

- effe studio -

Geometra Romani Paolo

C.F. RMNPLA 75E27 B049G

Via Molin n° 16

23030 - Livigno - (SO)

Tel. 0342.970366 Cell. 339.3680933

E-mail: effe.studio@libero.it

E-mail certificata: paolo.romani1@geopec.it

RELAZIONE PAESAGGISTICA

“ procedimento ordinario “ (art. 146 del D.Lgs. 42/2004)

COMUNE DI LIVIGNO -PROVINCIA DI SONDRIO

1) RICHIEDENTE:

SOC. HOTEL BUCANEVE S.A.S. DI TALACCI BRUNO & C.
CON SEDE IN VIA S.S. 301 DEL FOSCAGNO N° 194 - LIVIGNO (SO)
SOCIO ACCOMANDATARIO SIGNOR TALACCI FABRIZIO
RESIDENTE IN MARANGONA N° 60/D - LIVIGNO (SO)

persona fisica società impresa ente

2) TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

➤ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ALBERGO BUCANEVE CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO N° 41 MAPPAL N° 13 E TERRENI CIRCOSTANTI MAPPALI N° 281 – 283 – 488 – 497 – 547 – 551 – 641 – 645 – 674 – 675 – 676 – 677 – 678 – 679 – 680 – 681 – 728 – 730 – 754 – 756 IN VIA S.S. 301 DEL FOSCAGNO NEL COMUNE DI LIVIGNO.

3) OPERA CORRELATA A:

edificio area di pertinenza o intorno dell'edificio lotto di terreno
 strade, corsi d'acqua territorio aperto

4) CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo
 permanente

5) DESTINAZIONE D'USO:

residenziale ricettiva/turistica industriale/artigianale
 agricolo commerciale/direzionale altro.....

6) CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> centro o nucleo storico | <input checked="" type="checkbox"/> area urbana | <input type="checkbox"/> area periurbana |
| <input type="checkbox"/> insediamento rurale (sparso e nucleo) | <input type="checkbox"/> area agricola | <input type="checkbox"/> area naturale |
| <input type="checkbox"/> area boscata | <input type="checkbox"/> ambito fluviale | <input type="checkbox"/> ambito lacustre |
| | | <input type="checkbox"/> altro..... |

7) MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

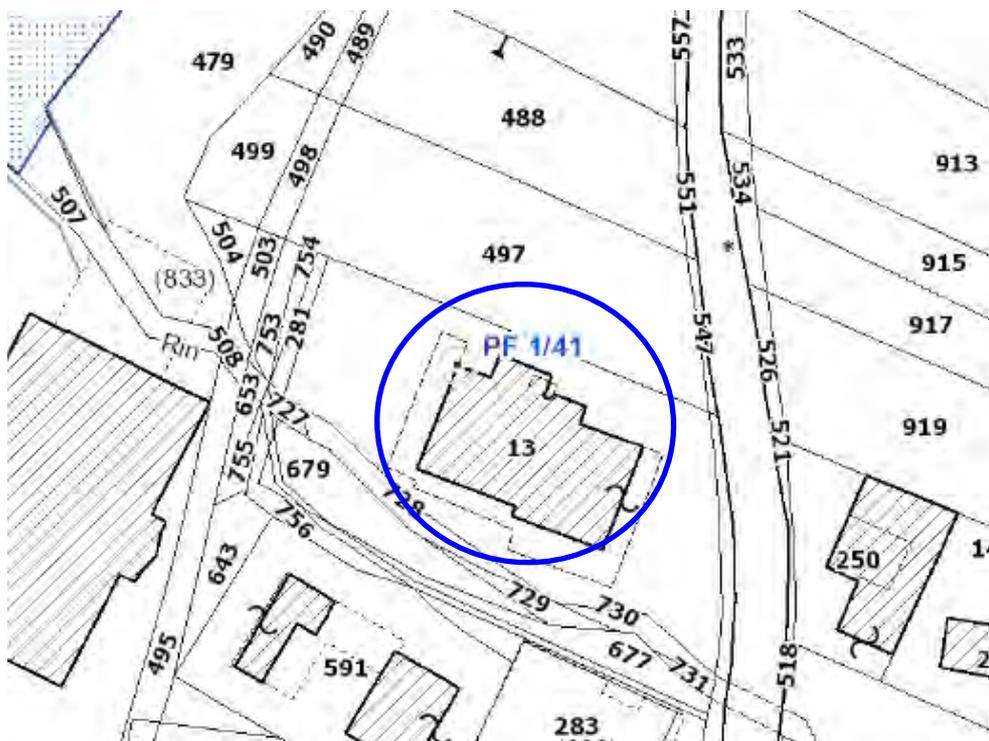
- | | | | |
|--|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> pianura | <input type="checkbox"/> versante | <input type="checkbox"/> crinale (collinare/montano) | <input checked="" type="checkbox"/> piana valliva (montana/collinare) |
| <input type="checkbox"/> altopiano/promontorio | <input type="checkbox"/> costa (bassa/alta) | | <input type="checkbox"/> altro..... |

8) UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

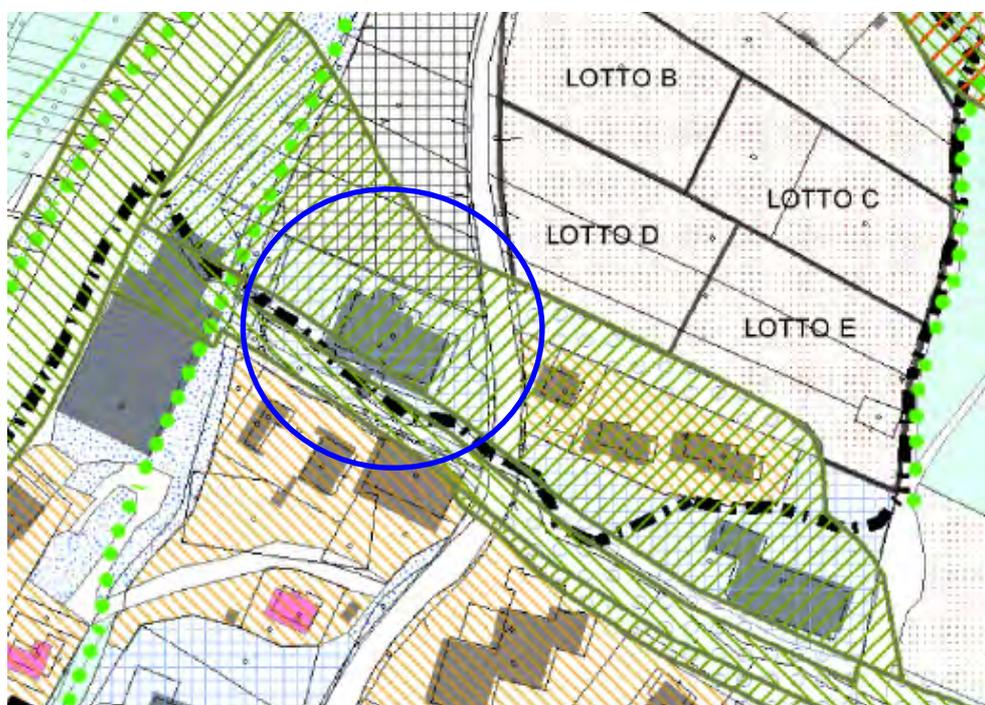
- a) - Estratto Stradario (Via S.S. 301 del Foscagno n° 194)
Scala 1 : 1000



b) - Estratto di Mappa (Foglio n° 41 Mapp.n° 13)
Scala 1 : 1000



c) - Estratto di P.G.T (Foglio n° 41 Mapp.n° 13)
Posto in Zona B3 (art. 45) – T1 (Art. 48) – T2 (Art. 49)
Scala 1 : 2000

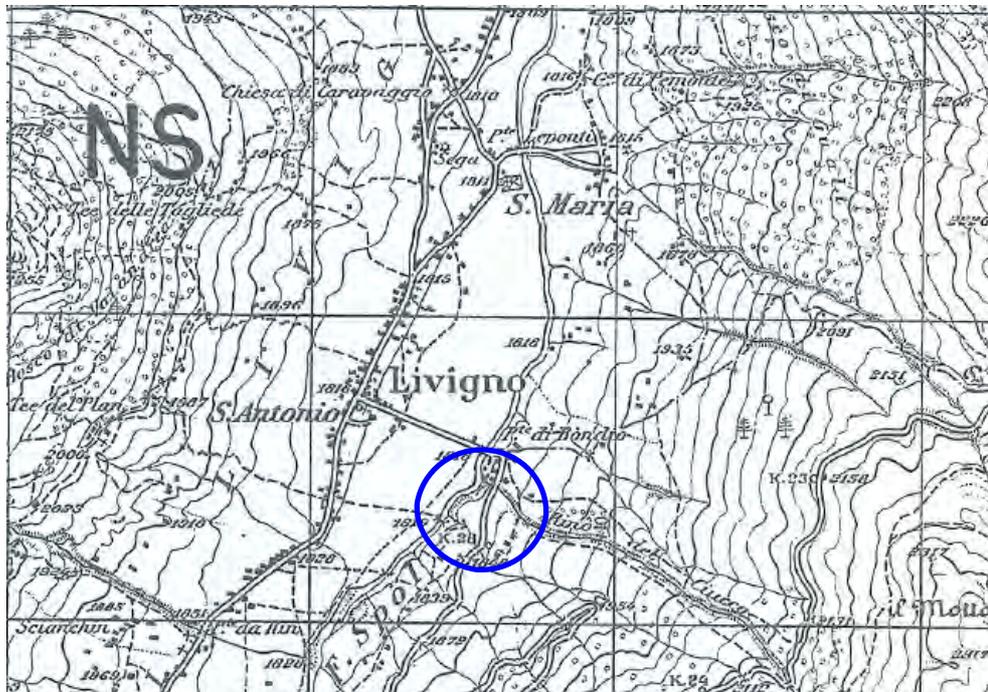


-  B3 - Zone residenziali già parzialmente edificate (art. 45)
-  T1 - Zone per attività turistico-alberghiere esistenti (art. 48)
-  T2 - Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere (art. 49)

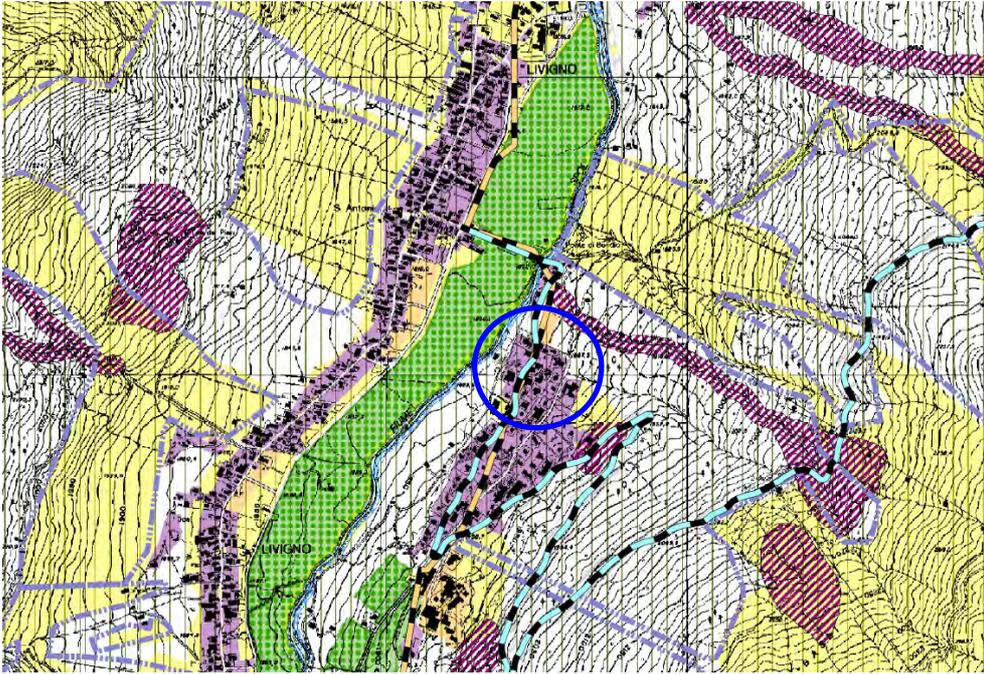
- d) - Estratto di C.T.R.
Scala 1 : 2000



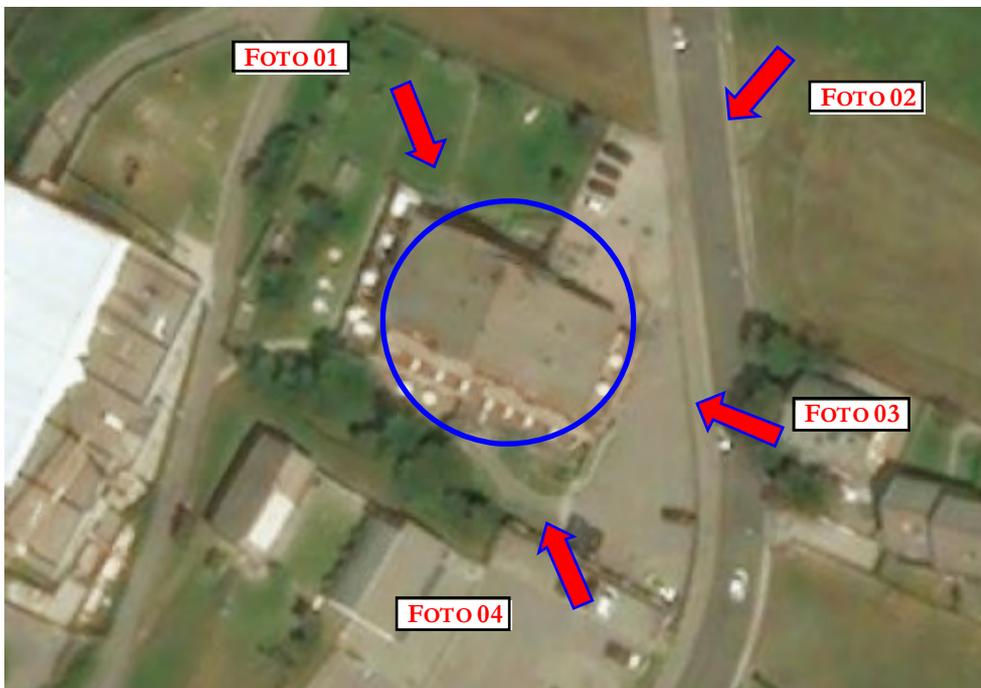
- e) - Estratto di I.G.M.
Scala 1 : 25000



f) - Estratto di P.T.C.P.
Scala 1 : 25000



g) - Ortofoto
Scala 1 : 1000
Viste Fotografiche



9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE (da 2 a 4 fotogrammi):

Foto n° 1

Vista del Prospetto Nord – Ovest



Foto n° 2

Vista del Prospetto Nord



Foto n° 3

Vista del Prospetto Est



Foto n° 4

Vista del Prospetto Sud - Est



10a) ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

- all'art. 136, lettera a) *(le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali)*
- all'art. 136, lettera b) *(le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza)*
- all'art. 136, lettera c) *(i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici)*
- ☀ all'art. 136, lettera d) *(le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze)* decreto ministeriale 7 Luglio 1960 “ Dichiarazione di notevole interesse pubblico della valle di Livigno, sita nell’ambito del Comune di Livigno”.-

10b) PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

- all'art. 142, comma 1, lettera b) *(i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi);*
- all'art. 142, comma 1, lettera c) *(i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11.12.1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna);* specificare la denominazione del corso d'acqua ;
- ☀ all'art. 142, comma 1, lettera 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);*
- all'art. 142, comma 1, lettera e) *(i ghiacciai e i circhi glaciali);*
- all'art. 142, comma 1, lettera f) *(i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi);*
- all'art. 142, comma 1, lettera g) *(i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18.05.2001, n. 227);*
- all'art. 142, comma 1, lettera h) *(le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici);*
- all'art. 142, comma 1, lettera i) *(le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13.03.1976, n. 448);*
- all'art. 142, comma 1, lettera m) *(le zone di interesse archeologico);*

11) NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO:

L'edificio è stato costruito nel 1970 mentre nel corso degli anni ottanta sono state rilasciate alcune concessioni per opere di lieve entità fino al 1992 per la realizzazione di opere inerenti la diversa distribuzione dei locali con cambio di destinazione d'uso ai vari piani.

Nell'anno 1996 sono state presentate delle pratiche inerenti l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva ai sensi della L.R. 36/88 per la formazione di vano ascensore, magazzini di

deposito, camere del personale, locali tecnologici e magazzini al piano seminterrato e interrato, ampliamento di superfici a locali interrati per uso magazzino, varianti estetiche, ampliamento e ricollocazione di alcuni settori e la realizzazione di nuovi impianti tecnologici. Nell'anno 1999 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'intero edificio ad uso turistico - ricettivo. Tra gli anni 2000-2006 sono state presentate e rilasciate concessioni inerenti piccole varianti interne, rifacimento scala esterna, realizzazione di aperture, rivestimenti esterni, copertura esterna e tinteggiature di lieve entità.

La struttura turistico-alberghiera denominata Hotel Bucaneve con relative aree di pertinenza si trova in località Teola in posizione limitrofa rispetto al centro del paese, olograficamente a sinistra della valle su un pendio che corre da est verso ovest. L'area occupa una superficie di circa 5214.00 mq. e confina a nord con terreno a destinazione turistico-alberghiera, a ovest con la pista ciclabile, a sud con un fabbricato destinato a residenza e alla strada privata di accesso all'Hotel Europa e verso est con la Strada Statale 301 del Foscagno.

L'accesso alla struttura alberghiera dalla strada principale collegato con il piazzale avviene dal lato nord-est e funge di collegamento con l'autorimessa posizionata verso sud-est non oggetto di intervento e con soprastante parcheggi ad uso pubblico.

L'ingresso all'attività avviene tramite una scala posizionata verso sud e di collegamento con il piano terra dove è presente la reception, la sala ristorante ecc. La struttura è collegata con la pista ciclabile sottostante con una scala posizionata sul lato sud e, a delimitazione della proprietà, con una siepe in legno sui lati sud e ovest e un muro di contenimento con soprastante siepe sul lato a ovest. A est la delimitazione è data dal marciapiede che costeggia la strada principale.

L'edificio rientra nel Piano del Governo Territoriale (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 80 del 29 dicembre 2012, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 31 del 19 giugno 2013 e pubblicato sul BURL serie n° 1 del 02 gennaio 2014 vigente e come da variante adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 20 del 18 maggio 2016, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 7 del 14 settembre 2016 e pubblicato sul BURL serie n° 26 del 29 giugno 2016 vigente in zona T1 per attività turistico - alberghiere esistenti (Art. n° 49) censito con il Mappale n° 13 mentre le aree circostanti risultano essere in zona B3 residenziale già parzialmente edificate (Art. n° 45) i Mappali n° 283 - 641 - 645 - 678 - 756; in zona T1 per attività turistico - alberghiere esistenti (Art. n° 49) i Mappali n° 281 - 674 - 675 - 677 - 679 - 680 - 728 - 730 - 754 ; in zona T2 per nuove attrezzature turistico - alberghiere (Art. n° 48) i Mappali n° 488 - 497 - 547 - 551.

Gli interventi da eseguirsi sull'edificio inerente l'ultimazione dei lavori consistenti nel completamento delle opere interne, con relativi impianti, posa di serramenti, scale, balconi, pavimentazioni, zoccolatura e tinteggiatura non rientrano in quelli di particolare interesse monumentale architettonico (Classe A), con tipologie architettoniche caratteristiche del luogo (Classe B) o di particolare interesse ambientale con elementi materici e tecnologie costruttive meritevoli di conservazione (Classe C) come identificate nel piano di Governo del Territorio (PGT) vigente.

Non si tratta di edificio di particolare interesse architettonico – ambientale con caratteristiche architettoniche quali costruzioni tipiche del luogo, meritevoli di conservazione.

12) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) COME ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

Gli interventi d'apportare per il quale si richiede l'autorizzazione ambientale sono stati dettati dall'esigenza di ampliare l'attuale struttura turistico-ricettiva, nel rivedere lo scomodo accesso alla reception che avviene del lato sud non visibile dalla strada e alla possibilità di creare un adeguato centro fitness con relative camere più spaziose e sale più confortevoli con relativi locali accessori adeguati alla struttura.

Per la realizzazione delle opere in progetto sono state fatte le seguenti scelte:

- Il manto di copertura delle falde posizionate verso ovest e est dell'intero complesso saranno in “ Ardesie “ della Val Malenco;
- Il manto di copertura del centro fitness verso ovest al piano terra e delle camere al piano secondo verso sud verrà realizzata con scandole di legno;
- In manto di copertura della zona di arrivo al piano primo e della reception verso nord sarà realizzata con struttura in acciaio e vetri ad alta resistenza così come l'ascensore esterno di accesso al piano primo;
- i canali e le gronde saranno in lamiera zincata color tipo rame;
- i comignoli saranno in muratura intonacati in malta colorata in pasta tipo beige codice sikkens F1.17.81;
- il rivestimento perimetrale a partire dalla quota del piano primo sarà in tavole di legno posizionate orizzontalmente di color noce scuro. Sugli angoli del fabbricato saranno realizzati “ carden “ quale sovrapposizione incardinate delle tavole sporgenti o piantoni verticali di delimitazione;
- il rivestimento del vano ascensore esistente e del nuovo vano scala sarà intervallato da tavole di legno e vetro;
- il rivestimento della facciata a est verrà realizzata con tronchetto di legno di varie dimensioni delimitata da una cornice di piantoni in legno con soprastante tavole posizionate orizzontalmente;
- il rivestimento dei muri del piano interrato e del piano primo verso est sarà rivestito in sasso tipo “ rasopietra “;
- la finitura dell'intonaco sarà in malta colorata in pasta tipo beige codice sikkens F1.17.81 come da campione allegato alla tavola grafica n° 5;

- la zoccolatura perimetrale del piano terra per un'altezza di circa 50 cm. sarà realizzato in Lastre di Dorato della Val Malenco lavorate a spacco;
- i pannelli ibridi (termici/fotovoltaici) di dimensione 99x166 saranno incassati nella copertura del centro fitness verso ovest al piano terra e delle camere al piano secondo verso sud;
- la barriera paravento della terrazza al piano primo avrà un'altezza pari a 1.80 mt. con traversini di sostegno in legno di dimensione 10x10 cm. e vetrate di dimensione 177x90 cm.;
- i serramenti delle finestre e porte finestre saranno in legno naturale spazzolato a crociera colore noce chiaro con triplo vetro termophane.;
- le porte di accesso principale al fabbricato saranno realizzate in legno naturale spazzolato color come il rivestimento attuale.;
- i balconi saranno realizzate in legno spazzolato della stessa tonalità del rivestimento esistente;
- la scala di accesso al piano terra posizionata sul lato nord verrà realizzata in lastre di pietra tipo granito di color grigio chiaro.;
- la pavimentazione del marciapiede perimetrale al fabbricato e terrazza al piano terra verrà realizzata in lastre di Luserna color grigio chiaro;
- la siepe di delimitazione della proprietà e dei muretti di contenimento saranno in legno con due assi posizionate orizzontalmente color noce scuro.

13) EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA:

Gli interventi da apportare al fabbricato in questione non alterano eccessivamente l'aspetto estetico dell'edificio autorizzato. La scelta inerente la composizione dei volumi, delle coperture, serramenti, balconi, rivestimenti, tinteggiature delle loro dimensioni dei materiali simili agli esistenti rende l'intervento relativamente poco invasivo e rispettoso dell'aspetto estetico del fabbricato non alterando i prospetti e, a opera ultimata, risulterà gradevole e inserito nel contesto circostante in modo omogeneo. L'intervento quindi non sarà invasivo anzi, il risultato finale renderà più piacevole l'aspetto paesaggistico e architettonico generale dell'area.

14) EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESISTICO

L'identificazione degli elementi progettuali è finalizzata ad ottenere un migliore inserimento paesistico dell'intervento nel contesto in cui questo verrà realizzato.

15) INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

Il progetto dimostra che non necessita una particolare cura per la mitigazione dell'ambiente in quanto lo stesso non viene modificato sostanzialmente dall'intervento stesso e l'identificazione dei materiali utilizzati nella progettazione sono finalizzati a migliorare e non alterare l'impatto del bene nel contesto paesaggistico presente. Verranno utilizzati materiali tipici della valle e l'intero intervento verrà realizzato con il minor impatto possibile per non disturbare l'aspetto esterno del luogo e la scelta progettuale sarà in coerenza con gli obiettivi di conservazione paesistica.

Livigno, il 14 Settembre 2017

Firma del Progettista
