



VILLE

bio.vi

Lago d'Iseo - BS

MANAGED BY

**MARTINA** RE  
asset & development management



DEVELOPER





*Un luogo riservato.  
Una vista senza confini.*



STRATEGIC BUSINESS REAL ESTATE

*Il Lago di Iseo è un'importante meta turistica internazionale molto conosciuta e apprezzata.*

Il territorio del lago di Iseo offre itinerari enogastronomici di primo livello. La Franciacorta, con il suo incantevole panorama collinare, si trova a pochi minuti da Iseo. Gli agriturismi, le trattorie tipiche, i ristoranti e le rinomate cantine vinicole, conosciute a livello internazionale, sono opportunità di svago e cultura.



# Una location d'eccezione, sospesa tra natura e paesaggio

Il Lago d'Iseo, nel cuore della Franciacorta, è uno dei contesti più autentici e riservati del panorama italiano. Meno esposto, più intimo, profondamente legato al paesaggio e alla qualità del vivere, rappresenta una destinazione capace di coniugare bellezza naturale, cultura e tranquillità. Circondato da colline, borghi storici e uliveti secolari, il lago offre un'esperienza di vita discreta e sofisticata, lontana dai flussi di massa ma perfettamente connessa ai principali centri lombardi. È in questo scenario che nasce Villa bio.vi, come risposta architettonica contemporanea a un contesto di valore assoluto.

Villa bio.vi sorge su una collina privata, immersa nel verde e affacciata dall'alto sul Lago d'Iseo. Un progetto residenziale esclusivo, concepito per valorizzare il paesaggio attraverso un'architettura essenziale, elegante e perfettamente integrata nel contesto naturale. Un progetto firmato MARTINA RE, pensato per chi ricerca privacy e valore nel tempo.

Aeroporti  
Milano-Bergamo



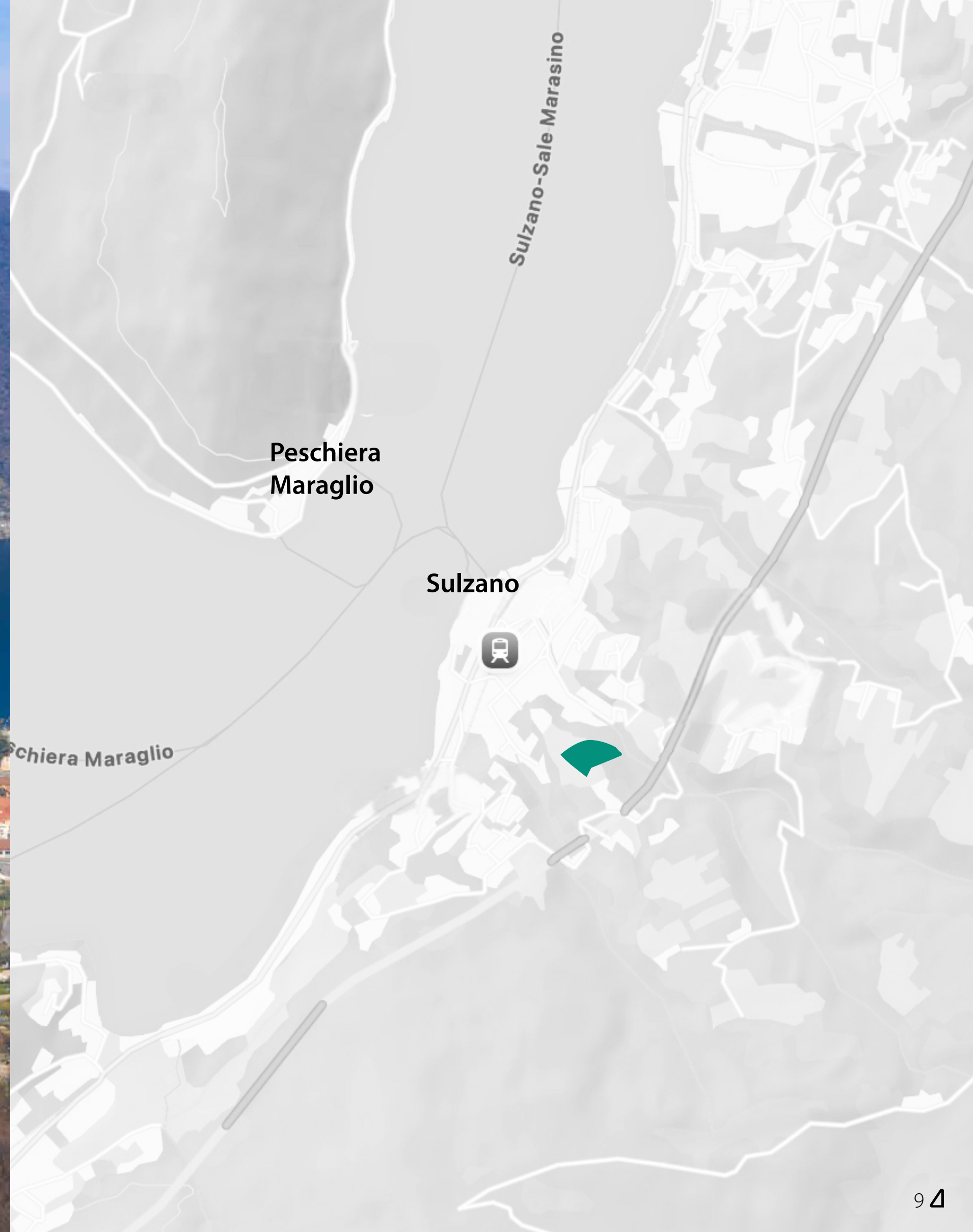
VILLE  
**bio.vi**  
Lago d'Iseo - BS

Parco nazionale  
dello Stelvio

Parco naturale  
Adamello  
Brenta

Aeroporto  
Verona





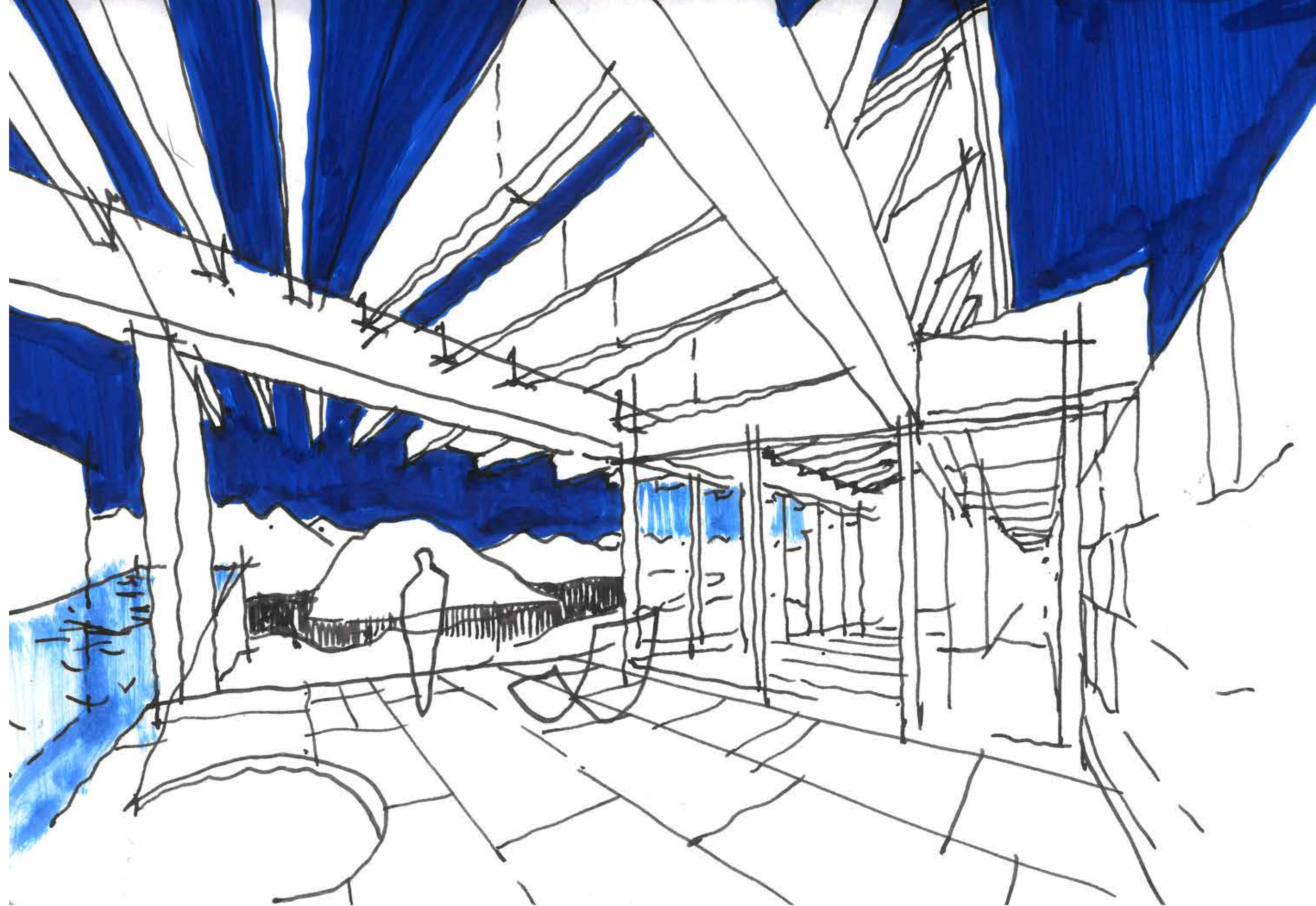
## L'IDEA E IL PROGETTO

# Una risposta complessa a un ambiente eccezionale

Per gli architetti, questo progetto è stato un puzzle entusiasmante, perché caratterizzato da una serie di sfide insolite e di grande interesse, dettate dal sito e dall'alta qualità del risultato atteso.

La prima sfida deriva dall'eccezionale qualità del sito. In molti anni di progettazione di edifici in Italia e nel mondo, non ci era mai capitato di trovarci di fronte a un sito così bello. L'antico uliveto sulle pendici sopra la pittoresca cittadina di Sulzano gode di una completa esposizione a uno dei paesaggi più suggestivi d'Italia, con il lago d'Iseo e l'Isola proprio di fronte. Un sito così delicato richiede un intervento sensibile, rispettoso e aperto. Altre sfide che ci hanno

costretto a trovare soluzioni innovative che alla fine conferiscono forza e carattere all'edificio includono la forte pendenza, l'accesso limitato al sito, la volontà di isolarsi dalla vicina autostrada, le rigide norme urbanistiche e la necessità di massimizzare l'uso della luce proveniente da sud. Il progetto risultante è un edificio completamente aperto al paesaggio. L'edificio sfuma il confine tra interno ed esterno e consente ai proprietari una vita protetta e privata, che beneficia della totale immersione nella natura eccezionale del sito. Si fonde con rispetto nell'ambiente, sia nello spazio che nella materia. Il legno, con la sua leggerezza e la sua accoglienza, definisce l'edificio insieme alle pareti in pietra naturale.



Progetto in collaborazione con

**biroarchitetti**

Milano

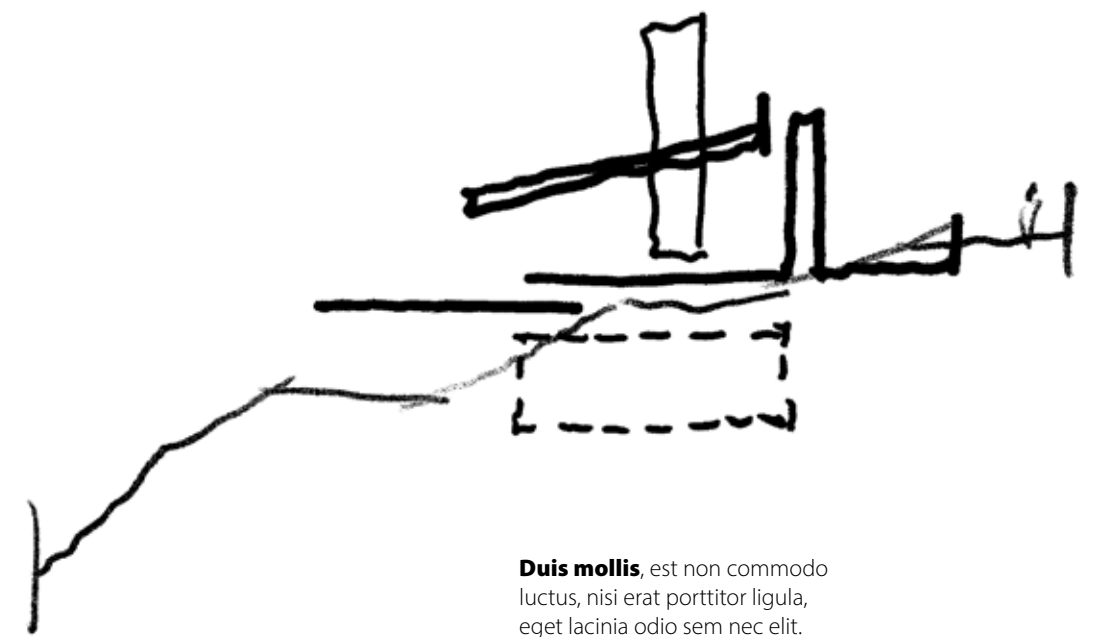
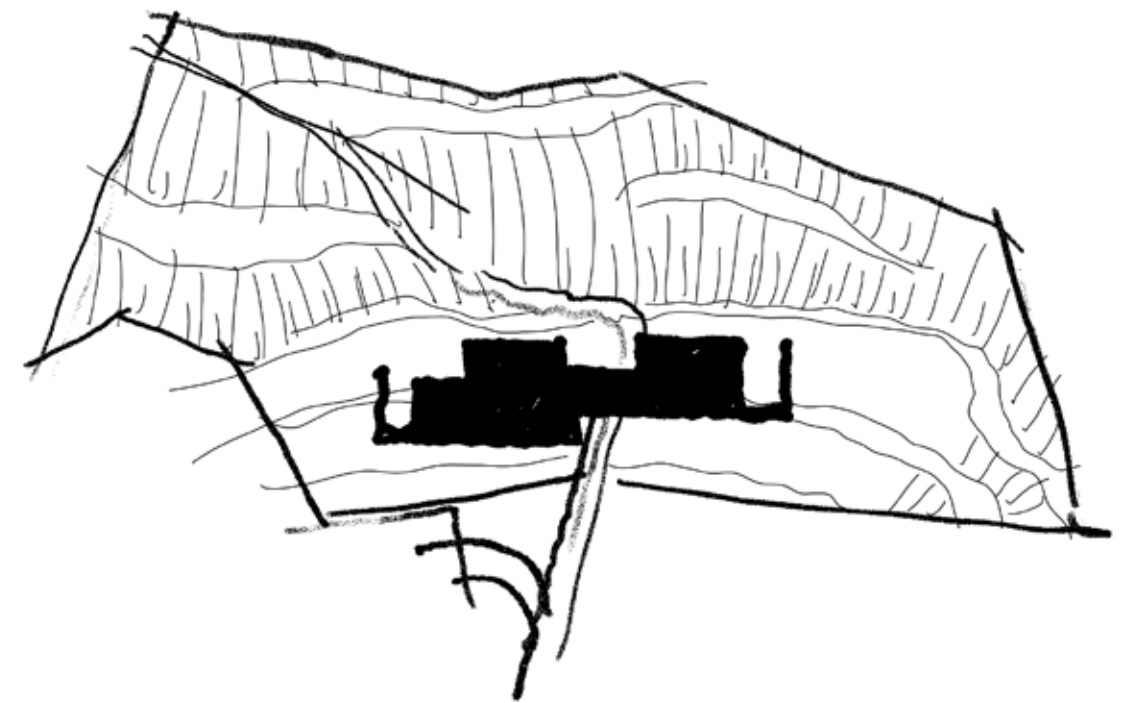


LAKE ISEO ON MY MIND!

## Un progetto responsabile, pensato per durare

La sostenibilità del progetto nasce da un dialogo profondo con un luogo di eccezionale valore paesaggistico. Le due ville sorgono all'interno di un antico uliveto sulle pendici sopra Sulzano, in una posizione privilegiata che domina il Lago d'Iseo e l'Isola al centro dello specchio d'acqua. Un contesto così delicato ha richiesto un approccio progettuale sensibile e rispettoso, capace di preservare l'identità del sito e di valorizzarne le qualità naturali senza alterarne l'equilibrio.

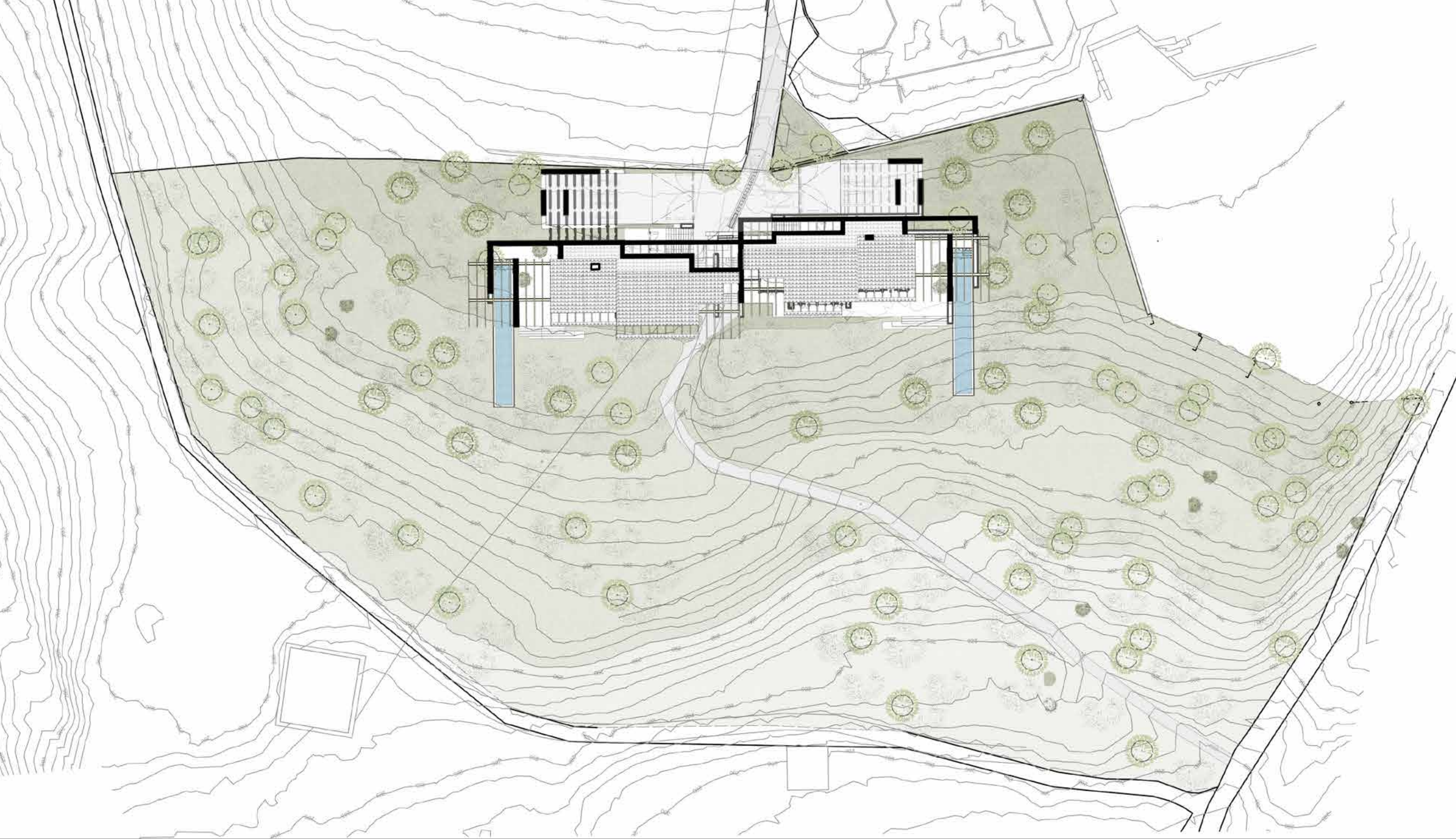
I volumi seguono la forte pendenza naturale del terreno e si aprono volutamente verso nord, in una scelta progettuale che privilegia il rapporto visivo con il Lago d'Iseo, trasformando il panorama nel principale elemento generatore dell'architettura. Il progetto riduce l'impatto visivo e ambientale dell'edificio, sfumando il confine tra interno ed esterno e favorendo una relazione continua con il giardino, le terrazze e la natura circostante.



**Duis mollis**, est non commodo luctus, nisi erat porttitor ligula, eget lacinia odio sem nec elit. Vivamus sagittis

**Duis mollis**, est non commodo luctus, nisi erat porttitor ligula, eget lacinia odio sem nec elit. Vivamus sagittis





LAGO D'ISEO



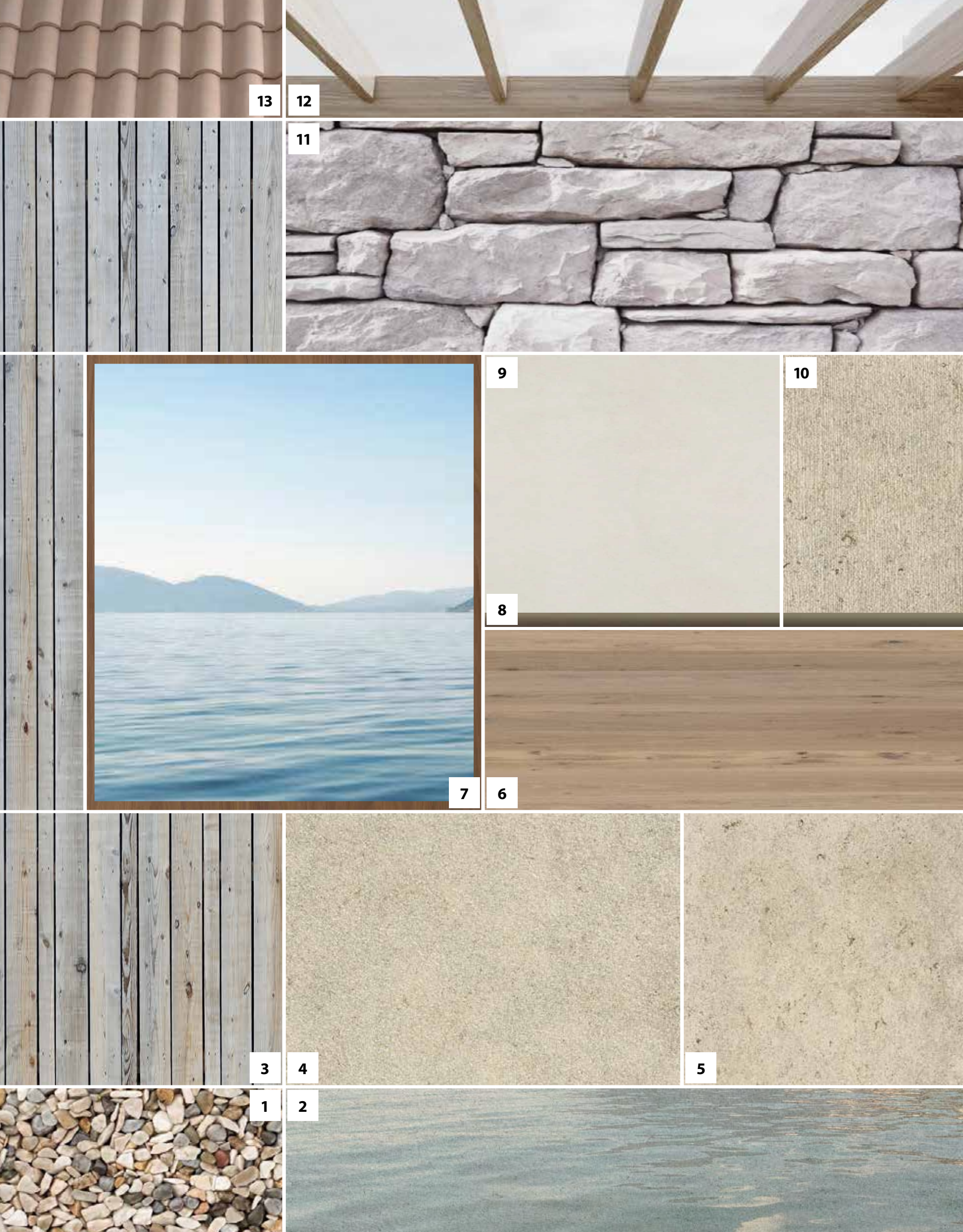
# I materiali del progetto

La scelta dei materiali contribuisce in modo determinante alla sostenibilità complessiva dell'intervento. Il legno, leggero, accogliente e rinnovabile, definisce il carattere architettonico delle ville insieme alle pareti in pietra naturale, richiamando i materiali della tradizione locale e garantendo durabilità, comfort e integrazione cromatica con il paesaggio. L'elevato livello di isolamento e la ventilazione naturale permettono di contenere i consumi energetici e migliorare il benessere abitativo in ogni stagione.

Dal punto di vista impiantistico, le unità sono dotate di pannelli fotovoltaici orientati a sud, che contribuiscono alla produzione di energia da fonte rinnovabile e riducono la dipendenza da risorse non sostenibili. La gestione dell'acqua è pensata in modo responsabile: sfruttando la conformazione del terreno, è possibile integrare un serbatoio per la raccolta delle acque piovane, destinato all'irrigazione del giardino e agli usi estivi della casa. Il progetto tutela inoltre il patrimonio naturale esistente. L'antico uliveto, che copre circa il 90% del lotto, può essere mantenuto quasi integralmente, preservando

la biodiversità e l'identità storica del luogo. Anche il sentiero naturale che attraversa il sito e funge da ruscello per il deflusso delle acque piovane viene integrato come elemento funzionale e paesaggistico. Ne risulta un intervento in cui sostenibilità, comfort e qualità architettonica convivono in equilibrio: un progetto capace di offrire un'abitazione contemporanea, efficiente e privata, profondamente radicata nel suo contesto naturale e pensata per durare nel tempo.

- 01 - Pavimentazione drenante - Drenatech, finitura: mix boreale
- 02 - Elemento acqua - piscina
- 03 - Rivestimento esterno in listelli di legno - essenza: Larice
- 04 - Pavimentazione esterna ceramica - Ariostea, Elementae Sabula, finiture: Antislip e Flamed
- 05 - Pavimentazione interna ceramica - Ariostea, Elementae Sabula, finitura: Natural Plus
- 06 - Parquet in listelli di legno - Listone Giornado, essenza: Rovere Civita 1140, dimensione: 9x47 cm
- 07 - Grandi vetrate e serramenti in legno - essenza: Noce
- 08 - Acciaio spazzolato
- 09 - Pavimentazione interna bagni in Resina - Innovatve Surface, finitura: Velvet, BO/O1
- 10 - Rivestimento interno bagni in ceramica - Ariostea, Elementae Sabula, finitura: Structured
- 11 - Muri perimetrali in pietra - Idea Pietra, finitura: Calepio Antico
- 12 - Copertura tradizionale in tegole
- 13 - Tetto in legno





I PLUS PRINCIPALI

# Privacy, comfort ed eleganza senza tempo

Villa bio.vi è pensata per chi ricerca ambienti eleganti ed esclusivi, fatti di spazio, luce e relazione con la natura. Un luogo dove il panorama diventa parte della quotidianità e l'abitare si trasforma in esperienza consapevole. Un progetto pensato per chi desidera investire in esclusività, autenticità e durata, in uno dei contesti più suggestivi del Lago d'Iseo.



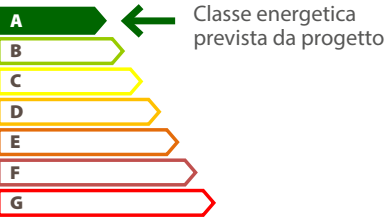
**NZEB**  
Un edificio NZEB (Nearly Zero Energy Building) è un fabbricato ad altissima efficienza energetica, progettato per ridurre il fabbisogno energetico quasi a zero. Il risultato si ottiene combinando isolamento termico, impianti ad alte prestazioni e fonti rinnovabili come il fotovoltaico.

Costruire NZEB significa tagliare consumi ed emissioni senza rinunciare al comfort abitativo in ogni stagione. I vantaggi non sono solo ambientali: un immobile NZEB garantisce costi di gestione ridotti, maggiore valore nel tempo e piena conformità alle normative europee più avanzate.

Una scelta sostenibile e un investimento concreto nel futuro.



**ALTA EFFICIENZA ENERGETICA**  
Le ville saranno in classe energetica A, realizzate con una struttura in LegnoBloc per un isolamento termico e acustico avanzato. Il teleriscaldamento assicura consumi controllati e comfort costante. Materiali naturali ed eco-compatibili completano un approccio costruttivo sostenibile e attento al benessere abitativo con rispetto dei criteri ESG.



**IMPIANTISTICA SMART PER UN BENESSERE QUOTIDIANO**  
Grazie al sistema impiantistico Smart della linea BTicino, gli immobili offrono una gestione da remoto semplice ed efficientata, accessibile anche a chilometri di distanza da casa. Attraverso applicazioni su mobile dedicate è possibile monitorare lo stato della propria casa, ottimizzare i consumi, controllare e gestire l'illuminazione interna, rispondere al videocitofono da ogni parte del mondo, basta essere connessi ad una wifi.



Un ecosistema tecnologico intuitivo che eleva la qualità dell'abitare, rendendo la casa un luogo più comodo, sicuro ed efficiente. Ogni funzione è pensata per semplificare la vita di tutti i giorni, offrendo tranquillità quando si è lontani e comfort quando si è a casa. Una nuova idea di abitare, connessa e a misura di benessere.







# Le ville

## Una visione flessibile dell'abitare contemporaneo

Le due unità sono completamente separate l'una dall'altra e garantiscono la massima privacy e separazione. Beneficiano di posti auto coperti e di un deposito biciclette nella zona d'ingresso. L'accesso per disabili può essere facilmente aggiunto su richiesta.

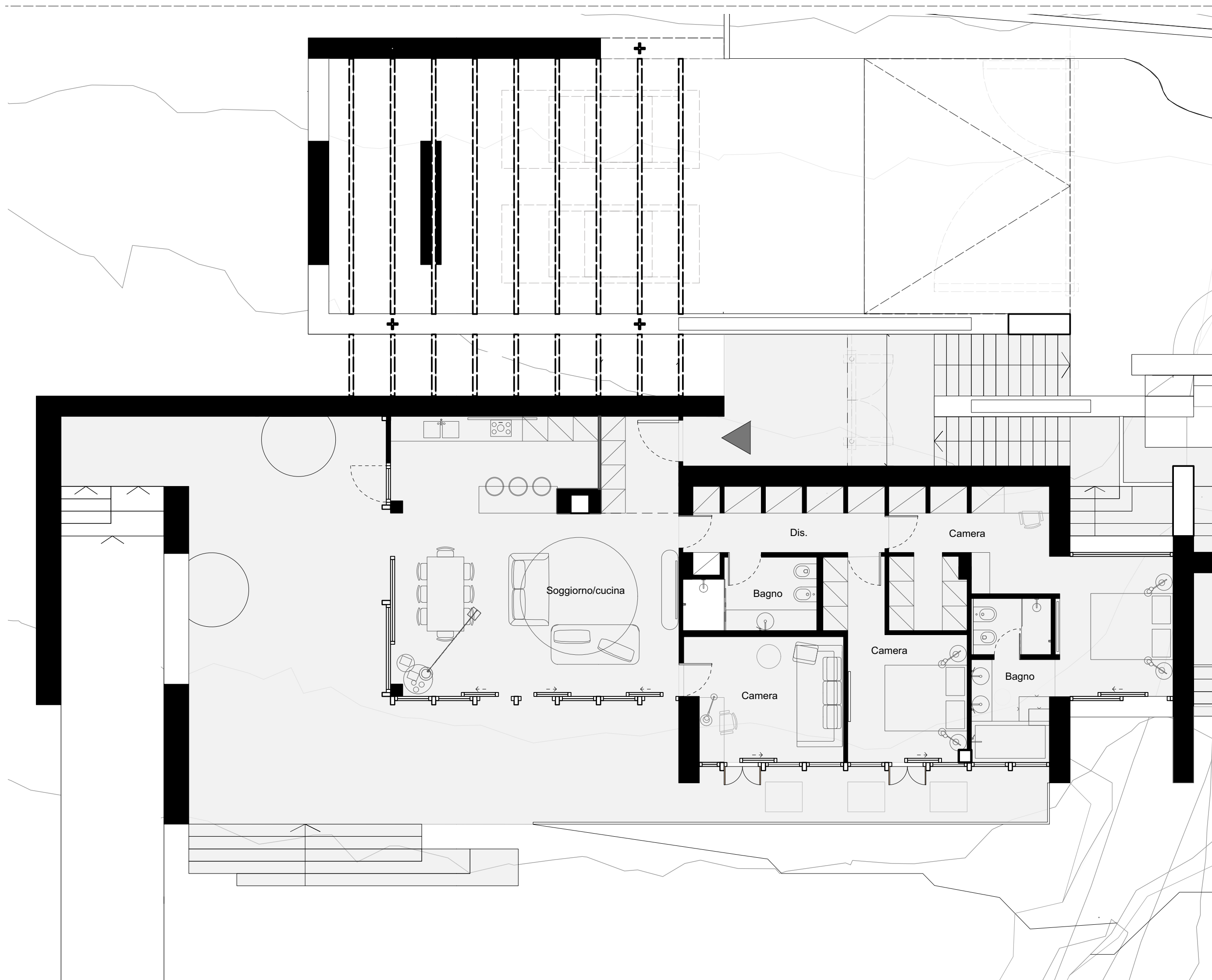
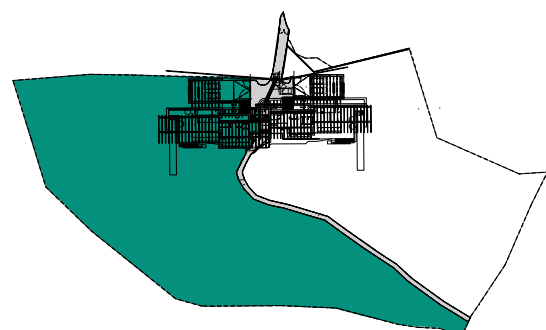
Le unità sono suddivise in una zona giorno/soggiorno e una zona notte/notte.

Il soggiorno è direttamente collegato alla terrazza principale, uno spazio esterno protetto che lo prolunga e lo collega al giardino e alla piscina.

La zona notte offre spazi articolati, vista panoramica, due bagni ed è dotata di ampie armadiature.

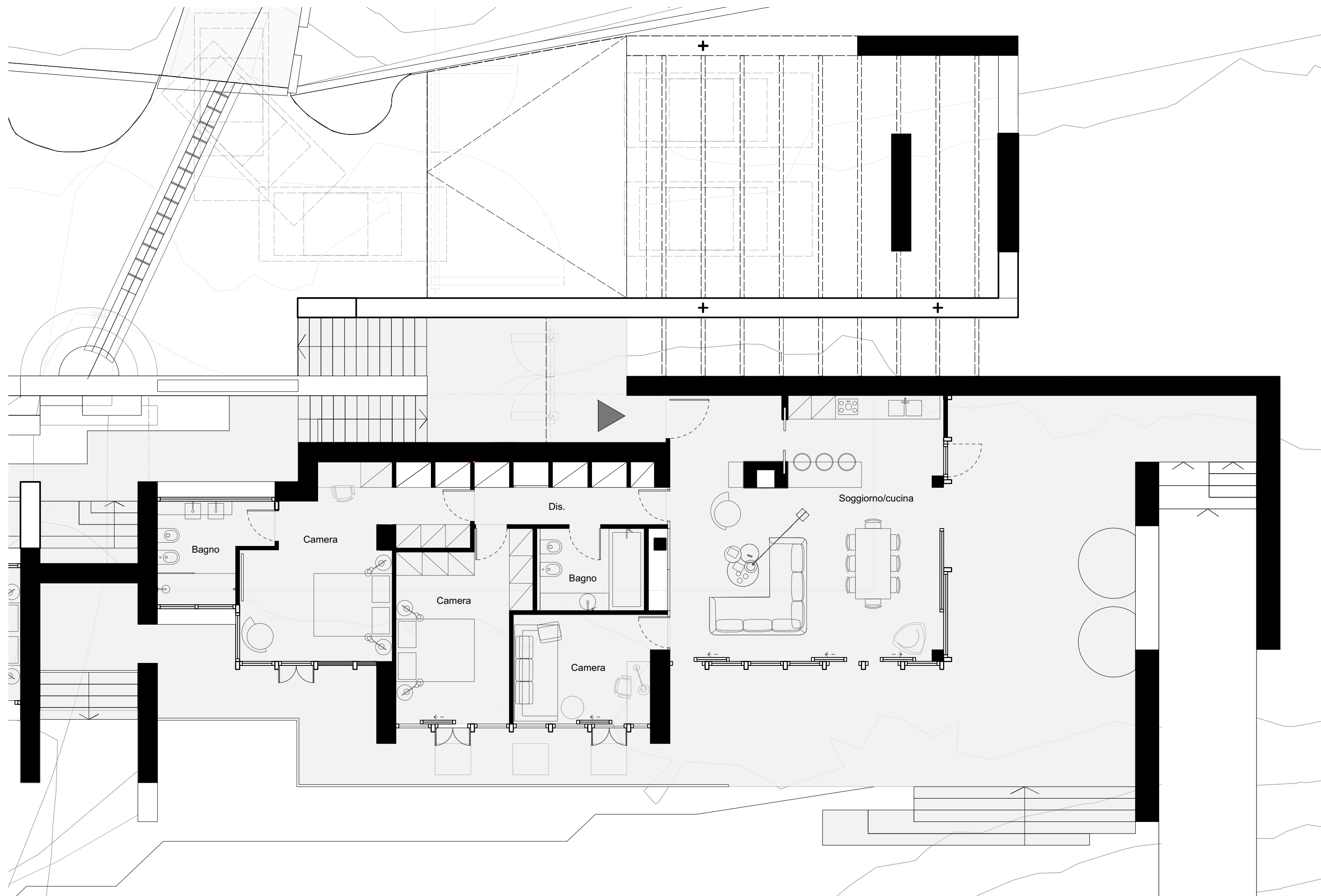
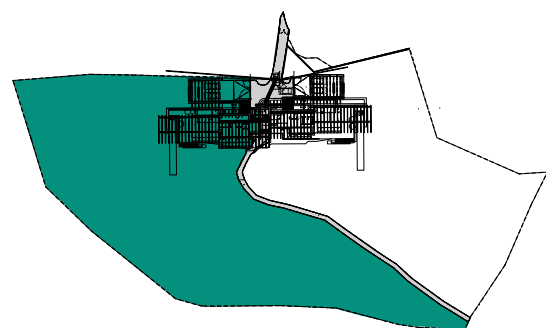
Sfruttando la pendenza naturale, un seminterrato separato, dotato di bagno, ha un ingresso indipendente e beneficia di una piccola area coperta d'ingresso. Il sito è diviso in due parti pressoché uguali dall'antico sentiero che funge anche da ruscello naturale che evacua le acque nei giorni di pioggia. Un serbatoio di acqua piovana può essere aggiunto nella parte inferiore del sito, per soddisfare il fabbisogno del giardino e della casa durante l'estate. A seconda del desiderio del futuro proprietario, l'antico uliveto che ricopre ancora circa il 90% del sito può essere lasciato pressoché intatto o leggermente abbellito. L'edificio beneficia di pannelli fotovoltaici orientati a sud ed è ben isolato e ventilato, consentendo un consumo energetico contenuto.

**Tipologia:** Villa singola  
**SLP:** 136 mq  
**Spazi esterni:** 105 mq  
**Giardino:** 3.157 mq  
**Box auto:** 42 mq





**Tipologia:** Villa singola  
**SLP:** 136 mq  
**Spazi esterni:** 86 mq  
**Giardino:** 4.578 mq  
**Box auto:** 66 mq







REPUTATION KNOW-HOW IMAGINATION



VILLE  
**bio.vi**  
Lago d'Iseo - BS

MANAGED BY

**MARTINA RE**  
asset & development management

Financial & Debt Management

**MILANO**

V.le Bianca Maria, 25  
+39 02 76023005  
+39 3273833503

Project & Construction Management  
Strategic Marketing & Interior Design

**BRESCIA**

Ospitaletto (BS)  
Via Padana Superiore, 5/M  
+39 030 7284142

Property & Sales Management  
+39 366 8153172

**GENOVA**

Waterfront di Levante  
P.le J. F. Kennedy, 5R nero

**PONTE DI LEGNO**

Adamello Ski (BS)  
Via Risorgimento, 5A

**FRANCIACORTA**

Iseo (BS)  
Via Castello, 19

**VENEZIA**

Caorle (VE)  
Via L. Dal Moro, 45



[www.martinare.com](http://www.martinare.com)



[info@martinare.com](mailto:info@martinare.com)



[martina-re](https://www.linkedin.com/company/martina-re)



[martinare.realestate](https://www.instagram.com/martinare.realestate)