



mountain village
CASCATA D'OTRO



Edifici ecosostenibili in classe A4 ispirati al rifugio più alto d'Europa, situati ad Alagna Valsesia, ai piedi del Monte Rosa.

A4-class eco-sustainable buildings inspired by the highest mountain lodge in Europe and located in Alagna Valsesia, at the foot of Monte Rosa.



UN VILLAGGIO IMMERSO NELLA NATURA

Nato da un'idea di Pink Mountains, Cascata d'Otro è un progetto residenziale firmato da G22 Projects, con C2R Consulting per la progettazione energetica e tecnologica e Holzner & Bertagnolli per la progettazione delle strutture. Cascata d'Otro, un elegante villaggio alpino dove rifugiarsi, è concepito, nel solco della tradizione architettonica valsesiana, come un insediamento abitativo che si adagia ai livelli naturali del terreno e lascia che la natura entri al suo interno. Le case sono immerse infatti in un parco privato piantumato con specie autoctone, dove la presenza dell'acqua - con la vicina Cascata del torrente Otro, dichiarata di interesse pubblico per la sua bellezza paesaggistica ambientale, e gli specchi d'acqua inseriti nel parco permettono di godere e assaporare la quiete, i profumi e le atmosfere che solo il borgo di Alagna Valsesia sa trasmettere in maniera così autentica.

A VILLAGE IMMERSED IN NATURE

Developed from an idea by Pink Mountains, Cascata d'Otro is a residential enterprise authored by G22 Projects, in cooperation with C2R Consulting for energy and technology design, and Holzner & Bertagnolli for structural design. Cascata d'Otro, a smart Alpine village ideal as a retreat, was designed, following the lines of Valsesian architectural tradition, as a residential settlement that follows the natural topography and allows nature to penetrate within. In fact, the houses are set in a private park planted with native species, where the presence of water - with the nearby waterfall on the river Otro, registered as of public interest for its scenic and environmental beauty, and the lakes in the park - enables you to enjoy and savour the peace, fragrances and atmosphere that only the town of Alagna Valsesia can offer with such authenticity.

YOUR PERSONAL RETREAT AT THE FOOT OF MONTE ROSA

The architectural design is inspired by Walser settlements and, instead of emulating the traditional building methods used in rascards (raccards, timber-built constructions), it in fact references the equally iconic building typology developed from the mid-19th century for the construction of high-altitude mountain lodges, first and foremost Capanna Regina Margherita, built on Punta Gnifetti on the Monte Rosa massif at 4,556 m above sea level.

IL TUO RIFUGIO PERSONALE AI PIEDI DEL MONTE ROSA

Il progetto architettonico si ispira agli insediamenti *walser* e, non volendo emulare i metodi costruttivi tradizionali dei *rascard*, si rivolge invece all'altrettanto iconica tipologia costruttiva sviluppata a partire dalla metà dell'Ottocento per la costruzione dei rifugi alpini d'alta quota, primo su tutti quello della Capanna Regina Margherita realizzata sulla Punta Gnifetti del massiccio del Monte Rosa a 4556 m.s.l.m.



MOUNTAIN VILLAGE
CASCATA D'OTRO



Centre



Ski lifts



Natural Park Alta Valsesia e
Monte Rosa



Valle dell'Olen



Val d'Otro



Val Vogna



Varallo Sesia

DISTANCE FROM AIRPORTS:

MILAN MALPENSA - 100 KM

TURIN CASELLE - 160 KM

MILAN LINATE - 160 KM

BERGAMO ORIO AL SERIO - 189 KM

DISTANCE FROM THE NEAREST MOTORWAY:

ROMAGNANO SESIA - 69 KM

IL CONTESTO

TRASPORTI LOCALI:

Mountain Village Cascata d'Otro, che dista soli 650 m dal centro di Alagna, è collegato agli impianti di risalita e al centro da un servizio navetta locale. Lo stesso servizio è disponibile per raggiungere il Piazzale dell'Acqua Bianca, punto di partenza per numerose escursioni nel Parco Naturale Alta Valsesia. La città di Varallo, noto centro culturale della Valsesia a soli 36 km di distanza da Alagna Valsesia, è raggiungibile anche tramite autobus di linea.

THE CONTEXT

LOCAL TRANSPORT:

Mountain Village Cascata d'Otro, which is just 650m from the centre of Alagna, is connected to the ski-lifts and the town centre by a local shuttle service. The same service can also be used to reach Piazzale dell'Acqua Bianca, the starting point for many excursions in the Alta Valsesia Natural Park. The city of Varallo, a familiar cultural centre in Valsesia, just 36 km away from Alagna Valsesia, can also be reached by scheduled bus services.



A DUE PASSI DAL CENTRO DI ALAGNA

Alagna Valsesia, un piccolo e prezioso brillante incastonato ai piedi delle maestose vette del Monte Rosa, è un villaggio tipicamente alpino circondato da scenari suggestivi e da un ambiente naturale ancora intatto ed incontaminato, famoso in tutto il mondo soprattutto per lo sci fuoripista e lo straordinario patrimonio walser.

Da qualche anno il paese di Alagna si sta proponendo al turista, italiano e straniero, con un entusiasmo sempre maggiore e punta a dotarsi di nuove attrezzature atte a soddisfare una domanda turistica in costante crescita.

Si fa sempre più concreta la realizzazione del collegamento tra i comprensori sciistici di Breuil-Cervinia, Valtournanche, Val d'Ayas, Gressoney e Alagna, collegando quest'ultima a Zermatt costituendo il più grande comprensorio sciistico delle Alpi.

A SHORT WALK FROM THE CENTRE OF ALAGNA

Alagna Valsesia, a small, precious gem set at the foot of Monte Rosa's majestic peaks, is a typically Alpine village surrounded by evocative scenery and a natural environment that is still intact and unspoilt, famous the world over principally for its off-piste skiing and the remarkable Walser heritage.

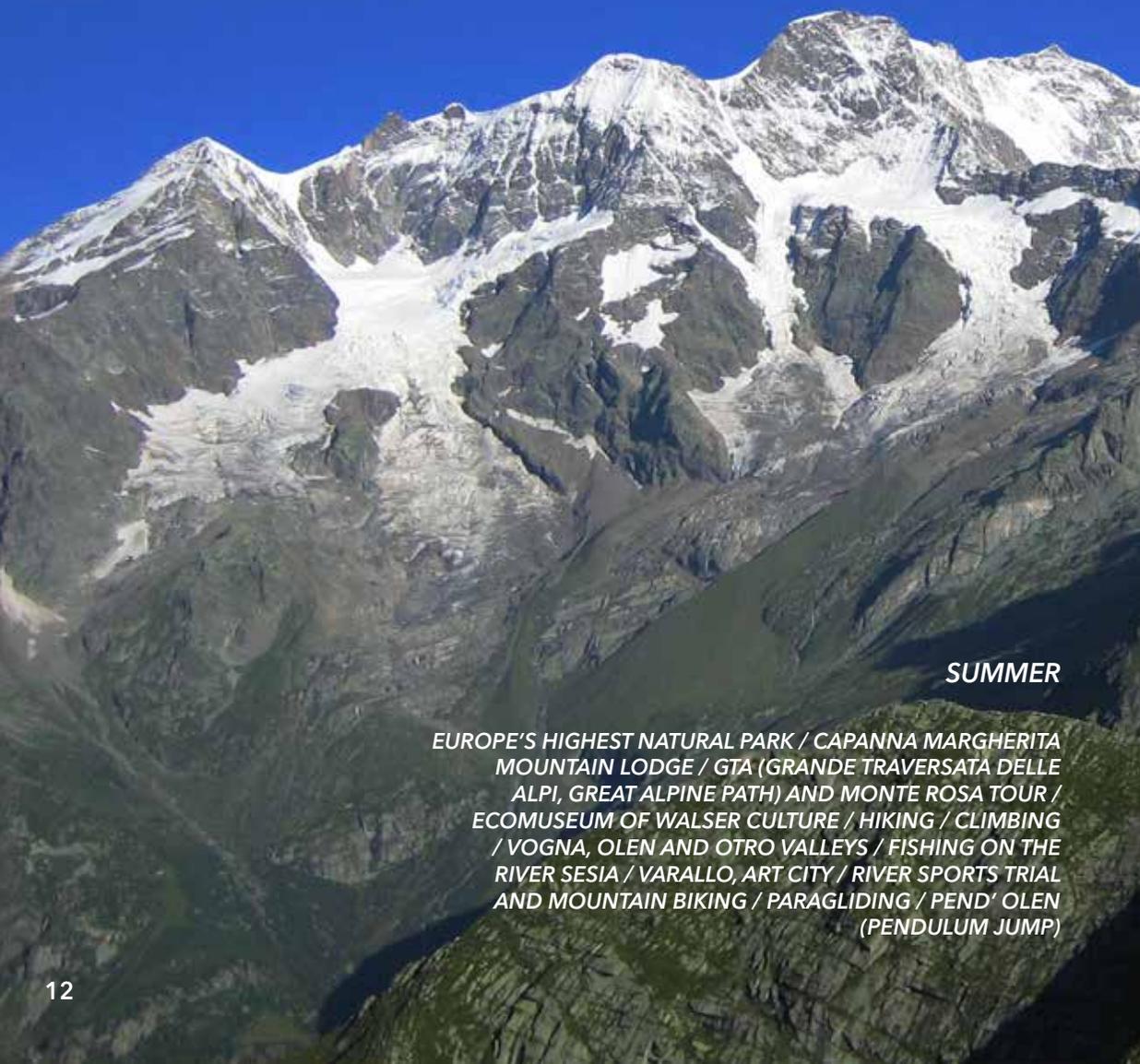
For some years now, the town of Alagna has been offering its resources to tourists from Italy and abroad, with ever-greater commitment, and it is engaged in developing new facilities in order to meet the constantly growing tourist demand. The possibility of linking the ski areas of Breuil-Cervinia, Valtournanche, Val d'Ayas, Gressoney and Alagna is becoming increasingly feasible, along with Alagna's connection to Zermatt, forming the largest skiing area in the Alps.

IL PIACERE DELLE ATTIVITA' DI MONTAGNA

THE PLEASURE OF MOUNTAIN PURSUITS

ESTATE

PARCO NATURALE PIÙ ALTO D'EUROPA / RIFUGIO CAPANNA MARGHERITA / GTA E TOUR DEL MONTE ROSA / ECOMUSEO DELLA CULTURA WALSER / TREKKING / ARRAMPICATA / VAL VOGNA OLEN E OTRO / PESCA SUL FIUME SESIA / VARALLO CITTÀ D'ARTE / SPORT FLUVIALI / TRIAL E MTB / PARAPENDIO / PEND' OLEN



SUMMER

EUROPE'S HIGHEST NATURAL PARK / CAPANNA MARGHERITA MOUNTAIN LODGE / GTA (GRANDE TRAVERSATA DELLE ALPI, GREAT ALPINE PATH) AND MONTE ROSA TOUR / ECOMUSEUM OF WALSER CULTURE / HIKING / CLIMBING / VOGNA, OLEN AND OTRO VALLEYS / FISHING ON THE RIVER SESIA / VARALLO, ART CITY / RIVER SPORTS TRIAL AND MOUNTAIN BIKING / PARAGLIDING / PEND' OLEN (PENDULUM JUMP)



IL PIACERE DELLE ATTIVITA' DI MONTAGNA

THE PLEASURE OF MOUNTAIN PURSUITS

INVERNO

FREERIDE PARADISE / CIASPOLATE / HELISKI / CASCATE DI
GHIACCIO / SCI ALPINO / TREKKING / PATTINAGGIO SU
GHIACCIO / SCI DI FONDO / YOGA SULLA NEVE
ICE ROSA RING / KART SU GHIACCIO E MOLTO ALTRO
ANCORA..



WINTER

ALPINE SKIING / FREERIDE PARADISE / SNOWSHOEING
HELISKIING / ICEFALLS / SKI MOUNTAINEERING / HIKING
ICE SKATING / CROSS-COUNTRY SKIING / YOGA IN THE
SNOW / ICE ROSA RING FOR ICE DRIVING / KARTING ON ICE
AND MUCH MORE...



UN VILLAGGIO RICCO DI SERVIZI

A VILLAGE WITH A WEALTH OF SERVICES



-  Outdoor fitness area
-  Yoga area
-  Sauna & wellness area
-  Playground area
-  Private park with small lakes
-  Own
-  BBQ area
-  Bikes parking
-  Stroller parking
-  Electric cars charging area
-  E-bike charging area
-  Anti-seismic buildings
-  Energetic class A4

THE COMFORT OF A RESIDENTIAL CONTEXT

Pedestrian pathways provide access to the condominium courtyard. They are well connected to the town's road network, to the path leading to the waterfall on the river Otro, and to the nearby Residence that will be built in the future: these pathways provide access to the individual buildings. Visitors accessing the area by car can enter the service area, which is entirely underground, using the road from the roundabout on the Strada Provinciale (provincial road). After entering the basement floor through automatic up-and-over doors, visitors can reach the spacious private garages - which have enough room for a large car as well as storage space, and are all equipped for recharging electric cars - the service spaces for technological equipment installations, and condominium storage areas: the bicycle parking area with e-bike recharging stations, the pram storage area and the depot for green area maintenance equipment. From the basement, owners can conveniently access their apartment floor directly by means of one of the eight stairwells with lifts.

IL COMFORT DI UN CONTESTO RESIDENZIALE

L'ingresso alla corte condominiale avviene attraverso i percorsi pedonali, molto ben connessi con la viabilità del paese, con il sentiero alla Cascata del torrente Otro e con il vicino Residence di futura realizzazione, percorsi attraverso i quali si potrà accedere alle singole palazzine. Chi accede, invece, in auto al complesso potrà entrare alla piastra destinata a servizi interamente interrata attraverso la strada dalla rotonda sulla Strada Provinciale. Entrati al piano interrato attraverso portoni basculanti automatici, si potranno raggiungere le spaziose autorimesse private - capaci di accogliere un'auto di grandi dimensioni oltre a uno spazio destinato a deposito e tutte predisposte per la ricarica delle auto elettriche - i locali destinati agli impianti tecnologici e i depositi a servizio condominiale: il parcheggio per biciclette con torrette per la ricarica delle e-bike, il deposito passeggini e il deposito attrezzature per la manutenzione del verde. Dal piano interrato i proprietari potranno salire comodamente, attraverso una delle otto scale dotate di ascensore, direttamente al piano del proprio appartamento.

RE-INVENZIONE DELLA TRADIZIONE

Le facciate principali degli otto fabbricati che compongono *Cascata d'Otro* sono definite da portali strapiombanti in pietra e legno scuro che ospitano profondi balconi in legno chiaro a contrasto, dai quali si può godere della frescura estiva e dei meravigliosi scorci sul paesaggio alpino dell'Alta Valsesia, anche grazie alla presenza di grandi porzioni vetrate.

La copertura dei fabbricati risulta in continuità con le facciate laterali, senza sporto, questo per dare più forza all'aspetto elegantemente contemporaneo del progetto, per resistere al meglio alle intemperie e per richiamare le architetture ispiratrici, rivestite interamente in metallo scuro aggraffato.

Il progetto ha, dunque, l'obiettivo di mantenere un forte legame con le architetture tradizionali alpine utilizzando materiali e finiture di pregio sempre più innovative, durature e sostenibili.

REINVENTING TRADITION

The main façades of the eight buildings making up the settlement are distinctive for the cantilevered portals in stone and dark timber, with deep balconies in contrasting light-coloured wood, from which you can enjoy the cool air in the summer, and the wonderful views of the Alta Valsesia alpine landscape, enhanced by the extensive glazed areas. The buildings' roofs are continuous with the lateral façades, without overhangs, for a design with more powerful, stylish and contemporary look, also providing better protection against the weather, and as a reference to the architecture that provided the original inspiration: in fact they are entirely clad in dark crimped metal. The design therefore aims at retaining a strong link with traditional Alpine architecture by using increasingly innovative, durable and sustainable prestige materials and finishes.

RELAX E SVAGO NEL PARCO PRIVATO

RELAXATION AND RECREATION IN THE PRIVATE PARK

Il parco privato, progettato all'insegna della biodiversità, nel rispetto delle specie autoctone della Valsesia e per tingersi di diversi colori col passare delle stagioni, è dotato di servizi esclusivi: spazi fitness all'aperto, pedane per la pratica dello yoga, attrezzature comuni per cucinare all'aperto e stimolanti giochi in legno per i bambini. Completa la ricca dotazione condominiale un'ampia e panoramica sauna e una vasca d'acqua calda per il bagno all'aperto.

The private park, designed to enhance biodiversity, privileging the species native to Valsesia and offering different colours over the course of the seasons, is equipped with exclusive facilities: outdoor fitness areas, yoga terraces, communal outdoor cooking equipment and exciting children's games made of wood. The generous condominium accoutrements are completed by a large, panoramic sauna and a hot tub for bathing outdoors.



ELEGANZA E FUNZIONALITA' DEGLI ALLOGGI

ACCOMODATION SMART & FUNCTIONAL



Le unità abitative di Cascata d'Otro, bilocali, trilocali o quadrilocali, hanno diverse metrature per soddisfare ogni richiesta: quelle al piano terreno godono di grandi giardini privati ottimamente piantumati, mentre quelle ai piani superiori sono dotate di ampi balconi che permettono di mangiare all'aperto. Privacy e comodità sono garantite. La zona giorno è composta da luminosi soggiorni con angolo cottura e la zona notte è sempre ben disimpegnata e dotata di servizi, singoli o doppi.

Cascata d'Otro's accommodation units, two-, three- and four-room apartments, have different sizes to meet all possible requirements: those on the ground floor have large, generously planted private gardens, while those on the upper floors have sizeable balconies ideal for outdoor dining. Privacy and comfort are guaranteed. The living area consists of brightly-lit lounges with kitchenette and the sleeping area is always well disengaged from the bathrooms, which may be single or double.

**INTERNI ACCOGLIENTI
CONTEMPORANEI E
LUMINOSI**

**WELCOMING,
CONTEMPORARY AND
BRIGHT INTERIORS**



GISSI

PRIVATE WELLNESS



"La filosofia della nostra azienda è quella del Private Wellness, cioè di creare e comunicare, prodotti, concetti e valori che creino una cultura di benessere nel vivere gli ambienti più privati dell'abitare, trasformando spazi utilitari in luoghi speciali capaci di rigenerarci quotidianamente; come delle spa private."

"The philosophy of our company is embodied in the concept of Private Wellness, which is to create and communicate products, concepts and values that create a culture of well-being in living the most private environments of a home. We aim at turning utilitarian spaces into special places capable of regenerating home dwellers by a daily use; just like private spas"

SOSTENIBILITA' ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Il complesso residenziale è concepito per garantire il massimo comfort termico ed acustico mantenendo un consumo energetico minimo grazie all'involucro edilizio altamente performante. Gli edifici hanno un ridottissimo impatto ambientale con emissioni di CO2 inferiori a 10 kg/mq, raggiungendo la classe energetica A4.

Progettati nel rispetto della sostenibilità, i componenti edilizi presentano delle caratteristiche in grado di limitare le dispersioni di calore durante la stagione invernale e agevolare la dissipazione di quello in eccesso durante la stagione estiva. Il sistema di generazione del calore utilizza la rete locale di teleriscaldamento, altamente sostenibile.

L'acqua calda sanitaria è fornita istantaneamente grazie alla presenza di satelliti di utenza per ogni unità immobiliare; è prodotta dal sistema di teleriscaldamento durante la stagione invernale e con pompe di calore ad altissima efficienza, durante la stagione estiva.

Gli ambienti interni sono dotati di impianto di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore al fine di garantire un'elevata qualità dell'aria ed un recupero delle dispersioni. I sistemi impiantistici sono integrati con sistemi di building automation per il controllo della temperatura interna, ottimizzando i consumi energetici attraverso la gestione smart ad elevata efficienza. La progettazione è stata guidata utilizzando appositi strumenti che hanno permesso di individuare il miglior compromesso fra costi di gestione dell'edificio e raggiungimento del comfort prestazionale. Tra i numerosi vantaggi della progettazione Green Building sono stati attenzionati i seguenti punti:

- Riduzione dei costi operativi
- Riduzione delle emissioni di gas
- Aumento del valore delle proprietà grazie alle basse spese di gestione;
- Salute e comfort degli occupanti grazie all'ottimizzazione del comfort degli ambienti interni.



THE BUILDINGS' SUSTAINABILITY AND ENERGY EFFICIENCY

The residential complex is designed to ensure maximum thermal and acoustic comfort while ensuring minimum energy consumption by means of the high-performance building envelope.

The buildings can be configured as Gas Free, and they have a very low environmental impact, with CO2 emissions under 10 kg/sqm per year, achieving energy class A4.

Designed for sustainability, utilising the local climatic conditions to best advantage, the building components have features that reduce heat loss during the winter season and facilitate the dissipation of excess heat during the summer season.

Mechanical ventilation with heat recovery system ensures the achievement of a high level of air quality as well as the reduction of heat dissipations, in indoor environments.

These systems are integrated with Building Automation system to monitoring the indoor temperature values, in order to optimize energy consumption through smart and high efficiency management.

Specific instruments are used to design those buildings, for the purpose of obtain the best compromise between management building costs and high energetic performance goals.

Green Building benefits, in which the design is based on, are the following:

- Operating costs reduction;
- Gas emission reduction;
- Ownership values increase thanks to low management fees;
- Users comfort and wellbeing are ensure thanks to interior environments comfort optimization

SICUREZZA E COMFORT NEL PROGETTO STRUTTURALE

Per questo complesso residenziale è stata svolta un'attenta progettazione antisismica che permette di realizzare edifici sismicamente sicuri in caso di eventi tellurici.

È stato considerato anche l'aspetto della sicurezza antincendio, applicando alle strutture tutte le prescrizioni necessarie per garantire un'elevata resistenza al fuoco. Il livello interrato, è costruito completamente in calcestruzzo armato.

La presenza di giunti waterstop tra fondazioni e muri ed il rivestimento con un doppio strato di guaina assicura la sigillatura e l'impermeabilizzazione dei locali.

Anche la scelta dei materiali ha un forte impatto, soprattutto a livello economico, in quanto la loro qualità in termini di prestazioni permette di ridurre i costi di manutenzione nel tempo. Gli edifici sono costituiti da elementi verticali in muratura portante e solai snelli in calcestruzzo armato.

L'intero progetto strutturale è stato sviluppato da Holzner & Bertagnolli Engineering, società di livello internazionale, ed è stata posta particolare attenzione a tutti quei dettagli che offrono il maggiore comfort per le abitazioni. Le scale, ad esempio, sono isolate acusticamente dalla struttura tramite dei dispositivi che isolano gli spazi abitativi dal rumore da calpestio.

Analogamente anche i balconi e gli sbalzi della copertura sono separati termicamente per evitare dispersioni di calore e garantire le migliori prestazioni energetiche.

SAFETY AND COMFORT IN THE STRUCTURAL DESIGN

For this residential complex, a detailed anti-seismic study was developed, making it possible to create buildings that are seismically safe in the event of earthquakes. Fire safety was also considered, applying all the necessary recommendations to the structures in order to guarantee a high level of fire resistance.

The basement level, where the garages and technical rooms are located, is built entirely in reinforced concrete.

The presence of waterstop joints between foundations and walls and a cladding comprising a double layer of sheathing, ensures that rooms are sealed and waterproof.

This prevents harmful water infiltration and, at the same time, increases the building's durability. The choice of materials also has a strong impact, especially in economic terms, as their quality as regards performance reduces maintenance costs over time.

The buildings consist of vertical load-bearing masonry elements and slender reinforced concrete floors. The entire structural design was developed by Holzner & Bertagnolli Engineering, a company of international status, and special attention was paid to all those details that ensure that the dwellings have the highest possible comfort. For example, the stairs are acoustically isolated from the structure by systems that insulate the living spaces from footfall noise. Similarly, balconies and roof overhangs are thermally separated to prevent heat loss and ensure optimum energy performance.

CASCATA D'OTRO IN NUMERI

CASCATA D'OTRO IN FIGURES



Oltre 10.000 mq di area di progetto
Total project area of over 10,000 square metres



Circa 8.000 mq di aree verdi private, condominiali o ad uso esclusivo
Approximately 8,000 square metres of private, condominium or exclusive-use green areas



Oltre 100 alberi
Oltre 1.000 arbusti ed erbacee
Oltre 25 diverse specie vegetali
Over 1,000 shrubs and herbaceous plants,
Over 25 different plant species



8 palazzine
Circa 70 unità abitative
8 buildings
About 70 housing units



Circa 70 autorimesse private
About 70 private garages



Classe energetica A4
A4 energy class



Meno di 10 kg/mqa di emissioni di CO2
CO2 emissions less than 10 kg/sqm per year



Massimi livelli di sicurezza sismica
Maximum levels of seismic safety



mountain village
CASCATA D'OTRO

Un'iniziativa di / A project by



PINK MOUNTAINS

In collaborazione con / In cooperation with



G22 Projects

Nösslinger
Holstein
Gulfier



GESSI



mon bois®

LEGNO DA VIVERE

Le immagini presenti all'interno della brochure sono da considerarsi indicative e non vincolanti.

The images in this brochure should be considered as purely indicative and they are not binding.

Le immagini utilizzate nel presente fascicolo sono immagini di progetti protetti da diritto d'autore. Tutti i diritti sono riservati. Qualsiasi riproduzione, anche parziale, senza autorizzazione scritta è vietata. Legge 633 del 22 Aprile 1941 e successive modifiche.

The images used in this brochure are design illustrations protected by copyright. All rights reserved.

Any reproduction, even partial, without written permission is prohibited. Law 633 of 22 April 1941 and subsequent amendments.