





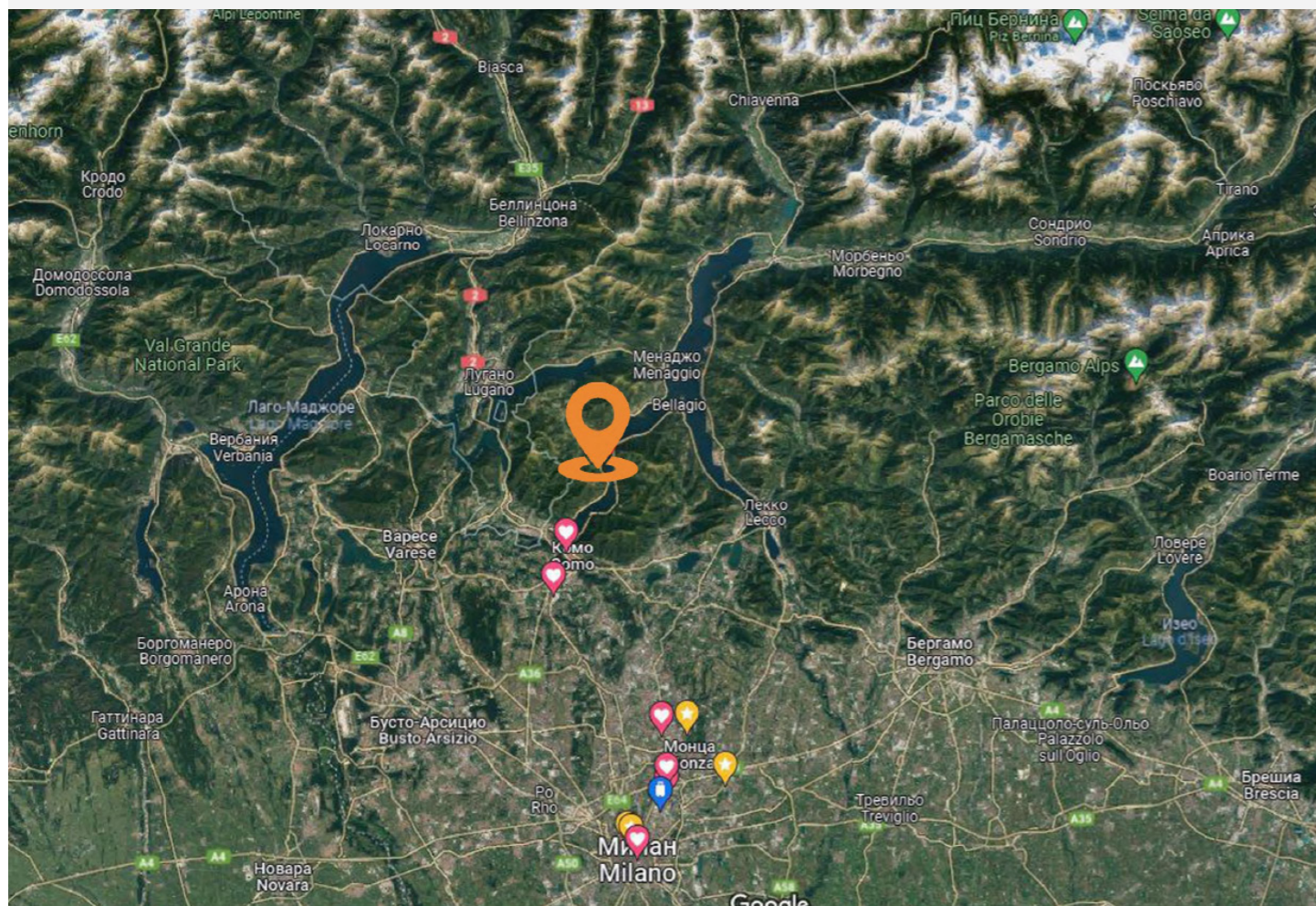
01	<u>location</u>
02	<u>soluzione architettonica</u>
03	<u>interni</u>
04	<u>tecnologie e impianti</u>
05	<u>abitazione e dintorni</u>

INDICE dei contenuti

01

LOCATION

Lugano _____ 40 km
Milano _____ 65 km
Aeroporto di Milano Malpensa _____ 67 km



01

LOCATION

In posizione panoramica nel Comune di Argegno, a pochi minuti dal centro e dal lago, il lotto si estende per circa 2074 mq, immerso nel verde e con una vista mozzafiato sul Lago di Como. Un contesto naturale unico, ideale per chi cerca tranquillità, bellezza e riservatezza.

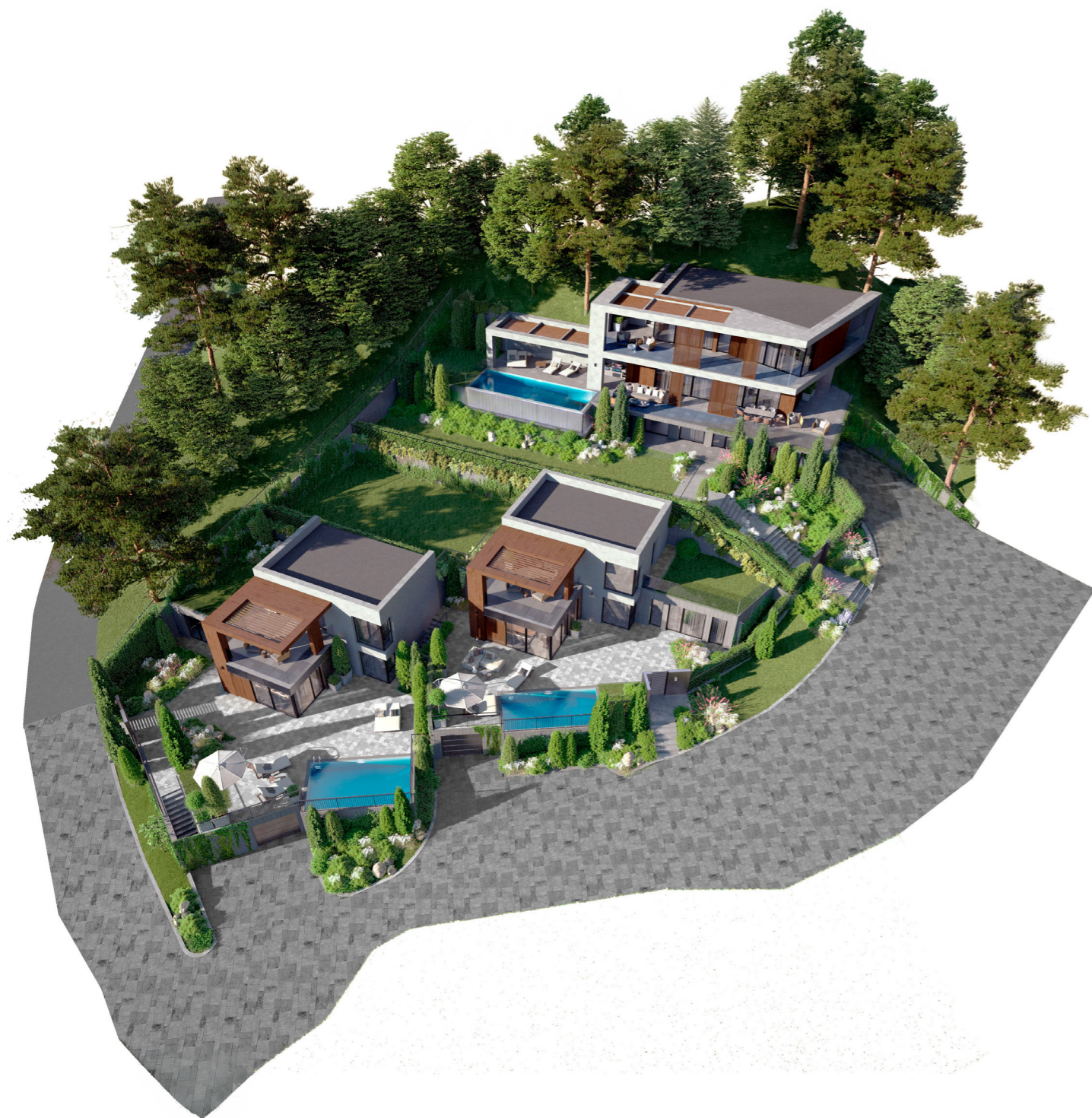
L'area, che ricade nel T.U.V. (tessuto urbano ad alta densità di verde) del Piano di Governo del Territorio, ha un indice di densità edilizia pari a 0,60 mc/mq, che consente la realizzazione di tre ville unifamiliari indipendenti. Ogni unità avrà giardino

privato, accesso autonomo e grandi aperture affacciate sul paesaggio. Le altezze non supereranno i 7,50 metri e lo sviluppo in pianta rimarrà entro un fronte massimo di 25 metri.

Le ville saranno progettate in armonia con l'ambiente: materiali e soluzioni architettoniche dialogheranno con il contesto, salvaguardando la vegetazione esistente. Le recinzioni saranno leggere e trasparenti, e gli spazi per il parcheggio conformi alle normative locali.







02

SOLUZIONE ARCHITETTONICA

Benvenuti ad **Argegno**, una delle perle più affascinanti del **Lago di Como**. In questo angolo di quiete e bellezza nasce un **esclusivo complesso residenziale** composto da **quattro ville uniche**, immerse in un contesto paesaggistico mozzafiato, tra le montagne e le acque serene del lago.

Le ville sorgono in una zona residenziale riservata e ben servita, a pochi minuti dal cuore storico di Argegno e dalla sua vivace passeggiata lungolago. Qui, tranquillità e comodità si incontrano in un perfetto equilibrio.

Progettate per fondersi armoniosamente con il terreno naturale in lieve pendenza, le ville si distinguono per un'**architettura contemporanea** e raffinata, pensata per valorizzare il paesaggio. Le ampie vetrate e le generose terrazze regalano scorci spettacolari sulle Alpi e sul lago, offrendo ogni giorno un **panorama da cartolina**.

Ogni villa è costruita con una solida struttura in cemento armato monolitico, garanzia di **sicurezza e durabilità**. Le pareti in blocchi ceramici ad alto isolamento termico e acustico assicurano ambienti silenziosi e



02

SOLUZIONE ARCHITETTONICA

confortevoli in ogni stagione.

La copertura a falda singola in cemento armato, rifinita con pannelli sandwich effetto tegola, si integra con naturalezza nel contesto, mentre il sistema di drenaggio garantisce la massima efficienza anche durante le piogge più intense.

Particolare attenzione è stata riservata alle finiture esterne: intonaci tonalizzati per un aspetto sobrio ed elegante, pannelli HPL effetto legno che aggiungono calore e naturalezza, rivestimenti in betoncino decorativo al piano terra per una base

solida e materica, e lamelle frangisole su terrazze e balconi, per garantire ombra, privacy e continuità stilistica.

Queste ville rappresentano un'idea di casa in cui il design contemporaneo incontra la forza della natura, dove ogni dettaglio è pensato per offrire un'esperienza di vita esclusiva, fatta di **comfort**, bellezza e qualità senza compromessi.



Gres porcellanato



Parquet



Battiscopa filomuro

03

INTERNI

Ogni villa è progettata con grande attenzione alla **qualità costruttiva** e all'**esperienza abitativa**. Le pareti divisorie interne in cartongesso con isolamento in lana minerale garantiscono un'eccellente insonorizzazione e massima privacy. Nei bagni viene utilizzato cartongesso specifico resistente all'umidità.

La pavimentazione interna è studiata per unire funzionalità ed eleganza: **gres porcellanato** di alta qualità nelle aree comuni e nei bagni, **parquet** caldo e accogliente nelle camere da letto. Il tutto rifinito da un battiscopa

filomuro in profilo metallico, discreto e contemporaneo.

Anche gli spazi esterni sono curati con la stessa attenzione: i camminamenti sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di grande formato, per un effetto moderno e resistente.

Le porte d'ingresso e le finestre in alluminio con doppio vetrocamera assicurano ottimo isolamento termico e acustico, oltre a una ferramenta antieffrazione per la **massima sicurezza**. Le aperture sono sia a battente che scorrevoli, con una finestra zenitale nella zona giorno per una luce



03

INTERNI

naturale sempre presente.

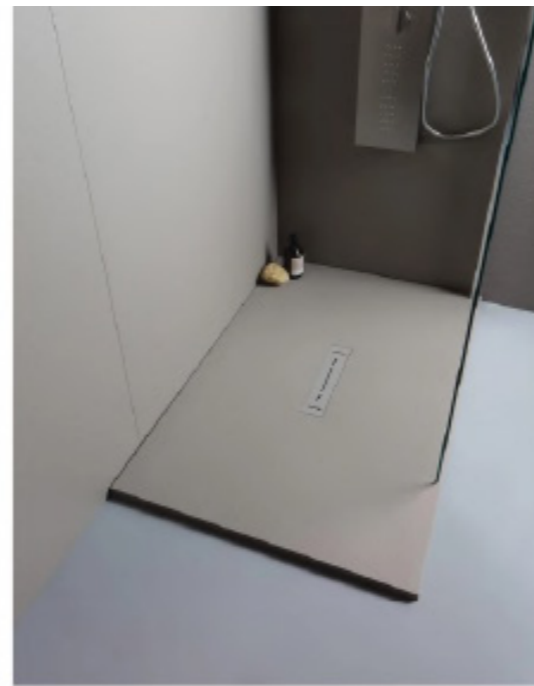
Le porte interne, in legno verniciabile, sono elegantemente incassate a filo muro. Le scale sono impreziosite da parapetti in vetro temperato triplex con corrimano in legno, combinando estetica e sicurezza.

Le finiture interne, curate in ogni dettaglio, comprendono pitture murali con primer e vernici a base d'acqua, pannelli decorativi e rivestimenti in gres effetto pietra nei bagni, creando **ambienti raffinati** e luminosi.

Ogni villa dispone di bagni su

tutti i livelli, arredati con mobili su misura e **materiali di alta gamma**: sanitari sospesi, ampi lavabi con consolle sospese e miscelatori a parete, specchi retroilluminati, cabine doccia in vetro temperato con profili neri, scaldasalviette elettrici e, al secondo piano, una **vasca da bagno freestanding** per momenti di puro relax. La lavanderia, situata al piano terra, è completamente attrezzata con predisposizioni per lavatrice e asciugatrice, mobile con lavabo e boiler da 80 litri.

La selezione della **rubinetteria di design** riflette un impegno costante verso eleganza e



03

INTERNI

funzionalità: nei bagni, i lavabi sono completati da miscelatori a parete in cromo della collezione Light di Paffoni, mentre l'area doccia è dotata di un set delle collezioni Tondo e Light, con miscelatore incassato, soffione da 22,5 cm e doccetta in finitura cromo. Anche il bidet è arricchito da un miscelatore Light, mantenendo una coerenza estetica sofisticata in tutto l'ambiente bagno.

A completare il comfort quotidiano, gli scaldasalviette Gloria di Cordivari, presenti in ogni bagno, offrono il piacere di asciugamani sempre caldi, unendo **funzionalità e design**.

Queste scelte riflettono la nostra dedizione nel creare ambienti che non solo soddisfino le esigenze pratiche, ma che sappiano elevare l'esperienza abitativa quotidiana. Abitare in queste ville significa godere di un comfort tangibile e di una bellezza che si scopre nei dettagli, giorno dopo giorno.











04

TECNOLOGIE E IMPIANTI

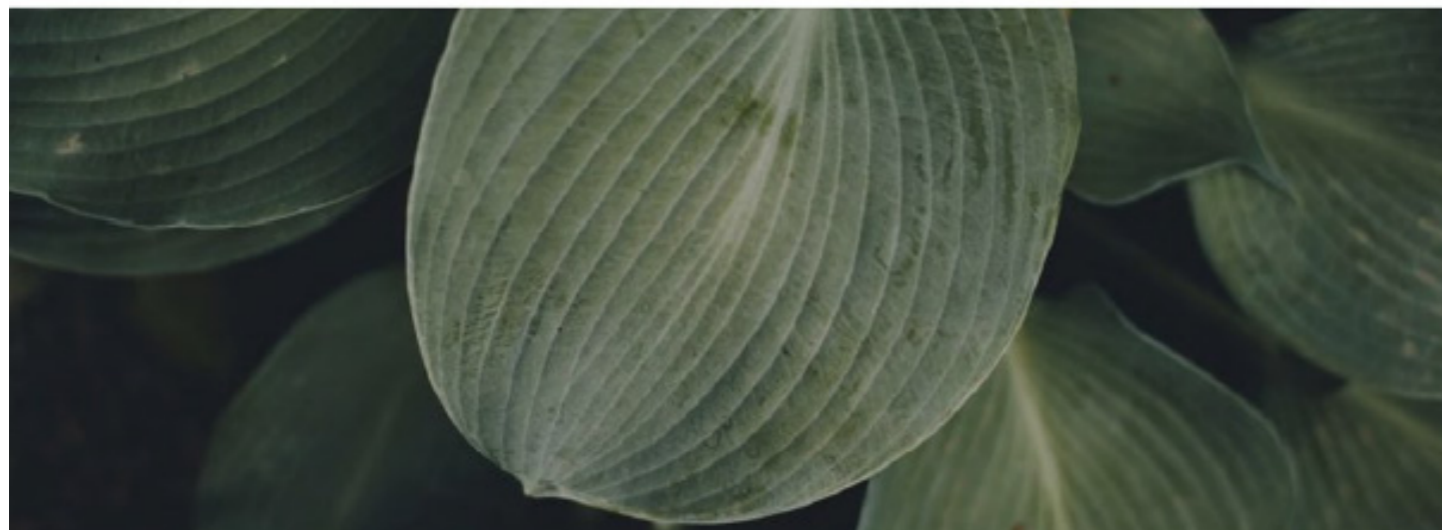
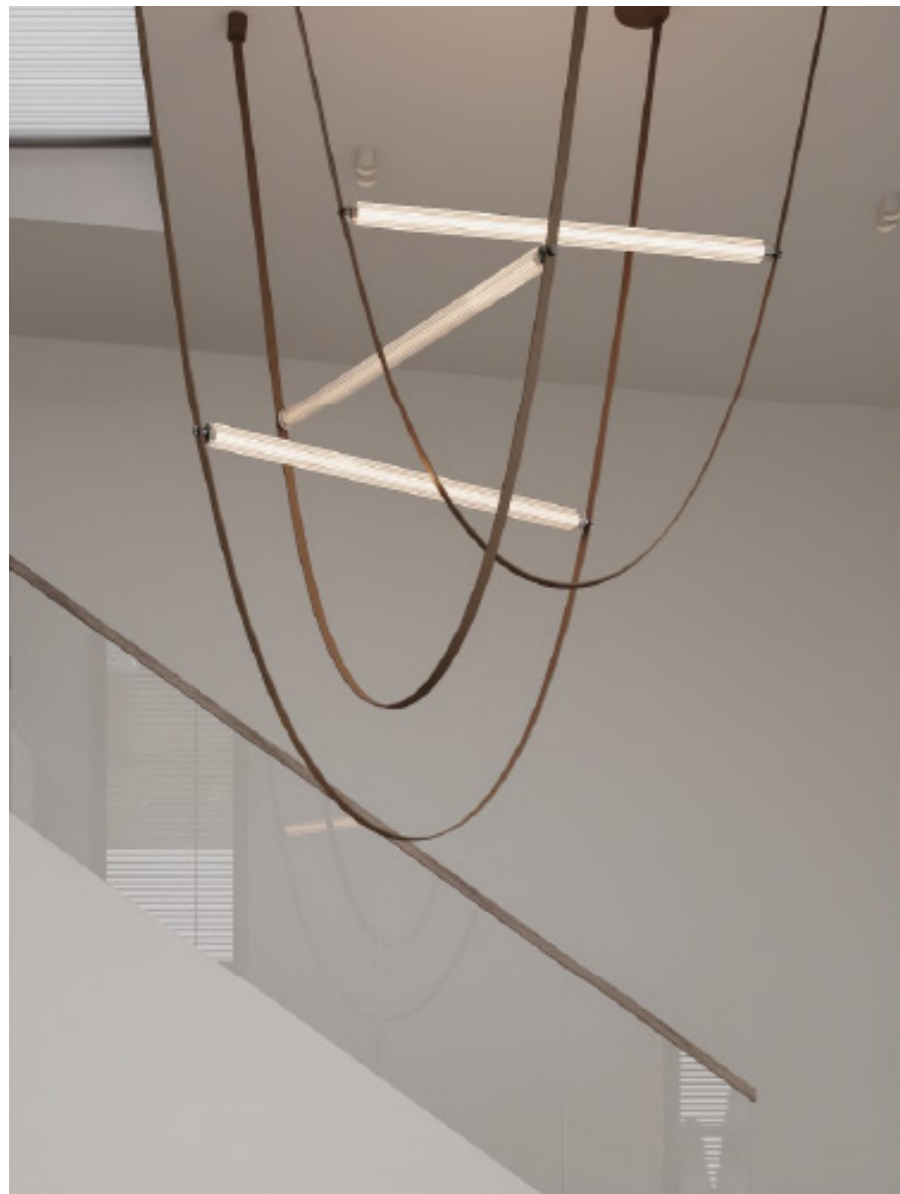
Le dotazioni impiantistiche delle nostre ville sono state progettate per offrire il **massimo comfort abitativo**, con soluzioni **tecnologiche all'avanguardia**, attente all'**efficienza energetica** e alla **sostenibilità ambientale**.

Il sistema di **riscaldamento a pavimento**, con termostato per ogni piano, assicura un calore uniforme e piacevole, completato da scaldasalviette elettrici in acciaio nei bagni. La **climatizzazione canalizzata** garantisce benessere in ogni stagione, mentre l'impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore migliora

la qualità dell'aria riducendo i consumi energetici.

Ogni villa è dotata di impianto elettrico indipendente conforme alle normative, comprensivo di illuminazione, sistema TV e satellitare centralizzato, videocitofono, messa a terra e predisposizione per domotica. I **pannelli solari** sul tetto sottolineano l'impegno verso le **energie rinnovabili**.

La fornitura idrica è gestita da contatori individuali, tubazioni in polipropilene e una rete dedicata per l'irrigazione del giardino.



04

TECNOLOGIE E IMPIANTI

Queste scelte tecniche rafforzano l'identità delle nostre ville: **residenze di prestigio** dove benessere, funzionalità e rispetto per l'ambiente convivono in perfetto equilibrio.

È stato studiato per offrire una distribuzione efficiente e personalizzata: ogni villa è dotata di un contatore indipendente e di tubazioni in polipropilene ad alta affidabilità, con raccordi speciali che assicurano una lunga durata e una resa ottimale. È inoltre presente una rete separata dedicata all'irrigazione del giardino, per garantire il mantenimento

del verde senza interferire con i consumi domestici.

Tutte queste soluzioni tecniche testimoniano una visione dell'abitare **evoluta e consapevole**: non solo abitazioni di prestigio, ma spazi realmente funzionali, salubri e sostenibili. Le nostre ville offrono un modo nuovo di vivere, dove **estetica e innovazione** si incontrano per creare un ambiente perfettamente integrato con il paesaggio e con le esigenze della vita contemporanea.



05

ABITAZIONE E DINTORNI

Ogni villa è dotata di un **garage integrato nel paesaggio**, sfruttando i dislivelli naturali del terreno per offrire una soluzione di parcheggio elegante e discreta. Costruito in cemento armato monolitico, con finiture in betoncino decorativo e pavimenti in gresporcellanato, è completo di porta automatica, prese elettriche e illuminazione con sensori di movimento.

Le recinzioni e i cancelletti sono realizzati con elementi metallici verniciati grigio scuro, sostenuti da pilastri in cemento armato e rifiniti con pannelli HPL. La composizione dei confini tra proprietà alterna

muri di sostegno, sezioni ornamentali e reti metalliche di design, garantendo privacy, sicurezza ed eleganza.

Ogni villa è arricchita da una **piscina privata**, con impianto tecnico centralizzato per una gestione pratica e discreta. Pensata come cuore dell'area esterna, la piscina è un invito al **relax e al benessere** quotidiano.

Tutte le strutture interrato sono accuratamente impermeabilizzate con strati specifici e protette da un sistema di drenaggio per garantire durabilità e sicurezza contro infiltrazioni e umidità.



05

ABITAZIONE E DINTORNI

L'**organizzazione del verde** è parte integrante del progetto paesaggistico. Prati curati, querce piramidali (*Quercus Pyramidalis*), siepi di alloro (*Laurus Nobilis*) e cespugli ornamentali creano uno scenario rilassante e raffinato, pensato per vivere all'aperto in armonia con l'ambiente.

L'**illuminazione esterna** valorizza l'architettura e gli spazi verdi, combinando sicurezza e atmosfera con lampade da prato, applique e sospensioni della collezione Ideal Lux o simili, scelte per design ed efficienza. Insieme, questi elementi

definiscono uno stile di vita improntato al comfort, alla bellezza e all'equilibrio con la natura, trasformando ogni spazio in un'oasi accogliente e funzionale.