

via A. Volta 273
23010 Berbenno (SO)
tel 0342 493725 fax 0342 598584
e-mail: berbenno@studiolps.it
C.F. / P.IVA 00824740146

LABORATORIO DI
PROGETTAZIONE
SOSTENIBILE
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

via Canton 278
23041 Livigno (SO)
tel/fax 0342 997549
e-mail: livigno@studiolps.it
C.F. / P.IVA 00824740146

DATA

08 ottobre 2025

DATA AGGIORNAMENTO

-

SCALA

-

SCALA STAMPA

10 = 100

TUTTI I DIRITTI SU QUESTA TAVOLA
SONO RISERVATI AI TERMINI
DI LEGGE; RIPRODUZIONE VIETATA

FILE

Lavori/25/L069-25/PE/2025.10.08
deroga/dwg/ Tavole

TAVOLA

ALL.01

COMMITTENTE

NIREAL SRL

PROGETTO

**VARIANTE AL PDC
42-58/2025 PROT. N° 7234
DEL 07/03/2025
STRUTTURA TURISTICO
RICETTIVA IN VIA DALA
MADONINA A LIVIGNO CON
MODIFICA EDIFICIO
RESIDENZIALE ESISTENTE E
PARCHEGGIO
CONVENZIONATO**

OGGETTO

PRATICA EDILIZIA
**RELAZIONE TECNICA-
PAESAGGISTICA**

PROGETTISTA

Geom. Matteo Mottini
m.mottini@studiolps.it
cell: 3358319231



PROGETTISTA

Arch. Anselmo Fontana
a.fontana@studiofontana.it
cell: 348 3915082



RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

L'intervento riguarda la realizzazione di un complesso ricettivo alberghiero in un lotto in fregio alla via Dala Madonina sui mappali di proprietà individuati catastalmente sul foglio 29 numero 1754-2233. Nell'area antistante identificata con il mappale 2234 è invece previsto un parcheggio da asservire in parte alla nuova struttura ricettiva.

A completamento del complesso viene prevista una nuova autorimessa pertinenziale al piano terra e un ripostiglio al piano interrato a servizio dell'abitazione esistente presente sul mappale 2191 Fg. 29, di cui si prevede anche parziale cambio di destinazione d'uso.

Dal punto di vista urbanistico i lotti possono essere così catalogati:

- mappali 1754 - 2233 **zona T2** *zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere;*
- mappale 2234 **zona F1** *aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;*
- mappale 2191 **zona B2** *zone residenziali di completamento;*

SITUAZIONE AUTORIZZATIVA

Il complesso ricettivo in fase di realizzazione è stato assentito con PERMESSO DI COSTRUIRE PRATICA EDILIZIA N° 42-58 anno 2025 PROT. N° 7234 del 07/03/2025, AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N° 176/2023-APO del 21/10/2024 PROT. N° 28114.

VARIANTE

La presente variante non incide significativamente sull'impostazione progettuale, sulle scelte compositive, tipologiche e materiche.

L'esigenza nasce principalmente dalla diversa suddivisione degli spazi interni al piano terra dove viene ampliata la hall-reception-colazione e ridotta la superficie destinata a wellness, ricomposta al piano interrato.

A tal fine, sempre al piano terra, è previsto un leggero ampliamento verso nord ovest, che non interessa i piani superiori, per meglio rispondere alle esigenze legate alla preparazione e servizio colazione.

Al piano interrato si prevede una riduzione di superficie così da rimanere all'interno del sedime fuori terra, mentre viene ricavato in ampliamento un ripostiglio ad integrazione degli spazi accessori esistenti.

In sezione rimangono invariate le altezze interne dei piani terra, primo e secondo e gli spessori degli orizzontamenti, mentre si prevede una maggiore altezza del piano sottotetto dovuta alle strutture e al pacchetto di copertura, in particolare per garantire le altezze minime in corrispondenza delle converse sul corridoio.

Sempre a questo piano si prevede una diversa distribuzione interna dell'area wellness con un leggero ampliamento verso est.

Viene abbassata leggermente la quota della sistemazione esterna nella parte nord est del lotto, racchiusa tra la struttura ricettiva e l'edificio esistente, per meglio raccordarsi alla situazione di fatto delle aree attigue all'abitazione non oggetto di intervento.

Per quanto riguarda i prospetti sono previste alcune variazioni prevalentemente di dettaglio legate ad aspetti realizzativi, in particolare al piano terra in luogo della pietra si riprende l'intonaco della abitazione-autorimessa esistenti, mentre le modifiche sopra descritte non sono rilevanti a livello di impostazione compositiva.

Per la verifica di tutti gli indici di PGT si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Non si prevedono modifiche al parcheggio convenzionato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura ricettiva sui mappali n.1754 e 2233, applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dall'art. 50 delle N.T.A. del P.G.T. pari a 0,6 mq/mq.

È previsto l'utilizzo dei diritti edificatori generati dal mappale n.2232, di proprietà comunale, applicando lo stesso indice di cui sopra, come previsto dall'apposita convenzione di cui alla delibera di consiglio comunale n. 85 del 23.12.2024.

Ai fini del calcolo della superficie lorda massima è inoltre considerato l'incremento in deroga degli indici di edificabilità del 40% come da delibera del consiglio comunale n° 17 del 28/04/2023, per una superficie totale massima realizzabile pari a 821,92 mq. L'intervento in progetto prevede inoltre la dotazione di camere del personale nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria per camere personale fissato a 0,08 mq/mq.

E' previsto uno spazio wellness sviluppato ai piani interrato, terra e terzo, per una superficie inferiore ai 120 mq nei piani fuori terra, in riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/04/2023.

L'edificio garantisce che una quota non superiore al 75% della SLP complessiva sia destinata a camere e la restante parte non inferiore al 25% della SLP complessiva sia destinata ai servizi comuni.

La superficie accessoria ricavata al piano interrato rispetta le prescrizioni previste dall'art. 68 delle N.T.A. del P.G.T.

L'altezza dell'edificio risulta maggiore del limite di zona T2 indicato nelle N.t.a. pari a 13.00 ml, come da deroga art. 40 L.R. 12/2005.

Nei calcoli sono state applicate le modalità di deroga previste dalla L.R. 28.11.2014 n. 31 per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica e di inerzia termica con una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati nel rispetto delle dotazioni minime e dei limiti previsti, essi sono da ricavare sul mappale 2234, oggetto di *realizzazione di parcheggio pubblico convenzionato al piano terra e parcheggio ad uso esclusivo della struttura ricettiva al piano interrato*.

NORMATIVA IGIENICO SANITARIA

Le camere sono previste prevalentemente per due/tre posti letto ed hanno tutte superficie netta e cubatura superiori o uguali a quanto prescritto dal vigente R.I.; le finestre di ogni camera hanno superficie maggiore o uguale ad 1/8. Le camere hanno altezza interna pari o superiore a 255 cm, con altezza minima nel piano terzo pari a 210 cm; i bagni hanno altezza minima di 210 cm (superiore a 190 cm).

Le camere a due letti hanno superficie minima superiore a 14 mq e cubatura minima di 40 mc. Per ogni letto in più è stato considerato almeno un incremento di 6 mq di superficie.

I bagni ad uso esclusivo delle camere saranno completi di lavabo, vaso igienico, bidè, doccia, cestino rifiuti. Nei servizi non dotati di apertura con superficie minima di 0.5 mq sarà previsto impianto di ventilazione forzata a funzionamento intermittente con capacità superiore a 12 volumi/ora e che garantisca almeno 3 ricambi ad ogni utilizzazione dell'ambiente.

Non è previsto ristorante ma solamente sala per la prima colazione con area dedicata al self service e office annesso.

RENDIMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO E FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Per quanto riguarda la rispondenza delle prescrizioni in materia di efficienza e contenimento del consumo energetico è stata predisposta apposita relazione (ex L.10) a cura dell'ing. Micheletti e verranno in seguito certificate tutte le caratteristiche dell'edificio con attestato di prestazione energetica, secondo le modalità di cui al decreto n°2456 del 08/03/2017.

NORMATIVA ANTINCENDIO

Il progetto prevede le seguenti attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del DPR 151/2011:

- Albergo fino a 50 posti letto - attività 66 cat. A;
- Impianto per la produzione di calore con potenzialità superiore a 116 kW <350 kW - attività 74 cat. A;
- Attività 75.1.A: Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati, con superficie compresa tra 300 mq a 1000 mq

Per quanto attiene in particolare le specifiche prescrizioni che riguardano la sicurezza antincendio della struttura ricettiva si rimanda alla S.C.I.A. che sarà inoltrata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco prima dell'apertura dell'attività.

NORMATIVA BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si accede all'edificio attraverso la via Dala Madonina, che consente di raggiungere la hall-reception da cui, tramite ascensore o vano scale, si può fruire dell'intera struttura.

Sono previste 2 camere con dimensioni interne e posizione degli arredi che consentano a disabili su sedia a ruote di muoversi senza impedimenti sia nella stanza da letto che nel bagno.

Le dimensioni di corridoi e porte consentono pure di fruire di tutti gli spazi dell'edificio.

Nella progettazione sono inoltre stati tenuti in considerazione i seguenti dettagli:

- soglie con h. max 2.5 cm e zerbini incassati;
- pavimentazione antisdrucciolevole;
- ingressi con protezione dagli agenti atmosferici con profondità di mt. 2.00;
- citofoni ad altezza di 120 cm da terra;
- porte di ingresso con luce netta dell'anta principale di cm 90.

Le rampe delle scale hanno una larghezza di cm 120 e sono dotate di parapetti h. 100 cm con corrimano continuo posto a cm 90.

Tutti gli ambienti di uso comune e le parti comuni sono accessibili.

Il parcheggio è previsto accessibile ai disabili su sedia a ruote dalla strada pubblica ed internamente tramite ascensore con misure di cm 140x150. Sono previsti inoltre 4 parcheggi per diversamente abili, due per piano, con larghezza di almeno 3,20 metri. Dal parcheggio tramite percorsi che consentono l'agevole transito della carrozzina si può raggiungere il marciapiede pubblico e l'accesso principale al piano terra della struttura ricettiva.

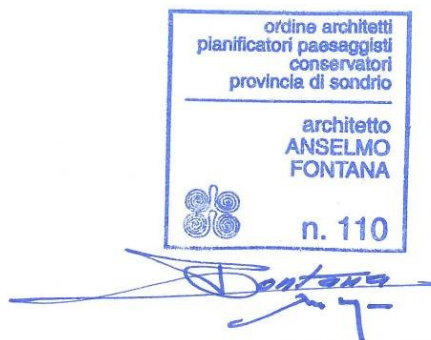
DESCRIZIONE SISTEMI DI PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

Struttura ricettiva e parcheggio non sono dotati di alcuna apertura verticale da realizzarsi sulle coperture per poter accedere alle stesse e pertanto non esiste la possibilità di accesso tramite manufatti fissi quali scale, passerelle, parapetti e dispositivi di ancoraggio. Per i futuri interventi di manutenzione e riparazione da apportare si prevede di utilizzare esclusivamente attrezzature quali ponteggio, trabattello o piattaforme elevabili che verranno selezionate in base al tipo di intervento da apportare e, trattandosi di interventi che prevedono il rischio particolare di caduta dall'alto per i quali è obbligatorio redigere il piano di sicurezza e di coordinamento, le modalità di intervento ed i sistemi di protezione più idonei verranno indicate dal P.S.C. a cui si rimanda.

I progettisti

Geom. Matteo Mottini

Arch. Anselmo Fontana



RELAZIONE PAESAGGISTICA

SENSIBILITA' DEL SITO

La presente relazione paesaggistica accompagna la richiesta di autorizzazione paesaggistica, congiuntamente alla relazione e alle tavole di progetto, per l'intervento del quale è proposta la realizzazione.

I contenuti della relazione paesaggistica costituiscono la base di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La presente Relazione paesaggistica è redatta secondo la Dgr. 2727/2011 ed in base all'accordo, ai sensi del DPCM 12.12.2005, tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 4 agosto 2006.

I fondamenti culturali e metodologici che supportano il citato DPCM sono indirizzati a diffondere una giusta sensibilità verso i valori ambientali, storico culturali e paesaggistici del nostro territorio, quindi a promuovere un salto di qualità nell'approccio alla progettazione in sintonia con i principi della Convenzione Europea del Paesaggio.

Questi sono qualcosa di più di un invito ad interpretare il territorio quale risultante dell'interazione tra natura, storia e cultura, tra ambito naturale e attività umana che ha lasciato tracce straordinarie e ne ha originato una dinamica opera figurativa che ne rappresenta il Paesaggio. Operare sul paesaggio significa intervenire su un bene primario del patrimonio della Nazione, un bene che, di quest'ultimo, rappresenta il fondamento identitario che contiene e riassume gli altri beni culturali che in esso si vanno ad estrinsecare.

Proprio perché le culture evolvono in funzione dei processi socio-economici, non si può e non si deve pensare ad un congelamento dello stato originario o attuale. Allo stesso tempo è richiesta consapevolezza nel pensare, progettare e promuovere trasformazioni del territorio tali per cui non debbano essere lesi i valori di contesto sul quale essi insistono.

Il che non significa che le trasformazioni non possano essere anche profonde, ma le stesse dovranno essere in coerenza, oppure in relazione positiva, con gli elementi strutturanti di lunga durata a testimonianza della vicenda storica e identitaria di uno specifico territorio.

Il paesaggio è elemento che ha forte incidenza sulla determinazione della qualità della vita delle popolazioni. Per tale motivo la sua tutela e la sua valorizzazione non possono essere attuati unicamente attraverso politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale; un ruolo fondamentale deve essere svolto dal progettista e dagli esperti ambientali, i quali devono saper cogliere le valenze dell'aspetto esteriore dei beni oggetto di tutela nella coniugazione con le opere da realizzare.

E' fondamentale tenere presente come l'impatto paesistico di un intervento non dipende unicamente dalle caratteristiche del sito nel quale si colloca o dalle caratteristiche dell'intervento stesso, ma dall'interazione dell'uno e dell'altro.

“Paesaggio” e “ambiente” sono termini che presentano aree di sovrapposizione concettuale che inducono spesso ambiguità interpretative che vengono facilmente superate se messi in relazione con il territorio unitamente agli aspetti culturali, economici, ecologici e sociali che lo identificano.

In quest'ottica, l'ambiente può essere definito come quell'ambito territoriale in cui sono presenti condizioni atte al verificarsi e al perdurare di un fenomeno quale, ad esempio, la vita di una specie; mentre il paesaggio è inteso come un insieme di segni di matrice antropica e naturale organizzabili in differenti sistemi.

INDIVIDUAZIONE DEL VINCOLO

Sul territorio di Livigno sono vigenti due disposizioni di vincolo paesaggistico, quella derivante dal D.M.3.7.1960 (rientrante, ora, nell'art.136, lett.d) del D.Lgs.42/2004), che coinvolgeva essenzialmente la valle di Livigno fino al crinale dei monti ai suoi lati ed era limitata a Nord da una linea tra la val Viera e la Val Alpisella, con esclusione del restante territorio comunale, e, dal 1985, l'intera restante parte del territorio comunale, in applicazione dell'art.1, comma 5, lett.d), della L.8.8.1985, n.431, (oggi art.142, comma 1, lett.d), del D.Lgs.42/2004), che finisce per possedere valenza omnicomprensiva rispetto ad altre disposizioni di vincolo parziale.

Il contesto nel quale è proposto il progetto è tutelato dal D.lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 ai sensi dell'art. 142 “Aree tutelate per legge”:

- comma d) le montagne per la parte eccedente 1.600 mt. s.l.m. per la catena alpina
- comma g) i territori coperti da foreste e da boschi ...

A livello di PGT l'area interessata dall'intervento si trova in zona T2 “Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere” per quanto riguarda la nuova struttura ricettiva, in zona B2 “Zone residenziali di completamento” per quanto riguarda l'intervento sull'abitazione esistente e in zona F1-P “Aree per parcheggi pubblici” per quanto riguarda il parcheggio.

CONTESTO PAESAGGISTICO

Il contesto paesaggistico nel quale si inserisce la proposta progettuale di cui si tratta, comprende: “paesaggi delle energie di rilievo” e “paesaggi delle valli e dei versanti” secondo la definizione data dal PTR della Regione Lombardia.

Nello specifico caso, si tratta di un paesaggio dell'alta montagna e di versante aperto, dagli ampi orizzonti visivi, che presenta una copertura vegetale dove predominano le praterie naturali, i cespuglieti, ambienti rupicoli e di morena.

Al disotto della fascia aperta, scendendo verso l'altopiano di Livigno si profila l'ambito dei grandi versanti verticali che accompagnano le valli alpine dominate dalle aghifoglie, in questo caso rappresentate principalmente da formazioni boschive a lariceto, cembreto/ lariceto, dagli alpeggi, dai pascoli, dai prati da sfalcio.

La parte centrale della valle, posta alla quota inferiore, è invece antropizzata ed intensamente fruita con insediamenti in prevalenza abitativi e turistici.

Livigno riveste un ruolo di primaria, forse irrinunciabile, importanza per l'economia della provincia di Sondrio.

Negli ultimi decenni si è assistito ad un forte incremento degli accessi e con essi una articolazione delle offerte.

In ambiente di alta montagna, contraddistinto da spazi ridotti per l'espletamento delle varie attività antropiche, si pone obbligatoriamente, per la conservazione e la trasmissione alle future generazioni dei valori territoriali, ambientali, culturali, sociali ecc., l'esigenza di guidare con la massima attenzione i percorsi e governare gli effetti dello sviluppo coniugandone opportunamente la quantità con la qualità.

E' infatti ineludibile che la prima, in carenza della seconda, debba portare all'esaurimento e poi forse anche alla regressione delle potenzialità in relazione alla maturazione e all'affinamento della domanda e dei bisogni della popolazione.

Allo stesso tempo lo sviluppo di qualità conserva e garantisce al meglio le condizioni d'essere di chi in quota, l'abitante di Livigno, è nato, lavora e vive.

Uno dei compiti primari, tra quelli che competono alla popolazione residente e agli operatori economici, è la conservazione e la valorizzazione del contesto territoriale, ambientale e naturalistico che caratterizzano l'altopiano di Livigno insieme alle diverse vallate che su di esso confluiscono.

La cura e la coltivazione delle praterie, la cura e la coltivazione del bosco, il corretto utilizzo delle risorse foraggiere e forestali sono i principali elementi che consentono di offrire ai residenti e ai turisti un ambiente accogliente, ordinato, invitante e testimone di una buona qualità della vita.

Vero è che l'economia trainante della comunità di Livigno è rappresentata dal turismo, ma è altrettanto vero che quest'ultimo è sostenuto, nella qualità del suo sviluppo e consolidamento, oltre che dalle capacità imprenditoriali degli operatori, anche all'esistenza di una ancora

efficiente attività agro-forestale che consente il mantenimento di favorevoli condizioni territoriali ed ambientali, elementi sempre più richiesti da una cultura che si sta via via sempre più affermando nella maggioranza delle popolazioni alla ricerca di una buona qualità della vita.

Il paesaggio è un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni e per tale motivo la sua tutela e la sua valorizzazione non possono essere attuati unicamente attraverso politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale; un ruolo fondamentale deve essere svolto dal progettista e dagli esperti ambientali, i quali devono saper cogliere le valenze dell'esteriore aspetto oggetto di tutela.

E' fondamentale tenere presente come l'impatto paesistico di un intervento non dipenda unicamente dalle caratteristiche del sito nel quale si colloca o dalle caratteristiche dell'intervento stesso, ma dall'interazione dell'uno e dell'altro.

L'intervento riguarda la realizzazione di una struttura ricettiva medio piccola da gestire a livello familiare in via Dala Madonina e antistante parcheggio, nel contesto antropizzato circondato sui lati nord, ovest e parzialmente sud da insediamenti in prevalenza abitativi e turistici, mentre a est si affaccia su spazi aperti a prato.

LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO – STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

Un primo passo da compiere è l'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio, in modo tale da cogliere quei segni connotativi situati all'interno degli ambiti di vincolo, che concorrono alla costruzione dell'identità dei luoghi in cui si colloca il progetto.

Il lotto di intervento si trova in un'area a ridosso del tessuto consolidato, dove tale tessuto edilizio è cresciuto in modo casuale non presentando particolari caratteristiche tipologiche.

Tali costruzioni hanno vocazione prevalentemente turistica e residenziale. Edifici, costruiti in tempi vicini, con materiali e tecniche eterogenee, in un contesto che alterna tratti densamente edificati ad altri più aperti.

Dal punto di vista paesaggistico, inteso come fruizione percettiva di panorami o relazioni visive rilevanti, il lotto gode di una vista privilegiata sulle montagne ad est ed in parte a sud, anche se parzialmente obliterata dagli edifici circostanti.

Il lotto si presenta orientato con la massima dimensione est-ovest, con affaccio privilegiato a sud; attualmente il terreno è destinato a prato.

La zona è solatia e nulla osta al massimo irraggiamento durante tutto l'arco dell'anno. L'orografia è tipica del fondovalle, andamento costante e pianeggiante, il lotto risulta in fregio alla via Dala Madonina.

Nelle immediate vicinanze del lotto d'intervento non sono presenti beni culturali tutelati dalla parte II del Codice.

GRADO D'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO ED ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI

Determinare l'incidenza paesistica del progetto significa innanzitutto valutare la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesistico del contesto.

Vale a dire che si deve rispondere alla seguente domanda:

“la trasformazione di quel sito può compromettere la leggibilità, la continuità o la riconoscibilità dei sistemi geo-morfologici, naturalistici o storico insediativi che strutturano quel territorio?

Può alterare o cancellare segni importanti?”

La presente variante non incide significativamente sull'impostazione progettuale, sulle scelte compositive, tipologiche e materiche.

Per quanto riguarda i prospetti sono previste alcune variazioni prevalentemente di dettaglio legate ad aspetti realizzativi, in particolare al piano terra in luogo della pietra si prevede di riprendere l'intonaco della abitazione-autorimessa esistenti, mentre le modifiche sopra descritte non sono rilevanti a livello di impostazione compositiva.

L'intervento in variante si pone in continuità con il progetto approvato che cerca di ritrovare degli elementi unificatori essenziali nella complessità e nel disordine esistenti utilizzando materiali e tecniche che migliorino l'integrazione tra la parte antropizzata e il paesaggio dell'alta montagna e di versante aperto, rispettando l'equilibrio naturalistico dei luoghi.

L'impostazione progettuale prevede in particolare:

- creazione del nuovo volume a pianta unitaria e scomposizione del suo prospetto sud in corpi leggermente sfalsati e volumetricamente più simili a quelli dell'immediato intorno, garantendo al contempo la continuità distributiva degli spazi interni;
- tale articolazione del prospetto sud permette di alleggerire la percezione dell'edificio sul fronte principale, con vista privilegiata, e al contempo di ridurre progressivamente la dimensione dell'edificio spostandosi verso est, il lato più stretto del lotto e meno costruito dell'intorno, in corrispondenza del quale la copertura si abbassa di un piano;
- la divisione del prospetto sud dell'edificio in tre corpi sfalsati con coperture a falda darà la percezione di volumi contenuti, rispettosi del contesto, che riprendono tipologie diffuse a Livigno;
- rispetto delle caratteristiche orografiche del luogo: la quota di imposta del piano terra riprende quella dell'edificio residenziale esistente a cui la nuova struttura è connessa, in maniera da garantire continuità e un trattamento delle sistemazioni esterne omogeneo;

- corrispondenza compositiva tra le funzioni interne dell'edificio ed i prospetti: regolarità e ritmo delle aperture, balconi delle camere, spazi maggiormente aperti destinati alla collettività;
- è stata scelta un'architettura leggera, che ripropone in chiave contemporanea gli elementi caratterizzanti delle costruzioni storiche del luogo, dall'uso dei materiali alle scelte formali. Tali rimandi alla tradizione sono aggiornati e dialogano con elementi contemporanei;
- continuità tipologica e materica del contesto: le parti in muratura saranno realizzate con una struttura portante mista, rivestita da uno strato di coibentazione, sulla quale verranno posati la finitura in intonaco al piano terra ed il rivestimento in legno di larice naturale spazzolato ai piani superiori. Il manto di copertura dei tre tetti a doppia falda collegati tra loro sarà in ardesia della Valmalenco, con lattonerie in lamiera color antracite. I serramenti saranno in legno-alluminio con colore esterno antracite, mentre le vetrate saranno del tipo "tutto vetro" con telaio laterale a scomparsa e profili minimi in corrispondenza delle aperture.
- composizione architettonica coerente con le caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali di Livigno;
- le superfici esterne praticabili sono ridotte al minimo e verranno pavimentate in pietra naturale tipo serizzo o masselli autobloccanti aventi la medesima finitura, mentre quelle non strettamente necessarie alla attività verranno sistemate a verde;

Per quanto attiene il parcheggio convenzionato il progetto sfrutta l'orografia del lotto di proprietà, con accesso diretto al piano terra (parcheggio pubblico scoperto) da via Dala Madonina, e con una rampa che scende al piano interrato per il parcheggio a servizio della struttura ricettiva.

Il piano interrato non risulta visibile dall'esterno, mentre delle lievi scarpate inverdite svolgono la doppia funzione di mitigare le auto parcheggiate al piano terra (parcheggio pubblico scoperto) e di mantenere sui confini l'andamento orografico esistente, per un inserimento dell'intervento rispettoso nei confronti del contesto. Il tutto considerando le interazioni della nuova struttura con la falda acquifera.

Le uniche strutture verticali visibili saranno quelle dell'elemento distributivo verticale (scala e ascensore che collegano i due livelli), con la medesima finitura del piano terra della struttura ricettiva per dare continuità, mentre la soletta piana a copertura del piccolo volume e della rampa sarà in cemento armato con finitura bocciardata.

Con questa soluzione progettuale si riesce a sopperire alle necessità di parcheggio, con un sistema distributivo funzionale, riducendo l'impatto sull'intorno al minimo, attraverso un piccolo volume compatto e l'utilizzo dell'elemento verde come schermatura.

CONCLUSIONI

Si ritiene pertanto che l'intervento sarà compatibile rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e complessivamente coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

Livigno, 08 ottobre 2025

I progettisti Geom. Matteo Mottini
 Arch. Anselmo Fontana

