



GALLI Geom. NICOLAS progettazione - direzione lavori - topografia - catasto  
riconfinazioni - prevenzione incendi

Via dala Gèsa n. 577/D, 23030 Livigno (SO)  
Tel. e Fax. 0342 997506 - cell. +39 348 4596091 - e-mail: nicolas.galli@geopec.it

---

**OGGETTO:** Richiesta di “PERMESSO DI COSTRUIRE” per opere di restauro conservativo e ristrutturazione interna con recupero del sottotetto all’interno del volume esistente del fabbricato di proprietà sito in località “Pozz” e censito in Agenzia delle Entrate con i subalterni 1 e 3 del mappale 13 (fabbricato), mappali 1442, 1443, 1445 e 1446 (pertinenze) di foglio 39 in Comune di Livigno (SO).

**LA RICHIEDENTE:** Sig.ra Silvestri Erica

**ZONIZZAZIONE DI P.G.T.:** Zona A - Zone miste dei nuclei di valore ambientale

## RELAZIONE TECNICA E PAESAGGISTICA

Livigno lì, 26.08.2020

il tecnico  
GALLI Geom. NICOLAS

---



## **LOCALIZZAZIONE:**

L'immobile di proprietà oggetto dell'intervento è sito nel Comune di Livigno in località Pozz, è censito in Agenzia delle Entrate nel suddetto comune al foglio 39 mappali 13 (fabbricato), 1442, 1443, 1445 e 1446 (pertinenze) ed in base alla zonizzazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente ricade in zona "A – zone miste dei nuclei di valore ambientale". L'accesso ad esso avviene direttamente dalla comunale via Pozz.

## **PREMESSA:**

In allegato all'istanza si presenta atto di proprietà nel quale i comparenti, nel dividersi i beni del compendio immobiliare oggetto della presente, si danno reciproca autorizzazione all'apertura di luci e vedute, alla realizzazione di sportidi gronda e balconi, alla realizzazione di nuovi accessi pedonali e carrai o scale.

In particolare viene anche descritta la possibilità di realizzare una scala esterna di accesso a piano primo sul mappale 1443 per la quale viene costituita relativa servitù di distanza.

## **STATO DI FATTO:**

L'immobile oggetto di intervento è un fabbricato rurale risalente a prima degli anni '40 vista la sua presenza già nelle mappe di impianto. Dall'epoca della sua costruzione non ha subito alcun tipo di intervento edilizio ad esclusione di piccoli interventi localizzati di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato è composto da un corpo più grande che fungeva da abitazione realizzato in muratura nella parte inferiore mentre la parte superiore è realizzata in legno con il tipico sistema ad incastro blockbau e da un corpo più piccolo realizzato in legno originariamente adibito a stalla e fienile.

La porzione adibita ad abitazione, oggetto della presente istanza, si sviluppa su tre piani fuori terra (abitazione di piano terra, primo piano e sottotetto) e un piano seminterrato emergente per buona parte dal terreno.

Il terreno di pertinenza del fabbricato ricade in parte in zona "A – zone miste dei nuclei di valore ambientale" e in parte in zona "E2 - Zone agricole a prateria – parco di insediamenti edilizi ed edifici a tipologia differenziata".

## **PROGETTO:**

Con la presente istanza si intende richiedere il permesso di costruire per opere di restauro conservativo e ristrutturazione interna con recupero del sottotetto all'interno del volume esistente della porzione adibita ad abitazione con contestuale realizzazione nell'area di pertinenza di locali accessori interrati

L'intervento è finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente adeguandolo alle attuali necessità abitative cercando il miglior equilibrio possibile.

Considerato che il fabbricato è in zona A e che perciò non è in alcun modo ampliabile e non è possibile l'aumento dell'altezza dell'edificio si è pensato alle seguenti soluzioni progettuali al fine di rendere l'edificio sufficientemente fruibile:

- Al di sotto del piano seminterrato verrà realizzata una platea di fondazione con le conseguenti cuciture platea-muro perimetrale in cemento armato additivato per creare una struttura che abbia tenuta all'acqua;
- Al di fuori del sedime del fabbricato, nella zona est e nord, verranno realizzati dei locali accessori completamente interrati accessibili dall'esterno mediante la realizzazione di una scala

esterna da posizionare lungo il lato est del fabbricato e debitamente protetta da parapetto in legno al fine di prevenire il rischio di caduta dall'alto.

Lungo il lato ovest dei nuovi locali interrati verrà realizzata un'intercapedine aerata e ventilata direttamente dall'esterno, in modo tale da garantire un mantenimento degli ambienti salubri e asciutti.

- Verranno realizzate nuove aperture in misura minima indispensabile per ottenere il necessario apporto di luce e aria;
- Verrà realizzato un abbaino sul prospetto sud, indispensabile per ottenere il necessario apporto di luce e aria e per garantire un accesso alla copertura per le normali attività di manutenzione ordinaria, pulizia e sgombero neve;
- Internamente gli spazi verranno completamente ripensati al fine di adeguarli alle necessità abitative di oggi: il piano terra sarà accessibile direttamente dall'esterno e ospiterà una cucina-soggiorno, due camere e un bagno.  
Il piano primo, invece sarà accessibile mediante la realizzazione di una scala esterna e sarà collegato mediante una scala interna al piano sottotetto dove verranno ricavate due camere e un bagno, mentre al piano inferiore verrà disposta la cucina-soggiorno, una camera e un w.c.

Dal punto di vista igienico-sanitario si è reso necessario lo sfruttamento della delibera ASL n° 453 del 04.03.1999 in merito alla possibilità di ridurre le superfici minime dei locali e i rapporti aero illuminanti negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### STRUTTURA E TIPOLOGIE EDILIZIE:

Al fine di rispettare le vigenti normative in materia di sismica la struttura portante dell'edificio sarà realizzata con pareti in legno posate all'interno delle esistenti murature d'ambito; le stesse saranno poi legate in maniera puntuale in modo da consolidarle.

Sempre all'interno delle murature esistenti, fra esse e le pareti portanti in legno, si procederà a posare l'isolamento termico, completando poi il "pacchetto muro" con la posa interna di lastre di fermacell.

I locali interrati al di fuori del perimetro del fabbricato saranno realizzate interamente in c.a. con solaio in lastre predalles a protezione del quale si procederà all'impermeabilizzazione con strato di pvc e successiva cappa di protezione.

La nuova copertura sarà realizzata "a doppio tetto" e avrà due spioventi principali in direzione nord-sud la cui orditura portante (travi ed arcarecci) verrà realizzata in abete lamellare sagomato al di sopra della quale saranno posati i successivi strati di assito, isolamento termico, impermeabilizzante e manto di copertura in piode con fermaneve in legno, barriera antipassero e colmina di aerazione; l'accesso alla copertura verrà garantito dall'abbaino in progetto.

#### FINITURE:

Il balcone, il parapetto e la scala esterna, così come i serramenti saranno realizzati in legno, per quanto riguarda questi ultimi verranno mantenute il più possibile, compatibilmente con il discorso di contenimento energetico, le caratteristiche estetiche e tipologiche di quelle esistenti.

In corrispondenza delle aperture all'interno dell'intercapedini, verranno posate in superficie delle griglie in acciaio zincato in grado di consentire una continua aerazione ed illuminazione dell'autorimessa sottostante



#### **SISTEMAZIONE ESTERNA:**

Attorno al fabbricato oggetto di ristrutturazione, nella zona nord ed ovest verrà realizzato un camminamento pavimentato in lastre di lusena mentre il resto del lotto sarà lasciato a prato con piantumazione di essenze locali.

Esternamente, nell'area nord ed ovest, al fine di materializzare il confine stesso rispetto ai mappali limitrofi, si intende realizzare un muretto in calcestruzzo su cui verrà posizionata una staccionata in legno. La struttura sarà realizzata in ogni sua parte sul mappale di proprietà e rispecchierà le caratteristiche estetiche e tipologiche delle recinzioni esistenti sul territorio del Comune di Livigno.

La porzione di terreno compresa tra il muretto e il muro perimetrale dell'abitazione, la quale subirà una leggera modifica al profilo del terreno mentendo un andamento il più naturale possibile, verrà per buona parte rinverdita a prato con piantumazioni di essenze tipiche locali, a eccezione della parte vicina al muro perimetrale dell'abitazione la quale sarà pavimentata in lastre di pietra creando così un camminamento lungo i lati nord ed ovest.

L'approvvigionamento idrico ed elettrico e lo smaltimento delle acque nere e bianche avverranno attraverso la diramazione e l'ampliamento sul terreno di proprietà degli allacciamenti già esistenti.

#### **INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO:**

Nel Piano Paesaggistico Regionale la zona interessata rientra negli ambiti di particolare interesse ambientale e più precisamente come unità tipologica della fascia alpina – paesaggi delle valli e dei versanti;

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale la zona interessata rientra nella macrounità 2 – Paesaggio di fondovalle come unità tipologica di Paesaggio del sistema insediativo consolidato.

#### **CONCLUSIONI:**

Considerato che l'intervento interessa un edificio esistente e che per lo stesso è prevista la conservazione, il recupero e/o il ripristino delle principali caratteristiche architettoniche tipiche delle vallate di Livigno, si può affermare che l'intervento previsto in progetto è di impatto ambientale minimo e che non andrà ad alterare né il contesto paesaggistico né l'area d'intervento.

Per tutto quanto non espressamente descritto si fa riferimento agli elaborati grafici allegati.

La presente relazione è frutto di valutazioni tecniche discrezionali.

Il tecnico  
GALLI Geom. NICOLAS

---