



MULTIMMOBILIARE  
E PARTECIPAZIONI SA



## RESIDENZA QUARTZ

Via Bellinzona  
Giubiasco



## Giubiasco

- Situato strategicamente nel Canton Ticino, a pochi minuti da Bellinzona, Giubiasco è un centro urbano in forte espansione, ideale per investimenti immobiliari di valore. Storicamente riconosciuto come snodo commerciale e punto di transito alpino, oggi Giubiasco offre una combinazione vincente di infrastrutture moderne, qualità della vita e accessibilità.

Collegato perfettamente alla rete ferroviaria e autostradale, rappresenta una porta d'ingresso privilegiata verso il nord e il sud dell'Europa. La sua posizione centrale lo rende particolarmente attrattivo per professionisti, famiglie e pendolari.

Il comune è immerso nel verde, con numerosi parchi, percorsi ciclabili e una vivace vita culturale. L'urbanizzazione recente ha rispettato il carattere storico del borgo, integrando edifici residenziali di alta qualità con servizi e spazi pubblici curati.

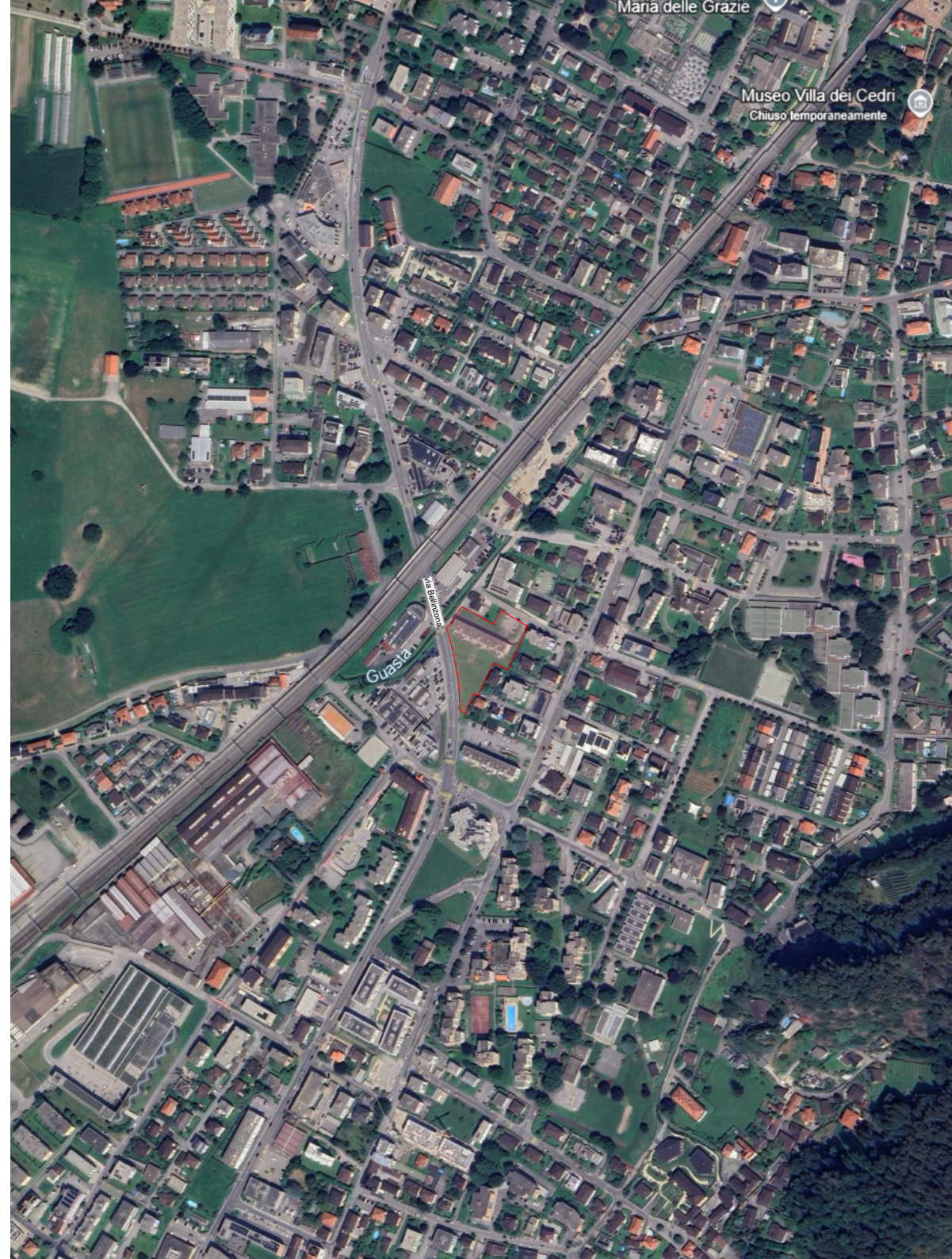
Con una domanda abitativa in crescita e un contesto economico stabile, Giubiasco si conferma una scelta intelligente per chi cerca rendimenti solidi e prospettive di valorizzazione nel tempo.

- Strategisch gelegen im Kanton Tessin, nur wenige Minuten von Bellinzona entfernt, entwickelt sich Giubiasco rasant zu einem urbanen Zentrum mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Historisch als bedeutender Handelsplatz und alpiner Transitpunkt bekannt, vereint der Ort heute moderne Infrastruktur, hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Erreichbarkeit.

Dank der hervorragenden Anbindung an das Bahn- und Autobahnnetz ist Giubiasco ein privilegierter Zugangspunkt sowohl in Richtung Norden als auch Süden Europas. Die zentrale Lage macht den Ort besonders attraktiv für Menschen, die Arbeit, Familie und Freizeit harmonisch verbinden möchten.

Die Gemeinde ist eingebettet in eine grüne Landschaft mit zahlreichen Parks, Radwegen und einem aktiven kulturellen Leben. Die jüngste Urbanisierung erfolgte mit viel Respekt für den historischen Charakter des Ortes – hochwertige Wohnbauten wurden harmonisch mit gepflegten öffentlichen Räumen und modernen Dienstleistungen kombiniert.

Mit einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum und einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld bietet Giubiasco ideale Voraussetzungen für Investoren, die auf solide Renditen und langfristige Wertsteigerung setzen.



# Situazione/Lageplan



## Progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale plurifamiliare sul mappale 538 RFD a Bellinzona-Giubiasco.

Il fondo in oggetto è caratterizzato da uno stabile residenziale esistente sul lato nord del mappale. Il nuovo edificio in progetto verrà realizzato nella sezione sud sfruttando gli indici edificatori rimanenti del mappale stesso e del nr. 2565 RFD (appartenente alla stessa proprietà). Gli indici verranno trasferiti da un fondo all'altro tramite cessione ufficiale.

La nuova residenza si sviluppa su 5 piani abitabili fuori terra caratterizzato ciascuno da 5 appartamenti che variano dai 2.5 ai 3.5 locali per un totale di 25 unità abitative. Gli appartamenti sono serviti da un vano scale centrale con ascensore annesso. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di due livelli interrati comprendenti piano autorimessa e piano con servizi secondari di cantine/lavanderie e locale tecnico. 27 dei posti auto necessari per le unità abitative (di cui 2 per portatori di Handicap) sono tutti situati al piano interrato dell'edificio, mentre nel piazzale esterno sono stati previsti 9 posti auto destinati agli ospiti.

L'accesso carrabile e pedonale alla proprietà avviene tramite il mappale nr. 2565 RFD (che verrà concesso tramite diritto di passo carrabile), mentre l'uscita carrabile avviene tramite la strada esistente nella zona Est del mappale in oggetto.

L'esterno sarà sistemato mediante la piantumazione di nuovi alberi in modo da ottenere aree verdi ombreggiate.

## Das Projekt

Auf dem Grundstück Nr. 538 RFD in Bellinzona-Giubiasco entsteht ein attraktives, mehrfamilienhaus mit hochwertigem Wohnkomfort. Das bestehende Wohngebäude befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks, während der Neubau im südlichen Bereich realisiert wird. Die verbleibenden Ausnutzungsziffern des Grundstücks sowie jene des angrenzenden Grundstücks Nr. 2565 RFD (ebenfalls im Besitz derselben Eigentümer) werden offiziell übertragen und optimal genutzt.

Das neue Wohnhaus umfasst fünf oberirdische Etagen mit jeweils fünf Wohnungen – insgesamt entstehen 25 Einheiten mit 2.5 bis 3.5 Zimmern. Alle Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus mit integriertem Aufzug bequem erreichbar. Zwei unterirdische Geschosse bieten Platz für eine Tiefgarage sowie Nebenräume wie Keller, Waschküchen und Technikräume. Insgesamt stehen 27 Parkplätze zur Verfügung, davon zwei für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Zusätzlich sind neun Gästeparkplätze im Außenbereich vorgesehen.

Die Zufahrt für Fahrzeuge und Fußgänger erfolgt über das Grundstück Nr. 2565 RFD, das durch ein offizielles Wegrecht erschlossen wird. Die Ausfahrt erfolgt über die bestehende Straße im östlichen Bereich des Grundstücks. Die Außenbereiche werden durch die Pflanzung neuer Bäume begrünt und bieten künftig schattige Erholungszonen.



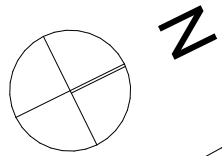
# Facciate / Ansichte



# Facciate / Ansichte



# Piano Terra / Erdgeschoss



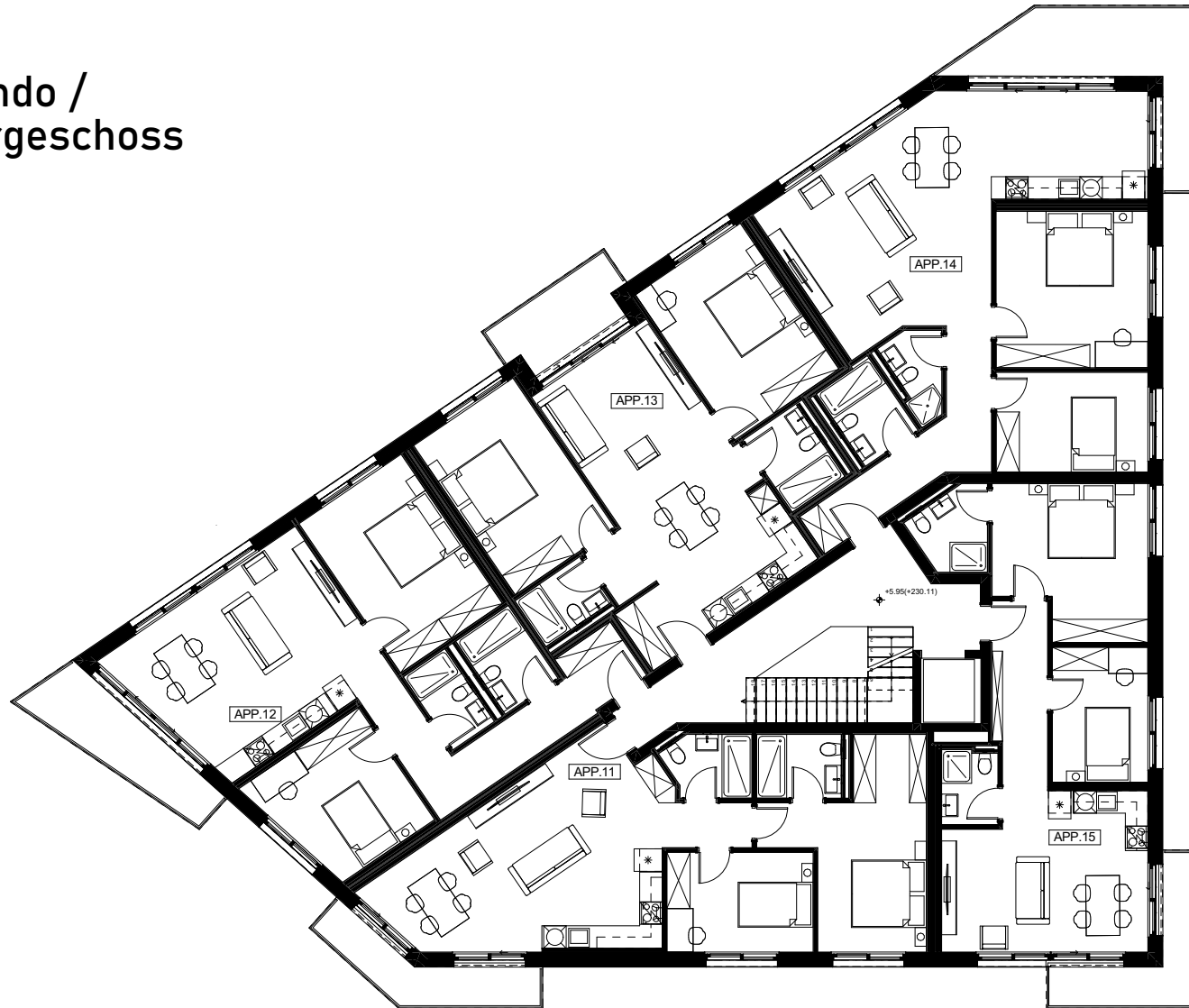
Viale Bellinzona



# Piano Primo / Erste Obergeschoss



## Piano Secondo / Zweite Obergeschoss



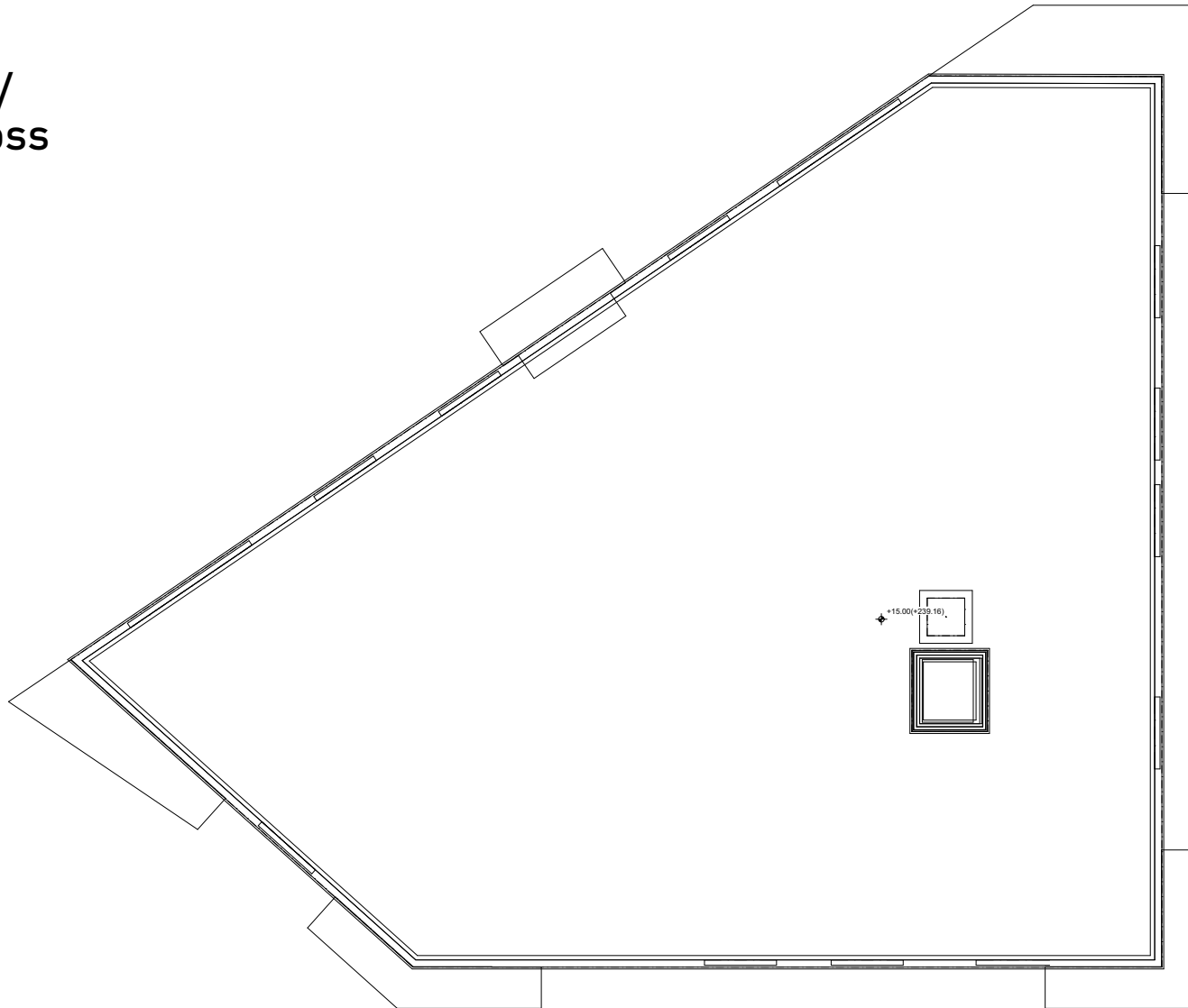
# Piano Terzo / Dritte Obergeschoss

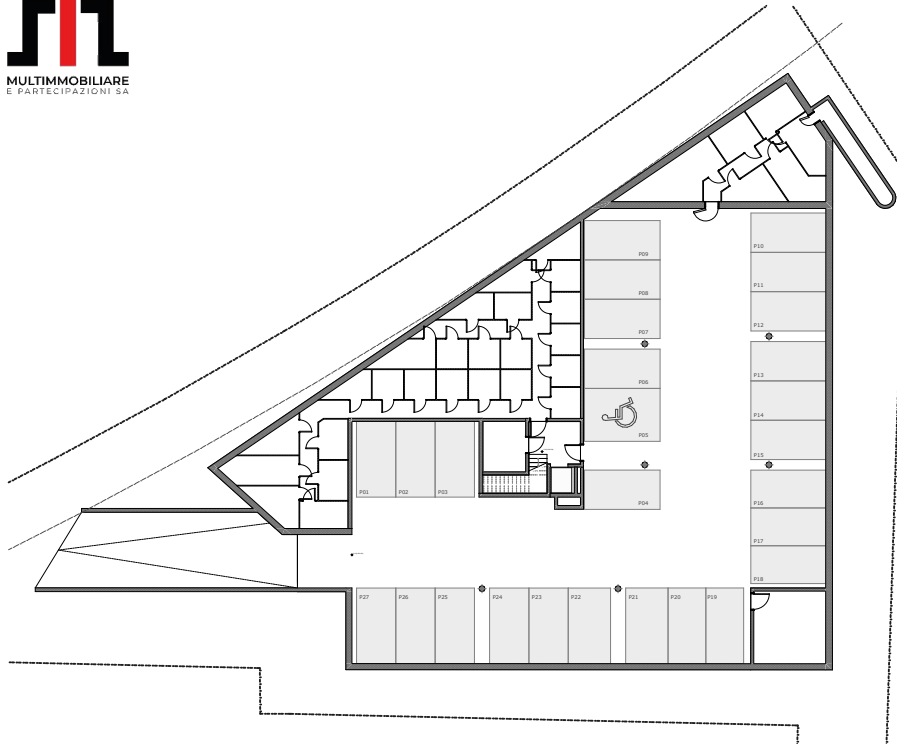


# Piano Quarto / Vierte Obergeschoss

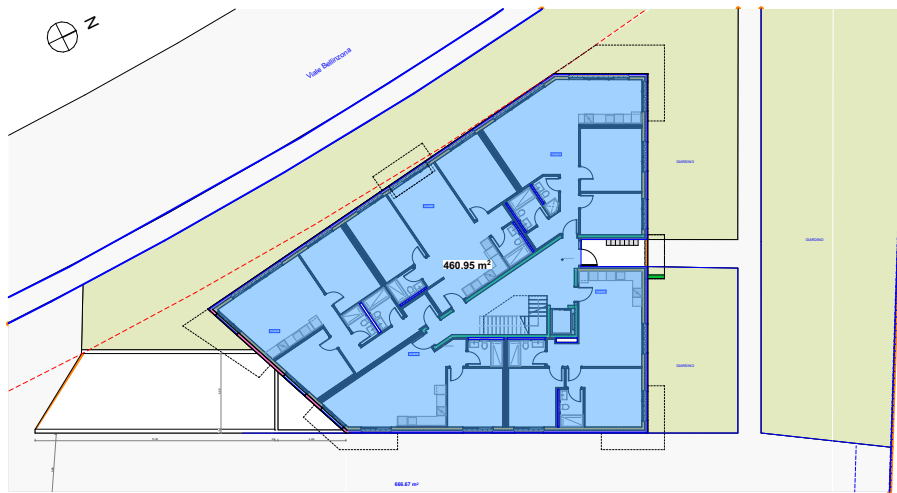


# Piano Tetto / Dachgeschoss

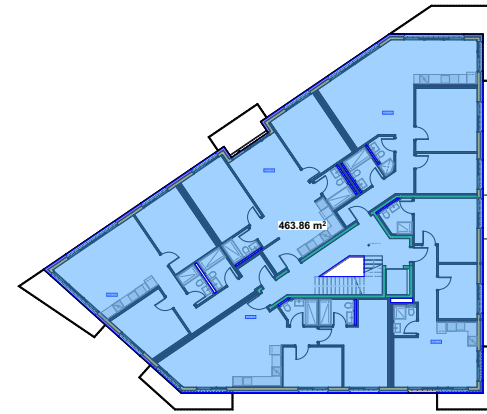




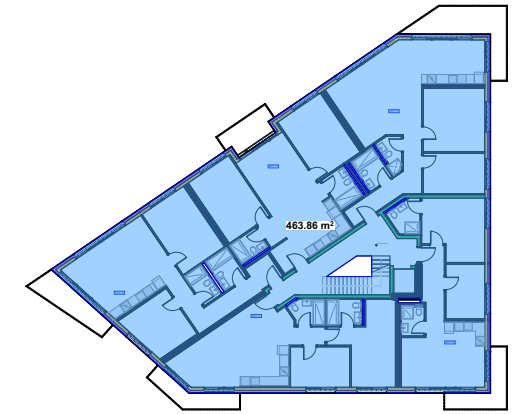
PIANO -1



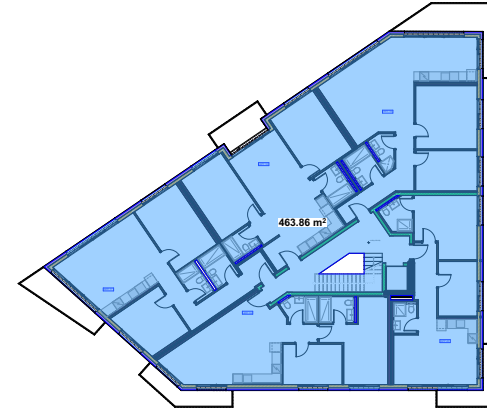
PT



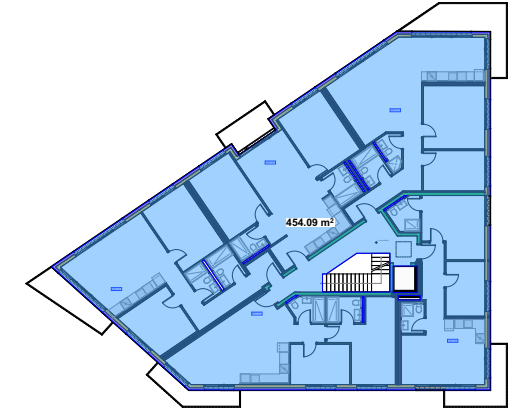
1P



2P



3P

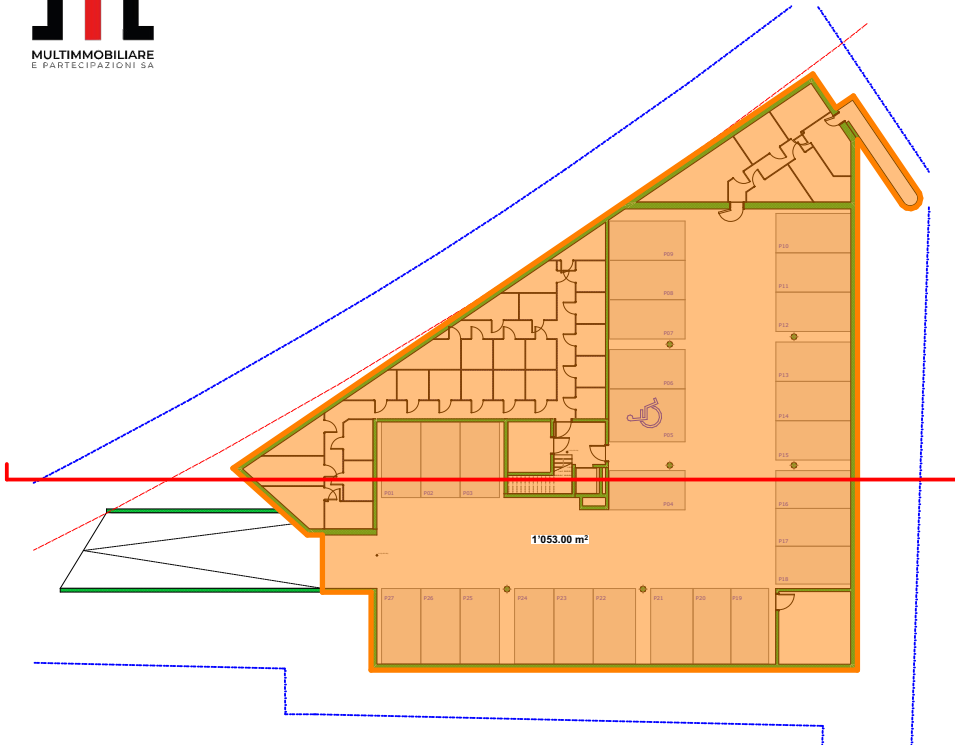


4P

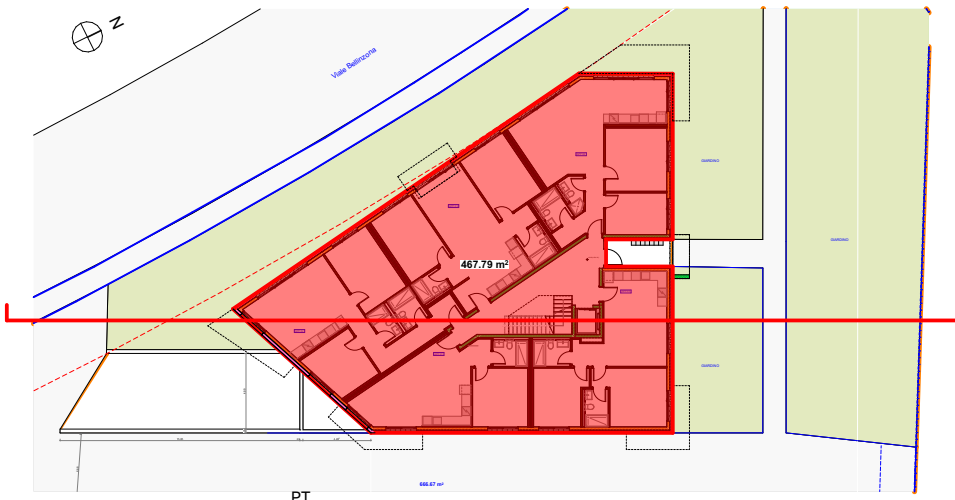
**Calcolo SUL secondo la norma SIA 416**

Piano	SUP mq
-1	0.00
PT	460.95
1P	463.86
2P	463.86
3P	463.86
4P	454.09
<b>Totale</b>	<b>2'306.62</b>
I.S.	2'262.71
I.S. +5% CECE	<b>2'375.83</b>
Sul Disponibile	<b>69.21</b>

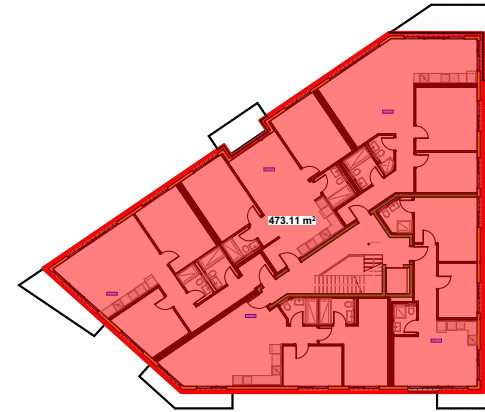
**N.B. La SUL (Superficie Utile Lorda) non è la Superficie lorda di vendita.**



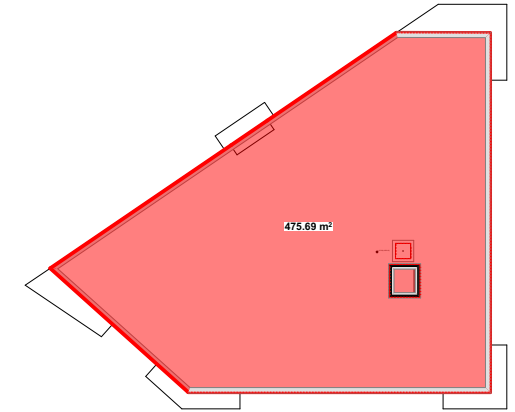
PIANO -1



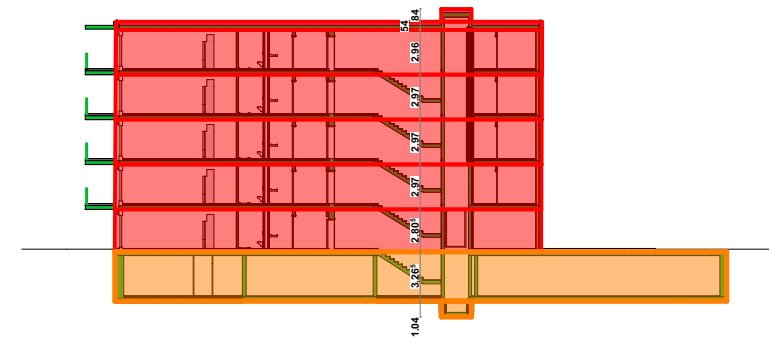
PT



PIANO TIPO 1P-2P-3P-4P



PIANO TETTO



SEZIONE

### Calcolo volume secondo la norma SIA 416

Piano	SUP mq	H	mc
<b>Volume interrato</b>			
Fossa lift	4.38	1.04	4.56
-1	1'053.00	3.26	3'432.78
<b>Totale</b>			<b>3'437.34</b>
<b>Volume fuori terra</b>			
PT	467.79	2.81	1'314.49
1P	473.11	2.97	1'405.14
2P	473.11	2.97	1'405.14
3P	473.11	2.97	1'405.14
4P	473.11	2.96	1'400.41
Tetto	475.69	0.54	256.87
Torrino lift	4.38	0.84	3.68
<b>Totale</b>			<b>7'190.86</b>
<b>Totale volume</b>			<b>10'628.19</b>