
RELAZIONE PAESAGGISTICA

(Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12 dicembre 2005)

Richiedente: Cusini Nicolas

Località: Via Saroch 35

Foglio 39

Mappale 48

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA,
ARCHITETTONICA ED INTERNA DELL'IMMOBILE ADIBITO A STRUTTURA
TURISTICO-RICETTIVA ALL'INSEGNA "HOTEL MONT CHALET NEVADA" SITO A
LIVIGNO IN VIA SAROCH, CENSITO CATASTALMENTE CON IL FOGLIO 39, MAPPALE
48

17/02/2025

1. RICHIEDENTE:

Sig. Cusini Nicolas, nato a Sondalo il 23/10/1986, residente a Livigno (SO) in via Crosal 36, C.F. CSNNLS86R23I828M, in qualità di rappresentante legale della società Hotel Nevada S.R.L. con sede a Livigno in via Saroch 35, proprietaria dell'immobile sito a Livigno in via Saroch 35 contraddistinto catastalmente con il Mappale 48 Foglio 39, ricadente in Zona di P.G.T. T1 "Zone per attività turistico alberghiere esistenti".

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Il progetto prevede l'intervento di ristrutturazione urbanistica e architettonica mediante la riqualificazione e l'ampliamento della struttura esistente a destinazione turistico ricettiva all'insegna Hotel Nevada, sita in via Saroch a Livigno, identificata catastalmente con il Fg.39 Mapp.48 di proprietà della società Hotel Nevada s.r.l.

L'intervento intende usufruire del procedimento derogatorio ai sensi dell'art.40 L.R.12/2005, della Delibera del Consiglio Comunale n.78 del 14/11/2014 e della Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 28/04/2023.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3. OPERA CORRELATA A:

- ☒ edificio
- ☒ area di pertinenza intorno dell'edificio
- ☐ lotto di terreno
- ☐ strade, corsi d'acqua

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO

- ☒ Permanente
- ☒ fisso

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata

- ☐ residenziale
- ☒ turistico/ricettiva
- ☐ artigianale
- ☐ agricola
- ☒ commerciale

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO

- ☒ urbano
- ☐ agricolo
- ☐ boscato
- ☐ naturale non coltivato

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

- ☐ centro storico
- ☒ area urbana
- ☐ area periurbana
- ☐ territorio agricolo
- ☐ insediamento sparso

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- ☐ **costa** ☐ collinare ☐ montano
- ☐ **ambito lacustre**
- ☐ **ambito vallivo**
- ☐ **pianura**
- ☐ **versante** ☐ collinare ☐ montano
- ☐ **altopiano/promontorio**
- ☒ **piana valliva** ☐ collinare ☒ montano

8. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'EDIFICIO E DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA CIRCOSTANTE

L'immobile oggetto di intervento è sito a Livigno in Via Saroch n. 35, censito al locale Catasto con il mapp.48 Fg.39 e ricadente in zona di P.G.T. T1 "zone per attività turistico alberghiere esistenti". Il fabbricato, ad uso turistico-ricettivo e commerciale, si sviluppa su n. 6 livelli: Piano Interrato, Piano Secondo Seminterrato, Piano Primo Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Secondo e risulta autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

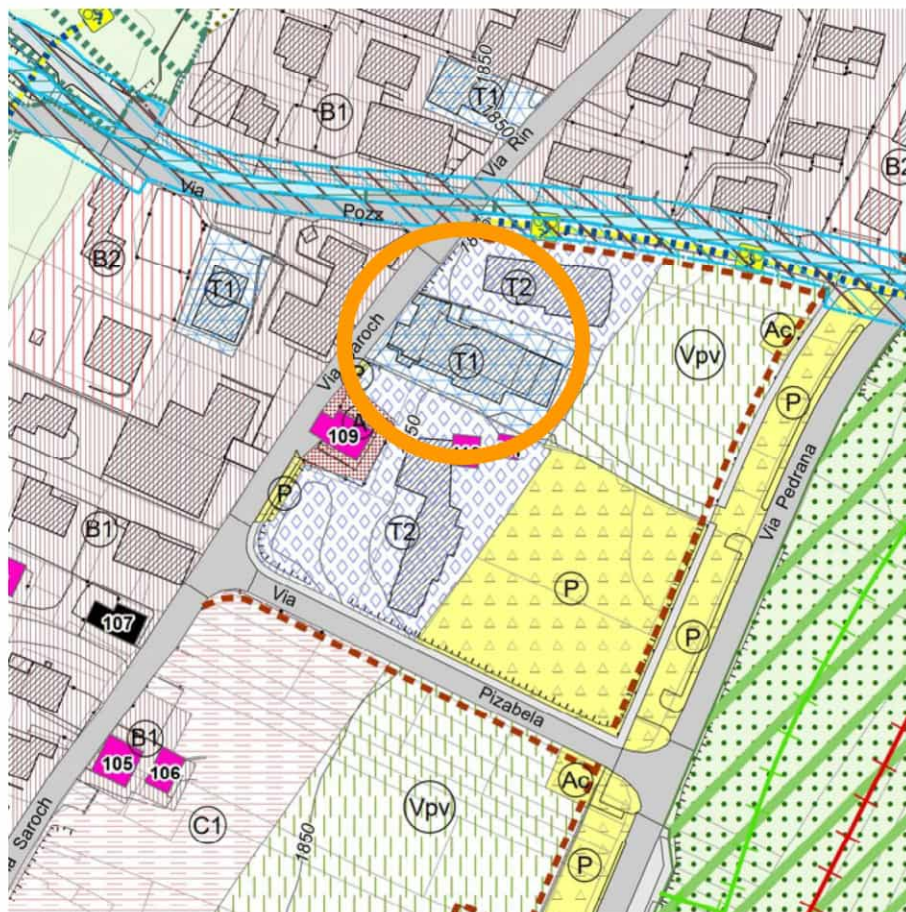
- Concessione Edilizia n°307/98 Prot.6732 del 16/04/1999
- Concessione Edilizia n°373/99 Prot. 24039 del 19/12/2001
- Autorizzazione Edilizia n°410/01 Prot. 2456 del 05/02/2002
- Permesso di Costruire Prot. 9669 del 02/05/2018
- Permesso di Costruire Prot. 14942 del 03/07/2020

9. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

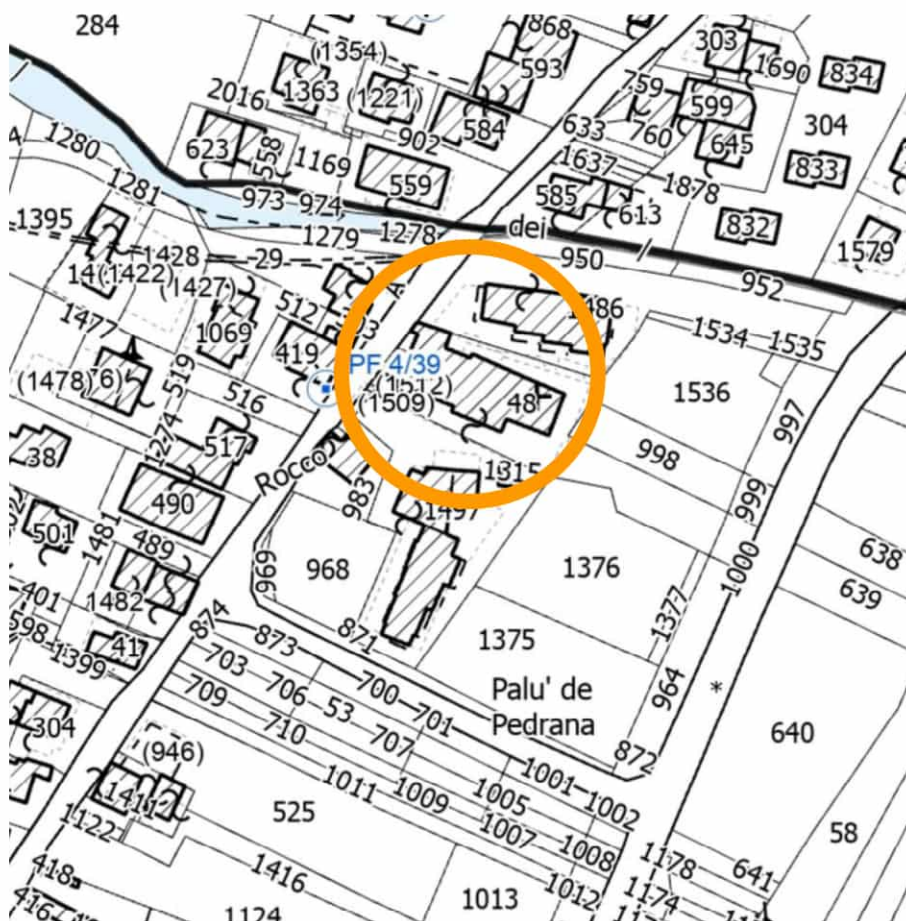
a) estratto ORTOFOTO 1:2000



- b) Estratto tavola PGT 1:2000 Zona di P.G.T. T1 "Zone per attività turistico alberghiere esistenti"



- c) Estratto di Mappa 1:2000 Fg. 39 Mapp. 48



d) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Nord-Est



Prospetto Sud



Prospetto Ovest

10. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO E TUTELATE PER LEGGE:

vincolo apposto ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 22 Gennaio 2004, n°42 per:

- Montagne altitudine superiore ai 1.600 m s.l.m.

PROGETTO

11.a DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica e l'ampliamento del fabbricato usufruendo del procedimento derogatorio ai sensi dell' Art. 40 L.R. 12/2005 mediante la ristrutturazione completa dei piani Terra, Primo e Secondo, la traslazione della superficie commerciale al piano Terra, la realizzazione di una nuova Hall al piano Primo Seminterrato e la ricollocazione della restante S.L.P. mediante la realizzazione di ampliamenti ad Ovest e a Sud. Il progetto prevede inoltre la ristrutturazione architettonica del fabbricato attraverso la realizzazione e/o modifica di aperture e balconi e attraverso la modifica dei rivestimenti e finiture esterne. Di seguito vengo descritte più dettagliatamente le opere previste:

OPERE INTERNE:

PIANO INTERRATO

Al Piano Interrato è prevista la demolizione e la ricostruzione del locale tecnico posto a nord della struttura, adeguandolo alle quote dell'interrato limitrofe e consentendo una migliore fruizione del passaggio carrabile posto superiormente.

PIANO SECONDO SEMINTERRATO

Su questo livello il progetto prevede la chiusura dell'intercapedine esistente e la realizzazione di un nuovo vano tecnico a servizio dell'aerazione dei magazzini esistenti mediante l'installazione di impianto d'aerazione forzata.

PIANO PRIMO SEMINTERRATO

Al piano primo seminterrato è prevista la realizzazione in ampliamento verso Sud di un nuovo ingresso per i clienti dell'Hotel, una nuova hall di 67,20 mq.

Accanto alla nuova hall verranno inoltre ricavati un locale per la lavorazione a servizio della cucina e un locale adibito a mensa di 20,55 mq.

L'accesso interno ai Piani avverrà attraverso il vano scala e l'ascensore esistenti.

PIANO TERRA

Al Piano Terra il progetto prevede la completa demolizione dei divisori interni, delle pavimentazioni e degli impianti esistenti, mantenendo le strutture portanti che in parte verranno debitamente rinforzate per consentire il nuovo ampliamento verso Sud-Ovest; esso andrà ad ampliare l'attuale sala ristorante che per una parte verrà utilizzata come sala colazioni. La camera esistente verrà trasformata in ufficio mentre l'appartamento del custode troverà nuova collocazione al Piano Primo.

PIANO PRIMO

Al piano primo si prevede una completa ristrutturazione interna e l'ampliamento verso Sud-Ovest. Su questo piano verranno realizzate n.6 nuove camere di cui due con Spa privata e l'alloggio del custode posto a est. Il nuovo piano avrà h. 2,40m

PIANO SECONDO

Anche su questo livello il progetto prevede la completa ristrutturazione interna e l'ampliamento verso Sud-Ovest e la realizzazione di n.8 nuove camere. Il progetto prevede la demolizione di una porzione della copertura esistente e la realizzazione di un nuovo tetto

che si collegherà all'esistente sul lato sud. Sulla nuova copertura è prevista la realizzazione di 4 nuovi abbaini con balconi a pozzo.

OPERE ARCHITETTONICHE:

Dal punto di vista architettonico le principali modifiche consistono nella realizzazione degli ampliamenti previsti, in particolare dell'ampliamento a Sud e a Ovest del fabbricato.

Il progetto prevede inoltre una ristrutturazione architettonica completa del fabbricato attraverso la realizzazione e/o modifica di aperture e balconi e attraverso la modifica dei rivestimenti e finiture esistenti.

Le opere sono state progettate in modo da inserirsi nel contesto esistente senza stravolgere l'impostazione attuale, anche per quanto riguarda le finiture e i rivestimenti esterni si prevede di utilizzare materiali simili a quelli esistenti, mantenendo uno stile comunque tipico dell'architettura di montagna.

Dal punto di vista strutturale si prevede di realizzare le nuove strutture portanti verticali e orizzontali in pannelli di X-lam. Le strutture portanti esistenti verranno puntualmente rinforzate mediante cerchiatura o mediante l'inserimento di profilati metallici.

Se tutte le facciate verrà realizzato e/o incrementato lo strato di cappotto termico esterno fino ad uno spessore complessivo di cm. 20 al fine di ridurre in modo considerevole le dispersioni di calore. I divisori interni saranno per tutti i piani in cartongesso e per le pareti divisorie tra le camere e i corridoi saranno realizzate con doppia parete con interposto isolante acustico. Per la realizzazione delle nuove coperture saranno utilizzati materiali tipici dei luoghi, l'orditura principale sarà realizzata interamente con travi e arcarecci in legno lamellare, mentre il manto esterno sarà realizzato in ardesia della Valmalenco.

L'intervento proposto non pregiudicherà la sicurezza statica dell'immobile, lo studio delle nuove opere ha tenuto conto delle strutture portanti esistenti.

Per una visione più dettagliata delle opere architettoniche previste si rimanda alla visione della tavola grafica n° 7 allegata al progetto.

SISTEMAZIONE ESTERNA:

Esternamente l'intervento non prevede particolari opere, se non la realizzazione di un nuovo camminamento per raggiungere il nuovo ingresso a Sud, realizzato in materiale lapideo.

Per una visione più dettagliata delle opere architettoniche previste si rimanda alla visione della tavola grafica n° 7 allegata al progetto.

In sostanza il progetto prevede una ristrutturazione interna ed esterna complessiva. Le opere si rendono necessarie per avvicinare la proprietà alle esigenze di comfort e vivibilità della clientela rispetto alle strutture alberghiere.

Dal punto di vista architettonico le principali modifiche consistono nella realizzazione degli ampliamenti previsti, in particolare dell'ampliamento a Sud e a Ovest del fabbricato.

In entrambi i casi il progetto prevede la realizzazione di due nuovi corpi addossati alla struttura esistente con dimensioni e altezze tali da inserirsi senza troppo impatto al fabbricato esistente.

Il progetto prevede inoltre un restyling completo del fabbrico attraverso la realizzazione e/o modifica di aperture e balconi e attraverso la modifica e la ridistribuzione dei rivestimenti esistenti.

11.b RELAZIONE IN MERITO ALLA MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI E DELLE SCELTE OPERATE PER LA CONSERVAZIONE E/O VALORIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.

Gli ampliamenti previsti sono stati progettati in modo da inserirsi nel contesto esistente senza stravolgere l'impostazione attuale, anche per quanto riguarda le finiture e i rivestimenti esterni si prevede di utilizzare materiali simili a quelli esistenti, mantenendo uno stile comunque tipico dell'architettura di montagna.

12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Non si ritiene che la realizzazione delle opere possa penalizzare il valore ambientale del fabbricato.

13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Al fine di mitigare l'opera e ridurre l'impatto ambientale l'intervento prevede l'utilizzo di rivestimenti esterni tipici dell'architettura di montagna come il legno e la pietra.

14. SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI IN SEGUITO ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO:

Foto-inserimento Sud-Est



15. PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO (A BREVE E MEDIO TERMINE).

L'intervento in progetto non comporta significative trasformazioni dal punto di vista paesaggistico a breve e medio termine in quanto non modifica in modo sostanziale l'uso del suolo e non riduce le aree a verde preesistenti.

16. ALLEGATI:

- Tav.1_ Planimetria di rilievo e progetto
- Tav.2_ Piante stato di fatto
- Tav.3_ Sezioni stato di fatto
- Tav.4_ Prospetti stato di fatto
- Tav.5_ Piante progetto
- Tav.6_ Sezioni progetto
- Tav.7_ Prospetti progetto
- Tav.8_ Piante e sezioni comparazione
- Tav.9_ Prospetti comparazione
- Tav.10_ Verifiche urbanistiche
- Tav.11_ Viste prospettiche e inserimento fotografico

Livigno, 17/02/2025

Il Richiedente

Hotel Nevada s.r.l.

HOTEL NEVADA S.r.l.
Via Saroch, 35 - Tel. 0342.996551
23030 LIVIGNO (SO)
e-mail: info@hnevada.it
Codice Fiscale: 93021450148

Il Progettista

geom.Michele Longa



17. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI
PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Livigno, _____

Firma del Responsabile

18. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Data, _____

Firma del Soprintendente
o del delegato
