

STUDIO ASSOCIATO
D.M.P.

Via Dala Gesa n.661 -23041- Livigno (SO)
tel./fax (0342) 997561
e-mail : info@studiodmp.eu
c.f. 92017290146

Geometra MOTTINI DAVIDE c.f MTT DVD 65T21 E621U Collegio Geometri Prov. di Sondrio n.1043
Geometra PINI MASSIMO c.f PNI MSM 72A18 E200R Collegio Geometri Prov. di Sondrio n.1158
Architetto BORMOLINI BRIAN c.f BRM BRN 88A24 Z133B Ordine Architetti Prov. di Sondrio n.515

Comune: LIVIGNO Provincia: SONDRIO

Località/Via : DALA GESA

Identificazione catastale :
Foglio n. 30 Mapp. n. 37-897

Progetto : AMMODERNAMENTO MEDIANTE
AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA
TURISTICO-RICETTIVA ALL'INSEGNA
"ALBERGO SPÖL" CON
TRASFORMAZIONE DA 4 A 5 STELLE

Oggetto : RELAZIONE PAESAGGISTICA

Committenti : SOC. "ALBERGO SPÖL" S.R.L.

Tavola:

RP

Scala :

Data :

NOVEMBRE 2024

File :

2024 / HOTEL SPOL / AMPLIAMENTO WELLNESS E DEPENDANCE

Aggiornamenti :

Data :

DICEMBRE 2024

Data :

FEBBRAIO 2025

DSGN : M.M.

CNTL : DMP2

I tecnici

RELAZIONE PAESAGGISTICA

* * * * *

OGGETTO: Ammodernamento mediante ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente all'insegna "Albergo Spöl" con trasformazione da 4 a 5 stelle.

LOCALIZZAZIONE: Immobili siti a Livigno (SO) in via Dala Gesa, distinti nel locale catasto Foglio n.30, Particelle n.37-897.

RICHIEDENTE: Società Albergo Spol S.r.l. con sede a Livigno in via Dala Gesa n°245, C.F. 92008110147

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

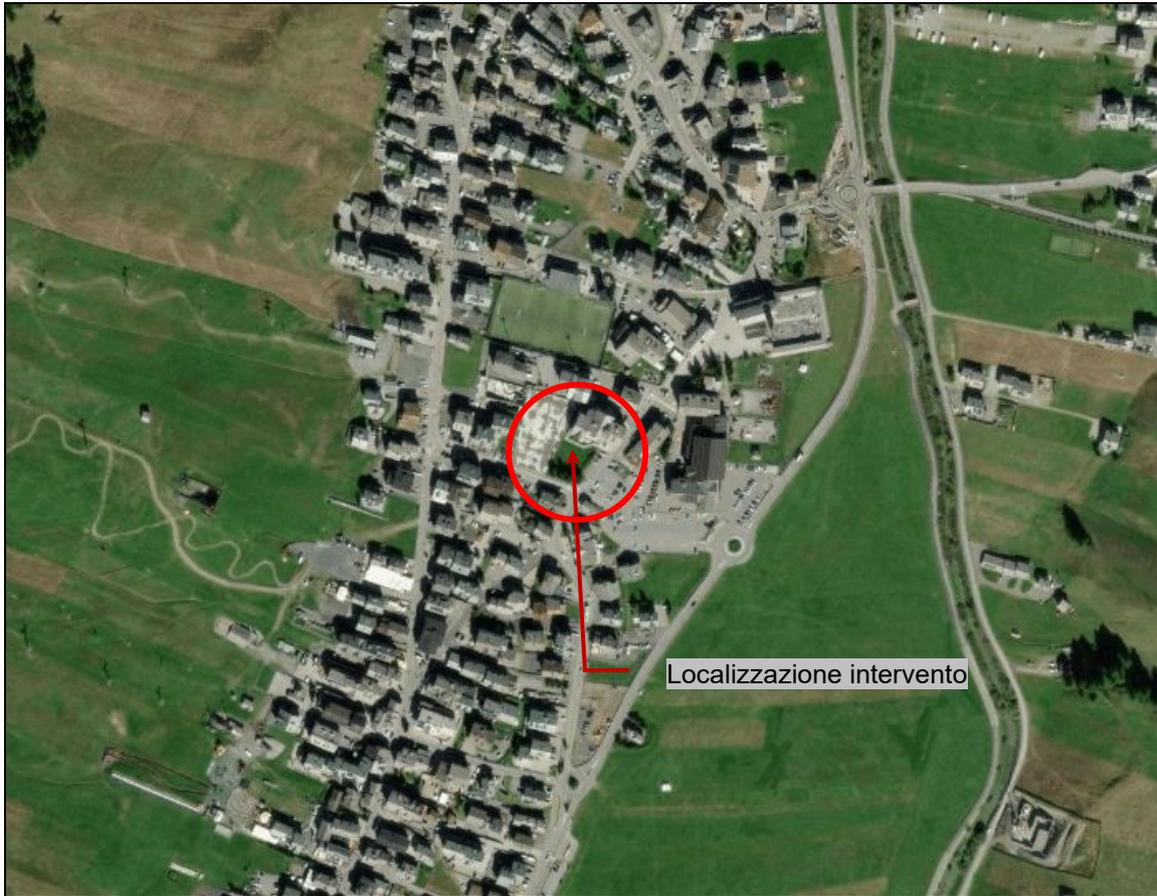
La struttura alberghiera di proprietà, sita nel Comune di Livigno in via Dala Gesa, identificata nel locale catasto al foglio 30, particelle n°37 e 897, secondo la zonizzazione del Piano di Governo del Territorio vigente risulta inserita in zona "T1 - Zone per attività turistico-alberghiere esistenti".

L'albergo attuale è composto da un fabbricato ospitante n°38 camere e n°2 appartamenti, classificato come 4 stelle. Il complesso attuale è frutto di una ristrutturazione avvenuta mediante Permesso di Costruire prot.n°8497 del 03/05/2016 e s.m.i., C.I.L.A. prot.n°11058 del 26/04/2022, e C.I.L.A. prot.n°5926 del 07/03/2024 e s.m.i.

2. CONTESTO PAESAGGISTICO

Livigno è un Comune con oltre 6000 abitanti sito nella provincia di Sondrio, in Lombardia. E' 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)



3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

Il progetto consiste nella ristrutturazione parziale del complesso ricettivo esistente con l'intenzione di classificare la struttura a 5 STELLE. Per questo, l'intervento prevede l'adeguamento degli spazi comuni, e l'implementazione dei servizi e della capacità ricettiva, coniugando armoniosamente l'eredità di una ricca tradizione di successo nel settore e la costante volontà di migliorare l'accoglienza dei propri ospiti, garantendo la qualità dei propri servizi richiesta dagli standard di una categoria alberghiera di alto livello.

La ristrutturazione della struttura ricettiva prevede di ampliare la capacità ricettiva e gli spazi di servizio. Per questo, l'intervento prevede di raggiungere un totale di n°50 camere d'albergo, n°1 appartamento, n°5 camere del personale, e di ampliare l'autorimessa interrata esistente consentendo di eliminare gli stalli esterni esistenti.

In particolare, le opere principali prevedono la costruzione di un nuovo fabbricato connesso all'attività ricettiva esistente attraverso un nuovo basamento distributivo situato al piano seminterrato che ospiterà l'estensione della zona wellness, nonché n°13 nuovi posti auto coperti. Il nuovo fabbricato sorgerà al disopra di tale basamento e sarà composto da 3 livelli fuori terra che ospiteranno n°13 camere. Al di sotto del basamento verrà realizzato l'ampliamento dell'autorimessa che ospiterà un totale di n°37 posti auto. Infine, l'ampliamento consentirà la redistribuzione degli spazi di servizio dell'attività ricettiva situati al piano interrato esistente, collocando in maniera opportuna le n°5 camere del personale e la mensa, nonché il nuovo ingresso alla zona wellness. Infine, verranno apportate lievi modifiche interne al piano primo del fabbricato esistente, consistenti nella diversa distribuzione di alcune camere.

• **PRINCIPI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE**

L'intervento sopradescritto è caratterizzato da tre cardini progettuali.

Sostenibilità ambientale: il progetto si allinea agli interventi già avvenuti sulla struttura esistente, utilizzando il medesimo linguaggio architettonico e di impiego di materiali caratteristici della struttura esistente, mentre la realizzazione del basamento seminterrato, assimilabile ad una struttura ipogea, consente di mantenere gran parte dell'area verde esistente prospiciente l'albergo. Altresì, le tecniche impiegate nella realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica sono riconducibili ai principi di una progettazione sostenibile in termini di requisiti termici, di consumo di energia, e di utilizzo di materiali sostenibili (legno, acciaio, pietra, ecc.).

Sostenibilità economica: la capacità ricettiva dell'albergo attuale sarà implementata, portando il **numero di camere a 50**, ottimizzando il modello di business esistente dell'attività ricettiva. Inoltre, l'ampliamento della struttura unito alla volontà di classificare la struttura a 5 STELLE, dimostrano la volontà della proprietà di assecondare lo sviluppo attuale in costante ascesa del sistema turistico di Livigno, che pone nuovi standard e obiettivi di alta qualità del servizio ricettivo locale. In questo quadro, è chiaro come il tessuto economico locale, fortemente improntato al turismo, necessiti di strutture ricettive sempre più al passo con uno standard di alta qualità al fine di poter attrarre un nuovo bacino di utenti capace di sostenere l'economia locale, favorendo la competitività dell'offerta della località, rafforzando il complesso ecosistema di Livigno.

Sostenibilità sociale: il contesto di Livigno evidenzia un fitto tessuto economico che in vista dei futuri giochi olimpici vedrà un incremento dell'attività turistica. Uno scenario al quale la località dovrà sapere rispondere, garantendo la qualità dell'offerta e dei servizi. Pertanto, adeguando la propria struttura ad una classificazione di albergo a 5 STELLE, la Proprietà sarà in grado di rispondere alle richieste di una nuova clientela per la quale l'offerta attuale di Livigno risulta carente, e garantendo nuovi posti di lavoro con spazi e alloggi all'interno stesso della propria struttura.

- **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Il progetto di ampliamento comporterà la modifica della sistemazione esterna. In particolare, la realizzazione del nuovo basamento seminterrato in corrispondenza dell'area verde esistente prevede di raccordare armoniosamente i vari livelli di accesso al complesso ricettivo.

In primo luogo, l'accesso principale alla struttura alberghiera verrà ridisegnata realizzando un atrio d'ingresso a doppia altezza con pavimento a quota del marciapiede esistente prevedendo uno spazio pavimentato adeguato prospiciente l'ingresso, mentre il piazzale esistente di parcheggio situato a ovest verrà eliminato e rinverdito.

In secondo luogo, il livello seminterrato del nuovo wellness si affaccerà su di un'area verde prospiciente che si raccorderà progressivamente con la quota del marciapiede circostante l'area di proprietà, nonché la zona di accesso principale dell'albergo sopradescritto. In fregio al marciapiede sul lato ovest della proprietà, verrà realizzata una staccionata frangi vista che garantirà privacy alle attività esterne svolte dagli ospiti della struttura ricettiva in corrispondenza del nuovo giardino esterno.

Infine, la copertura piana del nuovo basamento verrà rinverdita contenendo l'impatto visivo del nuovo corpo di fabbrica, e offrendo contemporaneamente uno spazio verde esterno di pertinenza delle nuove camere.

Complessivamente, i nuovi spazi verdi verranno rinverditi con piante e arbusti di essenze tipiche del territorio.

Aerofotogrammetria ravvicinata



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

Elementi Morfologici strutturali e simbolici

| | |
|-----------------------------------|---|
| Idrogeomorfologici | I terreni oggetto di intervento NON sono sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici indicati nella L. 3267/1923 e s.m.i. |
| 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 all'interno del tessuto urbano consolidato del paese, nella parte nord del fondovalle di Livigno, sulla sinistra orografica del fiume Spol. L'area in esame è caratterizzata da una pianura di fondovalle; con l'entrata in vigore del nuovo P.G.T. è stata mantenuta la zonizzazione nei pressi di detto manufatto. |

Elementi Vedutistici

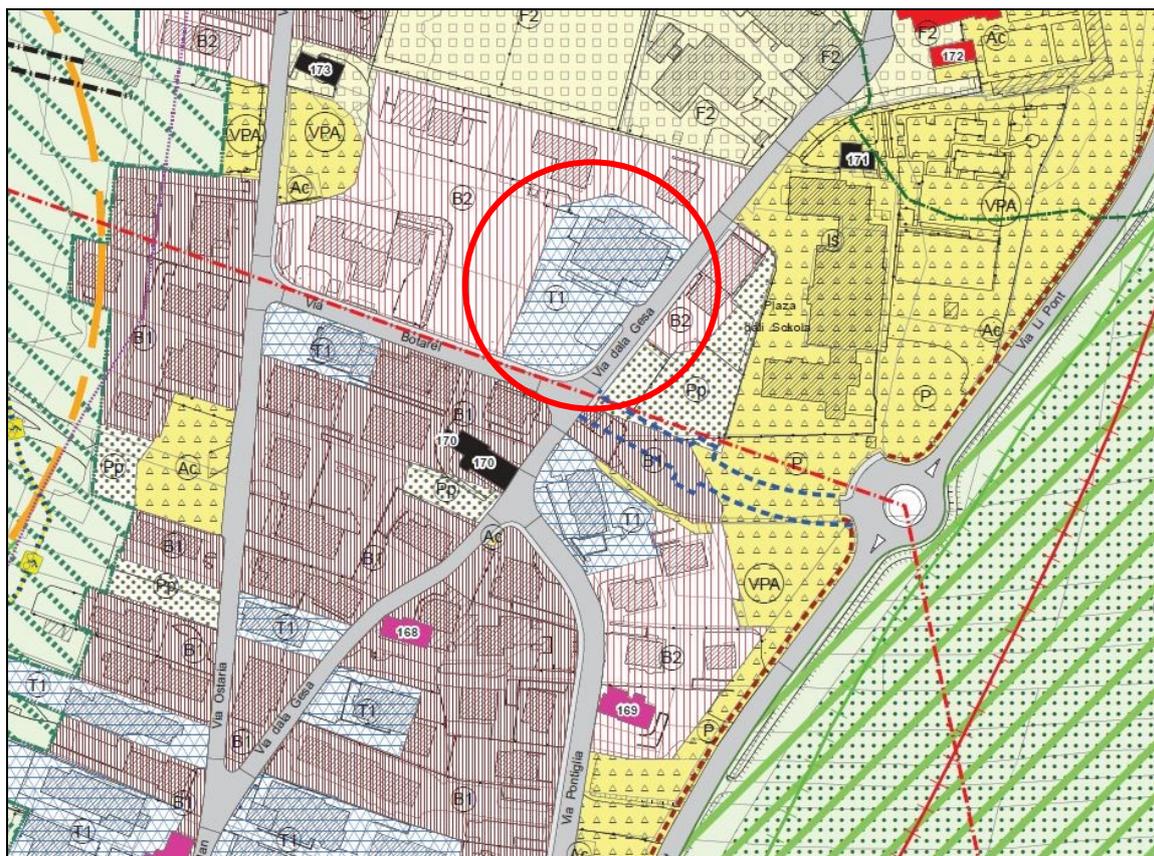
| | |
|----------------------------------|--|
| Siti e percorsi panoramici | La zona non appartiene a percorsi panoramici particolari e non interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico. |
| Aree visibili dai succitati siti | Le opere in progetto non comporteranno alterazioni in termini di relazioni visuali fra elementi di interesse storico, artistico o monumentale. |

5. ASPETTI URBANISTICI E VINCOLI

Tabella riassuntiva

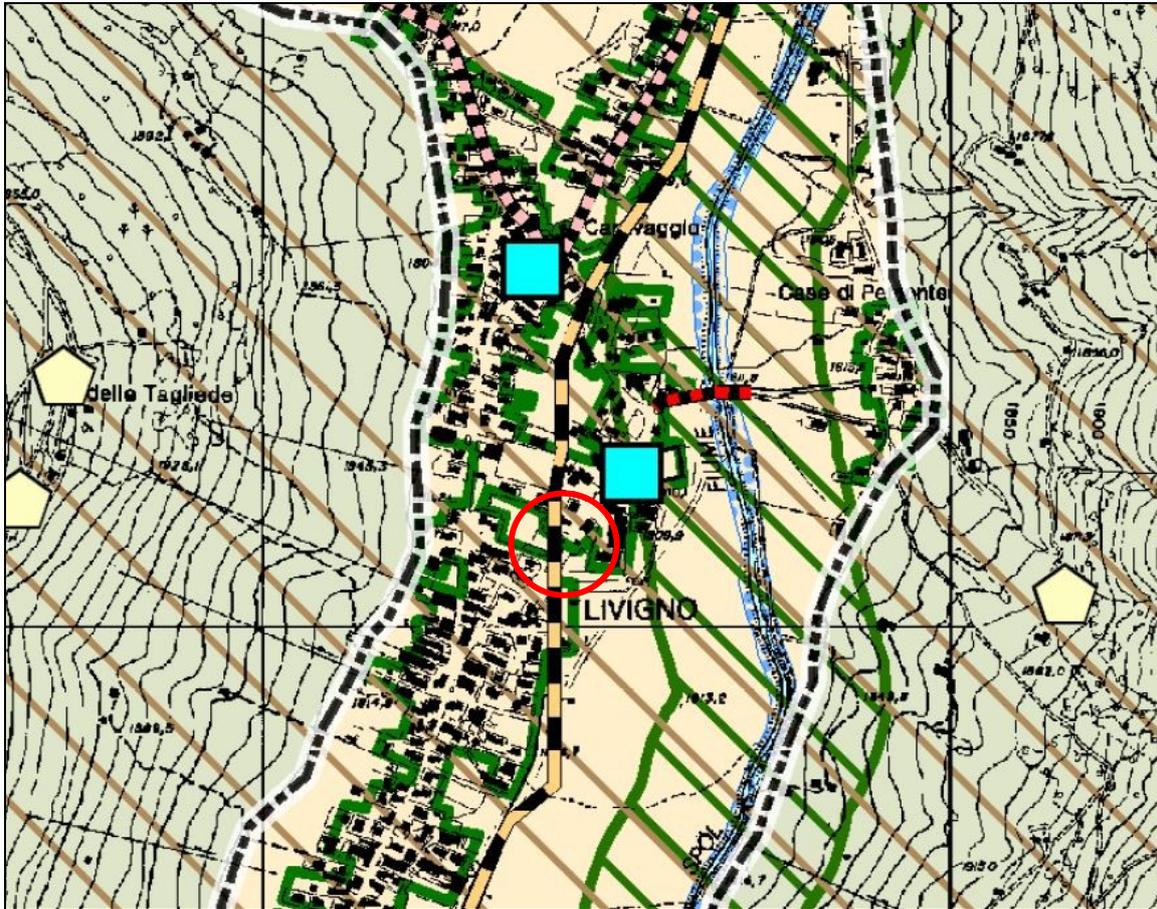
| | |
|------------------------|--|
| Comune catastale | Livigno (E621) |
| Foglio e Particelle | Foglio 30 - Part. n.37-897 |
| Classificazione P.G.T. | Area inserita in zona T1 - (zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti) |

Stralcio P.G.T.



Zona T1 - Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti.

Stralcio P.T.C.P.



LEGENDA:

Confine provinciale
 Confine di Comunità Montana
 Confine comunale

L'ambiente ed il paesaggio

[art.6] **Aree naturali protette**

- Parco nazionale istituito L.U.4.19
- Parco regionale istituito L.U.4.19
- Riserve e monumenti naturali istituiti e proposti L.U.4.19
- Parchi locali di interesse sovcomunale istituiti L.U.4.19
- Parchi locali di interesse sovcomunale proposti L.U.4.19

[art.49] Ambienti agricoli strategici

[art.12] Varchi inedificabili L.U.5.3.4

[art.13] Varchi consigliati L.U.5.3.4

[art.13] Aree di naturalità fluviale L.U.5.1.1

[art.17] Terrazzamenti L.U.5.1.1

[art.20] Conoidi L.U.3.1.1

[art.22] Cascate L.U.3.1.1

[art.8] Aree di particolare interesse naturalistico e paesistico L.U.3.1.1

[art.14] Viste attive L.U.3.4.3

[art.14] Viste passive L.U.3.4.3

[art.14] Tratti di strade panoramiche L.U.3.4.2

Le infrastrutture a rete

[art.59] **Strade (traccianti SS 36 e SS 38 della progettazione regionale):**

- Fuori terra
- Galleria
- Sottopassi
- Nuovi tracciati proposti

[art.59] **Ferrovie**

- Esistente
- Nuovo tracciato proposto fuori terra
- Nuovo tracciato proposto in galleria
- Nuovo tracciato proposto su viadotto
- Stazione/Scalo esistenti
- Stazione/Scalo previsti
- Scalo merci previsto

[art.53] Aeroporto di Sondrio

[art.57] **Rete dei sentieri e delle piste ciclabili**

- Sentieri di interesse provinciale L.U.3.4.1
- Pista ciclabile esistente L.U.3.4.1
- Pista ciclabile da integrare L.U.3.4.1

[art.48] Allevamenti intensivi esistenti L.U.4.1.3

[art.29] Aree di degrado L.U.4.1.1+L.U.4.1.2

[art.29] Interventi di schematurazione

Gli insediamenti ed i servizi

[art.18] **Itinerari di interesse paesistico-turistico-storico**

- Strada panoramica del terziere inferiore esistente L.U.3.4.2
- Strada panoramica del terziere inferiore di progetto L.U.3.4.2

[art.9] Siti di interesse comunitario (SIC) L.U.6.1.1

[art.9] Zone a protezione speciale (ZPS) L.U.6.1.3

[art.7] Bellezze d'insieme L.U.4.1.4

[art.63] **Industria ed artigianato di espansione di livello sovcomunale**

- Aree di espansione
- Ambiti indicativi

[art.63] **Servizi di livello intercomunale**

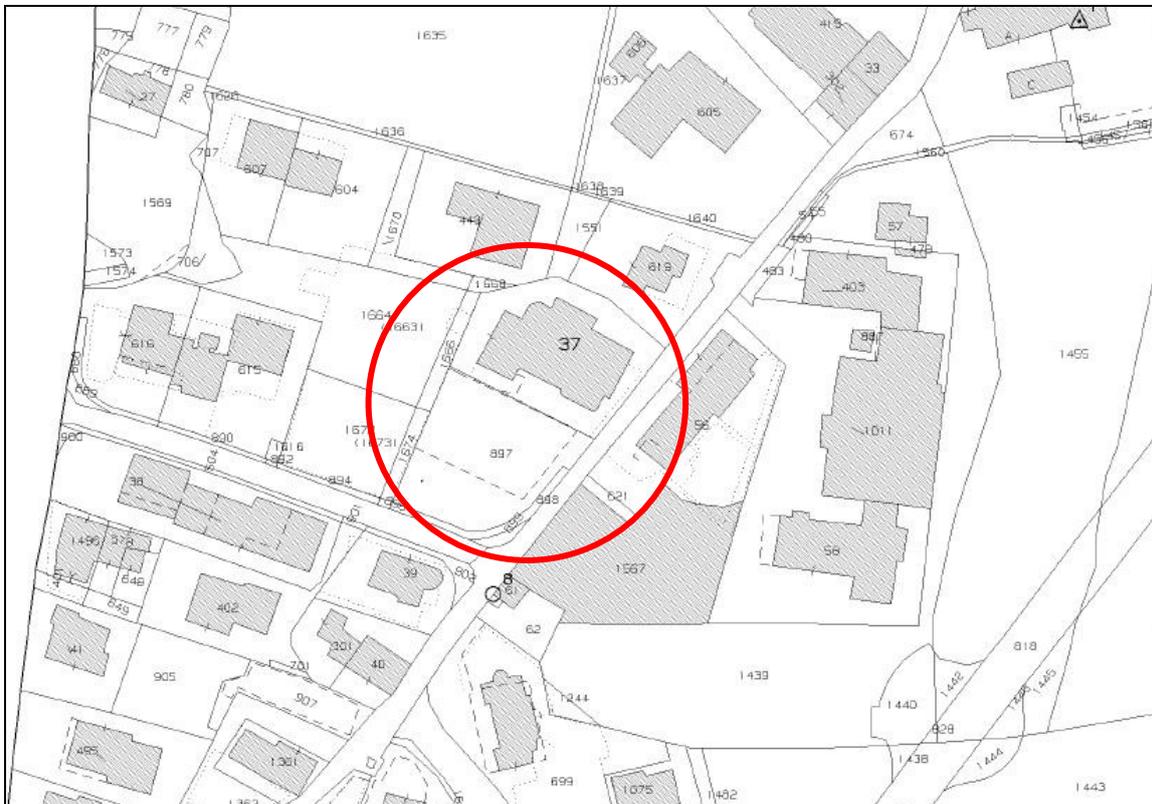
- Aree o edifici destinati ad importanti nuove localizzazioni
- IS Istruzione superiore
- H Ospedale
- T Tribunale

[art.66] Aree sciistiche L.U.4.1.2

Previsioni urbanistiche

- Residenziale esistente
- Residenziale espansione
- Produttivo esistente
- Produttivo espansione
- Polifunzionale
- Commerciale/Direzionale
- Turistico/Ricettivo
- Verde privato
- Servizi pubblici
- Servizi pubblici sovcomunali
- Infrastrutture
- Fasce e aree di rispetto

Estratto di mappa



Foglio 30, Particelle n°37 e 897

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

In definitiva, si ritiene che gli interventi previste non comporteranno un'alterazione rilevante in termini di impatto visivo rispetto alla situazione esistente. Il progetto si pone infatti in coerenza con le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'insediamento locale.

Viste le caratteristiche dell'edificio progettato, la semplicità dei materiali impiegati e le modalità di ripristino degli spazi esterni, si ritiene che non sia necessario prevedere particolari opere di mitigazione e compensazione, se non la piantumazione di arbusti e vegetazione a basso fusto in genere tipica del luogo, considerando l'intera opera perfettamente inserita nel contesto paesaggistico di riferimento.

7. CONCLUSIONI

Particolare attenzione è stata posta alla compatibilità del progetto con i vincoli imposti dagli strumenti pianificatori vigenti.

Si ritiene che le opere previste, incideranno positivamente sui caratteri distintivi del sito, sugli elementi ecologici, naturali antropici, storici e simbolici, senza arrecare modifiche panoramiche significative, con un intervento compatibile 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 potranno che caratterizzare il sito senza perdita di qualità dell'intorno e delle visuali parziali o d'insieme.

Livigno, 16 dicembre 2024.
Agg. 03 febbraio 2025.

Studio Associato DMP

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art.21 del d.lgs. 82/2005