

Spett.le Comune di LIVIGNO (SO)

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

RELAZIONE TECNICA

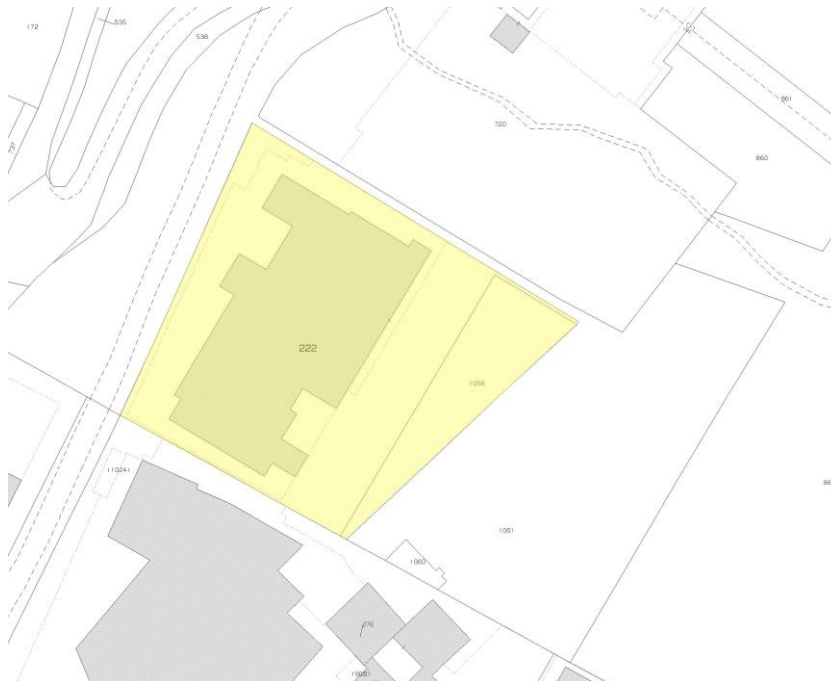
Livigno, via Gerus 113 – 23041 Livigno (SO)

Sondrio, 19 febbraio 2026

DATI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

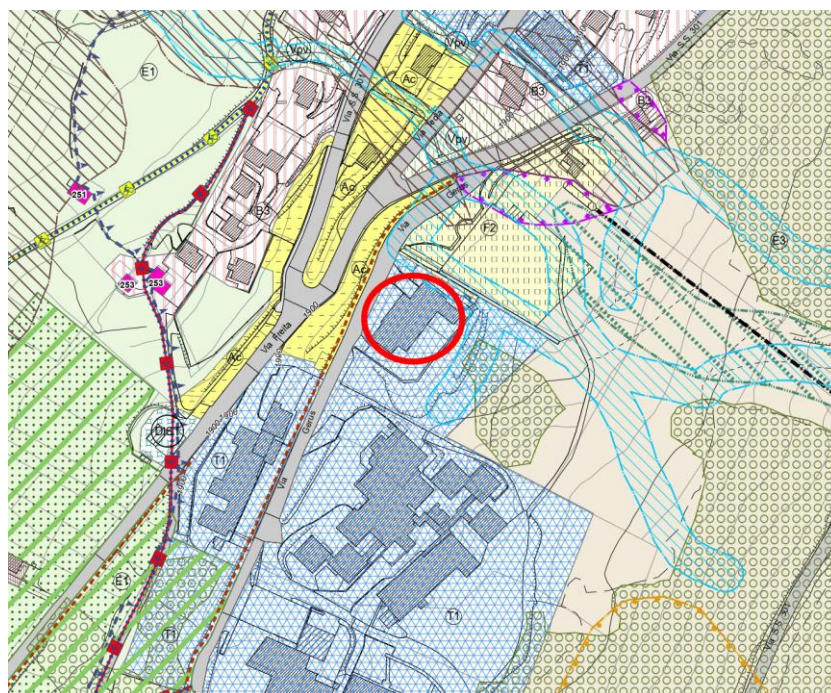
INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Comune di Livigno (SO), foglio 41, particella 222 e 1058



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 l'area pertinenziale 1058.

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, permettendo a FUTURA INVESTIMENTI S.R.L. di acquistarli in data 16/05/2024 con Atto di compravendita Repertorio N. 6114 Redatto da Pozzoli Giorgio, e successivamente fusi alla particella 222 con modello Pregeo approvato in data 03/06/2025.

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 – 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 222 ha una porzione inserita nel vigente P.G.T. del Comune di Livigno in Zona - F2 - Aree per attrezzature private di interesse comune e la particella 1058 ha una porzione con sovrapposto vincoli idraulici – Zona bianca con sovrapposto vincoli idraulici per la rimanente parte.

PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione dell'esistente fabbricato ad uso alberghiero denominato "Hotel Parè" e la realizzazione di una nuova struttura, sempre a destinazione turistico-ricettiva come la precedente, ma avente le caratteristiche di una struttura classificata a 5 stelle, pertanto i relativi servizi e spazi interni saranno progettati e dimensionati in maniera adeguata per soddisfare le esigenze di un'attività di così alto livello, in modo da poter attrarre fette di mercato ancora maggiori.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL PROGETTO

Dal punto di vista urbanistico il progetto è da inquadrare in una generale deroga di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22.12.2022. Negli elaborati allegati alla presente sono definiti i vari parametri plano volumetrici del progetto. Qui di seguito vengono elencati i più importanti.

Sup. Fondiaria Mappali 222-1058 = 6.239,22 mq

S.L.P. realizzabile in funzione dell'articolo 49 delle Disposizioni Normative del P.G.T vigente:

Indice di fabbricabilità fondiaria I.F.: 0,60 mq./mq.

Indice di I.F. aggiuntivo camere personale: 0,05 mq./mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria I.F. totale: 0,65 mq./mq.

S.L.P. realizzabile: S.F. x I.F. = 6.239,22 mq. x 0,65 mq./mq. = **4.055,49 mq. < 7.089,88* mq.** in progetto

NON VERIFICATO (richiesta di deroga ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22.12.2022).

* la S.L.P. in progetto è stata determinata escludendo le murature esterne ed i collegamenti interni (scale, vani ascensore, corridoi etc.).

Volume massimo realizzabile fuori terra:

Parametro urbanistico: $5,00 \text{ mc/mq} = 6.239,22 \text{ mq.} \times 5,00 \text{ mc/mq} = \mathbf{31.196,10 \text{ mc.}} > \mathbf{29.208,21^* \text{ mc.}}$ in progetto (vedasi calcolo dettagliato negli elaborati allegati alla documentazione progettuale). **VERIFICATO.**

il VOLUME in progetto è stato determinato includendo l'intero edificio ad esclusione delle porzioni interrato.

Dotazione posti auto:

1 ^ Verifica Volume totale fuori terra: $29.208,21 \text{ mc}/10 \text{ mq/mc.} = 2.920,82 \text{ mq.}$

Autorimesse in progetto: $(2.589,44 + 35,35 + 337,68) = 2.962,47 \text{ mq} > 2.920,82 \text{ mq.}$ **VERIFICATO**

2 ^ Verifica Totale camere in progetto n. 64 (minimo 1 posto auto per camera).

Posti auto in progetto n. 75 > 64 **VERIFICATO**

Oltre a quanto in progetto, si vorrebbe completare l'intervento, nel medio periodo, con delle nuove strutture da realizzare a monte dell'edificio principale, da destinare a suite aventi S.L.P. pari a circa mq. 200,00 e volume pari a circa mc. 600,00 (nei precedenti calcoli, sono escluse questa superficie e questo volume).

Zone fitness/wellness:

Si mantiene a destinazione fitness/wellness con divieto di utilizzo per altre funzioni e di trasformazione d'uso delle parti del realizzando fabbricato meglio individuate in tratteggio rosso nella tavola 64, più precisamente la superficie di 190,93 mq posta a piano secondo, la superficie di 194,67 mq posta a piano terzo, la superficie di 800,52 mq posta a piano quarto, la superficie di 155, 83 mq posta a piano quinto e la superficie di 62,87 mq posta a piano sesto.

Superficie drenante:

Quale superficie permeabile l'area di 2.173,03 mq, meglio individuata in tratteggio azzurro nella tavola D04.

Altezza:

Superamento dell'altezza limite di 12m con richiesta di deroga e meglio rappresentato nella tavola 65.

Distanze dai confini:

Si chiede deroga della distanza dai confini per realizzazione della scala esterna fronte strada presente nella tavola 5 integrata. La scala proposta ha il fine di utilizzo come accesso all'area destinata al personale della struttura avente caratteristiche come riscontrabili nella seguente immagine.



PROGETTO

La nuova struttura alberghiera oggetto dell'intervento sarà realizzata con le caratteristiche di una struttura ricettiva a 5 stelle, pertanto tutti i servizi e gli spazi interni saranno progettati e dimensionati in maniera adeguata per soddisfare le esigenze di un'attività di questo livello, di cui il comune di Livigno è ora sprovvisto, così come indicato nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75. La località di Livigno è da sempre rinomata per la sua offerta turistica che riesce ad accontentare tutte le fette di mercato in tutti gli ambiti (sport, relax, divertimento, shopping, cucina). 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 ancora più elevato. La classificazione delle strutture alberghiere a 5 stelle è definita a livello nazionale e con essa vengono messi in evidenza gli standard minimi, i servizi e le dotazioni che tutte le attività devono rispettare per poter rientrare nella classificazione ed ottenere quindi le 5 stelle. Tali requisiti influiscono naturalmente non solo sulla qualità dei servizi offerti una volta che l'ospite usufruisce della struttura, ma anche in fase progettuale sugli aspetti più tecnici poiché ogni spazio deve essere propriamente studiato e dimensionato. Uno dei criteri di assegnazione delle stelle, per esempio, riguarda la metratura minima delle camere singole e doppie, che ovviamente deve essere presa in considerazione già nelle fasi preliminari della progettazione, così come la necessità di prevedere un'impiantistica adeguata per fornire il riscaldamento e la climatizzazione in tutte le aree comuni e in tutte le camere. I tre concetti principali della progettazione riguardano:

Sostenibilità sociale

L'obiettivo della sostenibilità sociale è quello di costruire una società migliore e di garantire condizioni di benessere non solo per il singolo, ma per tutta la collettività. Un Hotel di questa tipologia sicuramente ottempera a questo impegno poiché, oltre ad andare a colmare le lacune dell'attuale offerta ricettiva di Livigno, andrà ad inserirsi all'interno della località contribuendo al suo rinnovamento e alla sua crescita turistica, anche in vista dei giochi olimpici invernali 2026. Questo porterà innumerevoli benefici al Comune, ma anche ai singoli abitanti, in quanto sarà attirata una fetta maggiore di utenti, aumentando il flusso turistico e di conseguenza il lavoro, e verranno creati nuovi posti di lavoro con spazi e alloggi per il personale previsti all'interno della struttura stessa.

Sostenibilità ambientale

Il nuovo edificio andrà a sostituire il vecchio immobile oramai inconsueto ed energivoro, con una struttura molto più performante e moderna che ingloba al suo interno tutti i principi della progettazione sostenibile:

- riduzione al minimo delle dispersioni termiche optando per materiali costruttivi di qualità e dai requisiti tecnici ottimi;
- impiego di energie rinnovabili andando a sostituire i combustibili altamente inquinanti come il gasolio e il gas con materiali più sostenibili come la biomassa e le forme di energia rispettose dell'ambiente come quella solare;
- utilizzo di materiali sostenibili che oltre a durare nel tempo non siano dannosi per l'ambiente, si integrino armoniosamente con esso senza deturparlo e siano facilmente reperibili e riciclabili (legno, alluminio, acciaio, pietra, ecc.);
- incentivazione al turismo sostenibile improntato al rispetto della natura e alla riduzione dei consumi e degli sprechi prevedendo piccoli accorgimenti volti al riciclaggio e al corretto smaltimento di tutti i materiali, come la previsione di uno spazio dedicato alla raccolta differenziata.

Sostenibilità economica

L'Hotel in questione avrà una capienza di circa 70 camere, una dimensione adeguata per coniugare una struttura di qualità con un bilancio sostenibile, altrimenti non compatibile con una struttura più piccola. Partendo dalle 70 camere in progetto si è arrivati a dimensionare conseguentemente tutte le aree dell'attività ricettiva, dagli spazi pubblici al ristorante e agli spazi wellness, basandosi su strutture simili realizzate negli ultimi anni nell'arco alpino. Nell'ottica della sostenibilità economica, che riguarda la capacità di un sistema economico di produrre reddito e lavoro in maniera duratura e dove ambiente ed economia sono strettamente legati, questa struttura con tutti i suoi molteplici servizi annessi rafforza la sua vocazione al turismo, elemento fondamentale dell'economia del Comune di Livigno. Emerge inoltre il ruolo strategico della struttura per lo sviluppo economico locale in quanto favorisce la crescita competitiva dell'offerta del sistema turistico di Livigno.

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 elementi romboidali in alluminio. 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.

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.

INFRASTRUTTURE E ALLACCIAMENTI

Il fabbricato in progetto verrà collegato alle reti acquedottistica e fognaria, che al momento sono funzionali all'esistente struttura denominata “Hotel Parè”.

CRITERI DI PROGETTAZIONE IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE AI SENSI DELLA LEGGE 13 DEL 09.01.1989 ED DELLA LEGGE REGIONALE 6 DEL 20.02.1989

Le norme contenute nella Legge n. 13, Legge Regionale n. 6 e successive modifiche e

integrazioni, nonché nei relativi regolamenti di attuazione, si applicano:

- agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;

- alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti, anche se preesistenti all'entrata in vigore delle citate leggi.

Per barriere architettoniche si intendono:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione delle parti, attrezzature o componenti; la mancanza di accorgimenti o segnalazioni che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo.

Per parti comuni dell'edificio si intendono quelle unità ambientali che servono o che connettono funzionalmente più unità immobiliari.

- Per ACCESSIBILITÀ si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari ed ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia.

- Per VISITABILITÀ si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, di accedere alla zona giorno e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare, garantendo le prestazioni minime previste dalle prescrizioni tecniche di attuazione al punto 6.1.1 della Legge Regionale n. 6.

- Per ADATTABILITÀ si intende la possibilità di modificare nel tempo, a costi limitati lo spazio costruito, allo scopo di permettere al disabile di esercitare le attività e le funzioni dalle prescrizioni tecniche di attuazione al punto 6.1.2 della Legge Regionale n. 6. Il tema della sostenibilità, su cui si basa la progettazione dell'edificio in oggetto e che è stato ampiamente affrontato in precedenza, coinvolge di conseguenza anche il tema dell'accessibilità e dell'inclusione, della sicurezza e della salute. Per tutte le strutture alberghiere e in particolar modo per una struttura a 5 stelle di nuova costruzione è fondamentale garantire l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche in modo che tutte le sue parti, i servizi comuni e un determinato numero di stanze siano accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a rotelle. Inoltre tutti gli spazi devono essere provvisti di opportuna segnaletica sonora e luminosa di allarme per poter indicare facilmente anche alle persone disabili la via di esodo accessibile o la presenza nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" dove soffermarsi in attesa dell'arrivo dei soccorsi in caso di emergenza. In relazione a tutto quanto sopra citato e alla funzione dell'edificio in progetto, il fabbricato dovrà garantire l'accessibilità ad ogni sua parte. Alcune camere saranno progettate al fine di garantire il facile utilizzo a persone con ridotte capacità motorie. Si faccia riferimento alle tavole 55 - Barriere architettoniche, piante e 56 – Barriere architettoniche, piante nelle quali la progettazione si concentra sulla tematica "disabilità".

OPERE IN VARIANTE

Oggetto della presente variante è l'altezza dell'immobile fuoriterza e l'ampliamento ai piani interrati.

Più in dettaglio la variante riguarda la disposizione interna dei locali, l'altezza del fabbricato e l'ampliamento nei piani interrati.

Le variazioni nei piani riguardano principalmente la stratigrafia delle strutture e l'ispessimento delle solette dovuti a una necessità strutturale e di coibentazione per garantire un elevato grado di confort ai fruitori della struttura.

Le disposizioni degli spazi interni per fornire una più adeguata comodità all'utilizzatore degli spazi a disposizione nella struttura.

L'altezza del fabbricato è cambiata per garantire gli standard di utilizzo di una struttura ricettiva a 5 Stelle, relativa anche a necessità impiantistiche e di sicurezza.

La formazione di nuovi locali ad uso accessorio alla struttura ai piani interrati.

Tutto ciò al fine di assicurare che vengano mantenuti il carattere, lo stile, i materiali e le destinazioni previste e autorizzati dalla pratica originaria.

Nella presente integrazione a seguito di parere negativo per la traslazione della piscina a piano quinto viene riposizionata nella sagoma della struttura ne consegue l'integrazione di piante, prospetti e sezioni dove sono stati estesi i confini, integrate le verifiche urbanistiche richieste e le indicazioni di altezze e rapporti aeroilluminanti.

Il calcolo dell'altezza media relativo al piano quinto è meglio identificato nella tavola 66.

Il calcolo della superficie drenante è meglio identificato nella tavola 04.

Viene allegata la perizia geologica redatta da tecnico professionista abilitato.

In contemporanea a integrazione viene inoltrata al comune la richiesta di benessere per la realizzazione della scala a piano terra a distanza inferiore di 5,00m dai confini.

I parametri richiesti in deroga sono meglio identificati nella tavola 61.

Sondrio, 19 febbraio 2026

Il tecnico

Alberto Meleri

