



ABITARE TRA STORIA E NATURA
CORTILE SAN GIOVANNI, GNOSCA



CORTILE SAN GIOVANNI



vista cortile lato est



GNOSCA

oasi di tranquillità a 5 minuti da Bellinzona

Gnosca si situa a pochi chilometri da Bellinzona, la capitale del Canton Ticino nota per i tre castelli dell'architettura medioevale che fanno parte del patrimonio mondiale dell'UNESCO. Il Bellinzonese è una zona ideale per vivere - una perfetta combinazione tra abitato e natura che offre svago in montagna e nei fiumi.

Ha sviluppato un'identità multiculturale grazie alla posizione strategica all'incrocio delle valli che portano al San Gottardo, al Lucomagno e al San Bernardino e grazie alla fermata di Altransit a Bellinzona che permette di raggiungere velocemente i luoghi a nord delle Alpi.

- Passerella pedonale e ciclabile, Gnosca, Gorduno - Castione FFS, 1.5 km
- Stazione FFS di Castione-Arbedo, 3.5 km
- Stazione FFS di Bellinzona, 5 km
- Svincolo autostrada Bellinzona Nord, 3 km
- Fermata Autopostale, 0.3 km
- Posta, 4 km
- Negozio prodotti locali, 0.25 km
- Scuola dell'infanzia, 0.3 km
- Scuola elementare, 0.45 km
- Centro sportivo (piscina, tennis, pista ghiaccio), 5 km



Fonte, estratto carta nazionale

ABITAZIONE

primaria o secondaria

Il vostro sogno diventa realtà.

Acquistare la propria abitazione primaria in un paese che fa parte della grande Bellinzona a pochi passi dal centro storico o regalarsi una casa di vacanza in un'oasi di pace. Gnosca si trova in una situazione privilegiata nel verde, dove vita di paese, natura e tranquillità sono garantiti.



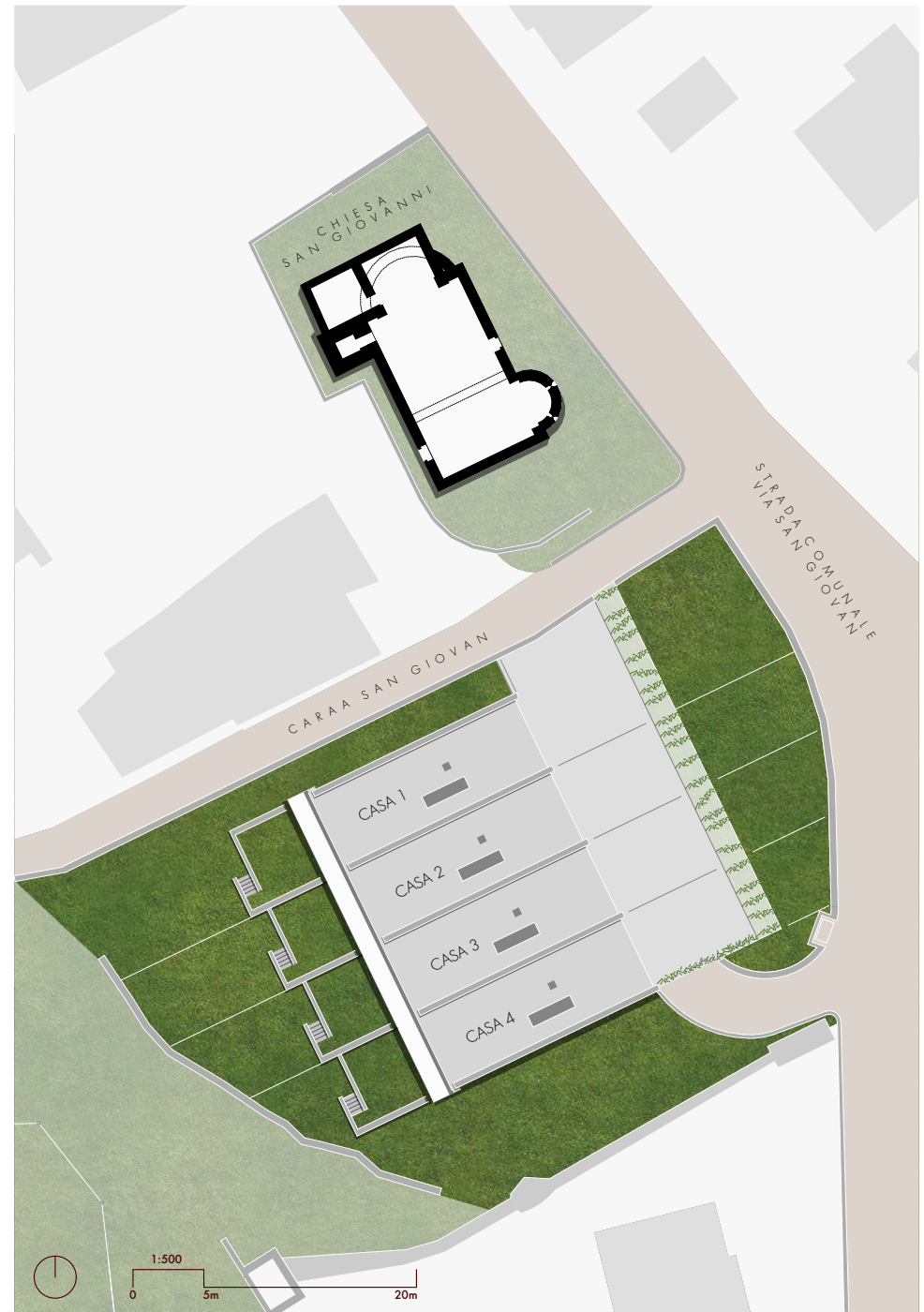
CONTESTO

storia, cultura, svago

Obiettivo dell'intervento previsto è la valorizzazione di un contesto particolare, contraddistinto dalla preesistenza di un bene edificato storico e culturale: il monumento sconsacrato di San Giovanni.

Si tratta di un luogo privilegiato, frutto del significativo recupero dei resti della chiesa romanica e di un suo riuso funzionale a spazio museale, operato dall'architetto Tita Carloni a fine anni ottanta del secolo scorso.

Uno spazio chiuso, scoperto contro il cielo, raccolto e concluso da antichi muri in pietra, sorprendentemente suggestivo con le poche feritoie che offrono sottili scorci sull'ambiente circostante.



LEGNO, PIETRA, VERDE protagonisti dello spazio dell'abitare

Il progetto di quattro nuove residenze monofamiliari scaturisce dalla volontà di una riqualifica del luogo, attraverso la creazione di un cortile alberato che genera nuove relazioni tra l'esistente e il nuovo.

Il nuovo cortile è lo spazio collettivo che raccoglie spazialmente e funzionalmente le diverse parti che vi si affacciano: il fronte romanico con il timpano di San Giovanni, la sequenza di fronti trasparenti intercalati a lame allineate delle abitazioni e la serie allineata delle alberature (ulivi).

La geometria data dalle mura romaniche suggerisce il tracciato regolatore per la disposizione delle quattro nuove case.

Coerentemente con l'idea di progetto, la scelta tipologica adottata fa riferimento al lotto medievale in cui lo spazio domestico riferito all'abitare si risolve in un impianto stretto e allungato, trasparente nella sua profondità, relazionato da un lato con lo spazio collettivo del cortile e che sfocia, sul lato opposto, sullo spazio privato esterno del giardino.

L'atmosfera è quella di un insieme che sappia promuovere valori dell'abitare e del co-abitare, dell'operare e del condividere, in rispetto delle prerogative storiche, culturali e ambientali del luogo.



Cortile privato lato ovest

COSTRUZIONE

cura, durabilità, sostenibilità

La sostenibilità, la salvaguardia dell'ambiente e il risparmio di energia sono il filo conduttore del progetto. L'impiego delle ottime tecnologie e l'utilizzo di elettrodomestici ad alta efficienza energetica sono scelte volute al passo con i tempi che tutelano anche il vostro investimento. Il progetto Cortile San Giovanni è stato pianificato con la massima cura per i dettagli e la scelta dei materiali. Ogni casa dispone della propria termopompa aria - acqua (riscaldamento e freecooling) così da poter gestire autonomamente il funzionamento e consumo della propria abitazione.



Cortile privato lato est



PIANO TERRA

CARAA SAN GIOVAN

accesso
pedonale

CASA 1

CASA 2

CASA 3

CASA 4

pergolato

orti

STRADA COMUNALE
VIA SAN GIOVAN

rampa

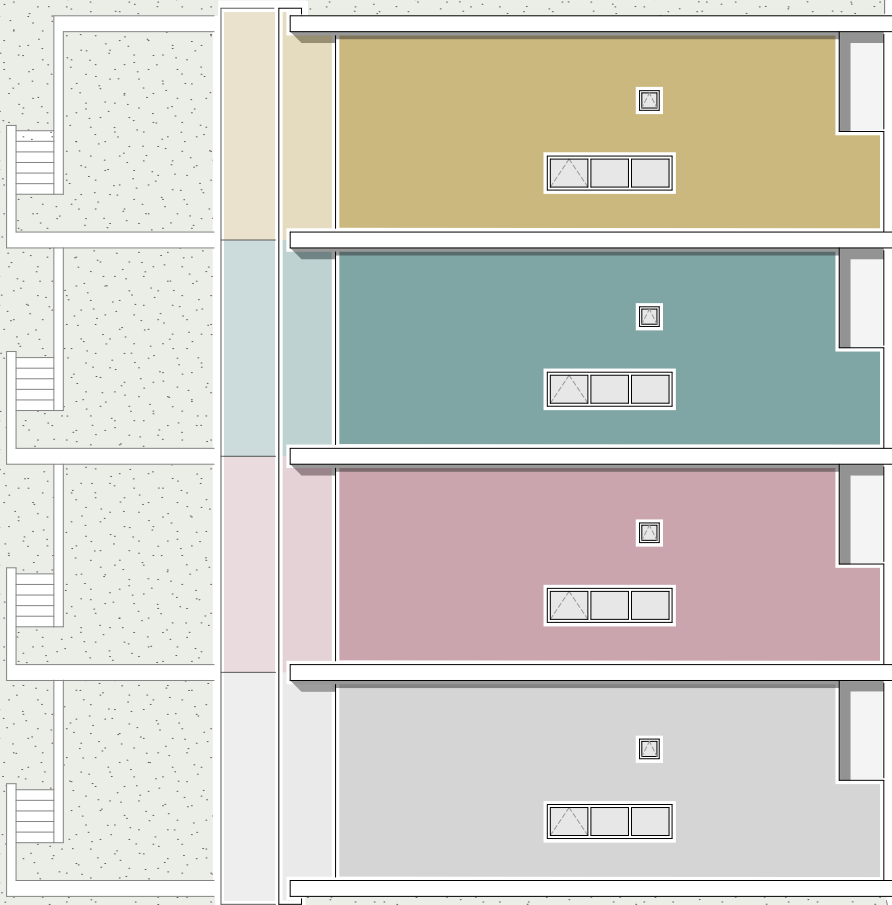
accesso
veicolare



PIANO PRIMO

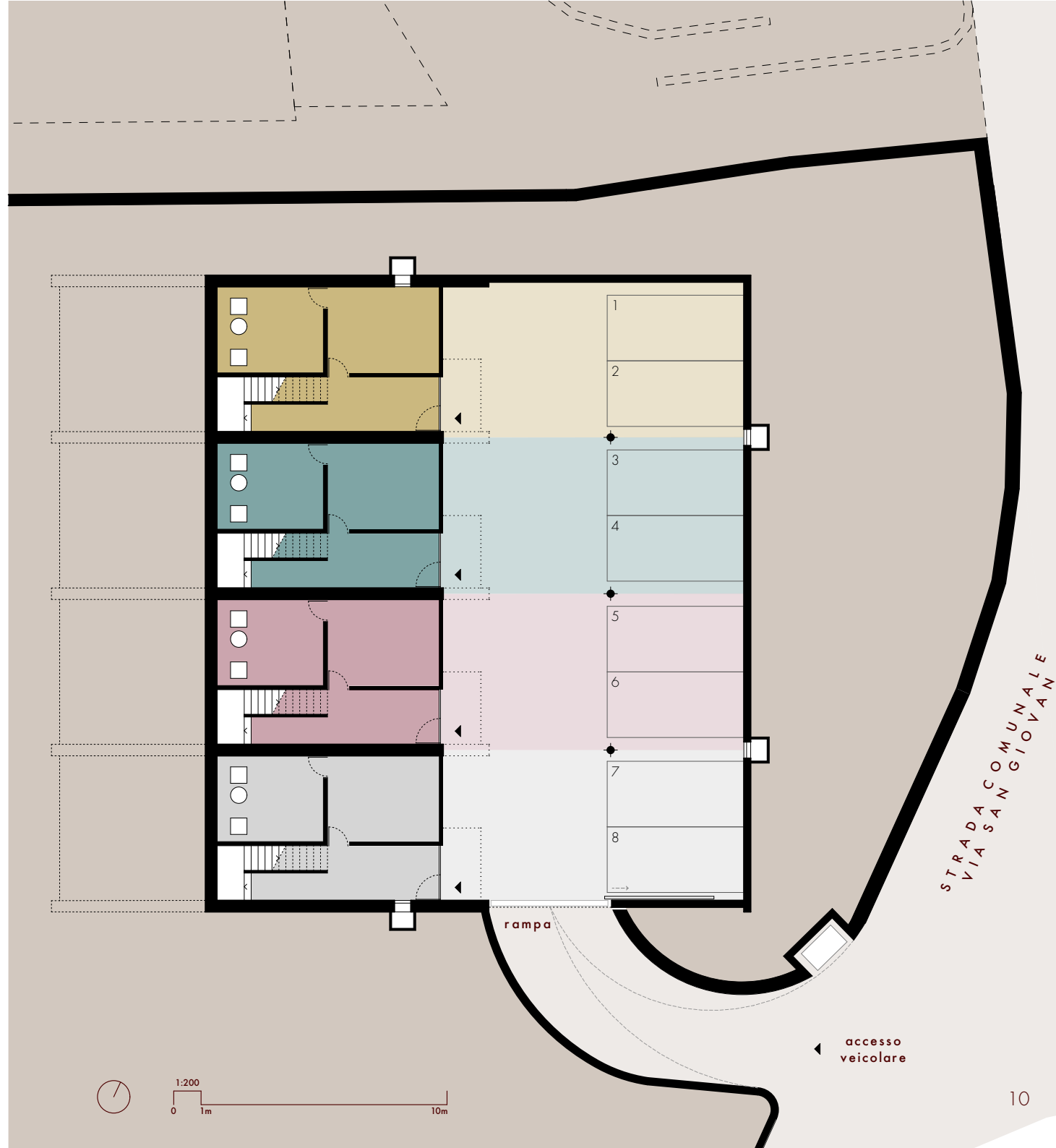


PIANO TETTO

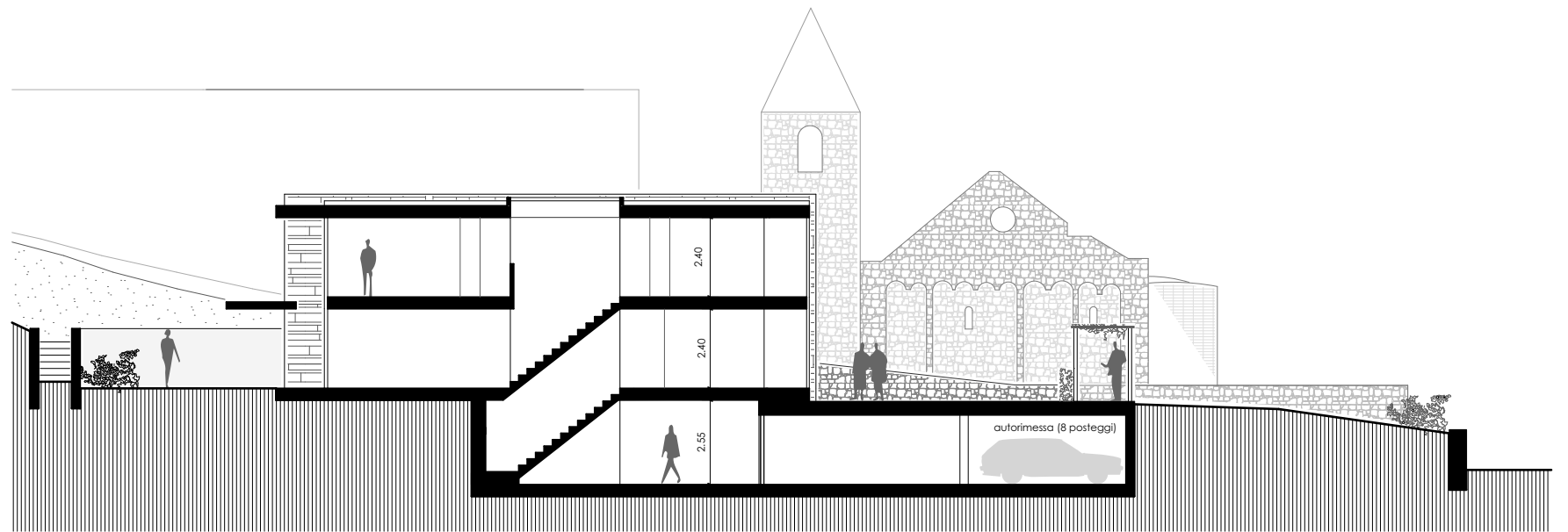
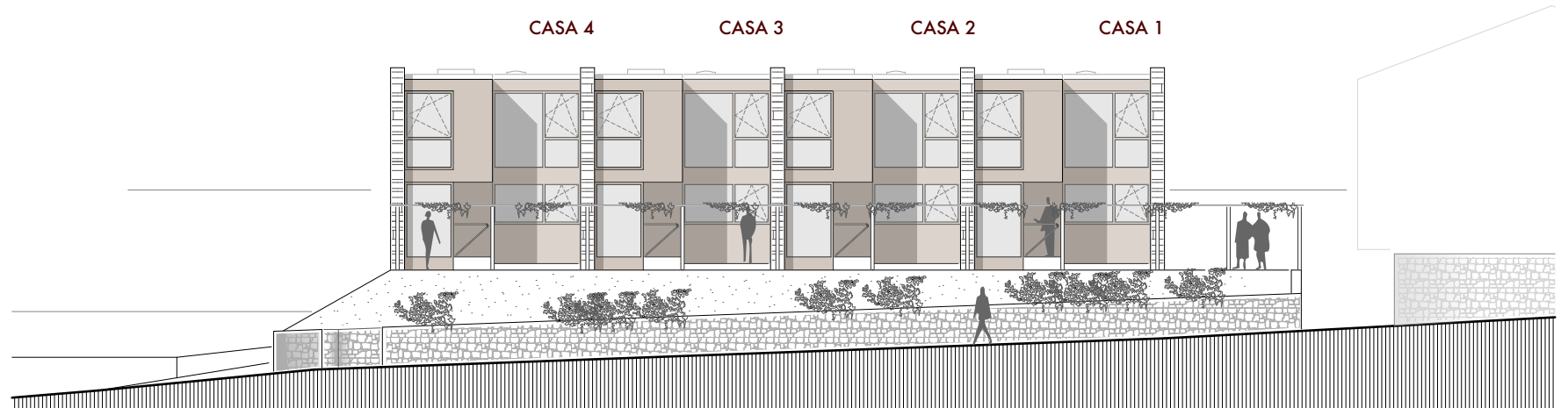


CANTINA E POSTEGGIO

Ogni casa dispone di due posti auto posizionati in autorimessa di fronte all'entrata al piano cantinato di ogni singola casa, è così garantito l'accesso diretto all'abitazione in modo sicuro e protetto dalle intemperie.



VISTA EST E SEZIONE



Flessibilità nella disposizione

L'impostazione del progetto permette una grande flessibilità nell'arredo. Al primo piano è possibile disporre di 3 camere e uno studio o di 2 camere grandi con uno studio a dipendenza dell'esigenza dell'acquirente.

La lavatrice e asciugatrice possono essere ubicate al PT nel locale doccia o nel piano interrato creando una lavanderia con stenditoio.

Superficie Lorda

	casa	terrazza/corte ovest	cantina	=	totale	Altra superficie esterna e giardini
CASA 1	158 m ²	45 m ² x 50 % = 22.5 m ²	52 m ² x 50 % = 26 m ²		206.5 m ²	380 m ²
CASA 2	156 m ²	45 m ² x 50 % = 22.5 m ²	50 m ² x 50 % = 25 m ²		203.5 m ²	180 m ²
CASA 3	156 m ²	45 m ² x 50 % = 22.5 m ²	50 m ² x 50 % = 25 m ²		203.5 m ²	160 m ²
CASA 4	158 m ²	45 m ² x 50 % = 22.5 m ²	52 m ² x 50 % = 26 m ²		206.5 m ²	465 m ²





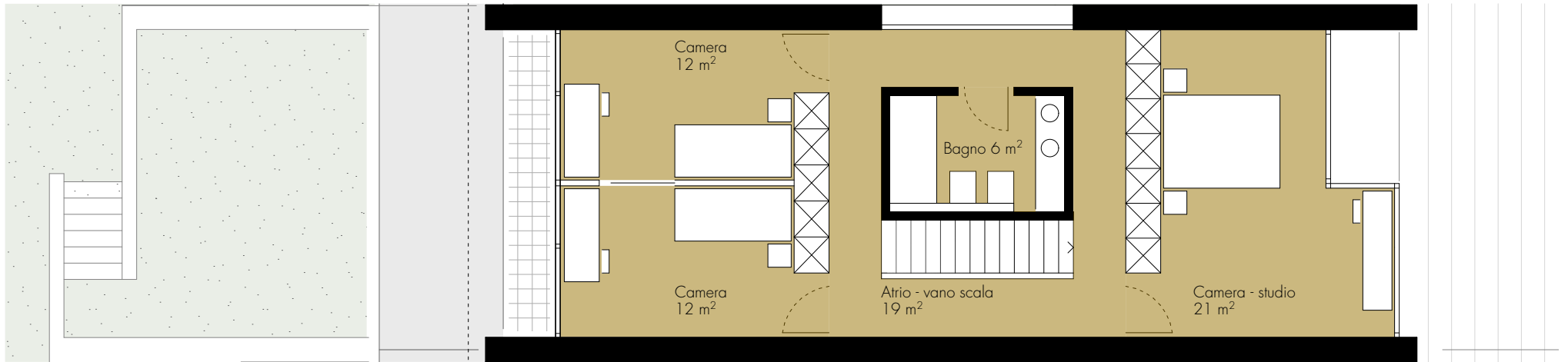
vista sala da pranzo e cucina



vista soggiorno



CASA 1



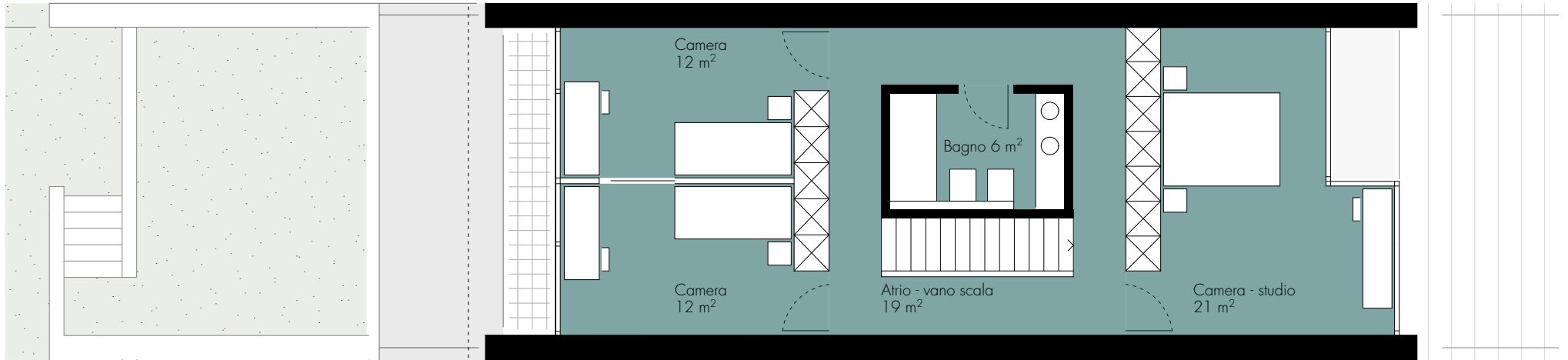
Piano primo



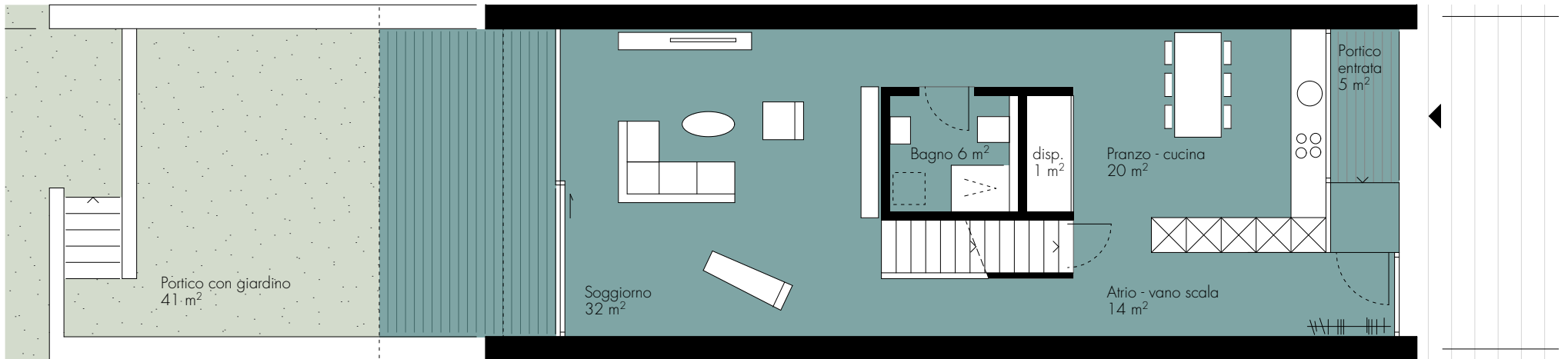
Piano terra



CASA 2



Piano primo



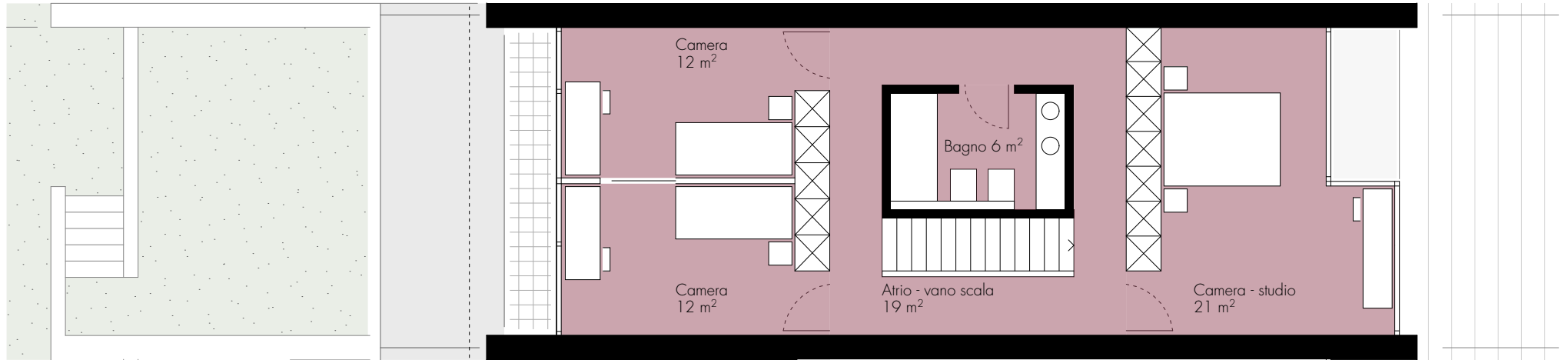
Piano terra



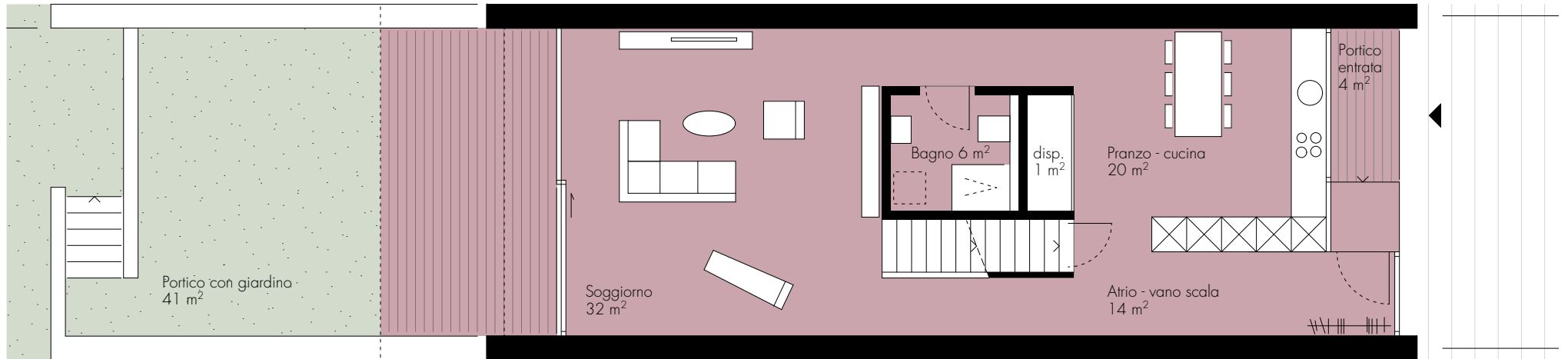
CANTINA E POSTEGGIO CASA 1 + 2



CASA 3



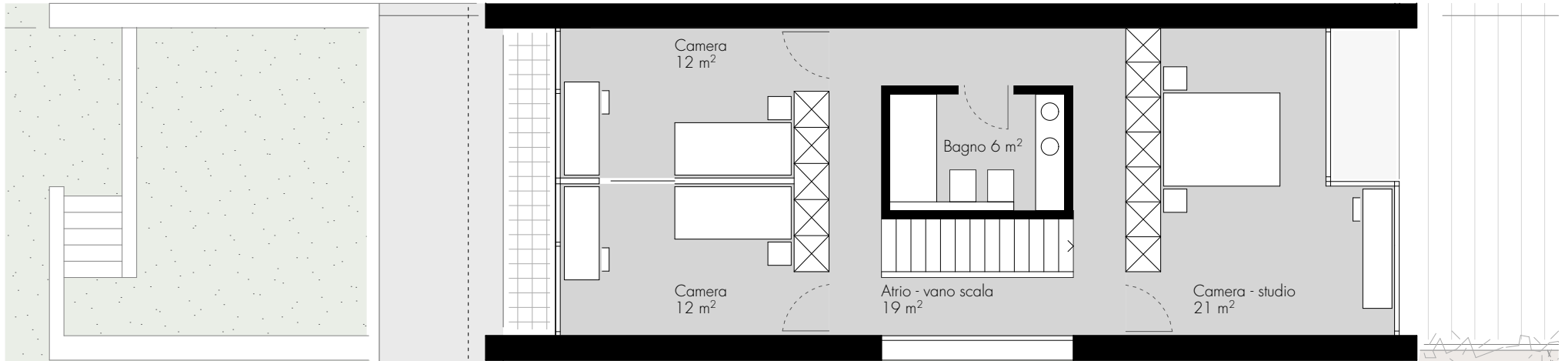
Piano primo



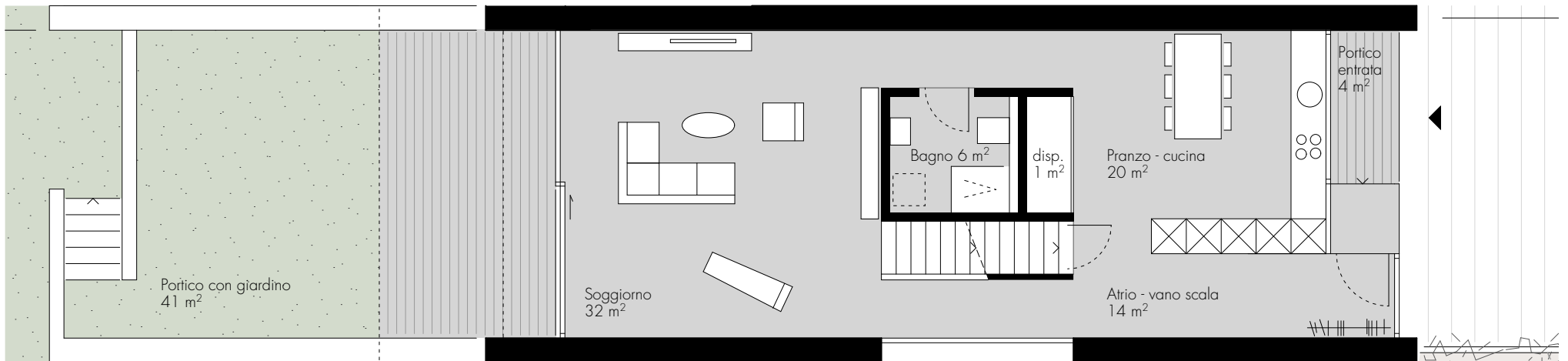
Piano terra



CASA 4



Piano primo



Piano terra



CANTINA E POSTEGGIO

CASA 3 + 4



DESCRIZIONE

STRUTTURA

Platea, muri d'elevazione piano cantina e autorimessa in calcestruzzo parzialmente a facciavista. Pareti divisorie portanti tra le unità abitative in muratura doppia in cotto intonacata, isolamento termica interposta.

Solette massicce in calcestruzzo armato.

SERRAMENTI

Serramenti e tamponamenti di facciata in legno di rovere al naturale con tripli vetri secondo il calcolo del fisico della costruzione (normative vigenti RUEN).

Al piano terra vetri securizzati.

Schermatura solare tramite tende esterne verticali (tipo Screen), comando a motore.

FACCIATA

Rivestimento parziale in pietra.

COPERTURA

Tetto piano isolato termicamente e impermeabilizzato. Luce ed aria naturale dall'alto (cupolux con meccanismo elettrico) sopra luce sulla scala.

IMPIANTO ELETTRICO

Illuminazione nelle cucine integrata nei pensili e nella coppa di ventilazione e nei bagni sopra lo specchio. Illuminazione sulle terrazze. Impianto suoneria videocitofono nel portico delle entrate.

In tutti i locali sono previste prese, punto luce a soffitto (senza lampade), e interruttori in parte comandati. Prese multimediali in soggiorno e nelle camere.

IMPIANTO RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

Produzione del calore tramite termopompa aria-acqua (impianto autonomo per ogni casa), sistema free-cooling.

Distribuzione del calore a pavimento tramite serpentine posate nel sottofondo.

VENTILAZIONE

Impianto meccanico di ventilazione per il bagno a PT.

IMPIANTO SANITARIO

Apparecchi e mobili, secondo il budget del descrittivo, Nota: l'importo ammesso può variare a seconda delle scelte definitive dell'acquirente.

Lavanderia al -1 e bagno al Piano terra con attacchi per colonna lava-asciuga.

CUCINA

Mobili in melaminico bianco, piano di lavoro tipo Silestone (quarzo), elettrodomestici inclusi, vedi distinta. Nota: l'importo ammesso può variare a seconda delle scelte definitive dell'acquirente.

Mobili con basi, pensili e colonne secondo budget del descrittivo dettagliato, colori standard delle ditte esecutrici. Piano di lavoro tipo Silestone. Apparecchi da incasso di qualità.

FINITURE

Pavimenti soggiorno e camere da letto con piastrelle in gres porcellanato oppure in parquet, inclusi zoccolini, budget secondo descrittivo dettagliato. Bagni con piastrelle in gres porcellanato, budget secondo descrittivo dettagliato. Scale piastrelle in gres porcellanato.

RIVESTIMENTI PARETI

Pareti intonaco con finitura a gesso tinteggiato. Pareti bagni con apparecchi sanitari in piastrelle in ceramica, budget secondo descrittivo dettagliato, altre pareti intonaco con finitura speciale per bagni.

RIVESTIMENTI SOFFITTI

Soffitti intonaco con finitura a gesso tinteggiato. Armadio guardaroba zona entrata in legno laminato bianco.

AUTORIMESSA

Autorimessa: apertura portone autorimessa con telecomando e chiave casa.

OPERE ESTERNE

Opere esterne: portico esterno in lastre di calcestruzzo e prato secondo disegno pavimentazione, portico d'entrata in calcestruzzo con griglia pulisci piedi. Orti messa in opera di terra vegetale. Rubinetto acqua fredda in ogni giardino e orto, predisposizione per impianto di irrigazione.

DA NOTARE

La documentazione di vendita non è un documento contrattuale.

Per l'esecuzione e le indicazioni delle superfici fanno stato unicamente il descrittivo dettagliato ed i piani esecutivi 1:50.

Eventuali cambiamenti nell'esecuzione e modifiche delle misure sono possibili. Le visualizzazioni sono proposte di esecuzione che possono differire dai piani esecutivi.

Nel prezzo di vendita per l'arredo è unicamente compresa la cucina e un guardaroba a 2 elementi.

Nei piani degli appartamenti, l'arredamento è indicativo per avere una visione di una possibile disposizione del mobilio.



Fotografia

Interventi sulle rovine della Chiesa di San Giovanni Battista a Gnosca, 1992

Arch. Tita Carloni, 3 1994 Werk, Bauen + Wohnen



CONTATTO

COMMITTENTE

Architetti Cattaneo e Associati SA
Via Vincenzo Vela 1, CP 1340, 6500 Bellinzona



Antonio Coco
Ticino Casa Immobiliare
Via Borghese 2 6600 Locarno

+41 76 606 02 05

info@ticinocasa.ch

www.ticinocasa.ch

