

Spett.le Comune di LIVIGNO (SO)

Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata
Plaza del Comun, 93
23041 Livigno SO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

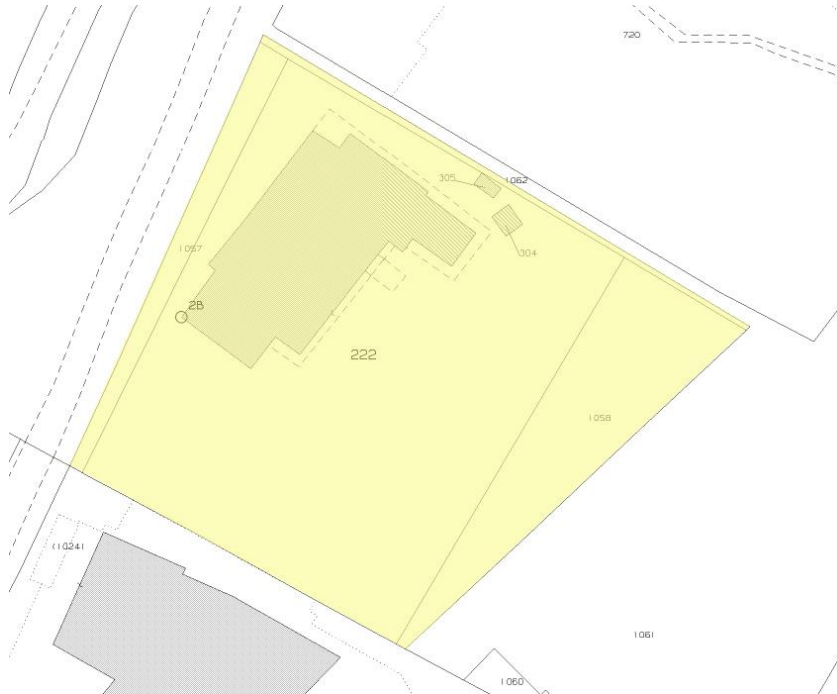
Livigno, via Gerus 113 – 23041 Livigno (SO)

Sondrio, 19 febbraio 2026

DATI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

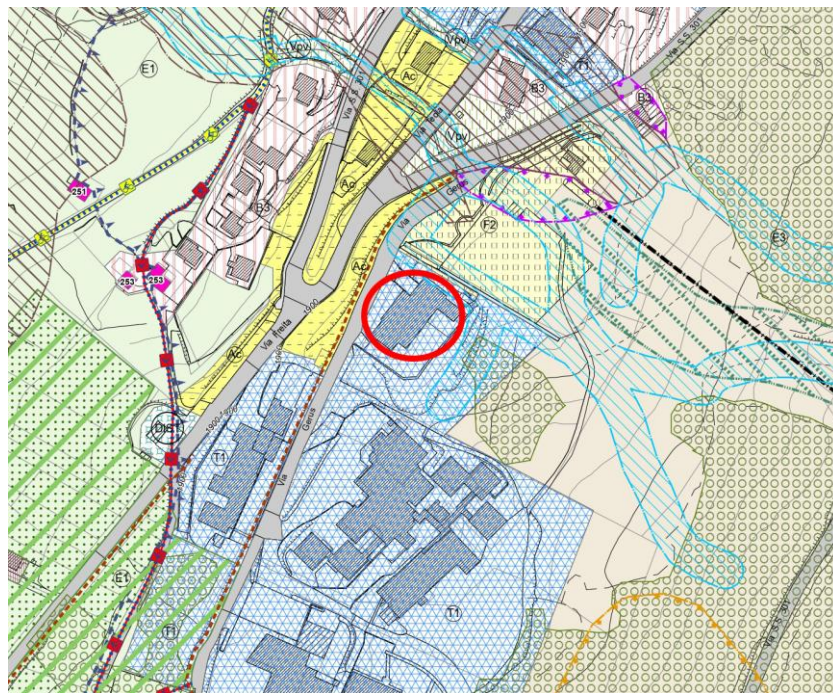
INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Comune di Sondrio (SO), foglio 41, particella 222, 1062, 1058, 1057, 305, 304



INDIVIDUAZIONE COME DA PGT VIGENTE:

Tav. 7.3 - T1 – Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti – (art.48 NTA)



ANALISI URBANISTICA

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.

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.

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 Zona - 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.

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.

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 azionata 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 due piani interrati destinati ad area di sosta, spazi di servizio e locali 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 centrale termica, magazzini e vasca di raccoglimento delle acque
- il primo piano interrato è composto da uno spazio adibito ad autorimessa, zona tecnica per il funzionamento e la gestione delle piscine, centrale termica, zona consegne, deposito bike e magazzini;
- 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.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Tutte le opere strutturali quali fondazioni, pilastri, travi, coree di collegamento e solai prevedono l'utilizzo di cemento armato. L'esecuzione di tutte queste strutture è soggetta alle norme di Legge vigente circa il calcolo e l'esecuzione delle strutture cementizie, con l'utilizzo di inerti della migliore qualità, nell'esatta granulometria. Le murature in cemento armato di sostegno contro terra dei piani interrati saranno protette da una completa spalmatura di bitume o analoghi prodotti impermeabilizzanti, in modo da evitare infiltrazioni di umidità che hanno conseguenze sul piano della vivibilità, della limitazione della fruibilità e della riduzione della salubrità degli ambienti coinvolti. Inoltre le murature contro terra saranno isolate anche dal punto di vista termico. I tamponamenti perimetrali verranno realizzati con blocchi svizzeri portanti da cm. 25 con successiva realizzazione di rivestimento "a cappotto" mediante l'applicazione di un pannello di polistirene dello spessore minimo da garantire i requisiti minimi di trasmittanza previsti per Legge, tassellato alla muratura di tamponamento esistente e rasato in due fasi: la prima con posa di rete in nylon e la seconda con finitura tramite intonaco ai silicati di potassio. La tinta dei fabbricati verrà campionata e sottoposta al parere degli Esperti Ambientali. I tavolati interni sia del piano interrato che dei livelli superiori saranno in elementi forati di laterizio da cm. 8. o in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato (tipo Gasbeton) dello stesso spessore, escluse

solamente le porzioni di vani tecnici che saranno in cemento armato (quindi strutturali), per motivi di compartimentazione. Gli intonaci delle pareti e dei soffitti di tutti i locali funzionali all'attività ricettiva saranno intonacati a civile. Le coperture saranno in legno lamellare, con un pacchetto costituito dai seguenti elementi:

- orditura portante in legno lamellare (colmi, radici, terzere e travetti) con sezione dettata da calcoli strutturali che tengano in considerazione le varie imposizioni di Legge;
- *"perlinatura"* a vista da cm. 3;
- barriera al vapore;
- isolante cm. 16/18 (o superiore in funzione delle verifiche dei valori minimi di trasmittanza previsti per Legge); - travetto secondario per aerazione (cm 8/10);
- barriera di tenuta;
- assito cm. 2.5;
- manto di copertura in legno tipo "scandole" di larice (dal punto di vista architettonico sarebbe preferibile l'utilizzo di elementi romboidali in alluminio, ma la tipologia non è contemplata nel Regolamento Edilizio). La lattoneria relativa ai canali di gronda, alle scossaline e ai frontali saranno in alluminio. Gli infissi esterni saranno in legno, costituiti da serramento interno da mm. 90 finito, con vetro termico antisfondamento, con tripla guarnizioni di tenuta in P.V.C. e muniti di ferramenta tipo svizzero.

I balconi saranno definiti da putrelle in acciaio ancorate alla struttura principale e completati con pavimento in legno e parapetto in acciaio verniciato a polvere con lamelle inclinate (vedasi allegati particolari costruttivi). I portoncini di ingresso in legno saranno dello spessore di almeno mm. 65 con chiusura di sicurezza, mentre quelli interni di mm.45. Il fabbricato sarà dotato di centrale termica con caldaia con bruciatore a biomassa (*"pellets"* o *"cippato"*) posta al piano interrato). Il fabbricato sarà dotato di impianto a pannelli fotovoltaici nella misura minima prevista dalla Legge.

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.

OPERE IN VARIANTE

Relativamente all'Autorizzazione Paesistica n. 030/2025-APS, Prot. n. 5929 del 26.02.2025 le modifiche apportate al progetto sono sintetizzabili come segue:

L'innalzamento dell'altezza all'estradosso della copertura a piano sesto da 23,31 m a 24,20 m (dovuta ad inspessimento delle solette interpiano e pacchetti isolanti delle coperture), la forma e posizione della piscina a piano quinto che è stata riprogettata andando ad inserire anche una copertura per renderla un elemento che si vada ad integrare meglio con i prospetti dell'edificio caratterizzati dalla presenza delle cassette, l'ampliamento al piano terra e piano primo sottostrada (relativi a porzioni

di immobili completamente interrati) ed il restringimento di alcune finestre sul prospetto Nord (dovute alla natura strutturale della posizione dei controventi inseriti per garantire un'adeguata tenuta sismica dell'edificio).

Le modifiche rispetto all'Autorizzazione Paesistica n. 030/2025-APS, Prot. n. 5929 del 26.02.2025 sono dettate da esigenze tecniche funzionali per gli alberghi a 5 stelle, dalla natura di sicurezza sismica e statica dell'immobile ed in nessun modo vanno ad alterare la logica, la filosofia e la sostanza di quanto già autorizzato.

Il manto di copertura verrà realizzato con una lamiera metallica rivestita effetto ardesia naturale di forma rettangolare tipo lastra in ardesia. La scelta del materiale provvede ad armonizzare e uniformare cromaticamente le coperture anche oggetto di posa di pannelli solari. Si allega la scheda tecnica del materiale proposto.

Sondrio, 19 febbraio 2026

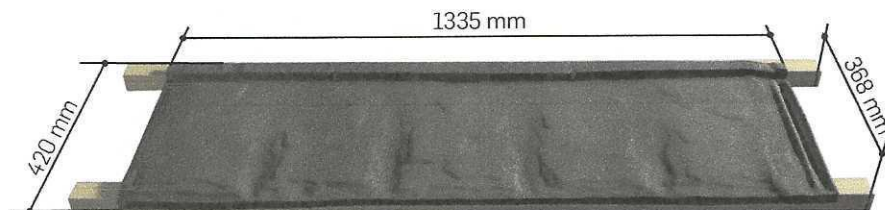
Il tecnico

Alberto Meleri



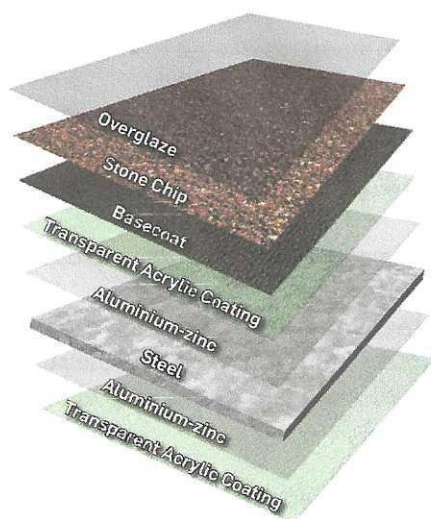
ALPINE SLATE SPECIFICATION

TECHNICAL DATA



Overall Length	1335 mm
Length of Cover	1250 mm
Overall Width	420 mm
Width of Cover	368 mm
Up stand	20 mm
Down turn	20 mm
Roof Cover	0.46 m ²
Tiles per m ²	2.18
Weight/panel	2.90 kg
Weight/area	6.60 kg/m ²
Batten space	368 mm

MATERIAL STRUCTURE



COATING SPECIFICATION

Overglaze: Clear 100% acrylic resin coating for granule binding and a semi-gloss finish. It helps enhance the appearance as well as increase the resistance to physical damage.

Stone Chip: Carefully selected granules provide excellent surface coverage and attractive natural lasting colours.

Basecoat: A tough opaque coating based on acrylic resin. It bonds the stone chips and protects the underlying layer from water and UV radiation. It has good UV resistance and retains its flexibility although it does become harder after the first few weeks.

Transparent coatings: Both sides of the aluminium-zinc alloy coated steel are coated with a transparent layer that provides protection and a uniform substrate for further coatings. This transparent coating allows identification of the aluminium-zinc substrate to be made by distributors and customers.

STEEL SPECIFICATION

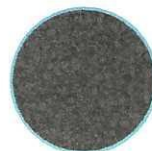
The Gerard Alpine Slate is made of aluminium-zinc alloy coated steel. The grade of steel used is designed to allow forming without cracking or significant elastic recovery and at the same time to be rigid enough to tolerate reasonable loads without excessive deformation.

Nominal Thickness	0.43 mm
Steel Grade	G300
	S280GD
Aluminium-Zinc Coating Mass	150 g/m ²
Aluminium-Zinc Coating Grade	AZ150

COLOURS



CHARCOAL
CARBON



DARK SILVER

TEXTURED SURFACE

Stone chip granules are applied to provide an attractive textured finish which at the same time enhance resistance to UV radiation. Granules are coated with lightfast heat resistant pigments.

Dichiarazione di prestazione n.: DOP_GERARD_001_IT_21

Dichiarazione di prestazione

secondo l'ALLEGATO III del Regolamento (UE) n. 305/2011

1. Codice di identificazione unico del prodotto-tipo:

GERARD ROOFING SYSTEMS; Classic, Heritage, Milano, Corona Shake, Senator Shingle, Alpine Slate

2. Uso o usi previsti:

Lamiera autoportante per coperture, rivestimenti esterni e rivestimenti interni

3. Produttore:

**ROOFTG Europe
Michielenweg 3, 3700 Tongeren, Belgio**

4. Sistema di AVCP:

Sistema 4

5. Standard armonizzato:

EN 14782:2006

6. Prestazione/i dichiarata/e:

Caratteristiche essenziali	Prestazioni	Specifica tecnica armonizzata
Resistenza meccanica	Conforme, intervallo $\leq 400\text{mm}$.	EN 14782:2006
Permeabilità all'acqua	Impermeabile all'acqua	
Variazione dimensionale	$12 \times 10^{-6} \text{ K}^{-1}$	
Tolleranze dimensionali	Conformi	
Rilascio di sostanze regolamentate	Non contiene sostanze pericolose	
Resistenza agli incendi esterni	Broof(t1), Broof(t2), Broof(t3), Broof(t4)	EN 14782:2006 EN 508 EN 10346
Reazione al fuoco	Classe F	
Robustezza	Acciaio:	
	S280GD AZ150	
	G300 AZ150	
	Spessore nominale: 0,43 mm	

Il prodotto non contiene nessuna delle sostanze pericolose di cui agli artt. 31 e 33 del Regolamento REACH.

La prestazione del prodotto sopra identificato è conforme all'insieme delle prestazioni dichiarate. La presente dichiarazione di prestazione è rilasciata ai sensi del Regolamento (UE) n. 305/2011, sotto l'esclusiva responsabilità del produttore sopra identificato. Firmato in nome e per conto del produttore da:

Luogo e data della dichiarazione: Tongeren, 24.05.2021


Armando De Giorgi
Responsabile del prodotto, ricerca e sviluppo

GERARD® ALPINE

 **GERARD**

The worry-proof roof



LIGHTWEIGHT



WIND & STORM
RESISTANT



SNOW & ICE
RESISTANT



HAIL
RESISTANT



FIRE
RESISTANT



NOISE
RESISTANT



STRUCTURE



VENTILATION

GERARD® ALPINE

New GERARD® Alpine has been designed in New Zealand to replicate the natural weathered look of traditional European slate roofs.

GERARD® Alpine is made from aluminium-zinc coated steel. The barrier protection of aluminium and the sacrificial protection of zinc are combined to provide protection for the steel substrate. The acrylic basecoat, granules and acrylic overglaze applied provide protection to this alloy coating further enhancing its durability.

TECHNICAL

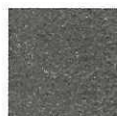
Overall Length:	1335 mm
Length of Cover:	1250 mm
Width of Cover:	368 mm
Roof Cover:	0.46 m ²
Slates per m ² :	2.18
Weight/panel:	2.9 kg
Weight/area:	6.6 kg/m ²
Minimum pitch:	15° (27%)



COLOUR CHART



DARK SILVER



CHARCOAL

