



COMPLESSO ABITATIVO E COMMERCIALE  
Bellinzona, Viale Portone – Mapp. 2670



genos park



## CONTESTO

Genos Park sorge in una zona centrale di Bellinzona, la sua posizione permette di raggiungere facilmente e in pochi minuti, sia a piedi che in macchina, vari servizi offerti dalla città, la stazione ferroviaria e zona verde per lo svago.

Bellinzona si trova nella parte orientale del Ticino, ed è la capitale del Cantone. Questa cittadina è perfetta sia per i più grandi, grazie ai suoi monumenti artistici, sia per i più piccoli, che rimarranno attratti dall'atmosfera suggestiva respirata qui grazie ai tre Castelli, patrimonio dell'UNESCO.

Il centro storico della città è caratterizzato anche da Piazza Collegiata, sulla quale si affacciano antichi palazzi ben restaurati e l'omonima chiesa in stile rinascimentale, con un'imponente facciata in marmo. Dalla Collegiata si seguono i portici che conducono in Piazza Nosetto, dominata dall'imponente costruzione del Palazzo Civico di preziosi monumenti architettonici. Per poi raggiungere La piazza ottocentesca sede del Governo ticinese e ora del legislativo.





All'estremità settentrionale del centro storico di Bellinzona e sotto la roccia con il Castelgrande si trova la piazza moderna della città. Da questa piazza è possibile accedere al Castelgrande.

La piazza è anche un luogo dove si svolgono attività commerciali o culturali o dove si organizzano manifestazioni popolari.



## Fortezza Bellinzona

Sogna una fortezza unica in Europa!  
Traume von einer in Europa einzigartigen Festung!  
Rêvez d'une forteresse unique en Europe!  
Dream of a unique fortress in Europe!



# PROGETTO

Il progetto propone la riqualifica dell'intera area relativa al mappale 2670 di Bellinzona, all'angolo tra via Portone e via Campo Marzio, posizionato proprio ai piedi del Castel Grande di Bellinzona, manufatto architettonico di particolare rilievo e presente nella memoria collettiva ticinese. L'obiettivo del progetto è quello di garantire un'alta qualità degli spazi abitativi e commerciali, con particolare attenzione alla privacy degli spazi interni e al mantenimento dell'area verde.







Il blocco su viale Portone e le due palazzine (Sud e Nord) permettono di generare un ambito verde attrezzato e aperto agli abitanti nel cuore dell'area e, allo stesso tempo, di garantire una morfologia complessiva avente carattere maggiormente urbano rispetto al costruito circostante.

Le linee del progetto nel suo insieme seguono il sedime e le strade in modo da armonizzarsi al tessuto esistente e risultare poco invasive. Nota aggiuntiva sarà la risistemazione della zona lungo viale portone, che prevede la realizzazione di piantumazioni, aiuole e panchine a delimitare un'ampia zona pedonale.



La fruibilità degli spazi e la separazione tra attività commerciali e residenziali è garantita dalla conformazione delle aree esterne. Grazie ad una rampa veicolare a doppia corsia, poi, si accede direttamente nell'autorimessa interrata.

Qui possiamo trovare i posteggi designati agli appartamenti e quelli destinati ai clienti della zona commerciale. Il complesso offre appartamenti da 1 ½ a 5 ½ locali la cui distribuzione interna, progettata in maniera razionale, ottimizza e valorizza le volumetrie per offrire tutti gli spazi di cui si ha bisogno.

L'ampio giardino interno, infine, offre grandi metrature a prato, piacevoli piantumazioni e delle aree svago per rilassarsi all'aperto in totale sicurezza.



## RELAZIONE TECNICA



### **RIVESTIMENTI ESTERNI**

Pannelli in EPS incollati con malta adesiva e fissaggio meccanico come da prescrizioni fabbricante e normative vigenti.

Rivestimento facciate con listelli di mattone paramano sabbiati incollati al pannello isolante, compreso stuccature delle fughe con malta in tono idrorepellente e siliconatura dei giunti.

Elementi per spalle e superfici sotto vista di architravi e velette in lamiera termolaccata, compreso fissaggio, protezioni solari, parapetti di metallo.

### **CAPOMASTRO**

Muri perimetrali e muri interni portanti in calcestruzzo gettate in opera; elementi dimensionati dall'ingegnere civile. Murature tradizionali in cotto o tipo Calmo per abbattimento fonico nei muri fra le diverse proprietà. Parti di muratura nei locali interrati potranno essere realizzate in mattoni di cemento o silico-calcarati a vista. Solette in calcestruzzo armato gettato in opera come pure le pareti lift. Le scale saranno anch'esse gettate in opera e rivestite in gres porcellanato.

Aggetti come pensiline e terrazze tutte in calcestruzzo armato.

Le pareti perimetrali contro terra saranno eseguite con sistema impermeabile denominato "vasca bianca" del sistema drytech.

### **ISOLAMENTO FONICO**

Le verifiche acustiche dello stabile saranno assegnate a specialisti, in riferimento alle norme SIA. Particolare importanza sarà data a tutto l'isolamento dello stabile con particolare attenzione per quello fonico tra gli appartamenti e l'isolamento verso l'esterno.

Tutti gli apparecchi sanitari, arredi fissi, impianti o macchina di ogni genere saranno inoltre posati con accorgimenti antirumore.

### **LATTONIERE E IMPERMEABILIZZAZIONI**

Opere da lattoniere in acciaio inox secondo norme vigenti.

Profili di copertura e angolari per raccordi ai muri, profili di copertura e paraghiaia per i bordi del tetto, scossaline, copertine, bocchette di scarico, cuffie e paraspigoli, converse per camini e sfiati incluso il materiale di fissaggio e la sottocostruzione, raccordi degli angoli, fughe di dilatazione e strisce isolanti. Evacuazione acqua piovana per tetto e terrazze mediante tubi sottomuro tipo Geberit Silent compreso di tutti gli isolamenti necessari.

## **COPERTURA DI TETTI**

Per il blocco A: tetto piano con struttura portante in calcestruzzo, barriera a vapore in bitume polimero incollata su tutta la superficie. Isolamento termico secondo il fabbisogno termico dell'edificio e impermeabilizzazione in carta catramata.

Strato di finitura realizzato tramite tetto inverdito con piantumazione grassa tipo "sedum" dove verranno in seguito collocati i pannelli fotovoltaici.

Per i blocchi NORD/SUD: tetti a falda con struttura portante in calcestruzzo armato, barriera al vapore, pannello isolante da 16 cm e manto di copertura tipo Sarnafil di colore grigio scuro.

## **SERRAMENTI**

Secondo scelte del committente si prevedono serramenti in PVC bicolore colore RAL7013 esterno e RAL9016 interno; vetri tripli in rispetto alle esigenze termiche e foniche dell'edificio. Davanzali, imbotti finestre e soglie di porte finestre in alluminio.

Porte d'entrata principale degli stabili e vetrine negozi in alluminio termolaccato a taglio termico, apertura e colore secondo scelta architetto.

## **ELEMENTI D'OSCURAMENTO**

Lamelle a pacco tipo VR90 a cordine, profilate e termolaccate davanti a tutte le aperture.

Tenda avvolgibile esterna prevista nei locali soggiorno esposti a sud. La stessa è movimentata a motore con comando elettrico.

## **ASCENSORE**

Ascensore elettrico con porte automatiche a pannelli e apertura telescopica con portata di 6-8 persone.

## **IMPIANTI DI RISCADAMENTO, RAFFRESCAMENTO E VENTILAZIONE**

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento della residenza è di tipo tradizionale e prevede una centrale termica alimentata da termopompa ad aria-acqua per ogni stabile. La distribuzione di calore all'interno

degli appartamenti è prevista tramite serpentine a pavimento. Le termopompe saranno installate al piano interrato per i blocchi nord e sud con relativi pozzi di presa e restituzione d'aria, mentre per il blocco A verrà collocata sul tetto con rivestimento fonoassorbente in lamiera termolaccata del colore degli imbotti/davanti dei serramenti.

Ogni proprietà sarà inoltre munita di un contatore individuale per il conteggio dei consumi.

Saranno presenti nelle singole unità ventilatori d'aspirazione per tutte le zone di servizio prive di finestre.

Le cappe delle cucine saranno di tipo aspiranti con filtri a carboni. Per il bar è prevista la ventilazione meccanica forzata con recupero di calore.

## **IMPIANTO SANITARIO**

Produzione acqua calda tramite bollitore combinato con la centrale termica situata al piano interrato, contatori per la lettura di consumo individuale. Rubinetto acqua fredda in ogni terrazza.

Per gli apparecchi sanitari vengono forniti apparecchi in ceramica bianca, cassette wc sottomuro, vasi sospesi di ultima generazione con miscelatori, rubinetteria ed accessori tutti cromati ad incasso e non.

Mobiletti laccati, specchiere a parete e lavabi da incasso con top in pietra acrilica o simile, vasche da bagno, docce, lavabi e pianali in pietra acrilica, acciaio smaltato o materiali simili.

## **IMPIANTI ELETTRICI**

Impianto domotico di base. All'interno dell'edificio la distribuzione principale avviene nel piano interrato.

Tutti gli appartamenti dispongono di un contatore personale nel quadro principale nei locali al piano interrato.

Per i consumi collettivi viene installato un contatore supplementare. Nei vani comuni, nelle terrazze, nelle zone di servizio e nelle cucine degli appartamenti si prevedono corpi illuminanti esterni. Ogni appartamento sarà dotato di suoneria di chiamata con



videocitofono di prese nel soggiorno, nelle camere o nello studio per impianto TV, telefono e radio via cavo mentre una presa nel soggiorno prevede l'impianto satellitare.

Illuminazione interna di base tramite punti luce esterni e luci spot unicamente nelle zone di servizio e nei disimpegni. Nei locali di servizio è prevista anche la predisposizione per gli scalda salviette.

Corridoi cantine, autorimessa, locali tecnici, vani comuni e scale illuminate tramite luci a LED su binari con rilevatori e attivato a minuteria

Le terrazze invece saranno dotate di spot ad incasso.

Per gli esterni invece sono previsti gli apparecchi d'illuminazione quali candelabri lungo l'accesso fino all'entrata degli stabili e nella zona del parco pubblico.

Per i giardini privati unicamente predisposizioni legate all'appartamento in assegnazione.

### **GESSATORE E PITTORE**

Dove non previste opere in calcestruzzo a vista, come nel piano autorimessa e nelle cantine, i soffitti e le pareti saranno lisciate a gesso tipo Q3 o con intonaco granulato a grana fine nelle aree comuni.

I locali interni degli appartamenti verranno tutti liscati a gesso mentre nei locali di servizio, in base alle scelte architettoniche, saranno atte a ricevere eventuali rivestimenti o lisciate con gesso idrorepellente pronte per ricevere la tinteggiatura.

Pareti e soffitti intonacate o finite a gesso tinteggiate alla dispersione. Parti comuni e altre parti dell'immobile tinteggiate alla dispersione. Possibilità di colorazioni a dipendenza delle scelte architettoniche.

### **OPERE DA FABBRO, METALCOSTRUTTORE**

Parapetto scala: parapetto in metallo. Esecuzione piantane in ferro piatto. Superficie verniciata a polvere secondo colore RAL/NCS scelta da architetto. Corrimano in acciaio inox.

Parapetti terrazze: parapetto in metallo di colore RAL7013.

Grigliati autorimessa: grigliati in metallo zincato per ventilazione autorimessa

Portone autorimessa: portone del tipo sezionale costruzione in profili di metallo con riempimento in rete o lamiera forata radiocomandato

Porte entrata stabili: porte in alluminio termolaccato a taglio termico con vetri tripli di sicurezza.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti delle terrazze saranno realizzati con lastre di gres porcellanato antiscivolo formato 60x60cm con sistema sopraelevato/pavimento tecnico uguali per tutti e tre gli stabili.

Pavimentazione nei vani comuni e corpo scale in piastrelle di grès porcellanato secondo scelta del progettista. Zona cantine, depositi, locali tecnici con piastrella tipo grès porcellanato formato 30x30 cm.

Pavimenti interni in grès porcellanato per i soggiorni, camere, atrio camere con formato 60x60 cm e 30x60 cm nei servizi. Per i rivestimenti dei bagni si prevede un rivestimento in gres porcellanato con formato 30x60 cm.

L'autorimessa invece sarà realizzata tramite betoncino corazzato e carrozzabile in tutto il garage.

### **FALEGNAME**

Porte interne con telaio e anta finite in laminato di colore bianco, maniglia con rosetta e serratura tradizionale in alluminio satinato.

Armadi a muro inclusi nelle zone d'ingresso o disimpegno-atrio, anch'esse con finitura laminato bianco opaco.

Portoncino d'ingresso dell'appartamento con anta liscia omologata EI30 VKF e serratura di sicurezza a più punti di chiusura di tipo TREPLANE o TRIBLOCK.

### **CUCINE**

Cucine in laminato secondo scelte architetto e piano di lavoro in pietra artificiale. Le cucine si intendono sempre complete di apparecchi elettrodomestici ad incasso di base quali: forno ad aria, piano di cottura a induzione in vetroceramica, lavandino sottopiano lavastoviglie, frigo da incasso con congelatore integrato. Tutte sono predisposte con luci integrate sotto i pensili compresi allacciamenti fino al quadro elettrico.

### **LAVORI ESTERNI**

Costruzione del giardino pensile sopra la soletta dell'autorimessa su opportuno strato di drenaggio.

Camminamenti e viali realizzati in sagomati, posati in letto di sabbia, cordoli in bauletto di calcestruzzo.

Verrà inoltre realizzato un parco pubblico con alberature, panchine e parco giochi.

## ENERGIA RINNOVABILE



### LA COMUNITÀ ENERGETICA

Nella realizzazione di Genos Park è stata posta particolare attenzione ai temi della sostenibilità nell'ottica della riduzione dell'impatto ambientale, nella consapevolezza della crescente sensibilità da parte dell'acquirente alla problematica green con conseguente riduzione dell'inquinamento, risparmio energetico e valorizzazione del patrimonio immobiliare stesso.

A tal fine il Legislatore Svizzero ha regolamentato una grande opportunità: la possibilità di produrre, consumare e gestire l'energia autonomamente da parte di Comunità denominate "RCP – Raggruppamento per il Consumo Proprio". La Comunità Energetica di Genos Park permetterà ai suoi partecipanti di ridurre drasticamente la bolletta elettrica grazie a una gestione autonoma, responsabile e trasparente dell'energia.

## **I SERVIZI PER LA COMUNITÀ**

### **Abitare**

La realtà Genos Park si caratterizza per un alto livello qualitativo di abitabilità garantito dall'impiego di energie pulite per tutti i servizi della casa, tra i quali il riscaldamento, il condizionamento, l'acqua calda e illuminazione.

L'approccio green viene rivolto agli spazi e servizi comuni tra cui l'illuminazione esterna, il controllo degli accessi, i parcheggi.

### **Muoversi**

Con l'avvento e la diffusione della mobilità elettrica i paradigmi dell'abitare e del muoversi si intersecano ogni giorno di più, non solo perché entrambi impattano sulla riduzione dell'inquinamento e sul risparmio energetico, ma perché la vita sociale e lavorativa si è modificata radicalmente.

Il complesso Genos Park sarà predisposto per una possibile futura installazione di postazioni per la ricarica di veicoli elettrici in corrispondenza dei parcheggi interrati di proprietà.

### **Comunicare**

L'infrastruttura portante dei dati di Genos Park prevede l'estensione della fibra ottica fin nel singolo appartamento ed utilizza tecniche e protocolli di ultima generazione e quindi la comunità avrà a disposizione servizi di comunicazione a banda larga potenti ed affidabili, sistemi di controllo integrato degli appartamenti.

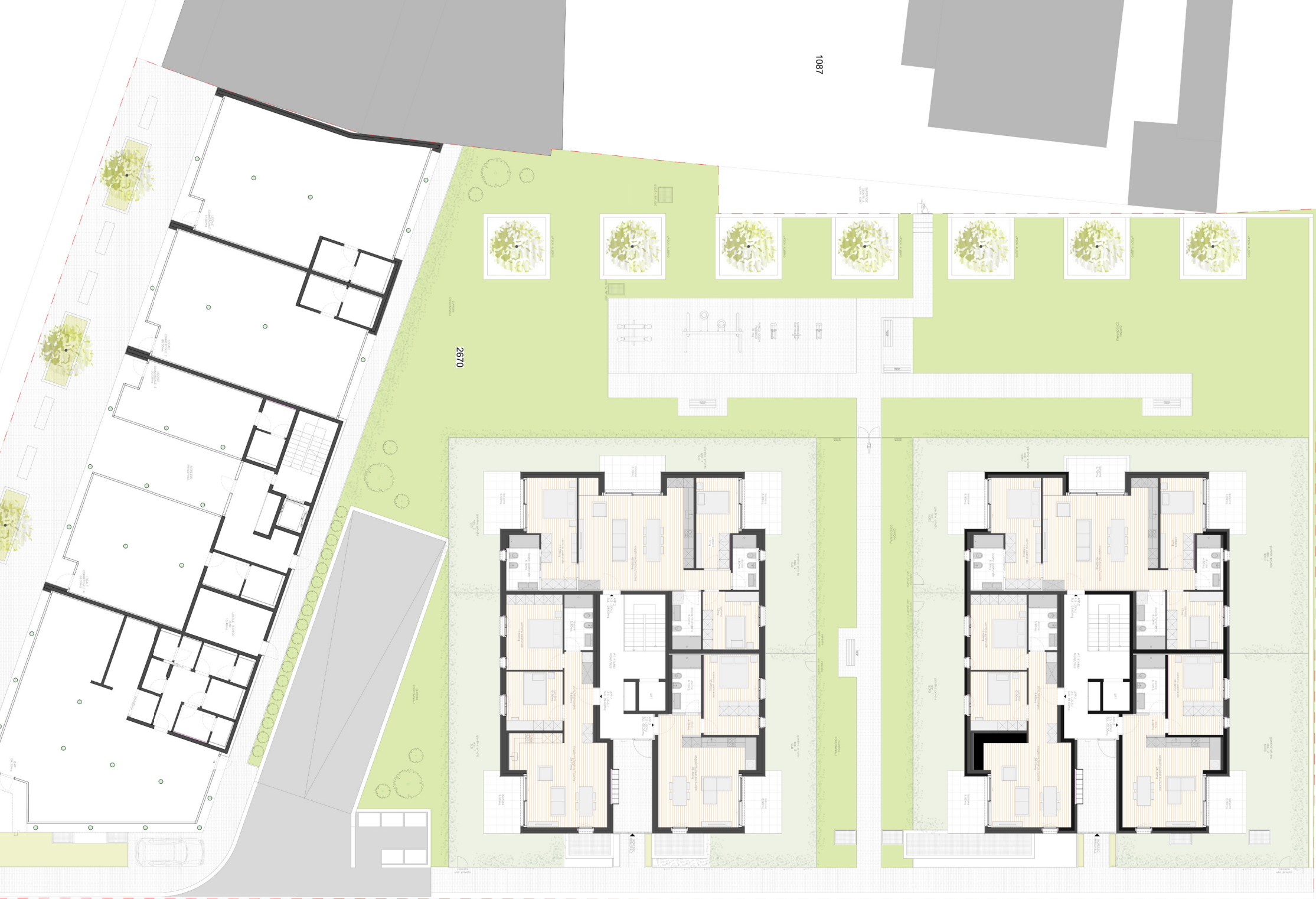


# PLANIMETRIA GENERALE



*Vista dell'ampia zona svago interna con sfondo  
i due edifici Nord e Sud.*





1087

2670

Via Campo Marzio

1:500

