

COMUNE DI LIVIGNO PROVINCIA DI SONDRIO

OGGETTO: Realizzazione nuova struttura Turistico-Ricettiva a quattro stelle da edificarsi in base allo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) e alla delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023, da realizzarsi sui lotti di proprietà siti in località Passo D'Eira a Livigno censiti al Fg. 32 mappali 611-94.
Proprietà: Società Livitur s.r.l

RELAZIONE TECNICA

L'area libera da qualsiasi tipo di fabbricato si trova in località Passo D'Eira a Livigno ed è censita al Fg. 32 mappali 611 – 94. La stessa è composta da due lotti divisi dalla vecchia S.S. 301 del Foscagno attualmente inutilizzata e più precisamente il lotto a monte è il mappale 611, mentre quello a valle è il 94. Entrambi i lotti sono inseriti all'interno dell'azonamento del P.G.T. vigente in zona "T2" ("aree per nuove strutture turistico alberghiere" art. 50) con indice di edificabilità pari a 0,60 mq / mq.

Data la conformazione dei lotti modificati nel tempo con alcuni interventi di modellazione e la divisione tra i due dovuta alla vecchia strada è necessario prevedere due edifici: uno a valle più piccolo incassato nel terreno esistente con due livelli e corpo scala/ascensore fuori terra ; uno a monte suddiviso in più corpi a quote diverse incassati in base alla conformazione del terreno più grande con un piano interrato ad uso garage e tre piani fuori terra con spazi a giorno e camere per i clienti dell'hotel.

Essendo prevista la realizzazione di una struttura a quattro stelle, le opere previste in progetto sono richieste in base all'indice di edificabilità delle norme tecniche d'attuazione del P.G.T. vigente per la zona "T2" (0,60mq/mq) e in deroga in base alla delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023 punti A-B-D.

Il progetto previsto sull'area sopra citata va a completare e migliorare una zona lasciata per parecchi anni inutilizzata e ambientalmente abbandonata a seguito di interventi di scavo e riporto del terreno eseguiti più di 40 anni fa. La zona risulta anche molto interessante dal punto di vista turistico a seguito della realizzazione del nuovo impianto di risalita che collega il Passo D'Eira alla stazione di arrivo della telecabina del Mottolino ed inoltre si trova in una posizione particolarmente panoramica con forte esposizione al sole sia al mattino che alla sera. La stessa risulta collegata alle principali vie di comunicazione e servita dai mezzi pubblici.

La struttura è suddivisa su due edifici dei quali quello principale a monte con accesso direttamente dalla S.S. 301 del Foscagno costituito da due corpi di fabbrica uniti tra loro da una copertura piana esposti a sud con quote diverse in base alla pendenza del versante con tre piani fuori terra e un piano interrato ad uso garage; mentre l'edificio a valle è costituito da un solo corpo incassato nel versante con due livelli dei quali il primo con vetrate sulle camere e il secondo interrato con bocche di lupo e il corpo scala e ascensore fuori terra. Tutti i corpi dell'edificio sono dotati di un vano scala e ascensore omologato per le persone diversamente abili, che collegano tutti i livelli della struttura compreso il piano garage.

L'orientamento dei fabbricati, delle falde del tetto e la loro posizione derivano dalla conformazione dei lotti di terreno e hanno tenuto conto anche degli orientamenti degli edifici esistenti e in fase di costruzione. Infatti sono attualmente in corso di realizzazione sul lotto confinante degli edifici di edilizia convenzionata.

Nella progettazione della struttura si è cercato di porre grande attenzione all'orientamento rispetto ai punti cardinali, all' inserimento dei corpi di fabbrica nel lotto in modo da ridurre il più possibile l'impatto ambientale e alle altezze mantenendole contenute nei tre piani, incassando il più possibile la struttura e seguendo la conformazione naturale del terreno.

Si è proposta un'architettura montana con utilizzo di materiali tipici della tradizione che verranno posti in essere avvalendosi delle più attuali tecnologie. Verrà creato un involucro con rapporto tra pieni e vuoti atto a garantire una vista panoramica verso la vallata con orientamento a est-sud-ovest e aperture adeguate ad appagare la visione panoramica molto apprezzata della clientela dei nostri tempi.

EDIFICIO A MONTE composto da due corpi fuori terra collegati da una struttura con tetto piano rinverdito da edificarsi sul mappale 611 del Fg. 32

L'edificio a monte che sarà la struttura principale, si svilupperà nel seguente modo:

piano interrato ad uso garage per il ricovero di n° 55 posti auto, sviluppato su una superficie di mq. 1806,49 compreso di spazi di manovra, l'accesso è previsto da uno scivolo sul lato sud/ovest che risulterà completamente contenuto all'interno dell'involuppo del terreno e posizionato in prossimità della reception. Il garage comprenderà anche degli spazi per il ricovero di biciclette e motociclette e sarà servito dai due vani scala e ascensore comuni a tutta la struttura.

Piano terra, che, data la pendenza del terreno, nella parte a monte risulterà incassato sotto la linea naturale del terreno, mentre la parte a valle risulterà sempre incassata ma con tutte le vetrate che guardano la vallata. A questo piano saranno ubicati tutti i servizi e in particolare: reception/sala conversazione/attesa, uffici, sala soggiorno e conversazione, sala ristorante/colazioni, bar, cucina, locale celle, ripostigli e magazzini, deposito sci, centrale termica, lavanderia, disimpegni e corridoi, servizi igienici per gli ospiti, servizi igienici per il personale, servizio per disabili, oltre ai due corpi scala e ascensore.

Piano primo composto da 10 camere con relativi servizi igienici per gli ospiti della struttura esposte verso sud sulla vallata nel corpo a valle, 8 camere con servizi igienici al servizio degli ospiti della struttura ricavate nel corpo di collegamento con copertura piana superiormente rinverdita e con vetrate e giardini ricavati sulla copertura del piano terra che comunque rimangono incassati rispetto alla linea naturale del terreno che delimita i confini della proprietà. Centro fitness e wellness con piscina – sauna - zone relax - servizi igienici - bagno turco – sale massaggio – reception/attesa, il tutto accessibile dai due corpi scala e ascensore che collegano tutto l'edificio. Tutta la zona wellness e fitness è dotata di aperture sui giardini incassati rispetto alla linea naturale del terreno che delimita i confini della proprietà.

Piano secondo composto da 10 camere con relativi servizi igienici per gli ospiti della struttura esposte verso sud sulla vallata nel corpo a valle, 10 camere con servizi igienici al servizio degli ospiti della struttura ricavate nel corpo a monte con vetrate e giardini ricavati sulla copertura del piano primo che comunque rimangono incassati rispetto alla linea naturale del terreno che delimita i confini della proprietà. Detto piano è accessibile dai due corpi scala e ascensore che servono l'intero edificio e dai corridoi previsti in progetto.

Piano terzo composto da 10 camere con servizi igienici al servizio degli ospiti della struttura ricavate nel corpo a monte con vetrate ricavate sui tre lati (est-sud-ovest) con accessi dai corridoi in progetto

. Detto piano è accessibile dai due corpi scala e ascensore che servono l'intero edificio e dai corridoi previsti in progetto.

Piano quarto composto da 3 camere con servizi igienici al servizio degli ospiti della struttura ricavate nel corpo più a monte con vetrate ricavate sui tre lati (est-sud-ovest). Detto piano è accessibile dal corpo scala e ascensore del corpo a monte che serve l'intero edificio e dal corridoio in progetto.

EDIFICIO A VALLE composto da un corpo incassato nel terreno con il piano terra completamente fuori terra il corpo scala e ascensore e gli altri due piani sottostanti

in parte incassati nella scarpata del versante esistente, il tutto da edificarsi sul mappale 94 del Fg. 32

L'edificio a valle che sarà la dependance, si svilupperà nel seguente modo:

Piano terra a quota del piazzale esistente il corpo scala e ascensore per il collegamento con i piani sottostanti.

Piano 1 seminterrato composto da 9 camere con relativi servizi igienici per gli ospiti della struttura esposte verso sud sulla vallata. Detto piano è accessibile dal corpo scala e ascensore che serve l'intero edificio e dal corridoio previsto in progetto.

Piano – interrato composto da ripostigli, spogliatoi e servizi igienici a servizio del personale della struttura, accessibile dal corpo scala e ascensore che serve l'intero edificio e dal corridoio previsto in progetto.

Tutte le opere della nuova costruzione verranno eseguite secondo i più attuali e moderni principi costruttivi, con architettura montana e materiali tipici locali con isolamenti termici, acustici e materiali di prima qualità.

In particolare:

- Piani interrati realizzati completamente in Cls. armato con soletta di copertura e murature perimetrali opportunamente isolate e impermeabilizzate;
- Edifici fuori terra da realizzarsi completamente in legno con isolamento termico in fibra di legno a cappotto ad alta densità;
- Solai in legno con caldana in calcestruzzo;
- Tavolati divisorii in legno isolati acusticamente da cm. 10;
- Intonaci interni a civile;
- Intonaci esterni ad effetto rustico con graffiti tipici locali;
- Rivestimenti esterni in legno di Larice invecchiato e pietra a vista;
- Serramenti esterni del tipo doppia battuta con guarnizioni isolanti e vetro Termophane;
- Copertura in legno con camera d'aria ed isolamento termico, manto in Ardesia della Valmalenco;
- Balconi in legno o legno e vetro;
- Impianto elettrico a norma;
- Impianto idrosanitario completo di apparecchiature;
- Impianto di riscaldamento a pannelli a pavimento con produzione acqua calda sanitaria con pannelli solari inseriti nella copertura;

A lavori ultimati tutta la struttura risulterà completata in ogni suo particolare e pronta a soddisfare le esigenze della clientela e sarà a quattro stelle.

Sulle falde del tetto a Sud saranno previsti dei pannelli solari fotovoltaici e termici per l'acqua calda sanitaria e per la produzione di energia elettrica, posati come previsto dalla delibera Comunale con la stessa pendenza della falda del tetto.

Tutte le opere sopra menzionate sono meglio visibili sulle tavole allegate alla presente comprese le sistemazioni esterne ad uso parcheggio, camminamenti, pavimentazioni e scivolo d'accesso al garage. Sulla siepe di protezione a valle del parcheggio sopra la pensilina delle camere al piano primo seminterrato saranno posizionati dei pannelli fotovoltaici.

Tutte le superfici in progetto distinte per tipologia, oltre che i conteggi e le tabelle comparative nonché la determinazione della superficie di parcheggio ed i posti auto necessari con la loro collocazione sono contenuti sulle tavole in allegato alla presente alle quali si rimanda.

Le superfici sono state calcolate nel seguente modo:

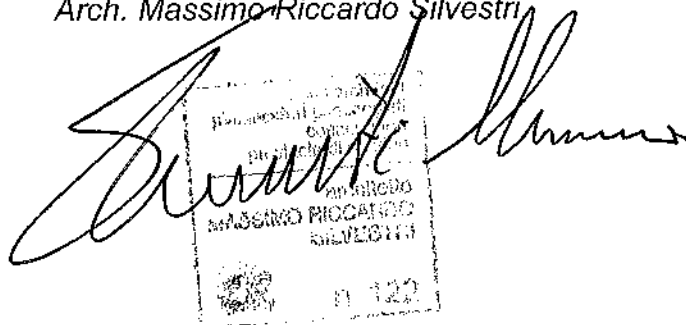
- indice di edificabilità di 0,60 mq/mq del terreno edificabile in zona "T2" "Zone per nuove attrezzature Turistico-alberghiere" da P.G.T. vigente, oltre all'incremento del 40% come previsto dal punto A della delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023 in quanto la struttura prevista sarà a quattro stelle.

- Realizzazione di un nuovo centro wellness al servizio della struttura calcolato sulla base dei posti letto ad opere concluse, di cui mq. 120 00 previsti fuori terra dal punto B della delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023 e la differenza da realizzarsi con la richiesta di deroga come previsto dal punto "A" della delibera di C.C. sopra citata. Detta necessità è dettata dal fatto che realizzando una struttura alberghiera di tale livello, anche gli spazi di servizio devono essere adeguati, infatti il nuovo wellness prevede tutti gli spazi strettamente necessari quali (reception, sale trattamenti, bagno turco, sauna, zona relax, piscina, zona tisane, bagni, vani scala e ascensore per collegare i due livelli), il tutto per essere competitiva con le moderne strutture della vicina Austria.

Livigno, li, 19.01.2026

Il Tecnico:

Arch. Massimo Riccardo Silvestri



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Massimo Riccardo Silvestri'. Below the signature is a rectangular professional stamp. The stamp contains the text 'Arch. Massimo Riccardo Silvestri' and 'n° 122' at the bottom. There is also a small circular logo on the left side of the stamp.