

RELAZIONE PAESAGGISTICA

"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"

D.Lgs.22.01.2004, n°42 – art.146, comma 2°

D.P.C.M. 12.12.2005

Proponente:

- **Soc. Livitur S.r.l. con sede a Livigno (SO) in via Dala Gesa n°282 Cap. 23041**
(P.IVA 11467690159 – C.F.e numero iscrizione Registro delle imprese:
92004930142 PEC: livitur@legalmail.it - REA : SO-63374) e con L.R. Sig.ra
Giacomelli Graziana nata a Valdidentro (SO) il 09/11/1957 C.F.:
GCMGZN57S49L557Y residente a Livigno (SO) in via Dala Gesa n°282
Cap.:23041.

Titolo del progetto: Realizzazione nuova struttura Turistico-Ricettiva a quattro stelle da edificarsi in base allo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) e alla delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023, da realizzarsi sui lotti di proprietà siti in località Passo D'Eira a Livigno (SO) censiti al Fg. 32 mappali 611-94.

Proprietà : Società Livitur s.r.l

Tipologia di intervento (con riferimento al Regolamento edilizio): Realizzazione nuovo edificio ad uso Turistico-ricettivo.

Carattere dell' intervento: Permanente – Realizzazione nuovo edificio.

Riferimenti Catastali: Fg.32 mapp.li 611-94.

Eventuali richieste – permessi precedenti: -

Eventuali autorizzazioni richieste parallelamente (forestale, svincolo idrogeologico):--

Elenco elaborati presentati : Tavole stato di fatto, stato di progetto, domande, relazioni, documentazione fotografica e inserimento fotografico.

SCOPO DELLA RELAZIONE

Riferimenti ai DM istitutivi dei vincoli paesaggistici o alle lettere e agli specifici articoli del D.lgs n°42 del 22 gennaio 2004

TABELLA 1: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico(D.lgs. 42/04 art.136, comma 1)

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

(a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;

Volle sulle "giacchette" e i pantaloni non cuciti dalla di spazzatori della "linea" secondo, dal po' cento s'edice, che si disciungano per la loro non comune bellezza.)

e i complessi di case minuziali che compongono un caratteristico aspetto variano le valore estetico e tradizionale;

d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

TABELLA 2: Aree tutelate per legge presenti (D.lgs.22 gennaio2004, n°42, art.142 comma 1)

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

[illegible]

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

and the following lemma is due to [10].

gli parchi e le riserve nazionali e regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi, gli itinerari espositivi, la fauna e la flora, anche perenni e commingiate del territorio, e quelli sottoposti a vincoli di tutela ambientale, come definiti dall'articolo 2, comma 1, 6, del Decreto Legislativo 11 marzo 2001 n. 37.

Inoltre, sono assenti alle università americane e le zone gravemente colpite.

112. *Decreto di nomina e di elezione ai posti di decano del Tribunale della Repubblica* 13 marzo 1910 n. 148.

2014-2015

Le zone di interesse individuate alla data di entrata in vigore del presente codice:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Contesto paesaggistico dell' intervento: l' intervento viene effettuato in Loc. Passo D'Eira a Livigno (SO), zona che si caratterizza come **insediamento sparso** in prossimità della strada Statale 301 del Foscagno tra la frazione di Trepalle ed il paese di Livigno.

Costituisce quindi una delle propaggini urbane Est del paese caratterizzata da un agglomerato di pochi edifici laterali alla S.S. 301 e distante qualche chilometro dal paese stesso, situata anche ad una quota altimetricamente più elevata.

Morfologia dell' area: L'area si caratterizza come paesaggio **Delle Energie di Rilievo** e si trova in cima al passo D'Eira.

Accessibilità: l'accessibilità all'area è garantita da una **Strada asfaltata**, la **via S.S. 301** e successivamente da una stradina che si diparte dalla stessa. Il lotto è molto prossimo alla strada statale.

LOCALIZZAZIONE DELL' AREA

All.1 C.T.R. 1:5000

All.2 Ortofoto con stradario:

All.3 Estratto di Mappa 1:1000:

FOTOGRAFIE DEL CONTESTO

All.4 Documentazione fotografica:

Foto varie.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEGLI ELEMENTI PROGETTUALI CON RILEVANZA PAESAGGISTICA

L'area libera da qualsiasi tipo di fabbricato si trova in località Passo D' Eira a Livigno (SO) ed è censita al Fg. 32 mappali 611 – 94. La stessa è composta da due lotti divisi dalla vecchia S.S. 301 del Foscagno attualmente inutilizzata e più precisamente il lotto a monte è il mappale 611, mentre quello a valle è il 94. Entrambi i lotti sono inseriti all'interno dell'azzoneamento del P.G.T. vigente in zona "T2" ("aree per nuove strutture turistico alberghiere" art. 50) con indice di edificabilità pari a 0,60 mq / mq.

Data la conformazione dei lotti modificati nel tempo con alcuni interventi di modellazione e la divisione tra i due dovuta alla vecchia strada è necessario prevedere due edifici: uno a valle più piccolo incassato nel terreno esistente con due livelli di cui uno emergente lungo il fronte sud e uno totalmente interrato; uno a monte suddiviso in più corpi a quote diverse incassati in base alla conformazione del terreno più grande con un piano interrato ad uso garage e tre piani fuori terra con spazi a giorno e camere per i clienti dell'hotel.

Essendo prevista la realizzazione di una struttura a quattro stelle, le opere previste in progetto sono richieste in base all'indice di edificabilità delle norme tecniche d'attuazione del P.G.T. vigente per la zona "T2" (0,60mq/mq) e in deroga in base alla delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023 punti A-B-D.

Il progetto previsto sull'area sopra citata va a completare e migliorare una zona lasciata per parecchi anni inutilizzata e ambientalmente abbandonata a seguito di interventi di scavo e riporto del terreno eseguiti più di 40 anni fa. La zona risulta anche molto interessante dal punto di vista turistico a seguito della realizzazione del nuovo impianto di risalita che collega il Passo D' Eira alla stazione di arrivo della telecabina del Mottolino ed inoltre si trova in una posizione particolarmente panoramica con forte esposizione al sole sia al mattino che alla sera. La stessa risulta collegata alle principali vie di comunicazione e servita dai mezzi pubblici.

La struttura è suddivisa su due edifici dei quali quello principale a monte con accesso direttamente dalla S.S. 301 del Foscagno costituito da due corpi di fabbrica uniti tra loro da una copertura piana esposti a sud con quote diverse in base alla pendenza del versante con tre piani fuori terra e un piano interrato ad uso garage; mentre l'edificio a valle è costituito da un solo corpo incassato nel versante con due livelli di cui solo uno visibile mentre il secondo è totalmente incassato. Tutti i corpi dell'edificio sono dotati di un vano scala e ascensore omologato per le persone diversamente abili, che collegano tutti i livelli della struttura compreso il piano garage.

L'orientamento dei fabbricati, delle falde del tetto e la loro posizione derivano dalla conformazione dei lotti di terreno e hanno tenuto conto anche degli orientamenti degli edifici esistenti e in fase di costruzione. Infatti sono attualmente in corso di realizzazione sul lotto confinante degli edifici di edilizia convenzionata.

Nella progettazione della struttura si è cercato di porre grande attenzione all'orientamento rispetto ai punti cardinali, all'inserimento dei corpi di fabbrica nel lotto in modo da ridurre il più possibile l'impatto ambientale e alle altezze mantenendole contenute nei tre piani, incassando il più possibile la struttura e seguendo la conformazione naturale del terreno. Si è proposta un'architettura montana con utilizzo di materiali tipici della tradizione che verranno posti in essere avvalendosi delle più attuali tecnologie. Verrà creato un involucro con rapporto tra pieni e vuoti atto a garantire una vista panoramica verso la vallata con orientamento a est-sud-ovest e aperture adeguate ad appagare la visione panoramica molto apprezzata della clientela dei nostri tempi.

EDIFICIO A MONTE composto da due corpi fuori terra collegati da una struttura con tetto piano rinverdito da edificarsi sul mappale 611 del Fg. 32

L'edificio a monte che sarà la struttura principale, si svilupperà nel seguente modo:

piano interrato ad uso garage per il ricovero di n° 55 posti auto, sviluppato su una superficie di mq. 1806,49 compreso di spazi di manovra, l'accesso è previsto da uno scivolo sul lato sud/ovest che risulterà completamente contenuto all'interno dell'involucro del terreno e posizionato in prossimità della reception. Il garage comprenderà anche degli spazi per il ricovero di biciclette e motociclette e sarà servito dai due vani scala e ascensore comuni a tutta la struttura.

Piano terra, che, data la pendenza del terreno, nella parte a monte risulterà incassato sotto la linea naturale del terreno, mentre la parte a valle risulterà sempre incassata ma con tutte le vetrate che guardano la vallata. A questo piano saranno ubicati tutti i servizi e in particolare: reception/sala conversazione/attesa, uffici, sala soggiorno e conversazione, sala ristorante/colazioni, bar, cucina, locale celle, ripostigli e magazzini, deposito sci, centrale termica, lavanderia, disimpegni e corridoi, servizi igienici per gli ospiti, servizi igienici per il personale, servizio per disabili, oltre ai due corpi scala e ascensore.

Piano primo composto da 10 camere con relativi servizi igienici per gli ospiti della struttura esposte verso sud sulla vallata nel corpo a valle, 8 camere con servizi igienici al servizio degli ospiti della struttura ricavate nel corpo di collegamento con copertura piana superiormente rinverditata e con vetrate e giardini ricavati sulla copertura del piano terra che comunque rimangono incassati rispetto alla linea naturale del terreno che delimita i confini della proprietà. Centro fitness e wellness con piscina – sauna - zone relax - servizi igienici - bagno turco – sale massaggio – reception/attesa, il tutto accessibile dai due corpi scala e ascensore che collegano tutto l'edificio. Tutta la zona wellness e fitness è dotata di aperture sui giardini incassati rispetto alla linea naturale del terreno che delimita i confini della proprietà.

Piano secondo composto da 10 camere con relativi servizi igienici per gli ospiti della struttura esposte verso sud sulla vallata nel corpo a valle, 10 camere con servizi igienici al servizio degli ospiti della struttura ricavate nel corpo a monte con vetrate e giardini ricavati sulla copertura del piano primo che comunque rimangono incassati rispetto alla linea naturale del terreno che delimita i confini della proprietà. Detto piano è accessibile dai due corpi scala e ascensore che servono l'intero edificio e dai corridoi previsti in progetto.

Piano terzo composto da 10 camere con servizi igienici al servizio degli ospiti della struttura ricavate nel corpo a monte con vetrate ricavate sui tre lati (est-sud-ovest) con accessi dai corridoi in progetto.

Detto piano è accessibile dai due corpi scala e ascensore che servono l'intero edificio e dai corridoi previsti in progetto.

Piano quarto composto da 3 camere con servizi igienici al servizio degli ospiti della struttura ricavate nel corpo più a monte con vetrate ricavate sui tre lati (est-sud-ovest). Detto piano è accessibile dal corpo scala e ascensore del corpo a monte che serve l'intero edificio e dal corridoio in progetto.

EDIFICIO A VALLE composto da un corpo di fabbrica totalmente al disotto del piazzale adibito a parcheggio e verde a servizio della struttura Turistico-ricettiva in progetto e realizzato come una struttura parzialmente ipogea visibile da valle solamente per le aperture del piano primo seminterrato adibito a camere e per lo sbarco del corpo scala-ascensore a livello del piazzale soprastante la copertura.

Il piano secondo seminterrato sarà totalmente sotto il livello del terreno e destinato a superfici accessorie quali spogliatoi e ripostigli, il tutto da edificarsi sul mappale 94 del Fg. 32

L'edificio a valle che sarà la dependance, si svilupperà nel seguente modo:

Piano primo seminterrato da 9 camere con relativi servizi igienici per gli ospiti della struttura esposte verso sud sulla vallata. Detto piano è accessibile dal corpo scala e ascensore che serve l'intero edificio fino allo sbarco sul piazzale soprastante il solaio di copertura e da un tunnel che collega questa porzione di albergo con la struttura principale di monte.

Piano secondo seminterrato che si svilupperà nel seguente modo: n°4 spogliatoi con servizi igienici nella porzione di struttura ad ovest del vano scala e n° 4 ripostigli nella porzione ad est. Tutti gli spazi sono collegati direttamente ad un corridoio di distribuzione in fronte Nord e di seguito al vano scala e ascensore collocato in posizione quasi baricentrica al piano. I locali sono aerati da finestre prospettanti sull'intercapedine ventilata a sud che corre lungo tutto il perimetro del corpo di fabbrica e da un'intercapedine lungo il fronte ovest.

Tutte le opere della nuova costruzione verranno eseguite secondo i più attuali e moderni principi costruttivi, con architettura montana e materiali tipici locali con isolamenti termici, acustici e materiali di prima qualità.

In particolare:

- Piani interrati realizzati completamente in Cls. armato con soletta di copertura e murature perimetrali opportunamente isolate e impermeabilizzate;
- Edifici fuori terra da realizzarsi completamente in legno con isolamento termico in fibra di legno a cappotto ad alta densità;
- Solai in legno con caldana in calcestruzzo;
- Tavolati divisori in legno isolati acusticamente da cm. 10;
- Intonaci interni a civile;
- Intonaci esterni ad effetto rustico con graffiti tipici locali;
- Rivestimenti esterni in legno di Larice invecchiato;
- Serramenti esterni del tipo doppia battuta con guarnizioni isolanti e vetro Termophane;
- Copertura in legno con camera d'aria ed isolamento termico, manto in Ardesia della Valmalenco e lattonerie in rame;
- Balconi in legno o legno e vetro;
- Impianto elettrico a norma;
- Impianto idrosanitario completo d'apparecchiature;
- Impianto di riscaldamento a pannelli a pavimento con produzione acqua calda sanitaria con pannelli solari inseriti nella copertura;

A lavori ultimati tutta la struttura risulterà completata in ogni suo particolare e pronta a soddisfare le esigenze della clientela e sarà a quattro stelle.

Sulle falde del tetto a sud saranno previsti dei pannelli solari fotovoltaici e termici per l'acqua calda sanitaria e per la produzione di energia elettrica, posati come previsto dalla delibera Comunale con la stessa pendenza della falda del tetto.

Tutte le opere sopra menzionate sono meglio visibili sulle tavole allegate alla presente comprese le sistemazioni esterne ad uso parcheggio, camminamenti, pavimentazioni e scivolo d'accesso al garage.

Tutte le superfici in progetto distinte per tipologia, oltre che i conteggi e le tabelle comparative nonché la determinazione della superficie di parcheggio ed i posti auto necessari con la loro collocazione sono contenuti sulle tavole in allegato alla presente alle quali si rimanda.

Le superfici sono state calcolate nel seguente modo:

- indice di edificabilità di 0,60 mq/mq del terreno edificabile in zona "T2" "Zone per nuove attrezzature Turistico-alberghiere" da P.G.T. vigente, oltre all'incremento del 40% come previsto dal punto A della delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023 in quanto la struttura prevista sarà a quattro stelle.
- Ampliamento per le camere del personale come previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente in base alle due zone "T2".
 - Realizzazione di un nuovo centro wellness al servizio della struttura calcolato sulla base dei posti letto ad opere concluse, di cui mq. 120,00 previsti fuori terra dal punto B della delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023 e la differenza da realizzarsi con S.L.P. residua. Detta necessità è dettata dal fatto che realizzando una struttura alberghiera di tale livello, anche gli spazi di servizio devono essere adeguati, infatti il nuovo wellness prevede tutti gli spazi strettamente necessari quali (reception, sale trattamenti, bagno turco, sauna, zona relax, piscina, zona tisane, bagni, vani scala e ascensore per collegare i due livelli), il tutto per essere competitiva con le moderne strutture della vicina Austria.

RELAZIONE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Da un'esame della pianificazione a vari livelli si vede che il luogo di intervento ricade in zona "T2" di P.G.T. "Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere" con destinazione d'uso come da estratto delle N.T.A. allegate.

Sul luogo di intervento vige il **vincolo ambientale apposto con D.M. del 07.07.1960 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n° 180 del 23.07.1960** che dichiara la zona di notevole interesse paesaggistico.

Nel P.T.C.P. la zona è indicata e totalmente compresa come "**Paesaggio delle energie di rilievo**", quindi come area tutelata per legge (D.lgs.22 gennaio2004, n°42, art.136 e 142)

All.5 P.G.T. ;

All.6 Estratto di P.T.C.P.;

Elementi paesistici e rete ecologica;

SIC e ZPS.

ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO E DELLO STATO ATTUALE DEL BENE

Livigno (Livign in romancio, lombardo e in dialetto livignasco) è una località della Valtellina oltre che comune italiano di oltre 6.000 abitanti della Provincia di Sondrio ed il comune più settentrionale della regione Lombardia. È il più popolato fra i 26 comuni italiani posti oltre i 1500 metri di altitudine sul livello del mare.

Il paese si snoda lungo la strada che percorre per oltre 15 km l'intera valle attraversata dal torrente Spöl ed è uno dei comuni italiani non appartenenti a bacini idrografici italiani.

È raggiungibile dal resto del territorio nazionale dalla Valtellina attraverso il Passo del Foscagno, percorrendo la Strada statale 301 del Foscagno; oppure dalla Svizzera tramite la Forcola di Livigno passando per la Valle di Poschiavo. L'accesso di fondo valle è possibile attraverso il tunnel stradale Munt La Schera, dall'Engadina.

Facendo ora un salto di scala dalla generalità del territorio all' area di intervento, si osserva che la medesima è contenuta nel piccolo nucleo urbano del Passo d'Eira sito tra gli abitati della frazione di Trepalle e il paese di Livigno.

E' nel contesto sopra descritto che sorge l'area d'intervento costituita da un lotto diviso in due porzioni da un tracciato stradale oggi dismesso.

VALUTAZIONE DEL LIVELLO DI INTERFERENZA CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELLA COMPATIBILITA' DELLE OPERE

Le opere in progetto come sopra descritte, vengono ora meglio illustrate con le tavole progettuali allegate alla presente.

Come visibile sugli elaborati planimetrici , si può notare come le forme, i volumi i rapporti tra pieni e vuoti, i materiali di finitura ed i colori dell' edificato, rientrino tra le tipologie diffuse nell' intero territorio comunale e nella zona stessa del Passo d'Eira e come il tutto si integri con l'ambiente circostante arrecando il minor impatto possibile presentando delle

altezze molto contenute per la tipologia di edificio e con una modesta alterazione dei caratteri connotativi e delle visuali esistenti.

Il progetto implica variazioni alla conformazione altimetrica del terreno a seguito dell'introduzione del nuovo edificato. Per tutte le finiture dei corpi di fabbrica e delle pavimentazioni, verranno utilizzati materiali tipici della tradizione locale e a scarso impatto ambientale.

Le opere non implicheranno rimozione o danni ad elementi arborei che non sono presenti sul luogo dell'intervento.

Variazioni si avranno nel rapporto di copertura sul lotto a causa del sedime della nuova struttura e nello skyline parziale della zona per lo stesso motivo.

MITIGAZIONI ED EVENTUALI COMPENSAZIONI PROPOSTE.

Vista la tipologia dei corpi costituenti la nuova struttura Turistico-ricettiva, che riprendono quelli esistenti in tutto il paese, la discrezione e semplicità degli stessi e delle linee che li contraddistinguono, non verranno presi particolari accorgimenti per la mitigazione e compensazione delle opere se non l'accortezza di utilizzare materiali caratteristici della tradizione e dei luoghi con colori che siano consoni all'intorno sia per quanto concerne la costruzione che per quanto riguarda le sistemazioni esterne oltre al fatto di mantenere le altezze dalla struttura contenute ed incassare la stessa nel declivio del terreno.

CONCLUSIONI

L'introduzione della nuova struttura ad uso Turistico-ricettivo, con rispetto per i canoni della tradizione locale e con tipologia, che, per volumi e colori si integri con l'edificato esistente e con l'intorno non potrà turbare la percezione d'insieme e di conseguenza anche quella panoramica.

La variazione dello skyline sarà dovuta alla introduzione del nuovo volume, questo creerà una modesta interferenza con le visuali locali ma poco interferirà però sulle visuali panoramiche globali del contesto.

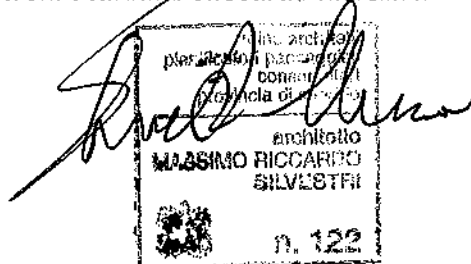
Si reputa che le opere previste non andando ad incidere negativamente sui caratteri ed elementi peculiari e distintivi del sito, su elementi ecologici, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, testimoniali, non arrecando modifiche sceniche e panoramiche molto significative, siano compatibili con i luoghi.

In conclusione le opere previste, una volta inserite con rigore sul lotto ed ultimate non causeranno perdita di qualità dell'intorno e delle visuali parziali o d'insieme.

Livigno, li, 17.09.2025

Il tecnico:

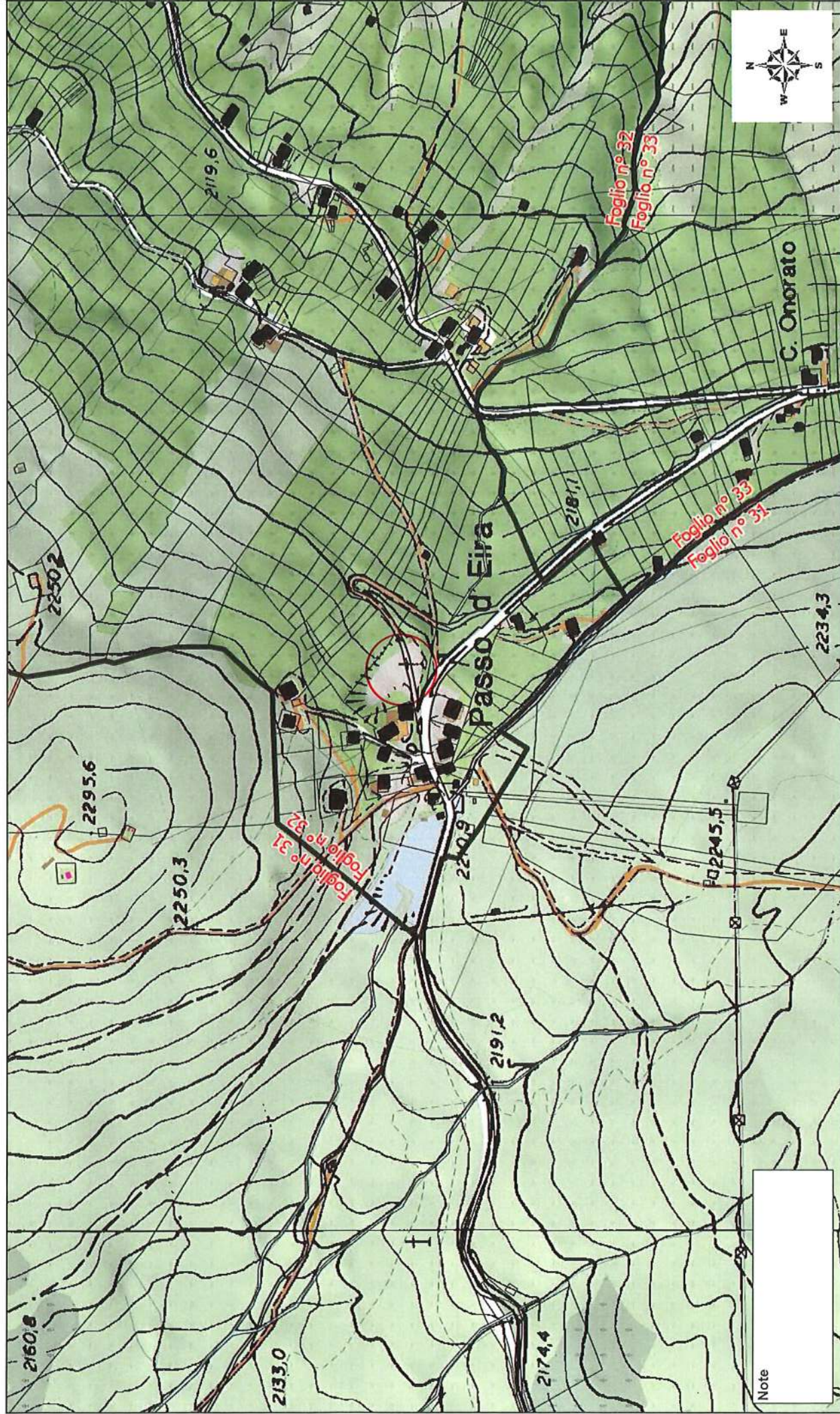
Arch. Massimo Riccardo Silvestri.

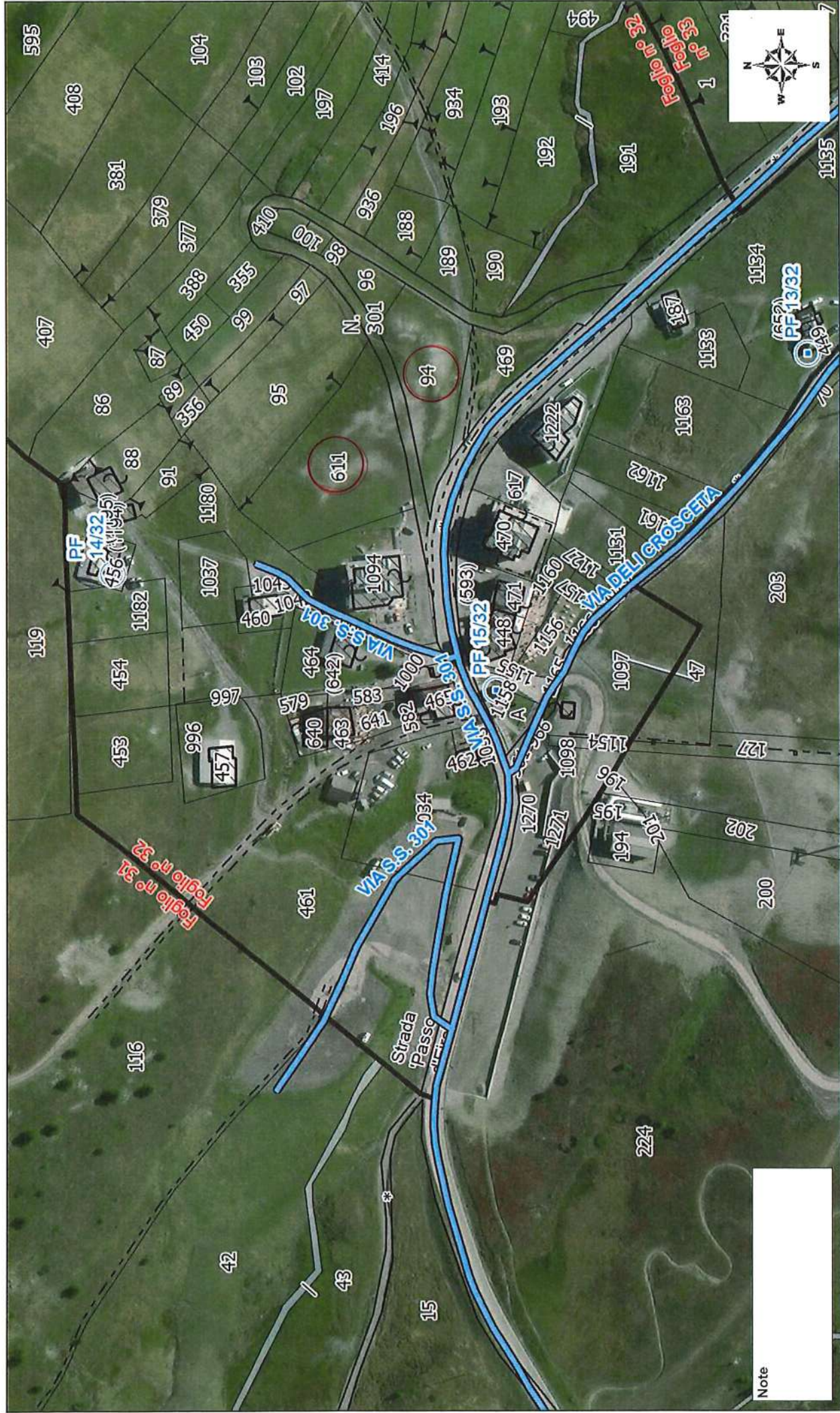


La richiedente:

Per Soc. Livitur S.r.l

La L.R. Giacomelli Graziana;



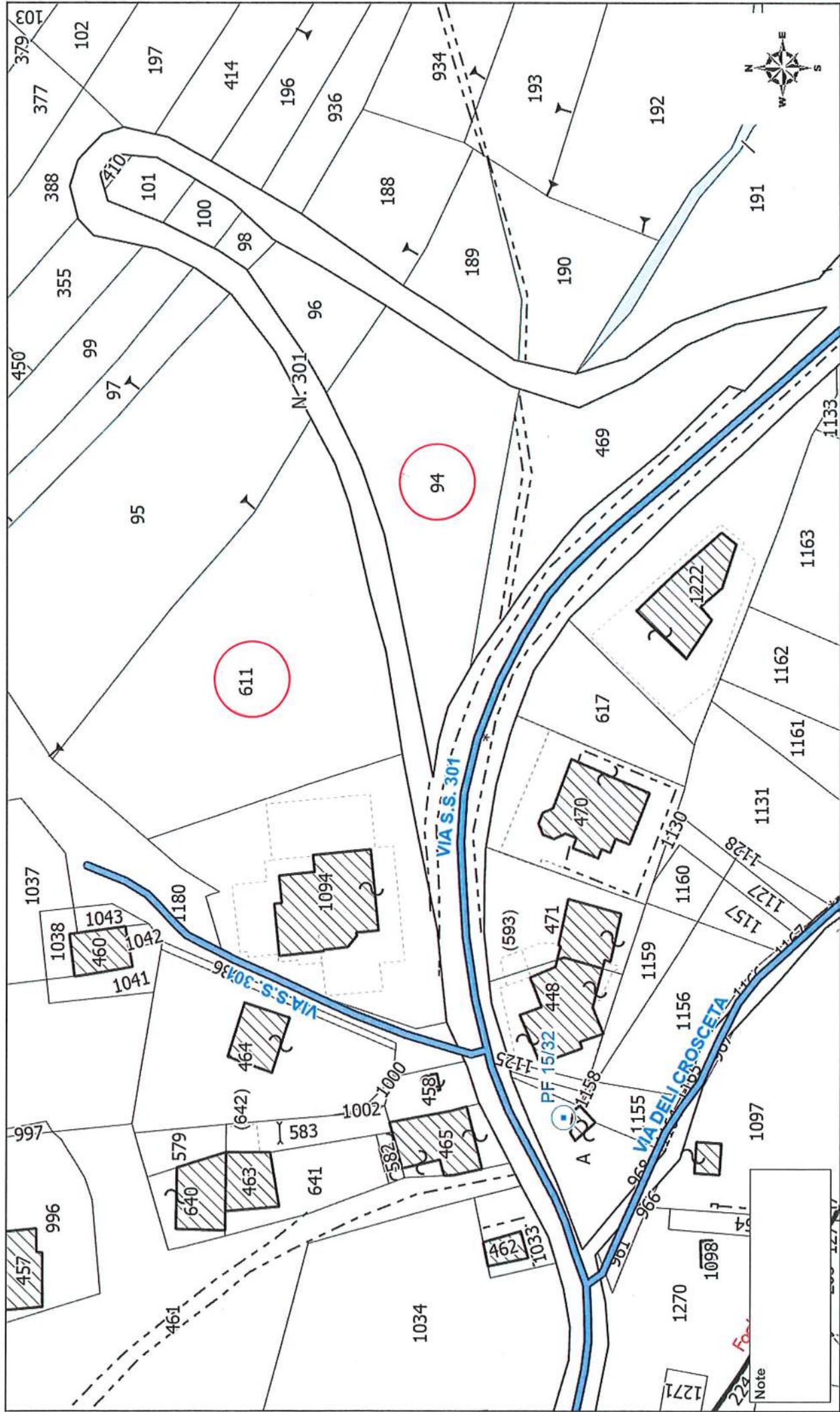


Note

I dati che appaiono in questa stampa potrebbero non corrispondere ad informazioni ufficiali in quanto rielaborati per gli usi amministrativi dei comuni della CMAV. Qualora si rendano necessarie cartografie ufficiali, le stesse dovranno essere richieste agli enti depositari dei singoli dati.

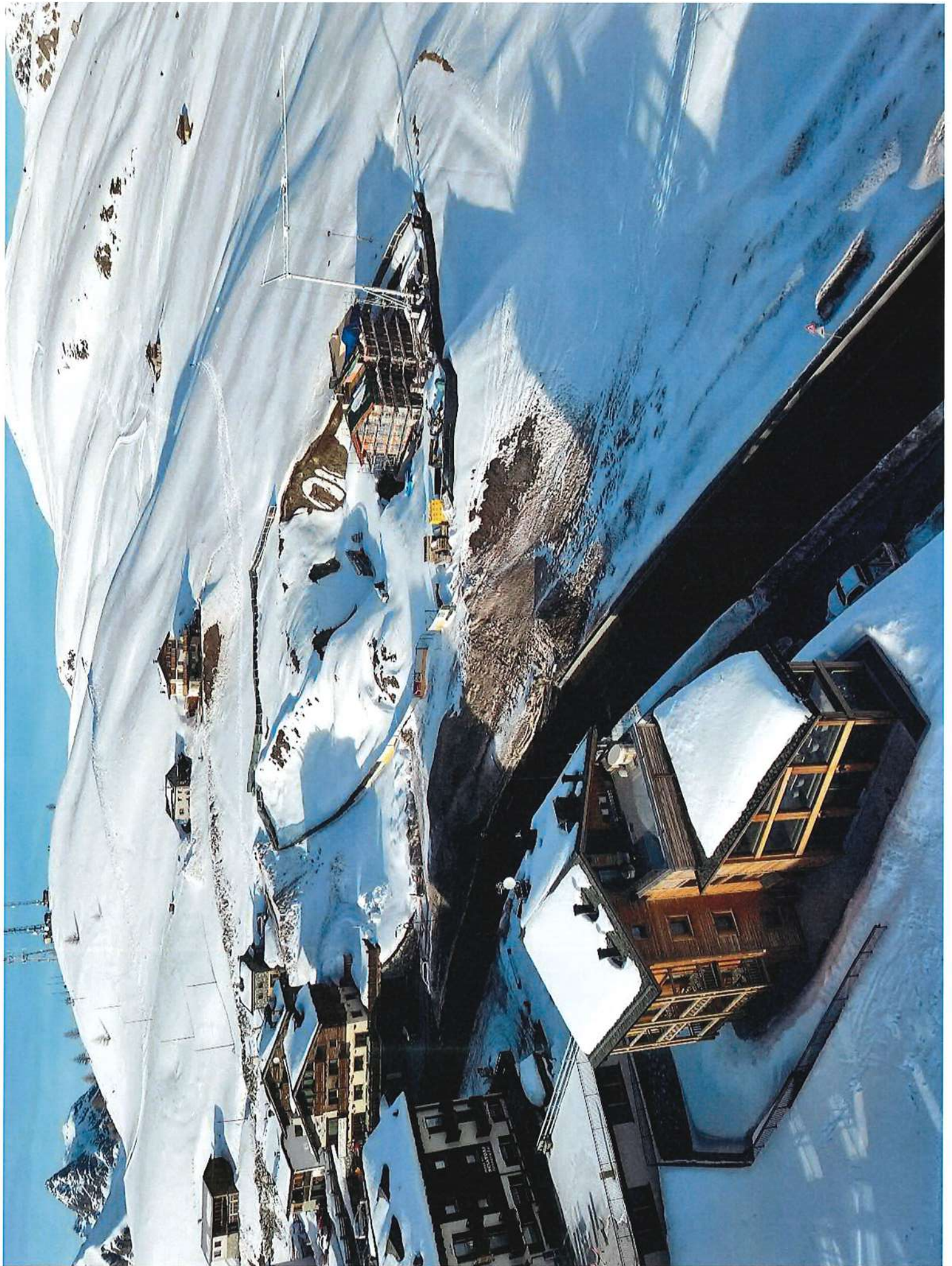


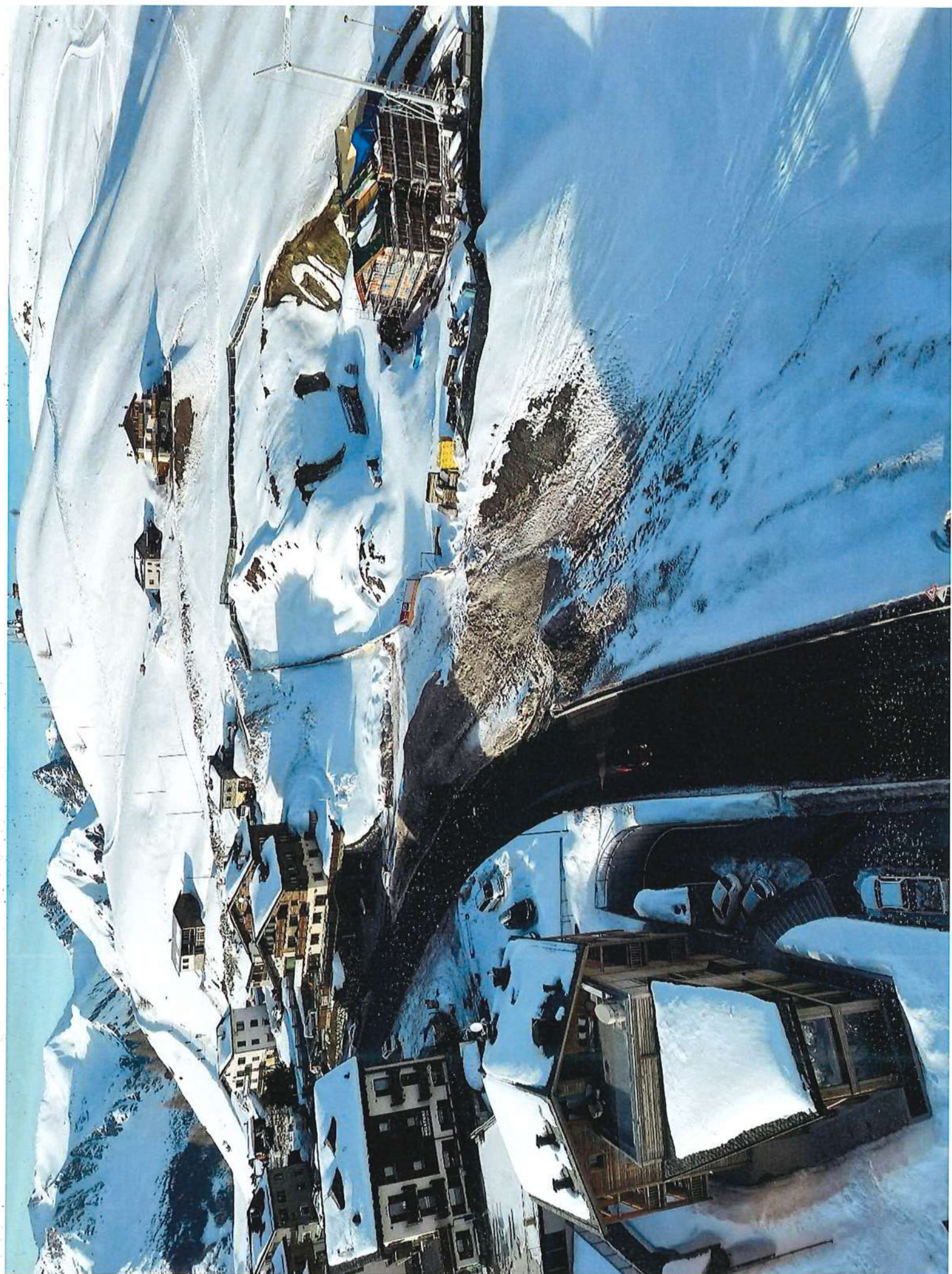
WGS_1984_UTM_Zone_32N

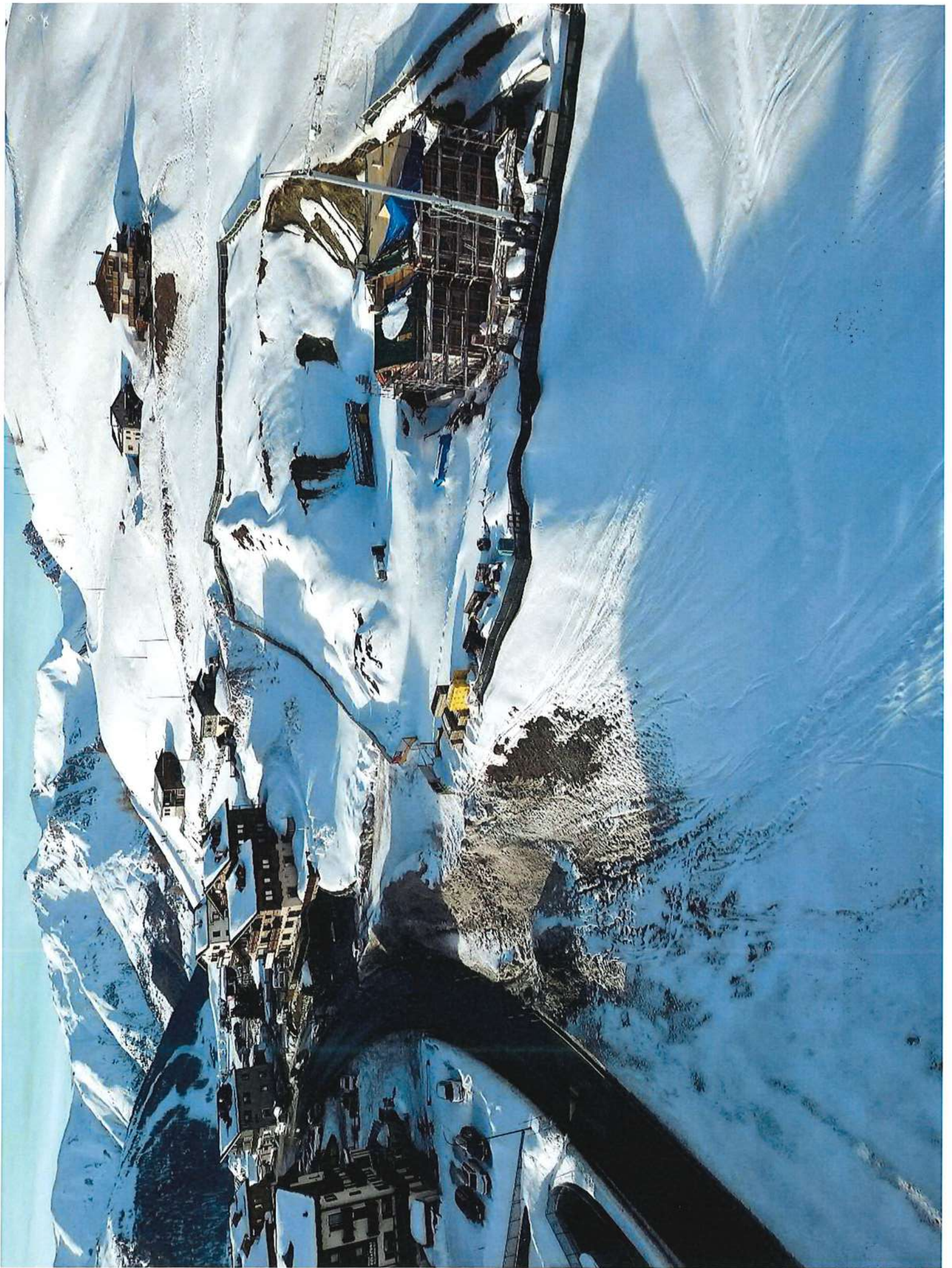


ALL 3

ALL 4







Art.50 T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Ambiti destinati esclusivamente alla realizzazione di attrezzature al servizio delle attività turistiche e del tempo libero.

50.1 DESTINAZIONI D'USO

Turistico, ricettiva ed alberghiera.

È consentita la realizzazione di complessi alberghieri, come individuati e disciplinati dall'art.22 della L.R. 16.7.2007, n.15, bar, ristorante, e di tutte le attrezzature sportive e ricreative connesse a tali funzioni, che rimangono, tuttavia, classificate all'interno della destinazione turistico-ricettiva alberghiera.

50.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Tutte le altre destinazioni salvo quanto esistente alla data di entrata in vigore del PGT.

50.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001.

50.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,60 (compresa slp esistente)
- Indice di fabbricabilità fondiaria per camere personale: IF - mq/mq. 0,08
- Indice di copertura: Ic - 45%
- Altezza urbanistica: ml. 13
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

50.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: ml. 10,00
- Dai confini: ml. 5,00
- Dal confine stradale: ml. 5,00*

(*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

50.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Lo strumento di attuazione ammesso è:

- Strumento urbanistico preventivo

50.7 NORME PARTICOLARI

Per gli edifici turistico-ricettivi, una quota non superiore al 75% della superficie ammessa può essere destinata a camere, mentre la restante parte, non inferiore al 25%, deve essere destinata ai servizi comuni.

All'interno delle attrezzature alberghiere è ammessa l'utilizzazione di porzione della SL per alloggio del proprietario o del personale, come pure l'utilizzazione della sala ristorante/bar come attività commerciale aperta al pubblico esterno, fermo restando che le relative superfici restano conteggiate come interne a quella turistico-ricettiva ai fini del rispetto degli indici di edificabilità e ad ogni altro effetto di legge.

Non si calcolano come SL le superfici interrato realizzate per la formazione di servizi e spazi ricreativi quali i Centri benessere, Fitness, Wellness, cucine, lavanderie, magazzini ad uso esclusivo dell'albergo; parimenti la realizzazione di queste superfici è esclusa dal calcolo dei parcheggi.

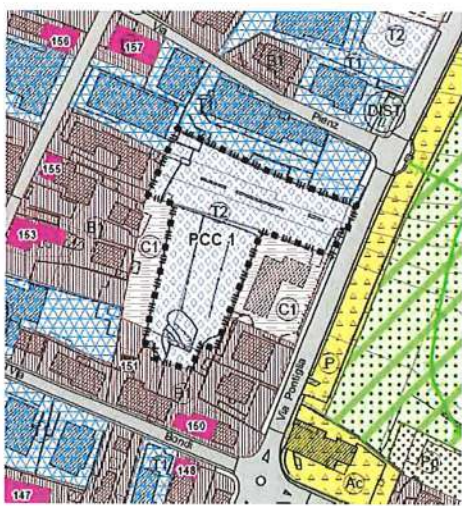
L'edilizia di queste zone sarà orientata verso un basso impatto ambientale e un'alta efficienza energetica, con l'opportuna considerazione del contesto normativo di riferimento (dalla L. 10/91 al DGR 8745/08 e s.m.i.).

È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata ad autorimessa nel rispetto del limite minimo di mq. 10 ogni mq. 31,25 di SL preesistente.

L'area collocata tra le vie Borch e Saroch, sulla quale insiste il tracciato dell'impianto di collegamento dei versanti, è attuabile attraverso un permesso di costruire convenzionato il cui sviluppo potrà prevedere anche la più precisa localizzazione della strada di collegamento tra le vie.

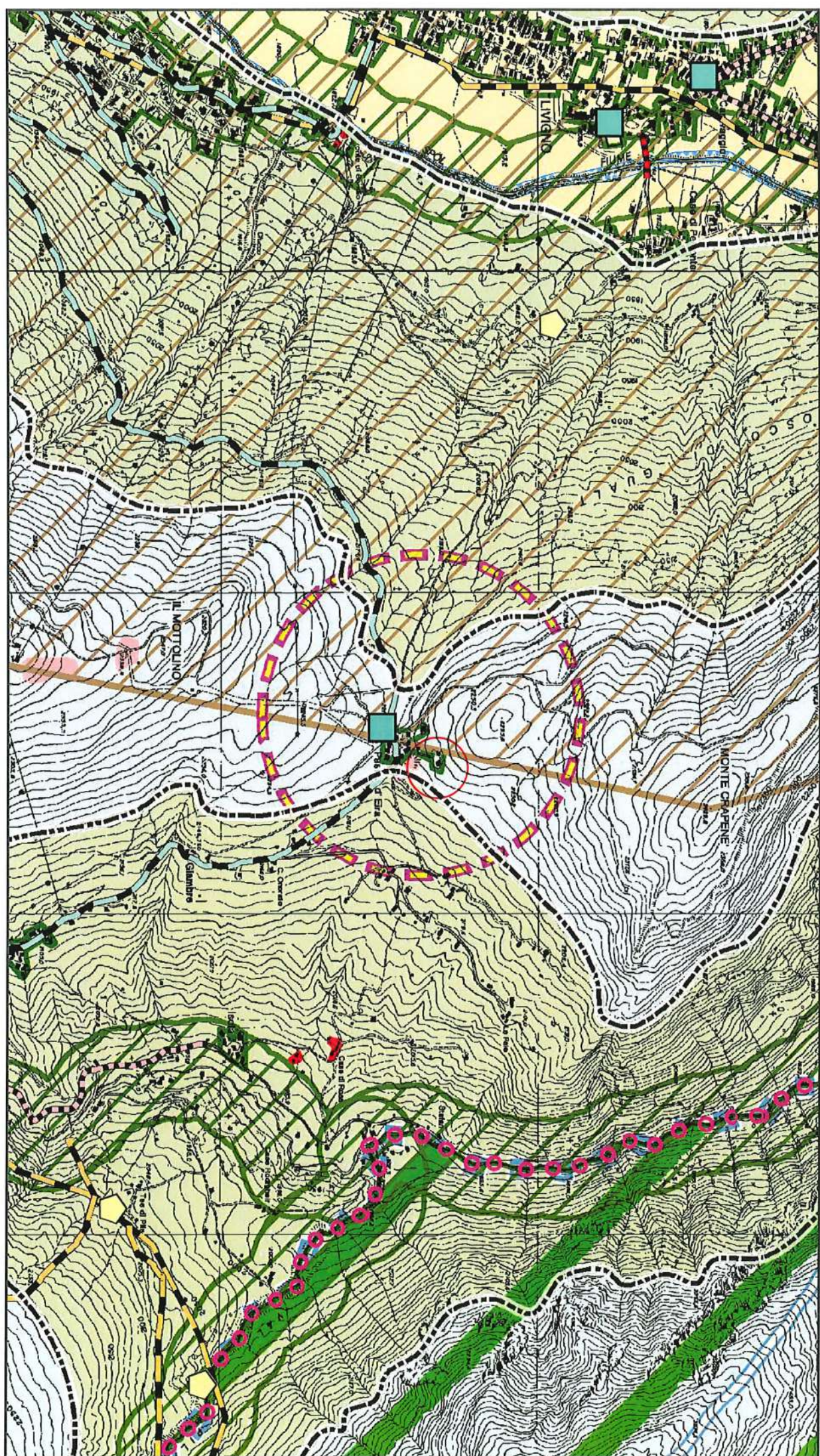
Le nuove aree T2 inserite nella presente variante generale a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, producono una volumetria aggiuntiva rispetto ai volumi esistenti nel comparto.

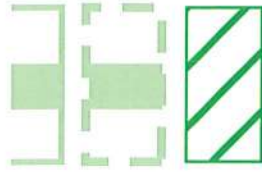
50.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

PCC_1	
Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC1, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in specifica convenzione: • Definizione delle aree a standard ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005; • Dimensionamento dell'intervento caratteristiche tecniche dimensionali nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo nei commi precedenti; • Possibilità di realizzazione negli interrati di un'autorimessa di uso pubblico con le modalità previste nella convenzione allegata al Permesso di costruire, senza ridurre la dotazione relativa alla struttura alberghiera. • La convenzione definisce le modalità di realizzazione e di gestione del parcheggio pubblico ed in particolare: - dimensionamento del parcheggio e modalità di ingresso ed uscita delle auto; - tipologia di utilizzazione riguardo alle utenze possibili (residenti, turisti, servizi pubblici) - modalità di gestione in merito ad orari, prezzi, date di aperture ed in generale riguardo a tutti gli aspetti riguardanti la gestione del parcheggio pubblico.	

50.9 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 50%.



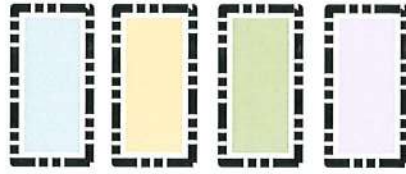


Parchi locali di interesse sovraumunale istituiti *L.U.-6.1.9*

Parchi locali di interesse sovraumunale proposti *L.U.-6.1.9*

Riserve e monumenti naturali *L.U.-6.1.9*

Unità tipologiche di paesaggio



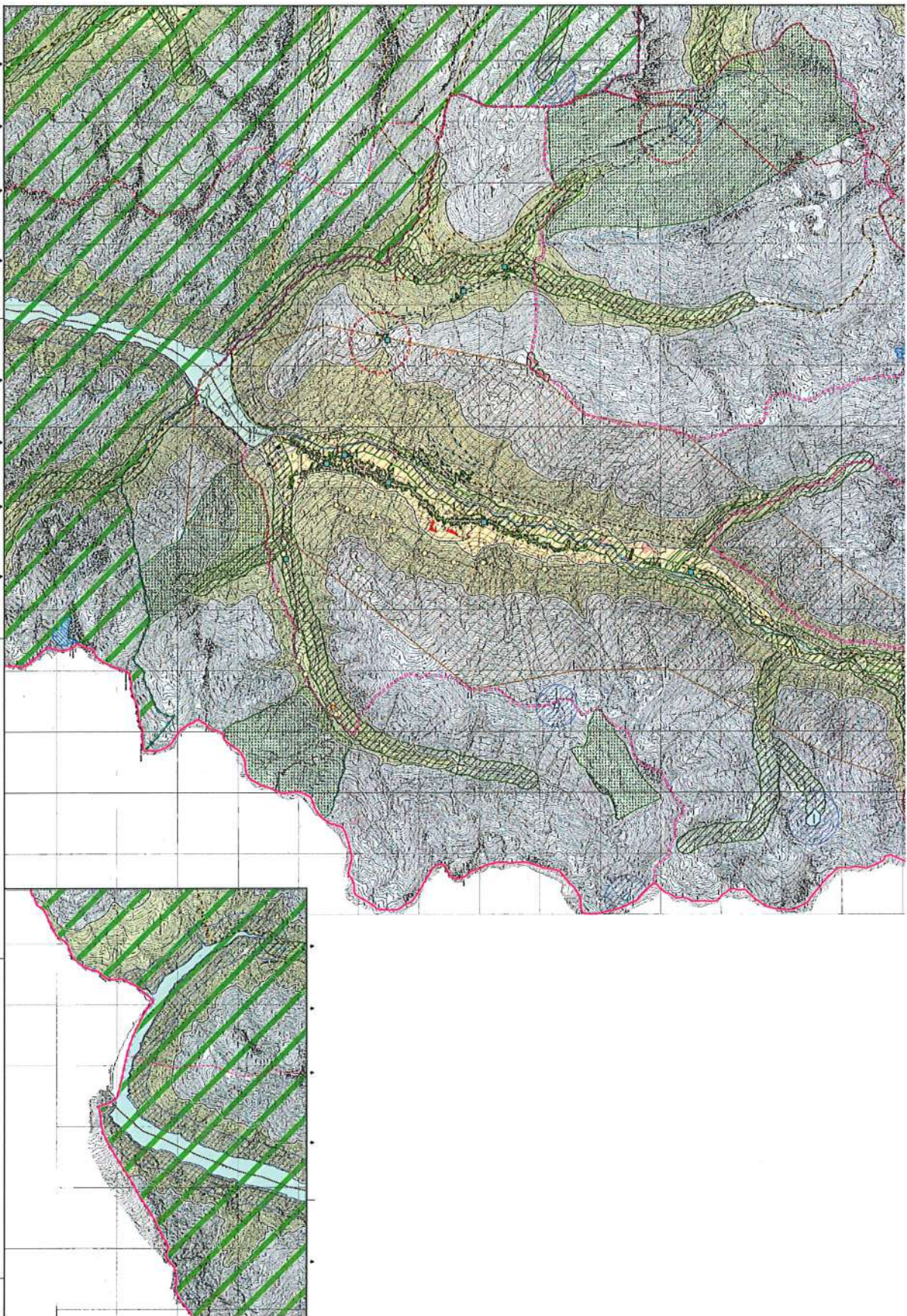
Macrounità 1 - Paesaggio delle energie di rilievo *L.U.-2.1*

Macrounità 2 - Paesaggio di fondovalle *L.U.-2.2.1*

Macrounità 3 - Paesaggio di versante *L.U.-2.2.2*

Macrounità 4 - Paesaggio dei laghi insubrici *L.U.-2.5*

I codici numerici indicati con la sigla *L.U.-X.X.X* fanno riferimento alle categorie della "Legenda Uni di cui alla D.G.R. 27 DICEMBRE 2007 - N°8/6421



LEGENDA:

- Valenze e degrado**
 - Presenza antropica
 - Valore di interesse storico, artistico, ambientale
 - Valore di interesse paesaggistico
 - Valore di interesse ambientale
 - Valore di interesse storico, artistico, ambientale
 - Valore di interesse paesaggistico
 - Valore di interesse ambientale
 - Valore di interesse storico, artistico, ambientale
 - Valore di interesse paesaggistico
 - Valore di interesse ambientale
- Reti naturali**
 - Reti naturali
 - Reti naturali
 - Reti naturali
 - Reti naturali
 - Reti naturali
 - Reti naturali
 - Reti naturali
 - Reti naturali
 - Reti naturali
 - Reti naturali
- Reti ecologiche**
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
 - Reti ecologiche
- Elementi della rete ecologica**
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
 - Elementi della rete ecologica
- Caratteristiche ecologiche**
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
 - Caratteristiche ecologiche
- Unità tipologiche di paesaggio**
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio
 - Unità tipologiche di paesaggio

Prodotto da: [Nome dell'Ente] - [Indirizzo] - [Città] - [Prov.] - [Cap.]
 Data: [Data] - [Mese] - [Anno]
 Autore: [Nome dell'Autore] - [Indirizzo] - [Città] - [Prov.] - [Cap.]