

# GIORNICO

Bauland von 600 m<sup>2</sup> Zone R2

An ruhiger, sonniger Lage am Dorfrand

---

Terreno edificabile di 600 m<sup>2</sup> Zone R2

*Posizione tranquilla, soleggiata nel bordo del comune*



4180/5485

Fr. 195'000.--

## Standort | Umgebung

6745 Giornico

Region: Leventina

Lage: ruhig an der Landwirtschaftsgrenze

Aussicht: schöne Aussicht

Schulen: in Giornico

Einkäufe: in Giornico

öffentliche Verkehrsmittel: 200

Entfernung zur nächsten Stadt: 5 km

Autobahntfernung: 1 km

## Beschreibung

## Eckdaten | Ausstattung

Grundstücksgröße: ca. 3489 m<sup>2</sup>

Grundstückfläche Bauland: 925 m<sup>2</sup>

Grundstückfläche 1034: 1639 m<sup>2</sup>

Teilgrundstückfläche 1036: 600 m<sup>2</sup>

Bauzone: Residenziale R2

Ausnutzung: 0.3

Bebauungsziffer: 30 %

Bauhöhe: 7.5 m

Grenzabstand: 3 m

Servitute: keine

Ferendomizil: nur das Häuschen

Parkplätze: zu erstellen

Die Liegenschaft besteht aus drei Parzellen. Während das Grundstück Nr. 1035 als Bauland genutzt werden kann, sind die Parzellen 1034 und 1036 in der Landwirtschaftszone. Auf dem Grundstück 1034 mit 1639 m<sup>2</sup> Fläche, wovon 378 m<sup>2</sup> noch in der Bauzone R2 liegt, steht ein Häuschen mit einer Wohnküche mit Kamin im EG und einer Mansarde. Zudem gibt es ein Nebengebäude, das als Lagerhaus oder Werkstatt genutzt werden kann. Die Umgebung besteht aus ebener Wiesenfläche und einem Rebberg. Die Parzelle 1036 ist ebenes Wiesland von 925 m<sup>2</sup> Fläche.

Die ebene Baulandparzelle von 925 m<sup>2</sup> befindet sich in der Zone Residenziale R2 und ist wie folgt bebaubar. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.3 und die Bebauungsziffer 30 %. Die Bauhöhe beträgt 7.5m. Alle Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser befinden sich an der Grundstücksgrenze und die Zufahrt erfolgt mit einem Durchfahrtsrecht über eine Nachbarparzelle. Es bestehen keine Architektur- oder Handwerkerverpflichtungen.

Ein schöner Ausblick erstreckt sich ins Tal und auf die umliegenden Berge.

Das Bauland ist mit dem Auto gut erreichbar. Die anderen beiden Grundstücke haben eine eigene Einfahrt. Die Busstation ist nur 200 m unterhalb an der Kantonsstrasse. Die neue Autobahneinfahrt der A2 in Bodio ist 1 km entfernt. Nach Biasca sind es fünf Autominuten. Im Dorf sind die Schulen und der Denner.

Es besteht die Möglichkeit, das Bauland von 925 m<sup>2</sup> alleine zu Fr. 285'000.-- oder 600 m<sup>2</sup> zu Fr. 195'000.-- zu erwerben und die beiden andere Parzellen zu Fr. 175'000.--, wobei beide Käufer gleichzeitig gefunden sein müssen.

---

## Highlights

- ✓ sehr ruhige Lage
- ✓ gute Ausnutzung des Grundstückes
- ✓ gute Bebauungsmöglichkeit auf flacher Parzelle
- ✓ schöne Aussicht
- ✓ Nähe Dorfzentrum mit Schule und Einkaufsgeschäft
- ✓ hervorragende Autobahn-/ÖV-Anbindung

## Ubicazione | Dintorni

6745 Giornico

Regione: Leventina  
Posizione: tranquilla sul confine agricolo  
Vista: bellissima vista  
Scuole: a Giornico  
Acquisti: a Giornico  
Mezzi pubblici: 200  
Distanza dalla città più vicina: 5 km  
Distanza dall'autostrada: 1 km

## Informazione sull'immobile

Superficie terreno: ca. 3489 m<sup>2</sup>  
Terreno edificabile : ca. 925 m<sup>2</sup>  
Terreno map. 1034: ca. 1639 m<sup>2</sup>  
Parte terreno map. 1036: ca. 600 m<sup>2</sup>  
Zona: R2  
Sfruttamento: 0.4  
Occupazione: 30 %  
Altezza massima: 7.5 m  
Distanza del confine: 3 m  
Servitù: no  
Abitazione secondaria: solo la casetta  
Parcheggi: sul terreno

## Descrizione dell'immobile

La proprietà è composta da tre lotti. Mentre il lotto n. 1035 può essere utilizzato come terreno edificabile, i lotti 1034 e 1036 sono in zona agricola. Sul lotto 1034, con una superficie di 1639 m<sup>2</sup>, di cui 378 m<sup>2</sup> sono ancora edificabile in Zona R2, si trova una piccola casa con cucina-soggiorno con camino al piano terra e una soffitta. C'è anche un annesso che può essere utilizzato come magazzino o officina. L'area circostante è costituita da prati pianeggianti e da un vigneto. L'appezzamento 1036 è un prato pianeggiante con una superficie di 925 m<sup>2</sup>.

Il terreno edificabile pianeggiante di 925 m<sup>2</sup> si trova nella zona Residenziale R2 e può essere edificato come segue. L'indice di utilizzazione è di 0,3 e l'indice di edificabilità è del 30 %. L'altezza dell'edificio è di 7,5 metri. Tutti gli allacciamenti per l'elettricità, l'acqua e la fognatura si trovano sul confine della proprietà e l'accesso avviene attraverso un lotto confinante con diritto di passaggio. Non ci sono obblighi architettonici o commerciali.

Si gode di una bella vista sulla valle e sulle montagne circostanti.

Il terreno edificabile è facilmente raggiungibile in auto. Gli altri due appezzamenti hanno un proprio vialetto. La fermata dell'autobus si trova a soli 200 metri sulla strada cantonale. Il nuovo ingresso dell'autostrada A2 a Bodio dista 1 km. Biasca è a cinque minuti d'auto. In paese ci sono scuole e un supermercato.

È possibile acquistare il solo terreno edificabile per Fr. 285'000.-- o solo 600m<sup>2</sup> a 195'000.--e gli altri due lotti per 175'000 franchi; entrambi gli acquirenti devono essere trovati contemporaneamente.

---

## Highlights

- ✓ Posizione molto tranquilla
- ✓ Buon utilizzo del terreno
- ✓ Buone possibilità di costruzione su un terreno pianeggiante
- ✓ Bella vista
- ✓ Vicino al centro del paese con scuola e negozi
- ✓ Ottimi collegamenti con l'autostrada e i trasporti pubblici

Eingangsbereich und Häusschen | zona entrata e casetta

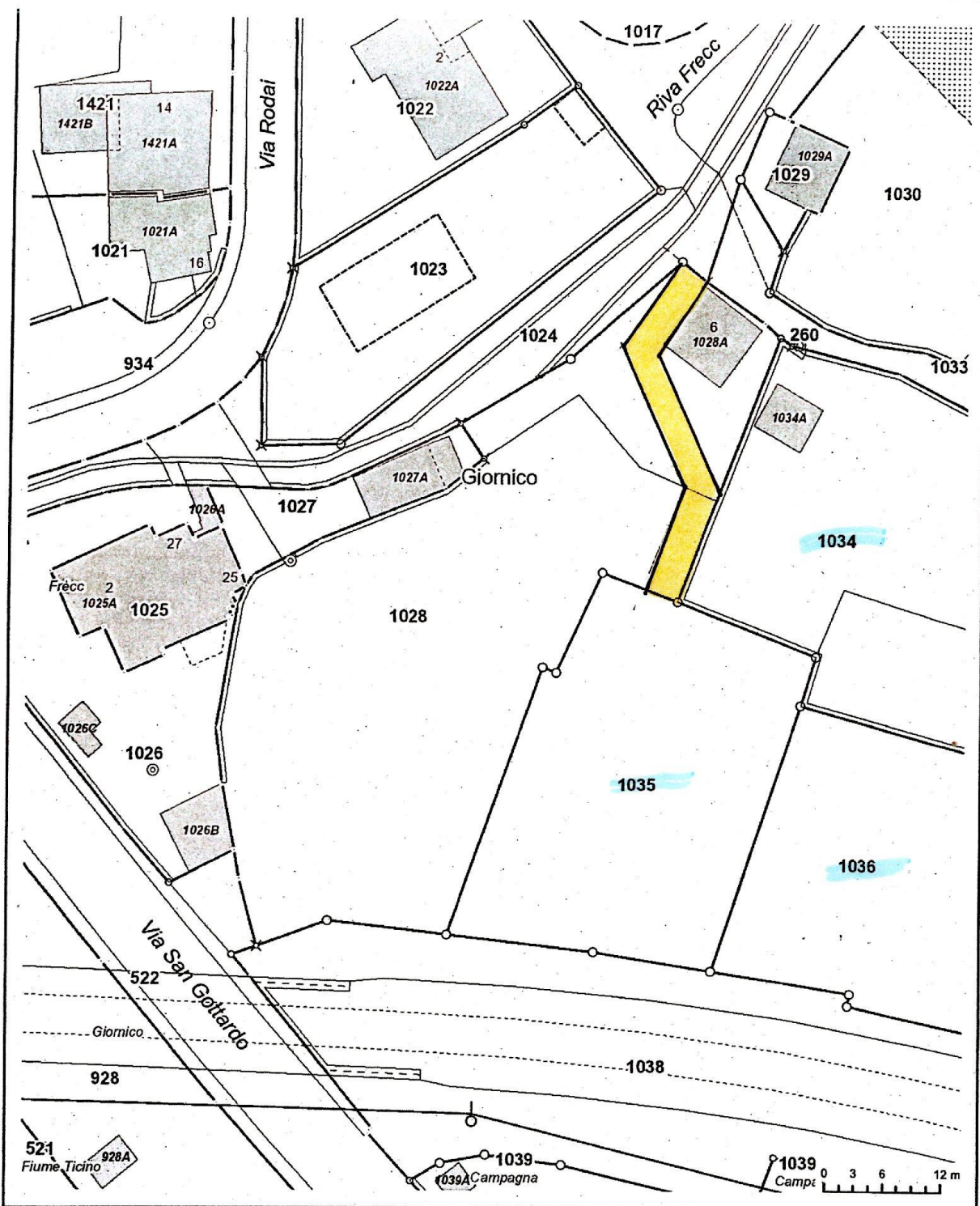


Magazin mit Rasen und Rebberg | magazzino, prato e vigna



Bauland | *terreno edificabile*





## Misurazione ufficiale

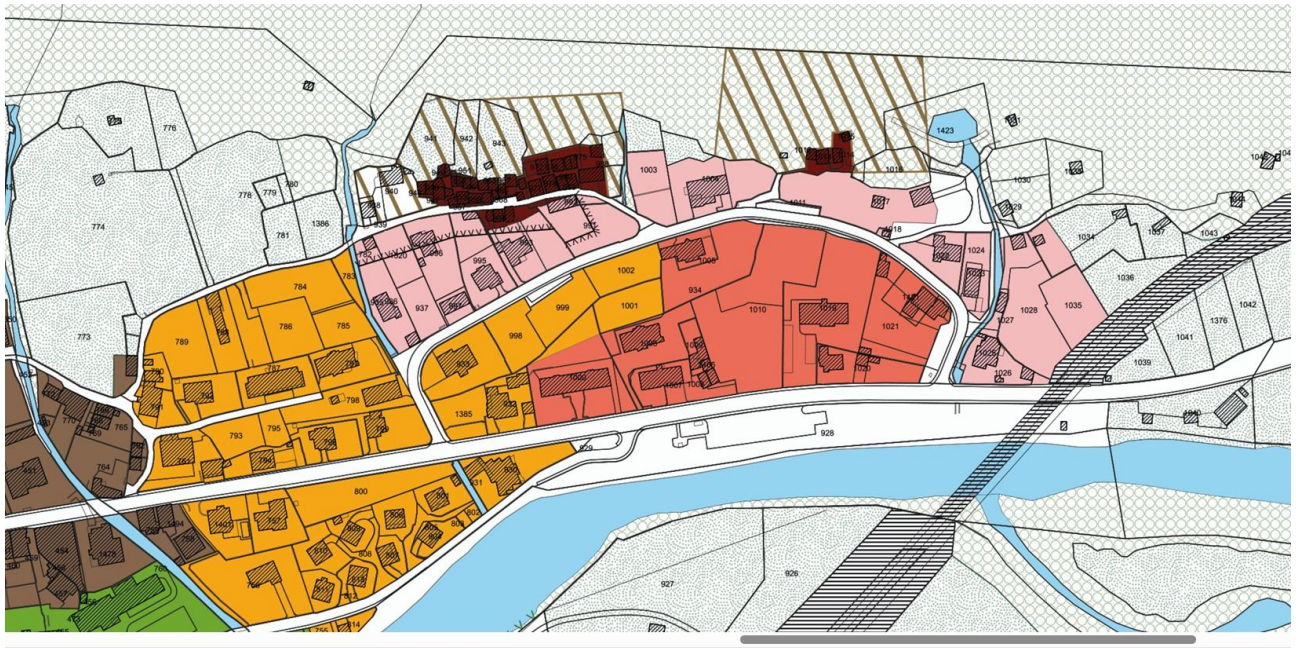
I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.  
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

© SIT-TI 1996-2020 © swisstopo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE  
Stampato: 19.02.2020 - 15:28:20

1:500



ti | Repubblica e Cantone  
Ticino



## Art. 28

R2

Zona residenziale  
semi estensiva

La zona residenziale semi estensiva comprende tutta la zona segnata sul piano con il colore rosa.

E' permessa la costruzione di abitazioni, di alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi e aziende artigianali non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è di 0,3. L'indice di occupazione massimo è del 30%.

Il numero massimo di piani abitabili ammesso è di 2: piano terreno e primo piano oppure piani semi-interrato e piano terreno per terreni in pendenza. Piani semi-interrati adibiti ad autorimessa sono ammessi su terreni con una pendenza superiore al 20% a condizione che lo spazio occupato dalle autorimesse non superi il 50% delle facciate.

Lo spazio non occupato dalle autorimesse della facciata a valle dovrà essere convenientemente sistemato: terrapieno, scarpata, piatagioni, ecc.

L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 7,50. Le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 9.

Il Municipio, in accordo con le autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonica (tipo e colore dell'intonaco, dimensioni e tipo delle aperture, ecc.) nonché di orientamento e volumetria degli edifici alfine di garantire un corretto inserimento nel paesaggio.

Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti della LE.

E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta e la costruzione di stalle.



# TICINO | Giornoico

