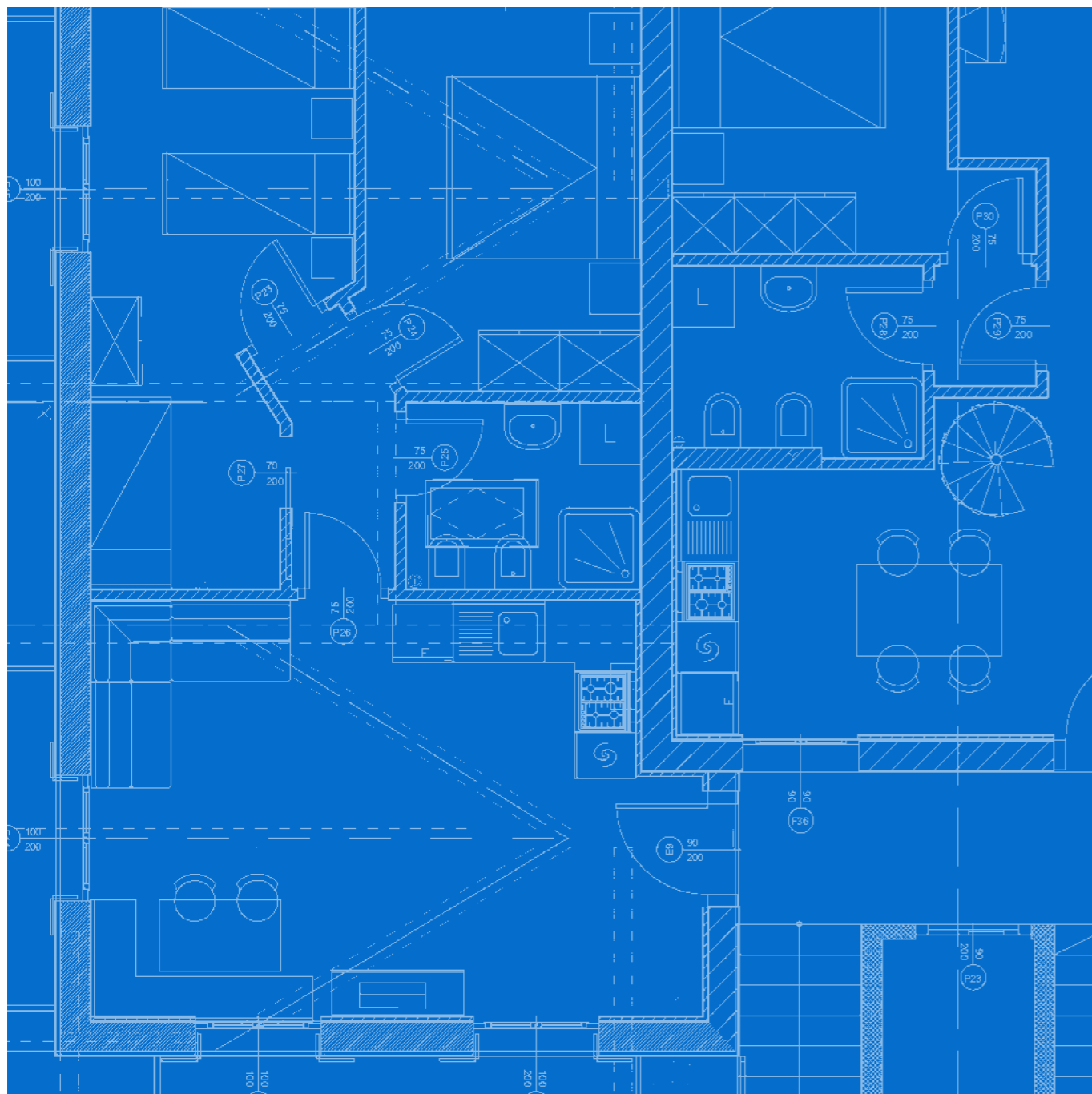




RossiGroup
Engineering & Architecture



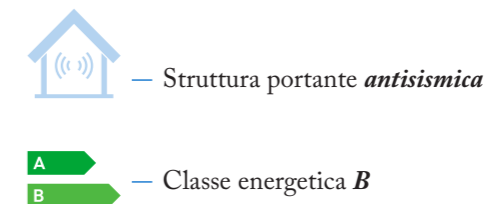
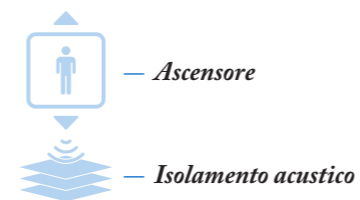
*La luce è ciò che ti guida nell'acquisto di una casa,
il calore è ciò che ti ci fa rimanere.*



Residenza Stella

In una delle *zone* più *tranquille* di *Ossana*, in posizione dominante e panoramica, la lottizzazione *Il Castello* accoglie questa residenza, *immersa* nel *silenzio* e nella *natura*, ai margini del *bosco demaniale* e a *pochi passi* dal *centro*.

La *strada d'accesso* è *privata*, cieca e *priva di traffico* di passaggio, così da assicurare tutto il *relax* e la *privacy* che si possono desiderare. Un angolo di quiete, perfetto per chi sogna di *staccare* e *respirare l'atmosfera* vera della Val di Sole.



Una Casa da Vivere

Residenza Stella nasce da un progetto curato in ogni dettaglio dall'Ing. Arch. Alfredo Rossi, fondatore del Gruppo Rossi nel 1964, insieme ai figli Ing. Simone Rossi e Ing. Francesco Rossi, che ne hanno seguito la *progettazione esecutiva* e la *direzione lavori*.

Oltre *sessant'anni* di *esperienza* nel settore *dell'ingegneria* e delle *costruzioni* hanno permesso al Gruppo Rossi di seguire *direttamente* ogni *fase dell'intervento*, dalla *progettazione* alla *direzione lavori*, fino alla cura dei principali *dettagli* costruttivi.

Grande attenzione è stata dedicata alla *qualità costruttiva* dell'edificio: *struttura antisismica*, *isolamento termico* e *acustico*, *materiali selezionati* e *soluzioni moderne* sono stati scelti per garantire *comfort abitativo*, *sicurezza* e *bassi costi* di gestione.

La nostra Residenza è realizzata con materiali tecnologicamente all'avanguardia, consentendo così di ottenere standard di **Risparmio Energetico** e di **Isolamento Acustico** di assoluta eccellenza.

Ogni appartamento è pensato per unire il *calore* della *casa* di *montagna all'affidabilità* e *all'efficienza* di una *costruzione moderna*.
Contattateci e Vi forniremo tutte le *informazioni* che desiderate!





Appartamento **2**

Appartamento **2**

Piano Rialzato Lato Sud - Centrale

Bilocale di 62 mq composto da zona giorno, zona cucina/pranzo, corridoio arredabile, disimpegno, bagno e camera matrimoniale.

*La zona giorno e la camera matrimoniale si aprono direttamente, senza alcun gradino, sull'ampia **terrazza esterna ad uso esclusivo** di oltre 30 mq.*

*Completa la **proprietà** una comoda **cantina privata**.*

*Possibilità di **posto auto coperto** e/o **scoperto**.*



— Ascensore

— Isolamento acustico



— Struttura portante *antisismica*



— Classe energetica *B*



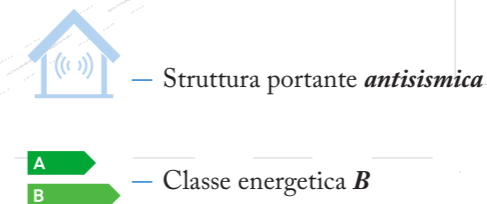
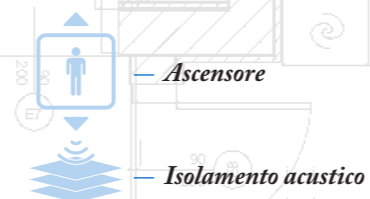
Appartamento 7



Appartamento 7

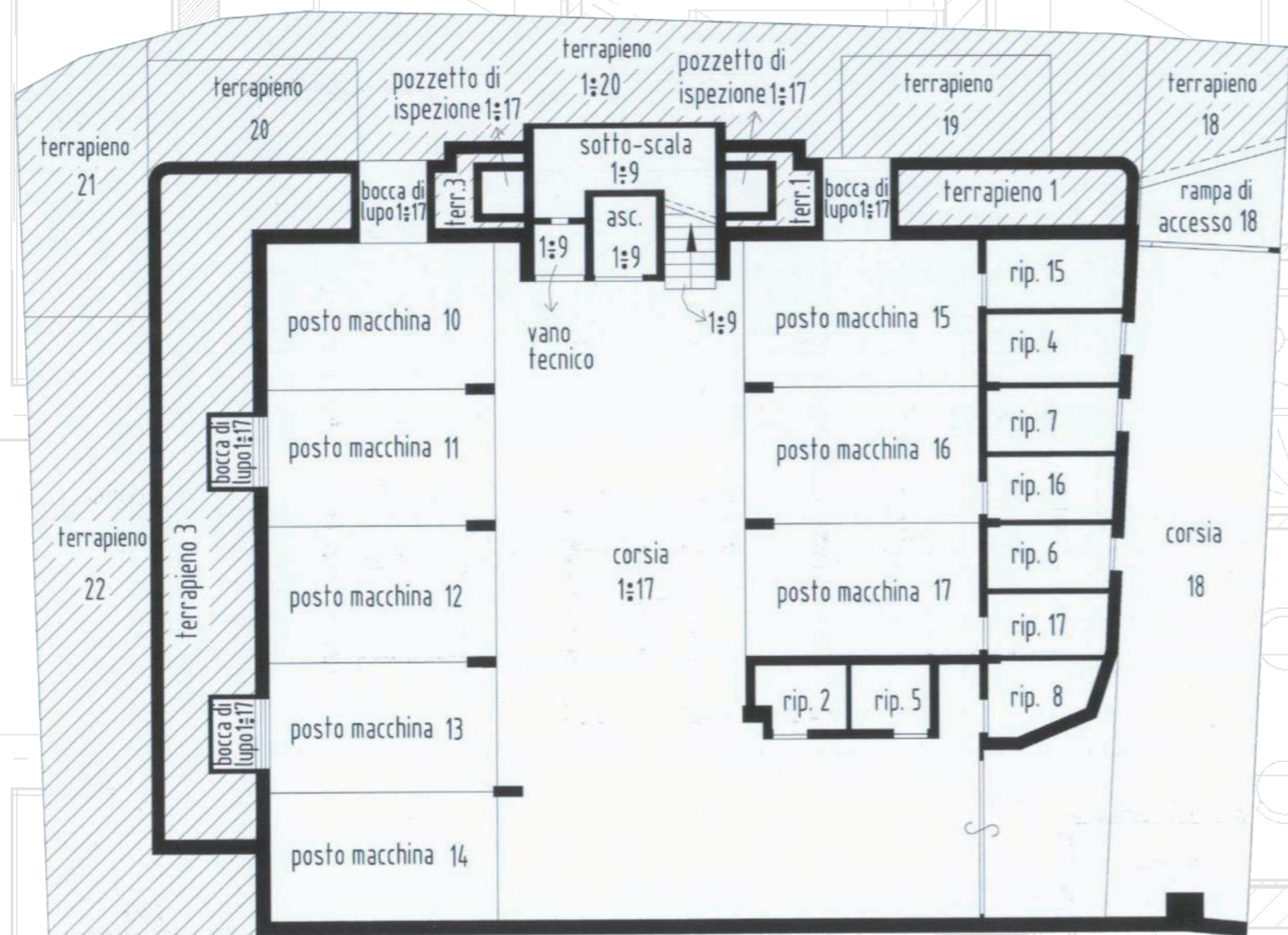
Piano Secondo Mansardato - Lato Est

*Trilocale mansardato di 74 mq commerciali, con **travatura in legno a vista**, **tripla esposizione** e **vista panoramica dominante** sulla **Val di Sole** e sulla **Val di Peio**. È composto da **ampia zona giorno** con **angolo cucina, disimpegno**, **bagno con velux**, **camera matrimoniale** e **camera tripla**, eventualmente **trasformabile** in camera con **cabina armadi**. **Quattro balconi** ben **protetti** dalla **gronda del tetto**. **Cantina privata** e possibilità di **posto auto coperto** e/o **scoperto**.*





Garage



Garage

Piano Interrato

Al piano *interrato* si trovano i *posti auto coperti privati* e le *cantine abbinata* ai singoli *appartamenti*. Le autorimesse sono progettate con *spazi di manovra particolarmente ampi*, così da garantire *comodità* anche con *Station Wagon* e *SUV* di *grandi dimensioni*.

Su *richiesta*, i posti auto *possono* essere *predisposti* per l'*installazione* di *colonnina di ricarica* per *auto elettriche* o *plug-in hybrid*. L'*accesso* diretto tramite *ascensore* rende gli *ambienti pratici e funzionali* in *ogni stagione* dell'anno.



— Ascensore



— Isolamento acustico



— Struttura portante *antisismica*



— Classe energetica *B*



Principali Caratteristiche Costruttive

Le *soluzioni tecniche* adottate per *Residenza Stella* sono state selezionate con l'obiettivo di garantire *comfort abitativo*, *sicurezza*, *isolamento termico* e *acustico*, *durabilità*, *bassi costi* di gestione e *accessibilità* grazie alla presenza *dell'ascensore*.

Di seguito sono riepilogate le principali caratteristiche costruttive dell'edificio.

1 *Classe Energetica B*

Edificio progettato per garantire **consumi energetici contenuti** per **riscaldamento** e produzione di acqua calda sanitaria, con elevato **comfort abitativo** e **bassi costi** di gestione.

2 *Struttura antisismica*

Fondazioni, murature in **calcestruzzo armato** e strutture portanti progettate e **realizzate** secondo **criteri antisismici**, per garantire **solidità** e **sicurezza** anche in caso di terremoto. Le **fondazioni** e le **murature controterra** sono **impermeabilizzate** e dotate di sistema di **drenaggio**, così da garantire protezione **dall'umidità** e **lunga durata** nel tempo.

Le **murature esterne portanti** o di tamponamento sono realizzate in **blocchi WINERBERGER / ALVEOLATER** tipo **AB62/42ZS**, **spessore 30 cm**, ad elevate **prestazioni termoacustiche**, con ulteriore **fodera interna in laterizio** di **6 cm** per il passaggio degli impianti, ove prevista. Nei **muri portanti** sono previste **armature verticali** e **orizzontali** in **acciaio** secondo criteri antisismici.

3 *Ascensore*

Ascensore elettrico NORD LIFT di **ultima generazione** tipo **MRL gearless**, **conforme** alle normative **EN 81-20/50** e **D.M. 236** per l'**abbattimento** delle **barriere architettoniche**, con **accesso diretto** dal piano **autorimesse** a tutti i **livelli** della **palazzina**.

Impianto automatico a **microprocessore** adibito al trasporto di **6 persone**, portata **480 kg**, con **5 fermate**, **porte**

automatiche **telescopiche**, illuminazione **LED** a basso consumo e cabina con finiture moderne "**Skinplate Collection**". Dotato di **dispositivo elettronico VVVF** per la **regolazione** della **velocità**, **sistema automatico di emergenza** in caso di blackout, **combinatore telefonico** di **telesoccorso** ed elevato **comfort acustico** e di **marcia**.

4 *Cappotto termico*

Cappotto termico marca **STO-THERM**, spessore **14 cm**, rasatura colorata **STO16285**, **posato secondo ciclo certificato STO**, progettato per garantire **elevato comfort abitativo**, **efficienza energetica** e **contenimento dei consumi**.

5 *Isolamento acustico*

Al fine di **migliorare l'isolamento acustico** e **termico** dei singoli alloggi, vengono **adottati** i seguenti **accorgimenti**:

A. Solai ulteriormente **insonorizzati** mediante posa di **guaine acustiche** tra sottofondi e solaio portante marca **ISOLMANT** modello **UNDERSPECIAL BIPLUS**;

B. Pavimentazioni in **parquet SPC** marca **NIAGARA** modello **EASY** colore **CHAMPAGNE**,

dotate di **isolante acustico anticalpestio** preaccoppiato;

C. Pareti isolate **acusticamente** dai solai e dalle altre murature **tramite stesura** di **strisce** di **ISOLMANT 6** della **ISOLMANT** al di **sotto** e sui **fianchi** delle stesse;

D. Strutture in **calcestruzzo armato** isolate **acusticamente** tramite inviluppo con **telo ISOLMANT 6** della **ISOLMANT** e **apposizione** di **pannelli** in **legno mineralizzato**

CELENIT spessore **3,5/5 cm**;
E. Colonne di **scarico** ulteriormente **insonorizzate** tramite **rivestimento** con **materassino multistrato** poliuretano-piombo-polietilene;
F. Sistema antivibrante sulle linee di **adduzione dell'acqua**, progettato per **ridurre** la trasmissione di **rumori** e **vibrazioni** lungo le tubazioni.

6 *Impianto di riscaldamento*

Impianto **autonomo** con **caldaia a condensazione** ad altissimo **rendimento** alimentata a **GPL** da **rete comunale**, **no bomboloni**, marca **IMMERGAS VICTRIX EXA**, con **produzione istantanea** e **illimitata** di **acqua calda sanitaria**.

Termosifoni in **acciaio** **IRSAP** modello **TESI** colore **bianco** e **termoarredi** **IRSAP** modello **ARES** colore **bianco** nei servizi igienici.

Controllo domotico da **remoto** tramite connessione **Wi-Fi** o **LTE**, a scelta del Cliente.

7 *Finestre*

Tutti i serramenti e le **porte** installate sono di **produzione italiana**. Serramenti **esterni** in **legno laccato bianco RAL 9010**, con **vetrocamera** a **5 vetri** e **2 camere**, **vetro** con **trasmissione termica** $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$, apertura a **battente** e **vasistas**, **omologati** e **certificati** per zona **climatica F**. **Scuri esterni** in **okoumé verniciato** a smalto **RAL 7040**.

8

Porte

Porte d'ingresso degli appartamenti in **legno coibentato** adatte a CasaClima, con **pannelli certificati KLIMTEC**, **coibentazione in sughero** compreso **ignifugo**, **doppia barriera vapore**, **tre battute e guarnizioni perimetrali**. **Soglia inferiore a taglio termico**, serratura di **sicurezza a 3 punti di chiusura**, ferramenta AGB, tiranti di concavità per regolazioni micrometriche e verniciatura

REMMERS con ciclo a 4 mani.

Porte interne Manuello Design, modello 110, finitura "Natura", colore "Armonia".

9

Copertura

Copertura **a falde** con **struttura in travi lamellari**, travetti bilama e perlinato a vista spessore **20 mm**.

Stratigrafia composta da **barriera al vapore**, **isolamento termico** in polistirene ad **alta densità**, **intercapedine di ventilazione** da **gronda a colmo**, **isolante acustico** e tegole in cls colore ardesia.

13

Pavimenti e rivestimenti

Pavimenti degli appartamenti in **parquet SPC** marca NIAGARA modello EASY colore CHAMPAGNE, posato in **tutti i locali, bagni compresi**, con **isolante acustico anticalpestio** preaccoppiato per migliorare il **comfort abitativo**.

Rivestimenti bagno in gres porcellanato marca MIRAGE, formato **60x60 cm**, spessore **9 mm**, serie GLOCAL GC10

SP Ginger, con stucchi in tinta KK107.

Balconi e giroscale pavimentati in gres porcellanato marca MIRAGE, formato **60x60 cm**, spessore **9 mm**, serie MOTLEY MT06 ST, finitura R11 **antiscivolo**, con stucchi in tinta KK69 e **impermeabilizzazione integrale** mediante membrana impermeabile marca KERAKOLL modello NANOFLEX.

Terrazze esterne ad uso esclusivo pavimentate in gres porcellanato marca Ricchetti, serie ALASKA GREY, formato **60x60 cm**, finitura R11 **antiscivolo, rettificato e antigelivo**, posato **sopraelevato** per garantire il **drenaggio dell'acqua** in caso di **pioggia** o **neve**.

10

Murature dividenti differenti unità immobiliari

Murature in **blocchi IMPA tipo B.I.F.**, spessore **30 cm**, progettate per **garantire elevato isolamento termico ed acustico** tra le diverse **unità abitative**, con armature verticali e orizzontali in acciaio secondo **criteri antisismici**.

Le **pareti delle cantine** sono realizzate con elementi **lasciati a vista e tinteggiati**.

11

Solai

Solai **ISOBLOC** spessore **29 cm**, progettati secondo **criteri antisismici**, con **elevate prestazioni termoacustiche e resistenza al fuoco REI 120**.

Una soluzione pensata per garantire **sicurezza, comfort abitativo e isolamento** tra i **diversi livelli** dell'edificio.

12

Pareti divisorie interne alle unità immobiliari

Pareti divisorie interne alle unità immobiliari **Pareti interne** realizzate in **blocchi Fantini Scianatico** tipo Poroton **a tre camere**, spessore **10 cm**.

Una soluzione pensata per garantire **solidità, comfort abitativo** e buon **isolamento acustico** tra i **diversi ambienti dell'abitazione**.

14

Bagni

Sanitari sospesi marca GEBERIT modello SELNOVA colore bianco, con **WC sospeso** e **placca di comando a doppio tasto** GEBERIT SIGMA 01. **Bidet** marca GEBERIT modello SELNOVA colore bianco.

Piatto doccia in resine naturali, altezza **3 cm**, con **dimensione variabile in funzione dell'appartamento**. **Box doccia a scelta del Cliente**, non compreso nella fornitura.

Rubinetteria marca GROHE, modello EUROSTYLE per **bidet** e modello TEMPESTA per **doccia**. **Lavabo** non fornito.

Impianto di aspirazione bagno modello LIMODOR, **silenzioso**, ad **alto flusso**, con relais ritardante per il **prolungamento** dell'accensione.

15

Cantine

Cantina privata per ogni appartamento, dotata di **controllo climatico** della **temperatura e dell'umidità** mediante riscaldatore elettrico e **deumidificatore dedicato**.

Uno **spazio pratico e funzionale**, ideale per il **ricovero e l'asciugatura** di **sci, scarponi e attrezzatura sportiva** in ogni stagione.



15

Cantine

All'interno della cantina è collocato il **contatore individuale dell'acqua dell'appartamento**, in posizione **protetta** dal gelo e da **movimentazioni accidentali** da parte di terzi.

Ogni **cantina** è inoltre completa di **porta tagliafuoco REI**.

16

Intonaci interni ed esterni

Pareti in laterizio dei piani interrati intonacate con **calce idraulica** tirata a frettazzo lungo, semicivile.

Soffitti dei piani interrati, autorimesse e cantine, rivestiti con **pannelli** in Celenit spessore **3,5/5 cm** a vista, **fonoassorbenti** e **termoisolanti**.

Intonaci degli alloggi, ad **esclusione** di **bagni**, angoli **cucina**, **ingressi**, **vano scala** e

relativi soffitti, realizzati in materiale **premiscelato** a base di **calce**.

Gli **intonaci delle parti non rivestite di bagni e cucine** sono realizzati in materiale **premiscelato** a base di **calce** tirata a frattazzo fine civile.

20

Lattonerie

Lattonerie realizzate in **acciaio** preverniciato spessore **6/10 mm**.

17

Tinteggi interni

Appartamenti tinteggiati internamente di colore **bianco**, con **materiali** di **primaria** marca.

Autorimesse e cantine tinteggiate con **fascia grigia antisporcio** alta **1 metro**, parte **superiore bianca** e **pilastrini** color **arancio** ad **alta visibilità**.

18

Rete Gas

Ogni **appartamento** è servito da una **linea gas autonoma**, con **contatore individuale** posizionato **all'esterno** della palazzina.

La **lottizzazione** è **allacciata** alla **rete comunale GPL** e **non prevede** l'utilizzo di bomboloni o serbatoi privati.

19

Linee di scarico

Tubazioni in P.P.E. tipo Geberit.

Colonne di scarico serie pesante **antirumore**, **ulteriormente insonorizzate** mediante materassini al piombo.

Inverno & Estate

*Incorniciata dalle **Dolomiti di Brenta**,
dal **Parco Nazionale dello Stelvio** e dalle vette
del **gruppo Adamello-Presanella**, la **Val di Sole** è un luogo
dove il **benessere** nasce dal contatto autentico con la **natura**.*

*La valle si apre in un mosaico di **prati verdi**, **boschi
profumati** e **torrenti limpidi**: qui si respira **aria pura**
e ci si rigenera con **escursioni**, **trekking**, **mountain bike**
o semplici **passeggiate** nei paesini di montagna.*

*Le **terme di Pejo** e **Rabbi** offrono acque benefiche e momenti
di **relax** profondo, mentre chi cerca **adrenalina** può
cimentarsi nel **rafting** o nelle **arrampicate panoramiche**.*

***D'estate** come **d'inverno**, la **Val di Sole** rimane
un luogo dove **turismo**, **benessere** e **natura** si incontrano,
regalando **pace**, **energia** e l'**atmosfera più autentica**
della **montagna trentina**.*



La Val di Sole in Inverno

Il Borgo dei 1000 presepi. A *Ossana*, lungo le *stradine* e i *vicoli* del *borgo* fino alle imponenti mura di *Castello San Michele*: quasi 1600 caratteristici *presepi* realizzati manualmente da abitanti, artisti e scuole di *Ossana* e della *Val di Sole*. Il tutto illuminato da *antiche lampade a olio* e ambientato nel *caratteristico* borgo di *montagna*.

Sciare. Grazie al collegamento sci ai piedi tra *Folgarida Marilleva*, *Madonna di Campiglio* e *Pinzolo* puoi sciare in un comprensorio di oltre *150 chilometri* di *piste* nel cuore delle Dolomiti di Brenta.

Pejo 3000. A *pochi minuti* da *Ossana*, il *comprensorio* di *Pejo* offre *piste panoramiche* fino a quota *3.000 metri*, nel cuore del *Parco Nazionale dello Stelvio*, in un ambiente *alpino autentico* e più tranquillo.

Ghiacciaio Presena. Concerti di *ghiaccio* nel *Paradise Dome*, un grande *teatro-igloo* a *2.600 metri*.

Ciaspolate. Lungo *itinerari battuti* e perfettamente segnalati potrai *rilassarti* nella *natura* senza pensare a nulla. Raggiungerai *malghe* dove gustare *piatti* del territorio, affascinanti *laghi alpini* coperti da un *manto di neve* soffice e *paesaggi* che ti lasceranno a *bocca aperta*.

Le Stelle del Parco Nazionale dello Stelvio. Nel *bosco* di *notte*, *ascoltando* i *fruscii* degli alberi e il rumore dei nostri passi sulla *neve*, scoprire un *ambiente* insolito e affascinante, che dopo il crepuscolo solitamente è solo degli animali e con il *naso all'insù* dedicare parte della serata all'osservazione di *stelle* e *pianeti*.



La Val di Sole in Estate

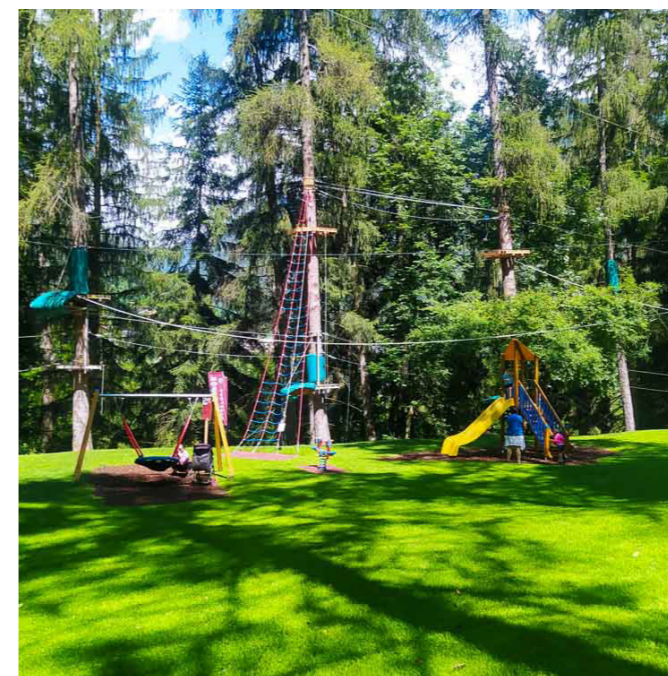
Mountain Bike. Da *Cogolo di Peio* ha inizio la *pista ciclo-pedonale* della Val di Sole, **35 chilometri** che si sviluppano a fianco al torrente *Noce*, ti permette di divertirti in sella, *pedalando nella natura!*

Camminare. Passeggiate non troppo impegnative, che ti facciano *stare bene* e che ti permettono di *assaporare* la bellezza del *paesaggio*, dei panorami o di conoscere la Val di Sole attraverso la sua *storia*, le sue *tradizioni*, la sua *cultura* e la sua *natura*.

Parchi Avventura. Un'attività che suscita un senso di piena *libertà*. *Percorsi* di corde e ponti di legno sospesi. Ideale per i *bambini* e *adulti*, in perfetta sintonia con la *natura*.

Villaggio delle Marmotte. Il Villaggio delle Marmotte si trova sui prati del passo Tonale. Un percorso con **5 stazioni** dove i *bambini* potranno divertirsi fra *scivoli* e *casette* in *legno*.

Lago dei Caprioli e Valpiana. Un *lago balneabile* vicino a Pellizzano e il parco di *Valpiana*, un'area alpina situata sopra Ossana. Si può raggiungere il Lago dei Caprioli tramite *sentieri* o in *auto*, mentre da qui è possibile estendere la *passeggiata* a Valpiana con un *itinerario escursionistico* di circa 45 minuti oppure in soli 15 minuti direttamente da Ossana.







Relax & divertimento

Lo *Sci* è solo una delle molteplici attività proposte dalla Val di Sole.

Rafting, Hydrospeed, Canyoning, Canoa, Kayak, Mountain Bike, Downhill, Team Building, Outdoor Training, Nordic Walking, Arrampicata, Via Ferrata, Orienteering, Water Survival Rescue

e altre attività sono organizzate e a disposizione a *pochi minuti* dal centro di Ossana. Da maggio a settembre il *fiume Noce* è tra i più entusiasmanti percorsi *Rafting d'Europa*. La scuola di canoa della Val di Sole è tra le più *prestigiose Scuole Italiane* di *canoa* Fluviale d'Italia, infatti nel 1983 la Val di Sole ospitò i *Campionati del Mondo di Canoa-Kayak Fluviale*.

La Val di Sole è stata scelta anche come destinazione dei *Campionati Mondiali di Mountain Bike* che si svolgono *ogni anno*, e permettono di ammirare le Dolomiti del Brenta in sella alle due ruote, in 171 km di percorsi attraverso *strade, verdi pascoli, corsi d'acqua, boschi silvestri, vette alpine, piste ciclabili, campagne e paesaggi rurali* ricchi di tradizione.

Per chi è alla ricerca del binomio *relax-salute corpo-spirito* a pochi minuti da Ossana immerso nello scenario unico e incontaminato del *Parco Nazionale dello Stelvio*, alle pendici del gruppo *Ortles-Cevedale*, sorgono le *Terme di Pejo* e le *Terme di Rabbi*, famose da secoli per le loro acque di fonte dagli effetti *terapeutici*, divennero le preferite della Corte Imperiale d'Austria.

Comprensori Sciistici

Sci discesa, snowboard, sci di fondo e alpinismo. Per chi pratica lo sci, la Val di Sole offre *diversi servizi*: *Scuole di sci* efficienti, *noleggio di attrezzature* all'avanguardia e *impianti di risalita* di ultima generazione ad *elevata portata* oraria.

Ossana si trova in *posizione strategica e baricentrica* ai comprensori sciistici del

Passo del Tonale con il Ghiacciaio Presena, **Ponte di Legno**, la **SkiArea di Madonna di Campiglio** che comprende **Marilleva, Folgarida e Pinzolo** e **Pejo** dove si può arrivare a 3.000 metri.

Con lo *Skipass Superskirama Dolomiti Adamello Brenta* l'offerta sciistica si estende a **380 Km di piste!** Durante l'intera stagione invernale *Ossana* è *collegata* in pochi minuti alle diverse *stazioni sciistiche* con un efficiente servizio di *Skibus gratuito*, consentendo così a tutti di sciare ogni giorno in una località *differente*, senza lo stress del *traffico* e del *parcheggio*.





”

*La montagna insegna il valore delle cose autentiche.
Anche della casa giusta.*



RossiGroup
Engineering & Architecture

Edil Sole S.r.l.

Via Anna Frank, 2 | 43123 Parma
Tel. 0521 494500

Vendita diretta dalla proprietà

Dott. Ing. Francesco Rossi
Titolare, Progettista e Direttore Lavori
Mob. 346 8671857
vendite@rossigroup.it | www.rossigroup.it