

---

**noveville**Collinad'Oro

*“Ci sono dei luoghi ai quali torniamo. Dopo una vacanza, dopo il lavoro o dopo tanto tempo, ci torniamo con piacere.*

*Luoghi e dintorni nei quali, i nostri sensi sono circondati da un affetto quotidiano.*

*Essi sono costruiti nella nostra sensibile memoria con ricordi ricchi.*

*In ogni istante, sappiamo dove sono le cose, come sono le cose.*

*Questi luoghi si trovano in noi come noi ci troviamo in loro.*

*Ci sono dei luoghi che tornano da noi.*

*Chiamiamo questi luoghi casa.”*



*Il complesso residenziale è situato in Collina d'Oro ad Agra. Il comune prevalentemente residenziale gode di posizione privilegiata, tranquilla e comoda.*





vista dal terreno

*Raggiungibile in pochi minuti da Lugano, la regione presenta un armonioso equilibrio tra parte edificata e paesaggio verde, offrendo diverse opzioni di svago. Il terreno in pendenza si apre verso est (monte San Salvatore).*



## *inserimento nel territorio e servizi*

Il complesso residenziale viene a situarsi in posizione panoramica rialzata sopra gli insediamenti abitativi oggi esistenti che formano la zona di sviluppo residenziale più recente di Agra nel comune di Collina d'Oro.

Le singole unità abitative sorgono su un bellissimo terreno orientato ad est con vista aperta a 180 gradi da nord a sud, godono di un buon soleggiamento e la vista parziale sul Lago di Lugano a nord est.

Da Agra si raggiungono con facilità le zone commerciali del Pian Scairolo, le entrate dell'autostrada Milano-Chiasso-Zurigo ed il centro di Lugano. Sotto la Parrocchiale di San Tommaso è situato il piazzale di giro del servizio postale verso Montagnola e Lugano.



vista panoramica a 180° dal terreno

## *il complesso residenziale*

Gli edifici proposti sono disposti in due allineamenti paralleli alle curve di livello dove i giardini posti a sud davanti ad ogni singola abitazione alternano il vuoto al pieno.

Ogni abitazione possiede un giardino terrazzato su cui si affacciano il soggiorno ed un portico esterno.

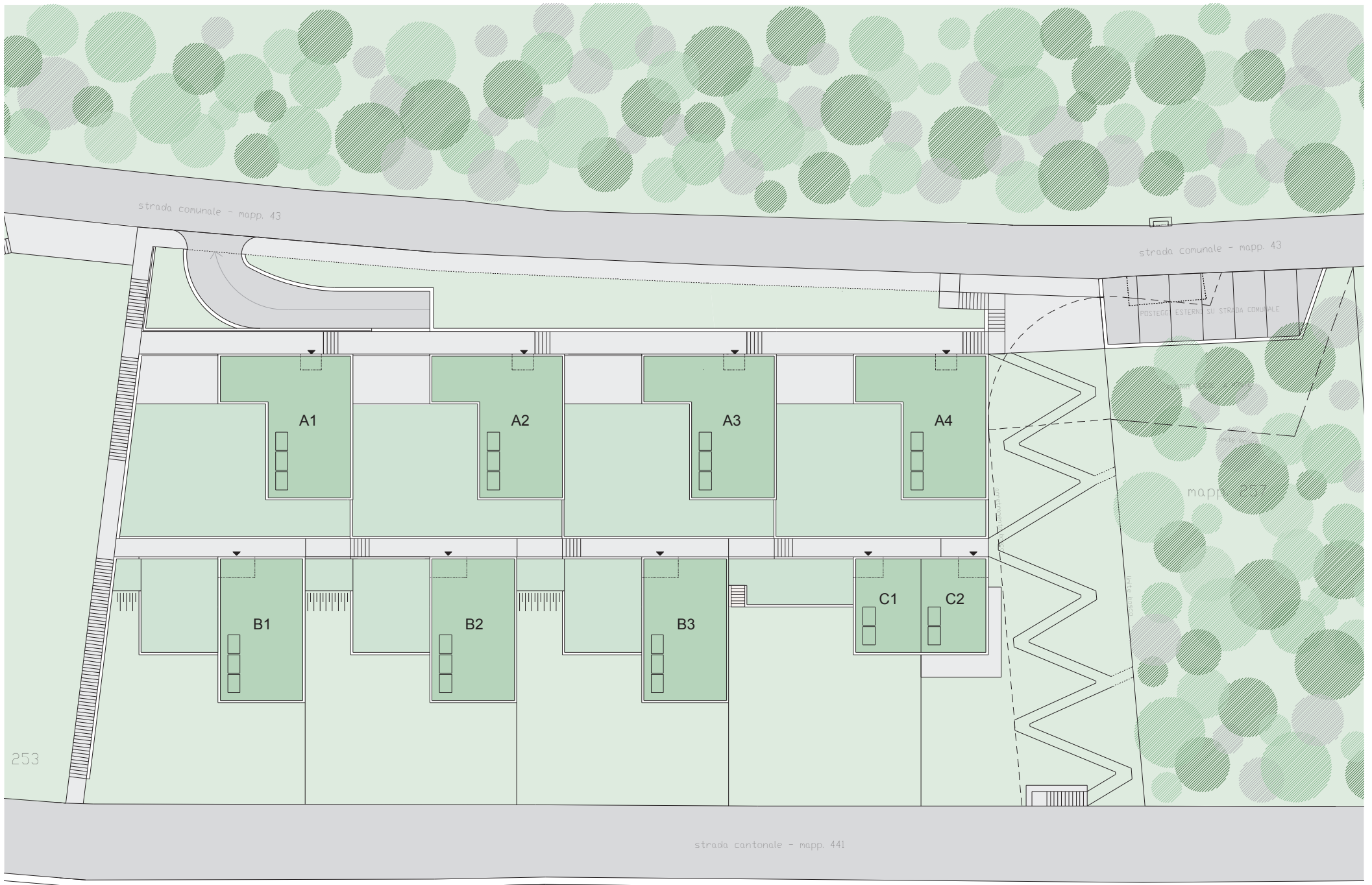
L'insediamento è composto da otto ville indipendenti, di cui sette monofamigliari e una bifamigliare.

L'orientamento dei soggiorni e delle stanze è sud / sud-est, i terrazzi sono aperti e rivolti verso un orizzonte disegnato tra il monte San Salvatore, Carona e la collina dell'Arbostora. Verso nord-est si apre un ampio scorcio sul Ceresio.

L'accesso veicolare alle nuove abitazioni avviene dall'alto, tramite la strada comunale esistente che salendo al nucleo di Agra conduce alla Chiesa parrocchiale di San Tommaso per continuare a Nord-Ovest, inoltrandosi nel bosco che ricopre la collina. Dal livello del parcheggio coperto si accede direttamente ad ogni singola abitazione.

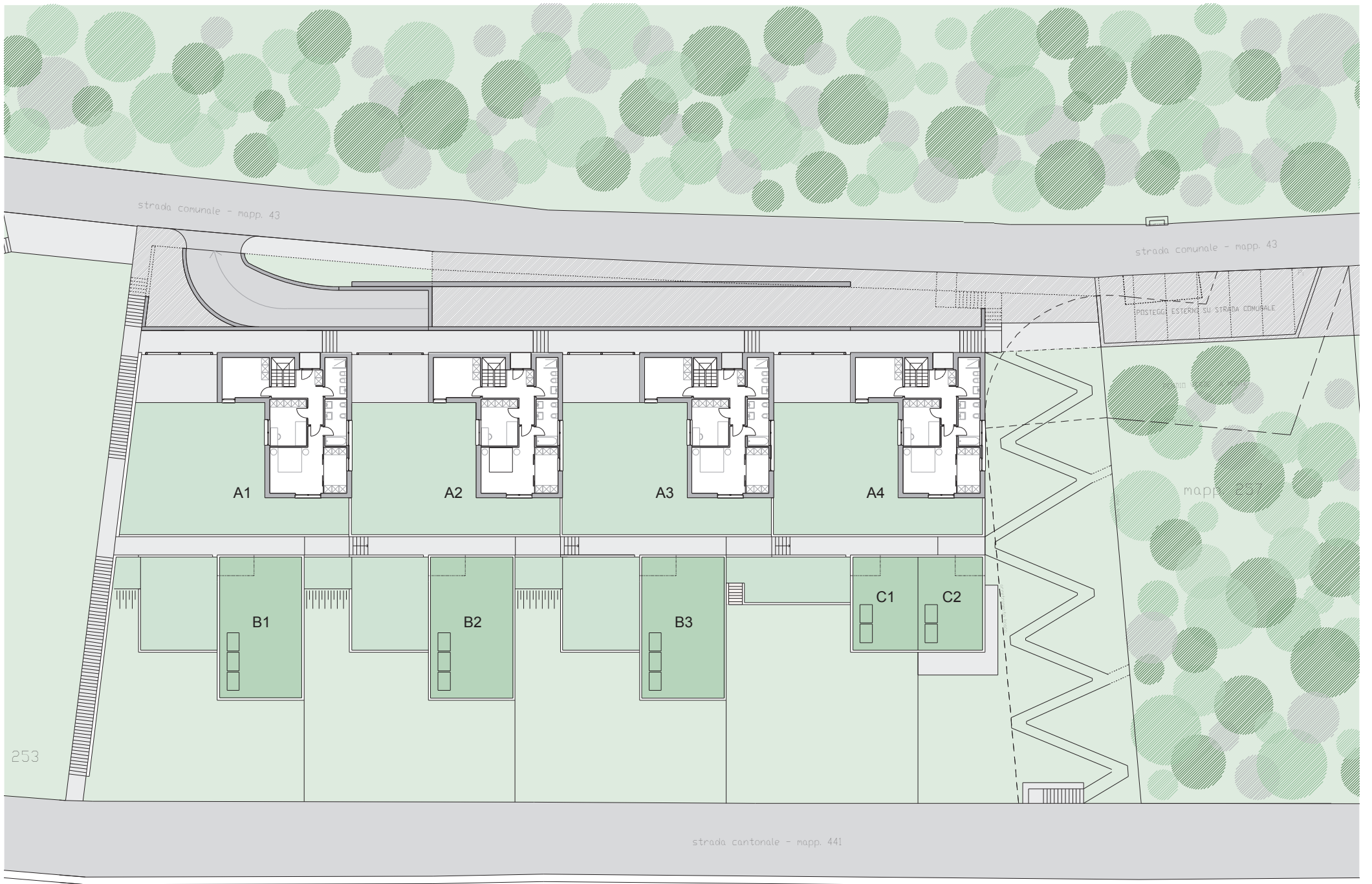
L'autorimessa sarà illuminata e arieggiata naturalmente, sono previsti due posti auto per ogni residenza, per un totale di almeno 20 posti auto coperti. Un'area di posteggio ospiti esterna per 6-7 veicoli è prevista all'estremità del mappale 257.

Ogni singolo edificio sarà pure accessibile pedonalmente tramite due percorsi distributivi interni al complesso di carattere semiprivato.



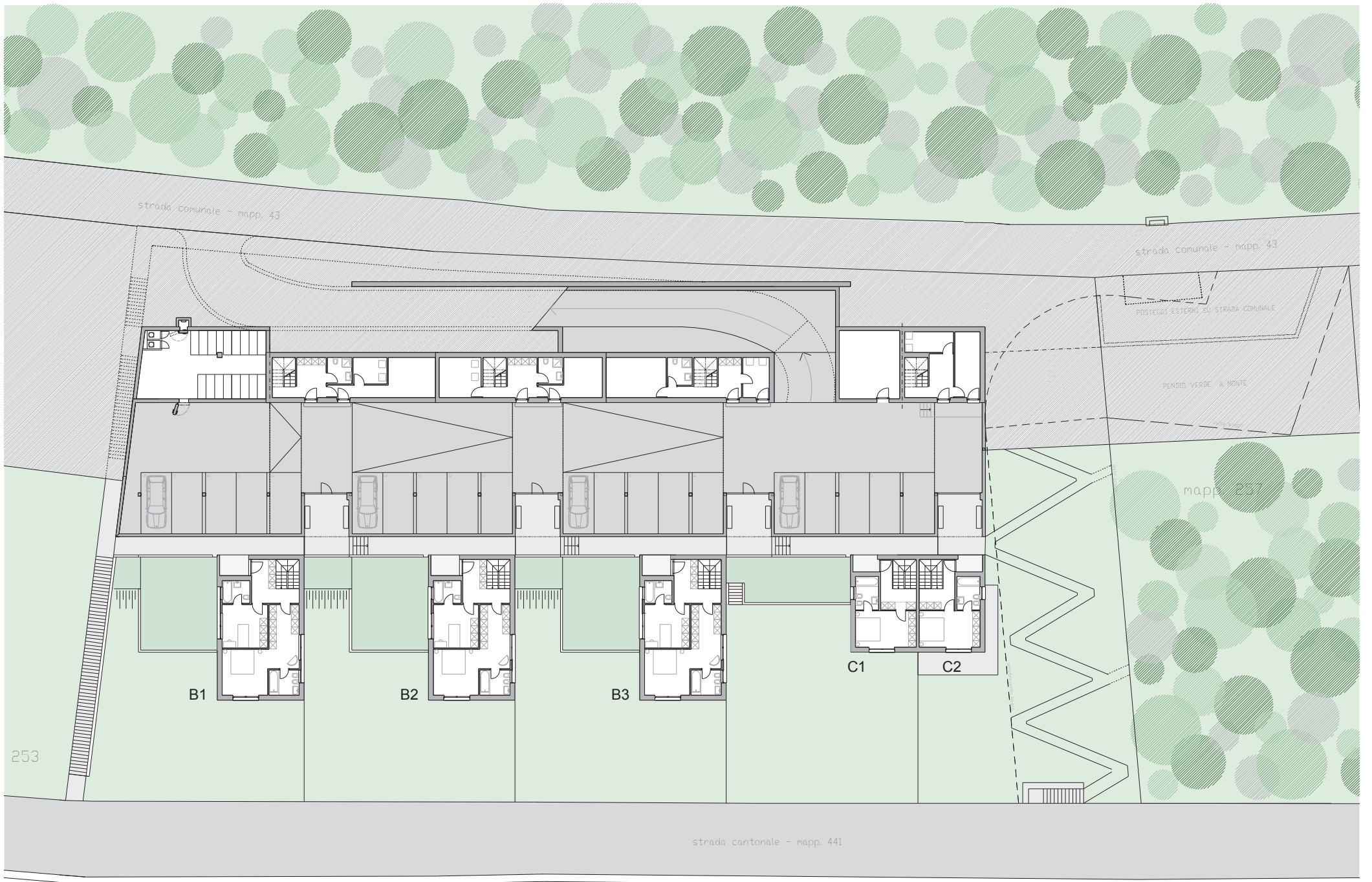
livello 0 (coperture) - scala 1:400

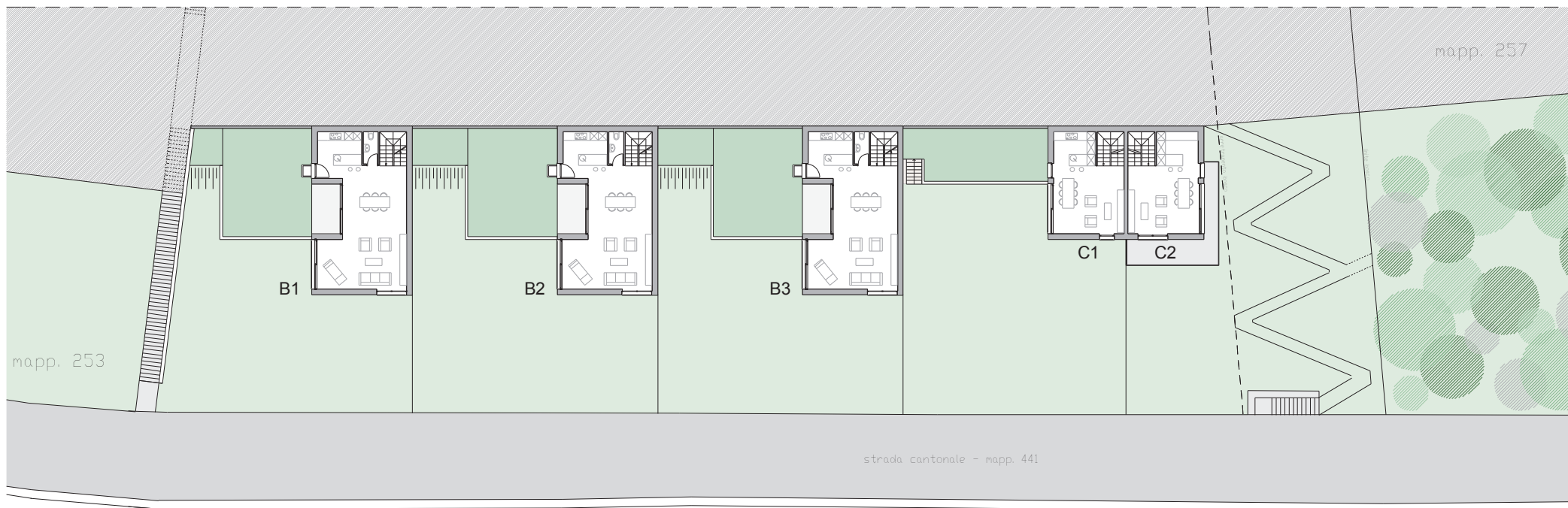


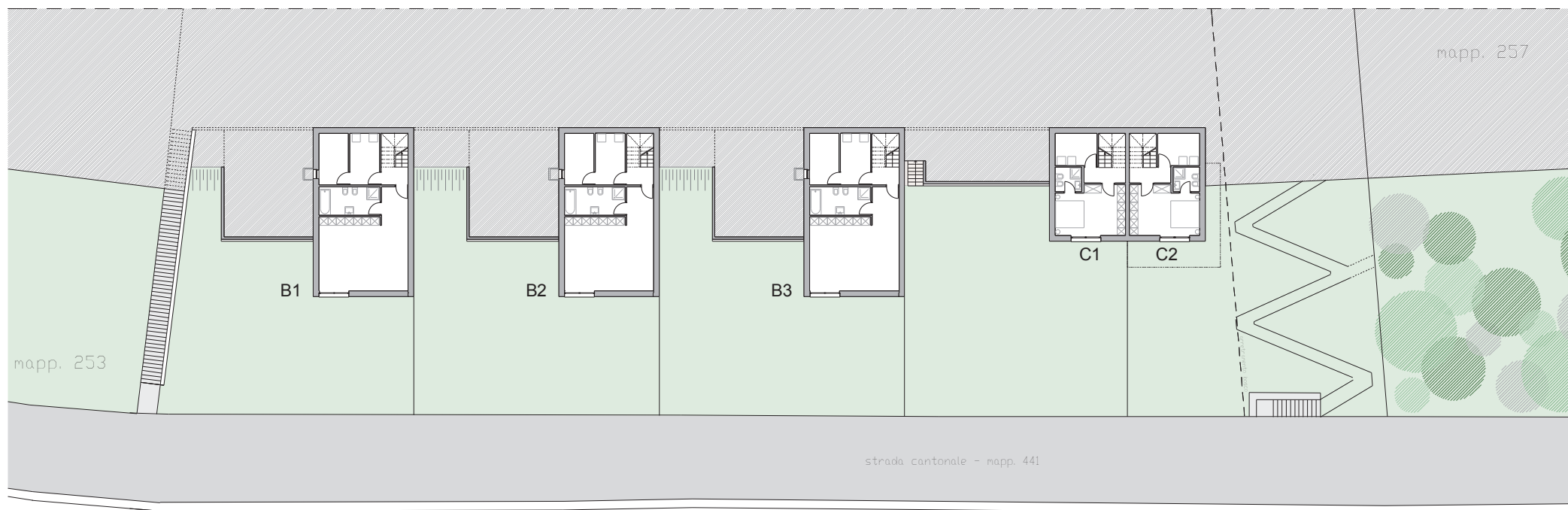


livello 1 - scala 1:400









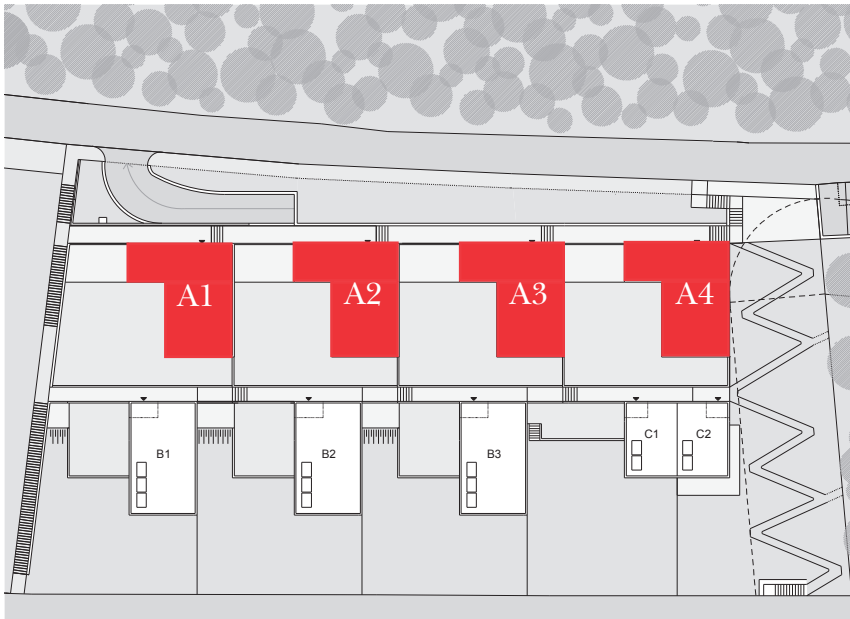
# Ville A1/A2/A3/A4

L'atrio d'ingresso, comprendente il vano scala, introduce alla zona notte che è composta da tre camere da letto di cui una indipendente con possibilità di destinazione d'uso alternativa. Attraverso un disimpegno si accede alla camera singola e a quella padronale, quest'ultima dotata di guardaroba e servizio privato. Il secondo servizio bagno-doccia, a disposizione per uso comune, completa la dotazione del piano.

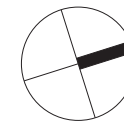
Scendendo di un livello si accede alla zona giorno che conta una cucina abitabile suddivisa in zona preparazione e lato bar, un wc e un soggiorno-pranzo prolungato all'esterno tramite un terrazzo coperto aperto direttamente sul giardino. Il soggiorno, fornito di ampie vetrate scorrevoli aperte sul panorama naturale antistante, potrà essere dotato di caminetto o stufa a legna.

La geometria a "L" della pianta è completata da un locale studio con accesso separato al giardino.

Al piano interrato si trovano la lavanderia, un deposito-ripostiglio ed un locale hobby con servizio wc-doccia. Lo stesso locale funge da atrio-disimpegno per l'uscita sull'autorimessa.



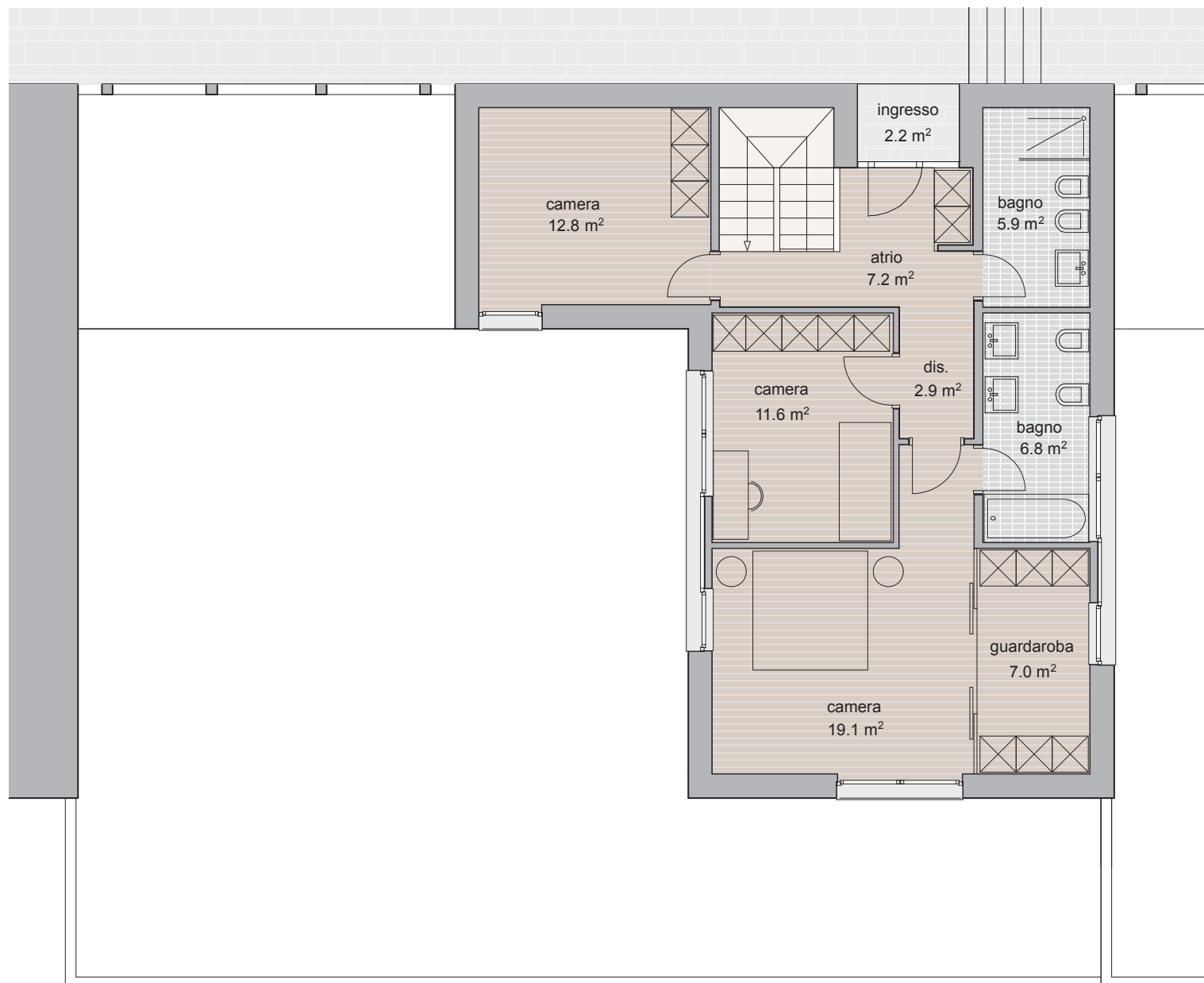
# livello 1, zona notte



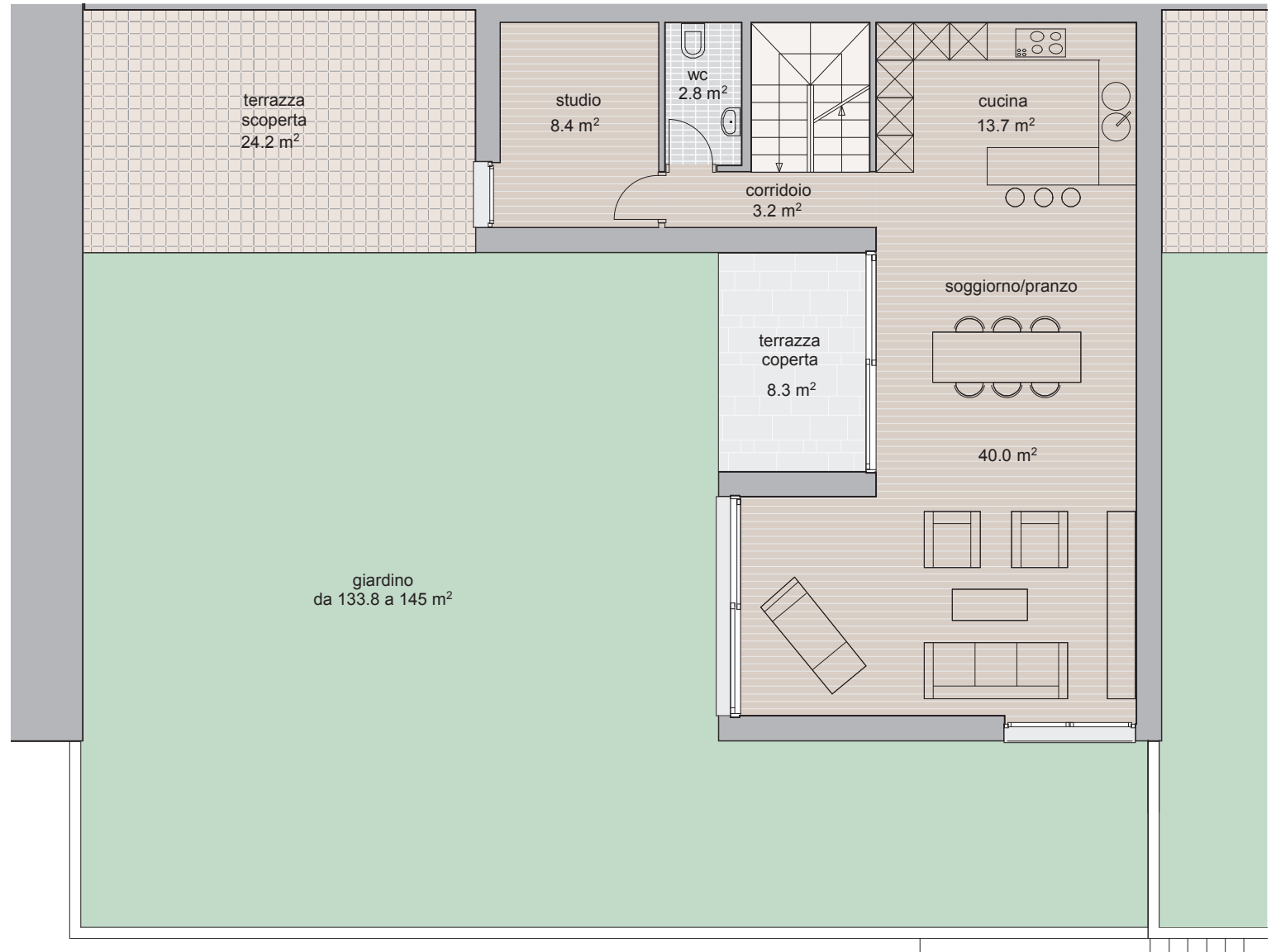
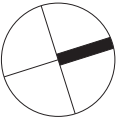
## Superfici lorde:

Zona Notte	98.0 m <sup>2</sup>
Zona Giorno	91.9 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie primaria</b>	<b>189.9 m<sup>2</sup></b>
Zona di Servizio	da 37.2 a 52.5 m <sup>2</sup>
<b>Totale Casa</b>	<b>da 227.1 a 242.4 m<sup>2</sup></b>

Ingresso	2.2 m <sup>2</sup>
Terrazze Coperte	8.3 m <sup>2</sup>
Terrazze Scoperte	da 24.2 a 25.3 m <sup>2</sup>
Giardino Orizzontale	da 133.8 a 145.5 m <sup>2</sup>
<b>Tot. spazi esterni</b>	<b>da 168.5 a 181.3 m<sup>2</sup></b>

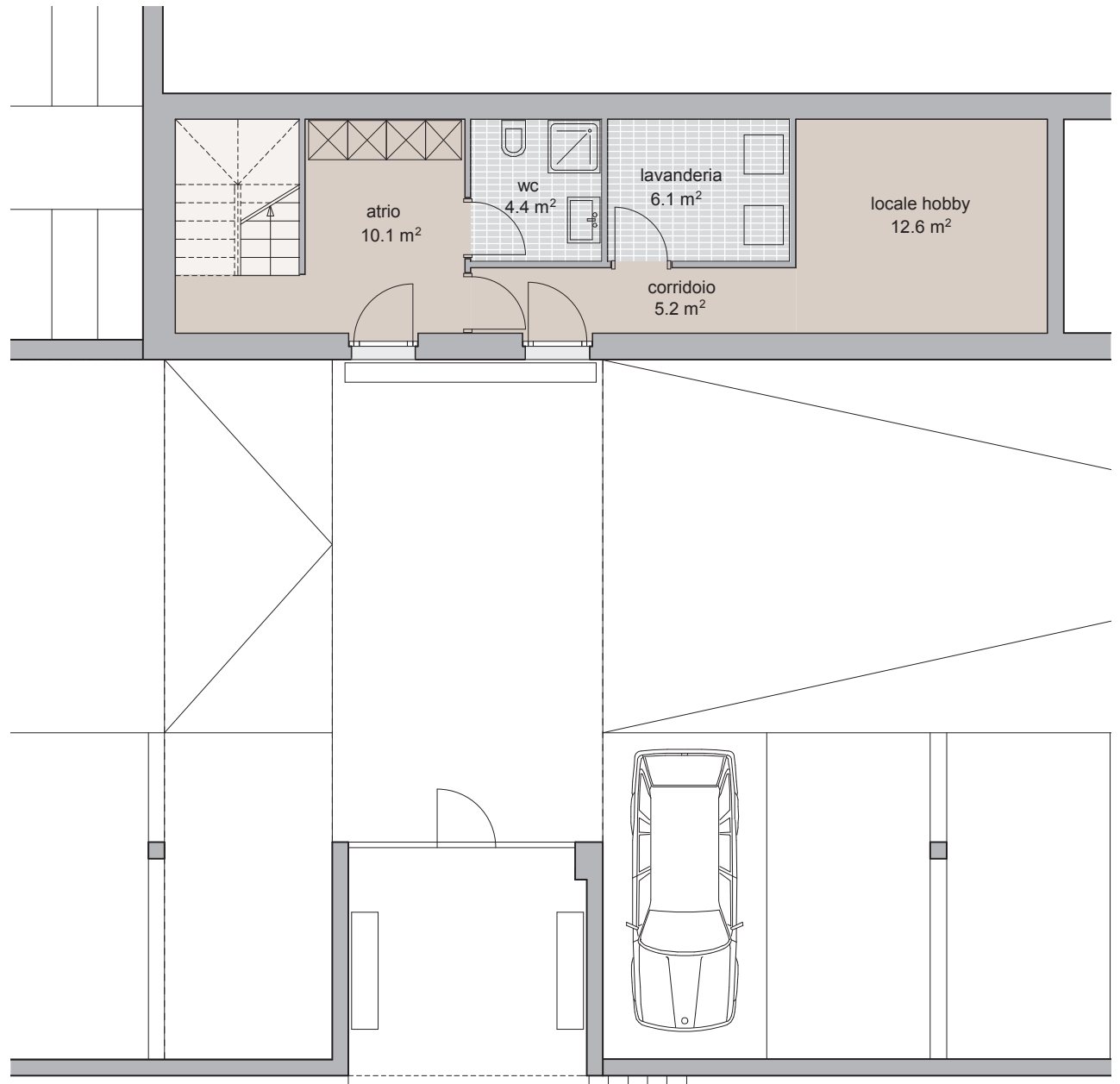
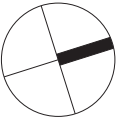


# livello 2, zona giorno



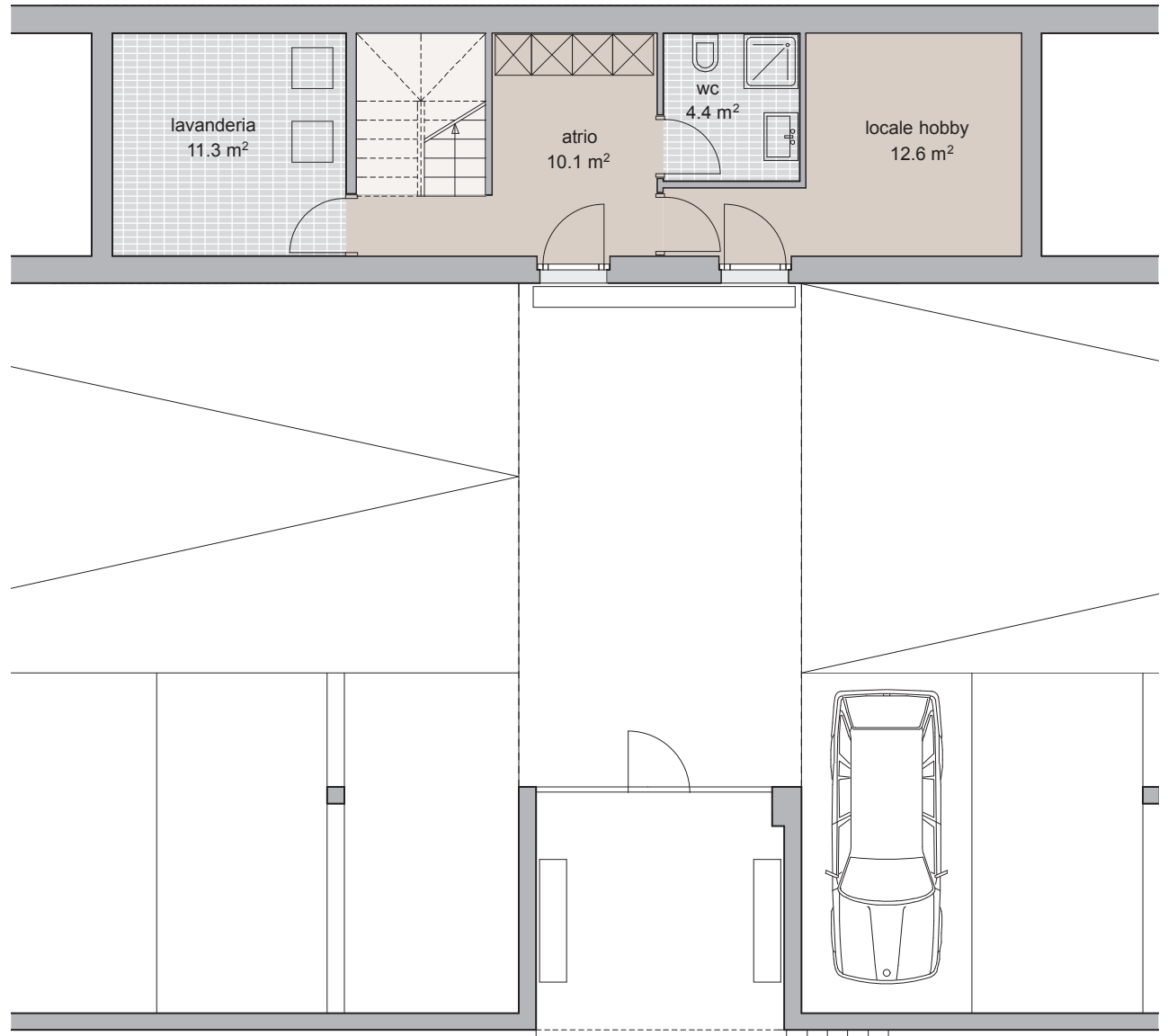
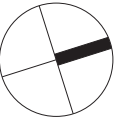


# *Villa A1 livello 3, zona di servizio*



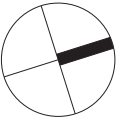
scala 1:100

# *Villa A2 livello 3, zona di servizio*



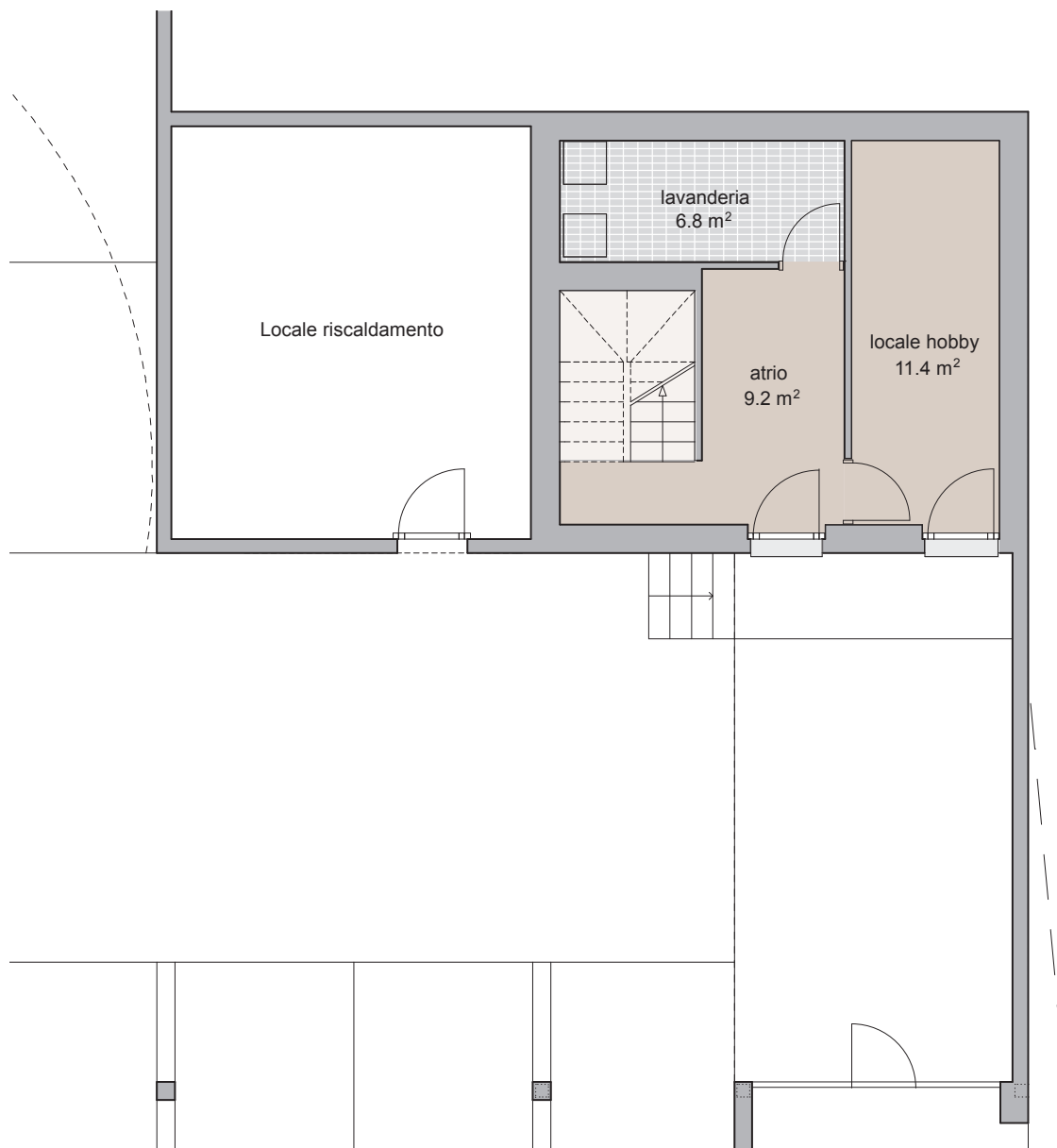
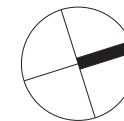
scala 1:100

# *Villa A3 livello 3, zona di servizio*



scala 1:100

# *Villa A4 livello 3, zona di servizio*



scala 1:100



vista da sud del giardino



vista da ovest del giardino



vista del soggiorno/pranzo

# Ville B1/B2/B3

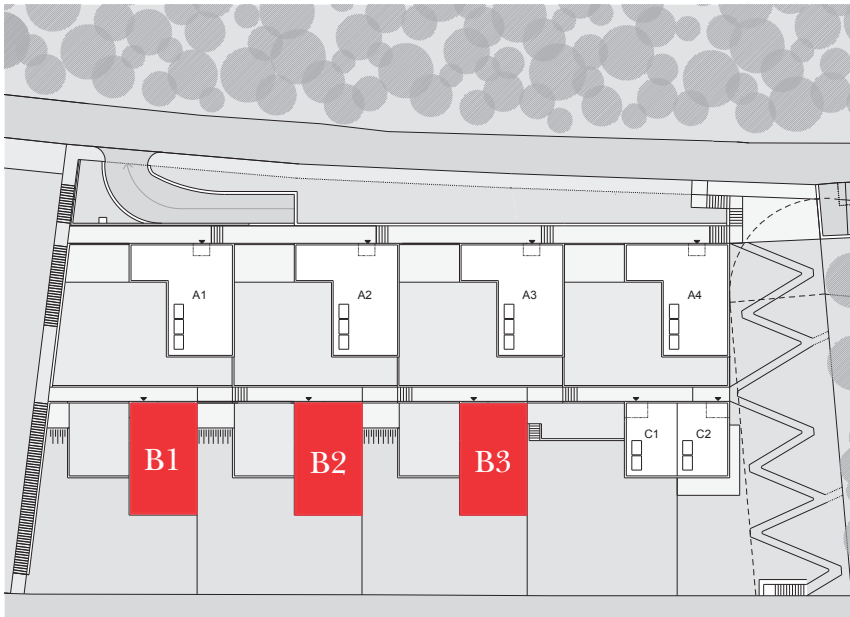
Uno spazioso atrio d'ingresso dotato di armadiature introduce a due stanze da letto con bagno indipendente. La camera padronale, che conta di un ampio guardaroba, grazie alla sua forma ed orientamento consente di godere della vista del lago da più punti generando scorci sempre diversi.

La zona giorno ha caratteristiche di "open-space" dove cucina pranzo e soggiorno possono essere modulati a piacere.

Anche in questo caso una rientranza della facciata dà origine ad una terrazza esterna coperta che relaziona il giardino esterno con gli spazi giorno interni.

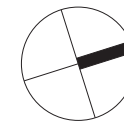
Un wc di servizio affianca il corpo scala che conduce alla seconda zona notte dove si trova una stanza da letto con servizio indipendente che, viste le sue dimensioni generose, può essere usata anche come locale hobby.

Lavanderia e cantina completano la dotazione del piano.





# livello 3, zona notte



## Superfici lorde:

Zona Notte 79.8 m<sup>2</sup>

Zona Giorno 77.2 m<sup>2</sup>

Seconda Zona Notte 60.9 m<sup>2</sup>

**Totale superficie primaria 217.9 m<sup>2</sup>**

Zona di Servizio 18.8 m<sup>2</sup>

**Totale Casa 236.7 m<sup>2</sup>**

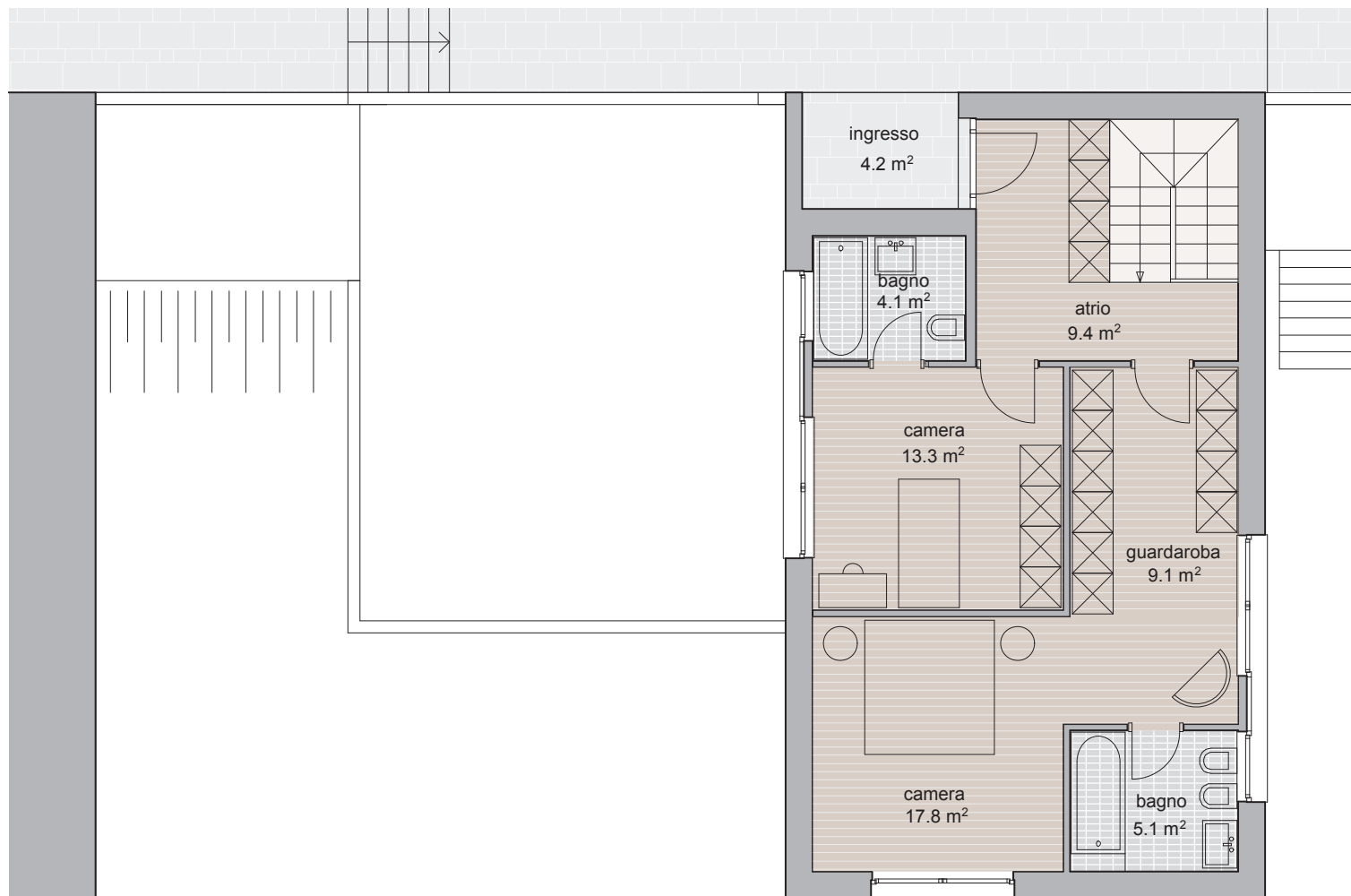
Ingresso 4.2 m<sup>2</sup>

Terrazze Coperte 7 m<sup>2</sup>

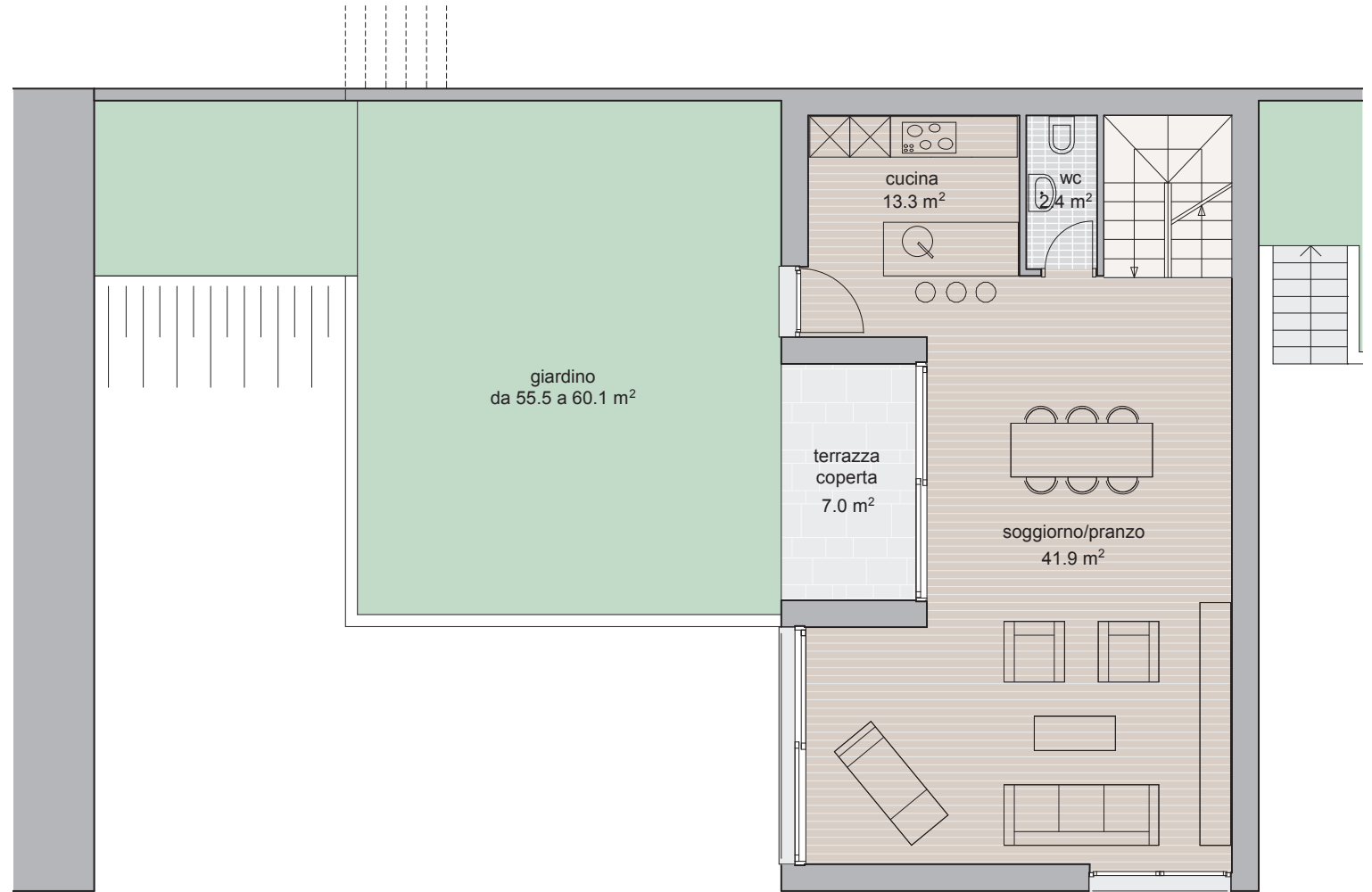
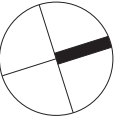
Giardino Orizzontale da 55.5 a 60.1 m<sup>2</sup>

Giardino in Pendenza da 193.7 a 203.8 m<sup>2</sup>

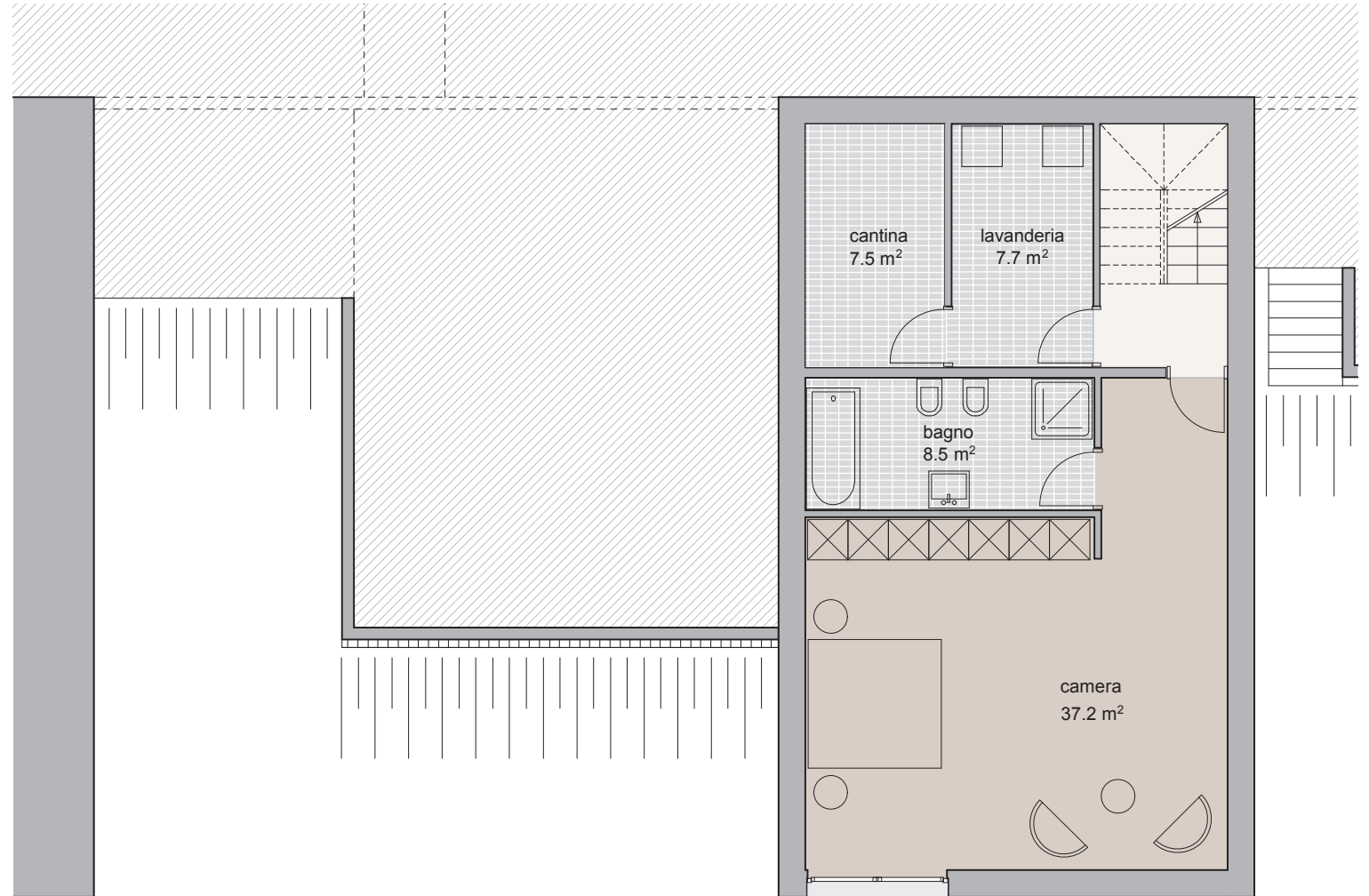
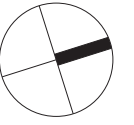
**Tot. spazi esterni da 260.4 a 275.1 m<sup>2</sup>**



# livello 4, zona giorno



*livello 5, seconda zona notte*





vista da ovest del giardino



vista del soggiorno/pranzo



vista da sud del giardino

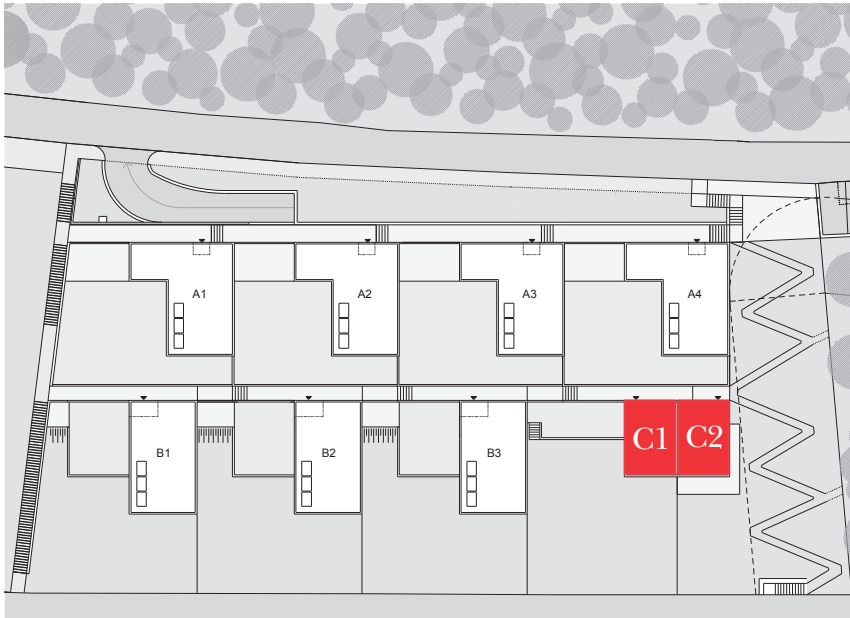


vista del bagno della seconda zona notte



wc della zona giorno

# Ville C1/C2



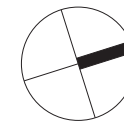
La zona notte è composta da un atrio di ingresso dotato di armadiature che distribuisce una camera da letto con bagno indipendente.

La zona giorno ha caratteristiche di “open-space” dove cucina, pranzo e soggiorno possono essere modulati a piacere. Da qui si può accedere rispettivamente ad un giardino nella villa C1, e ad un ampio balcone con vista verso il lago nella villa C2.

Al livello più basso vi è la lavanderia e, introdotta da un piccolo atrio distributivo, una seconda zona notte con camera e bagno indipendente.



# livello 3, zona notte



## Superfici lorde:

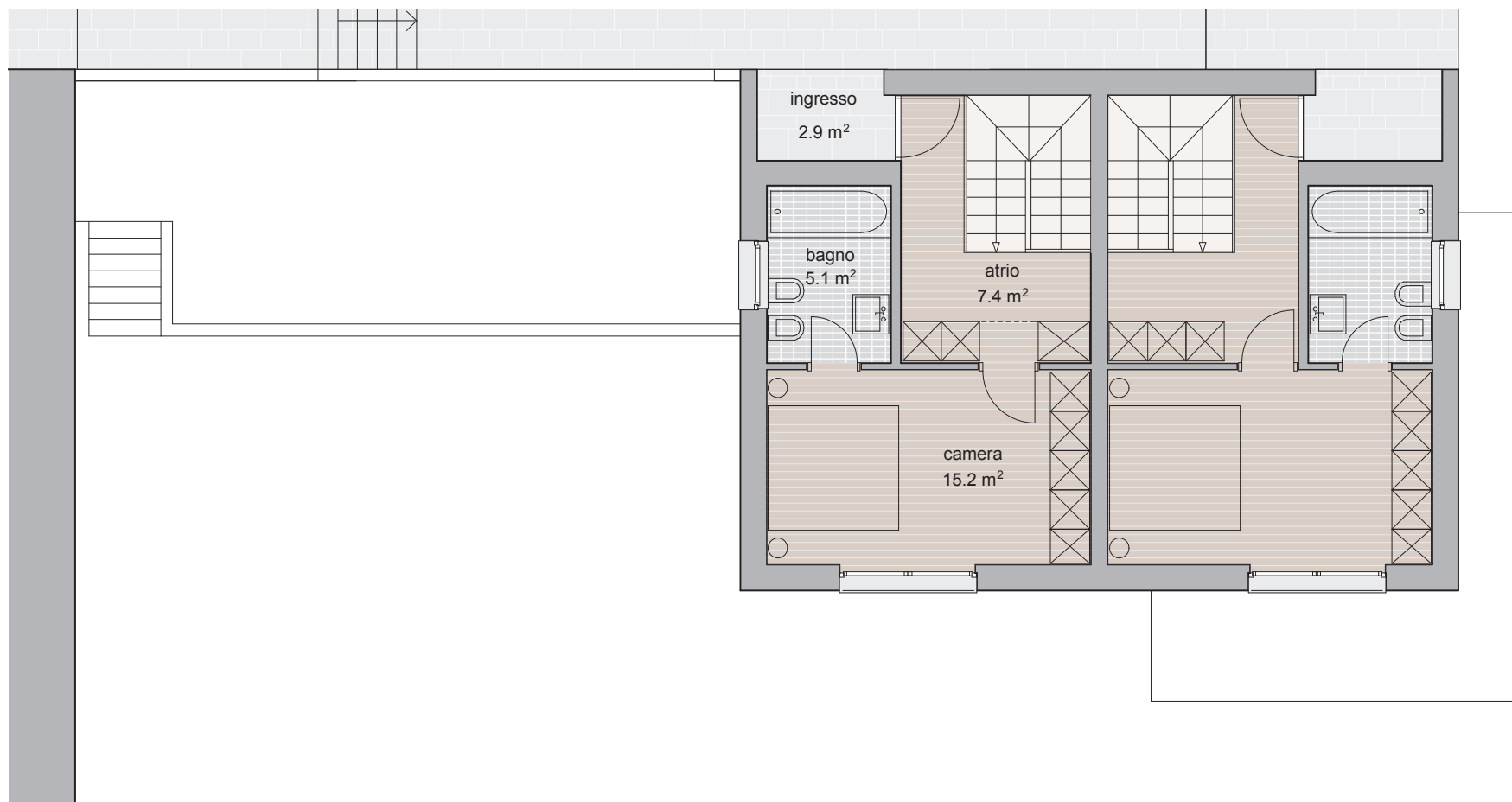
Zona Notte	40.7 m <sup>2</sup>
Zona Giorno	43.8 m <sup>2</sup>
Seconda Zona Notte	30.2 m <sup>2</sup>
<b>Totale Superficie Primaria</b>	<b>114.7 m<sup>2</sup></b>
Zona di Servizio	8.9 m <sup>2</sup>
<b>Totale Casa</b>	<b>123.6 m<sup>2</sup></b>

## Superfici lorde C1:

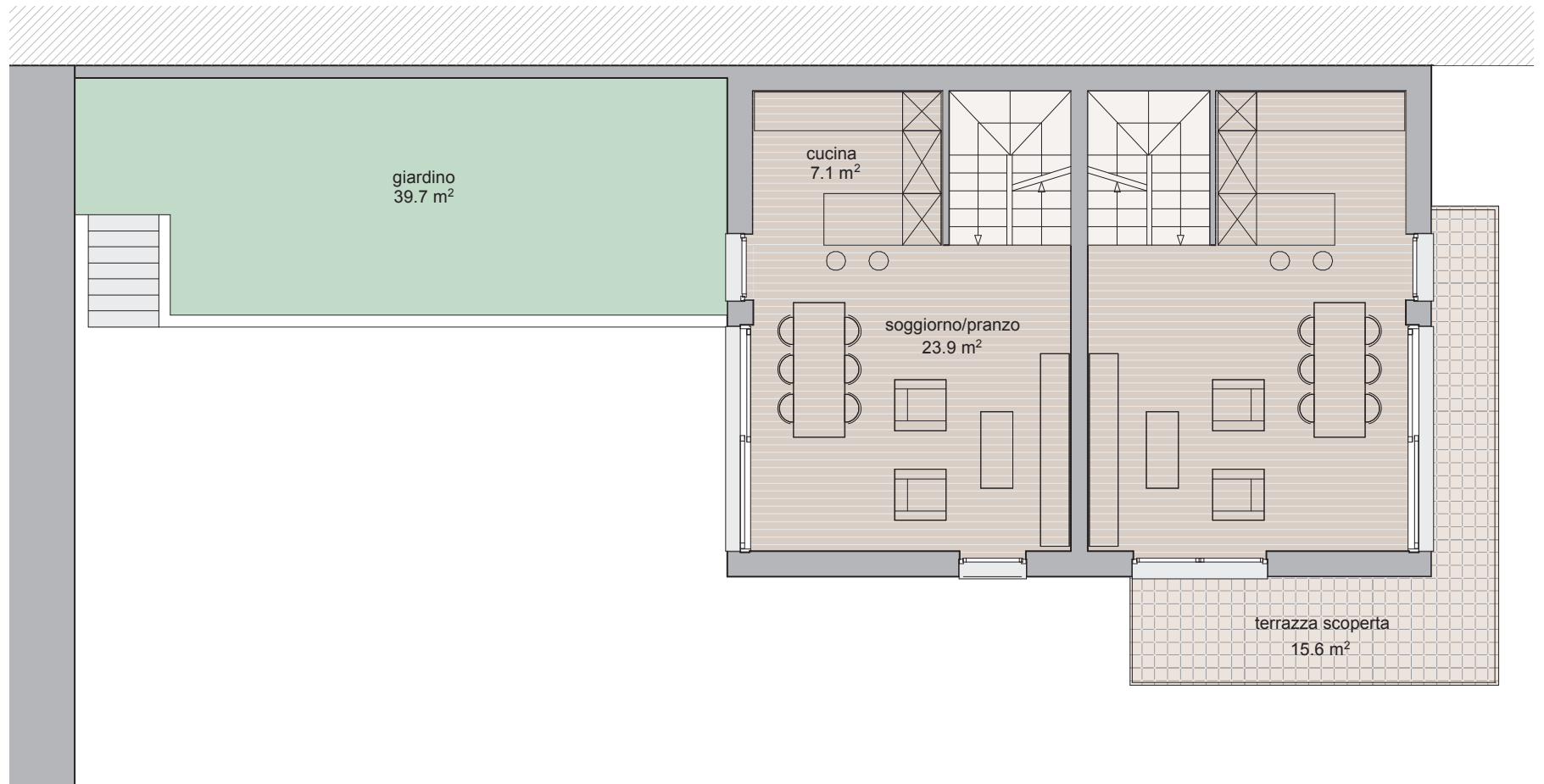
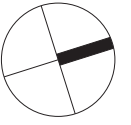
Ingresso	2.9 m <sup>2</sup>
Giardino Orizzontale	39.7 m <sup>2</sup>
Giardino in Pendenza	233 m <sup>2</sup>
<b>Tot. spazi esterni</b>	<b>275.6 m<sup>2</sup></b>

## Superfici lorde C2:

Terrazze Coperte	2.9 m <sup>2</sup>
Terrazze Scoperte	15.6 m <sup>2</sup>
Giardino in Pendenza	105.2 m <sup>2</sup>
<b>Tot. spazi esterni</b>	<b>123.7 m<sup>2</sup></b>

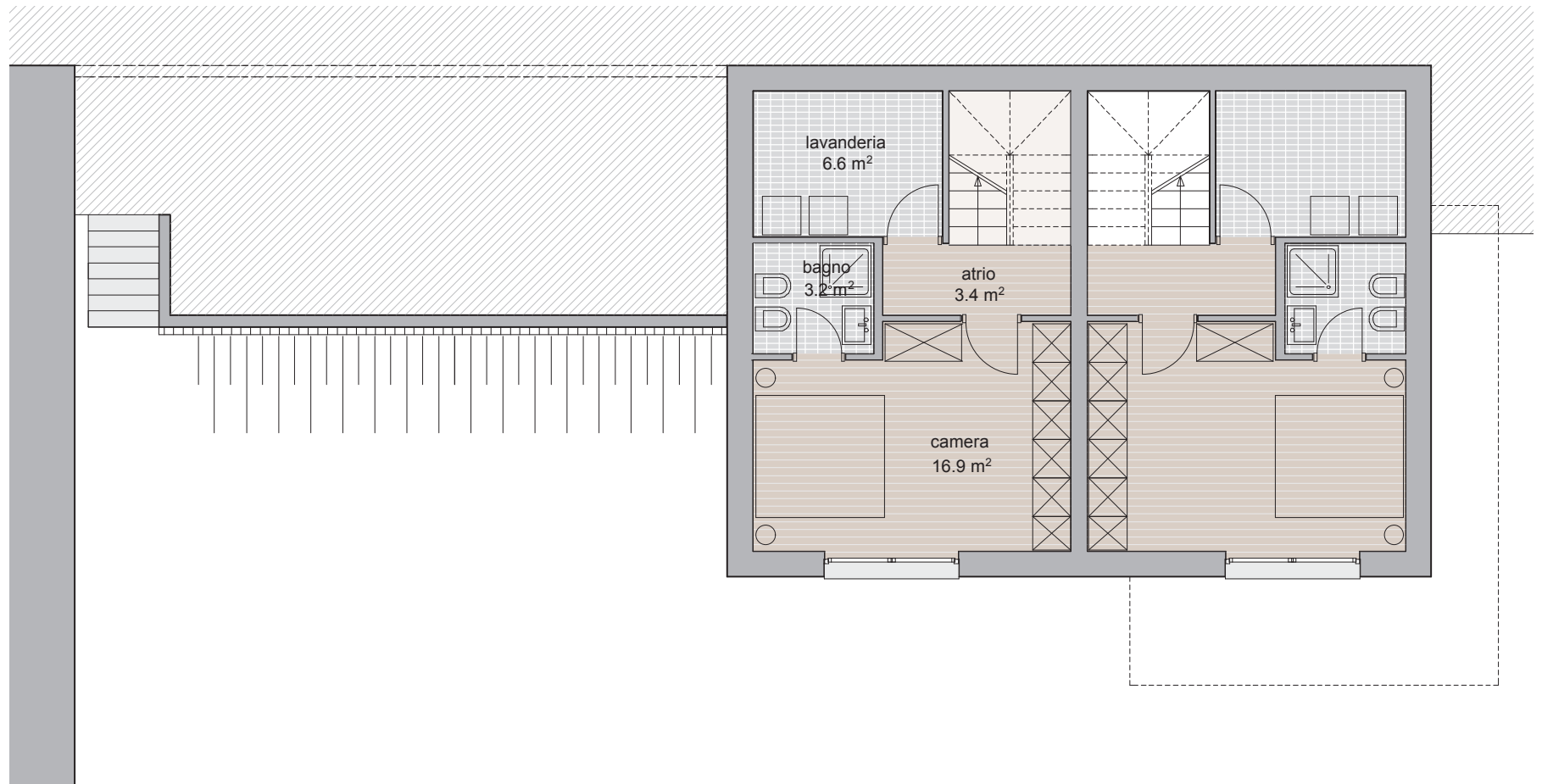
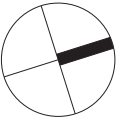


# livello 4, zona giorno



scala 1:100

*livello 5, seconda zona notte*



scala 1:100



vista da sud del giardino



vista da nord del giardino



vista da ovest del giardino



vista del soggiorno/pranzo





## **Materiali - Impianti.**

Strutture, finiture ed impianti delle residenze proposte sono di pregio materiale ed esecutivo, in linea con le caratteristiche di qualità architettonica e costruttiva del nuovo insediamento.

Le strutture portanti orizzontali e verticali verranno eseguite in CA, le pareti perimetrali esterne, a seconda dei casi, finite in CA a vista o con rivestimento in PN o intonacate; saranno poi coibentate all'interno con 16 cm di termica e doppio tamponamento in cartongesso o tavolato in laterizio.

I serramenti esterni sono previsti in legno-alluminio smaltati all'interno e dotati di vetro isolante ( $U 0,9$ ), mentre quelli interni in legno di pregio trattato al naturale o smaltato.

I pavimenti saranno in pietra naturale, legno e ceramica di qualità secondo descrittivo di dettaglio fornito in seguito.

Cucina, bagni, servizi e lavanderia avranno dotazioni di qualità secondo descrittivo di dettaglio fornito in seguito.

Il locale tecnico con caldaia a gas unica è previsto quale produzione centralizzata di calore per i riscaldamenti delle singole abitazioni.

Ogni abitazione verrà servita da propria alimentazione di calore alle serpentine di riscaldamento a pavimento e dotata di contatore individuale.

Un boiler con scambiatore di calore per ogni abitazione provvederà alla produzione di acqua calda domestica

La batteria di entrata dell'acqua, fornita dalla rete di distribuzione comunale recentemente rinnovata, completa la dotazione di base di ogni unità.

Ogni abitazione potrà inoltre essere dotata di una stufa a legna/pellets per il riscaldamento della zona giorno.

**Note:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

*Brochure di vendita indicativa e non vincolante contrattualmente.  
Il promotore si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto.*

*Informazioni esclusivamente via mail:  
villecollinadoro@gmail.com*