STUDIO TECNICO
Geom. GALLI PAOLO
via Saroch 1117/C
23041 Livigno (S0)
cell. 334.1714180
e-mail studio.geometragalli@gmail.com
C.F. GLL PLA 86L30 I828A

COMUNE DI LIVIGNO PROVINCIA DI SONDRIO

PROGETTO:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, SENZA AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, ATTUATA ATTRAVERSO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE MEDIANTE PIANO DI RECUPERO EDILIZIO URBANO

LOCALITA':

PEMONT

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Fg. 30
Mapp. 175 - 1837 - 1838
1842 - 1843 e 1846

OGGETTO:

ALLEGATO D - RELAZIONE PAESAGGISTICA

COMMITTENTE:

Sig. COLA Marco

TAVOLA:

R.P.

SCALA:

DATA:

OTTOBRE 2026

ARCHIVIO:

2026/ColaMarco/Ristrutturazione fabbricato Mottolino

IL PROGETTISTA:

IL PROGETTISTA SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON LA PROIBIZIONE DI RIPRODURLO O TRASFERIRLO A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE

RELAZIONE PAESAGGISTICA

OGGETTO: Ristrutturazione edilizia, senza ampliamento volumetrico, attuata attraverso demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente mediante piano di recupero edilizio urbano.

LOCALIZZAZIONE: Fabbricato sito a Livigno distinto al Catasto sul foglio 30 mappale 175 e terreni di pertinenza identificati con i mappali 1837-1838-1842-1843 e 1846.

PROPRIETA': Soc. MARGHERITA S.R.L.

* * * * * *

LOCALIZZAZIONE E INSERIMENTO URBANISTICO

Gli immobili interessati dall'intervento, identificati nel locale catasto al foglio 30, mappali n°175 (fabbricato), n° 1837-1838-1842-1843 e 1846 (terreni), si trovano localizzati nel Comune di Livigno in località Pemont.

In base al P.G.T. vigente nel Comune di Livigno la proprietà è inserita in zona "E1 - Aree agricole comunali a prateria".

Il fabbricato oggetto d'intervento viene classificato come edificio di classe C "Edifici di particolare interesse architettonico-ambientale con elementi materici e tecnologie costruttive meritevoli di conservazione".

1. CONTESTO PAESAGGISTICO

Il fabbricato sorge sul pendio a est del fiume Spol, immerso in un'area prettamente agricola alla quota di circa 1.835 metri s.l.m.

Nella medesima zona sono presenti altri edifici di antica costruzione, a testimonianza della storicità dell'insediamento rurale.

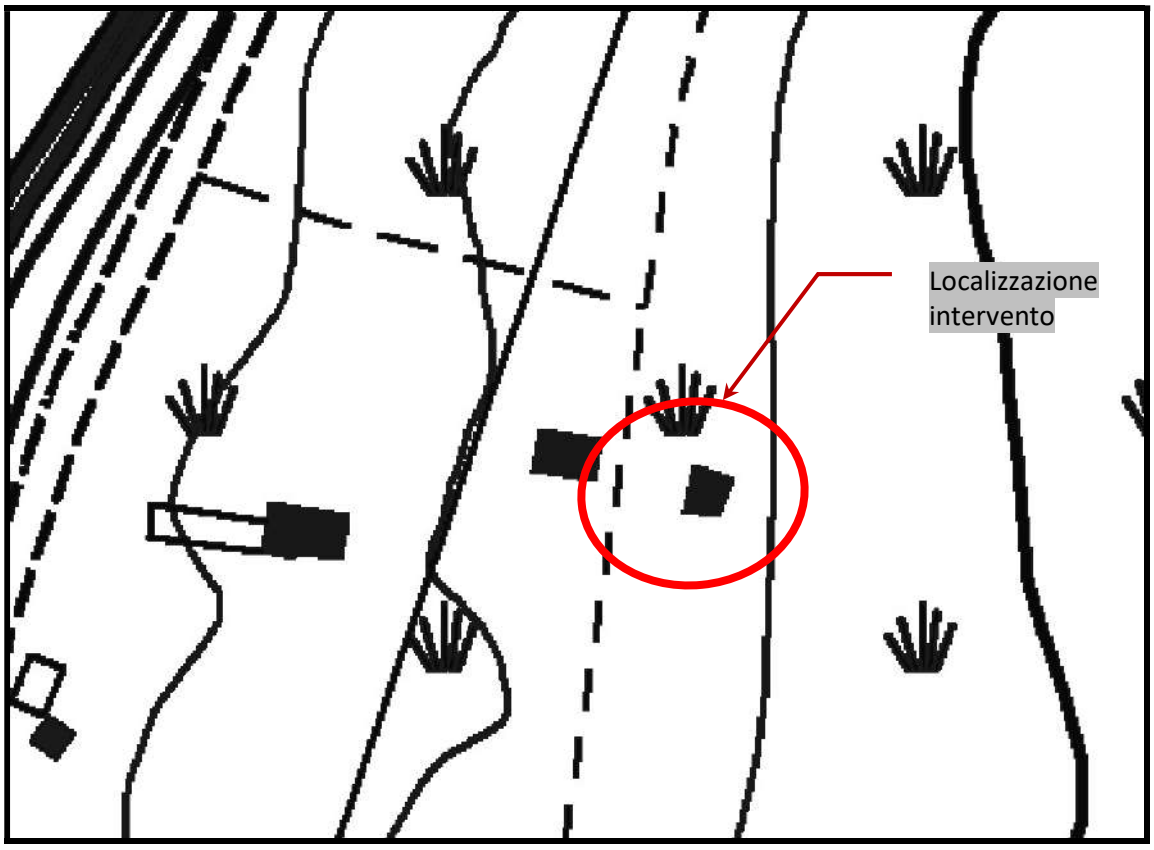
La presente relazione paesaggistica, redatta ai sensi della D.G.R. 2727/2011 e dell'accordo Regione Lombardia-MiBAC del 4 agosto 2006 (D.P.C.M. 12.12.2005), accompagna il progetto d'intervento per consentire all'autorità competente la verifica di compatibilità paesaggistica prevista dall'art. 146, comma 5 del D.Lgs. 42/2004.

In linea con la Convenzione Europea del Paesaggio, l'approccio progettuale valuta l'interazione tra le trasformazioni proposte e i valori del contesto, garantendo la coerenza con gli elementi storici e identitari del territorio. L'impatto paesaggistico viene analizzato in modo dinamico, relazionando le caratteristiche del sito con quelle delle opere da realizzare.

Aerofotogrammetria Comune di Livigno



Estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)



2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

Situazione attuale

L'immobile appartiene alla tipologia costruttiva *blockbau* (casa in legno a pareti portanti in tronchi sovrapposti), tipica dell'Alta Valtellina.

Posto a mezza costa al margine dei fondi coltivati, l'edificio si affaccia sull'abitato di Livigno e si sviluppava originariamente su due livelli (stalla al piano terra e fienile al primo piano). Attualmente il manufatto versa in totale stato di abbandono e in un grave dissesto statico. Il crollo completo della copertura ha trascinato con sé il solaio intermedio, privando le murature del necessario irrigidimento e causando il collasso della parte sommitale delle pareti perimetrali. Tale irreversibile condizione di insicurezza impone la demolizione completa del fabbricato e la sua successiva, fedele ricostruzione volumetrica, geometrica e tipologica, risultando impossibile conservare l'organismo strutturale nello stato di fatto.

Progetto ed elementi strutturali

Il progetto prevede la fedele ricostruzione del fabbricato nella medesima posizione e alla quota d'imposta originaria, per ricavarne un'unità abitativa. Al piano interrato, quasi completamente ipogeo e privo di impatto visivo dal piano campagna, verranno realizzati un'autorimessa e gli spazi accessori, sfruttando il declivio naturale del terreno tramite una rampa d'accesso posta a nord.

L'accessibilità all'immobile avverrà mediante un tracciato viario, in fase di autonomo iter di approvazione, che attraversa i mappali 1740, 1841, 1845 e 1846 del Foglio 30. La presente istanza include l'autorizzazione del solo tratto terminale di collegamento alla rampa, configurato con una larghezza massima della carreggiata di circa 2,80 metri e una finitura a basso impatto visivo.

L'involucro fuori terra verrà preventivamente e accuratamente smontato per recuperare le travi sane, che saranno reimpiegate nel rivestimento esterno e integrate, ove necessario, con elementi lignei storici similari per preservare l'autenticità materica del manufatto. La struttura portante interna fuori terra sarà realizzata in pannelli di legno massiccio a strati incrociati (X-Lam) con cappotto termico, mentre le opere interrate saranno in cemento armato impermeabilizzato.

Il tetto manterrà la conformazione tradizionale a due falde, con pendenze leggermente adeguate per ottimizzare lo smaltimento dei carichi nevosi; l'orditura sarà ultimata con un manto in tavole e scandole di legno, lattonerie in rame rivestite in legno e sistemi fermaneve

tradizionali. Il rigore filologico dell'intero intervento è garantito dall'incrocio tra il rilievo dello stato di fatto residuo e il censimento storico delle "Tee" comunali (Ing. S. Zazzi, 1999).

Compatibilità paesaggistica e inserimento nel contesto

L'intervento mira a preservare i caratteri essenziali del paesaggio di alta montagna e di versante aperto, rispettando l'equilibrio naturalistico dei luoghi.

L'elaborazione progettuale è il frutto di un confronto e di una condivisione con gli esperti ambientali del Comune di Livigno.

L'impostazione metodologica garantisce il corretto inserimento nel contesto attraverso i seguenti criteri:

- **Rispetto dell'orografia**: L'intervento mantiene inalterate le quote del terreno esistente e le distanze dai confini. Il nuovo volume interrato si innesta e si raccorda con il profilo naturale del suolo, annullando l'impatto visivo dal piano campagna.
- **Continuità con l'architettura locale:** Il progetto rispetta la tradizione costruttiva locale attraverso l'impiego di materiali tradizionali. I prospetti manterranno la finitura in legno per i rivestimenti, i serramenti e i nuovi balconi, abbinata a un manto di copertura in tavole e scandole. Le pavimentazioni esterne saranno realizzate in pietra, integrate da una coerente sistemazione a verde.
- **Riconfigurazione controllata delle aperture:** La ridistribuzione interna e le odierne necessità di aeroilluminazione naturale comportano una calibrata rimodulazione delle bucature sui fronti est, sud e ovest. Le nuove aperture, risolte con serramenti in legno e vetrate termoisolanti ad alte prestazioni, valorizzano l'affaccio panoramico sulla valle senza contrastare con la matericità storica dell'edificio.

Aerofotogrammetria ravvicinata



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

Elementi Morfologici strutturali e simbolici

Idrogeomorfologici	L'area di progetto non è interessata da fenomeni idrogeomorfologici significativi.
Storici – artistici – monumentali	L'area è priva di vincoli monumentali o archeologici diretti; il fabbricato possiede un valore testimoniale di architettura rurale alpina (Classe C).
Simbolici	Il sito non ha valenze simboliche, monumentali o archeologiche particolari oltre al valore tipologico dell'edificio.
Elementi urbanistici - edilizi	Il fabbricato è situato a mezza costa, a est del fiume Spol. Nelle vicinanze è presente l'impianto sciistico Mottolino; a ovest si trovano la pista ciclo-pedonale e la viabilità di fondovalle. È attualmente in fase di realizzazione il nuovo parcheggio interrato comunale. Non esistono percorsi o sentieri storici d'interesse.

Elementi Vedutistici

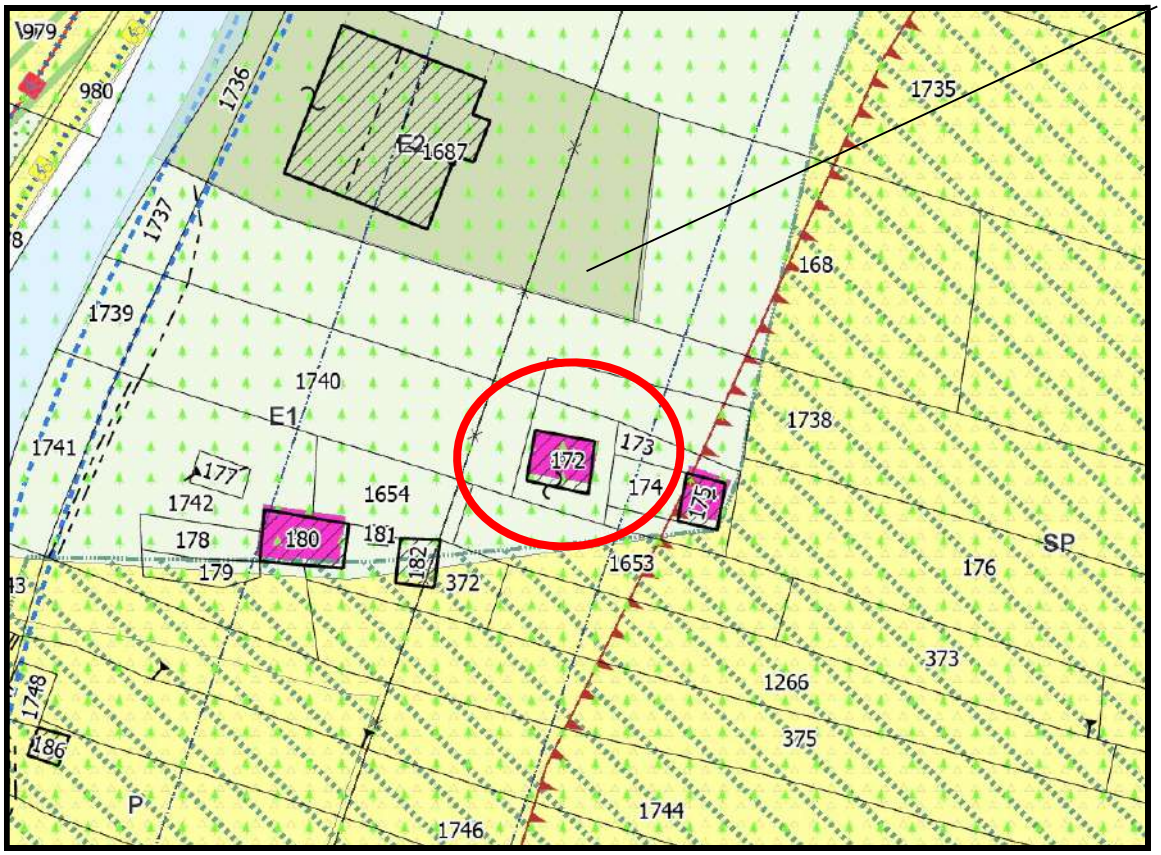
Siti e percorsi panoramici	Il fabbricato sorge in zona agricola. L'area non appartiene a percorsi panoramici istituzionali, non interferisce con belvedere pubblici e non ostruisce specifici punti di vista prospettici.
Aree visibili dai succitati siti	L'area d'intervento non intercetta visuali di rilevante interesse paesaggistico vincolato o belvedere panoramici.

4. ASPETTI URBANISTICI E VINCOLI

Tabella riassuntiva

Comune catastale	Livigno (E621)
Foglio e Mappale	Foglio 30, mappale n. 175 (fabbricato), 1837-1838-1842-1843 e 1846 (terreni).
Classificazione P.G.T.	Area inserita in zona "E1 - Aree agricole comunali a prateria". Il fabbricato è classificato come edificio particolare di classe C. Dal punto di vista geologico, come per gran parte del territorio comunale l'intera zona è inserita in Classe 3 - Fattibilita con consistenti limitazioni (escluse le aree in dissesto)".

Stralcio del P.G.T.



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

L'intervento di demolizione e fedele ricostruzione filologica del fabbricato in Classe C non determina impatti negativi o alterazioni peggiorative sul contesto circostante. Sotto il profilo paesaggistico, l'eliminazione dell'attuale stato di ruderizzazione e grave degrado statico si configura come un'importante azione di riqualificazione, recupero e decoro per l'intero versante montano.

L'inserimento dei volumi accessori e dell'autorimessa in regime quasi totalmente ipogeo azzera l'impatto volumetrico percepibile dal piano campagna, salvaguardando l'orografia originaria del sito. Al contempo, l'impiego esclusivo di materiali locali e tradizionali — quali il legno di larice, la pietra e il rame — garantisce un'ottimale integrazione cromatica, materica e figurativa con l'ambiente rurale d'alta quota tipico del territorio di Livigno. Le opere di mitigazione si concentreranno sul perfetto ripristino morfologico della rampa d'accesso e delle aree verdi di pertinenza, che verranno rimodellate in continuità con la prateria circostante.

6. CONCLUSIONI

Si ritiene che le opere previste valorizzino il contesto locale, consentendo di salvaguardare e mantenere viva la testimonianza dell'architettura storica alpina che, in caso di mancato intervento, andrebbe irreversibilmente perduta a causa del collasso strutturale in atto. I materiali impiegati, le geometrie e le antiche tecniche costruttive rispetteranno fedelmente i tratti identitari della tipologia architettonica originaria.

In conclusione, il progetto proposto, grazie al rigore filologico dell'inserimento nel lotto, alla cura del dettaglio architettonico e alla corretta sistemazione delle aree esterne, non causerà alcuna perdita di qualità paesaggistica dell'intorno. Al contrario, l'intervento garantirà la piena tutela delle visuali prospettiche, parziali e d'insieme, inserendosi armonicamente nel panorama tutelato.

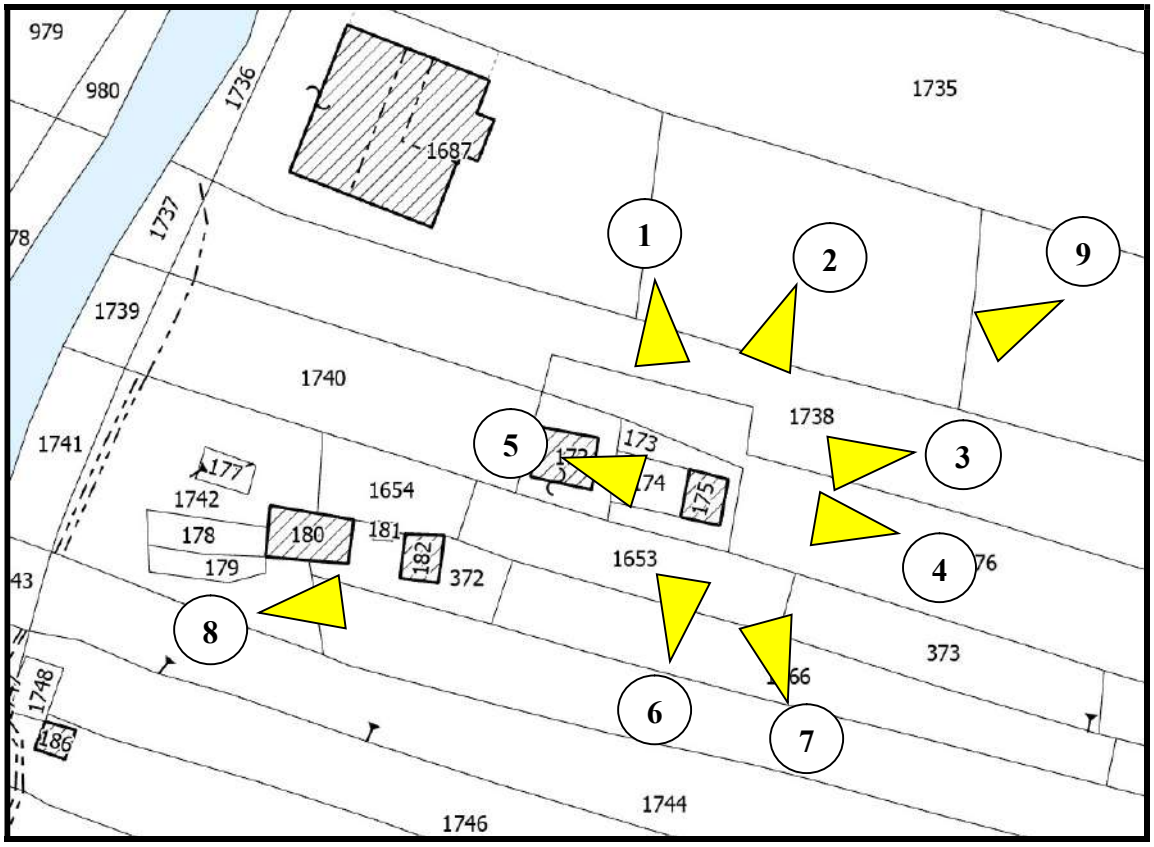
Livigno 05 ottobre 2026

Il Tecnico

_____

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Estratto di mappa con punti di ripresa



Vista nord/est



Vista nord/ovest 1



Vista nord/ovest 2



Vista ovest



Vista est



Vista sud



Vista sud/ovest



Vista panoramica sud/est



Vista panoramica nord/ovest

