Residenza Pron

Bellinzona (Giubiasco)

Indice

- Ubicazione

- Progetto

- Descrizione

- Appartamenti

- Architetto, vendita e impresa

Ubicazione

Giubiasco occupa una posizione strategica nel cuore del Ticino, configurandosi come punto d'incontro ideale tra le diverse regioni del Cantone.

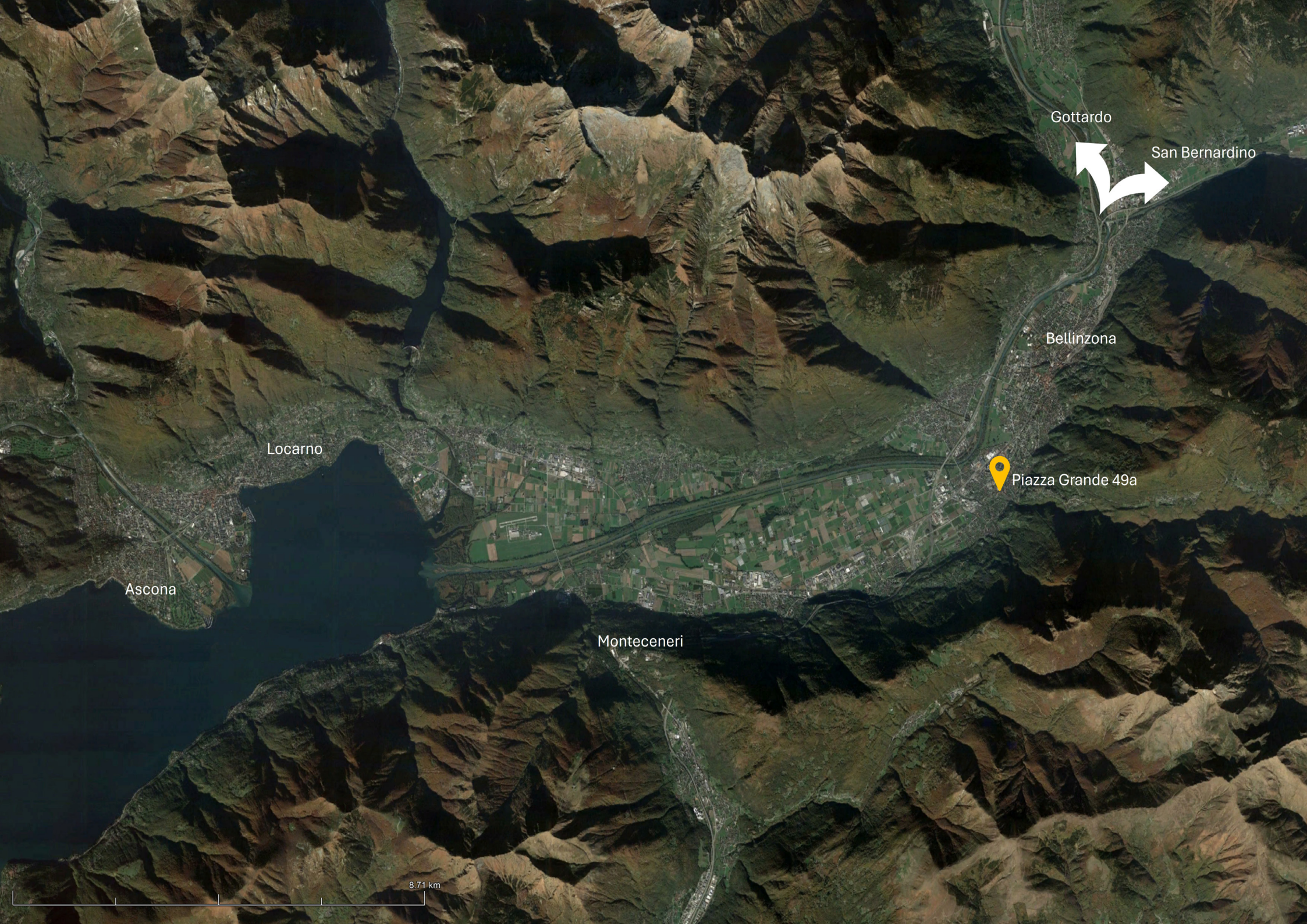
La sua centralità garantisce un accesso rapido e agevole sia alle principali città ticinesi sia alle vie di collegamento con il resto della Svizzera.

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

Con l'apertura della galleria ferroviaria di base del Ceneri, i collegamenti sono diventati ancora più efficienti: Lugano dista appena 10 minuti di treno, semplificando gli spostamenti verso il principale centro economico e culturale del Ticino, mentre Locarno è raggiungibile in soli 20 minuti, con accesso diretto al Lago Maggiore, alle sue bellezze naturali e alle numerose attività culturali e turistiche.

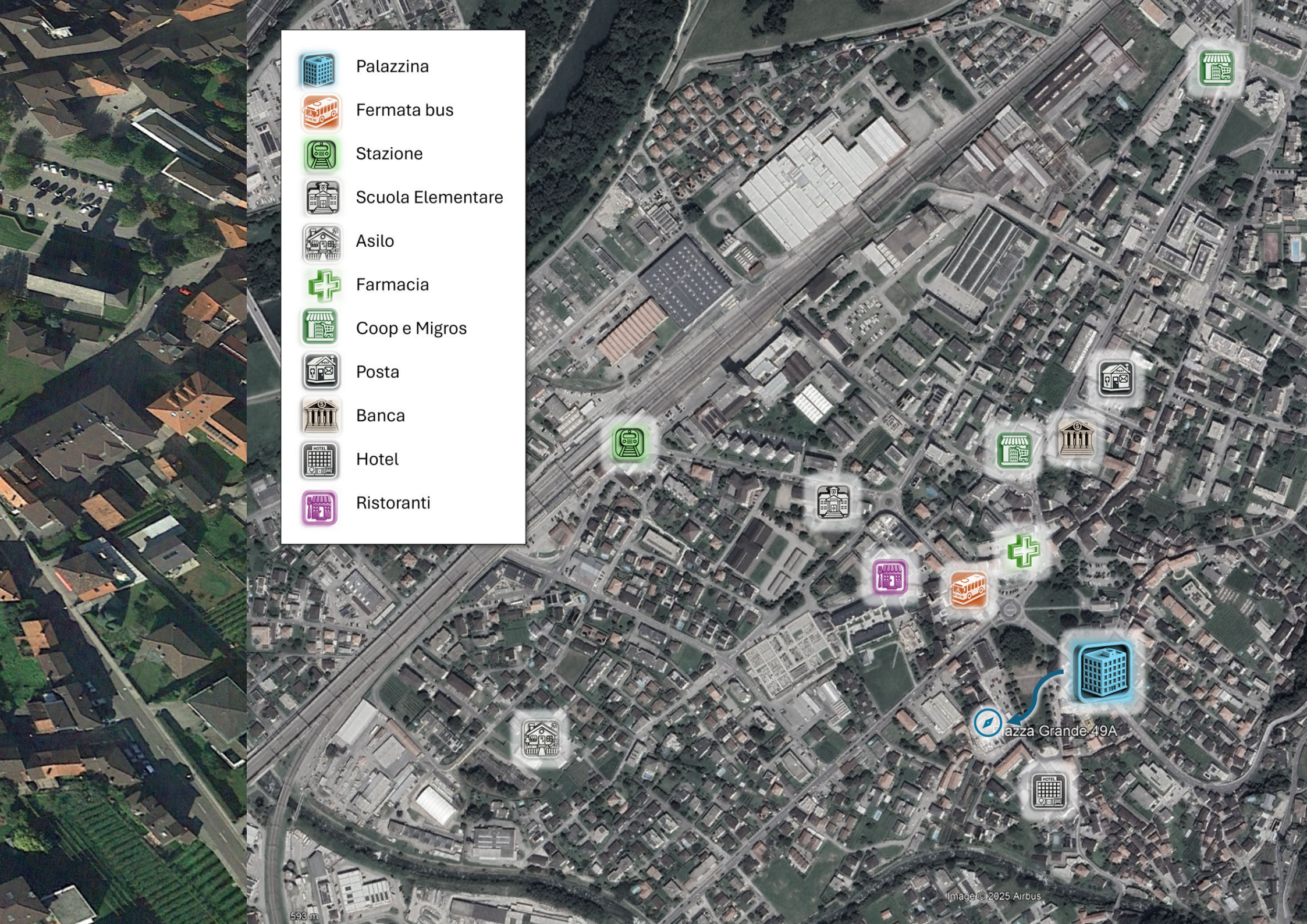
Anche per chi viaggia in auto, la posizione di Giubiasco si rivela vincente. Il passo del San Bernardino è a soli 30 minuti di distanza, consentendo un collegamento rapido con la Svizzera nord-orientale e con le regioni alpine.

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

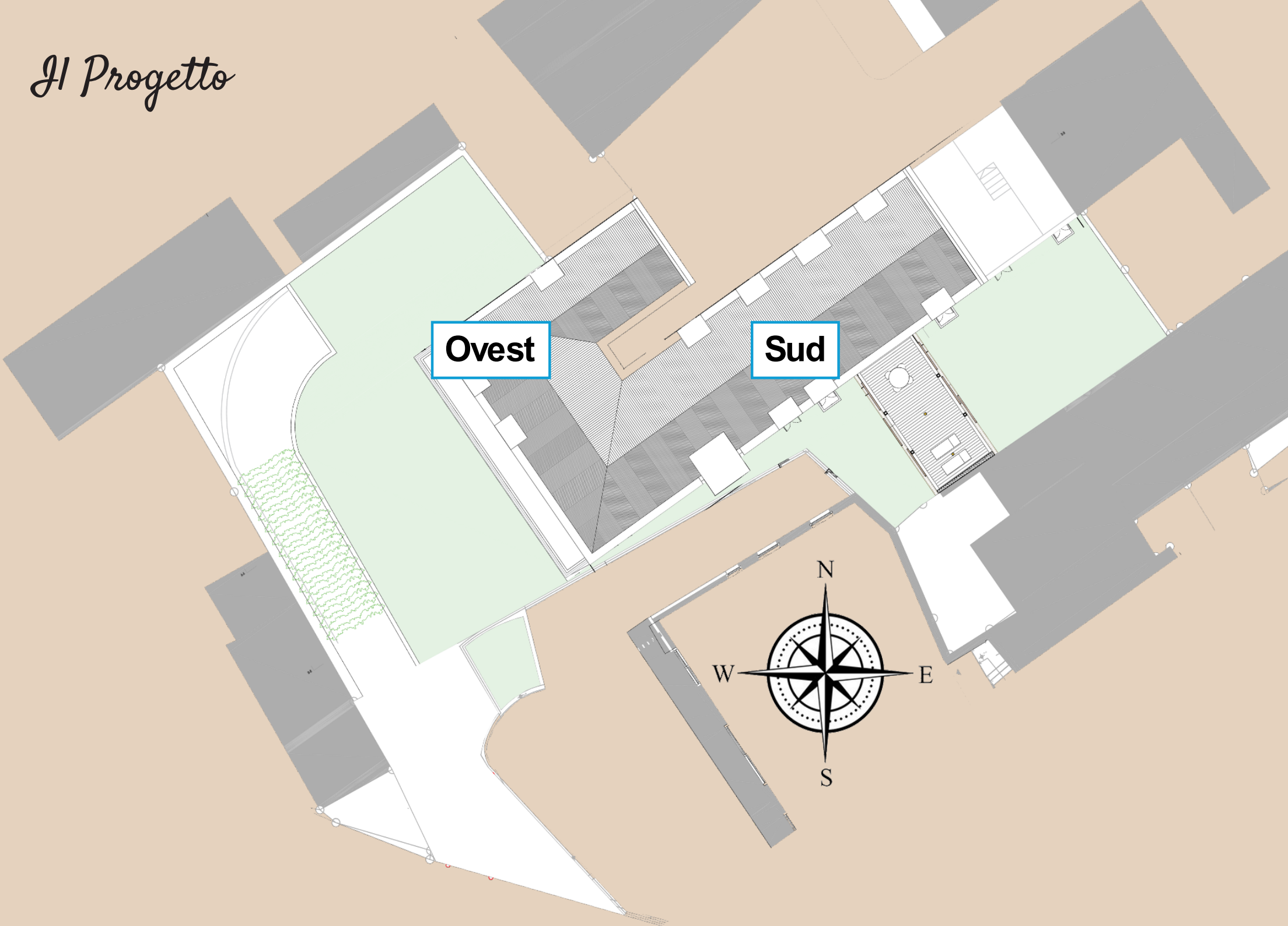

Gottardo
San Bernardino
Bellinzona
Locarno
Piazza Grande 49a
Ascona
Monteceneri
8.71 km

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.


Palazzina
Fermata bus
Stazione
Scuola Elementare
Asilo
Farmacia
Coop e Migros
Posta
Banca
Hotel
Ristoranti
azza Grande 49A
Image © 2025 Airbus
593 m

Il Progetto



Il progetto, firmato dall’architetto Cristiana Guerra di Bellinzona, prevede la realizzazione, su un lotto di 707 m², di due palazzine articolate in nove luminosi e moderni appartamenti di dimensioni medio-grandi, oltre a un’autorimessa interrata con cantine, così da liberare la superficie esterna e offrire ampi spazi verdi ai futuri proprietari.

Il terreno, esposto a sud-ovest, gode di un ottimo irraggiamento solare durante tutto l’anno. La nuova edificazione, denominata Residenza Pron, sorgerà nel nucleo di Giubiasco.

L’intervento comprende la demolizione dell’edificio esistente, privo di valore storico o architettonico, e la costruzione di un nuovo complesso che si allinea alla casa adiacente (mapp. n. 787 RFD).
Il progetto riprende la tipologia storica del vicolo, che viene chiuso da un corpo perpendicolare affacciato sul giardino sud-occidentale.

La residenza sarà costituita da due volumi disposti a “J”, collegati da un nucleo centrale con scale e ascensore. Entrambi ospiteranno appartamenti di diverso taglio ai piani superiori e spazi flessibili al piano terra.

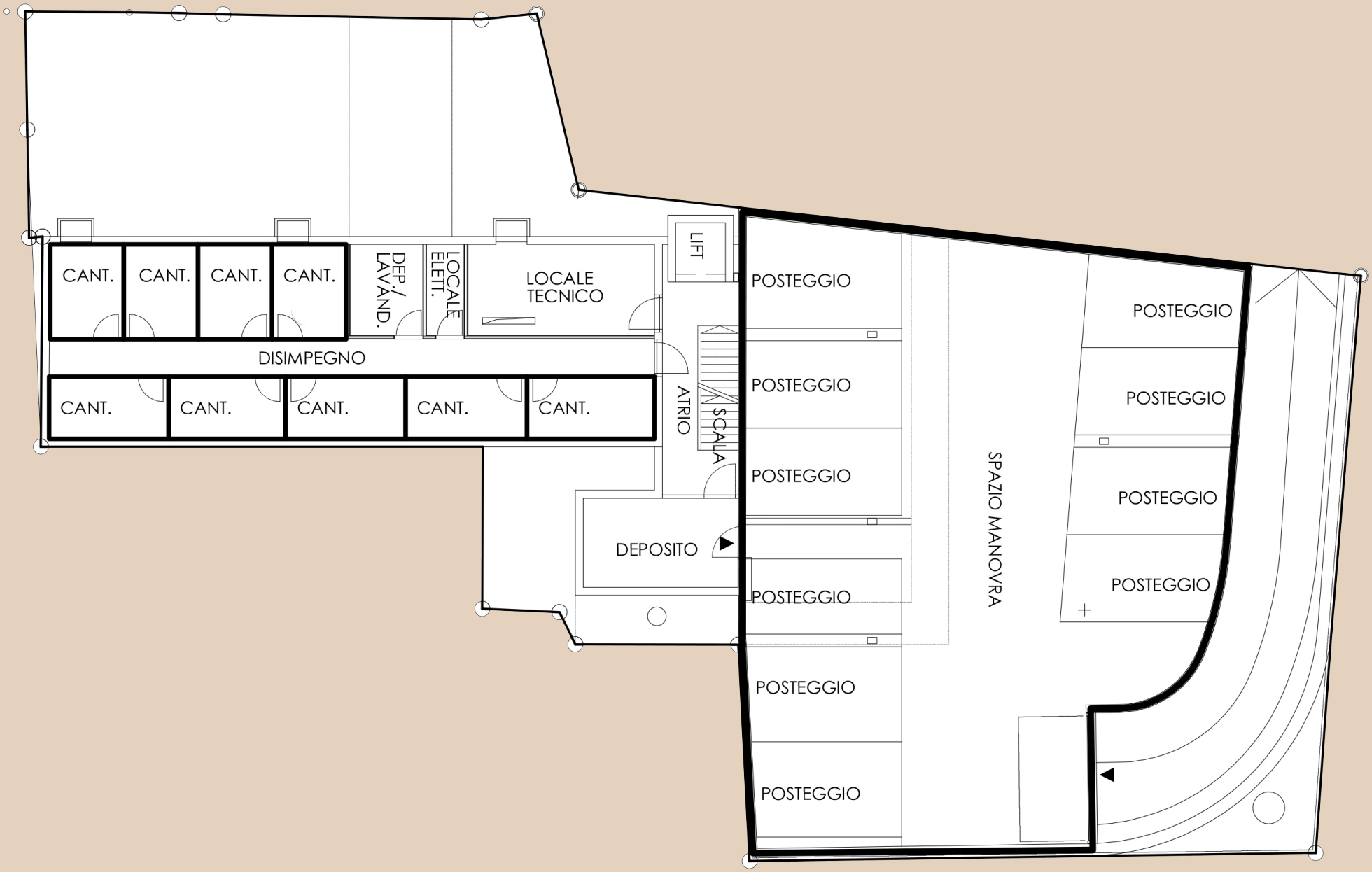
Gli appartamenti orientati a sud-ovest si aprono sul giardino grazie a un’ampia loggia centrale immersa nel verde. Anche il corpo lungo il vicolo si caratterizza per un loggiato che definisce gli spazi a corte tipici del nucleo storico.

La tipologia scelta valorizza il rapporto con il vicolo: le terrazze si aprono verso l’esterno, creando un effetto passante che porta luce naturale anche negli spazi più interni.

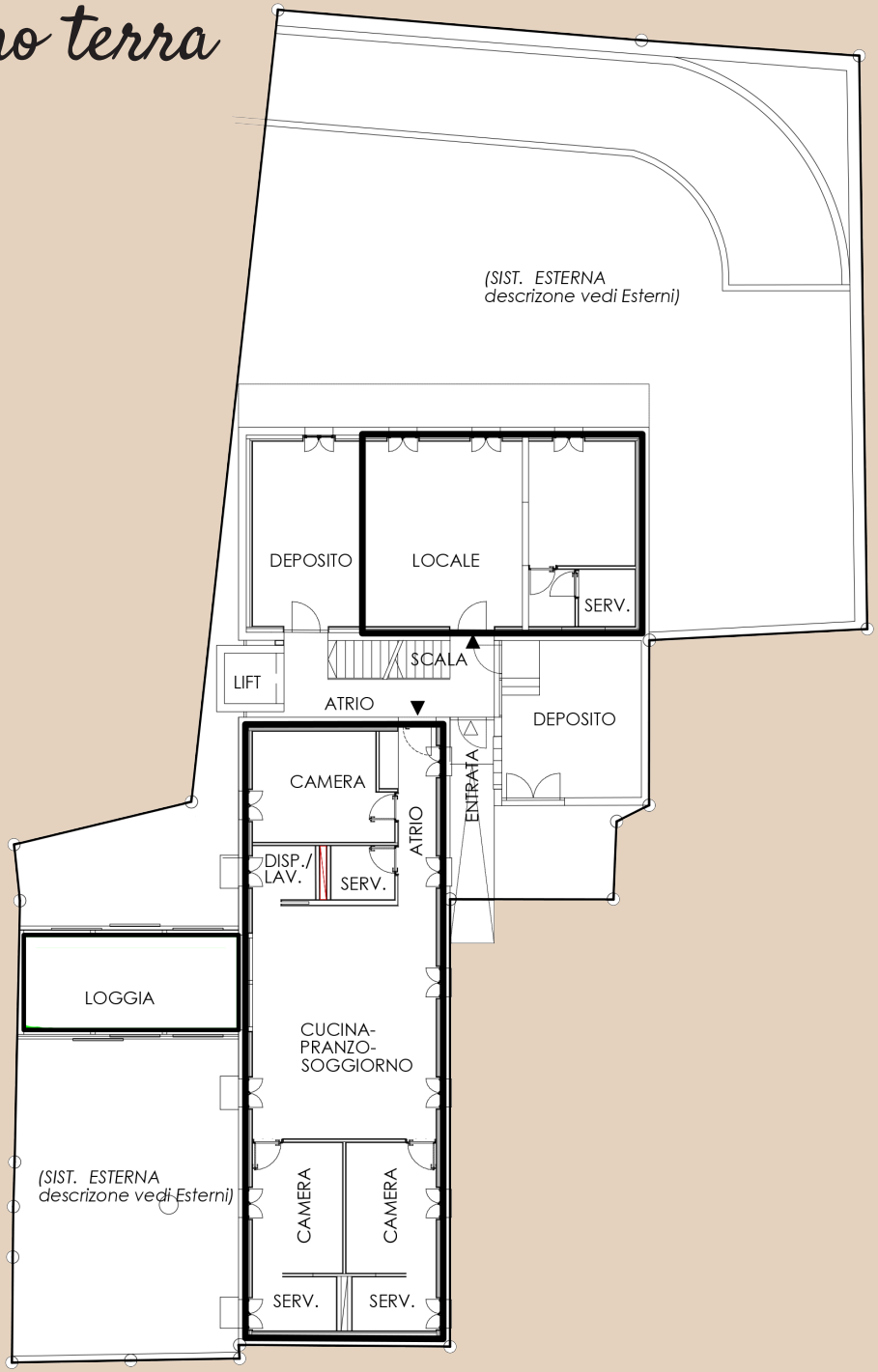
Completano il progetto un’autorimessa interrata, accessibile tramite rampa, con dieci posti auto destinati alle nuove abitazioni, a beneficio di una superficie libera e fruibile al piano terra.

Piano interrato.

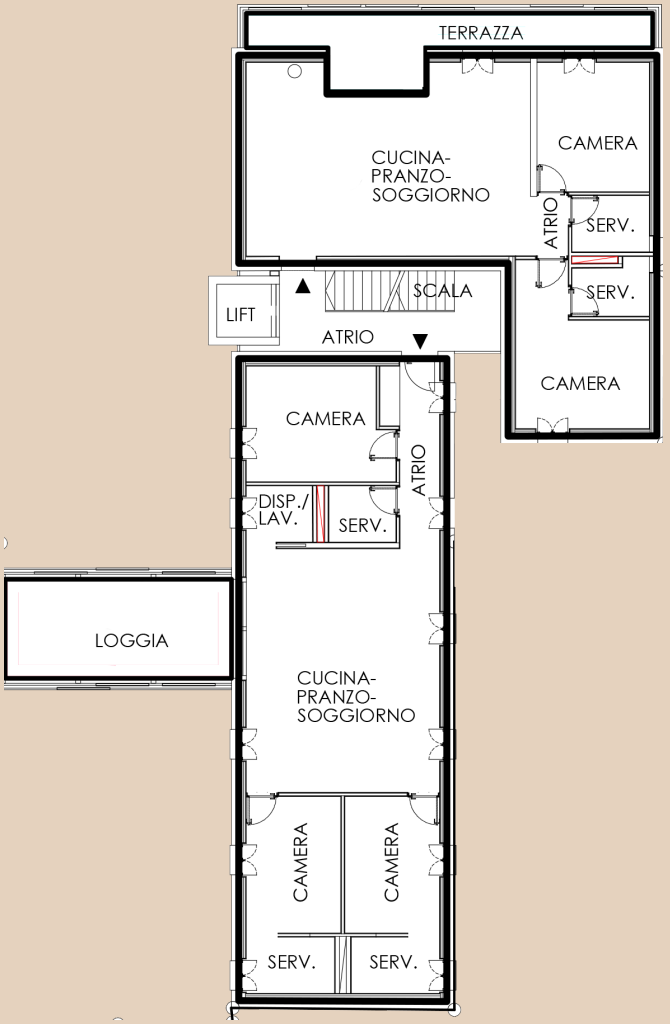
Posteggi, cantine e locale tecnico



Piano terra

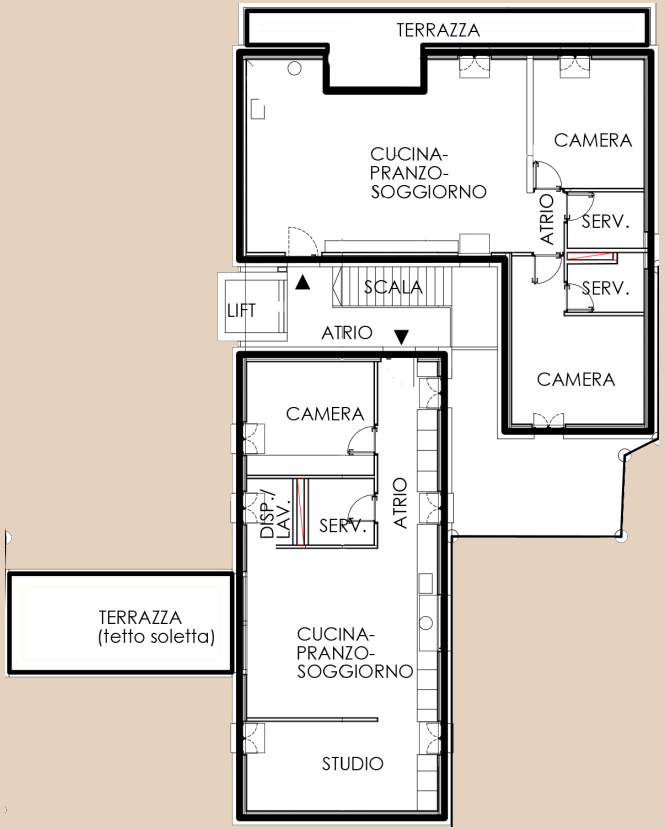


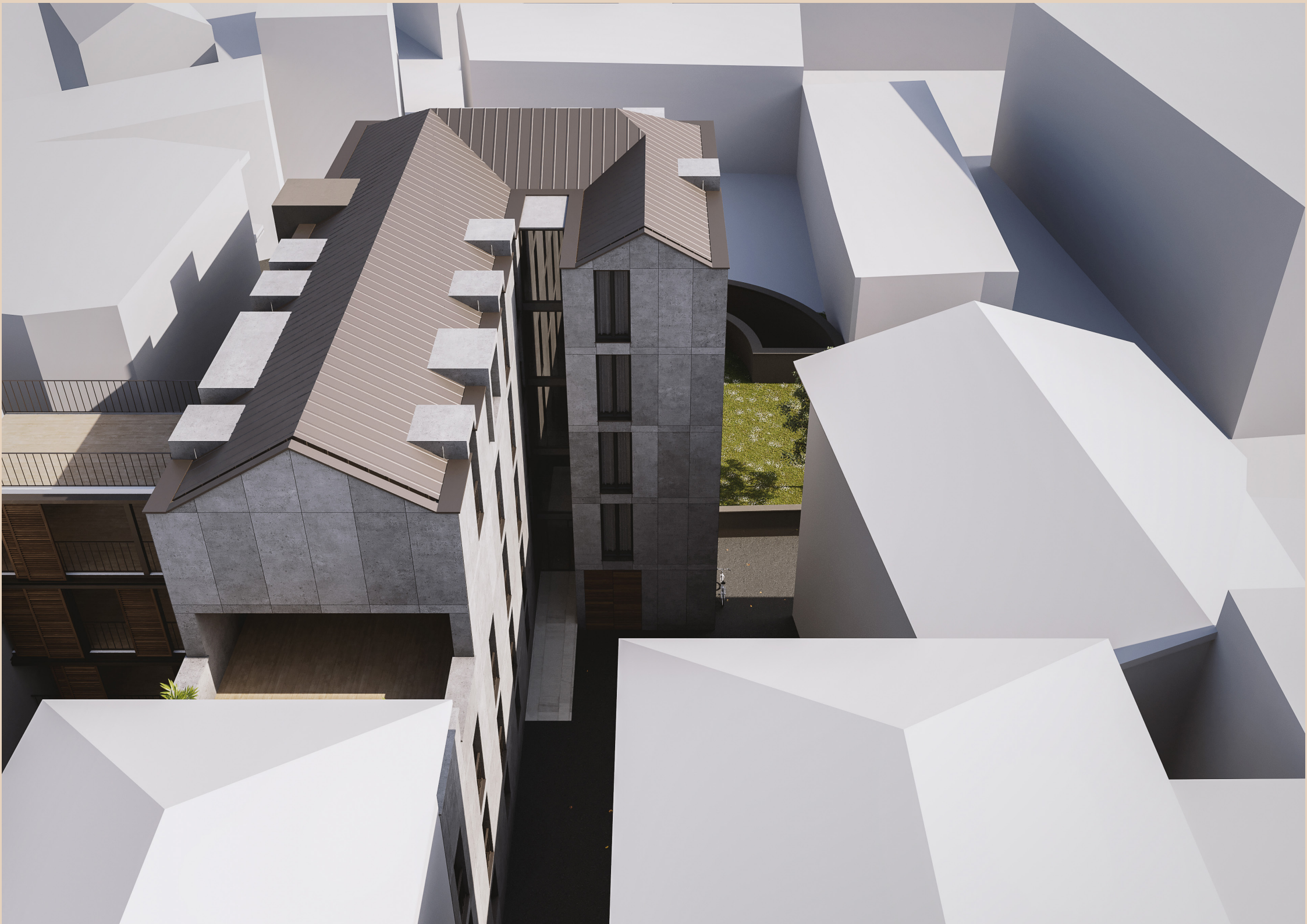
1° e 2° Piano



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,stenditoi, locali tecnici, ecc.).

Tipologia appartamenti
La *“Residenza Pron”* garantisce uno standing di pregio e di qualità delle superfici. L’entrata dei due blocchi é 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 é 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 é 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 guarnizioni 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, parchetto, a listelli, posa parallela, rovere, faggio, secondo campionatura per le camere. Colore e tipologia a scelta dell'acquirente.

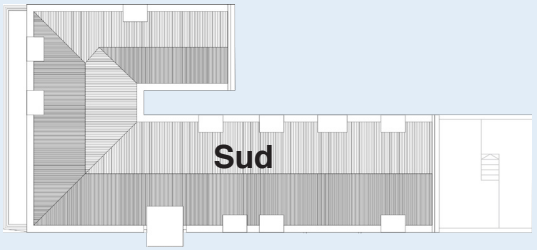
Posteggio coperto sotterraneo
Accessibile tramite rampa regolata da impianto semaforico con portone d'entrata autorimessa in metallo apribile con chiave o telecomando.Tutti i posteggi sono predisposti per la ricarica per auto ibride o elettriche.

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



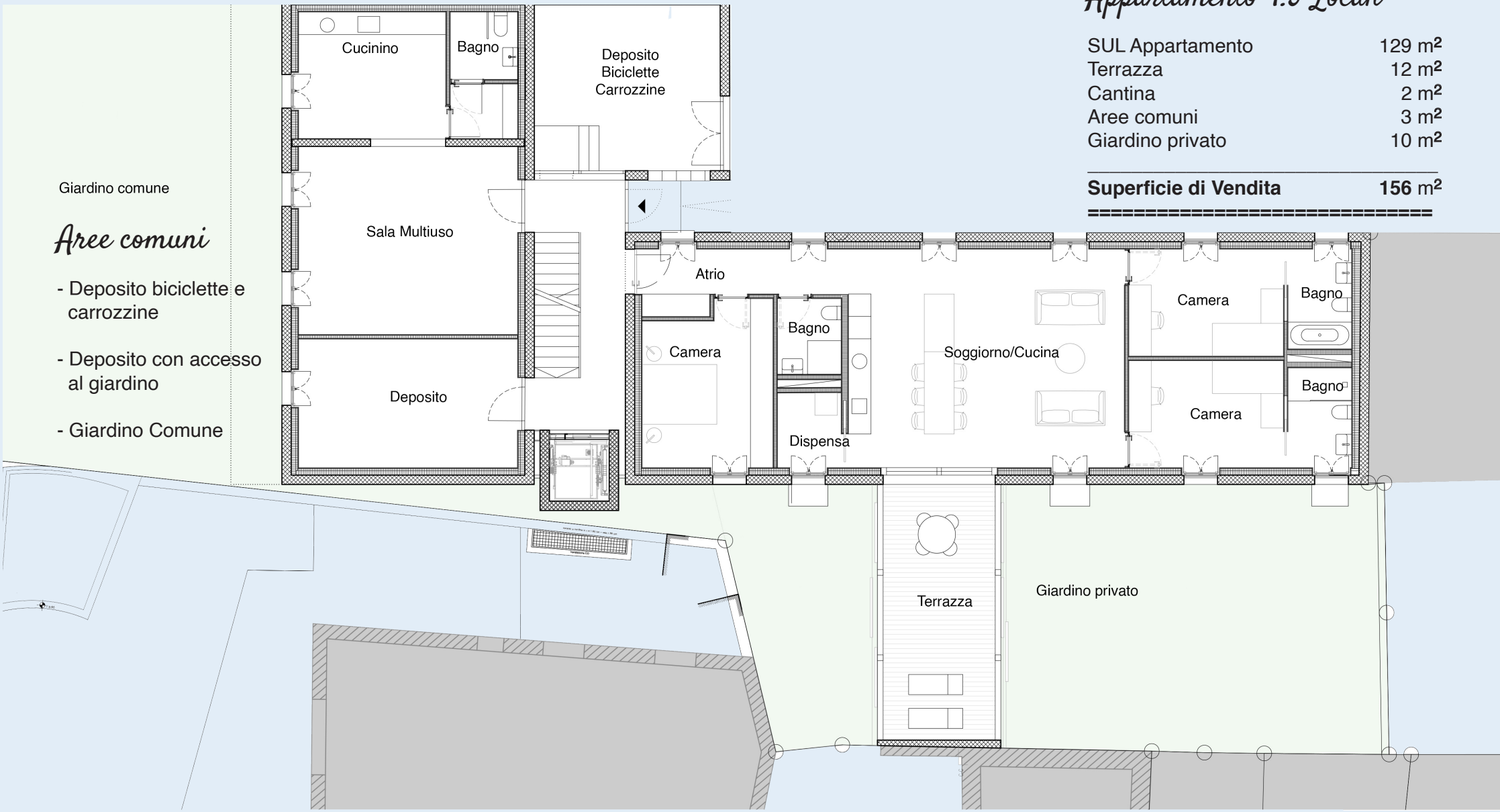
Appartamento 4.5 Locali

SUL Appartamento	129 m²
Terrazza	12 m²
Cantina	2 m²
Aree comuni	3 m²
Giardino privato	10 m²
Superficie di Vendita	**156** m²

Giardino comune

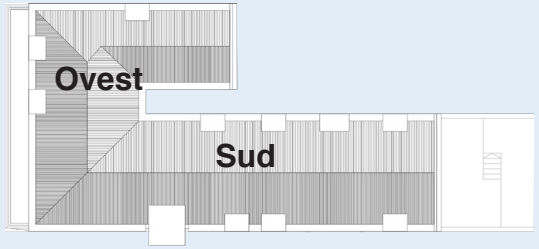
Aree comuni

- Deposito biciclette e carrozzine
- Deposito con accesso al giardino
- Giardino Comune



MONET
FRANK GEHRY

1° e 2° Piano

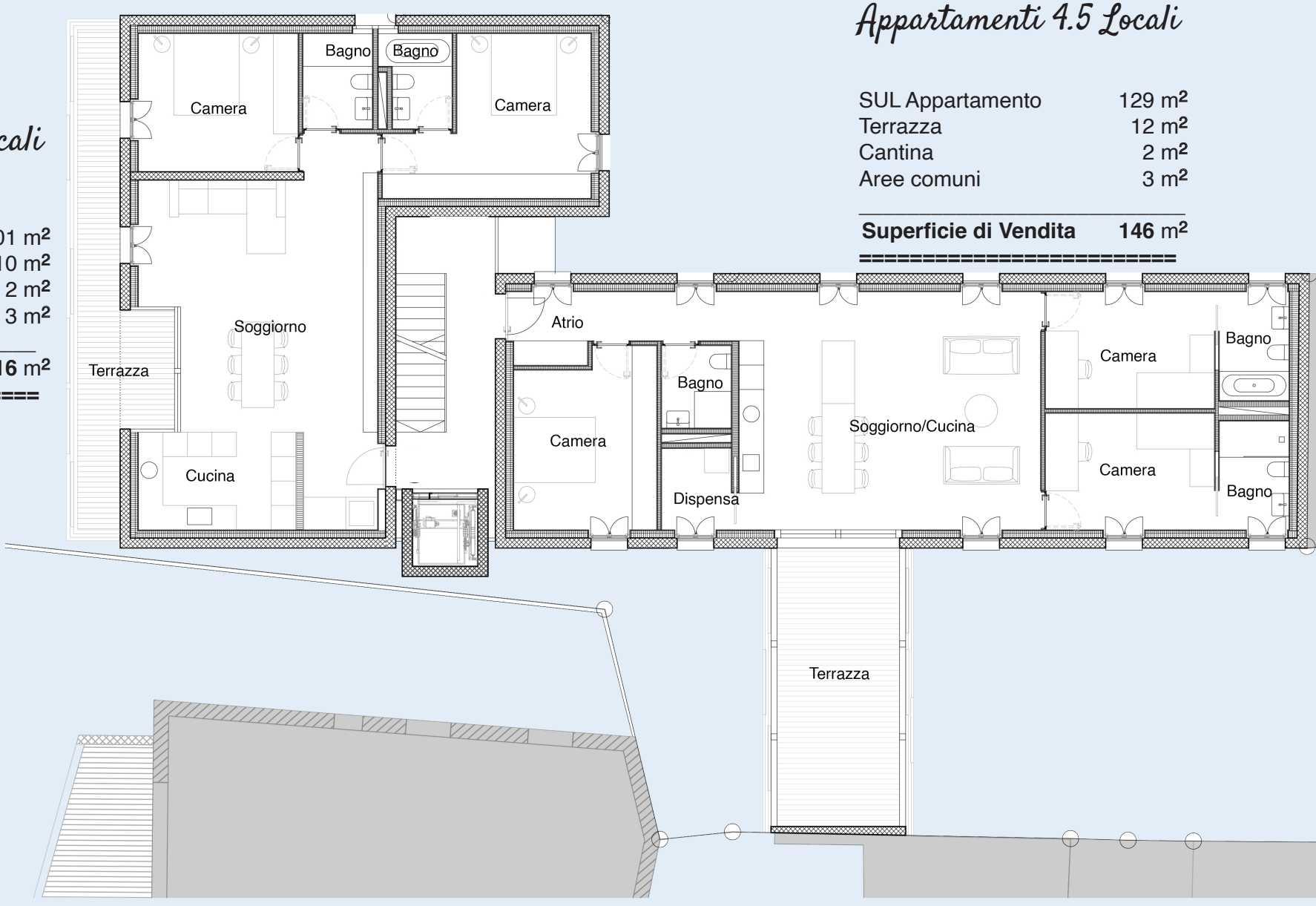


Appartamenti 3.5 Locali

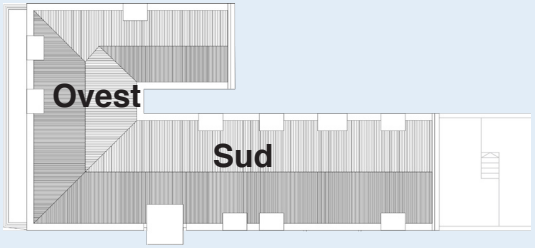
SUL Appartamento	101 m²
Terrazza	10 m²
Lavanderia	2 m²
Aree comuni	3 m²
Superficie di Vendita	**116** m²

Appartamenti 4.5 Locali

SUL Appartamento	129 m²
Terrazza	12 m²
Cantina	2 m²
Aree comuni	3 m²
Superficie di Vendita	**146** m²



3° Piano

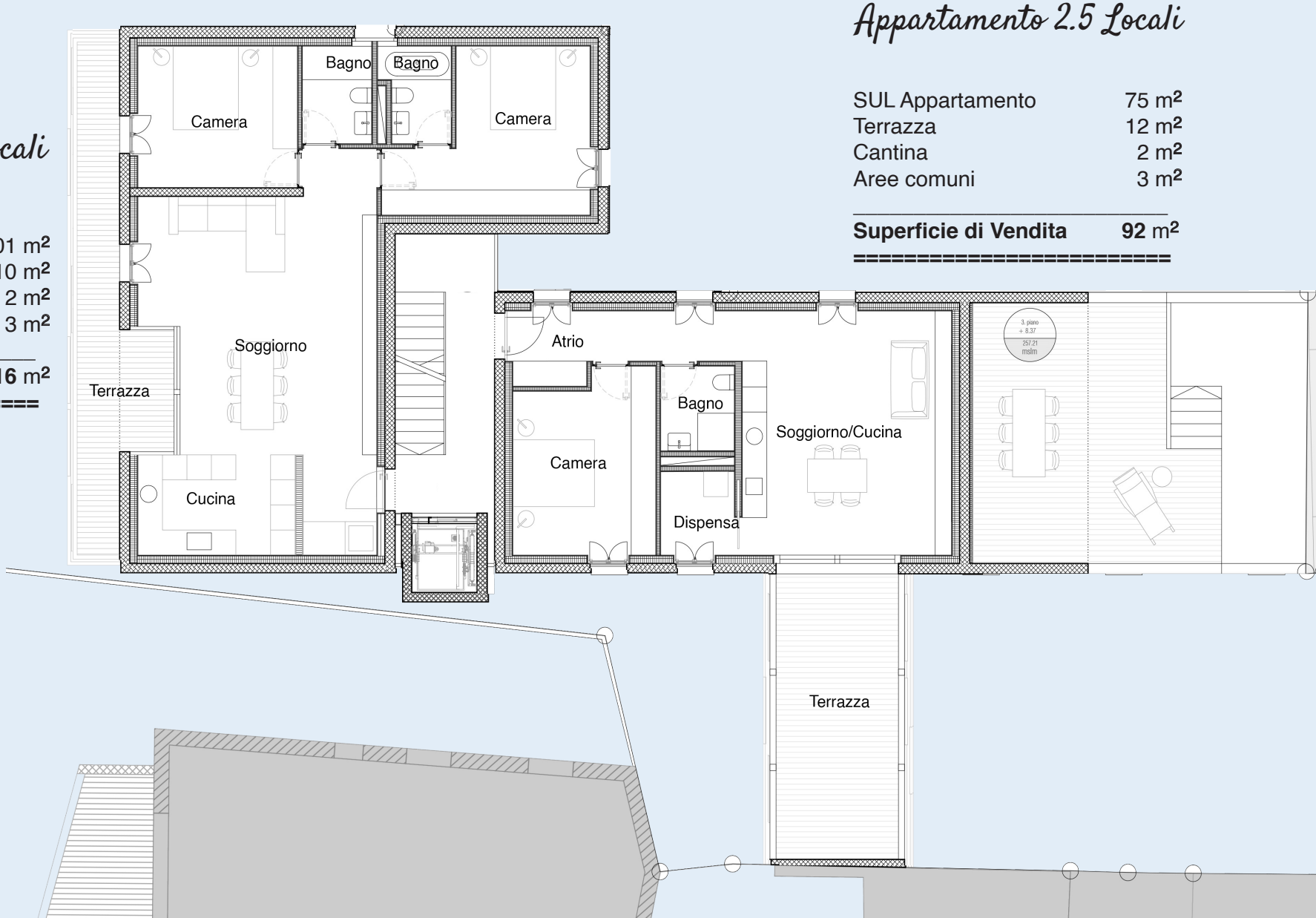


Appartamento 3.5 Locali

SUL Appartamento	101 m²
Terrazza	10 m²
Lavanderia	2 m²
Aree comuni	3 m²
Superficie di Vendita	**116** m²

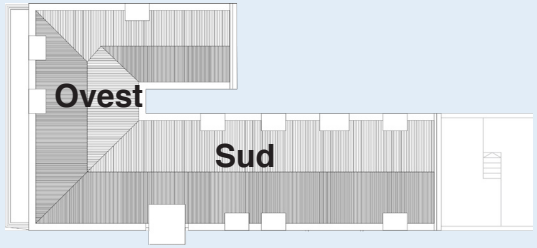
Appartamento 2.5 Locali

SUL Appartamento	75 m²
Terrazza	12 m²
Cantina	2 m²
Aree comuni	3 m²
Superficie di Vendita	**92** m²



FRANK GEHRY
PAOLA NAVONE

4° Piano (attici)

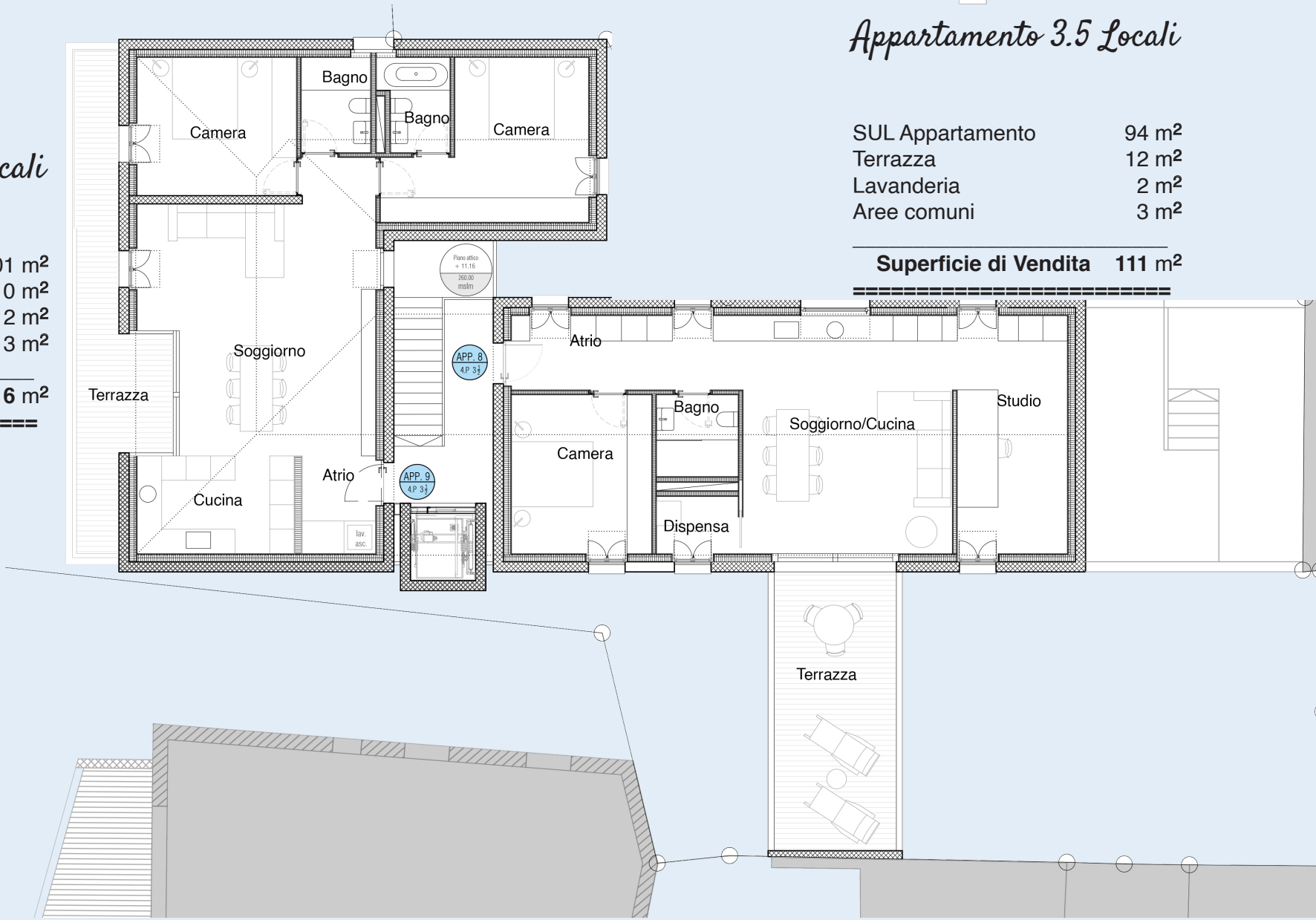


Appartamento 3.5 Locali

SUL Appartamento	94 m²
Terrazza	12 m²
Lavanderia	2 m²
Aree comuni	3 m²
Superficie di Vendita	**111** m²

Appartamento 3.5 Locali

SUL Appartamento	101 m²
Terrazza	10 m²
Lavanderia	2 m²
Aree comuni	3 m²
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.

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 é 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 é membro del Consiglio di Redazione della rivista archi (Rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica).

Studio di Architettura

Cristiana Guerra Studio di Architettura
Piazza Indipendenza 7
CH – 6500 Bellinzona

Impresa Generale

Multicontract SA

Via San Salvatore 13
6900 Paradiso

MULTICONTRACT SA

Vendita

Multimmobiliare SA

Per qualsiasi domanda o informazioni potete rivolgervi a:

+41 79 423 70 60

commerciale@multimmobiliare.ch

MULTIMMOBILIARE
E PARTECIPAZIONI SA

www.residenza-pron.ch