

“Residenza Le Agavi”



Lago Di Garda
Toscolano Maderno (Bs)
Riviera dei Limoni
E' un'iniziativa
Immobiliare
Della società
Zotti S.r.l.



Sede Via IV Novembre n.2 25121 Brescia - Ufficio amministrativo Via G.Galilei n°31 25128 Brescia
P.Iva 02475410987 Tel +39 030-3099301 fax 030-3398724 www.zottisrl.it

Introduzione generale e capitolato delle finiture

La Residenza Le Agavi sorge su un'area di duemila metri quadrati nel Comune di Toscolano Maderno (Bs); importante luogo di villeggiatura adagiato sulla sponda occidentale del Lago di Garda in particolare nel tratto denominato Riviera dei Limoni - Parco Alto Garda.

Le dieci unità abitative che compongono la Residenza Le Agavi godono di una magnifica vista lago.

Gli appartamenti si articolano in cinque differenti tipologie: piano unico o duplex, composti ognuno da due camere matrimoniali, doppi servizi, ampi soggiorni e terrazzi coperti.

I soggiorni, le camere, gli ampi terrazzi ed i giardini privati godono di uno splendido affaccio con vista sul golfo di Salò, sulla rocca di Manerba, sulla penisola di Sirmione e sulla sponda veronese.

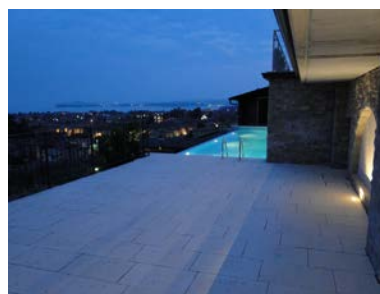
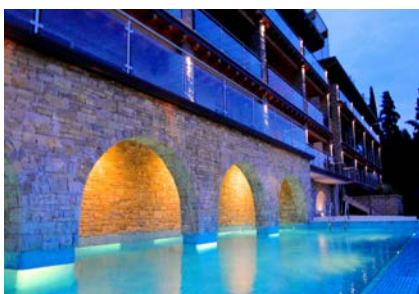
I box ed i posti auto di proprietà completano l'offerta aumentando il valore dell'acquisto.

Acquistare un appartamento della Residenza Le Agavi è un sicuro investimento immobiliare garantito dalla tipologia delle unità abitative, dall'alto grado di finitura, dalle moderne tecniche costruttive utilizzate, dai box e posti auto di proprietà e dalla magnifica vista lago.

Queste peculiari caratteristiche differenziano e rendono unica La Residenza Le Agavi.



Particolare attenzione è stata riservata alle sistemazioni esterne: i pilastri della struttura che ricordano le caratteristiche limonaie della zona sono rivestiti con la vera pietra di Credaro posata con la tecnica "semi secco"; così come i rivestimenti della parte del solarium e degli archi che immersi nella piscina formano una suggestiva ed unica grotta vista lago.



Una residenza elegante e prestigiosa non può prescindere da materiali di pregio. Nella Residenza Le Agavi gli elementi caratterizzanti sono tre materiali naturali: il legno, il vetro e la pietra.

Le scale comuni, le soglie di ingresso, le banchine delle finestre, i refilati delle terrazze sono stati realizzati utilizzando il pregiato marmo rosa Verona.



Per godere sempre della magnifica vista lago si è scelto di realizzare le balaustre delle logge con vetro su supporto in acciaio in modo che nulla si interponga tra chi osserva ed il lago.

Il verde condominiale della Residenza è stato attentamente curato, numerose piantumazioni rendono piacevole e rilassante l'ambiente esterno; la scelta è ricaduta su ulivi, oleandri, essenze aromatiche e bouganville.

Uno studio attento e competente, attuato da un professionista del settore, ha permesso di realizzare tutta l'illuminazione delle parti comuni della Residenza con un magnifico risultato che, pur non essendo invasivo, valorizza in modo elegante e moderno scorci ed elementi architettonici della struttura.

La Zotti S.r.l. ha sin dall'inizio focalizzato l'attenzione sull'obiettivo fissato: creare un immobile unico sul Lago di Garda.

Per raggiungere il risultato, molto lavoro è stato svolto in fase progettuale per non lasciare nulla al caso e creare ambienti vivibili degni di essere chiamati Casa.

Ogni unità abitativa della Residenza Le Agavi ha abbinato un box ed un posto auto privato all'interno della proprietà.

Dal piano box, interamente coperto, si accede ai piani degli appartamenti mediante una scala panoramica o tramite con comodo ascensore.

La residenza Le Agavi è impreziosita da un ampio solarium e da una incantevole piscina panoramica sul lago.

La piscina, unica nel suo genere, è stata realizzata con un bordo a sfioro a cascata per consentire a chi vi nuota di godere, ancora una volta, della vista del lago.

Il rivestimento in mosaico vetroso della piscina segue l'alto grado di finitura dell'intera Residenza scelto dalla Zotti S.r.l.

Sotto gli archi una zona relax con idromassaggio vista lago caratterizza una parte della piscina.



Oggi, visitando La Residenza Le Agavi, vediamo il frutto di un attento lavoro durato tre anni.

Non si può tralasciare di descrivere ciò che sta sotto la "pelle" della costruzione per capire a fondo quello che differenzia La Residenza Le Agavi.

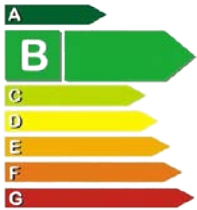
La struttura portante è realizzata in cemento armato nel rispetto delle norme antisismiche imposte per legge: dalla platea della piscina sino ai box auto tutto il manufatto è legato a formare un unico blocco strutturale.

Un muro, a contenimento del terreno, permette di "staccare" le unità abitative dalla montagna eliminando gli eventuali problemi di umidità; il piano terra della struttura, per raggiungere lo stesso risultato, poggia su una struttura aerata formata da degli igloo. In questo modo gli appartamenti saranno sempre freschi ed asciutti.





La Residenza Le Agavi è certificata energeticamente in Classe B.



Un ottimo risultato raggiunto grazie all'installazione di caldaie a condensazione, all'impianto di riscaldamento a pavimento, agli isolamenti termici applicati, ai serramenti ed ai vetri a basso emissivo; molta attenzione è stata rivolta alla certificazione dei materiali isolanti.

I tre piani dell'immobile sono rivestiti con un isolante a cappotto di 8/10 cm di spessore; il tetto ventilato è formato da un solaio di 30cm, da una barriera vapore, da 14 cm di isolante in polistirene, da un'altra barriera vapore, da un pacchetto di aerazione di 5 cm composto da pannelli in compensato di legno, da una guaina di protezione bituminosa e da un manto erboso sintetico di spessore 42 mm.

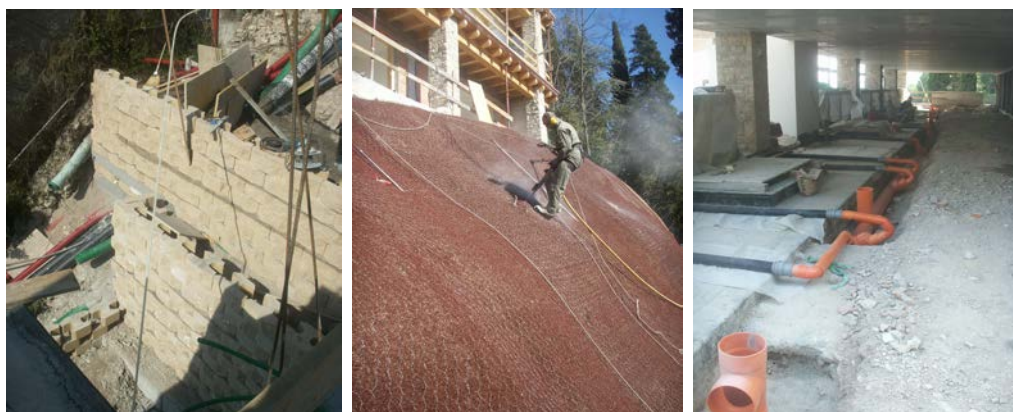


Gli impianti sono stati studiati per garantire la massima efficienza ed il massimo confort. Tutti le unità esterne dei climatizzatori trovano alloggio in apposite nicchie collocate sul tetto dell'immobile, in modo da non creare antiestetici impatti visivi ma ben inserendosi nel contesto condominiale.

Le sale da bagno di tutte le unità abitative sono state collocate a "monte", in modo da poter installare gli scarichi insonorizzati lungo le pareti esterne, diminuendo al massimo il problema acustico.

I giardini ed i pendii attorno all'immobile sono stati accuratamente sistemati e messi in sicurezza con muri e tecniche all'avanguardia.

Lo scolo delle acque piovane è intermente gestito da una serie di tubazioni che collocate in modo strategico convogliano l'acqua direttamente nella rete fognaria eliminando il problema di erosione che si potrebbe creare lasciando l'acqua libera di perdersi nel terreno.



Passiamo ora alla descrizione delle finiture interne degli appartamenti della Residenza Le Agavi. Gli impianti installati ed i materiali utilizzati sono di alta gamma per ottenere come risultato un ambiente elegante e curato.

Serramenti e porte:

Dierre, un marchio leader nel settore porte, firma i blindati rivestiti con pannello laccato e pantografato degli ingressi delle unità abitative.

I serramenti laccati con vetri antisfondamento a basso emissivo e maniglione satinato silver (Italserramenti) fanno da cornice alle ampie uscite sui terrazzi di ogni appartamento.

Le porte interne laccate hanno un'elegante doppia specchiatura e una maniglia satinata silver (Italporte).



Pavimenti e rivestimenti:

Per quanto concerne i pavimenti ed i rivestimenti la Zotti S.r.l. ha focalizzato l'attenzione sul top di gamma in commercio.

Forte è il richiamo alle vecchie limonaie della zona; per la realizzazione dei pavimenti delle zone giorno e delle zone notte sono stati scelti grandi formati di Rovere posato a correre.



Le sale da bagno degli appartamenti sono rivestite con ceramiche di primissima scelta e con mosaici di vari colori della Bisazza, leader nella produzione di mosaici.



Impianto elettrico:

In linea con la filosofia di costruzione anche l'impianto elettrico è realizzato con i migliori materiali offerti dal settore.

L'impianto è costituito da tubazioni plastiche flessibili a marchio IMO.

La serie di frutti, di tipo componibile, è la BITICINO serie LIGHT con placca in alluminio satinato silver.



Ogni appartamento ha in dotazione un sistema videocitofono; posto esterno con telecamera della TERRANEO modello SFERA.

Elegantissimi sono i videocitofoni interni della nuova linea POLYX: sistema vivavoce, display LCD a colori ad alta definizione da 3,5", tasti con accesso diretto alla funzioni e minimo spessore.

L'impianto della Tv satellitare è di tipo centralizzato.



Impianto idro-termo-sanitario:

Impianto

di

riscaldamento



L'impianto di riscaldamento è stato realizzato sfruttando il connubio tra l'efficienza delle caldaie a condensazione (**BAXI modello Luna**) e l'ottima resa dei pannelli radianti a pavimento.

Le **caldaie a condensazione** sono le caldaie più moderne ed ecologiche oggi esistenti. Riescono infatti ad ottenere rendimenti molto elevati grazie al recupero del calore latente di condensazione del vapore acqueo contenuto nei fumi, come pure riduzioni delle emissioni di ossidi di azoto (NOx) e monossido di carbonio (CO) che possono raggiungere il 70% rispetto agli impianti tradizionali. Le normali caldaie, anche quelle definite "ad alto rendimento" (rendimento è nell'ordine del 91-93%, riferito al potere calorifico inferiore), riescono infatti ad utilizzare solo una parte del calore sensibile dei fumi di combustione a causa della necessità, prettamente tecnologica (durata dell'installazione stessa), di evitare la condensazione dei fumi.

Nelle caldaie non a condensazione, il vapore acqueo generato dal processo di combustione (circa 1,6 kg per m³ di gas) viene quindi disperso in atmosfera attraverso il camino: la quantità di calore in esso contenuta, definito calore latente, rappresenta ben l'11% dell'energia liberata dalla combustione ma non riesce ad essere recuperata.

La caldaia a condensazione, a differenza della caldaia tradizionale, può invece recuperare una gran parte del calore latente contenuto nei fumi espulsi attraverso il camino. La particolare tecnologia della condensazione consente infatti di raffreddare i fumi fino a farli trasformare tornando allo stato di liquido saturo (o in taluni casi a vapore saturo umido), con un recupero di calore utilizzato per preriscaldare l'acqua di ritorno dall'impianto. In questo modo la temperatura dei fumi di uscita (che si abbassa fino a 40°C) mantiene sempre lo stesso valore della temperatura di mandata dell'acqua,

ben inferiore quindi ai 140-160°C dei generatori ad alto rendimento ed ai 200-250°C dei generatori di tipo tradizionale.

I vantaggi economici : Con le caldaie a condensazione si raggiungono risparmi nell'ordine del 15-20% sulla fornitura di acqua calda a 80 °C, a 60 °C del 20-30%. Le prestazioni migliori sono quelle a carico parziale, ovvero il riscaldamento di un edificio, dove con radiatori tradizionali consentono risparmi del 25-30%. Esse infine esprimono il massimo delle prestazioni (risparmi del 40% e oltre) quando vengono utilizzate con impianti che funzionano a bassa temperatura (30-50°C), come ad esempio con impianti radianti (pannelli a soffitto, serpentino a pavimento o serpentino a parete). Grazie alle caratteristiche costruttive della caldaia a condensazione, quando si sostituisce una caldaia tradizionale con una a condensazione è possibile sceglierne una di potenza nominale minore. Se si completa il sistema con l'integrazione di pannelli solari, ed si aggiunge il risparmio che proviene dall'utilizzo dell'energia solare (25-30% medio), è possibile notare che dalla combinazione di pannelli solari e caldaia a condensazione si ottengono risparmi sull'ordine del 50-60%.

Gli impianti di riscaldamento basati su pannelli radianti a pavimento forniscono un medesimo confort interno a bassi consumi di energia.

L'irraggiamento del calore proviene dal pavimento e si propaga pertanto soprattutto entro i due metri di altezza, ovvero laddove serve.

In questo modo la caldaia potrà lavorare ad un minore impiego di energia per garantire lo stesso livello di confort.

Il riscaldamento dell'ambiente interno è uniforme grazie all'irraggiamento dal basso richiedendo una temperatura dell'acqua nell'impianto di soli 30-40° rispetto ai 70-80° necessari in un tradizionale impianto di riscaldamento.

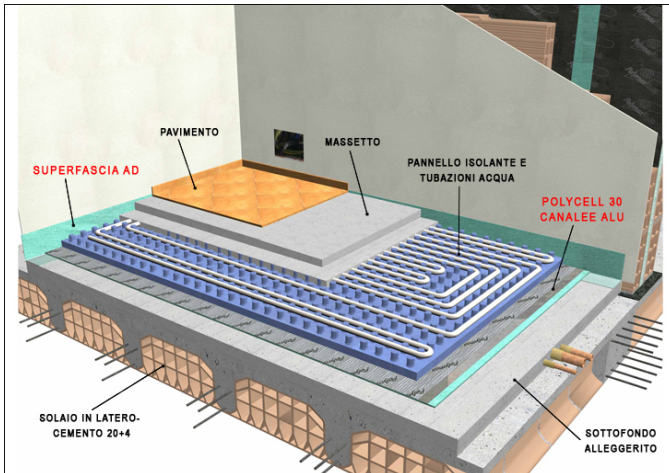
I pannelli radianti eliminano del tutti i vecchi termosifoni offrendo, tra l'altro, una maggiore libertà di arredamento.

I veri vantaggi sono però altri.

I radiatori tradizionali riscaldano l'ambiente interno tramite una corrente d'aria convettiva che porterà a riscaldare prima l'aria del soffitto e poi quella sottostante con conseguente spreco di energia.

Le correnti d'aria interne, inoltre, causano il ricircolo delle polveri e le asimmetrie di temperature interne in una stanza (cd "angoli freddi")

L'elevato calore dei termosifoni rende, infine, l'aria di casa molto secca costringendo all'uso degli umidificatori per ridurre le conseguenze sulla propria salute.



(pannelli)

Riepilogando il sistema adottato è ottimale per:

- 1 **Comfort:** uniformità di calore
- 2 **Ambiente:** la caldaia produce minori quantità di gas
- 3 **Praticità:** pareti libere dall'ingombro dei radiatori
- 4 **Igiene:** assenza di ricircolo delle polveri
- 5 **Estetica:** fine degli orrendi "baffi" sui muri dietro i radiatori

In ogni sala da Bagno è installato un termoarredo elettrico; ideale per le giornate di inizio autunno quando il riscaldamento non necessita di essere acceso ma il piacere di un telo da bagno caldo all'uscita della doccia e qualcosa di irrinunciabile: con questo sistema il confort è servito.



Polycell 30

Per meglio isolare i pavimenti delle unità abitative è stato posato un foglio fonoassorbente al di sotto dei pannelli radianti. In particolare si tratta di un foglio di polietilene espanso estruso rivestito da una pellicola in polipropilene alluminizzato termoriflettente. Ideale per l'uso acustico ove si esegua una soluzione di riscaldamento a pavimento.

Impianto sanitario:

La Zotti S.r.l. per l'impianto sanitario ha scelto finiture di pregio in sintonia con il resto della struttura.

Per i sanitari si è scelto di installare la serie 500 della Pozzi-Ginori, firma prestigiosa dell'arredo bagno made in Italy con elementi a pavimento e sospesi dal design particolarmente curato con lavabo(1) su colonna , vaso e bidet a pavimento(2) e vaso e bidet sospesi (3).



La Rubinetteria segue la scelta importante fatta in questo settore con la serie Cox della Painsi nelle versioni lavabo, bidet, e doccia incasso; soffione doccia effetto rain.



Impianto di climatizzazione:

Ogni appartamento è dotato dell'impianto completo di climatizzazione/pompa di calore della Daikin, comprensivo di un motore e di tre split con telecomando per appartamento.



Sicurezza:

La ZOTTI s.r.l. non ha voluto dimenticare la sicurezza in questa particolare realizzazione, ed è per questo che è stato realizzato un impianto d'allarme completo con sensori a contatto applicati a tutti gli accessi dell'appartamento supportato da un impianto di tipo volumetrico.

Ogni alloggio ha inoltre una cassaforte a muro.



 **Bordogna**
group

Alcuni marchi storici che firmano le finiture della Residenza Le Agavi

 **BAXI**

 **bticino**

 **BISAZZA**
MOSAICO



Il paese di Toscolano Maderno

Toscolano Maderno, in provincia di Brescia, è un importante centro turistico del Lago di Garda, più precisamente della sponda occidentale chiamata Riviera dei Limoni.

Il paese si adagia su un ampio promontorio racchiuso tra il romantico porto di Toscolano ed il suggestivo golfo di Maderno.

La posizione geografica presenta delle particolarità climatiche uniche; il clima, mite e temperato tutto l'anno è simile a quello marino; non a caso qui crescono olivi, limoni, agavi, palme e bouganville, piante tipiche del Mediterraneo.



Le spiagge ben attrezzate sono frequentate a partire dal periodo pasquale sino ad ottobre inoltrato.

Numerose sono le attività a disposizione di chi sceglie di vivere e di trascorrere le vacanze in questi luoghi.

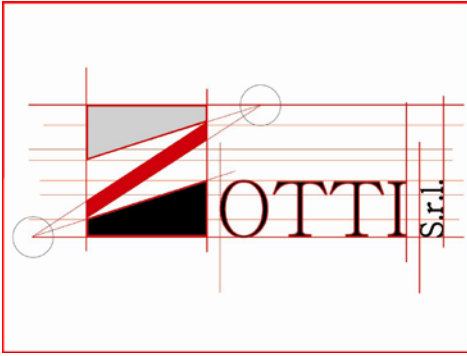
A soli due chilometri dalla Residenza Le Agavi, per gli appassionati, si estende in tutta la sua bellezza il Golf di Bogliaco.

Per gli amanti della vela sono presenti numerosi circoli e per il windsurf, Campione, una delle migliori location d'Italia.

Trekking, percorsi a cavallo ed escursioni in mountain bike lungo la Valle delle Cartiere ed attraverso molti altri luoghi di rara bellezza.

Il porto è servito da un elevato numero di battelli e traghetti che giornalmente collegano Toscolano Maderno ai principali paesi turistici del Lago di Garda, in particolare: Limone sul Garda, Riva, Torri del Benaco e Desenzano.

a disposizione per eventuali chiarimenti e visite in cantiere



Tel (+39)030-3099301