

GROSSMATT

STOP & TASTE

A series of horizontal lines in various shades of gold and grey, spanning the width of the image at the bottom.

LUNGO LA DIRETTRICE NORD-SUD DELL'AUTOSTRADA A13 E STRADA NAZIONALE N13,
AI PIEDI DEL PASSO DEL SAN BERNARDINO, SI TROVA GROSSMATTÀ,
UN LUOGO DI RISTORO IN CUI FARE UNA SOSTA E RICARICARE LE ENERGIE.

The image shows a minimalist interior space. The background wall is composed of numerous vertical wooden slats, creating a textured, rhythmic pattern. A warm, golden light emanates from behind the text, casting a soft glow across the wall. In the foreground, a long, dark leather-upholstered bench runs horizontally. In front of the bench, there are several small, round wooden tables, each paired with a simple wooden stool. The overall atmosphere is calm and sophisticated.

GROSSMATT

STOP & TASTE

INDICE

P . 5

THE REASON WHY

P . 7

LOCATION

P . 11

PROGETTO

P . 40

NUMERI

THE REASON WHY

POSIZIONE STRATEGICA

A13, N13, STRADA CANTONALE

VEICOLI ALL'ANNO

+3'000'000

VEICOLI AL GIORNO

+8'000

PERSONE ALL'ANNO

+7'000'000

PERSONE AL GIORNO

+19'200

GROSSMATTÀ RISPETTA IL CONTESTO GEOGRAFICO NEL QUALE SI TROVA.

Porta con sè lo spirito autentico del territorio e si trova, lungo la valle nel Reno posteriore.

Dal contesto geografico si sviluppa un tema importante che accompagnerà tutto il progetto, quello della **sostenibilità**.

Lo scenario in cui ci muoviamo è in continua trasformazione, così come le modalità di spostamento, per questo Grossmattà sarà un importante punto di riferimento per i veicoli con ricarica elettrica della zona, incentivando e sensibilizzando il viaggiatore ad utilizzare veicoli a ridotto impatto ambientale.

Il progetto stesso di Grossmattà prevederà l'utilizzo di materiali naturali, riciclabili e tramite i nuovi sistemi di domotica si avrà un utilizzo dell'energia più efficiente, mantenendo la sostenibilità un tema centrale.

Grossmattà mira a migliorare la vivibilità, riducendo rumore e inquinamento, con impatti positivi sull'ambiente, l'economica e la qualità della vita.



LOCATION

LOCATION



LOCATION

POSIZIONE STRATEGICA

Analizziamo le caratteristiche strategiche della zona per comprenderle meglio.

GROSSMATT si pone in un comparto geografico strategico, sia dal punto di vista viabilistico che dal punto di vista turistico, paesaggistico e culturale, localizzato nel primo paese lungo il Reno ai piedi del passo del San Bernardino.

Il **forte transito veicolare** lungo la direttrice nord-sud dell'autostrada A13 e strada nazionale N13, di **oltre 3 mio di passaggi annui**, determina la **condizione favorevole ed essenziale per lo sviluppo di una attività commerciale**.

Il San Bernardino insieme al San Gottardo sono i due valichi alpini principali svizzeri, transitabili anche dai mezzi pesanti. Il San Bernardino é dotato di un TUNNEL di ca. 7.0 km transitato mediamente da ca.

7'000 veicoli/giorno e di un passo situato a quota mt. 2'066.

Affiancato al traffico autostradale e a quello del passo del San Bernardino, si aggiunge quello determinato dagli utenti della strada Cantonale.

La vicinanza di importanti località regionali di vocazione turistica, certamente contribuisce a determinare un'altra **condizione favorevole** per lo sviluppo di una attività commerciale.

Vi è una **totale mancanza di infrastrutture tra San Bernardino (lato sud) e Thusis**, che si traduce in una situazione in cui la **concorrenza** per una nuova attività commerciale legata in particolare alla ristorazione è **inesistente**.

ZONA TURISTICA

HINTERRHEIN un comune montano tipico delle alpi, dove la tradizione per l'allevamento e l'agricoltura biologica, sono oltre che il punto di forza per tutta la comunità anche il motivo di grande interesse per il visitatore.

RENO, qui nasce una delle arterie fluviali più importanti d'Europa, portando con sé energia e benessere in tutta la regione di Rheinwald.

PARC ADULA, Parco Nazionale nella zona alpina dell'Aldula, coniuga in modo sostenibile ed armonioso gli imperativi di **salvaguardia di un paesaggio alpino** monumentale e la **protezione delle sue risorse naturali**, interessando comuni di lingua reto-romancia, tedesca ed italiana compresi in 5 regioni.

TURISMO E SPORT, la regione di Rheinwald e Valmala sono certamente realtà turistiche consolidate del

cantone dei Grigioni che generano un flusso di transito e permanenza di persone, sia estiva che invernale. Località come quella di San Bernardino, di Splügen, delle località dell'Heinzenberg e della vicina Engadina, attraggono **visitatori sportivi e non, accomunati dalla passione per la natura e per la montagna.**

WALSERWEG è un **percorso in 19 tappe per un totale di 300 Km.**, che riscopre le tracce degli antichi Walser attraversando i Grigioni. Il percorso si snoda su sentieri storici, fra paesaggi naturali e culturali incontaminati che toccano anche il paese di Hinterrhein.



PROGETTO

Concept DI PROGETTO

ABBIAMO IMMAGINATO COME POTREBBE DIVENTARE L'EDIFICIO CON UN LAVORO CONSERVATIVO DELL'ASPETTO ATTUALE, RIPENSANDO GLI SPAZI ESTERNI ED INTERNI, TENENDO UNA LINEA MOLTO PULITA, PER DARE UN'IDEA GENERICA DEL POTENZIALE.

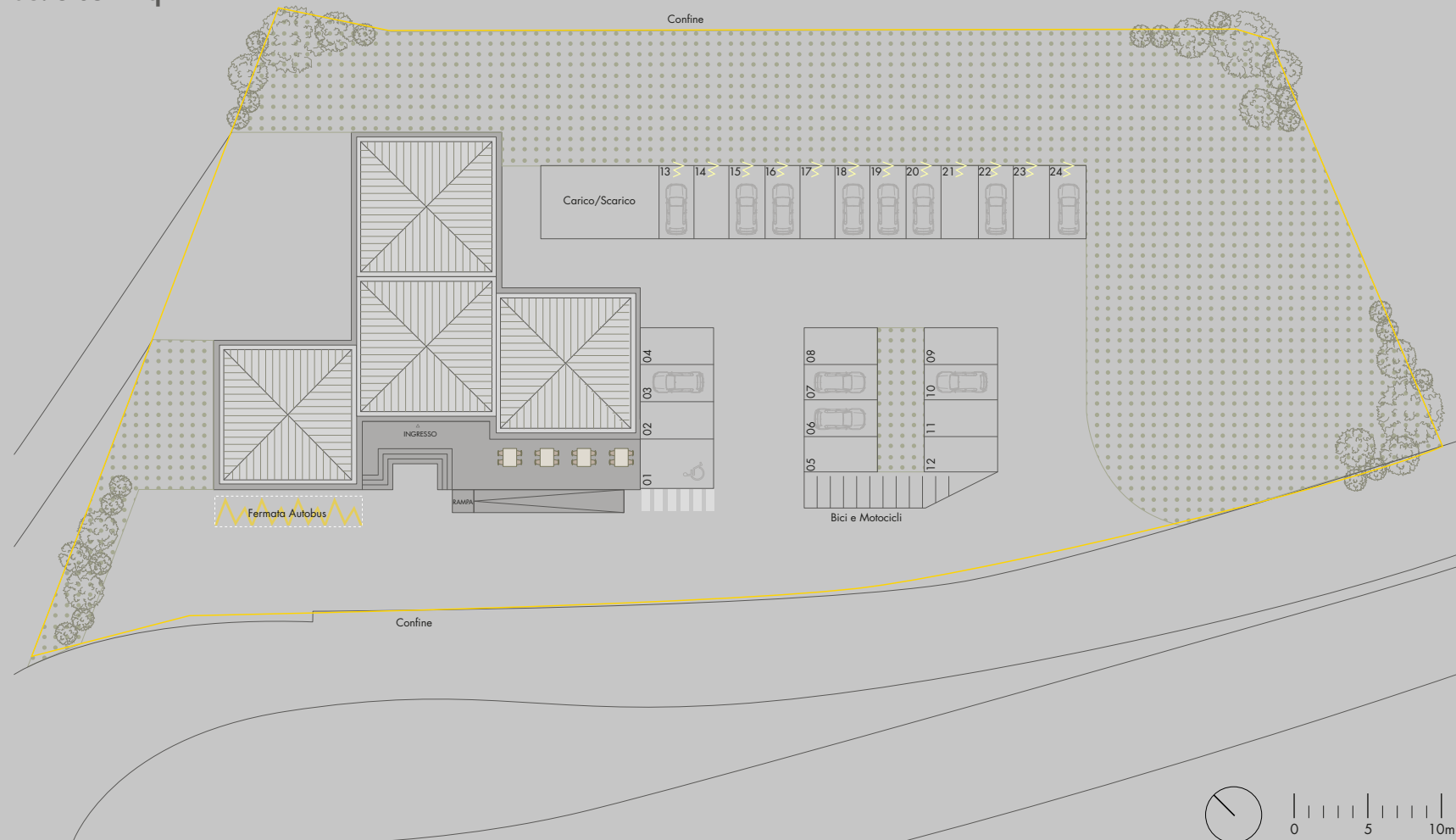
Prendendo queste come linee generali, materiali e finiture daranno carattere al progetto, indirizzandolo verso uno stile preciso.

3'054 mq TERRENO
912.40 mq EDIFICIO



PLANIMETRIA

Superficie fondo: 3'054 mq



PIANO TERRA

SUPERFICI NETTE

	mq
01 · Ingresso	12
02 · Atrio	15.3
03 · Bar	80.09
04 · Disimpegno	14.07
05 · Ristorante	76.09
06 · Cassa	10.01
07 · Cantina vini e guardaroba	10.01
08 · Cucina	30.03
09 · Lavaggio	11.04
10 · Corridoio	24.4
11 · Zona Pizza	7
12 · Tecnica	8.4
13 · Accesso fornitori	7

Superficie totale lorda: 396.90 mq



PIANO -1

SUPERFICI NETTE

	mq
01 · Corridoio	23.6
02 · Doccia cuochi	3.0
03 · Spogliatoio cuochi	3.0
04 · Magazzino negozio	13.2
05 · Magazzino microliving	2.2
06 · Magazzino ristorante	8.5
07 · Cella frigorifera 1	4.8
08 · Cella freezer	4.6
09 · Cella frigorifera 2	9.7
10 · WC	3.7
11 · WC Donne	12.6
12 · Spogliatoio donne	2.6
13 · Doccia donne	2.3
14 · Spogliatoio uomini	3.0
15 · Doccia uomini	2.5
16 · Corridorio scale	24.1
17 · Magazzino	3.3
18 · WC Uomini	11.1
19 · Locale tecnico	21.0
20 · Garage	81.6

Superficie totale lorda: 313.80 mq

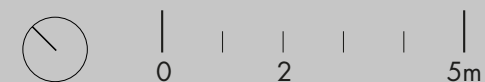
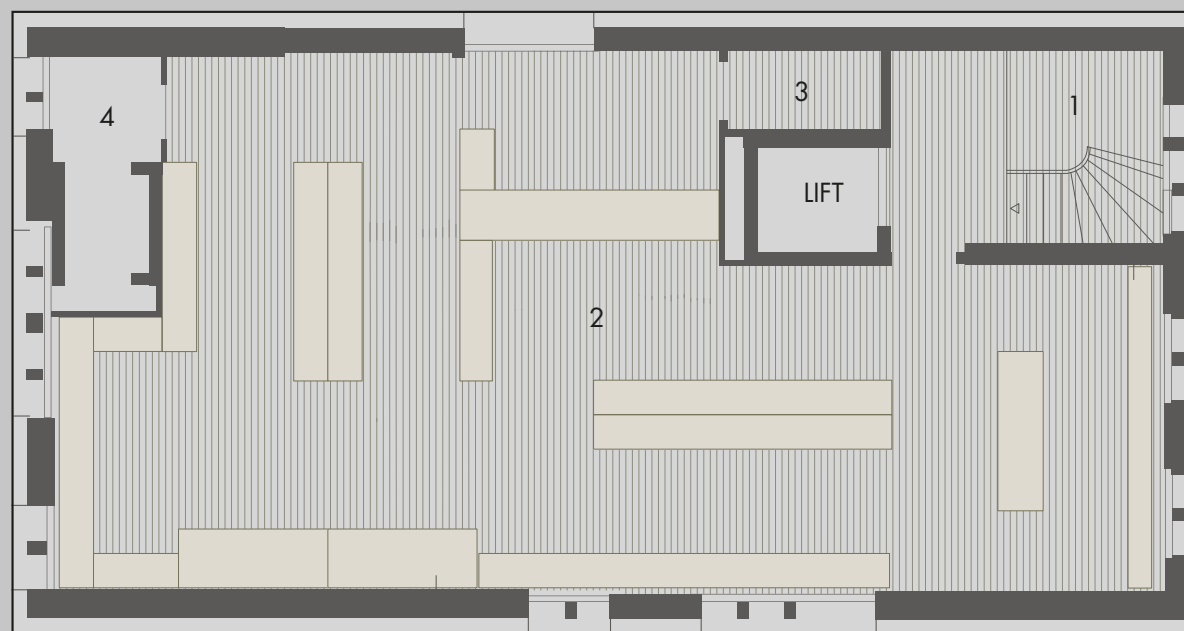


PIANO 1

SUPERFICI NETTE

	mq
01 · Scale	8.2
02 · Shop	134
03 · Deposito	2.61
04 · Disimpegno	2.97

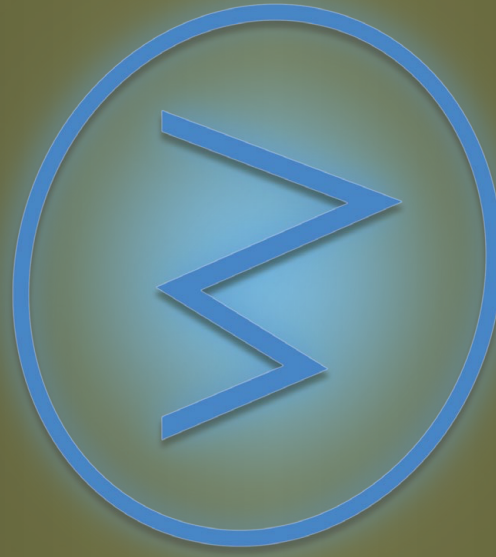
Superficie totale lorda: 201.70 mq





SEZIONE A-A

0 2 5m



ATTIVITÀ

Attività principali
RISTORANTE & BAR
SHOP
RICARICA ELETTRICA

Attività secondarie
SPAZI PUBBLICITARI
RITROVO
PUNTO ATM
& MORE...

Grossmatta è
AUTENTICO

PORTA CON SÉ LO SPIRITO AUTENTICO DEL TERRITORIO

Grossmatta è
RISTORANTE & BAR

CON 108 POSTI A SEDERE.
IL MENU SODDISFA LE ESIGENZE DI TUTTI

Ristorante

Il ristorante, aperto per la maggior parte della giornata, da mattina a sera, propone una selezione di **piatti tipici** provenienti dal Canton Ticino e dai Grigioni ai quali si unisce la versatilità della **pizza**, perfetta per soddisfare i gusti di tutti.

Lo stile adottato sarà caratterizzato da un'**estetica minimalista** ed essenziale, con particolare enfasi sull'utilizzo di **materiali naturali** come il **legno**, mirando a creare un'atmosfera accogliente e **sostenibile**.





La disposizione della tavola avverrà senza l'impiego di tovaglie, privilegiando al massimo l'uso di **tovagliette in carta riciclata** al fine di **ridurre il rischio di generare rifiuti e minimizzare il consumo di acqua ed energia** necessari per il lavaggio delle tovaglie tradizionali.

Il personale di sala si distingue indossando delle uniformi le cui tonalità riflettono un'**atmosfera accogliente**, optando per **colori caldi** come il marrone, il verde scuro o il grigio scuro.







Bar

Il bar è aperto per l'intera giornata, dal **primo mattino fino a tarda serata**, offrendo una vasta gamma di servizi che includono la **colazione** e una selezione di **pranzi e spuntini "ready to go"**.

Tra le proposte culinarie vi sono insalate generose, panini assortiti, toast, piadine, tramezzini, frutta fresca e centrifugati, oltre che a una selezione di dolci e pasticceria. Tutto proposto in confezioni appositamente progettate che privilegiano materiali **biodegradabili**.

Durante le ore serali, il locale si trasforma in un **punto d'incontro** accogliente e vivace, attirando sia la clientela locale che la comunità militare circostante.







Grossmatta è SHOP DI ECCELLENZE LOCALI

IL PUNTO DI RIFERIMENTO PER L'ACQUISTO DI ECCELLENZE
ENO-GASTRONOMICHE DEL CANTON TICINO E DEI GRIGIONI

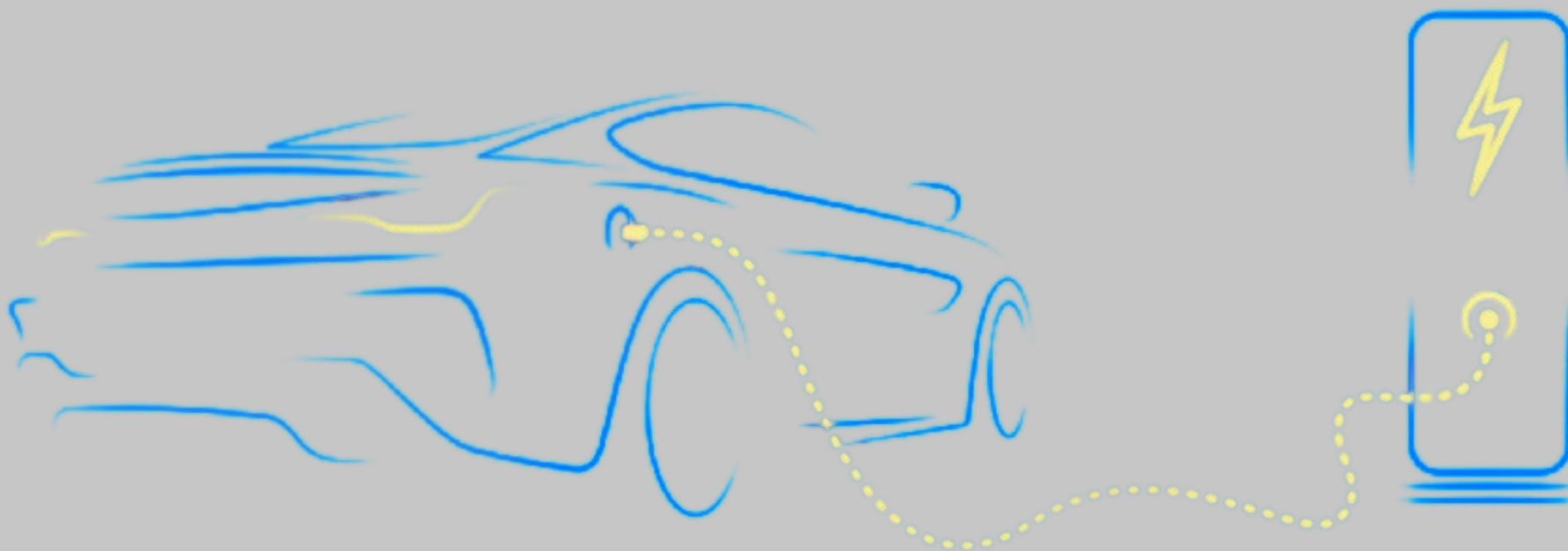


Grossmatta è **ENERGIA**

IL PARCHEGGIO PREVEDE POSTEGGI CON RICARICA ELETTRICA

Grossmatta prevede 12 **posteggi**, con la possibilità di estendersi fino a 24, **per la ricarica dei veicoli elettrici**. Oltre a fornire energia all'auto, la stazione di ricarica offre **altri vantaggi**, sfruttando la sua tecnologia, trasformando la ricarica in un'esperienza conveniente e gratificante.

L'autostrada A13 è inoltre attualmente poco provvista di stazioni di ricarica per auto elettriche, ciò significa diventare un punto di **sosta necessario e indispensabile** per il viaggiatore.



Grossmatta è **SPAZI PUBBLICITARI**

CON LA SUA POSIZIONE STRATEGICA E IL SUO AFFLUSSO DI PERSONE DETERMINA UNA CONDIZIONE FAVOREVOLE PER SFRUTTARE AL MEGLIO GLI SPAZI INSERENDO DELLA PUBBLICITÀ.

All'interno, al piano terra e al piano -1, **3 led screen** permettono di trasmettere **pubblicità digitali: spot-video e manifesti**. Situati in zona bar e all'ingresso della struttura, catturano facilmente l'attenzione.

Gli **spazi** sono **affittabili** da aziende/privati o dall'ufficio del turismo, le **pubblicità** sono **programmabili**.

La **zona esterna** permette di avere interessanti spazi pubblicitari all'aperto, che possono prevedere **installazioni dal grande impatto visivo**.



Grossmatta è RITROVO

GET TOGETHER! PIÙ DI UN PUNTO DI RISTORO!

La posizione unica e privilegiata di GROSSMATTa le permette di distinguersi, dando la possibilità a **diversi business collaterali** di acquisire visibilità e risonanza elevatissime.

- Punto di ritrovo per raduni di gruppo (auto, moto, biciclette), eventi aziendali, eventi privati, ecc...;
- Feste culinarie, ad es. Street food;
- Degustazioni di aziende di prodotti a tema locale o stagionale;
- Mostre Auto, Moto, Bici;
- Pubblicità (tutto l'anno);
- Flagship store;
- Altro...

Grossmatta è
PUNTO ATM

UN PUNTO DI RIFERIMENTO PER IL VIAGGIATORE

& MORE... *Coffee / Food Truck*



Per una pausa veloce, senza rinunciare a vivere gli spazi aperti, durante un lungo viaggio seduto in macchina.

Durante il periodo estivo, nel piazzale esterno, un Coffee&Food Truck serve **caffè, bevande e piatti veloci** come Bratwurst, hamburger e gelati, ecc...

Durante la stagione invernale, si prevede di sostituire il Coffee/Food-Truck con una struttura simile a una **casetta natalizia**, ispirata alle tipiche bancarelle dei mercatini di Natale. Questa casetta sarà dedicata alla preparazione e al servizio di **bevande calde e delizie tipiche**, quali bretzel, raclette, ecc....



FOOD TRUCK MENU	
COFFEE	
Espresso	3 cdt
Cappuccino	3.30 cdt
Tutto macchiato	4 cdt
Tè caldo	5 cdt
DRINKS	
Acqua	2.10 cdt
Coca-cola	3.20 cdt
Limone soda	3.20 cdt
BREZEL	
Brezel piccolo	3.20 cdt
Brezel grande	4.20 cdt
Brezel al burro	5 cdt
BURGER	
Beef Burger	10 cdt
Burger di manzo, insalata, panacotta	
Chicken Burger	12 cdt
Burger di manzo, insalata, panacotta, formaggio	
Beef Bacon Burger	14 cdt
Burger di manzo, insalata, panacotta, bacon	
SOMETHING SWEET	
Torta alla nonna	5 cdt
Pancake cioccolato e arancia	4.20 cdt



NUMERI

NUMERI DI PROGETTO

Grossmatta è una scatola che permette di elevare e mostrare diversi tipi di business creando forti sinergie e facendo leva tra di loro: cibo e bevande, shop, area di sosta, punto di incontro, microliving, pubblicità, altri servizi, ecc...

SULLA BASE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE,
ECCO ALCUNI DATI:

PROGETTO

912.40	Superficie in mq
05	Camere doppie
24	Posteggi auto
12<	Posteggi auto con ricarica elettrica
108	Posti a sedere ristorante/bar
32	Posti a sedere in terrazza esterna/solarium
Disponibili	Posteggi bike Posteggi moto

GROSSMATT

STOP & TASTE

IDEATO E SVILUPPATO DA SETA

Contatti

Seta - Via Zurigo 35, 6900 Lugano, CH
T: +41(0) 91 922 07 30 - E: realestate@seta.ch