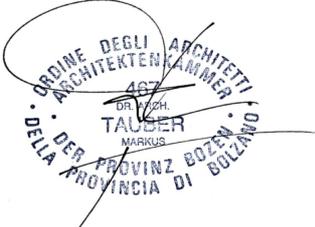


PROCEDIMENTO ORDINARIO UNICO DI VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA  
(Sportello Unico delle Attività Produttive) art. 97 L.R. 12/2005 e art. 8 D.P.R. 160/2010

<p>markus tauber architectura</p>	<p>DATA <b>26 marzo 2018</b></p>	<p>COMMITTENTE <b>LUNGOLIVIGNO S.P.A.</b></p>	
	<p>DATA AGGIORNAMENTO 31 maggio 2018 - 17 agosto 2018 - 01 febbraio 2019 - 8 marzo 2019</p>		
<p>Julius Durst Straße 44 Via Julius Durst Brixen 39042 Bressanone – Italy  0039 0472 80 10 70 contact@tauber-architectura.it www.tauber-architectura.it</p>	<p>SCALA -</p>	<p>PROGETTO  <b>AMPLIAMENTO CON MODIFICA QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLA STRUTTURA RICETTIVA "NUOVA VILLA"</b></p>	
	<p>SCALA STAMPA <b>1 = 10</b></p>		
 <p>via A. Volta 273 23010 Berbenno (SO) tel/fax 0342 493725 e-mail: berbenno@studiolps.it</p> <p><b>LABORATORIO DI PROGETTAZIONE SOSTENIBILE STUDIO TECNICO ASSOCIATO</b></p> <p>via Canton 278 23030 Livigno (SO) tel/fax 0342 997549 e-mail: livigno@studiolps.it</p>	<p>TUTTI I DIRITTI SU QUESTA TAVOLA SONO RISERVATI AI TERMINI DI LEGGE; RIPRODUZIONE VIETATA</p>	<p>OGGETTO  <b>- RELAZIONE TECNICA - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - RELAZIONE PAESAGGISTICA</b></p>	
	<p>FILE LavoriL093-17Vagg S.U. 08.03.19 aggiDwg</p>		
	<p>ALLEGATO  <b>01</b></p>		

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

L'intervento riguarda istanza di provvedimento unico, ai sensi del combinato disposto degli art. 97 (Sportello Unico delle Attività Produttive) della L.R. 12/2005 ed art. 8 (raccordi procedurali con strumenti urbanistici) del D.P.R. 160/2010, in Variante al P.G.T. del Comune di Livigno, per ampliamento con modifica qualitativa e quantitativa del complesso turistico ricettivo denominato "Nuova Villa" in seguito a Diniego del Permesso di Costruire del Comune di Livigno con comunicazione prot. 6433/2018 – cat. VI/3 del 21/03/2018.

L'immobile di proprietà è individuato catastalmente con i mappali n. 3, 1721 e 1725 sul foglio 40. La strada esistente è individuata catastalmente con il mappale n. 1726.

A livello di PGT l'area interessata si trova in zona T1 "zone per attività turistico-alberghiere esistenti" per la porzione est, ed in zona Ac "aree per attrezzature di interesse collettivo" con sovrapposto piste per lo sci alpino esistenti per la porzione ovest del lotto.

La richiesta di SUAP è stata presentata in data 26/03/2018 e registrata con il numero di Prat. Edil. 106/2018 dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente, in data 31/05/2018, il progetto è stato aggiornato secondo le indicazioni della Commissione per il Paesaggio e dei Funzionari di zona responsabili dei beni architettonici e paesaggistici dell'Area funzionale Architettura e paesaggio della Soprintendenza, in particolare, come da loro indicazione, è stata eliminata la passerella di collegamento dei due corpi, posta a livello superiore della carreggiata, e rivista la composizione architettonica delle due relative testate rispetto alla strada.

In seguito, su indicazione dell'amministrazione comunale, il progetto è stato valutato con Soprintendente Arch. Rinaldi e responsabile di zona Arch. Zanlungo e modificato di conseguenza; in particolare è stata rivista la parte con tetto piano ad ovest e rivista la composizione architettonica dei fronti nord, sud, ovest.

L'autorizzazione paesaggistica è stata rilasciata in data 20/12/2018 prot. N° 30110 e recepita nella SCIA prot. N° 30222 del 20/12/2018 per le modifiche da apportare alla struttura esistente del complesso alberghiero.

Il presente aggiornamento del progetto oggetto di procedura SUAP recepisce le modifiche sopra descritte, come da richiesta integrativa del responsabile del servizio del 15/01/2019 prot. N° 884/2019.

Come da tale richiesta la nuova costruzione recepisce inoltre le seguenti condizioni:

- rispetto della distanza dalla strada di 5 metri;
- cavedio in corrispondenza del sottopassaggio per la posa di sottoservizi quali fognature, acquedotto, e condutture comunali;
- cavidotto a lato strada per il passaggio delle canalizzazioni elettriche e reti tecnologiche ad uso pubblico.

### ***Pratica edilizia 194/2016***

Il progetto iniziale del 11 maggio 2016 (PRATICA EDILIZIA 194/2016) prevedeva un unico corpo di fabbrica a ponte sulla strada con una galleria artificiale al piano interrato ricavata abbassando la quota della carreggiata.

Il progetto non ha avuto seguito in quanto a livello urbanistico una parte di edificio e tunnel interrato ricadevano in zona Ac di PGT.

### ***Pratica edilizia 364/2017 e variante 77/2018***

La società Lungolivigno, preso atto di quanto sopra, ha deciso di modificare il progetto con una nuova istanza in data 28/07/2017 che al fine di superare le problematiche sopra evidenziate, prevede di:

- Mantenere il tracciato, sedime e quote della strada esistente che rimane invariata;
- Limitare/ridurre l'intervento al lotto posto ad est della strada;
- Evitare di ricadere con edificio e parcheggi sulla zona AC.

Il progetto è stato approvato e rilasciato permesso di costruire (PRATICA EDILIZIA 364 ANNO 2017 DEL 06/12/2017).

Per il medesimo è stata approvata variante in corso d'opera (permesso di costruire del 08/08/2018) che non incide significativamente sull'impostazione progettuale e sugli indici e parametri edificatori mantenendo sostanzialmente invariate le superfici e destinazioni d'uso previste.

Vengono mantenuti inoltre i due blocchi previsti nella pratica 364/2017 ma resi maggiormente separati e indipendenti dal punto di vista volumetrico e compositivo di facciata.

La struttura ricettiva si percepirà così come due corpi distinti con dimensioni e volumi che riprendono le tipologie presenti nel contesto.

***Progetto di ampliamento con modifica qualitativa e quantitativa della struttura ricettiva tramite procedimento ordinario unico di variante urbanistica semplificata (Sportello Unico delle Attività Produttive) art. 97 L.R. 12/2005 e art. 8 D.P.R 160/2010 (pratica edilizia 106/2018).***

La SOCIETÀ Lungolivigno s.p.a. al fine di poter proseguire in modo proficuo la propria attività imprenditoriale, senza dover essere costretta a trovare un sito logisticamente più congeniale alla propria attività abbandonando quello su cui insiste oggi, ha la necessità di modificare qualitativamente e quantitativamente la struttura ricettiva “Nuova Villa”.

Per la realizzazione del suddetto intervento propone di ampliare la struttura ricettiva con un nuovo corpo di fabbrica da destinare a parcheggi, accessori alla attività, reception, ristorante e fitness. Propone inoltre di intervenire sul corpo assentito (Pratica edilizia 364/2017 e successiva variante 77/2018) mediante opere interne finalizzate alla trasformazione in camere dell’area fitness posta al terzo piano, creazione area fitness al piano terra, diversa dislocazione ed articolazione degli spazi ad uso del personale nel corpo seminterrato.

Le opere descritte, che ricadono in parte in area denominata “AC” e prevedono incremento della SLP prevista dalle disposizioni vigenti ed adottate, sono l’unica soluzione per poter realizzare l’intervento di cui sopra.

In data 20 marzo 2018 la società Lungolivigno ha presentato istanza di ampliamento con modifica qualitativa e quantitativa della struttura ricettiva “Nuova Villa”.

L’Amministrazione del Comune di Livigno, con riferimento a tale progetto, ha emesso in data 21/03/2018 prot. 6433/2018 – cat. VI/3, comunicazione di Diniego nei confronti dell’istanza presentata in quanto improcedibile per i seguenti motivi:

*L'intervento edilizio proposto contrasta con le previsioni e prescrizioni del vigente ed adottato PGT in quanto ricade in area denominata "AC" - aree per attrezzature d'interesse collettivo – ove gli interventi edilizi sono riservati all'Amministrazione Comunale o ad Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico e/o generale per l'attuazione e la realizzazione di servizi per la collettività.*

Visto il diniego la soc. Lungolivigno spa al fine di realizzare l'intervento di modifica qualitativa e quantitativa del complesso ricettivo "Nuova Villa", con oggetto ampliamento in area "AC" e aumento SLP, chiede con il presente progetto l'attivazione, ai fini del provvedimento autorizzativo, del procedimento ordinario unico di Variante Urbanistica Semplificata di cui al combinato disposto dall'art. 97 (Sportello Unico delle Attività Produttive) della L.R.12/2005 e dall'art. 8 (raccordi procedurali con strumenti urbanistici) del D.P.R. 160/2010.

L'intervento principale consiste nell'ampliamento della struttura ricettiva con un nuovo corpo di fabbrica ricavato ad ovest, oltre la strada comunale, da destinare a parcheggi, accessori alla attività, reception, ristorante e fitness. A differenza del progetto iniziale, dove si abbassava in un tunnel interrato la viabilità esistente realizzando sopra un unico edificio a ponte, si mantengono inalterati tracciato e quote della strada e si creano due corpi di dimensioni più contenute, completamente separati all'esterno, collegati con un corridoio interrato su due livelli, ad una quota tale da mantenere invariata la viabilità pubblica esistente.

La creazione dei parcheggi interrati consente di migliorare la accessibilità, fruibilità e la sistemazione esterna dell'intera area, nei precedenti progetti destinata prevalentemente a parcheggi. Si prevede infatti di ricavare anche un marciapiede della larghezza di 150 cm a salire dalla via Saroch.

Si intende inoltre intervenire sul corpo assentito (Pratica edilizia 364/2017 e successiva variante 77/2018) mediante:

- trasformazione in camere dell'area fitness posta al terzo piano;
- creazione area fitness al piano terra in luogo della reception, spostata con il presente progetto nel nuovo corpo in ampliamento ad ovest;
- diversa dislocazione ed articolazione degli spazi ad uso del personale nel corpo seminterrato ad est;

Tali opere hanno una incidenza minima sui prospetti assentiti.

### **STATO DI FATTO**

L'edificio esistente è composto da 25 camere-alloggi per complessivi 82 posti letto ed è autorizzato dal comune di Livigno allo svolgimento di attività turistico ricettiva senza somministrazione di alimenti e bevande (cfr. autorizzazione n° 112 del 18/01/1996).

E' un edificio degli anni '70 ormai obsoleto a livello strutturale, distributivo, compositivo di facciata ed energetico.

Anche i bagni delle unità abitative sono di dimensioni ridotte e realizzati in fibra sintetica ormai degradata.

Serramenti, murature e copertura presentano caratteristiche tecniche, coibentative e ponti termici largamente insufficienti agli standard e normative odierni.

### **IDEA PROGETTUALE**

La vetustà dell'attuale struttura non è più in linea con gli standard ricettivi di una località come Livigno.

Lungolivigno spa in qualità di operatore del territorio ha deciso di riqualificare questa struttura a integrazione completamente degli hotel gestiti dalla società. Il posizionamento di mercato sarà per un pubblico giovane, attivo/sportivo e per famiglie che cercano il miglior rapporto qualità prezzo.

Il progetto prevede sostanzialmente tre blocchi:

- il primo posto ad est, riprende il sedime ed il volume dell'edificio esistente, avrà destinazione prevalente a camere con al piano interrato accessori alla attività e camere del personale a livello seminterrato;
- il corpo centrale avrà destinazione prevalente a camere, piani primo, secondo e terzo con aree fitness al piano terra. Al piano interrato si trovano gli spazi accessori, centrale termica, deposito cippato, magazzini....



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI

- Il corpo ad ovest, oltre la strada, prevede parcheggi e vani accessori interrati, servizi comuni quali reception a livello del terreno, ristorante al piano sopra ed altre aree destinate a fitness. Vista la dinamicità e sportività degli ospiti in questo corpo troveranno posto anche il deposito sci e bike da cui si accederà direttamente alle piste da sci ed ai percorsi ciclabili.

Un tunnel interrato su due livelli garantirà il collegamento funzionale delle parti ed accessori posti a livello sottostrada.

Come si evince dalle destinazioni molta importanza è data al fitness, fondamentale per questa tipologia di hotel ed anche alla SPA. Diversamente dal passato questi spazi non sono nascosti nell'interrato ma posti fuori terra ed aperti direttamente, con grandi vetrate, sulle piste da sci.

La cucina sarà di sola rigenerazione in sinergia con gli altri hotel del gruppo; dovrà offrire, quando necessario, un pasto caldo e di qualità, senza doverlo produrre internamente, ma potendolo trasferire da altro hotel con una cucina sempre presidiata.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'intervento di modifica qualitativa e quantitativa del complesso ricettivo "Nuova Villa", con oggetto ampliamento in area "AC" e aumento SLP, può essere realizzato tramite l'attivazione, ai fini del provvedimento autorizzativo, del procedimento ordinario unico di Variante Urbanistica Semplificata di cui al combinato disposto dall'art. 97 (Sportello Unico delle Attività Produttive) della L.R.12/2005 e dall'art. 8 (raccordi procedurali con strumenti urbanistici) del D.P.R. 160/2010.

Viene aumentato a 100 il numero dei posti letto con un miglioramento qualitativo della ricettività.

L'ampliamento è realizzato in maniera tale da garantire che una quota non superiore al 75% della SLP complessiva sia destinata a camere e la restante parte non inferiore al 25% della SLP complessiva sia destinata ai servizi comuni.

È previsto inoltre un ulteriore ampliamento della S.L. esistente da destinare a camere per il personale.

L'aumento di superficie accessoria in progetto rientra abbondantemente nel limite del 100% della superficie lorda complessiva dell'edificio come previsto dall'art. 68 delle N.T.A. del P.G.T.

Nei calcoli sono state applicate le modalità di deroga previste dalla L.R. 28.11.2014 n. 31 per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica e di inerzia termica con una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati sono ricavati 29 posti macchina nell'autorimessa interrata a servizio delle camere d'albergo ricavate nel corpo in ampliamento (29 camere); il parcheggio a servizio dell'edificio esistente, spazi comuni, camere personale e fitness ha una superficie complessiva di mq 659.75 > mq 458.22.

### **NORMATIVA IGIENICO SANITARIA**

Le camere sono previste prevalentemente per due posti letto ed hanno tutte superficie netta e cubatura superiori o uguali a quanto prescritto dal vigente R.I.; le finestre di ogni camera hanno superficie maggiore o uguale ad 1/8. Le camere hanno altezza di 258 cm; al piano terzo l'altezza media netta delle camere è superiore a 255 cm con altezza minima di 210 cm; i bagni hanno altezza minima di 190 cm.

Le camere a due letti hanno superficie minima di 14 mq. Per ogni letto in più è stato considerato almeno un incremento di 6 mq di superficie.

I bagni ad uso esclusivo delle camere saranno completi di lavabo, vaso igienico, bidè, doccia, cestino rifiuti. Nei servizi non dotati di apertura con superficie minima di 0.5 mq sarà previsto impianto di ventilazione forzata a funzionamento intermittente con capacità superiore a 12 volumi/ora e che garantisca almeno 3 ricambi ad ogni utilizzazione dell'ambiente.

### **RENDIMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO E FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

A seguito del decreto n°6480 del 30/07/2015 "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici" e s.m.i. che recepisce quanto richiesto dai decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs 192/2005 come modificato con l. 90/2013, la regione Lombardia stabilisce, per tutti gli edifici di nuova costruzione la cui pratica edilizia sia stata presentata a partire dal 1 gennaio 2016, l'obbligo di rispettare i requisiti di prestazione energetica per **"edifici ad energia quasi zero" NZEB.**

L'edificio a energia quasi zero viene definito dalla D.R. 6480 come un edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto e che rispetta i limiti in esso definiti. In questo edificio il fabbisogno energetico dovrà essere coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili prodotta in situ, recependo quanto richiesto dall' art 11 del d.lgs 3 marzo 2011 n°28.

Per quanto riguarda l'edificio in oggetto si prevede di assolvere a tali obblighi attraverso i seguenti provvedimenti:

- ridurre il più possibile le superfici disperdenti attraverso volumi compatti;
- prevedere isolamento termico elevato (Spessore medio isolante murature circa cm 20 copertura cm 22) e serramenti in legno con triplo vetro basso emissivo;
- eliminare, e laddove non fosse possibile attenuare i ponti termici, grazie ad un'attenta progettazione del dettaglio architettonico in corrispondenza di angoli, solai, balconi, serramenti, cambi di stratigrafia, in modo da ridurre il più possibile la creazione di muffe e la dissipazione del calore;
- prevedere un involucro stagno e un buon sistema di aerazione e ventilazione;
- prevedere un riscaldamento efficiente;
- utilizzare materiali non tossici;
- utilizzare apparecchi che usano energia e acqua in modo razionale e che invogliano gli utenti al risparmio;
- installare un generatore di calore alimentato da combustibili rinnovabili quali cippato dimensionato in modo da assolvere alle percentuali di energia rinnovabile richieste dal decreto n°6480;
- installare, integrato nella copertura, un campo solare fotovoltaico che assolvà al fabbisogno minimo richiesto dal decreto n°6480.

Il tutto sarà descritto da apposita relazione sull'efficienza energetica degli edifici (ex L. 10), e verranno in seguito certificate con attestato di prestazione energetica secondo le modalità di cui al decreto n°6480 del 30/07/2015 e s.m.i.

## **NORMATIVA ANTINCENDIO**

Nel complesso turistico-ricettivo in progetto sono presenti le seguenti attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi:

- Albergo con 100 posti letto (attività 66 cat. B);
- Autorimessa di superficie complessiva superiore a 1000 mq (attività 75 cat. B);
- Impianto per la produzione di calore con potenzialità superiore a 116 kW (attività 74 cat. A).

Per quanto attiene le specifiche prescrizioni che riguardano la sicurezza antincendio, si rimanda al progetto approvato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 29/11/2018 prot. N. 10596.

## **NORMATIVA BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Si accede all'edificio attraverso la strada comunale che consente di raggiungere tutti i parcheggi posti nell'autorimessa interrata e l'accesso diretto all'albergo.

I parcheggi sono raccordati attraverso rampe all'ingresso principale.

In prossimità dell'ingresso è ricavato un posto auto per disabili con larghezza uguale o superiore a mt 3.20. Da questo tramite percorsi piani su pavimentazione in pietra si può raggiungere l'accesso principale.

Sono previsti ascensori che consentono di raggiungere tutti i livelli dei tre blocchi.

Ai piani camere è prevista una camera con dimensioni interne e posizione degli arredi che consentono a disabili su sedia a ruote di muoversi senza impedimenti sia nella camera da letto che nel bagno.

La presenza degli ascensori e la dimensione di corridoi e porte consentono pure di fruire di tutti gli spazi dell'edificio.

Nella progettazione sono inoltre stati tenuti in considerazione i seguenti dettagli:

- soglie con h. max 2.5 cm;
- zerbini incassati;
- pavimentazione antisdrucchiolevole;
- ingressi con protezione dagli agenti atmosferici con profondità di mt. 2.00
- citofoni ad altezza di 120 cm da terra

- porte di ingresso con luce netta dell'anta principale di cm 90.

Le rampe delle scale hanno una larghezza di cm 120 e sono dotate di parapetti h. 100 cm con corrimano continuo posto a cm 90.

Tutti gli ambienti di uso comune e le parti comuni sono accessibili.

### **DESCRIZIONE SISTEMI DI PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO**

L'edificio in progetto non è dotato di alcuna apertura verticale da realizzarsi sulla copertura per poter accedere alla stessa e pertanto non esiste la possibilità di accesso alla copertura dall'interno dell'edificio. Inoltre non è prevista la realizzazione di manufatti fissi quali scale, passerelle, parapetti e dispositivi di ancoraggio che garantiscono l'accesso alla copertura. Per i futuri interventi di manutenzione e riparazione da apportare sulla copertura si prevede di utilizzare esclusivamente attrezzature quali ponteggio, trabattello o piattaforme elevabili che verranno selezionate in base al tipo di intervento da apportare e, trattandosi di interventi che prevedono il rischio particolare di caduta dall'alto per i quali è obbligatorio redigere il piano di sicurezza e di coordinamento, le modalità di intervento ed i sistemi di protezione più idonei verranno indicate dal P.S.C. a cui si rimanda.

## **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

### **SENSIBILITA' DEL SITO**

La relazione paesaggistica costituisce per l'amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146, comma 5 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

La presente relazione paesaggistica accompagna la richiesta di autorizzazione paesaggistica, congiuntamente alla relazione e alle tavole di progetto, per l'intervento del quale è proposta la realizzazione.

I contenuti della relazione paesaggistica costituiscono la base di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La presente Relazione paesaggistica è redatta secondo la Dgr. 2727/2011

ed in base all'accordo, ai sensi del DPCM 12.12.2005, tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 4 agosto 2006.

I fondamenti culturali e metodologici che supportano il citato DPCM sono indirizzati a diffondere una giusta sensibilità verso i valori ambientali, storico culturali e paesaggistici del nostro territorio, quindi a promuovere un salto di qualità nell'approccio alla progettazione in sintonia con i principi della Convenzione Europea del Paesaggio.

Questi sono qualcosa di più di un invito ad interpretare il territorio quale risultante dell'interazione tra natura, storia e cultura, tra ambito naturale e attività umana che ha lasciato tracce straordinarie e ne ha originato una dinamica opera figurativa che ne rappresenta il Paesaggio.

Operare sul paesaggio significa intervenire su un bene primario del patrimonio della Nazione, un bene che, di quest'ultimo, rappresenta il fondamento identitario che contiene e riassume gli altri beni culturali che in esso si vanno ad estrinsecare.

Proprio perché le culture evolvono in funzione dei processi socio-economici, non si può e non si deve pensare ad un congelamento dello stato originario o attuale. Allo stesso tempo è richiesta consapevolezza nel pensare, progettare e promuovere trasformazioni del territorio tali per cui non debbano essere lesi i valori di contesto sul quale essi insistono.

Il che non significa che le trasformazioni non possano essere anche profonde, ma le stesse dovranno essere in coerenza, oppure in relazione positiva, con gli elementi strutturanti di lunga durata a testimonianza della vicenda storica e identitaria di uno specifico territorio.

Il paesaggio è elemento che ha forte incidenza sulla determinazione della qualità della vita delle popolazioni. Per tale motivo la sua tutela e la sua valorizzazione non possono essere attuati unicamente attraverso politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale; un ruolo fondamentale deve essere svolto dal progettista e dagli esperti ambientali, i quali devono saper cogliere le valenze dell'aspetto esteriore dei beni oggetto di tutela nella coniugazione con le opere da realizzare.

E' fondamentale tenere presente come l'impatto paesistico di un intervento non dipende unicamente dalle caratteristiche del sito nel quale si colloca o dalle caratteristiche dell'intervento stesso, ma dall'interazione dell'uno e dell'altro.

“Paesaggio” e “ambiente” sono termini che presentano aree di sovrapposizione concettuale che inducono spesso ambiguità interpretative che vengono facilmente superate se messi in relazione con il territorio unitamente agli aspetti culturali, economici, ecologici e sociali che lo identificano.

In quest’ottica, l’ambiente può essere definito come quell’ambito territoriale in cui sono presenti condizioni atte al verificarsi e al perdurare di un fenomeno quale, ad esempio, la vita di una specie; mentre il paesaggio è inteso come un insieme di segni di matrice antropica e naturale organizzabili in differenti sistemi.

### **INDIVIDUAZIONE DEL VINCOLO**

Sul territorio di Livigno sono vigenti due disposizioni di vincolo paesaggistico, quella derivante dal D.M.3.7.1960 (rientrante, ora, nell’art.136, lett.d) del D.Lgs.42/2004), che coinvolgeva essenzialmente la valle di Livigno fino al crinale dei monti ai suoi lati ed era limitata a Nord da una linea tra la val Viera e la Val Alpisella, con esclusione del restante territorio comunale, e, dal 1985, l’intera restante parte del territorio comunale, in applicazione dell’art.1, comma 5, lett.d), della L.8.8.1985, n.431, (oggi art.142, comma 1, lett.d), del D.Lgs.42/2004), che finisce per possedere valenza omnicomprensiva rispetto ad altre disposizioni di vincolo parziale.

Il contesto nel quale è proposto il progetto è tutelato dal D.lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 ai sensi dell’art. 142 “Aree tutelate per legge”:

- comma d) le montagne per la parte eccedente 1.600 mt. slm per la catena alpina ....
- comma g) i territori coperti da foreste e da boschi...

A livello di PGT l’area interessata si trova in zona T1 “zone per attività turistico-alberghiere esistenti” per la porzione est, e in zona piste per lo sci alpino esistenti con pista da sci di fondo – passeggiata e pista ciclabile per la porzione ovest del lotto.

### **CONTESTO PAESAGGISTICO**

Il contesto paesaggistico nel quale si inserisce la proposta progettuale di cui si tratta, comprende: “paesaggi delle energie di rilievo” e “paesaggi delle valli e dei versanti” secondo la definizione data dal PTR della Regione Lombardia.

Nello specifico caso, si tratta di un paesaggio dell’alta montagna e di versante aperto, dagli ampi orizzonti visivi, che presenta una copertura vegetale dove predominano le praterie naturali, i cespuglieti, ambienti rupicoli e di morena.

Al disotto della fascia aperta, scendendo verso l’altopiano di Livigno si profila l’ambito dei grandi versanti verticali che accompagnano le valli alpine dominate dalle aghifoglie, in questo caso rappresentate principalmente da formazioni boschive a lariceto, cembreto/ lariceto, dagli alpeggi, dai pascoli, dai prati da sfalcio.

La parte centrale della valle, posta alla quota inferiore, è invece antropizzata ed intensamente fruita con insediamenti in prevalenza abitativi e turistici.

Livigno riveste un ruolo di primaria, forse irrinunciabile, importanza per l’economia della provincia di Sondrio.

Negli ultimi decenni si è assistito ad un forte incremento degli accessi e con essi una articolazione delle offerte.

In ambiente di alta montagna, contraddistinto da spazi ridotti per l’espletamento delle varie attività antropiche, si pone obbligatoriamente, per la conservazione e la trasmissione alle future generazioni dei valori territoriali, ambientali, culturali, sociali ecc., l’esigenza di guidare con la massima attenzione i percorsi e governare gli effetti dello sviluppo coniugandone opportunamente la quantità con la qualità.

E’ infatti ineludibile che la prima, in carenza della seconda, debba portare all’esaurimento e poi forse anche alla regressione delle potenzialità in relazione alla maturazione e all’affinamento della domanda e dei bisogni della popolazione.

Allo stesso tempo lo sviluppo di qualità conserva e garantisce al meglio le condizioni d’essere di chi in quota, l’abitante di Livigno, è nato, lavora e vive.

Uno dei compiti primari, tra quelli che competono alla popolazione residente e agli operatori economici, è la conservazione e la valorizzazione del contesto territoriale, ambientale e naturalistico che caratterizzano l’altopiano di Livigno insieme alle diverse vallate che su di esso confluiscono.

La cura e la coltivazione delle praterie, la cura e la coltivazione del bosco, il corretto utilizzo delle risorse foraggere e forestali sono i principali elementi che consentono di offrire ai residenti e ai turisti un ambiente accogliente, ordinato, invitante e testimone di una buona qualità della vita.

Vero è che l'economia trainante della comunità di Livigno è rappresentata dal turismo, ma è altrettanto vero che quest'ultimo è sostenuto, nella qualità del suo sviluppo e consolidamento, oltre che dalle capacità imprenditoriali degli operatori, anche all'esistenza di una ancora efficiente attività agro-forestale che consente il mantenimento di favorevoli condizioni territoriali ed ambientali, elementi sempre più richiesti da una cultura che si sta via via sempre più affermando nella maggioranza delle popolazioni alla ricerca di una buona qualità della vita.

Il paesaggio è un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni e per tale motivo la sua tutela e la sua valorizzazione non possono essere attuati unicamente attraverso politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale; un ruolo fondamentale deve essere svolto dal progettista e dagli esperti ambientali, i quali devono saper cogliere le valenze dell'esteriore aspetto oggetto di tutela.

E' fondamentale tenere presente come l'impatto paesistico di un intervento non dipenda unicamente dalle caratteristiche del sito nel quale si colloca o dalle caratteristiche dell'intervento stesso, ma dall'interazione dell'uno e dell'altro.

L'intervento riguarda l'ampliamento con modifica qualitativa e quantitativa del complesso ricettivo Nuova Villa. L'immobile esistente si trova in località San Rocco nel contesto antropizzato, circondato su tre lati (nord,est,sud) da insediamenti in prevalenza abitativi e turistici mentre l'ampliamento ad ovest si affaccia sui prati/campi da sci.

## **LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO – STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO**

Un primo passo da compiere è l'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio, in modo tale da cogliere quei segni connotativi situati all'interno degli ambiti di vincolo, che concorrono alla costruzione dell'identità dei luoghi in cui si colloca il progetto.

Il lotto di intervento si trova in un'area ai margini del costruito, dove il tessuto edilizio è cresciuto in modo casuale non presentando particolari caratteristiche tipologiche.

Tali costruzioni hanno vocazione prevalentemente turistica e residenziale. Edifici, costruiti in tempi vicini, con materiali e tecniche eterogenee, in un contesto non densamente edificato.

Dal punto di vista paesaggistico, inteso come fruizione percettiva di panorami o relazioni visive rilevanti, il lotto, posto in posizione rialzata, gode di una vista privilegiata sulle montagne ad ovest e verso l'abitato di Livigno, anche se parzialmente obliterata dagli edifici circostanti.

Il lotto si presenta orientato con la massima dimensione est ovest. Attualmente il terreno è in parte destinato a giardino/parcheggio ed in parte a prato.

La zona è solatia e nulla osta al massimo irraggiamento durante tutto l'arco dell'anno. L'orografia è degradante da ovest ad est; il lotto risulta tagliato dalla strada comunale e presenta un piccolo piazzale in corrispondenza dell'edificio esistente delimitato da muri.

Nelle immediate vicinanze del lotto d'intervento non sono presenti beni culturali tutelati dalla parte II del Codice.

### **Stato di fatto-documentazione fotografica**

L'edificio esistente con destinazione ricettiva presenta:

- Trama strutturale obsoleta, che non consente interventi migliorativi della flessibilità;
- Degrado strutturale, sia delle parti in cemento armato (strutture verticali ed orizzontamenti) che di quelle in legno;
- Composizione architettonica e inserimento nel contesto che risentono fortemente della vetustà del progetto originale, per altro paradigmatico del periodo di costruzione dell'edificio, di quanto sopra esposto e dell'uso disinvolto di materiali.



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI



*SUD-EST CONTESTO INIZIALE*



*SUD EST STATO ATTUALE*



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI



*EST INIZIALE*



*EST STATO ATTUALE*



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI



*SUD INIZIALE*



*SUD STATO ATTUALE*



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI



*NORD OVEST INIZIALE*

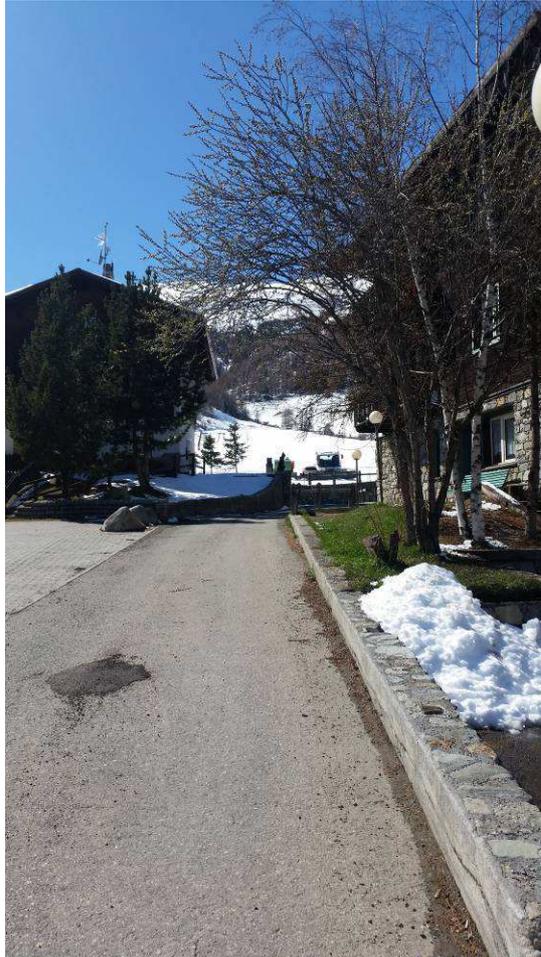


*NORD OVEST STATO ATTUALE*



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI



*STRADA ACCESSO SUD EST INIZIALE*



*STRADA ACCESSO SUD EST STATO ATTUALE*



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI



*STRADA DA NORD OVEST INIZIALE*

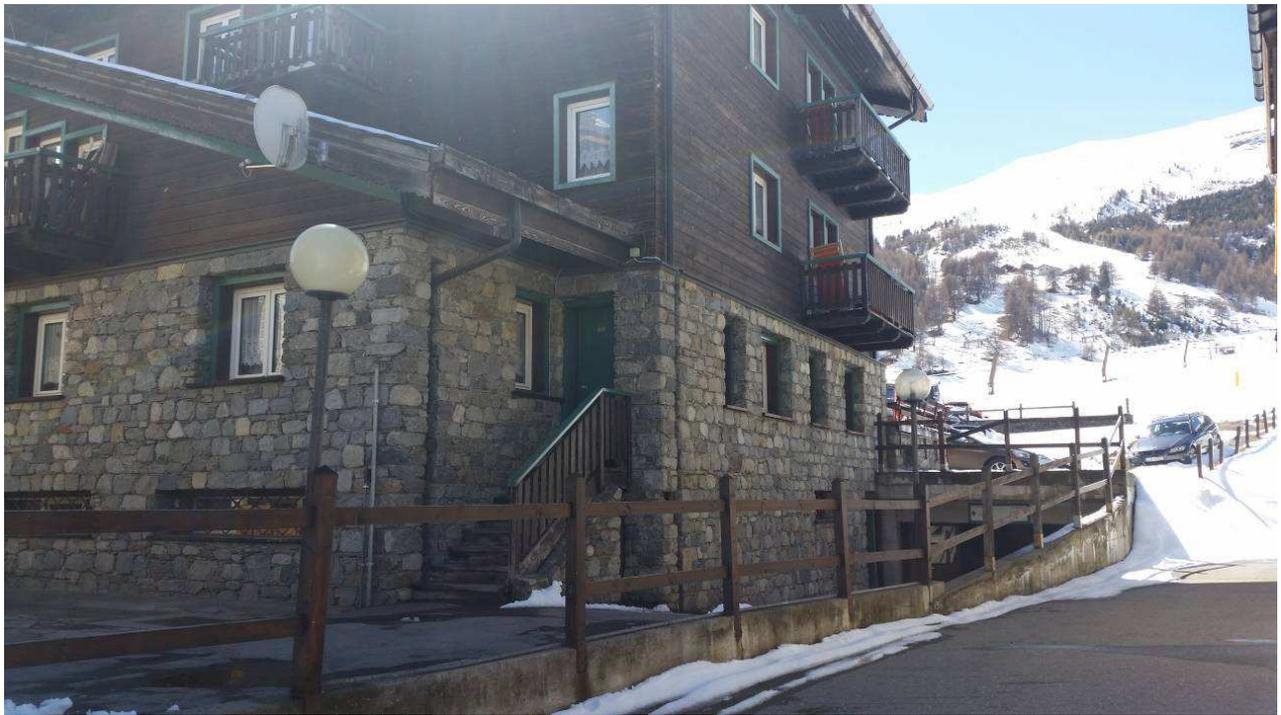


*STRADA DA NORD OVEST STATO ATTUALE*



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI



*NORD EST INIZIALE*



*NORD EST STATO ATTUALE*

## **GRADO D'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO ED ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI**

Determinare l'incidenza paesistica del progetto, significa innanzitutto valutare la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesistico del contesto.

Vale a dire che si deve rispondere alla seguente domanda:

*“la trasformazione di quel sito può compromettere la leggibilità, la continuità o la riconoscibilità dei sistemi geo-morfologici, naturalistici o storico insediativi che strutturano quel territorio?*

*Può alterare o cancellare segni importanti?”*

L'intervento proposto cerca di ritrovare degli elementi unificatori essenziali nella complessità e nel disordine esistenti utilizzando materiali e tecniche che migliorano la integrazione tra la parte antropizzata e il paesaggio dell'alta montagna e di versante aperto, rispettando l'equilibrio naturalistico dei luoghi.

Il progetto è il frutto della evoluzione/condivisione con gli Esperti Ambientali del comune di Livigno con cui ci si è confrontati più volte durante la stesura degli elaborati grafici ed inoltre il progetto è stato valutato preliminarmente con Funzionari di zona responsabili dei beni architettonici e paesaggistici dell'Area funzionale Architettura e paesaggio della Soprintendenza e modificato/adequato di conseguenza. In particolare, come da loro indicazione, è stata eliminata la passerella di collegamento dei due corpi, posta a livello superiore della carreggiata, e rivista la composizione architettonica delle due relative testate rispetto alla strada.

L'impostazione progettuale prevede in particolare:

- Rispetto delle naturali caratteristiche orografiche del luogo: sia l'esistente ad est che l'ampliamento ad ovest cercano di mantenere la quota naturale. Ad ovest si esce sul terreno da un livello superiore rispetto al piano terra esistente ma corrispondente alla quota dello stato di fatto, al di sotto della quale è ricavata autorimessa interrata. Il tutto riuscendo a garantire il transito sulla strada esistente di cui si mantengono tracciato e quote.
- Continuità con le caratteristiche costruttive del luogo: muratura con finitura tipo raso pietra e legno di larice spazzolato;



- Corrispondenza compositiva tra le funzioni interne dell'edificio ed i prospetti: ritmo delle aperture e balconi delle camere, spazi maggiormente aperti destinati alla collettività: ingresso, reception..., ampie aperture sugli spazi destinati a fitness e spa a valorizzare la vista sulle piste da sci...;
- Ridefinizione materica dell'esistente, di cui viene ampliato l'interrato, ridisegnando invece fronti con materiali di facciata, legno e muratura rasopietra, e conservando il tetto a falde;
- Raccordo tra ampliamento ed esistente tramite il taglio verticale delle scale che cerca di armonizzare i due corpi;
- Realizzazione di collegamenti interrati dei due blocchi attigui alla strada che consentono, nel rispetto della viabilità esistente, di evitare passerelle esterne come da indicazioni della Soprintendenza;
- Le superfici praticabili verranno pavimentate in pietra, asfalto per i parcheggi, mentre quelle non strettamente necessarie alla attività verranno sistemate a verde;
- Composizione architettonica coerente con le caratteristiche architettoniche, paesaggistiche ambientali di Livigno. Un involucro dalle linee asciutte e stilizzate, ad esempio, esalta l'uso del legno per le parti aggettanti. Si alleggerisce così la composizione del prospetto ma anche il carico della soletta a sbalzo, con un notevole miglioramento dal punto di vista statico. Il legno in larice spazzolato è accostato alla zoccolatura in muratura tipo raso pietra a riprendere una tipologia molto diffusa sul territorio di Livigno. Il manto di copertura è previsto in piode della Val Malenco ed i canali – pluviali in rame.
- La parte ad ovest destinata a ristorante, fitness e spa è uno spazio flessibile che si vuole vedere come una stanza del sole per i fruitori amanti dello sport e dell'ambiente. La vetrata dilata lo spazio e permette allo sguardo di perdersi sulla bellezza della valle e delle piste per lo sci.
- La quota al piano rialzato ovest è raccordata con il terreno, pertanto dall'interno si avrà la sensazione di essere completamente immersi nel verde/neve.
- Le aree esterne sistemate a verde saranno fruite direttamente dagli ospiti dell'hotel che potranno accedervi dall'interno sia a piedi che con gli sci che con le biciclette.



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI

**CONCLUSIONI**

Si ritiene pertanto che l'intervento sarà migliorativo dello stato attuale dell'immobile e compatibile rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e complessivamente coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

Livigno, 08 marzo 2019

I progettisti

Arch. Markus Tauber

Arch. Anselmo Fontana

Geom. Matteo Mottini

