

Progetto:
Hotel Paré

Contenuto tavola:
Relazione paesaggistica

Data:
08/02/2024

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROPRIETÀ: **“Futura Investimenti S.r.l.”**, con sede a Milano (MI), Via Amedei n. 6, C.F. 03247860962, della quale è rappresentante legale il Sig. **Mottini Luca Giuseppe**, nato a Livigno (SO) il giorno 14.09.1968 ed ivi residente in Via Fontana n. 123, C.F. MTT LGS 68P14 E621W.

PROGETTISTA: **architetto Raffaele Martinelli**, nato a Bormio (SO), il giorno 12.09.1972, residente a Livigno (SO), in Via Plan n. 99/i, con studio a Isolaccia di Valdidentro, Via Livigno n. 54, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Sondrio al n. 217, C.F. MRT RFL 72P12 B049P - P. IVA 00733760144.

Il progetto dell’intervento è stato curato da:

NOA STUDIO degli architetti Stefan Rier e Lukas Rungger, Viale Druso 231, Bolzano - www.noa.network, specializzati nella progettazione di strutture ricettive di alto livello.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO: il progetto andrà ad interessare il fabbricato esistente distinto al Foglio 41 Mappale 222 del N.C.E.U. del Comune di Livigno e le aree pertinenziali 304 – 305 – 1057 – 1058 e 1062.

Le particelle distinte al Foglio 41 Mappali 1057 - 1062 sono di proprietà del Comune di Livigno; lo stesso Ente ha manifestato la volontà a cederli alla società Futura Investimenti S.r.l. con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 29 del 31.05.2022 e n. 68 del 06.11.2023, è ancora da perfezionare la cessione tramite atto pubblico.

VINCOLO: il terreno sul quale si intende realizzare l’immobile si trova ad una quota superiore ai 1600 metri sul livello del mare, pertanto è soggetto a vincolo ambientale - paesaggistico, ai sensi dell’art. 142 lettera d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE: il terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto della presente progettazione (mappali 222 – 304 – 305 – 1057 – 1058)

è inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Livigno in “Zona T1 – Zone per attività turistiche – alberghiere esistenti (art. 48)”.

Il mappale 1062 è inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Livigno in Zina - F2 - Aree per attrezzature private di interesse comune con sovrapposto vincoli idraulici per circa mq.43 – Zona bianca con sovrapposto vincoli idraulici per la rimanente parte.

SITUAZIONE ESISTENTE E CONTESTO PAESAGGISTICO (stato attuale del bene paesaggistico interessato, elementi di valore paesaggistico in esso presenti):

La particella interessata dall'intervento è situata in località “Teola” nel Comune di Livigno.

L'area dove insiste il fabbricato esistente è ubicata ad un'altitudine di circa 1800 m. s.l.m. e si trova sul versante est del paese di Livigno, ad un centinaio di metri dalla Strada Statale n. 301 del Foscagno e dalle piste da sci.

La zona circostante si è sviluppata negli anni '70 con l'edificazione di fabbricati di grosse dimensioni utilizzati in parte come strutture alberghiere ed in parte quali seconde case. Negli ultimi anni la zona è stata interessata dalla realizzazione di una grossa struttura a destinazione alberghiera, conversione di una vecchia struttura confinante con quella interessata dalla presente progettazione.

Il fabbricato esistente a destinazione turistico-ricettiva, oramai datato e non più adatto a soddisfare le esigenze del mercato, non presenta particolari tratti distintivi della tipica architettura Valtellinese.

La particella interessata dalla presente progettazione è azzonata secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Livigno come “Zona T1 – Zone per attività turistiche – alberghiere esistenti”, al pari dell'area limitrofa.

IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE:

Il progetto in questione prevede la demolizione dell'edificio esistente in luogo della realizzazione di una struttura ricettiva a 5 stelle con i relativi spazi di servizio progettati e dimensionati in maniera adeguata a soddisfare le esigenze di una struttura di alto livello.

La nuova struttura sarà composta da un piano interrato destinato ad area di sosta, spazi di servizio e locali tecnologici (oltre ad un secondo interrato di modeste dimensioni, da utilizzare per l'ubicazione di vani tecnologici) e sette piani fuori terra dove saranno collocati tutti i servizi e i locali funzionali all'attività ricettiva.

Nello specifico:

- il secondo piano interrato è composto da uno spazio adibito ad autorimessa che può contenere 46 posti auto e da magazzini, centrale termica e zona housekeeping per

l'organizzazione interna e il management di tutti i servizi che ruotano intorno ad un hotel di qualità superiore;

- il primo piano interrato è composto anch'esso da uno spazio adibito ad autorimessa che può contenere 67 posti auto e da locale lavaggio/officina auto, zona tecnica per il funzionamento e la gestione delle piscine, centrale termica, zona consegne e deposito bike;
- il piano terra, oltre a tutta la zona di ingresso principale per gli ospiti della struttura (lobby, reception, uffici, deposito bagagli, ecc.) comprende anche la parte di ristorazione (ristorante, cucina, lavanderia, mensa, magazzini, ecc.), un deposito sci e bike, una serie di spazi e alloggi dedicati al personale e la terrazza esterna;
- il piano primo ospita ancora una parte dedicata agli alloggi del personale, più diciotto camere con balcone;
- il piano secondo ospita venti camere con balcone e la parte di servizi dedicati alla palestra, allo yoga, al relax e al wellness;
- il piano terzo ospita venti camere con balcone e tutta la parte che riguarda i servizi dedicati ai massaggi;
- il piano quarto, oltre ad ospitare altre sei camere con balcone, è il cuore della zona wellness con piscine, saune, bagni di vapore, idromassaggi e terrazza esterna;
- il piano quinto è dedicato ancora alla parte wellness con piscina outdoor e indoor e ospita anche lo Skybar con terrazza annessa;
- il sesto piano ospita la sauna panoramica.
- Dalla distribuzione interna degli spazi si può notare come una gran parte della struttura sia dedicata ai servizi wellness e per la cura della persona, un settore che negli ultimi anni ha avuto un grande incremento e che questo progetto ha ricercato come parte integrante della propria filosofia. La struttura si adegua alle esigenze del turismo attuale che è sempre più rivolto verso il fitness e il comfort, proponendo una serie molto ampia di servizi che puntano quindi al benessere fisico e mentale della clientela.
- Nei tempi più recenti il concetto di wellness è andato assumendo un significato e un'importanza sempre maggiore, perché in grado di definire gli standard di benessere e spesso si presenta come biglietto da visita e tratto caratteristico della struttura ricettiva e della località nel quale è inserito.
- Ovviamente il lotto oggetto di intervento subirà importanti trasformazioni dovute alla realizzazione della nuova struttura, ma tutte volte a migliorarne l'estetica, la qualità costruttiva, l'integrazione con il contesto e soprattutto la sostenibilità. Il nuovo edificio andrà a sostituire il vecchio immobile oramai superato ed energivoro, con una struttura molto più performante e moderna, che punta a minimizzare le

dispersioni termiche utilizzando energie rinnovabili e passando dall'utilizzo di combustibili fossili come il gasolio e il gas a materiali più sostenibili come la biomassa e le forme di energia rispettose dell'ambiente come quella solare.

EVENTUALI ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI:

Un Hotel di questa tipologia oltre ad andare a colmare le lacune dell'attuale offerta ricettiva di Livigno, che nonostante il suo appeal turistico non può ancora vantare una struttura classificata a 5 stelle, andrà ad inserirsi all'interno della località contribuendo al suo rinnovamento e alla sua crescita turistica anche in vista dei Giochi Olimpici Invernali 2026. Inoltre, verranno creati nuovi posti di lavoro con spazi e alloggi per il personale previsti all'interno della struttura stessa.

La località di Livigno potrà trarre da questo intervento una serie di vantaggi non indifferenti: avere nel Comune una struttura a 5 stelle dotata di tutti i comfort e progettata secondo standard qualitativi e ambientali molto alti, sicuramente contribuisce a rendere Livigno ancora più ricercato e apprezzato, attirando un target turistico più elevato.

Le dimensioni del nuovo insediamento non potranno andare a stravolgere la sostanza del paesaggio che lo caratterizza in quanto a fine lavori ne diventerà una normale presenza, evitando elementi di forzatura o eccezioni linguistiche, considerando anche la presenza della struttura già realizzata sul fondo confinante.

La progettazione di questa struttura alberghiera è stata svolta prestando particolare attenzione al contesto alpino in cui l'opera è inserita e cercando di proporre un tipo di architettura che fosse in armonia con la natura e la tradizione. Lo scopo è quello di sottolineare e rafforzare l'impressionante scenario alpino circostante ed è raggiunto attraverso l'inserimento di volumi costruiti accuratamente concepiti nel paesaggio naturale. Ogni blocco geometrico che forma l'edificio è stato attentamente pensato e ragionato per riprendere la morfologia del territorio e sposarsi perfettamente con il contesto, senza risultare pesante o artefatto.

Fondamentale per il raggiungimento di questo scopo è la cura di tutti i particolari progettuali e l'attenzione nella scelta dei materiali, delle finiture e dei colori (seguendo la logica di cui sopra) che andranno a garantire un migliore inserimento della nuova struttura nel contesto circostante. Vengono prediletti e utilizzati i materiali come il legno, che oltre a integrarsi perfettamente nella tradizione degli edifici di Livigno, si integra con il paesaggio e rientra nella categoria dei materiali sostenibili per l'edilizia. Anche l'utilizzo

del tetto verde come sistema di copertura per alcune porzioni piane rispecchia l'attenzione posta nei confronti del paesaggio e dell'impatto ambientale.

Importanti saranno le sistemazioni esterne e la cura dei particolari e dei dettagli; si cercherà di limitare la realizzazione di opere in muratura a contenimento del terreno a favore di scarpate inverdite funzionali al raccordo dei dislivelli, così come le porzioni del pendio interessate dalle operazioni di scavo e di movimento terra dovranno essere sistemate e raccordate in modo dolce con le parti del lotto non interessate dai lavori.

Durante gli incontri avuti congiuntamente con la Commissione per il Paesaggio e la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ci si è accordati su un manto di copertura in scandole romboidali in alluminio (vedi dettaglio elaborato grafico n. 40 – Situazione da progetto particolari costruttivi). Al fine di rendere possibile l'utilizzo di questo materiale è necessario che la Soprintendenza si esprima in merito.