cotto intonacato.

Impianto di riscaldamento

La produzione di calore avviene tramite termopompa acqua-acqua con scambiatore di calore.

Impianto di raffrescamento

Un impianto di captazione delle acque di falda, mediante termopompa acqua-acqua, fornisce il raffrescamento free-cooling a tutti i locali.

Distribuzione di calore e raffrescamento a pavimento tramite serpentine.

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 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.

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.

Tende da sole e lamelle motorizzate.

Impianto corrente forte, prese e comandi in tutte le camere.



Finiture

Residenza Iris garantisce un elevato standing di finiture. Una distribuzione degli spazi razionali, ottimi materiali interni che ne caratterizzano la qualità.

Serramenti

I serramenti sono in PVC-alluminio, all'interno bianchi, mentre all'esterno alluminio "RAL 7016", o simile, colore scuro. Tutti i serramenti hanno vetro triplo. Le porta-finestre sono securizzate secondo prescrizioni UPI-SUVA. Le ante sono a battente in tutte le camere, bagni, mentre in soggiorno le finestre scorrevoli hanno un'apertura di tipo "alza e scorri". Le finestre delle lavanderie-cantine hanno un'apertura a ribalta.

Opere da falegname

Porte d'ingresso agli appartamenti sono blindate, con rivestimento interno liscio laccato bianco opaco, rivestimento esterno liscio laccato con colore da definire. Le porte sono complete di maniglia in cromo satinato, limitatore d'apertura, spioncino panoramico.

Porte interne degli appartamenti hanno il telaio a casetta in legno, colore bianco.

Le ante sono laccate, colore bianco, le maniglie di tipo "Glutz".

Gli armadi nella zona di entrata sono in laminato, disposizione e lunghezza secondo la tipologia dell'appartamento.

Pavimenti e rivestimenti

Il promotore propone pavimenti in piastrelle di grès porcellanato per soggiorno-pranzo, le zone giorno, bagni e terrazze. Le pareti dei bagni sono rivestite in grès porcellanato secondo concetto architettonico. Nelle camere viene proposto un pavimento in legno. L'acquirente potrà scegliere la tipologia del pavimento: piastrelle in ceramica o pavimento in legno. Zone comuni, ingresso, corridoi ai piani, scale e pavimenti in piastrelle di grès porcellanato.

Cucine

La fornitura e la posa della cucina è compresa. All'acquirente è data la possibilità di una scelta personalizzata secondo il budget previsto dal promotore, presso il fornitore scelto dal promotore.

Sistemazione esterna

È a disposizione un'area esterna verde attrezzata comune con parco giochi per bambini.

Gli appartamenti al pian terreno dispongono di un giardino privato con tappeto verde.

Nelle zone comuni sono previste piantagioni secondo concetto architettonico.



Promotore



IMPRESA GENERALE ANTONINI & GHIDOSSO SA

Viale Stazione 32
6500 Bellinzona

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

Progettisti



Studio d'architettura

Studio AFG Sagl
Viale C. Olgiati 17
6512 Giubiasco

JELMONI INGEGNERIA SA

Studio di ingegneria civile

Jelmoni Ingegneria SA
Via Truscio 2
6616 Losone



Studio di ingegneria RVCS

Studio Protec SA
Viale Monte Verità 80
6612 Ascona



Fisico della costruzione e polizia del fuoco

IFEC Ingegneria SA
Via C. Pellandini 3
6500 Bellinzona



Studio di ingegneria elettrotecnica

Piona Engineering SA
Via Cantonale 35A
6928 Manno

Studio di geologia

Dr. Paolo Ammann SA
Via Cappella 2
6616 Losone



RESIDENZA
IRIS