

studio tecnico GEOM. CUSINI LUCA

Via Florin n.275 23041 Livigno (SO)  
e-mail:geometracusiniluca@gmail.com  
pec:luca.cusini@geopec.it  
telefono: 328-0604962  
c.f. CSNLCU86C26L175B  
Collegio Geometri Prov. di Sondrio n.1679

Progetto: RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO TURISTICO  
RICETTIVO ESISTENTE CON LOCALI ACCESSORI ED  
AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Tavola:

R.P.

OGGETTO:RELAZIONE PAESAGGISTICA

Comune: LIVIGNO

Provincia:SO

Scala:

Foglio: 40

Data: Giugno 2024

Mappali:61

File:2024/HotelAstoria/Ristrutturazione/Disegni

Committente: Soc. Hotel Astoria S.r.l.

Il tecnico:

## **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

### **OGGETTO: RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE**

Ristrutturazione architettonica ed interna volta ad ottenere un migliore efficientamento energetico del fabbricato ad uso turistico/alberghiero all'insegna "Hotel Astoria S.r.l."

**LOCALIZZAZIONE:** Fabbricato e terreno di proprietà siti a Livigno in via Saroch, censiti nel locale Catasto al Foglio n° 40, particella 61.

**RICHIEDENTE:** Soc. Hotel Astoria S.r.l.

\* \* \* \* \*

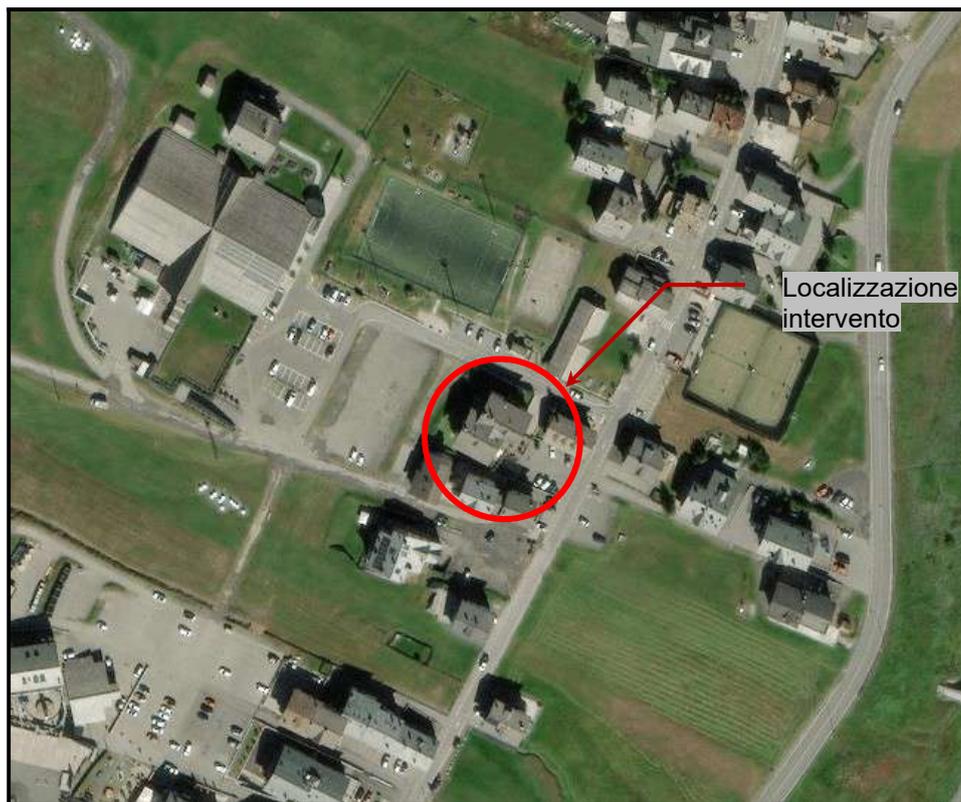
### **LOCALIZZAZIONE E INSERIMENTO URBANISTICO**

L'immobile di proprietà composto da fabbricato e terreno di pertinenza, sito a Livigno in via Saroch, è identificato nel locale Catasto al Foglio n° 40 particella n° 61; secondo la zonizzazione del Piano di Governo del Territorio vigente lo stabile è inserito in zona "T1 - Zone per attività turistico-alberghiere esistenti".

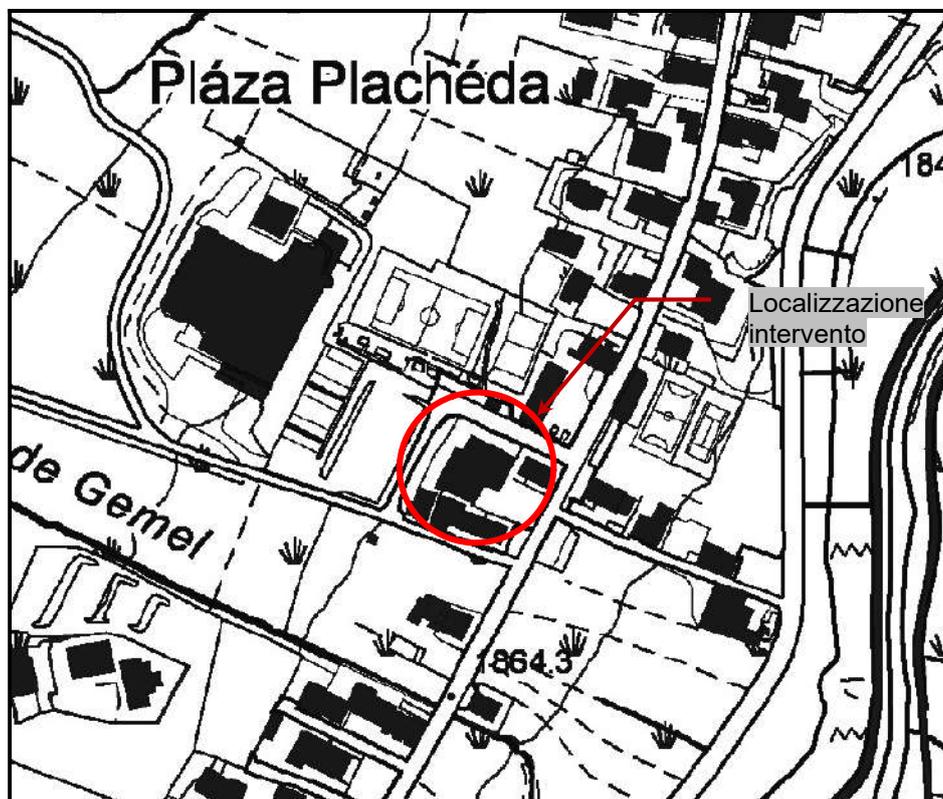
### **1. CONTESTO PAESAGGISTICO**

Livigno è un Comune con oltre 6000 abitanti sito nella provincia di Sondrio, in Lombardia. È tra i comuni più elevati d'Italia, il più settentrionale della Lombardia ed è il più popolato fra i 26 comuni italiani posti al di sopra dei 1500 metri d'altitudine. Zona extra doganale, fa parte della Comunità Montana Alta Valtellina ed è una rinomata stazione turistica invernale ed estiva delle Alpi.

Aerofotogrammetria Comune di Livigno



Estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)



## **2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA**

L'intento progettuale è quello di migliorare la struttura, realizzata alla metà degli anni '70 e ristrutturata completamente nei primi anni 2000 e adeguata negli anni 2017 e 2018 con l'ampliamento della zona fitness e la riqualificazione della hall, del bar e della sala ristorante al piano seminterrato. Con la pratica in oggetto s'intende riqualificare dal punto di vista funzionale ed energetico l'intero immobile, attraverso un'importante ristrutturazione interna ed architettonica della struttura ad uso turistico/ricettivo all'insegna "Hotel Astoria" senza ampliamenti di SLP.

Il progetto prevede, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni di tutti i livelli destinati a camere, anche un importante intervento architettonico, la sostituzione dei serramenti, degli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, l'installazione dell'impianto di trattamento aria dove non presente e il rifacimento della copertura.

### **Piano interrato**

Al piano interrato verrà ampliato il deposito sci in virtù del fatto che durante la stagione estiva verrà utilizzato come deposito delle biciclette, verrà rivisto lo spazio multifunzionale e verranno ridistribuiti i locali di servizio compresi bagni e spogliatoi del personale oltre alla realizzazione di nuovi servizi igienici per gli ospiti. Al piano interrato verrà comunque mantenuto uno spazio da destinare ad autorimessa capace di ospitare nr. 9 autovetture.

### **Piano seminterrato**

Al piano seminterrato verranno spostati e aumentati i servizi igienici con conseguente ampliamento della zona bar e un leggero ridimensionamento del locale cucina.

### **Piano terra:**

Al piano terra è prevista la realizzazione di uno spazio comune da destinare a sala colazione-bar, mentre la parte attualmente destinata a fitness verrà riconvertita in autorimessa.

### **Piano primo, secondo e terzo**

Ai piani primo, secondo e terzo, completamente destinati a camere, verrà rivista la distribuzione delle stesse anche in funzione delle modifiche architettoniche che verranno apportate al

fabbricato, e da un totale di camere esistenti pari a 39 si passerà ad un numero di camere inferiore e più precisamente 21.

Il progetto prevede la realizzazione di camere con relativo bagno, più spaziose e confortevoli rispetto all'esistente.

#### **Piano quarto**

Viste le modifiche architettoniche da apportare al volume del fabbricato al piano quarto sarà possibile ricavare nr. 4 camere con bagno.

In definitiva le camere risulteranno essere 25 con a disposizione uno spazio comune in più rispetto allo stato attuale in maniera tale da aumentare la qualità ed i confort a servizio dei clienti.

### **3. DESCRIZIONE OPERE ARCHITETTONICHE**

Dal punto di vista architettonico si intende intervenire sulla sagoma del sedime dell'immobile ed in particolare verrà "arretrato" il fronte sud e ampliato l'angolo sud-est, mediante la trasposizione della SLP verrà alzata la quota della copertura rendendo abitabile anche il piano quarto con la realizzazione di un tetto a doppia falda in sostituzione dei due tetti esistenti, che nella conformazione attuale creano problemi di infiltrazioni d'acqua.

Dal punto di vista architettonico/paesaggistico la ristrutturazione dell'immobile presenterà caratteristiche tipologiche e materiali, tipiche del quadro antropico-architettonico livignasco, in maniera tale da permettere una vista armoniosa nel contesto paesaggistico di riferimento.

Si tratterà di un edificio tradizionale le cui facciate saranno in parte rifinite con intonaco in pasta colorata tipo "Rofix", ed in parte ricoperte, con diverse alternanze su ciascun prospetto, da un rivestimento costituito da assoni in legno di larice vecchio o invecchiato color noce posizionati orizzontalmente (larghezza cm. 20÷25); i balconi previsti sulle facciate saranno in legno con la presenza di montanti verticali; altre caratteristiche rilevanti riguarderanno l'inserimento di un timpano sulla falda sud, e di un abbaino sulla falda nord, indispensabili a garantire i parametri aero-illuminanti richiesti. La nuova posizione del vano scala e degli ascensori consentirà di incorporare nel volume in progetto anche i vani tecnici.

## **SISTEMAZIONE ESTERNA**

Esternamente il progetto non prevede particolari modifiche, se non quelle necessaria a ridistribuire i posti auto necessari da mettere a disposizione della struttura richiesti dalle norme tecniche allegata al P.G.T.

In particolare la pratica prevede la rimozione della pavimentazione in asfalto esistente a sud/ovest del fabbricato, a livello del piano terra, e la realizzazione, in sostituzione di quest'ultima, di un camminamento perimetrale al fabbricato, realizzato con assenti di legno, e la sistemazione da verde della restante superficie.

I parcheggi, precedentemente posizionati nella porzione sopra citata, verranno spostati a nord/ovest della struttura, a livello del piano primo, dove il progetto prevede la posa di una nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Lo spostamento dei posti auto sopra citati ha come intento quello di valorizzare le aree esterne a servizio della struttura con migliore esposizione.

### **Aerofotogrammetria ravvicinata**



#### 4. ANALISI DEI CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO

##### Elementi Morfologici strutturali e simbolici

Idrogeomorfologici	L'area di progetto non risulta interessata da fenomeni Idrogeomorfologici;
Storici – artistici – monumentali	L'area risulta priva di interesse storico/architettonico;
Simbolici	Il sito non ha valenze storiche monumentali o archeologiche particolari;
Elementi urbanistici - edilizi	Il sito si trova nella zona di San Rocco, in prossimità della via Saroch. L'area in esame è situata all'interno del tessuto costruito di Livigno e si trova nelle immediate vicinanze della "Plaza Placheda" centro multifunzionale di proprietà comunale e della stazione di partenza della cabinovia "Carosello 3000". Non esistono percorsi (sentieri, strade, ecc.) di carattere storico;

##### Elementi Vedutistici

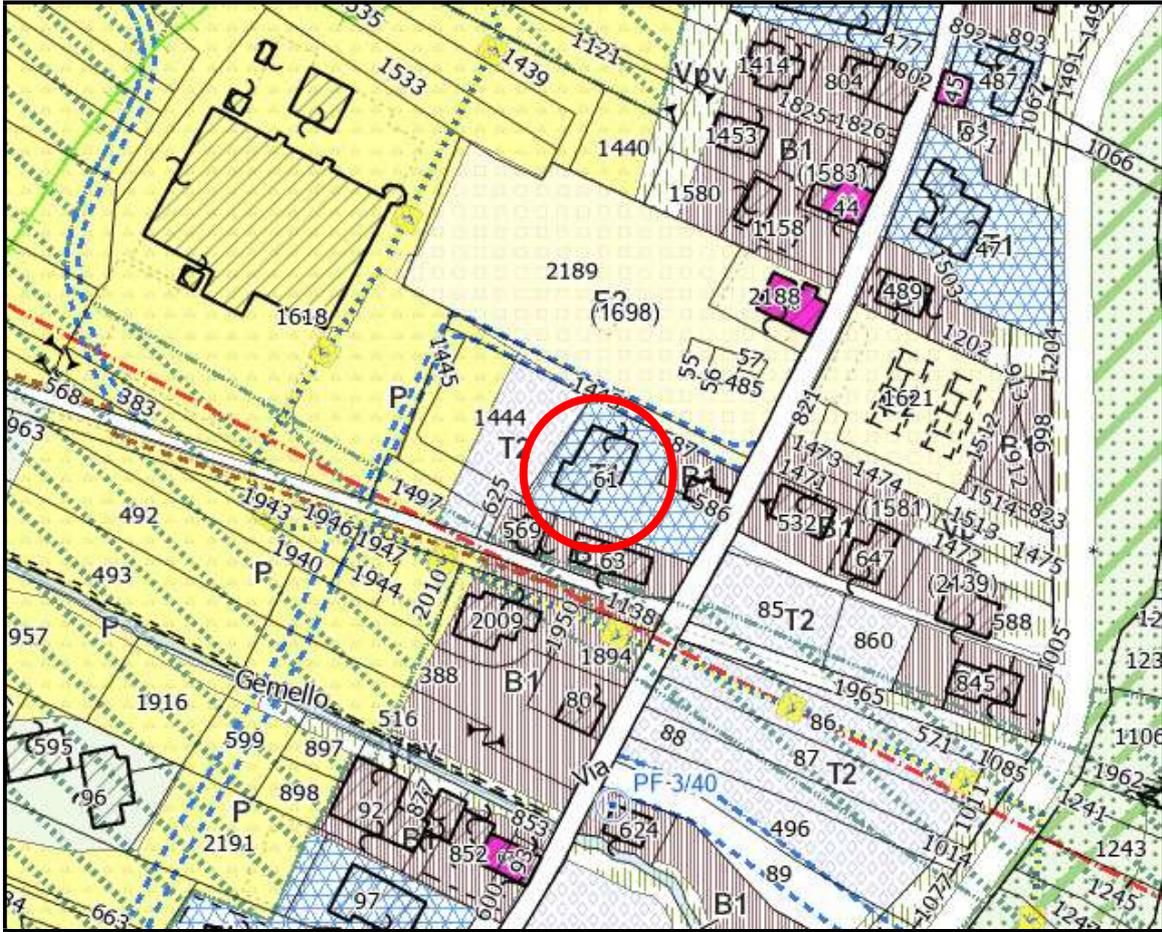
Siti e percorsi panoramici	L'immobile risulta servito dalla viabilità principale del paese; la zona non appartiene a percorsi panoramici particolari e non interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;
Aree visibili dai succitati siti	L'area d'intervento non presenta aree visibili di rilevante interesse.

#### 5. ASPETTI URBANISTICI E VINCOLI

##### Tabella riassuntiva

Comune catastale	Livigno (E621)
Foglio e Mappale	Foglio 40, particella n. 61
Classificazione P.G.T.	Area inserita in zona "T1" Zone per attività turistico-alberghiere esistenti.

## Stralcio del P.G.T.



## 6. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E COMPENSAZIONI/MITIGAZIONI PREVISTE

L'intervento previsto non comporterà un impatto visivo di particolare rilevanza, trattandosi di un intervento di ristrutturazione inserito in un contesto urbanizzato. Viste le caratteristiche dell'edificio in progetto, semplicità dei materiali impiegati, si ritiene non necessitino particolari opere di mitigazione e compensazione, considerando l'intera opera perfettamente inserita nel contesto paesaggistico di riferimento.

## 7. CONCLUSIONI

Si ritiene che le opere previste, inserendosi nel tessuto insediativo esistente, non andando ad incidere negativamente sui caratteri distintivi del sito, su elementi ecologici, naturali antropici, storici e simbolici, non arrecando modifiche panoramiche significative, siano compatibili con i luoghi. In conclusione le opere

previste, una volta inserite con rigore sul lotto ed ultimate nella cura del dettaglio e delle sistemazioni esterne non causeranno perdita di qualità dell'intorno e delle visuali parziali o d'insieme.

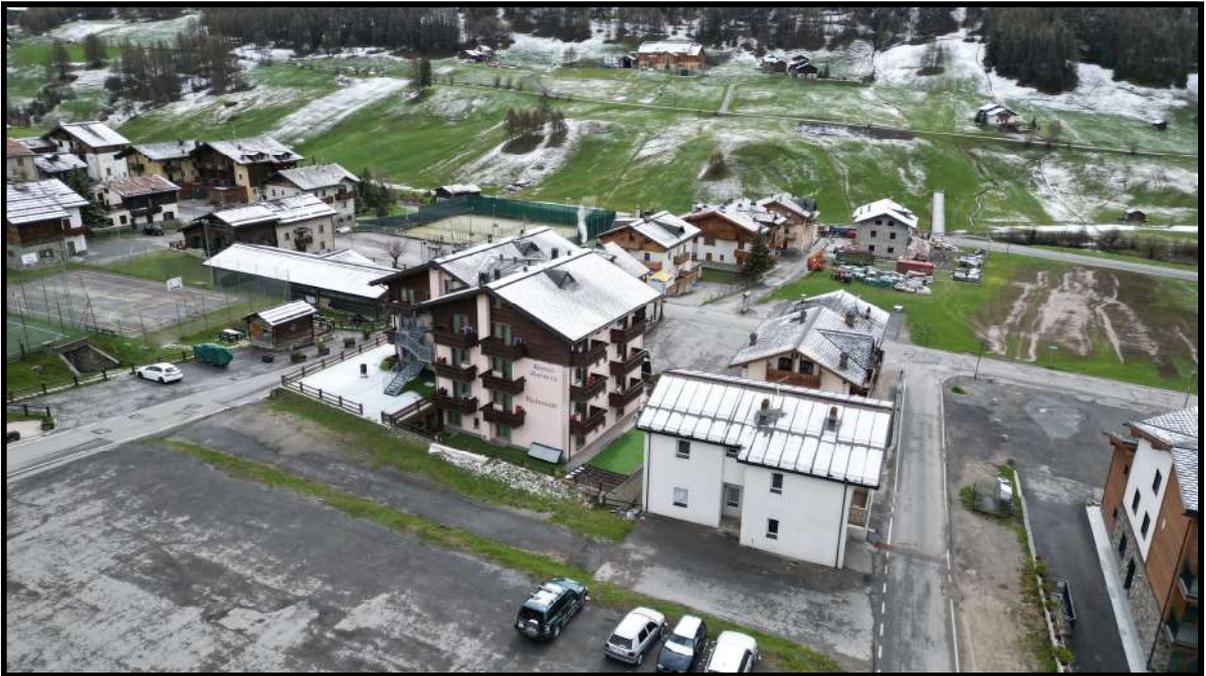
Livigno 6 giugno 2024

*Il Tecnico*

---



2- VISTA DA SUD-OVEST



3- VISTA DA NORD-OVEST



4- VISTA DA NORD-EST

