

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

Comune: LIVIGNO Provincia: SONDRIO

Località/Via : SAROCH

Identificazione catastale :
Foglio n. 40 Part. n. 1914 - 1925

Progetto : AMPLIAMENTO STRUTTURA TURISTICO
RICETTIVA DENOMINATA "GREEN ROSE"
ATTRAVERSO SOPRALZO E
REALIZZAZIONE NUOVA AUTORIMESSA
COMPLETAMENTE INTERRATA

Oggetto : RELAZIONE PAESAGGISTICA

Committenti : Sig.ra GALLI MONICA
Sig. ROMANI ANDREA

Tavola:

R.P.

Scala :

Data :
GIUGNO 2023

Aggiornamento :

File :
2023/Galli Monica/Green Rose

Aggiornamenti :

Data :
OTTOBRE 2023

Data :

DSGN :

CNTL : DMP2

Il tecnico

RELAZIONE PAESAGGISTICA

* * * * *

OGGETTO: Ristrutturazione e ampliamento della struttura turistico-ricettiva denominata “Green Rose” attraverso il sopralzo dell’intero edificio, realizzazione nuova autorimessa interrata e redistribuzione con riqualificazione delle superfici interne ed esterne.

LOCALIZZAZIONE: Immobili siti nel Comune di Livigno (SO) in via Saroch, censiti nel locale catasto al foglio 40, mappali n°1914 e 1925.

PROPRIETA’: Sig.ra GALLI Monica e Sig. ROMANI Andrea

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L’immobile oggetto di intervento, con l’area di pertinenza interessano il mappale censito nel locale catasto fabbricati con la particella n°1914 e una particella n. 1925 entrambe di proprietà. L’edificio e l’area di pertinenza ricadono, secondo la zonizzazione del Piano di Governo del Territorio vigente, in “zona T1 - zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti”.

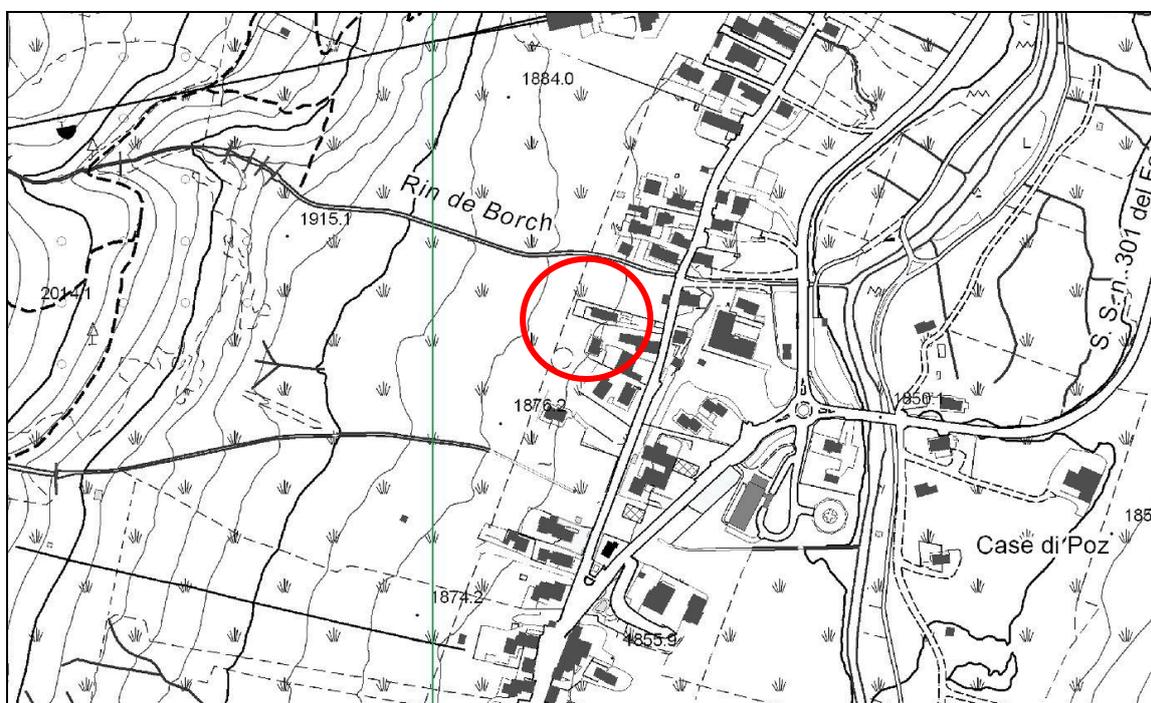
2. CONTESTO PAESAGGISTICO

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)



3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

Il progetto prevede la riqualificazione dell'immobile attraverso il sopralzo dell'intero edificio, attualmente distribuito su quattro livelli, con la realizzazione di un nuovo piano terzo (sottotetto); al piano terra verranno ampliati, e di conseguenza riqualificati, alcuni spazi accessori come la sala colazione, l'area wellness, ma soprattutto verrà realizzata una nuova autorimessa dotata di colonnine di ricarica per automobili elettriche, ed installato un impianto fotovoltaico in copertura. Infine, l'intervento prevede la realizzazione di una sala riunione, nonché di un'area adibita a fitness (palestra) e di una stanza del sale a completamento dell'area wellness della struttura ricettiva.

Queste modifiche consentiranno: l'ampliamento della capacità ricettiva della struttura che dalle 10 (dieci) camere attuali passerà a 14 (quattordici); e la sua riqualificazione complessiva. I nuovi spazi e le nuove dotazioni consentiranno infatti il passaggio dell'albergo ad una classificazione 4 stelle, garantendo inoltre la classe A4 di prestazione energetica del fabbricato.

Di seguito verranno analizzati specificatamente tutti gli interventi.

DESCRIZIONE OPERE INTERNE

Gli interventi previsti riguardano principalmente il piano terra ed il piano terzo (sottotetto), anche se sono previsti lievi interventi al piano interrato ed al secondo livello.

Al piano terra è previsto il prolungamento verso ovest dell'intero livello in modo da consentire l'ampliamento della sala colazioni con relativo servizio, la formazione di una **nuova camera con relativo bagno**, la realizzazione di una **sala riunioni** nella porzione interrata del piano, la redistribuzione degli spazi di servizio (office) e la costruzione di una nuova autorimessa collegata attraverso una rampa/tunnel sul fronte nord. Tali superfici pur essendo distribuite al piano terra risultano completamente interrate essendo l'andamento del terreno esistente in pendenza. Tuttavia, le destinazioni principali sono state calcolate ai fini edificatori (vedasi tavola grafica n. 6), inclusa la nuova sala riunioni.

Attraverso la demolizione di alcune porzioni di muratura interna si rende possibile ampliare di circa m² 36 la sala colazioni e m² 23 l'area office-lavaggio. Senza modificare il vano scale e ascensore si intende ricavare un nuovo accesso verso nord di collegamento con la nuova autorimessa interrata.

In seguito, verrà realizzata una **nuova sala riunione** di circa 35 m², a ridosso della sala colazioni sopra menzionata.

Sempre a questo livello, completamente interrata e separata dalle aree di uso e soggiorno, è prevista la realizzazione di un'autorimessa di circa m² 420 in grado di "accogliere" numero 14 autovetture. L'accesso avverrà attraverso un corsello completamente interrato previsto sul fronte nord del fabbricato che collegherà in modo assolutamente agevole il nuovo vano con le superfici di accesso sul fronte est.

Considerato l'andamento del terreno in pendenza, l'altezza interna varia da mt. 2.45 (ingresso) a mt. 3.20, con un massimo di mt. 3.65 in corrispondenza della parte più ad ovest.

Al piano interrato, la realizzazione della nuova autorimessa al piano terra, dotata di nuove **colonnine di ricarica** per automobili elettriche, consentirà di ridurre quella esistente originariamente localizzata a questo livello, permettendo l'ampliamento della zona wellness esistente. Le opere consentiranno l'aggiornamento e l'adeguamento alle richieste della clientela dell'area wellness, con la realizzazione per esempio di una **stanza del sale**.

Al terzo livello verranno ricavati vani utili sopralzando l'edificio, spostando verso l'alto di circa 1.80 mt. la copertura esistente. L'accesso avverrà attraverso il prolungamento della scala e dell'ascensore esistente. A questo livello verranno realizzate **due nuove camere con bagno** e il nuovo appartamento del custode.

Quest'ultimo già presente al piano secondo verrà smantellato e "riconvertito" in **una nuova camera (suite) con bagno** annesso.

Il nuovo appartamento sarà costituito da un vano soggiorno cucina, due camere ed un servizio igienico.

Infine, per quanto concerne l'invarianza idraulica e idrologica, il progetto prevede la realizzazione di una vasca interrata di laminazione di circa 28.00 m³, situata in corrispondenza del sedime della nuova autorimessa in ampliamento.

SISTEMAZIONE ESTERNA

Per il progetto della sistemazione esterna si è tenuto conto di quanto già approvato, mantenendo in tal modo la continuità materiale e tipologica del fabbricato e delle finiture.

Non sono previsti aumenti della superficie coperta e le uniche opere esterne di rilievo riguardano in particolare la copertura del corsello di accesso alla nuova autorimessa interrata con rimozione dei posti auto esterni. Le superfici esterne del mappale con questo intervento verranno sistemate quasi interamente a verde.

DESCRIZIONE OPERE ARCHITETTONICHE

L'intervento di sopralzo influisce necessariamente sugli aspetti architettonici dell'edificio esistente ma non snatura l'impostazione originaria del complesso turistico ricettivo. Anche la realizzazione della nuova autorimessa risultando accessibile attraverso un corsello completamente interrato contribuisce alla riqualificazione del fronte nord del fabbricato e dell'aria di pertinenza esterna.

In particolare, la copertura viene traslata verso l'alto senza modificarne la composizione delle falde la pendenza e gli sporti. Solo l'abbaino verso est verrà leggermente modificato ampliandone la superficie. Sui prospetti sud e nord al terzo livello verranno introdotte nuove aperture e balconi uniformati a quanto esistente ai piani inferiori.

Sul prospetto est oltre alla modifica della copertura verrà realizzato il nuovo ingresso all'autorimessa.

Le finiture dell'intonaco e del rivestimento in legno si uniformeranno a quanto esistente autorizzato. I nuovi serramenti saranno in legno e vetro, tipologicamente e materialmente simili a quelli esistenti. Ciò permetterà di mantenere invariate le caratteristiche, materiali e tipologiche, precedentemente autorizzate per il fabbricato.

Il tutto è meglio illustrato nelle tavole grafiche specifiche.

Aerofotogrammetria ravvicinata

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

Elementi Morfologici strutturali e simbolici

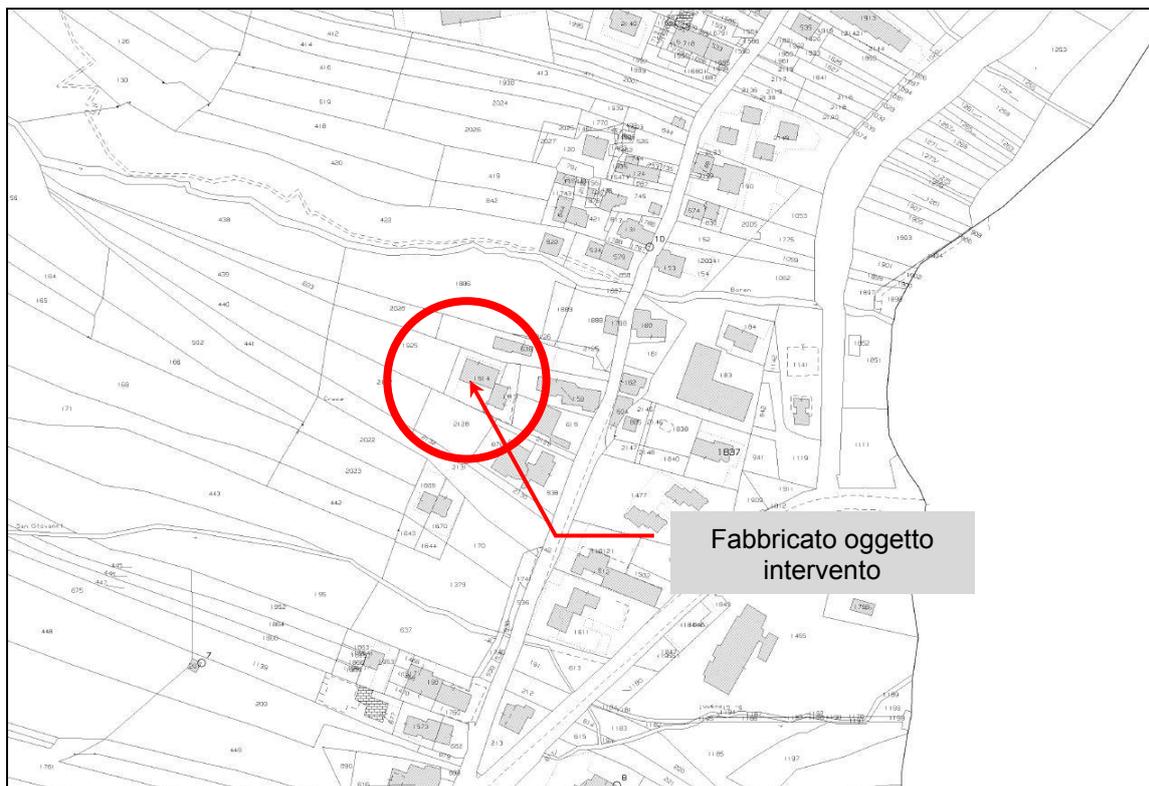
Idrogeomorfologici	L'area di progetto non risulta interessata da fenomeni Idrogeomorfologici;
Storici – artistici – monumentali	L'area risulta priva di interesse storico/architettonico;
Simbolici	Il sito non ha valenze storiche monumentali o archeologiche particolari;
Elementi urbanistici - edilizi	Il sito si trova nella zona centrale della valle, in corrispondenza del versante ovest. Il fabbricato è situato in prossimità di altri fabbricati. L'agglomerato di edifici è riconducibile alla località Borch". Non esistono percorsi (sentieri, strade, ecc.) di carattere storico;

Elementi Vedutistici

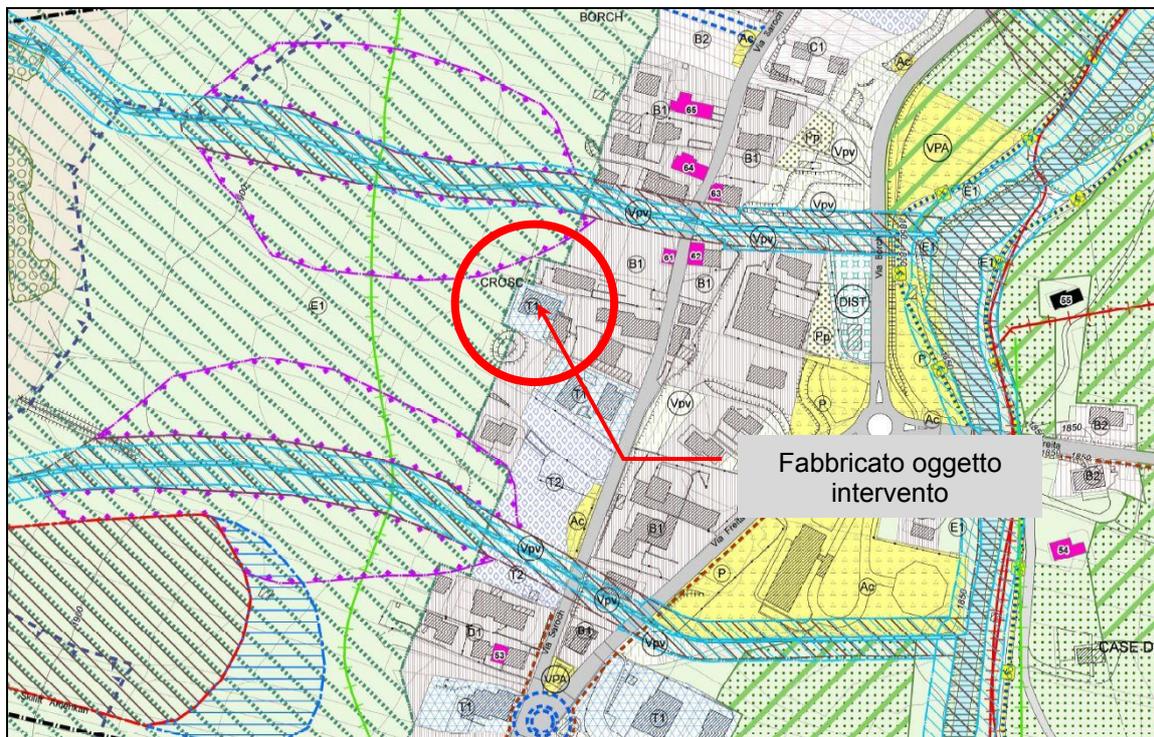
Siti e percorsi panoramici	Il fondo attualmente è servito dalla viabilità principale del paese; la zona non appartiene a percorsi panoramici particolari e non interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;
Aree visibili dai succitati siti	L'area d'intervento non presenta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

4. ASPETTI URBANISTICI E VINCOLI**Tabella riassuntiva**

Comune catastale	Livigno (E621)
Foglio e Mappale	Immobili Fg.40 part. 1914, 1925
Classificazione P.G.T.	Area inserita in zona T1- <i>"Zone per attrezzature turistico-ricettive esistenti"</i>
Classificazione P.T.C.P.	Tav. 4.6 (elementi paesistici e rete ecologica) - Macrounità 1 - Paesaggio di fondo valle

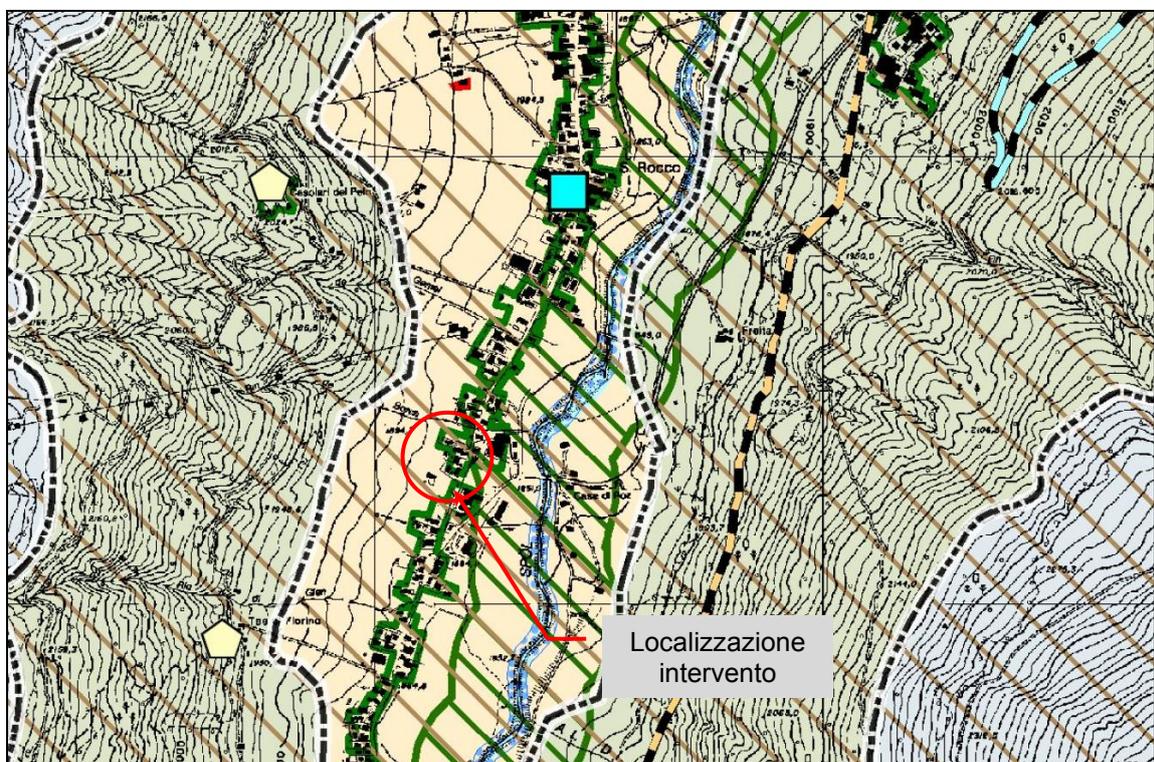
Estratto di mappa

Stralcio P.G.T. vigente



T1- "Zone per attrezzature turistico-ricettive esistenti".

Stralcio P.T.C.P. - Tav. 4.6



LEGENDA:

 Confine provinciale
 Confine di Comunità Montana
 Confine comunale

Valenze e degrado

Presenze archeologiche

 Presenze archeologiche *LU-3.2.1*

Rilevanze di interesse storico, architettonico

 Vie storiche: tracciati principali *LU-3.2.4*
 Vie storiche: tracciati secondari *LU-3.2.4*
 Centri storici e nuclei antichi *LU-3.2.5*

Beni puntuali esterni ai centri storici *LU-3.2.6*

 Architettura religiosa
 Architettura militare
 Architettura civile
 Architettura produttiva
 Manufatti connessi alle infrastrutture

Elementi tradizionali

 Malghe e cascine *LU-3.3.3*
 Siti di importanti avvenimenti storici *LU-3.3.1*
 Siti di fama leggendaria *LU-5.1.1*
 Terrazzamenti *LU-3.2.3*

Aree di particolare interesse geomorfologico [art.19]

 Piramidi di terra *LU-3.1.1*
 Rocce montane *LU-3.1.1*
 Massi erratici *LU-3.1.1*
 Marmitta *LU-3.1.1*
 Doline *LU-3.1.1*
 Dossi montani *LU-3.1.1*
 Zone paludose *LU-3.1.1*
 Superfici rocciose ondulate da modellamento glaciale

Laghi e specchi lacuali [art.22bis]

 Laghi e alvei fluviali *LU-3.1.2*

Cascate [art.22]

 Cascate *LU-3.1.1*

Forre [art.21]

 Orridi, gole e forre *LU-3.1.1*

Geositi [art.10]

 Geositi *LU-3.1.3*

Aree di particolare interesse naturalistico-paesistico [art.8]

 Aree di particolare interesse naturalistico-paesistico *LU-5.1.1*

Rilevanze estetico visuali e fruibili

 Monumenti arborei *LU-3.1.4*
 Punti panoramici *LU-3.4.3*
 Viste attive *LU-3.4.3*
 Viste passive *LU-3.4.3*
 Tratti di strade panoramiche *LU-3.4.2*
 Sentieri di interesse provinciale *LU-3.4.1*
 Rete Verde Europea: itinerario della Valtellina *LU-3.4.1*

Degrado del suolo

 Cave e miniere attive *LU-4.1.2*
 Cave e miniere dismesse *LU-4.1.4*
 Discariche *LU-4.1.2*

Degrado del patrimonio edilizio e dei manufatti

 Nuclei abbondanti *LU-4.1.4*
 Manufatti che arrecano danno al paesaggio *LU-4.1.2*

Vincoli [art.7]

 Bellezze d'insieme *LU-6.1.4*
 Bellezze individuali *LU-6.1.3*
 Ambiti di particolare interesse ambientale *LU-6.1.7 e LU-6.3.1*
 Territori alpini *LU-6.1.7*
 Territori contermini ai laghi *LU-6.1.5*
 Ghiacciai *LU-6.1.8*
 Territori contermini ai fiumi *LU-6.1.6*
 Zone umide *LU-6.1.12*

Rete natura 2000 [art.9]

 Siti di interesse comunitario (SIC) *LU-6.2.1*
 Zone a protezione speciale (ZPS) *LU-6.2.3*

Elementi della rete ecologica [art.11]

 Nodi (Parchi: nazionale e regionale *LU-5.3.2*)
 Riserve: SIC, ZPS e PLIS
 Aree di interesse naturalistico

Corridoi ecologici

 Aree di naturalità fluviale *LU-5.1.1*
 Fasce di connessione *LU-5.3.3* tra opposti versanti

Aree naturali protette [art.6]

 Parco nazionale istituito *LU-6.1.9*
 Parco regionale istituito *LU-6.1.9*
 Parchi locali di interesse sovracommunale istituiti *LU-6.1.9*
 Parchi locali di interesse sovracommunale proposti *LU-6.1.9*
 Riserve e monumenti naturali *LU-6.1.9*

Unità tipologiche di paesaggio

 Macronutrient 1 - Paesaggio delle energie di rilievo *LU-2.1*
 Macronutrient 2 - Paesaggio di fondovalle *LU-2.2.1*
 Macronutrient 3 - Paesaggio di versante *LU-2.2.2*
 Macronutrient 4 - Paesaggio dei laghi insubrici *LU-2.5*

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

In definitiva, si ritiene che l'intervento previsto non comporterà alterazioni considerevoli rispetto alla situazione esistente.

Viste le caratteristiche dell'edificio progettato si ritiene non necessitino particolari opere di mitigazione e compensazione, considerando l'intera opera perfettamente inserita nel contesto paesaggistico di riferimento.

6. CONCLUSIONI

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

Si ritiene che le opere previste, 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 non causeranno perdita di qualità dell'intorno e delle visuali parziali o d'insieme.

Livigno, 15 dicembre 2023.

Il Tecnico

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