



Comune di LIVIGNO

Provincia di SONDRIO



Titolo:

**P.I.I. PER LA RIQUALIFICAZIONE E RIORGANIZZAZIONE
FUNZIONALE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO E
COMMERCIALE DI PROPRIETA' VALFIN SPA**

Committente:

Società VALFIN S.p.A.

Progettista:

Arch. DE GIOVANNI MAURO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Arch. DE GIOVANNI MAURO - Ing. SCALCO VIRGILIO

Via Nazionale, 123 - 23030 Villa di Tirano (SO) - P.IVA: 00500640149

Tel. (0342) 703098 - Fax (0342) 704290 - Email: m.degiovanni@archiworld.it

Timbro:

Timbro:

Collaboratore :

Allegato

**PROGETTO :
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

N° tavola

P 4.0

Data:

NOVEMBRE 2014

Rif. tavola

001_R00_CC

Scala del disegno

Aggiornamento:

LUGLIO 2015

INDICE

1. PREMESSA	4
2. SITUAZIONE ESISTENTE.....	4
2.1 PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ VALFIN.....	4
2.2 IL COMPLESSO ALBERGHIERO HOTEL INTERMONTI E S. CARLO: CARATTERISTICHE E RUOLO TURISTICO E SOCIALE NELL'AMBITO DEL LIVIGNASCO E DELLA PROVINCIA DI SONDRIO;	5
2.3 PROBLEMI ECONOMICO FINANZIARI ALLA BASE DELLA PRESENTE RICHIESTA.	7
2.4 DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA CON EVIDENZIATI GLI ELEMENTI DI FORZA QUALI: MANTENIMENTO DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE CON RIQUALIFICAZIONE E RIAMMODERNAMENTO.	8
2.5 LIMITAZIONE DELLA TRASFORMAZIONE AL MINIMO INDISPENSABILE CON PREFERENZA PER LA POPOLAZIONE LOCALE.	9
2.6 SLP VALIDATE- DESTINAZIONI D'USO ATTUALI	9
2.7 PARCHEGGI PRIVATI ESISTENTI	12
3 PREVISIONI PROGETTUALI A SCALA URBANA E TERRITORIALE E COMPONENTE PAESAGGISTICA	15
3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	15
3.1.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	18
3.1.2 Il Piano Territoriale Regionale d'Area della Media e Alta Valtellina	19
3.1.3 La Rete Natura 2000	21
3.2 PREVISIONI A SCALA LOCALE (PGT).....	22
3.3 APPROFONDIMENTO SULLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA	27
3.3.1 Considerazioni sulla disciplina paesaggistica del PTCP	28
3.3.2 Considerazioni sul paesaggio rispetto ai contenuti del PTR A MAV	33
3.3.3 Il paesaggio nel PGT di Livigno	34

3.3.3.1	<i>Premessa</i>	34
3.3.3.2	<i>Il PII e la componente paesaggistica di PGT</i>	35
3.4	CONSIDERAZIONE SUL PII	41
4	PROGETTO PROPOSTO-OBBIETTIVI E FINALITA'	41
4.1	SINTESI DELLA RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE ALLA REDAZIONE DEL PII	41
4.2	INTERVENTO PROPOSTO NEL PRESENTE PII	42
4.3	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO	42
4.3.1	RICHIESTE DELLA COMMITTENZA	42
4.3.2	CONCEPT	43
4.3.3	VALUTAZIONI PROGETTUALI A SCALA URBANA	43
4.3.4	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	44
4.4	LA SCELTA DELLO STRUMENTO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PII	47
4.5	OBBIETTIVI E FINALITA'	51
5	STANDARD URBANISTICI	52
6	EFFETTI DELL'INTERVENTO SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE	52
6.1	ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VAS	52
6.2	UN METODO PER LA VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VAS	53
6.3	FIGURE DI RIFERIMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	55
7	OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD QUALITATIVO	58
8	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	60
8.1	PREMESSA	60
8.2	DEMOLIZIONE EDIFICIO PISCINA CAMERE DEL PERSONALE	61
8.3	PRIMO LOTTO	61

8.4	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ACQUE BIANCHE E NERE- NUOVO	
	COLLEGAMENTO ALLA RETE COMUNALE	61
8.5	DEMOLIZIONE DISCOTECA CIELO	62
8.6	SECONDO LOTTO.....	62
8.7	TERZO LOTTO RISTRUTTURAZIONE COMPLETA CASA MONTE VAGO.....	62
8.8	OPERE DI ADEGUAMENTO ALLA VIABILITA' COMUNALE CON REALIZZAZIONE	
	ROTATORIA E PARCHEGGIO PER AUTOBUS E PULLMAN	62
9	ELENCO ELABORATI.....	63

1. PREMESSA

La società VALFIN S.P.A., con sede in via Gerus n. 310, è proprietaria, in Comune di Livigno, del complesso immobiliare ubicato in località Teola, Via Gerus, avente un'estensione di mq. 45.960.circa, catastalmente contraddistinto al Foglio 41, particelle nn. 149-223-224-225-226-297-298-300-301-209-210-176-177-178-179-208-275-365-366-367-368-400. (per gli aspetti di dettagli vedi allegato "situazione catastale e visure")

Il complesso immobiliare risulta costituito da diversi corpi di fabbrica e relative aree pertinenziali a verde e parcheggi, nel quale sono attualmente insediati i complessi turistico/alberghieri denominati Hotel Intermonti e Hotel San Carlo, nonché un edificio ad uso residenziale in multiproprietà, le cui quote proprietarie appartengono per l'80 per cento circa a Valfin S.P.A., un fabbricato adibito a discoteca e una porzione immobiliare adibita a ristorante, entrambe di proprietà della predetta Valfin S.P.A.

La società VALFIN S.P.A., ha affidato allo Studio Tecnico Associato Arch. De Giovanni Mauro & Ing. Scalco Virgilio, con sede in Via Nazionale n° 123 in Villa di Tirano (SO), tel. 0342/70.30.98, P.IVA 00500640149, nella persona dell'Arch. Mauro De Giovanni (nato il 28/08/1954 a Tirano – SO), Cod. Fisc. DGV MRA 54M28 L175A, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Sondrio al n° 35, l'incarico di elaborare il presente PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)

Per la parte giuridico amministrativa la società Valfin S.P.A. ha affidato all'avv. Umberto Pillitteri di Milano l'incarico di redigere lo schema di convenzione urbanistica.

2. SITUAZIONE ESISTENTE

2.1 PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ VALFIN

La Valfin Spa è una società di capitali che, vista la sua composizione sociale, possiamo definire ad azionariato popolare. L'87% del capitale sociale è della Famiglia Cooperativa di Consumo e Agricola s.c.r.l. (in prosieguo Famiglia Cooperativa di Livigno) e quindi dei 600 soci o famiglie di Livigno e Trepalle; il restante 13% è di circa 120 soci che come la Famiglia Cooperativa

di Livigno hanno creduto nel progetto che a suo tempo fu proposto: investire nel settore alberghiero sostenendo la linea di sviluppo che la località stava intraprendendo tramite l'acquisizione Hotel Intermonti e successivamente Hotel San Carlo.

Oggi Valfin Spa rappresenta un valore, in termini di volumi, estremamente importante per la località di Livigno.

2.2 IL COMPLESSO ALBERGHIERO HOTEL INTERMONTI E S. CARLO: CARATTERISTICHE E RUOLO TURISTICO E SOCIALE NELL'AMBITO DEL LIVIGNASCO E DELLA PROVINCIA DI SONDRIO;

L'Hotel Intermonti è un complesso alberghiero situato ai margini di un bosco secolare, in posizione panoramica, costituito da più costruzioni in tipico stile montano. Gli edifici che appartengono all'albergo sono collegati tra di loro da passaggi, scale interne e ascensori. L'hotel dispone di ricevimento, ristorante e bar, taverna, sala biliardo, sala giochi, sala giochi per bambini piccoli e un negozio di generi extradoganali. Completano le dotazioni dell'hotel una propria piscina coperta (mt. 17 x 7) e wellness con sauna, bagno turco e idromassaggio. Si trova a 1500 metri dal centro del paese.

L'hotel dista soli 100 metri dalla seggiovia quattro posti "Teola – Pianoni Bassi", che si collega agli impianti della ski area del Mottolino, ed è raggiungibile "sci ai piedi" (neve permettendo) dal parcheggio situato dietro l'albergo. Nel piazzale sottostante l'hotel è collocata la fermata dello Ski-bus (gratuito) per il centro, gli impianti di risalita e le piste di fondo.

L'Hotel Villaggio San Carlo è un complesso alberghiero di 187 camere (multiproprietà compresa) costituito da 7 chalet collegati tra loro da scale interne e senza ascensori. La disposizione delle strutture è tale da farle convergere verso il centro dell'Hotel dove si trovano i servizi principali: Reception, ristorante, bar e sala stube. Per tale disposizione strutturale, l'albergo si configura come un Villaggio turistico di montagna. Non a caso, nel passato, l'Hotel Villaggio San Carlo sia stato gestito dal Club Mediterranee. L'albergo è stato acquistato nel 1998.

I due Hotel sono i più grandi in termini di posti letto di tutta la Valtellina.

Lo schema riassuntivo degli ultimo triennio, pur con una situazione generale in contrazione, fa emergere il peso rilevante di Valfin all'interno della Località:

	ESERCIZIO	ESERCIZIO	ESERCIZIO
	2011/2012	2012/2013	2013/2014
NUMERO CAMERE A			
DISPOSIZIONE	57.985	57.173	57.267
NUMERO CAMERE OCCUPATE	43.874	38.516	41.885
% OCCUPAZIONE CAMERE	75,66	67,37	73,14
TOTALE PRESENZE	97.181	86.585	91.491
% OCCUPAZIONE LETTI	73,23	70,65	70,64
PRESENZE ITALIANE %	31,97	33,97	25,33
PRESENZE STRANIERE %	68,03	66,03	74,67

Le presenze alberghiere di Livigno della scorsa stagione invernale sono state pari a 540.038 (fonte APT), di cui 74.732 generate da Valfin, pari al 13,83%; se consideriamo solo le presenze negli Hotel 4 stelle, esse sono pari a 190.886 (fonte Apt), Hotel Intermonti ne ha registrato 38.377, circa il 20% del totale.

Su base annua (estate 2013 e inverno 2013/2014) le presenze alberghiere di Livigno sono state pari a 736.694, Valfin ne ha generato 91.491 pari al 12,41%.

Impatto sulla località

Se volessimo stimare l'impatto nei confronti dello Skipass di Livigno, tenuto conto delle presenze di Valfin invernali e del valore a giornata dello skipass, otterremmo: 74.732 x 24€ = 1.793.568 €.

Nel solo periodo di Skipassfree (dicembre 2013 e aprile 2014) il fatturato generato da Valfin per lo skipass è stato di 136.573 €.

Nei confronti dei T.O e Agenzie, sono state riconosciute commissioni, nell'ultimo inverno, pari a 195.000€.

Valfin assume un ruolo importante anche in termini di occupazione e lavoro: complessivamente, tra lavoratori stagionali e annuali, sono impegnate 120-130 persone, per un costo complessivo annuo di circa 2.500.000€.

Una stima dell'impatto complessivo di Valfin sulla località possiamo ottenerla applicando una formula che si basa sul valore della spesa media **sm** per il numero di presenze **P**.

Per spesa media si intende il valore giornaliero che il turista spende nella località escluso l'ospitalità, il valore viene stimato in 45€.

IMPATTO COMPLESSIVO= SM*P

SM= 45 €

P= 91.491

IMPATTO COMPLESSIVO ANNUO = 45* 91.491 = 4.117.095 €

Questo valore viene ripartito tra lo skipass, negozi, bar, noleggi, rifugi, etc, e rappresenta sostanzialmente l'indotto stimato che Valfin genera sulla Località.

Interessante la rilevanza che Valfin assume nel contesto turistico Valtellinese.

Le presenze alberghiere di Bormio invernali sono, fonte OTAR, pari a 174.951, Valfin con le 74.732 presenze rappresenterebbe il 42,71%; Aprica addirittura, con 66.302 presenze alberghiere invernali risulterebbe inferiore a Valfin come volumi di presenze, così pure la Valmalenco, 63.743 e Madesimo 52.914.

2.3 PROBLEMI ECONOMICO FINANZIARI ALLA BASE DELLA PRESENTE RICHIESTA.

In realtà Valfin oltre che creare posti di lavoro, generare indotto per la Località, produce anche ricchezza: il valore della produzione varia da 6 milioni e 6,3 milioni di euro e il margine operativo lordo MOL o EBITDA, nell'ultimo esercizio è arrivato a 1,3 milioni.

Pur con questi valori di performance, Valfin non è in grado di remunerare tutti i fattori della produzione e così invece che creare valore per i Soci, accumula perdite di esercizio stimabili in oltre 1 milione di euro all'anno.

Le cause non sono imputabili alla gestione ordinaria, virtuosa e produttiva, ma all'eccessivo indebitamento contratto nel tempo per rilevare gli Alberghi. Il peso degli oneri finanziari è diventato insostenibile e va ad annullare le discrete performance gestionali. Oltretutto il debito complessivo non ha modo di ridursi anzi.

I soci non hanno mai ricevuto dividendi, in particolare il socio di maggioranza, Famiglia Cooperativa Livigno ha dovuto nel tempo intervenire con ingenti risorse per riequilibrare i bilanci Valfin . Il ricorso a un Piano Strategico da parte di Valfin rimane l'ultima strada da percorrere per risolvere in via definitiva i problemi accumulati nell'arco degli ultimi 15 anni.

2.4 DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA CON EVIDENZIATI GLI ELEMENTI DI FORZA QUALI: MANTENIMENTO DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE CON RIQUALIFICAZIONE E RIAMMODERNAMENTO.

La richiesta all'Amministrazione Comunale, di riconvertire una parte del patrimonio immobiliare da alberghiero a residenziale, è in realtà una richiesta che Valfin fa nei confronti dell'azionariato popolare, dei residenti di Livigno e del mercato: è la richiesta di credere allo sviluppo futuro di Livigno per mantenere e possibilmente incrementare i flussi turistici, garantendo i posti di lavoro, e contribuendo in maniera significativa all'indotto che può generare a beneficio di tutti.

L'interesse pubblico è evidente, il danno che Livigno subirebbe da una mancata occasione di rilancio, si ripercuoterebbe a catena su altri soggetti economici importanti nell'economia locale. Primi fra tutti la Famiglia Cooperativa di Livigno che non sarebbe più in grado di sostenere l'eventuale risultato di una procedura concorsuale di Valfin e si troverebbe di conseguenza a liquidare la propria attività ultra centenaria, a questa seguirebbe la Latteria di Livigno che senza i volumi generati da Coop Livigno (circa 400.000 € annui), difficilmente riuscirebbe a restare in equilibrio. La Coop di Livigno, da statuto, non avendo scopo di lucro, deve sì garantire migliori condizioni di approvvigionamento per i propri Soci (600 famiglie di Livigno e Trepalle), ma deve anche, se possibile, intervenire, magari a fianco dell'Amministrazione Comunale, a sostegno di

quelle iniziative rivolte al Sociale, associazioni di volontariato in genere, o Turistiche, vedi contratti di sponsorizzazione in essere per manifestazioni quali Stralivigno e Sgambeda. In queste e in future iniziative, da sviluppare di concerto con l'Amministrazione Comunale, si può definire il concetto di mutualità allargata di cui Coop Livigno deve farsi carico con rinnovato entusiasmo.

La Famiglia Cooperativa di Livigno, rimane e deve rimanere una sorta di equilibratore delle dinamiche commerciali e indirettamente turistiche di Livigno, quando ciò non è accaduto, gli effetti dirompenti sul mercato di Livigno sono stati disastrosi ("guerra al ribasso del prezzo delle sigarette").

Il rischio di vedere la nostra Cooperativa assorbita da soggetti privati locali, di fatto espone la località al rischio di creazione di monopoli o, nella migliore delle ipotesi, oligopoli, dannosi per lo sviluppo equilibrato del Paese.

2.5 LIMITAZIONE DELLA TRASFORMAZIONE AL MINIMO INDISPENSABILE CON PREFERENZA PER LA POPOLAZIONE LOCALE.

La linea tratteggiata nel Piano strategico e nella richiesta di PII individua una strada che secondo gli Organi Amministrativi di Valfin garantirà sviluppo turistico, indotto per la Località, posti di lavoro. Le unità abitative che verranno realizzate, oltre che permettere a Valfin di finanziare con risorse proprie la ristrutturazione e l'ampliamento dell'Hotel Intermonti, potranno essere un'opportunità di investimento per i Soci Valfin e della Famiglia Cooperativa e per gli abitanti di Livigno, che potranno utilizzarle per loro finalità (turistiche, per il personale, per i propri figli).

E' stato infatti previsto, nella convenzione urbanistica, un impegno specifico di Valfin nel favorire l'acquisto delle unità abitative previste dal PII da parte di questi soggetti, a determinate condizioni e modalità.

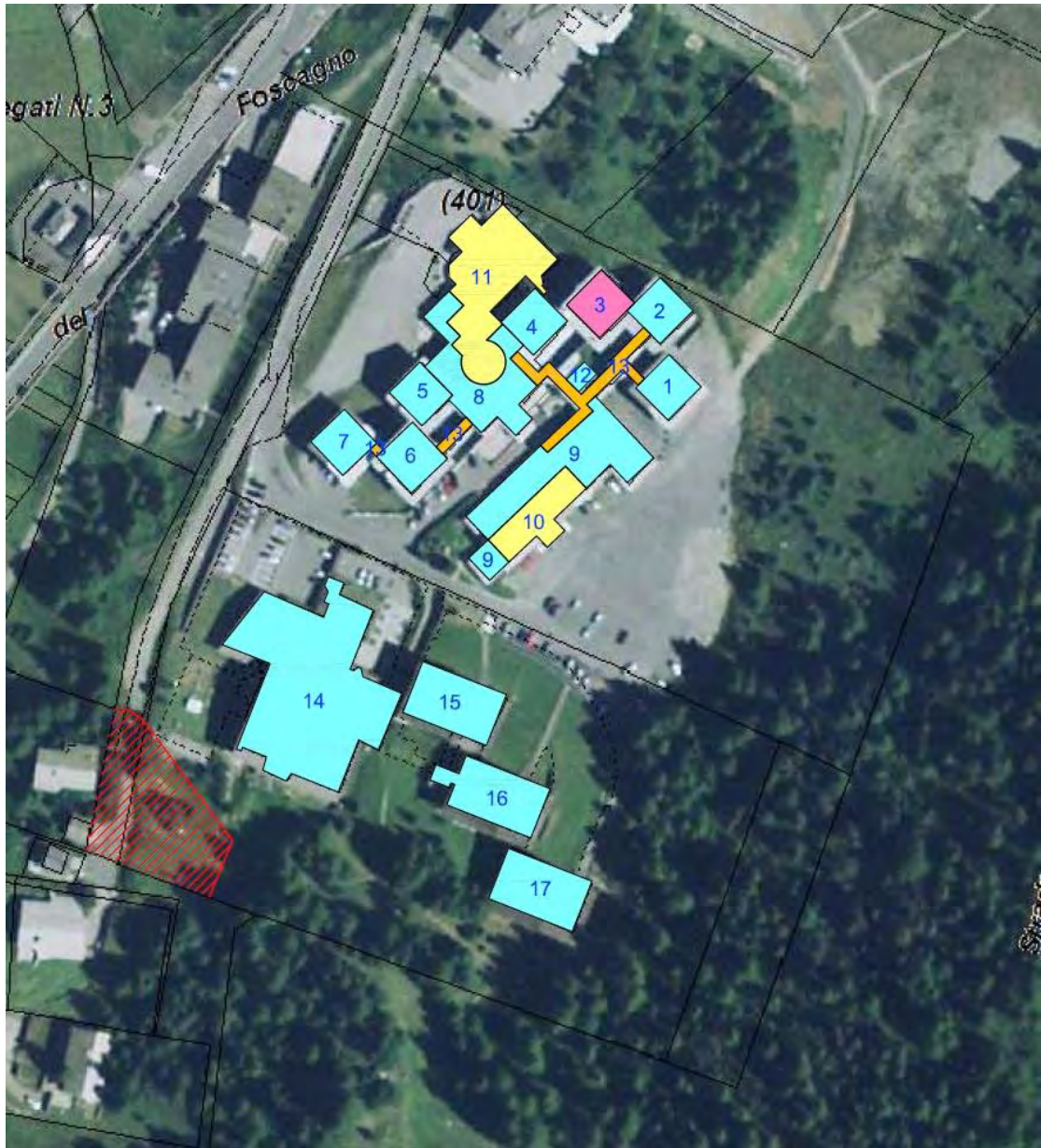
2.6 SLP VALIDATE- DESTINAZIONI D'USO ATTUALI

Con nota del 13/08/2014, in atti comunali prot. N. 16156, l'Ufficio Tecnico Comunale di Livigno ha validato la superficie lorda di pavimento (SLP) del complesso di proprietà VALFIN S.P.A. i cui dati complessivi sono riportati, unitamente alle destinazioni d'uso autorizzate, nella **fig. A e B**.

PROPRIETÀ VALFIN

STATO DI FATTO

Figura A

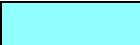


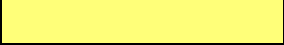


		Ricettivo
		Residenziale
		Commerciale
		Zona B2 P.G.T.

Figura B

DESCRIZIONE		
ALBERGO SAN CARLO		MQ
1	casa 1	682,72
2	casa 2	696,39
4	casa 4	837,35
5	casa 5	821,69
6	casa 6	892,08
7	casa 7	705,60
8	blocco corpo centrale e locale servizi	1'776,93
9	blocco camere personale – piscina	1'577,60
12	locale di servizio	38,80
13	collegamenti	301,06
3	casa 3 (multiproprietà)	776,16
10	ristorante	237,29
11	discoteca Cielo	929,82
HOTEL INTERMONTI		MQ
14	Albergo Intermonti (edificio principale)	7'316,64
15	Cassana	2'017,29
16	Saliente	2'007,16
17	Montevago	1'936,82

LEGENDA

		Ricettivo
		Residenziale
		Commerciale

2.7 PARCHEGGI PRIVATI ESISTENTI

In accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale di Livigno sono state visionate le pratiche edilizie che hanno trattato l'argomento dei parcheggi privati con rappresentazioni grafiche e quantificazioni analitiche.

Sono stati fotocopiati gli elaborati più significativi.

RISULTATI EMERSI

HOTEL S. CARLO

La pratica più significativa è l'autorizzazione edilizia in sanatoria del 31/07/2002 prot. N. 1565 che riguarda il progetto in sanatoria per la sistemazione dell'area esterna.

La tavola grafica allegata all'autorizzazione riporta:

- i parcheggi privati esistenti con il relativo calcolo analitico ;
- i parcheggi privati relativi all'ampliamento dell'hotel S .Carlo (tale ampliamento non è mai stato realizzato)

DISCOTECA CIELO

La concessione edilizia di riferimento è datata 14/02/1998 prot. N. 19119: la proprietà decise di dotarsi di parcheggi privati in parte interrati (18 posti auto) ed in parte fuori terra (11 posti auto) per ottemperare agli obblighi di legge. La tavola grafica riporta la disposizione dei parcheggi ed il calcolo analitico dimostrativo (il calcolo è stato eseguito con la nuova legge Tognoli)

CONSIDERAZIONI

Il complesso hotel S. Carlo- discoteca Cielo è dotato di n. 143 parcheggi privati così distribuiti:

n. 18 posti auto interrati (discoteca Cielo);

n. 11 posti auto esterni (discoteca Cielo);

n.114 posti auto esterni (come da calcolo analitico autorizzazione in sanatoria)

I parcheggi privati previsti per l'ampliamento (n. 66) non sono da considerare, in quanto non è mai stato realizzato l'ampliamento stesso.

La tavola grafica riassuntiva S 2.8 dal titolo "PARCHEGGI ESISTENTI COME DA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE HOTEL S. CARLO E DISCOTECA CIELO" (escluso edificio 3 Multiproprietà) riporta la localizzazione dei parcheggi ed il calcolo riassuntivo degli stessi.

In considerazione della maggiore SLP validata dell'Hotel S. Carlo, (mq 8330,32 rispetto a 8009,23) nella tav. **S 2.9** dal titolo: "RICALCOLO DEI PARCHEGGI ESISTENTI CON SLP VALIDATA (escluso edificio 3 Multiproprietà)" vengono adeguati i parcheggi privati alla nuova SLP, collocando gli 8 parcheggi in più, in adiacenza alla casa 6.

HOTEL INTERMONTI

Sono state prese in considerazione tre pratiche significative per la rappresentazione dei parcheggi :

- Il condono edilizio (concessione edilizia in sanatoria del 26/06/2001 su domanda del 01/04/1987);
- Il progetto di ampliamento in deroga (concessione edilizia prot. 2435/ 1998 del 16/02/1998 rilasciata il 15/05/1998);
- La variante al progetto di ampliamento in deroga (concessione edilizia prot. N. 11386/1998 del 04/07/2000 rilasciata in pari data);

1) IL CONDONO EDILIZIO

Nelle tavole grafiche presentate viene rappresentato il parcheggio interrato collegato agli edifici monte Vago- Saliente e Cassana, di novanta posti auto.

2) IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO IN DEROGA

Nel progetto sono rappresentati 50 posti auto (22 fuori terra e 28 in interrato) calcolati secondo la nuova legge Tognoli: tali parcheggi sono stati vincolati con atto notaio Schiantarelli in data 14/04/1998.

3) LA VARIANTE AL PROGETTO DI AMPLIAMENTO IN DEROGA

La planimetria allegata riporta i parcheggi privati vincolati di cui al punto 2 e n. 21 posti auto esterni ad est qualificandoli come esistenti senza alcun calcolo analitico.

La tavola grafica riassuntiva **S 2.10** dal titolo "PARCHEGGI ESISTENTI COME DA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE HOTEL INTERMONTI" riporta la localizzazione dei parcheggi.

CONSIDERAZIONI

L'hotel Intermonti è dotato di n. 161 parcheggi privati così distribuiti:

n. 90 posti auto interrati dall'origine della costruzione;

n. 50 posti auto, di cui 28 interrati, realizzati in occasione dell'ampliamento in deroga e vincolati con atto notarile;

n. 21 posti auto esterni, qualificati come esistenti nella planimetria allegata alla variante al progetto in deroga (conc. Edilizia 04/07/2000 prot. 11386)

MULTIPROPRIETA' CASA 3

L'edificio, a destinazione residenziale, è incastonato nella struttura alberghiera S. Carlo, limitandone l'uso e la sua riqualificazione. Si prevede lo spostamento della destinazione residenziale nella casa 1, che risulta più marginale rispetto al complesso alberghiero. (vedi schema di convenzione art. 3.2) Di conseguenza la casa 3 assumerà destinazione alberghiera e la casa 1 residenziale. I parcheggi privati della residenza verranno ricavati nel piazzale soprastante, oppure in interrato.

SCENARIO DEI PARCHEGGI PRIVATI CON LA REDAZIONE DEL PII

IL PII prevede sostanzialmente due fasi temporali: nella prima, da attuare subito dopo la sua approvazione, vengono demoliti alcuni fabbricati nell'ambito dell'Hotel S. Carlo, per un totale di mq 2817,85 di SLP di cui si prevede la ricostruzione a destinazione residenziale.

La seconda fase riguarda la struttura dell'hotel Intermonti ed è attuabile solo dopo il 2021, in quanto fino ad allora c'è il vincolo ventennale di destinazione alberghiera.

Dopo il 2021 il PII prevede la trasformazione a residenza della casa Monte Vago mediante la sua ristrutturazione.

La tavola **P 4.7** "SCENARIO DEI PARCHEGGI PRIVATI ESISTENTI HOTEL S. CARLO CON LA REDAZIONE DEL PII" evidenzia i parcheggi afferenti alla prevista demolizione di 2817,85 mq (n. 56) e ne prevede il loro spostamento in interrato con la realizzazione di box funzionali alla realizzazione del complesso edilizio di pari SLP di quella demolita. Evidenzia altresì la localizzazione dei parcheggi dell'hotel S. Carlo ad avvenuta realizzazione del PII.

La tavola **P 4.8** "SCENARIO DEI PARCHEGGI PRIVATI ESISTENTI HOTEL INTERMONTI CON LA REDAZIONE DEL PII" evidenzia i parcheggi privati di competenza dell'hotel Intermonti ad avvenuta realizzazione del PII. Per la casa Monte Vago i parcheggi privati rimarranno nell'interrato già utilizzato a tale scopo.

3 PREVISIONI PROGETTUALI A SCALA URBANA E TERRITORIALE E COMPONENTE PAESAGGISTICA

3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito territoriale in cui si inserisce l'area di intervento è quella del comune di Livigno, rinomata stazione turistica di alta montagna (altitudine a partire da 1800 m s.l.m.) sia in inverno che in estate, in territorio provinciale di Sondrio, Lombardia.

La sua lunga vallata è linearmente percorsa, da sud a nord, dalla strada del Passo della Forcola (confine Svizzero Canton Grigioni, Regione di Poschiavo), che continua nel fondovalle dove si sviluppano gli insediamenti, per proseguire quindi nuovamente in direzione della frontiera con la Svizzera (galleria Munt la Schera, lago e diga del Gallo).

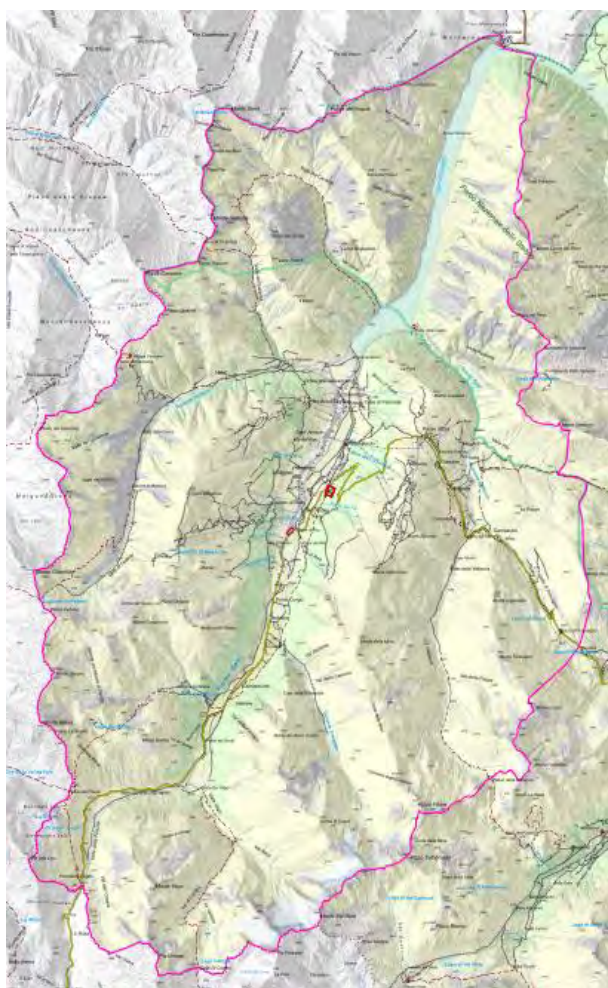


Figura 1 - Stralcio dalla tavola 1 del PII



Figura 2 - Dettaglio dalla tavola S1 del PII; in evidenza l'ambito del PII

Tale direttrice infrastrutturale di fondovalle e gli insediamenti che lungo di essa si sviluppano, sono raggiunti, in prossimità della località Teola, dalla SS 301 del Foscagno (proveniente da Valdidentro e Bormio, Provincia di Sondrio), unica via di accesso al comune direttamente dal territorio italiano senza passare dalla Svizzera.

Proprio in località Teola, non lontano dalla SS 301 del Foscagno, sorge il complesso turistico – alberghiero dell'Hotel Villaggio S. Carlo – Hotel Intermonti, area dell'intervento, probabilmente il più grande ambito urbano consolidato a destinazione turistico ricettiva di Livigno.



Figura 3 - Stralcio dalla tavola 1 del P.I.I.; l'ambito di P.I.I. su ortofoto 2008



Figura 4 – Stralcio dalla tavola 1 del P.I.I., il perimetro del P.I.I. su base catastale e stato delle proprietà

La localizzazione è strategica sotto al profilo infrastrutturale, per la vicinanza della strada di rango nazionale, oltreché per via delle destinazioni d'uso prevalenti dell'ambito (comparto alberghiero della località Teola) e per la presenza della stazione della funivia Teola – Pianoni Bassi della skiarea del Mottolino, una delle principali di Livigno, che si estende sul Monte Sponda e sul Monte della Neve, traguardando il confine comunale con Valdidentro. Il complesso S. Carlo – Intermonti si trova proprio alla base della skiarea. In aggiunta, nel fondovalle facilmente raggiungibile (Teola si trova su un piccolo promontorio basale del versante del Monte Sponda), corrono le piste per lo sci di fondo.

Le stesse, nella stagione estiva, sono percorsi ciclopedonali molto utilizzati da turisti e residenti per muoversi lungo la vallata. In aggiunta, durante l'estate, il complesso del Mottolino funziona per gli amanti della mountain bike, dell'escursionismo e dei percorsi avventura dislocati nella vicina e millenaria pineta di Valfin (Larix Park).

3.1.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

In termini di programmazione territoriale alla scala sovralocale è importante analizzare la tavola delle previsioni progettuali strategiche del PTCP, come riportata nella tavola S 3.1 del PII.

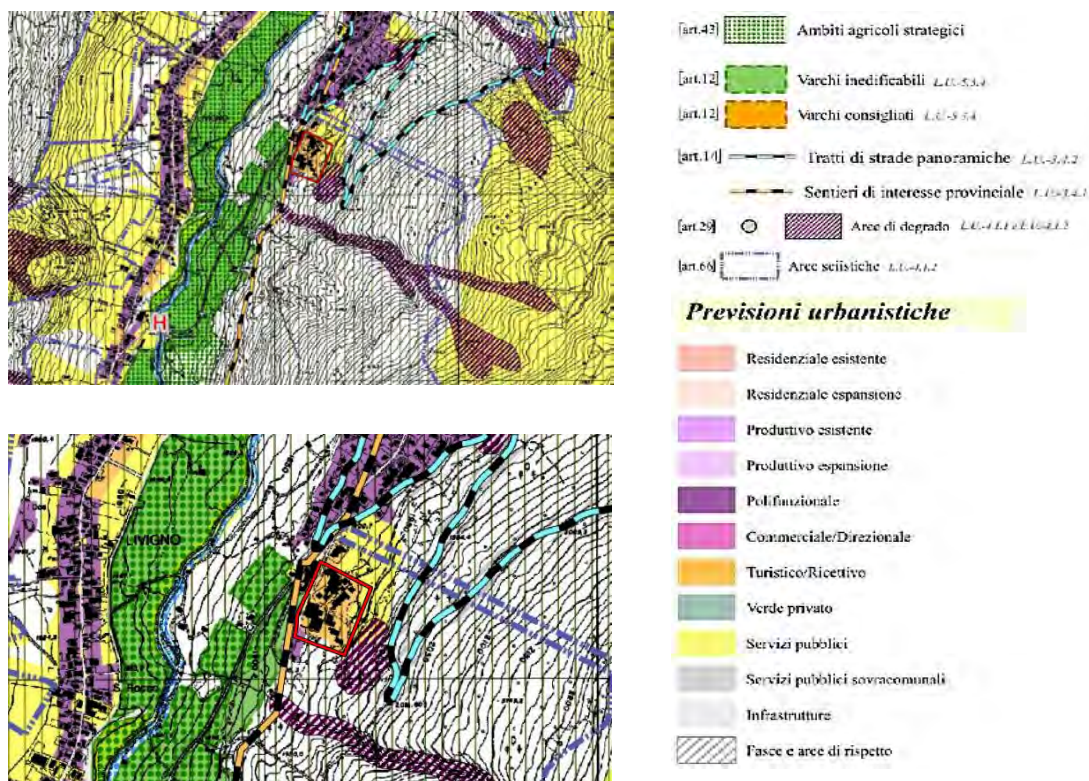


Figura 5 - Stralcio dalla tavola S 3 del PII, riferimento alla tavola 6.6 del PTCP, "Previsioni progettuali strategiche"; in evidenza l'ambito interessato dal PII

Si osservi come la tavola strategica del PTCP, infatti, metta in evidenza la presenza del complesso turistico ricettivo e di una grossa area per servizi pubblici, destinata, all'epoca della redazione del PTCP, allo sviluppo della seggiovia Teola – Pianoni Bassi, successivamente realizzata. Si osserva anche l'area sciistica che si protende verso valle verso la stazione della seggiovia.

Non sono incluse, all'interno dell'area di intervento, ambiti agricoli strategici del PTCP, tantomeno altre prescrizioni prevalenti di PTCP. Gli aspetti paesaggistici sono approfonditi nello specifico capitolo della presente relazione.

3.1.2 Il Piano Territoriale Regionale d'Area della Media e Alta Valtellina

All'analisi delle tavole delle scelte di piano (le più significative) del PTRA della MAV, non si osservano particolari variazioni tematiche e strategiche, se non nella puntualizzazione delle disposizioni prescrittive e di quelle di indirizzo per la realizzazione del quadro degli obiettivi fissati in relazione. L'intervento proposto con il PII, tuttavia, risulta neutro nei confronti di tali disposizioni, ossia non presenta aspetti di criticità o carenza di coerenza complessiva.

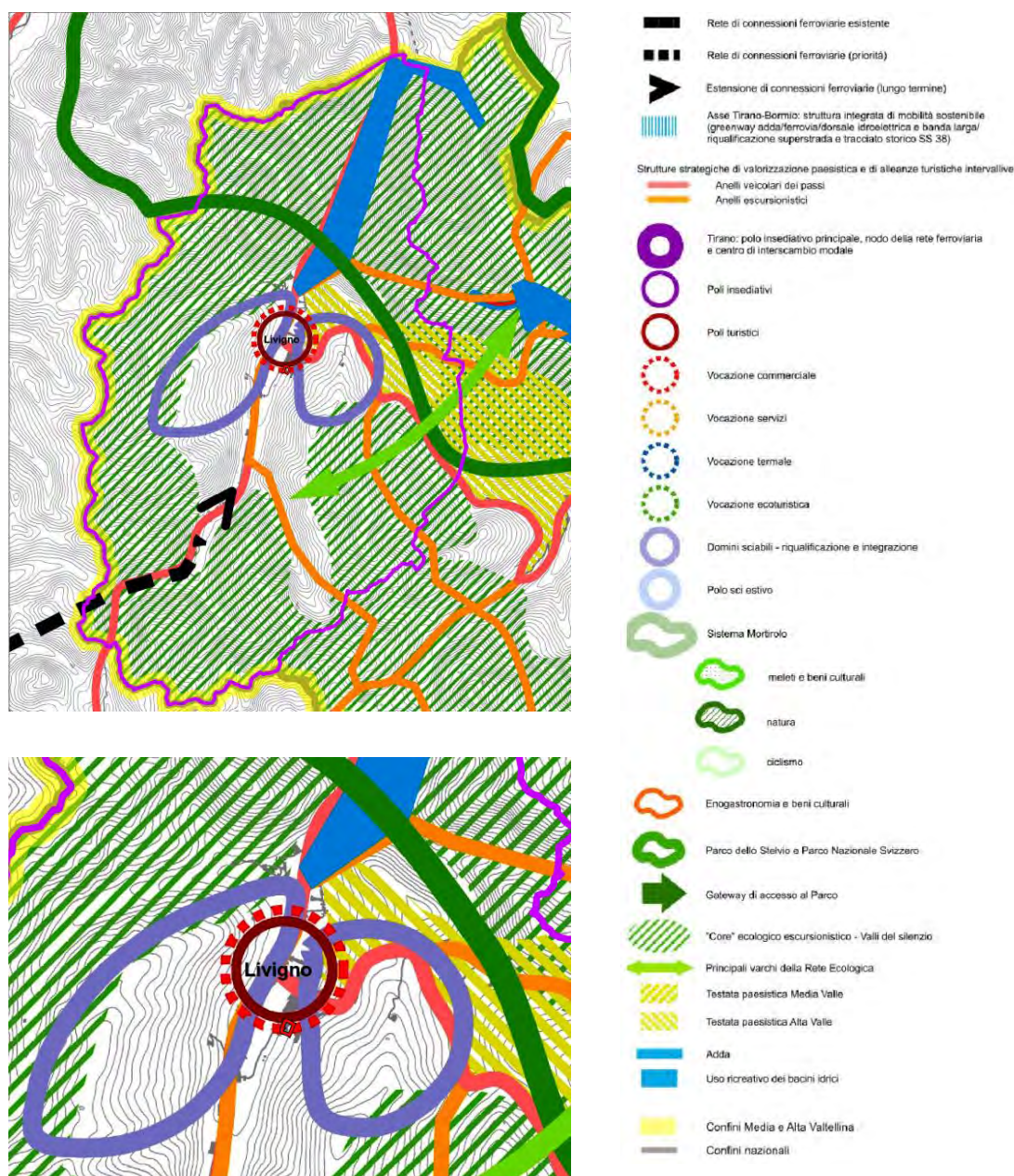


Figura 6 – Stralcio dalla tavola S 3 del PII, riferimento alla tavola 2.2 del PTRA MAV, “Struttura spaziale strategica”; in evidenza l’ambito interessato dal PII

Neppure ad una lettura a grana fina degli aspetti relativi alla “Tavola di progetto” del PTR, emergono elementi di potenziale interferenza. L’ambito sfiora una porzione di bosco, ma il progetto non prevede interventi sullo stesso, che, anzi, rappresenta, per la vicinanza del Larix Park, una risorsa.

Varchi paesistici, corridoi primari e ambiti agricoli strategici sono vicini, ma non interessano l’area del P.I.I.

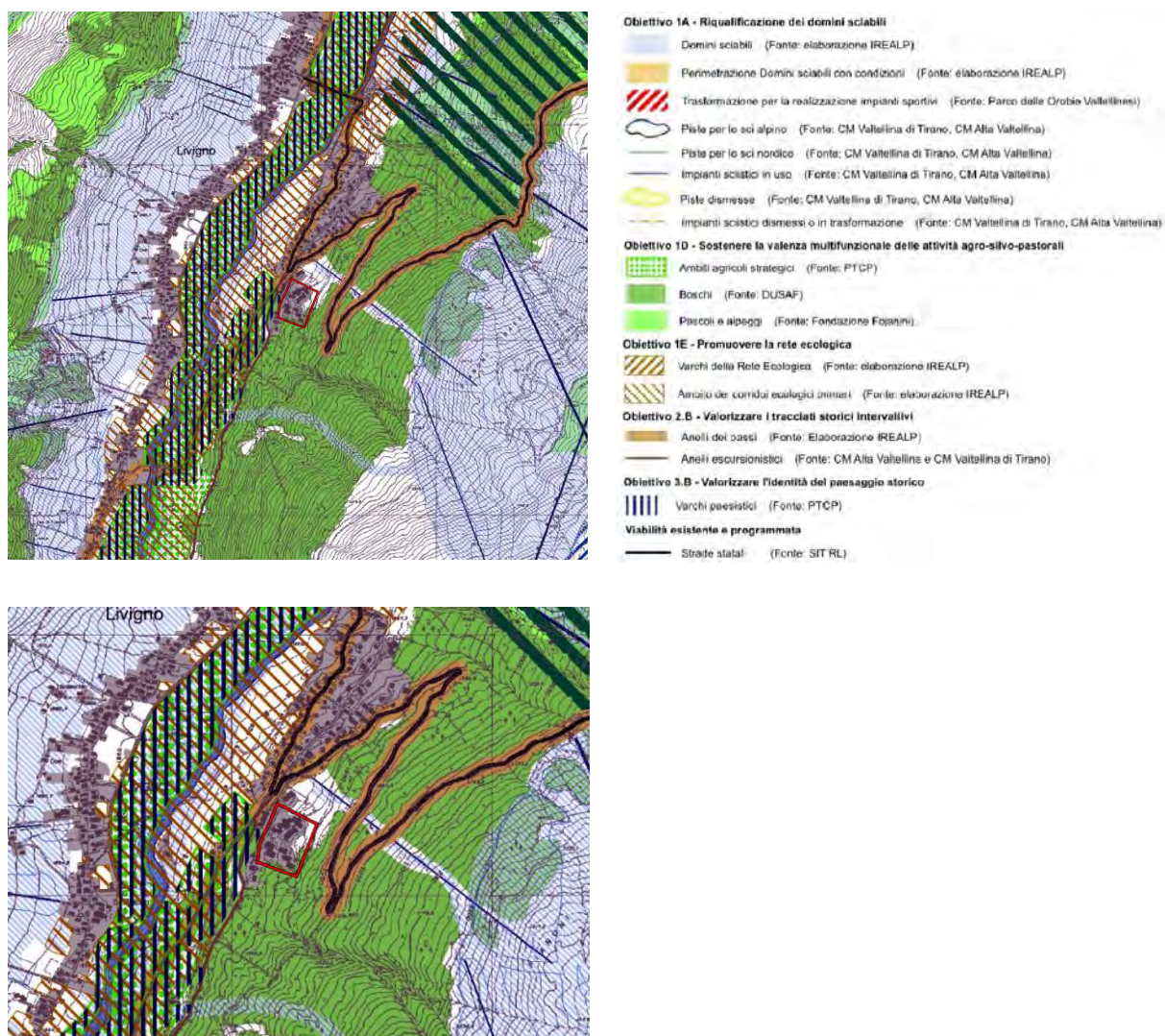


Figura 7 – Stralcio dalla tavola S 3 del P.I.I., riferimento alla tavola 2.3D del PTR MAV, “Tavola di progetto”; in evidenza l’ambito interessato dal P.I.I.

3.1.3 La Rete Natura 2000

Il Comune di Livigno, tra le sue grandi peculiarità, vanta la presenza di parte del Parco Nazionale dello Stelvio, che è anche ZPS, oltre alla presenza di 8 SIC, dei quali 5 già designati a Zone Speciali di Conservazione (ZSC). Nessuno di essi è direttamente interessato dal PII, pertanto gli interventi di demolizione e nuova costruzione previsti dallo stesso non incidono in maniera diretta in alcun modo su tali aree. La situazione attuale è descritta nel prospetto seguente.

RETE NATURA 2000	NOME	DISTANZA MINIMA DAL PII VALFIN
SIC	IT2040001 VAL VIERA E CIME DI FOPEL	3.7 km
	IT2040002 MOTTO DI LIVIGNO VAL SALIENTE	3.5 km
	IT2040004 VALLE ALPISSELLA	4.2 km
ZSC	IT2040003 VAL FEDERIA	3.5 km
	IT2040005 VALLE DELLA FORCOLA	9.7 km
	IT2040006 LA VALLACCIA - PIZZO FILONE	2.0 km
	IT2040007 PASSO E MONTE DI FOSCAGNO	3.9 km
	IT2040011 MONTE VAGO - VAL DI CAMPO - VAL NERA	4.2 km
ZPS	IT2040044 PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO	3.6 km

Tabella 1 – Prospetto dei SIC, delle ZSC e delle ZPS nel comune di Livigno, con le distanze dall'ambito VALFIN



Figura 8 – Modello digitale del terreno con in evidenza i Siti Rete Natura 2000

Si tenga presente come le distanze indicate in tabella sono misurate in planimetria e che pertanto, non tenendo conto dello sviluppo dei pendii dei versanti, sono molto inferiori rispetto a quelle reali. Si presti ora attenzione alla morfologia del territorio livignasco. L'intera vallata principale, che ospita gli insediamenti del comune e che è la più intensamente antropizzata, non è interessata da SIC, ZSC o ZPS. I Siti Rete Natura 2000, infatti, si collocano alle spalle dei versanti della Vetta Blesaccia e de Il Motto (SIC Val Federia, Motto di Livigno-Val Saliente, Val Viera-Cime di Fopel), all'interno della Valle dell'Alpisella (SIC Valle Alpisella), alle spalle del Monte Sponda e Monte della Neve (SIC La Vallaccia-P.zzo Filone, P.sso e Monte di Foscagno), piuttosto che su versanti e all'interno di vallate a grande distanza dagli abitati (SIC Monte-Vago-Val di Campo-Val Nera, Val Forcola). La ZPS dello Stelvio, a sua volta è molto distante e arretrata rispetto all'urbanizzato. Si tratta di ambiti a forte vocazione naturalistica in cui la presenza dell'uomo è assente o molto limitata ad aspetti di agricoltura tradizionale e di valore storico culturale.

3.2 PREVISIONI A SCALA LOCALE (PGT)

Le previsioni urbanistiche del Piano di Governo del Territorio del Comune di Livigno per l'ambito interessato dal PII della società VALFIN S.p.a. sono da ricercare all'interno di due elaborati cartografici e nei relativi paragrafi delle relazioni e delle norme tecniche.

Anzitutto, per comprendere lo spirito complessivo del PGT si osservi la tavola delle Previsioni del Documento di Piano.

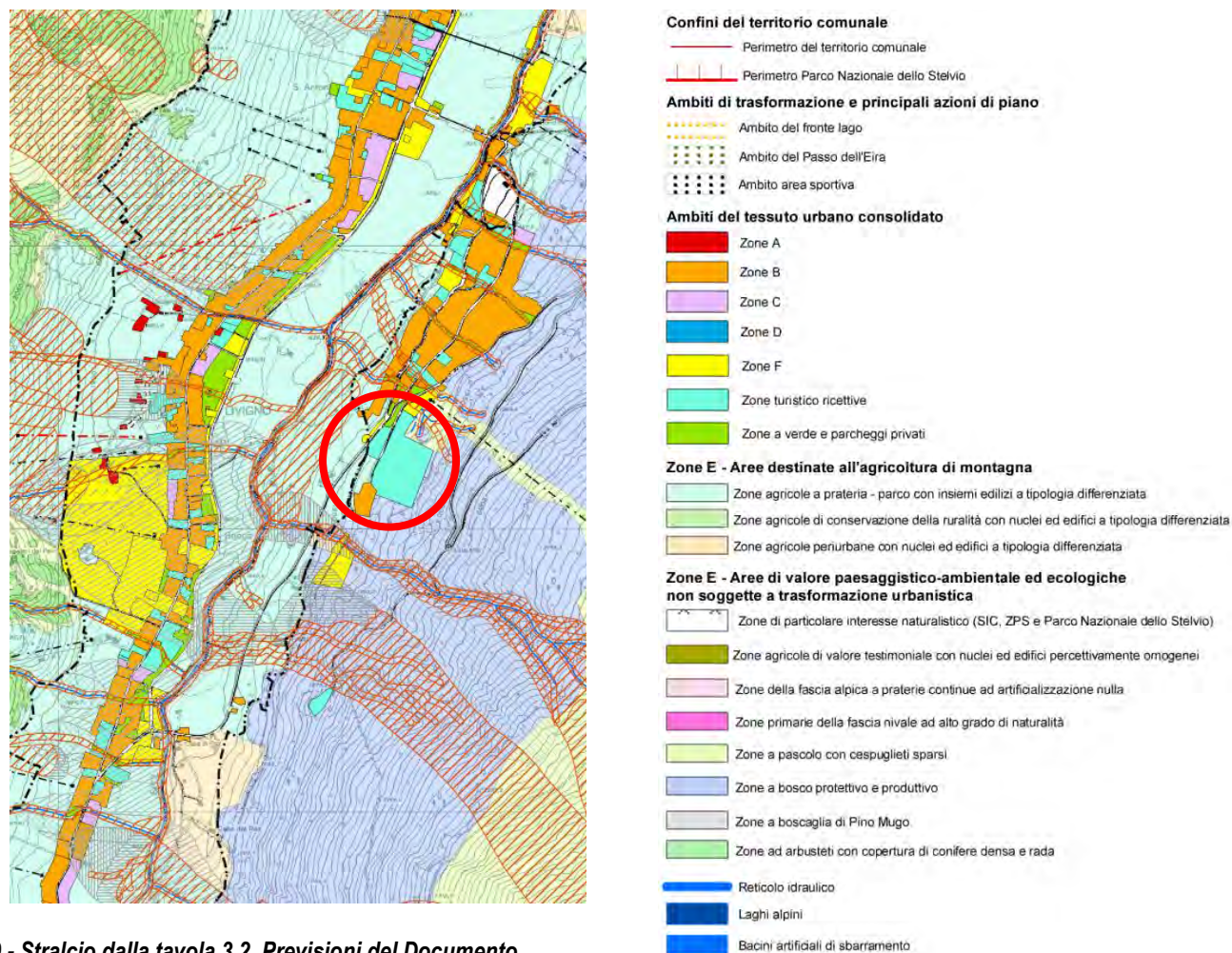


Figura 9 - Stralcio dalla tavola 3.2, Previsioni del Documento di Piano: in evidenza la zona del complesso S. Carlo - Intermonti

Da essa si evince come la strategia complessiva intrapresa dal PGT sia quella di confermare, per l'ambito interessato dal PII, la destinazione turistico ricettiva.

Da osservare come, considerata l'intera realtà comunale di Livigno, il complesso S. Carlo - Intermonti rappresenta una delle maggiori polarità rispetto a tale destinazione d'uso.

Il complesso Intermonti-San Carlo risulta infatti urbanisticamente classificato, per la maggior parte – avente un'estensione di mq. 36.200 - nella zona "T1- per attrezzature turistico-alberghiere esistenti", e per una parte minore, posta sul confine del P.I.I. e totalmente inediticata -pari a mq 420- in zona "B2 –Residenziale di completamento", porzione quest'ultima inclusa nel Piano in considerazione dell'unitarietà della proprietà e del pregresso asservimento dell'area predetta (con conseguente saturazione volumetrica della stessa) all'adiacente edificazione dell'Hotel Intermonti, talchè tale area di mq. 420 risulta priva, in base alle previsioni del PGT vigente, di potenzialità edificatoria (essa, inoltre, non sarà coinvolta da alcun intervento edificatorio previsto dal P.I.I., stante la sua ubicazione ai margini del Piano).

Da osservare come, considerata l'intera realtà comunale di Livigno, il complesso immobiliare di cui trattasi rappresenti una delle maggiori polarità rispetto alla destinazione turistico/ricettiva.

Tale scelta di carattere strategico, è stata confermata con specifica normativa del Piano delle Regole del PGT, all'art. 48.

La strategicità del complesso S. Carlo – Intermonti è documentata dalla tavola, dove si osserva, come a poca distanza dal complesso, trovi posto una moderna seggiovia che dalla località Teola, conduce ai Pianoni Bassi, vale a dire nel cuore della rinomata skiarea del Mottolino.

NOME	TIPO	PORTATA/ORA	LUNGH.	DISLIV.	ARRIVO	POSTI
MOTTOLINO	Telecabina	3000	1873	566	2402	12
MONTE SPONDA	Seggiovia	2400	1588	462	2569	4
TEOLA-PIANONI BASSI	Seggiovia	2400	1154	446	2364	4
TREPALLE	Seggiovia	2400	1061	330	2457	4
VALFIN-M.DELLA NEVE	Seggiovia	2400	1516	479	2708	6
PASSO EIRA	Skilift	720	289	41	2257	1
PEMONTE	Skilift	620	710	230	2051	1

Tabella 2 – Le Seggiovie della skiarea Mottolino, in evidenza la Teola-Pianoni Bassi

Ad oggi il Monte Sponda ed il Monte della Neve ospitano piste per la pratica dello sci d'inverno, percorsi escursionistici e percorsi avventura d'estate.

Le NTA del Piano delle Regole all'art. 48 definiscono le "zone T1", ossia le "zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti", nel seguente modo:

1. Si tratta di zone caratterizzate dalla presenza di attrezzature alberghiere già esistenti da tempo, e finora ubicate all'interno di zone territoriali omogenee.

2. È destinata **esclusivamente all'edilizia turistico-ricettiva alberghiera**, come individuata e disciplinata dall'art. 22 della LR 16.07.2007, n. 15, e quelle ad essa direttamente connesse, di tipo ristorazione, ricreativo, culturale, sportivo, che rimangono, tuttavia, classificate all'interno della destinazione turistico-ricettiva alberghiera.

L'esclusività della destinazione d'uso viene ad essere confermata nello specifico paragrafo dell'art. 48, di seguito riportato:

DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Commerciale	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Artigianale di servizio	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Direzionale	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Ricreativa e sociale	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Turistico ricettiva alberghiera	100%
Assistenziale	non ammessa
Produttiva	non ammessa
Agricola	non ammessa

All'interno delle attrezzature alberghiere è ammessa la utilizzazione di **porzione della SLP per alloggio del proprietario o del personale, come pure la 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**. E', altresì, ammesso il cambio di destinazione in residenziale, o direzionale o commerciale, o ricreativa e sociale, unicamente nel caso in cui si tratti di edificio assentito prima del 31.12.2005, e non avente più di 20 camere, per il quale non sia stato conseguito alcun titolo in deroga.

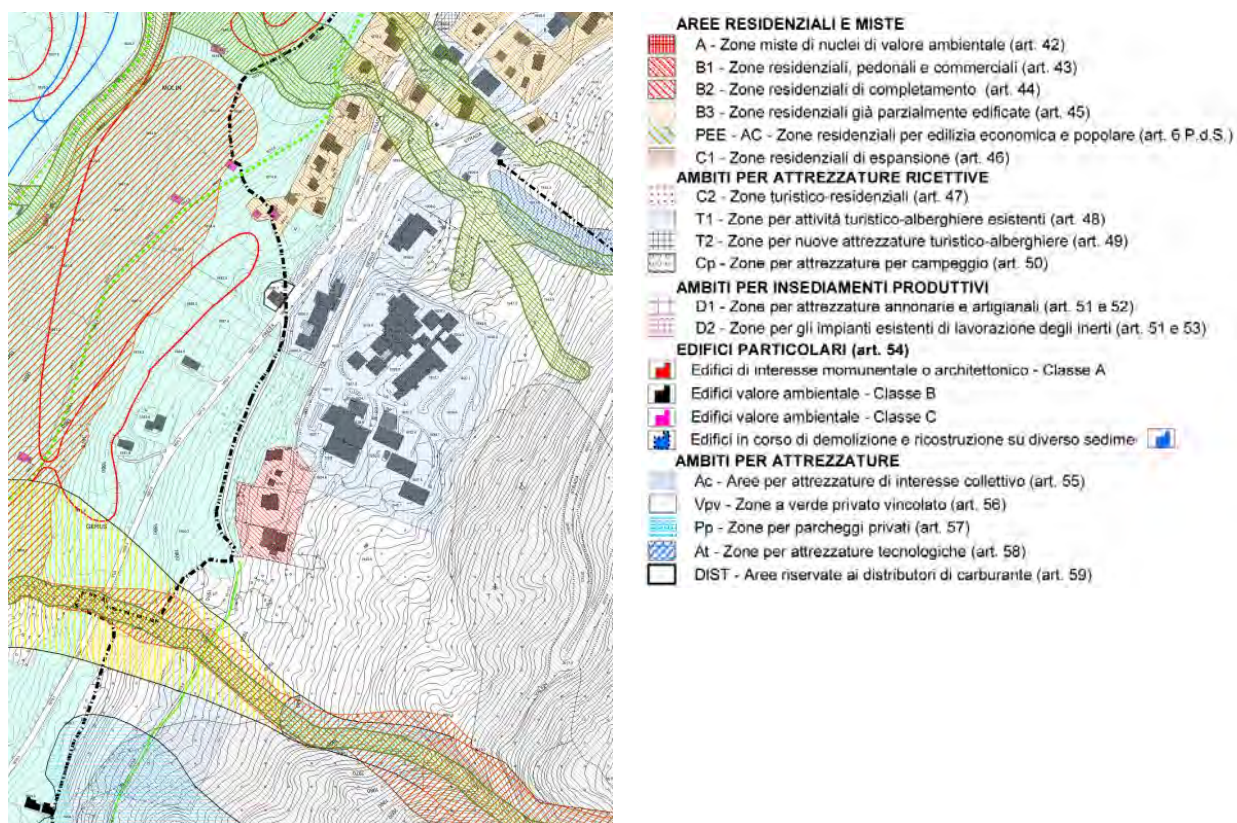


Figura 10 - Stralcio della tavola 7.3 del PdR, TUC
Ambiti da assoggettare a specifica disciplina

S'osservi, in aggiunta, come, secondo i termini del CAPO I, artt. 21-25 della LR 15/2007, si parli esplicitamente di destinazione turistico ricettiva di tipo **alberghiero**, che è pertanto esclusiva degli ambiti o zone T1.

Di seguito si riportano anche le ulteriori norme dell'art. 48 delle NTA del Piano delle Regole, che riguardano la zona T1.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, come definiti dall'art.27, comma 1, lett. a), b), c), d), della LR 11.03.2005, n. 12, oltre a quelli di cui all'art. 9 della L 24.03.1989, n. 122, e quelli finalizzati alla dotazione di ambienti non computabili come SLP, ai sensi del [...] art. 7. Per edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni legittimamente in atto alla data di entrata in vigore delle presenti norme, nel limite delle SLP esistenti a quel momento per ciascuna delle destinazioni non alberghiere, salvo il caso che si dia luogo ad un intervento qualificabile di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, ai sensi della legislazione vigente.

4. Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante permesso di costruire convenzionato. La ricostruzione è consentita anche mantenendo i distacchi dai confini e dai fabbricati come preesistenti, ancorché in deroga a quelli di cui al successivo comma 11. Nel caso di edifici esistenti realizzati in epoca nella quale si applicava unicamente l'indice volumetrico, e che abbiano una altezza utile interna largamente eccedente quella stabilita per la agibilità dei singoli piani, tale da consentire l'inserimento di piani intermedi aggiuntivi di altezza utile sufficiente ai fini della agibilità, senza alterazione dell'altezza del fabbricato come esistente, è ammessa la ricostruzione a parità di volume con incremento della superficie lorda di pavimento.

5. Sono anche consentiti interventi di ammodernamento e riqualificazione funzionale, comportanti, "una tantum", l'ampliamento dei complessi esistenti nella misura massima del 10% della SLP rilevata alla data di adozione del presente strumento urbanistico, a prescindere dalla disponibilità di SF esistente e dall'indice UF prescritto per le varie zone, mentre dovranno essere rispettati tutti gli altri indici di zona con possibilità di deroghe previste dal R.D.L. 11.1938, n.1908, convertito in legge 02.06.1939 n. 739. La presente disposizione si applica a condizione che non sia stato già goduto, anche in precedenza, un analogo beneficio "una tantum", o mediante permesso di costruire in deroga.

6. Nel caso in cui, prima dell'ampliamento, la costruzione non dovesse raggiungere l'indice UF di zona, è consentito un ampliamento pari all'indice UF maggiorato del 10%.

7. In aggiunta a quanto sopra è anche ammessa la realizzazione a livello interrato, sotto l'area di sedime dell'edificio esistente come rilevabile dalle parti già costruite ancorché non emergenti dal terreno, di ambienti per attrezzature di servizio (quali piscine, sale convegno, discoteche, sale giochi, ecc.), al fine di meglio qualificare la ricettività, a condizione che tali ambienti restino vincolati a tali utilizzazioni senza possibilità di trasformazione in camere.

8. Tutti gli ampliamenti previsti dai commi precedenti possono essere assentiti solo dietro stipula di atto notarile trascritto e redatto a cura e spese del richiedente, nel quale sia ritenuta l'impegnativa che tutto l'edificio (parte originaria più ampliamento) debba mantenere la destinazione alberghiera e non possa, in particolare, essere trasformato in altra destinazione per un periodo minimo di 20 anni dal certificato di agibilità, salvo modifiche delle previsioni urbanistiche.

9. In occasione di tali interventi, gli alberghi, che ne siano sprovvisti, sono tenuti a destinare a garage per la propria clientela e per il personale di servizio, sempre nell'interrato, una parte degli

ambienti, nella misura minima di 10 mq ogni 31,25 mq di SLP della esistente costruzione e comunque di un posto macchina ogni 2 camere di albergo.

10. La facoltà di realizzare locali garage interrati é comunque riconosciuta a tutti gli esercizi esistenti, in applicazione dell'art. 9 della L. 24.3.1989, n.122.

11. Eventuali ampliamenti non rientranti nella fattispecie dei commi precedenti sono soggetti, con intervento edilizio diretto, al rispetto dei seguenti limiti:

UF = 0,60 mq/mq

RC = 35% SF

HE = 12,00 metri

SV > 25% SF

Pp = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione); un posto macchina ogni 2 camere d'albergo, pensione o similari.

Standards urbanistici pari all'80% della SLP, limitatamente alla quota per parcheggio, con monetizzazione per la restante quota.

DISTANZE:

DC = 0,00 se preesistente su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui o in caso di accordo tra proprietari confinanti, oppure minimo di 5,00 metri.

DE = 10,00 metri oppure 0,00 nel caso previsto sopra.

DS = allineamento edifici esistenti con assegnazione di punti fissi da parte del Responsabile del Servizio Competente, salvo restando le distanze di Legge tra le pareti finestrate di edifici antistanti, nonché quelle dalle strade, ove applicabili.

E' consentito un indice fondiario aggiuntivo di 0,05 mq/mq esclusivamente per la realizzazione di camere di alloggio per il personale dipendente. La utilizzazione di tale facoltà è subordinata alla trascrizione di un vincolo di destinazione, mediante il quale si garantisca tale funzione e la non possibilità di utilizzazione ad altro scopo.

3.3 APPROFONDIMENTO SULLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Tenuto conto della realtà comunale all'interno della quale si va ad inserire l'intervento è doveroso procedere alla disamina degli strumenti di pianificazione locale e territoriale che intervengono in materia di paesaggio.

I contenuti del Piano del Paesaggio Lombardo (PPR) non vengono approfonditi con uno specifico paragrafo, in quanto, operando ad una scala di area vasta, con una rappresentazione in scala 1:300.000, demandano agli enti locali la rappresentazione di maggior dettaglio.

L'aspetto alla scala di dettaglio che più coinvolge l'area del PII della Società VALFIN S.p.a. è la verifica dell'incidenza delle previsioni di cui all'art. 17 delle NdA del PPR medesimo. Tale lettura è operata con maggiore definizione dal PTCP, non per la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità, che sono ripresi da quelli del PPR, ma per la suddivisione delle macrounità di paesaggio e per gli indirizzi di tutela (vedi tabelle seguenti).

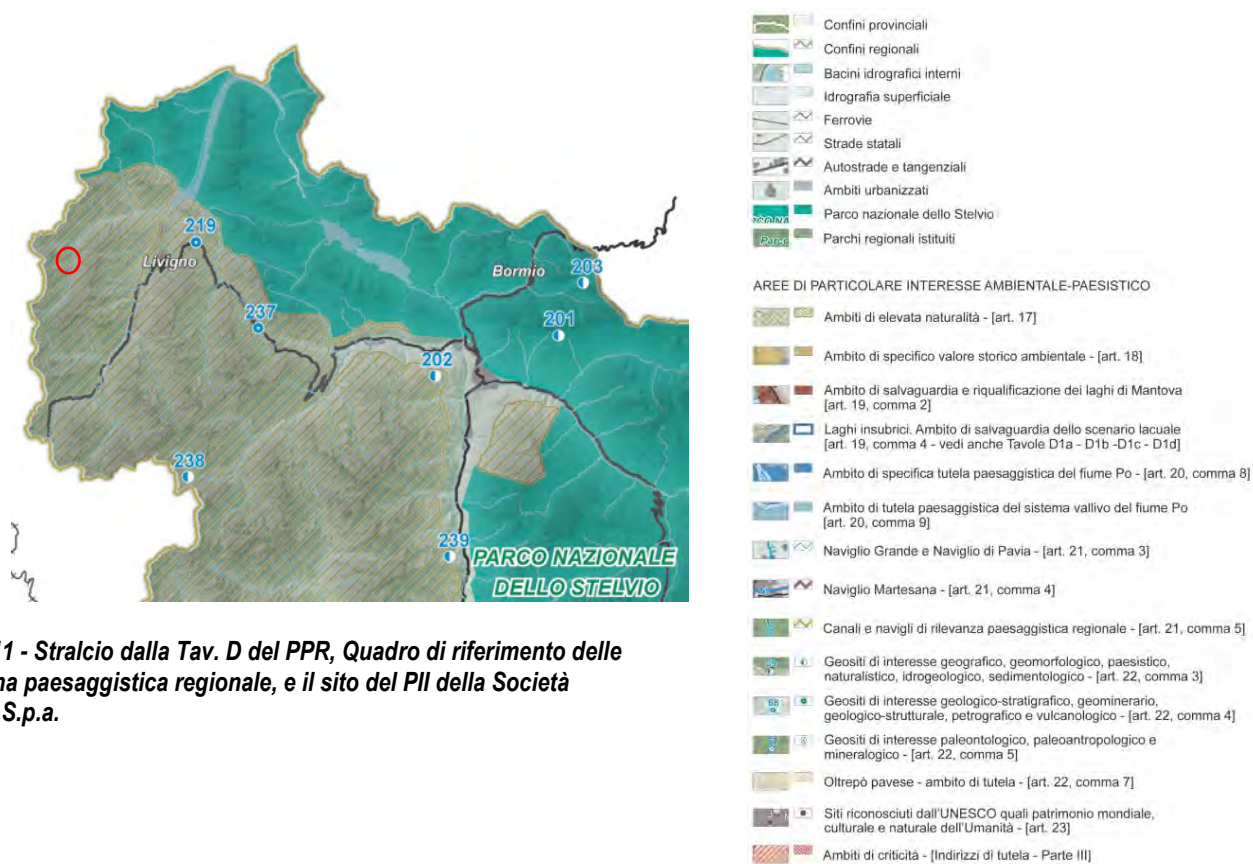


Figura 11 - Stralcio dalla Tav. D del PPR, Quadro di riferimento delle discipline paesaggistiche regionali, e il sito del PII della Società VALFIN S.p.a.

3.3.1 Considerazioni sulla disciplina paesaggistica del PTCP

Le considerazioni in merito all'incidenza che il PII proposto può determinare rispetto al paesaggio ed ai relativi aspetti normativi sono meglio verificabili attraverso lo strumento di riferimento, vale a dire il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Sondrio.

Il suo quadro di riferimento in materia è dato dalla tavola 4, quadrante n. 6, recante "Elementi paesistici e rete ecologica".

Il suo stralcio è riportato nella tav. S 3.1 (Previsioni progettuali a scala urbana e territoriale) del PII, ed è di seguito commentato.

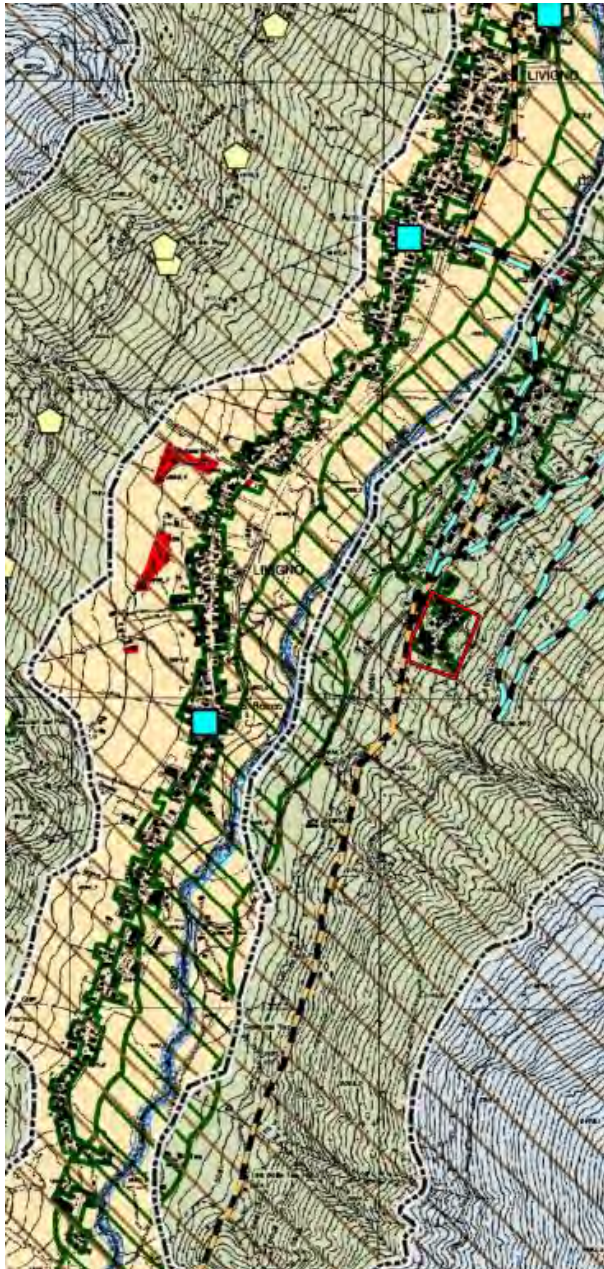
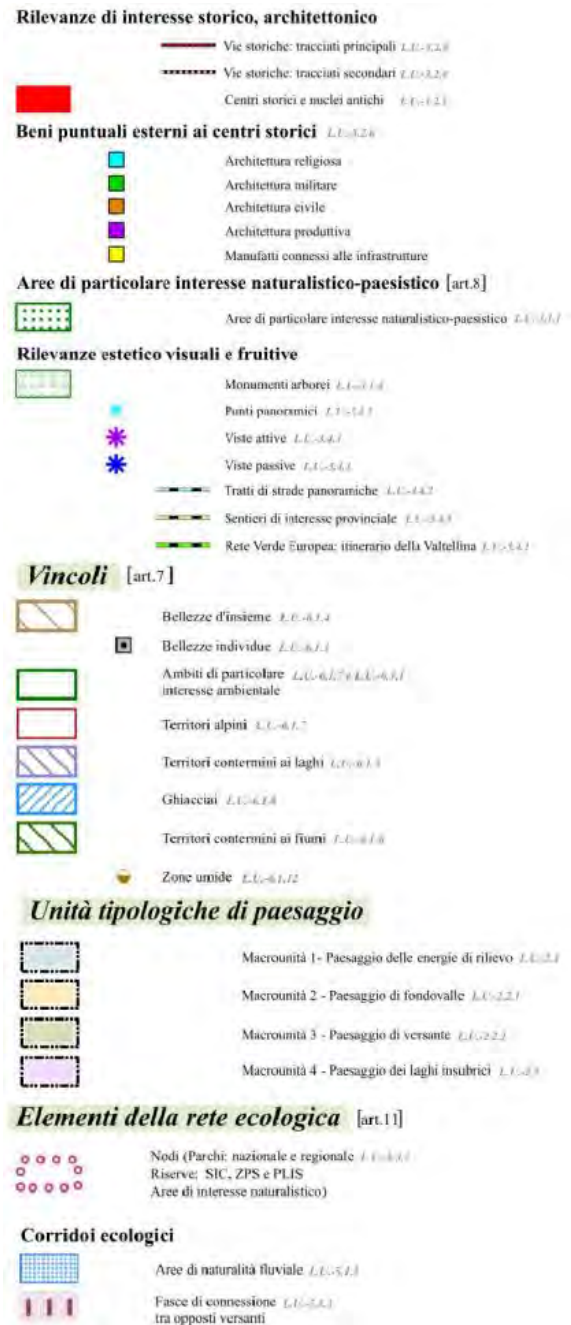


Figura 12 - Stralcio della tavola S3 del PII, riferimento alla tav. 4.6 del PTCP, Elementi paesistici e rete ecologica



L'area di intervento si inserisce nel contesto delle bellezze d'insieme, di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 s.m.i., cui si somma il fatto che l'intero comune di Livigno si estende al di sopra dei 1.600 m s.l.m. e pertanto il regime vincolistico si estende anche all'art. 142, comma 1, lett. d).

E' invece verificata l'assenza di inclusione all'interno dei territori contermini ai laghi (art. 142, comma 1, lett. b) ed ai fiumi (all'art. 142, comma 1, lett. c).

Trattandosi di ambito vincolato sotto il profilo paesaggistico, ne consegue la necessità di acquisire - quanto al piano attuativo il preventivo parere favorevole della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942, e quanto ai progetti edilizi l'autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Per quanto attiene alla disciplina paesaggistica di PTCP, invece, è verificata l'inclusione all'interno dell'unità tipologica di paesaggio della "Macrounità di versante", caratterizzata, secondo l'art. 39 delle NdA del PTCP, dalla presenza di elementi di valore naturalistico ed ambientale tipici del paesaggio montano, intervallati da elementi di natura antropica che costituiscono la struttura tipica dell'architettura del paesaggio provinciale.

Si passano in rassegna gli elementi che il succitato art. 39 considera caratterizzanti, al fine di verificare l'assenza di incidenza sugli stessi da parte del PII.

MACROUNITA' DEL PAESAGGIO DI VERSANTE (Art. 39 NdA PTCP)	
Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali	Nell'ambito di PII
<p>Si tratta di paesaggi in cui la diversità biologica e paesaggistica trova una delle sue massime espressioni, in considerazione del ruolo che svolgono per la difesa dell'assetto idrogeologico, la prevenzione dei processi erosivi e per la conservazione delle comunità biologiche. La qualità paesistica si esprime anche attraverso una caratterizzazione del versante costituita da bosco e spazi aperti in naturale relazione tra loro testimonianza di un processo storico di utilizzazione agropastorale.</p> <p>Indirizzi di tutela. Il PTCP prescrive la tutela del paesaggio di versante che presenta nelle sue articolazioni le caratteristiche peculiari del paesaggio provinciale; la difesa generale del paesaggio di versante consente il mantenimento dei singoli elementi e del contesto composto dal bosco, maggenghi, alpeggi, insediamenti antropici e spazi aperti, costituenti l'insieme del paesaggio di versante nel quale la configurazione delle valli ed i corsi d'acqua concorrono a caratterizzare l'unitarietà del paesaggio. La rilevanza paesistica dei corpi d'acqua richiede una particolare attenzione alla realizzazione di interventi; la tutela delle acque superficiali è obiettivo strategico essenziale del PTCP.</p> <p>Indirizzi per la pianificazione comunale. I comuni nella redazione di PGT provvedono a meglio specificare l'unità di paesaggio declinando un'ulteriore classificazione degli ambiti e introducendo norme che riguardano i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento della struttura paesistica dei luoghi e della diversità del paesaggio costituita dal rapporto tra il bosco e gli spazi aperti di versante; - identificazione dei maggenghi e degli alpeggi con la predisposizione di norme che favoriscono la 	<p>All'interno dell'area del PII NON si riscontra la presenza di alcuno degli elementi caratterizzanti la sottounità</p>

MACROUNITA' DEL PAESAGGIO DI VERSANTE (Art. 39 Nda PTCP)	
fruizione dei luoghi e la conservazione delle caratteristiche paesistiche storiche; - conservazione e valorizzazione dell'architettura rurale esistente.	
Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi	Nell'ambito di PII
<p>Si tratta degli ambiti urbani e rurali dei comuni collocati nel versante, comprendenti i centri storici ed i beni d'interesse storico-culturale, nonché la presenza di architettura rurale d'interesse storico e paesistico. In questi anni il rapporto fra architettura insediativa storica ed il paesaggio naturale mantiene un prevalente equilibrio alterato solo in alcune parti da espansioni, spesso disordinate, dei nuclei permanentemente abitati.</p> <p>Indirizzi di tutela. Il PTCP persegue l'obiettivo di garantire uno sviluppo del sistema insediativo impostato sulla previsione degli effettivi bisogni della popolazione, cercando di ridurre il consumo di suolo ed evitando espansioni che presentano, in quanto collocati sui versanti e sugli scorci più interessanti del paesaggio provinciale, incidenza paesistica eccessiva. Il PTCP persegue inoltre l'obiettivo di valorizzare i centri storici e le architetture rurali presenti nel paesaggio di versante.</p> <p>Indirizzi per la pianificazione comunale. I PGT, sulla base di approfondite letture della consistenza del patrimonio edilizio, dello stato e dell'uso dei suoli e delle risorse coinvolte, definiranno gli interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbanizzato e del patrimonio abitativo, al recupero dei beni di interesse storico culturale, alla individuazione dei caratteri formali dei nuclei sparsi e al riordino urbanistico ed edilizio, ispirandosi ai seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> -favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo che esso risponda ai bisogni e alle attese delle popolazioni locali, migliori le prestazioni dei servizi e arricchisca la qualità della vita; -eliminare mitigare gli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi e in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per l'immagine e la funzionalità del sistema abitativo, anche con attrezzature e servizi che comportino il ridisegno dei margini, tesi a migliorare il rapporto visivo tra gli insediamenti ed il paesaggio naturale di versante; -indirizzare gli interventi verso il recupero del patrimonio edilizio, con priorità a quelle di carattere testimoniale e alla tutela dell'edificato storico; - prevedere modalità di intervento che facilitano il recupero delle architetture presenti nei nuclei sparsi, valorizzandone l'immagine e l'utilizzo anche ai fini turistici; - pianificare la viabilità in un'ottica di sistema finalizzata al minor consumo di territorio e contestuale miglior inserimento paesistico. 	<p>Premessa la totale assenza di architettura storica, il PII persegue l'obiettivo di eliminare e mitigare gli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per l'immagine e la funzionalità del sistema abitativo, ridisegnando i margini e migliorando il rapporto visivo tra fondovalle e versante.</p>
Paesaggio dei terrazzamenti	Nell'ambito di PII
<p>Si tratta di ambiti di conservazione dei paesaggi rurali e delle sedi umane tradizionali di grande rilievo per la loro unicità; le sistemazioni a terrazzamento dei versanti costituiscono una forma del paesaggio agrario di particolare eccezionalità. I valori costitutivi ne fanno uno dei trasetti più significativi del paesaggio della Provincia e sono legati agli equilibri raggiunti fra le componenti naturali e morfologiche del territorio e le pratiche agricole proprie della società locale. Questi ambiti presentano un alto livello di vulnerabilità sia nei confronti dei processi di abbandono o di</p>	<p>All'interno dell'area del PII NON si riscontra la presenza di alcuno degli elementi</p>

MACROUNITA' DEL PAESAGGIO DI VERSANTE (Art. 39 Nda PTCP)

trasformazione dei processi d'uso tradizionali, sia nei confronti dei processi di urbanizzazione.

Indirizzi di tutela. Il PTCP persegue la tutela assoluta del paesaggio terrazzato che costituisce una peculiarità del paesaggio Valtellinese, favorendo il mantenimento delle attività agricole ed in particolare di quelle relative alla coltivazione dei vigneti, e ricercando il mantenimento del sistema dei tradizionali muri di sostegno in pietra.

Indirizzi per la pianificazione comunale. I comuni nella predisposizione dei PGT, analizzano con maggiore dettaglio il paesaggio terrazzato provvedendo ad una migliore definizione dell'unità tipologica e definendo una specifica normativa di interventi che attui i contenuti di cui all'art. 17 e dell'art.43 delle presenti norme. In ogni caso deve essere fatta salva l'integrità complessiva del paesaggio terrazzato escludendo interventi che attraverso la posa di impianti tecnologici o attraverso utilizzi non agricoli, possano portare ad una alterazione della comprensione della tipologia di paesaggio a causa di ostruzioni della visuale e alterazioni materiche e cromatiche.

**caratterizzanti la
sottounità**

Tabella 3 - Tabella di raffronto tra obiettivi di qualità per le macrounità di paesaggio del PTCP ed obiettivi progettuali del PII

Passando all'individuazione, sugli elaborati del PTCP, degli ambiti di elevata naturalità riportati dal nel PPR, si osserva che, per via della scala di rappresentazione (1:300.000), nella tavola 4.6 il perimetro dell'ambito di elevata naturalità in riferimento al contesto di cui trattasi, si attesta a ridosso degli edifici dei due complessi alberghieri, ricomprendendo al suo interno parti già edificate, i piazzali asfaltati, antistante e retrostante i complessi, adibiti a parcheggi ed aree di manovra, le scarpate e le aree insediate pertinentziali che sono di fatto artificializzate.



Figura 13 - Il piazzale retrostante l'albergo S. Carlo

Trattandosi di superfici ormai antropizzate, prive delle caratteristiche di elevata naturalità di cui al comma 1 dell'art. 17 delle Norme di attuazione del PPR, come peraltro si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata nella quale viene inquadrata la superficie del piazzale a parcheggio retrostante il complesso San Carlo e della scarpata artificiale, si procede ad attestare la linea di delimitazione dell'ambito di elevata naturalità al limite delle predette superfici, in coerenza con la situazione di fatto dei luoghi, consolidata da oltre un decennio (cfr. Tav. S.3.1 del PII con proposta perimetrazione di maggiore dettaglio). Tale punto verrà ripreso nel successivo capitolo 3.3.3.2.

3.3.2 Considerazioni sul paesaggio rispetto ai contenuti del PTR A MAV

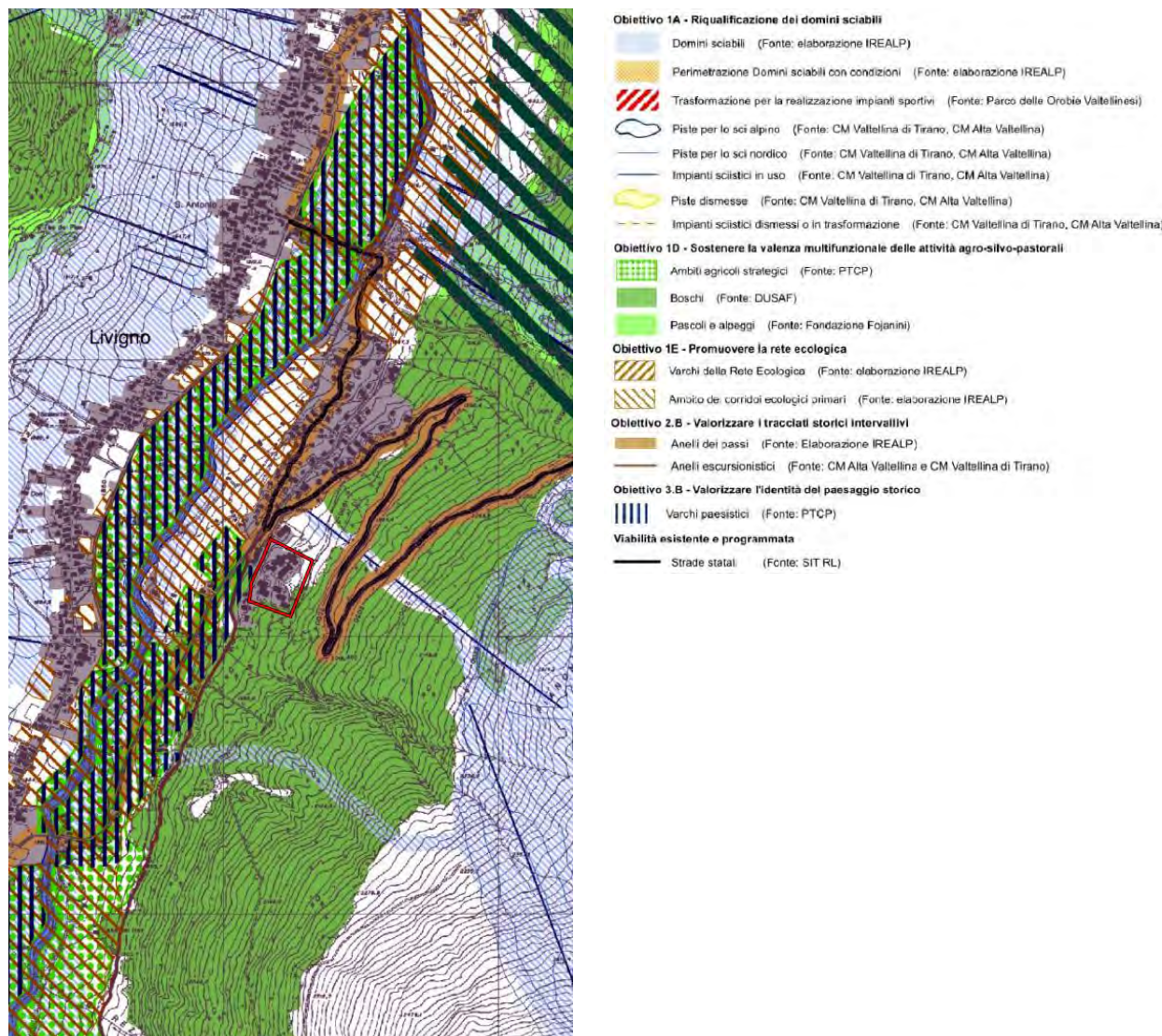
Il PTR A MAV, nel quadro conoscitivo del Documento di Piano individua i medesimi elementi paesaggistici di cui al PTCP, rispetto al quale opera frequente rimando.

Pertanto valgono anche in questo caso le analisi di cui al precedente paragrafo, mentre pare più utile verificare, in considerazione degli obiettivi programmatori e pianificatori posti in essere da detto strumento, l'eventuale interferenza che l'ambito può avere con gli obiettivi espressi dalla tavola 2.3 D del PTR A, ossia la "Tavola delle scelte di Piano - Indicazioni di Piano".

La stessa rappresenta in cartografia le aree sulle quali insistono gli indirizzi di programmazione e progettazione di cui alla relazione del PTR A. Come si può osservare dallo stralcio successivo, non vi sono interferenze o attenzioni particolari da segnalare.

Al contrario pare utile osservare come il nodo rappresentato dal complesso S. Carlo – Intermonti sia localizzato in una posizione strategica, in prossimità di:

- SS 301 del Foscagno;
- seggiovia Teola – Pianoni Bassi (ski area Mottolino);
- adiacenza a boschi di pregio (lariceto di Valfin e relativo parco divertimenti);
- prossimità al fondovalle dello Spol e relativi corridoi, varchi ecologici e piste ciclopedonali e piste per lo sci di fondo.



**Figura 14 - Stralcio della tavola 3 del PII, riferimento alla
 tav. 2.3 D del PTR, Tavola delle scelte di Piano -
 Indicazioni di Piano**

3.3.3 Il paesaggio nel PGT di Livigno

3.3.3.1 Premessa

In questa sede si verificano le eventuali e potenziali interferenze rispetto alla lettura del paesaggio operata nel dettaglio dal PGT. In particolare, l'art. 3 delle NdA del Piano del Paesaggio Lombardo, recante "Atti costituenti il Piano del Paesaggio Lombardo", al comma 2 lett. I), afferma che la circolare "Modalità per la pianificazione comunale" di cui alla DGR 1681 del 29 dicembre 2005, ed in particolare le indicazioni circa i contenuti paesaggistici dei PGT, "sono atti a specifica

valenza paesaggistica e come tali strumenti della pianificazione paesaggistica integrati nel Piano del Paesaggio Lombardo

Dalla lettura dell'Allegato A della suddetta circolare si evince come, nel rispetto del quadro vincolistico nazionale di cui al D.Lgs 42/2004 s.m.i., delle tutele espresse nel PTR, nel PPR e nel PTCP con le loro norme prevalenti e di indirizzo, al PGT è riservato un ruolo chiave nella lettura di dettaglio del paesaggio, al fine di indirizzare in tal senso l'intero apparato pianificatorio comunale.

Verificato pertanto quanto espresso nei precedenti paragrafi circa i contenuti di carattere principalmente vincolistico riportati nel PTCP ed alcuni indirizzi di qualità paesaggistica riportati nel PTR per l'ambito di intervento, prima di approfondire tale aspetto con riferimento al PGT, pare opportuno richiamare l'art. 17 delle NdA del PPR, recante "Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità".

Ai sensi dell'art. 17 comma 11 del PPR, sia il previgente PRG che l'attuale PGT, hanno declinato la propria disciplina paesaggistica con specifici approfondimenti e studi, i cui esiti sono riportati nelle tavole 1 e 2 del DdP, recanti rispettivamente, Carta condivisa del Paesaggio e Carta della sensibilità paesaggistica (vedi figure successive 15 a 18). Il contenuto degli stessi non è mai stato effettivamente tradotto graficamente con la delimitazione, alla scala di maggior dettaglio, degli ambiti di elevata naturalità. Il PII S. Carlo-Intermonti, riprendendone il contenuto, ha inteso procedere in tal senso.

3.3.3.2 Il PII e la componente paesaggistica di PGT

Il territorio comunale di Livigno nella sua interezza porta con sé imprescindibili peculiarità e qualità paesaggistiche che, senza ombra di dubbio, si possono definire uniche.

A testimonianza di ciò è significativo osservare come, il capitolo 2 della Relazione tecnica del Documento di Piano del PGT, recante "ELEMENTI PER LA FORMAZIONE DEL SISTEMA DECISIONALE" sia dedicato principalmente agli aspetti paesaggistici.

In esso si afferma con forza come il "valore geo-morfologico, biologico e agrobiologico dei paesaggi rurali e dei sistemi insediativi e produttivi, dei saperi e delle culture che ne sono parte integrante, vengono ormai riconosciuti come beni prioritari per l'intera collettività. Allo stesso tempo è crescente la consapevolezza del fatto che il rapido cambiamento cui sono soggetti rischia di vanificare gli obiettivi congiunti di tutela e di crescita coerente. In occasione degli studi sul paesaggio preliminari alla redazione del nuovo strumento urbanistico di Livigno, si è riscontrato come le principali cause di tale processo siano rintracciabili nelle stesse condizioni tecnologiche, strutturali e di mercato dell'agricoltura. Inoltre, si è riconosciuto che i paesaggi rurali sono sempre

più influenzati da altri settori produttivi in un uso multiplo che ha conseguenze sull'ecologia, sull'economia e sulla cultura delle comunità insediate.

Per mettere a fuoco le dinamiche di trasformazione che attualmente interessano il territorio di un Comune alpino d'alta quota, noto come stazione sciistica e di soggiorno estivo, si sono adottate tre chiavi di lettura:

- *la prima riguarda i modi e le forme in cui si esplica la tendenza all'urbanizzazione diffusa, intesa come fenomeno strisciante di alterazione delle morfologie e dei valori costitutivi del paesaggio, a seguito dell'introduzione di funzioni tipicamente urbane;*
- *la seconda attiene le regole stabilite, o meno, dagli strumenti di pianificazione urbanistica per garantire l'evoluzione del paesaggio, riqualificarlo, ove necessario, nelle sue componenti biotiche e abiotiche, per assicurarne la fruizione culturale e ricreativa.*
- *la terza afferisce le potenzialità dell'agricoltura locale a svolgere compiti che vanno oltre la produzione di beni agricoli e agroalimentari, per interagire direttamente nella definizione di un nuovo modello di sviluppo.”*

In sintesi, il PGT si è preoccupato di accertare se, e con quali mezzi e a quali condizioni, è possibile progettare per il territorio livignasco un futuro che includa concretamente l'attenzione alla sostenibilità ambientale e socio-economica, e con essa alla protezione della natura e dell'eredità storica, alla creazione di occasioni di lavoro, al sostegno dei processi educativi e della creatività culturale.

Stanti tali premesse è utile approfondire la classificazione paesaggistica che opera il PGT rispetto all'ambito del PII proposto dalla Società VALFIN S.p.a., per mezzo della Carta condivisa del Paesaggio (tav. 1 del DdP).

L'area oggetto di intervento è ricompresa pressoché nella sua interezza all'interno dell'ambito di paesaggio definito come "PUrr", vale a dire "Ambiti a urbanizzazione recente con edilizia a destinazione residenziale e alberghiera". Tale ambito appartiene al contesto del "Paesaggio urbano e periurbano con tipologia, densità edilizie e funzioni differenziate".

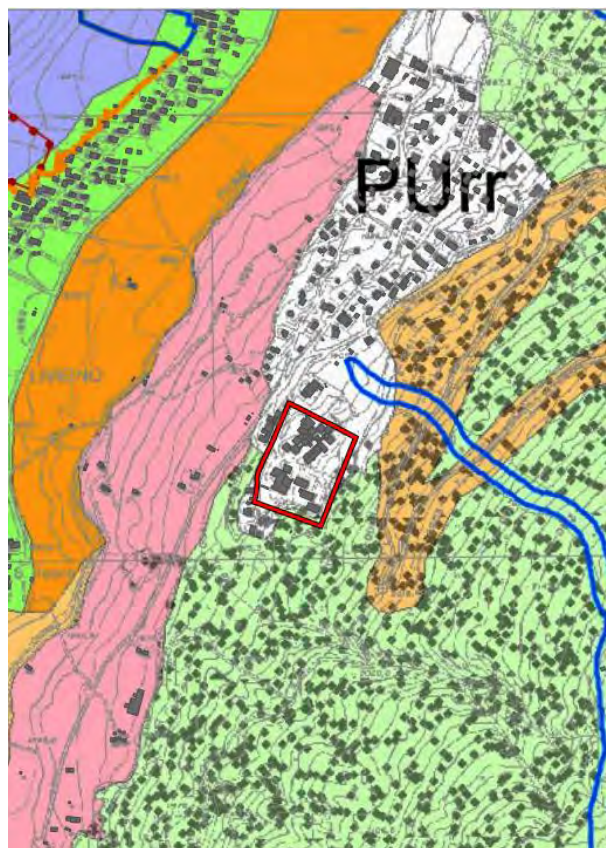
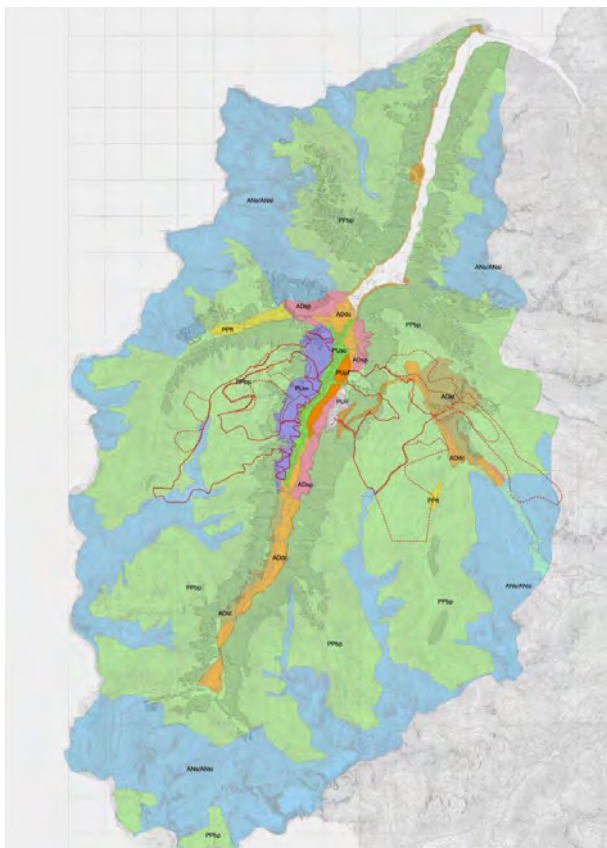


Figura 15 – Tav. 2, Carta condivisa del paesaggio del PGT

Figura 16 - Stralcio della tav. 3 del PII, richiamo alla Carta condivisa del Paesaggio del DdP e perimetro PII Valfin

	Rilevamento superfici boscate
AMBITI PAESISTICI RAPPRESENTATIVI	
	ANs Ambiti sommitali con caratteristiche del paesaggio alto alpino, accentuata energia del rilievo e massima interservisibilità, privi di presenza antropica
	ANsi Ambiti di specifico interesse naturalistico e paesistico caratterizzati da particolare ricchezza di biodiversità
AMBITI DEL PAESAGGIO PRODUTTIVO DEL BOSCO, DEL PASCOLO E DELLE PRATERIE DA FIENO	
	PPbp Ambiti a morfologia complessa, dorsali, versanti e solchi vallivi con presenza di bosco, boscaglia e cespuglieto, grandi estensioni di praterie d'altitudine e presenza antropica rara esclusivamente legata all'alpeggio
	PPft Ambiti conservatrici della fioccoltura e delle "tee", versanti di valli torrentizie ad acclività moderata con prati falciabili e edilizia tradizionale
AMBITI DEL PAESAGGIO URBANO E PERIURBANO CON TIPOLOGIA, DENSITA' EDILIZIE E FUNZIONI DIFFERENZIATE	
	PUsc Ambiti a urbanizzazione consolidata, centro abitato lineare a matrice storica
	PUrr Ambiti a urbanizzazione recente con edilizia a destinazione residenziale e alberghiera
	PUpt Ambiti di relazione dello spazio urbanizzato, praterie di fondovalle a utilizzazione multipla, con presenza di servizi e attrezzature estensive per lo sport e la ricreazione
	PUm Ambiti periurbani con assetto insediativo e produttivo misto, presenza di prati falciabili e "tee" misti ad impianti sciistici e edilizia recente
AMBITI DEL PAESAGGIO IN DIVENIRE	
	ADdc Ambiti di connessione tra sistemi paesistici di pregio con processi di destrutturazione e aspetti di criticità in atto e potenziale
	ADsp Ambiti rappresentativi dei caratteri costitutivi del paesaggio agrario con potenziale suscettibilità all'evoluzione verso il modello periurbano
	ADst Ambiti rappresentativi dei caratteri costitutivi del paesaggio agrario con potenziale suscettibilità di abbandono e/o trasformazione non compatibile con la conservazione dei valori riconosciuti
COMPENSORI SCIISTICI	
	Esistenti
	Previsti dal Piano Regolatore Generale vigente
	Previsti dal PGT

Tabella 4 – Legenda della Carta condivisa del paesaggio del PGT

Emerge la significatività della presenza antropica che, qui come non in altri ambiti di paesaggio, è associata al ruolo della presenza alberghiera, oltreché residenziale.

Dalla ricognizione in loco durante la fase di stesura del PII si è verificato come tali indicazioni siano realistiche. Si tratta effettivamente di aree fortemente antropizzate, in relazione alle quali deve escludersi la sussistenza degli elementi che caratterizzano gli ambiti di elevata naturalità, come definiti dalle norme del PPR.

A questo punto, a partire da tali valutazioni, il PGT introduce ulteriori elementi di valutazione, ispirati alla DGR VIII/2121 del 15 marzo 2006, s.m.i., ora abrogata e sostituita dalla DGR IX/2727 del 22 dicembre 2011, vale a dire la “Carta della Sensibilità paesaggistica” (tav. 2 del DdP).

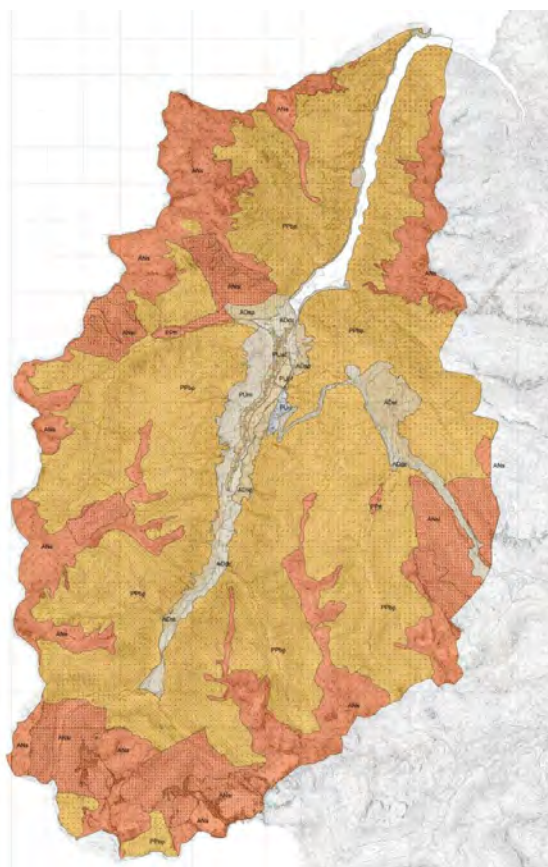


Figura 17 – Tav. 2, Carta della sensibilità paesaggistica

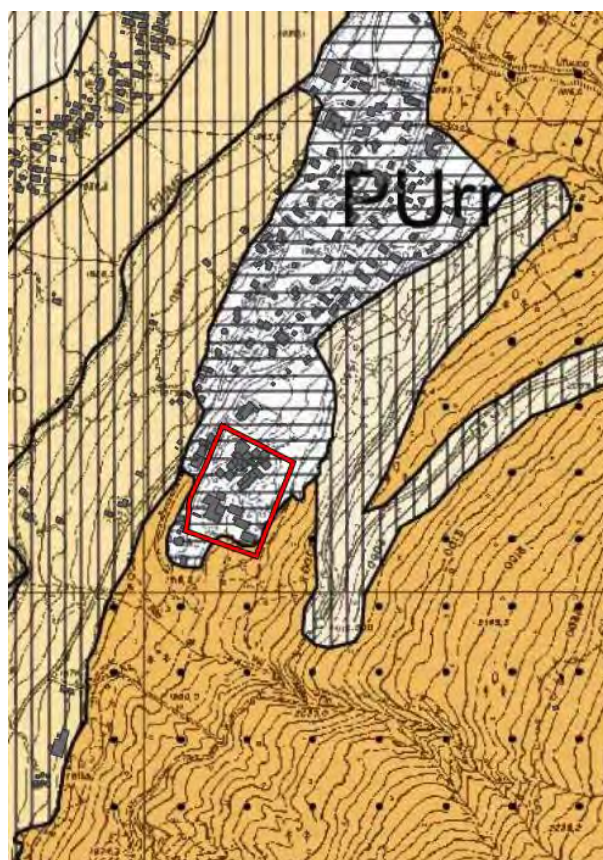


Figura 18 - Stralcio della tav. 2, Carta della sensibilità paesaggistica

In questa carta sono riportati gli esiti di valutazioni specifiche che hanno ricondotto le categorie e classi di cui alla precedente Carta condivisa del Paesaggio in Classi di sensibilità del paesaggio secondo i succitati disposti normativi. Tale rappresentazione contempla sia l'analisi della sensibilità paesistica, definita “VALORE INTRINSECO”, sia l'analisi della “VULNERABILITÀ” di detta matrice.

Esse sono rispettivamente descritte dagli indicatori: V1 – Integrità; V2 – Rarità; V3 – Rappresentatività; V4 – Importanza ecologica; V5 – Importanza culturale; V6 – Importanza economica e produttiva; V7 – Importanza visuale d’insieme e U1 – Fragilità funzionale e funzionale generale; U2 – Vulnerabilità ai mutamenti d’uso; U3 – Vulnerabilità alla pressione antropica; U4 – Vulnerabilità delle configurazioni formali; U5 – Vulnerabilità visuale.

AMBITI DI RIFERIMENTO		VALORE INTRINSECO MATRICE DI VALUTAZIONE								
		CRITERI DI VALUTAZIONE								
		V1 - Integrità	V2 - Rarità	V3 - Rappresentatività	V4 - Importanza ecologica	V5 - Importanza culturale e testimoniale	V6 - Importanza economica e produttiva	V7 - Importanza visuale d'insieme	STIMA COMPLESSIVA DEL VALORE D'AMBITO	
AMBITI DI RIFERIMENTO	PESAGGIO DELLA WILDERNESS	ANs	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	MAX
		ANsi	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	MAX
	PESAGGIO PRODUTTIVO	ANs	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	ELEV.
		PPbp	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	MAX
	PESAGGIO URBANO E PERIURBANO	PUsc	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	ALTO
		PUrr	▼	▼	▼	▼	▼	▲	▼	BASSO
		PUpf	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	ALTO
		PUm	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	MEDIO
	PESAGGIO DI DIVENTRE	ADdc	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲	MEDIO
		ADsp	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	ALTO
		ADst	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	ALTO
			STIMA DEL VALORE D'AMBITO RISPETTO AI SINGOLI CRITERI							
		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼		
		AMBITI DI VALORE MASSIMO-ELEVATO/SINGOLI CRITERI DI VALUTAZIONE								

Tabella 5 – Carta della Sensibilità paesaggistica: valore intrinseco della matrice di valutazione

AMBITI DI RIFERIMENTO		VULNERABILITA' MATRICE DI VALUTAZIONE						
		CRITERI DI VALUTAZIONE						
		U1 - Fragilità strutturale e funzionale generale	U2 - Vulnerabilità ai mutamenti nell'uso del suolo	U3 - Vulnerabilità alla pressione antropica	U4 - Vulnerabilità delle configurazioni formali	U5 - Vulnerabilità visuale	STIMA COMPLESSIVA DEL VALORE D'AMBITO	
AMBITI DI RIFERIMENTO	PESAGGIO DELLA WILDERNESS	ANs	▲	▲	▲	▲	▲	ALTO
		ANsi	▲	▲	▲	▲	▲	MAX
	PESAGGIO PRODUTTIVO	ANs	▲	▲	▲	▲	▲	ELEV.
		PPbp	▲	▲	▲	▲	▲	MAX
	PESAGGIO URBANO E PERIURBANO	PUsc	▼	▲	▲	▲	▲	MEDIO
		PUrr	▼	▲	▼	▼	▲	BASSO
		PUpf	▲	▲	▲	▲	▲	MEDIO
		PUm	▲	▲	▲	▲	▲	MEDIO
	PESAGGIO DI DIVENTRE	ADdc	▼	▲	▼	▲	▲	MEDIO
		ADsp	▲	▲	▲	▲	▲	MEDIO
		ADst	▲	▲	▲	▲	▲	MEDIO
			STIMA DEL VALORE D'AMBITO RISPETTO AI SINGOLI CRITERI					
		▲	▲	▲	▲	▲	▼	
		AMBITI DI VALORE MASSIMO-ELEVATO/SINGOLI CRITERI DI VALUTAZIONE						

Tabella 6 – Carta della Sensibilità paesaggistica: vulnerabilità matrice di valutazione

Per quanto è possibile desumere dalle tabelle di valutazione qualitative sopra riportate non emergono aspetti di criticità particolare o potenziale rispetto ad interventi urbanizzativi in senso lato, fuorché le dovute procedure autorizzative e valutative previste per legge e riportate nei paragrafi precedenti (cfr. commento alla componente paesaggistica di PTCP/PTRA).

Alla luce del complesso di studi paesaggistici contenuti nel PGT e degli approfondimenti sopra effettuati si procede, in applicazione del criterio di maggior definizione, alla delimitazione, in riferimento al contesto di cui trattasi, dell'ambito di elevata naturalità alla scala di maggiore dettaglio di cui alla tavola S.3.1 del PII, in virtù di quanto stabilito dal comma 4 dell'art. 17 delle Norme di attuazione del PPR ed in coerenza con le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati del PGT sopra richiamati.

La linea di demarcazione dell'ambito di cui all'art. 17 delle Norme del PPR si attesta pertanto a ridosso non degli edifici esistenti, bensì delle adiacenti aree pertinenziali dei due complessi alberghieri, che di fatto sono artificializzate e adibite a servizi (piazzali asfaltati e sterrati, aree di manovra per parcheggi, scarpate, ecc.), facenti parte del tessuto edilizio consolidato, nonché antropizzate da oltre un decennio e quindi prive delle caratteristiche di elevata naturalità di cui al comma 1 dell'art. 17 delle Norme di attuazione del PPR (cfr. delimitazione ambito predetto alla tav. S. 3.1 del PII).



Figura 19 – Estratto dalla tavola S3.1 del PII con lo stato di fatto (a sinistra) e la proposta di modifica (a destra) degli ambiti di elevata naturalità

3.4 CONSIDERAZIONE SUL PII

Il PII prevede la demolizione di edifici di grandi dimensioni planimetriche e di notevole impatto e la redistribuzione delle relative SLP in quattro fabbricati di dimensioni più limitate e coerenti con quelle del contesto.

In particolare un edificio è collocato nel sedime di demolizione del fabbricato ad uso camere del personale e piscina e gli altri tre nell'area adiacente, già manomessa in passato, costituita da un vasto piazzale sterrato con scarpate di raccordo al terreno naturale.

L'intervento proposto mira a riqualificare l'area degradata con una sistemazione esterna a verde e con la realizzazione dei parcheggi necessari alla residenza, in interrato.

La collocazione planimetrica dei quattro volumi rende il territorio più permeabile per i varchi che si creano tra un edificio e l'altro.

La posizione molto defilata ed incassata del piazzale rispetto al profilo naturale del terreno, di fatto rende le nuove residenze non visibili dai principali punti di vista.

4 PROGETTO PROPOSTO-OBIETTIVI E FINALITA'

4.1 SINTESI DELLA RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE ALLA REDAZIONE DEL PII

La società VALFIN S.P.A. ha presentato all'Amministrazione Comunale di Livigno, in data 21.7.2014, in atti comunali prot. n. 14425, una richiesta di parere preliminare, integrata con la nota 6.8.2014, in atti comunali prot. n. 15627, in merito alla presentazione di una proposta di Programma Integrato di Intervento - P.I.I. - ai sensi degli articoli 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12; in relazione a tale richiesta di parere, corredata di relazione accompagnatoria, si è espressa in via di massima in senso favorevole la Giunta Comunale, con deliberazione n. 107, assunta nella seduta del 22 agosto 2014, disponendo di dare avvio a tutti gli adempimenti necessari al fine di sottoporre la proposta al Consiglio Comunale.

4.2 INTERVENTO PROPOSTO NEL PRESENTE PII

La soluzione prospettata nel presente PII, rispetto a quella proposta con la richiesta di parere preliminare, opera una drastica riduzione della SLP oggetto di trasformazione da uso ricettivo a uso residenziale: si passa, infatti, da circa 8.000 mq a 4.755 mq di SLP oggetto di conversione ad uso residenziale.

Tale scelta, maturata a seguito di recenti incontri pubblici svoltisi nella sala consiliare con la comunità livignasca, e a seguito degli inviti in tal senso manifestati, sia pure informalmente, dai membri della Commissione Paesaggio, è volta a perseguire uno sviluppo equilibrato dell'intervento complessivo, pur nel quadro di una sostenibilità finanziaria dell'iniziativa, alla luce delle gravi criticità evidenziate nel precedente paragrafo 2.3.

La SLP di cui si prevede la demolizione e successiva ricostruzione ad uso residenziale nell'ambito del S Carlo è di mq 2817,85; nel complesso Intermonti è previsto un intervento edilizio di conversione ad uso residenziale della casa Monte Vago, di mq 1936, 82, intervento che potrà essere effettuata solo nel 2021, dopo la scadenza del vincolo ventennale ad uso alberghiero del complesso Intermonti.

Peraltro, entrambi i complessi alberghieri, nel periodo di validità del P.I.I. saranno oggetto di autonomi interventi di riqualificazione e di ammodernamento, in attuazione della normativa di PGT (art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) e della specifica disciplina di settore approvata dal Consiglio Comunale (da ultimo, vd. deliberazione consiliare n. 78 del 14.11.2014).

4.3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

4.3.1 RICHIESTE DELLA COMMITTENZA

Le richieste iniziali si sono orientate alla realizzazione di appartamenti di qualità, composti prevalentemente da trilocali, con eventuali pezzature inferiori nelle parti meno importanti, per posizione, vista, ecc.

Le zone giorno dovranno essere prevalentemente orientate verso il fondovalle, dove la visuale paesaggistica è più suggestiva, lasciando le camere e servizi verso il versante boscato.

4.3.2 CONCEPT

I principali concetti progettuali sono i seguenti:

- In considerazione dello sviluppo prevalentemente lineare dei volumi è importante una loro frammentazione che lasci posto a spazi di permeabilità verso il fondale boscoso che fa da scenario naturale all'edificato;
- utilizzare la morfologia del terreno per l'inserimento delle costruzioni;
- comporre le tipologie con volumi semplici, che possano essere caratterizzati successivamente con la progettazione architettonica;
- posizionare le costruzioni in modo da favorire le viste principali dalle zone giorno;
- predisporre una adeguata sistemazione a verde della parte antistante agli edifici;
- utilizzo di volumi che si riferiscano alla tradizione alpina;
- utilizzo di materiali che si riferiscano alla tradizione alpina;
- architettura che si riferisca alla tradizione alpina con eventuali apporti di elementi di contemporaneità .

4.3.3 VALUTAZIONI PROGETTUALI A SCALA URBANA

Analisi paesaggistica del luogo

Si tratta di un paesaggio fortemente antropizzato per la presenza di strutture ricettive importanti e piste da sci.

In particolare l'hotel Intermonti ed il S. Carlo, di proprietà VALFIN, sorgono in un'area posta sul versante orientato ad est del territorio di Livigno; il complesso è collocato in località Teola, in un'area già fortemente urbanizzata per la presenza di complessi turistico alberghieri di primaria importanza di cui l'Intermonti ed il S Carlo costituiscono l'ossatura principale.

Entrambe le strutture ricettive sono state realizzate nei primi anni settanta e sono di dimensioni importanti; l'hotel Intermonti è formato da un corpo di fabbrica principale e da tre edifici con connotazioni più residenziali; l'hotel S. Carlo ha la connotazione di villaggio Turistico di montagna e si compone di un corpo centrale di servizi, un corpo secondario di camere del

personale e piscina e sette chalet collegati fra loro. Fa parte del complesso anche la discoteca Cielo.

Il complesso ricettivo è inserito in un'area al limite del bosco, con un declivio non eccessivo, ed è collegato alle piste da sci. E' accessibile dalla via Gerus.

Il terreno di pertinenza è già stato modellato in relazione al suo utilizzo; in particolare nell'area a monte del S Carlo è stato realizzato un grande piazzale sterrato, finalizzato alla realizzazione di un ampliamento che non venne mai iniziato.

IL PII prevede la demolizione di due edifici di rilevante estensione planimetrica e la ricostruzione della medesima SLP in edifici che si collocano nel piazzale sterrato, in posizione poco o per nulla visibile dalle principali direttrici visuali.

4.3.4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La soluzione scelta, alla scala urbana, privilegia la collocazione di volumi semplici, in analogia a quelli che caratterizzano l'architettura tradizionale alpina, che seguano la morfologia del terreno.

Essi si dispongono in linea nella parte più estesa del piazzale, con tre edifici verso la montagna (A-B-C) e uno a valle.(D)

Ognuno di essi ha una disposizione planimetrica che prevede un vano scala in posizione centrale, che collega quattro unità immobiliari per piano; la dimensione planimetrica è più limitata rispetto a quella degli edifici vicini, tenendo anche conto che nel complesso S.Carlo, essi sono talmente addossati l'un l'altro, da leggerli unitariamente ai fini dell'impatto visivo .Gli edifici Monte Vago, Saliente e Cassana sono nettamente più consistenti rispetto a quelli proposti nel presente PII.

L'estensione fuori terra prevista è di tre piani più una parte centrale derivante dalla conformazione geometrica della falda del tetto, che, pur partendo da zero sopra la soletta del terzo piano, genera al centro uno spazio utilizzabile.

Gli edifici dell'immediato contesto presentano anche 4-5-piani fuori terra.

L'intenzione della proprietà è di realizzare edifici ad elevate prestazioni energetiche, per i quali occorrono spessori di involucro edilizio, solai e partizioni interne, maggiori rispetto ai tradizionali, per l'isolamento, gli spazi di ventilazione, l'impiantistica ecc.

Pertanto, pur realizzando solo tre piani completi fuori terra, le altezze complessive dovranno essere calibrate alla tipologia costruttiva, derivante dall'applicazione delle regole per gli edifici a risparmio energetico.

Nella tabella successiva sono indicate le altezze rilevate degli edifici esistenti della proprietà VALFIN; si può notare come in molti casi, esse superino i 14 mt., arrivando a oltrepassare i 16 mt per il corpo centrale dell'Intermonti.

EDIFICIO	QUOTA COLMO	QUOTA TERRA	ALTEZZA EDIFICIO
DISCOTECA CIELO			
DISCOTECA CIELO	4,87	0,423	4,447
SAN CARLO			
CASA 1	27,346	14,812	12,534
CASA 2	24,528	9,539	14,989
CASA 3	21,952	9,379	12,573
CASA 4	18,603	5,354	13,249
CASA 5	15,854	1,706	14,148
CASA 6	19,044	4,264	14,780
CASA 7	14,645	2,372	12,273
BLOCCO CENTRALE	15,012	2,875	12,137
CILINDRO	13,674	0,672	13,002
CORPO CENTRALE - HALL	10,503	0,320	10,183
BLOCCO RISTORANTE / CAMERE PERSONALE	20,472	9,015	11,457
BLOCCO PISCINA	18,959	13,397	5,562
HOTEL INTERMONTI			
EDIFICIO PRINCIPALE	18,435	2,295	16,140
CASSANA	24,009	12,056	11,953
SALINETE	27,389	14,532	12,857
MONTE VAGO	32,656	18,029	14,627

Tabella 6 – Altezze rilevate degli edifici esistenti della proprietà VALFIN

Gli edifici proposti nel presente PII hanno una altezza max consentita di 14 mt dal piano del piazzale sterrato, che molto spesso risulta incassato rispetto alla linea naturale del terreno.

Si ricorda che il piazzale è stato ricavato artificialmente e presenta a monte una scarpata di circa 4 mt di altezza che lo raccorda con il terreno naturale del versante.

L'impostazione del piano terra, sopraelevato di circa 1 mt rispetto al piazzale, e la conseguente sistemazione del terreno circostante alle nuove costruzioni, come è ben visibile nelle sezioni di progetto del PII, determinano di fatto l'interramento delle autorimesse.

Pertanto l'altezza max dei fabbricati dal piano del terreno sistemato è di 13 mt.

Gli edifici, seguendo l'andamento del piazzale sterrato, hanno uno sfasamento nell'impostazione del piano terra, come sotto descritto.

L'edificio A è collocato a quota più elevata, con il piano terra a quota +17,50, che risulta fuori terra a valle ed interrato verso la montagna. Tale impostazione, che risulta la più equilibrata rispetto alla morfologia del terreno, serve anche ad avere una distanza adeguata rispetto alla casa 1, valorizzando nel contempo gli affacci verso valle.

Le costruzioni B-C possono sorgere direttamente sul piazzale, in adiacenza alla scarpata esistente, con una impostazione del piano terra a + 15,00 mt.

La costruzione D è prevista a valle del piazzale, nel sedime dell'edificio demolito.

L'articolazione planivolumetrica consente di realizzare i fabbricati in momenti diversi.

In particolare si ritiene che l'intervento possa essere realizzato in due lotti come da cronoprogramma di cui al punto 8 della presente relazione.

E' evidente che il presente progetto delinea le tipologie ed i volumi alla scala urbana, rimandando alla progettazione edilizia il compito di caratterizzare nel dettaglio gli aspetti architettonici e gli eventuali aggiustamenti che si rendessero necessari.

La tav. P4.6 "PLANIVOLUMETRICO" è in tal senso una rappresentazione fedele dei rapporti tra i nuovi volumi ed il contesto.

Dopo il mese di giugno 2021 il PII prevede di poter convertire la SLP del fabbricato "Monte Vago" da turistico ricettivo a residenziale mediante un intervento di ristrutturazione.

L'intervento complessivo dovrà garantire la continuità del percorso pedonale individuato nel PGT.

4.4 LA SCELTA DELLO STRUMENTO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PII

Il Piano delle Regole del vigente PGT di Livigno, individua all'art. 48, le zone T1, ossia le le "zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti". Esse vengono così definite:

1. Si tratta di zone caratterizzate dalla presenza di attrezzature alberghiere già esistenti da tempo, e finora ubicate all'interno di zone territoriali omogenee.

2. È destinata esclusivamente all'edilizia turistico-ricettiva alberghiera, come individuata e disciplinata dall'art. 22 della LR 16.07.2007, n. 15, e quelle ad essa direttamente connesse, di tipo ristorazione, ricreativo, culturale, sportivo, che rimangono, tuttavia, classificate all'interno della destinazione turistico-ricettiva alberghiera.

L'esclusività della destinazione d'uso viene ad essere confermata nello specifico paragrafo dell'art. 48, di seguito riportato:

DESTINAZIONI AMMESSE

Residenziale	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Commerciale	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Artigianale di servizio	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Direzionale	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Ricreativa e sociale	non ammessa, salva la conservazione dell'esistente
Turistico-ricettiva	100%
Assistenziale	non ammessa
Produttiva	non ammessa
Agricola	non ammessa

All'interno delle attrezzature alberghiere è ammessa la utilizzazione di porzione della SLP per alloggio del proprietario o del personale, come pure la 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. E', altresì, ammesso il cambio di destinazione in residenziale, o direzionale o commerciale, o ricreativa e sociale, unicamente nel caso in cui si tratti di edificio assentito prima del 31.12.2005, e non avente più di 20 camere, per il quale non sia stato conseguito alcun titolo in deroga.

L'iniziativa imprenditoriale prospettata da Valfin e dianzi illustrata non essendo dunque conforme, quanto alla destinazione d'uso, alle previsioni dell'art. 48 del PdR (che consente, come abbiamo sopra visto, il cambio di destinazione d'uso da turistico/ricettivo a residenziale in circoscritte e limitate ipotesi), impone il ricorso ad uno strumento attuativo che possa costituire anche variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

Nel quadro normativo regionale vigente tale strumento è il Programma Integrato di Intervento, disciplinato dagli artt. 87-93 della LR 12/2005.

Peraltro, il PII si caratterizza come strumento che "persegue obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale" (art. 88, comma 2 LR 12/2005), il che è anche l'obiettivo dell'iniziativa di Valfin: sicchè possiamo ben dire che il PII costituisce lo strumento più idoneo per il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione del complesso immobiliare Valfin.

Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) **previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni**, comprese quelle inerenti alle **infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica**;

b) presenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al **potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**;

c) **rilevanza territoriale** tale da incidere sulla **riorganizzazione dell'ambito urbano**.

Nelle tabelle seguenti vengono messe in evidenza le specifiche caratterizzazioni del PII rispetto ai requisiti richiesti dimostrando la perfetta rispondenza dell'intervento proposto e la sussistenza, nella fattispecie, di tutti e tre gli elementi caratterizzanti richiesti dalla norma.

Tabella 7 - Comparazione tra i requisiti normativi e gli obiettivi progettuali del Programma Integrato di Intervento

REQUISITI SECONDO L'ART. 87 COMMA 2 DELLA LR 12/2005 s.m.i.	OBIETTIVI ED INTERVENTI PREVISTI DAL PII VALFIN
--	--

REQUISITI SECONDO L'ART. 87 COMMA 2 DELLA LR 12/2005 s.m.i.		OBIETTIVI ED INTERVENTI PREVISTI DAL PII VALFIN
A) PREVISIONE DI UNA PLURALITÀ DI DESTINAZIONI E DI FUNZIONI, COMPRESSE QUELLE INERENTI ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E D'INTERESSE PUBBLICO, ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE NATURALISTICA E PAESAGGISTICA	PLURALITA' DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI	<p>1 – riqualificazione e riammodernamento delle strutture alberghiere del Villaggio Hotel S. Carlo e dell'Hotel Intermonti, con possibilità di crescita della qualità del servizio offerto (Hotel Intermonti);</p> <p>2 – conversione agli usi residenziali di una parte limitata di SLP alberghiera (edificio camere personale e piscina) e commerciale (discoteca e ristorante pizzeria)</p>
	INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E D'INTERESSE PUBBLICO	<p>3 – sistemazione di Via Gerus (strada pubblica), nella parte antistante il complesso alberghiero Hotel Villaggio S. Carlo – Hotel Intermonti con realizzazione di rotatoria per la manovra degli pullmann da turismo e del trasporto pubblico locale, oltreché di spazi di sosta per autobus (all'atto dell'ampliamento dell'Hotel Intermonti);</p> <p>4 – L'area è collegata con la vicina stazione di partenza della seggiovia "Teola – Pianoni Bassi" ed arrivo della relativa pista da sci, entrambi nella Skiarea Mottolino;</p>
	RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE NATURALISTICA E PAESAGGISTICA	<p>5 –E' prevista lo spostamento dei parcheggi relativi agli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione con interrimento degli stessi e relativa sistemazione a verde dell'area esterna. In tal modo si ottiene una significativa riqualificazione dell'attuale piazzale esterno sterrato</p> <p>6 – ricomposizione del fronte del complesso alberghiero Hotel Villaggio S. Carlo in fregio al fondovalle, con trasferimento di parte della volumetria verso monte ed all'interno del piazzale sterrato esistente, in posizione defilata e poco visibile;</p> <p>7 – redistribuzione delle volumetrie ricostruite in un nuovo complesso di quattro edifici a bassa densità ed elevata permeabilità ecologica grazie alla presenza di verde pertinenziale;</p>
B) COMPRESENZA DI TIPOLOGIE E MODALITÀ D'INTERVENTO INTEGRATE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA REALIZZAZIONE ED AL POTENZIAMENTO DELLE		<p>8 Il PII prevede l'adeguamento della viabilità esistente con spazi di sosta degli autobus e rotatoria per migliore mobilità del servizio pubblico, in correlazione all'intervento di riqualificazione del complesso Intermonti.</p> <p>9 Il pII prevede la monetizzazione di uno standard qualitativo, correlato all'incremento di valore operato del</p>

REQUISITI SECONDO L'ART. 87 COMMA 2 DELLA LR 12/2005 s.m.i.		OBIETTIVI ED INTERVENTI PREVISTI DAL PII VALFIN
<p>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>		<p>PII sulle aree di proprietà VALFIN</p> <p>10 L'intervento di riqualificazione alberghiera e di carattere residenziale sorge in un'area di elevato valore turistico per la presenza di servizi a carattere sportivo. – L'area è collegata con la vicina stazione di partenza della seggiovia "Teola – Pianoni Bassi" ed arrivo della relativa pista da sci, entrambi nella Skiarea Mottolino; è servita da un bus navetta gratuito per i collegamenti.</p> <p>E' presente anche un interessante parco "larix park" con attrezzature ludiche.</p>
<p>C) RILEVANZA TERRITORIALE TALE DA INCIDERE SULLA RIORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO URBANO</p>		<p>11.- Le dimensioni dell'intervento sono significative :</p> <ul style="list-style-type: none"> a livello qualitativo per i miglioramenti di carattere paesaggistico ambientale che il PII propone ; a livello quantitativo in quanto l'area è strategica per il settore turistico e le azioni che vengono proposte nel PII incidono in maniera significativa nel tessuto di Livigno; a livello economico sociale perché l'intervento interessa numerose famiglie di Livigno (vedi punto 2 della presente relazione) <p>12 - Gli interventi previsti possono garantire la continuità ed il potenziamento delle attività alberghiere hotel S. Carlo ed Intermonti, che rappresentano sia in termini qualitativi che quantitativi una fetta importante del mercato turistico, dando continuità all'azione imprenditoriale della società VALFIN nel territorio comunale, con le conseguenti ricadute in termini economici e sociali;</p> <p>13 – il PGT di Livigno pone particolare attenzione alle strutture alberghiere, per l'interesse pubblico che rivestono in una realtà dal grande potenziale turistico e le ricadute economiche e sociali che gli alberghi determinano sul comune e sui suoi cittadini (cfr. ob. 9);</p> <p>14 – Livigno è inquadrata, per la sua natura turistica, tra i poli attrattori della Provincia di Sondrio, pertanto le azioni di qualificazione della sua offerta turistica e</p>

REQUISITI SECONDO L'ART. 87 COMMA 2 DELLA LR 12/2005 s.m.i.	OBIETTIVI ED INTERVENTI PREVISTI DAL PII VALFIN
	contribuiscono a rafforzarne il ruolo sono da ritenersi strategiche a livello provinciale; 14 – ricomposizione del fronte del complesso alberghiero Hotel Villaggio S. Carlo in fregio al fondovalle, con trasferimento di parte della volumetria verso monte ed all'interno del piazzale sterrato esistente, in posizione defilata e poco visibile (cfr. ob. 6).

A ciò s'aggiunga la compartecipazione ed il processo negoziale che viene innescato tra la società VALFIN ed il Comune di Livigno, poiché a fronte dei benefici economici conseguiti dalla società medesima, saranno realizzate opere di urbanizzazione in misura eccedente rispetto agli standard di legge e/o definiti dal PGT, cui si somma la monetizzazione del cd. standard qualitativo, puntualmente quantificato nel quadro economico dell'operazione e che sarà devoluta dal Comune a favore della realizzazione di opere pubbliche previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche del comune (2014-2016).

4.5 OBIETTIVI E FINALITA'

L'iniziativa imprenditoriale prospettata da Valfin si pone l'obiettivo, anzitutto, del salvataggio finanziario dell'azienda, soffocata dal pesante indebitamento con il sistema bancario, che si traduce in un accumulo di perdite di esercizio stimabili in oltre 1 milione di euro l'anno.

La proposta di PII all'esame coniuga tale obiettivo primario con la prevista riqualificazione del complesso turistico/alberghiero e con la complessiva sostenibilità dell'iniziativa sotto il profilo urbanistico/ambientale, mantenendo immutata la vocazione turistico/alberghiera del contesto (essendo comunque decisamente minoritaria, in termini percentuali, la SLP oggetto di conversione ad uso residenziale), assicurando comunque un mix funzionale equilibrato, che non si traduce in incremento del carico insediativo (la SLP complessiva rimane invariata), e che non comporta alcun incremento del fabbisogno di standards (stante l'assimilazione del carico indotto dalla residenza con quello indotto dalla destinazione ricettiva), come meglio specificato al punto che segue.

5 STANDARD URBANISTICI

Nel capitolo 2.2.7 della relazione del PGT del comune di Livigno, dal titolo: “La verifica degli standard urbanistici”, è chiaramente descritto che lo standard urbanistico afferente la residenza, pari a 18mq / abitante è il medesimo di quello applicato per la parte alberghiera.

Ne consegue che le previste trasformazioni da ricettivo a residenziale non incidono sul dimensionamento di piano e quindi non necessitano di nuovi standard urbanistici.

Anzi, la trasformazione della parte commerciale in residenziale genera un saldo positivo in termini di dotazione di standard.

6 EFFETTI DELL'INTERVENTO SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

6.1 ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VAS

Ai sensi della Dir 2001/42/CE, così come recepita nell'ordinamento italiano dal Titolo II del D.Lgs 152/2006 s.m.i., quindi, a livello regionale, dalla LR 12/2005 s.m.i., dalla DCR n. 8/351 del 13 marzo 2007 e dalla più recente DGR n. n. 9/761 del 10 novembre 2010, tutti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale (ad esclusione dei piani economici e di quelli militari), si sottopongono a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Nel caso specifico, peraltro, trattandosi di un Programma Integrato di Intervento che agisce in variante allo strumento urbanistico generale, PGT, l'esigenza di aprire il processo di VAS appare del tutto evidente.

Ciò premesso, è da verificare se vi sia la manifesta esigenza di procedere a definire un intero percorso di VAS, piuttosto che limitarsi a verificare, nelle fasi iniziali del processo, come, con l'attuazione del PII, non siano prevedibili particolari scompensi o modificazioni del quadro generale della pianificazione comunale.

Come spiega il par. 2.1 dell'Allegato 1 m alla DGR 9/761, gli strumenti della programmazione negoziata si caratterizzano per la peculiarità delle caratteristiche progettuali, per la variabilità delle dimensioni e delle tipologie degli interventi previsti.

Di conseguenza la determinazione della necessità o meno di sottoporre un Programma Integrato di Intervento (PII) a Valutazione Ambientale (VAS) non può che discendere da un

accertamento preliminare, affidato alla responsabilità **dell’Autorità procedente** (che dovrà pertanto essere convocata) e che fa seguito ad una preliminare presentazione dei contenuti del Programma Integrato di Intervento, di cui alla presente Relazione Tecnica ed ai suoi allegati.

Tale accertamento preliminare deve prevedere due operazioni di screening. La prima deve verificare se il PII:

- 1) sia un intervento con valenza territoriale che comporti variante urbanistica al PGT o ad altri strumenti sovraordinati;
- 2) possieda un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica.

Se **sono state riscontrate le condizioni precedenti** e pertanto nasce l’obbligo di sottoporre il PII a procedimento di VAS, l’Autorità procedente appura l’esistenza delle condizioni per avviare la procedura di **verifica di assoggettabilità alla VAS**. Tale ipotesi si applica qualora il PII comporti variante a:

- a) piani e programmi di cui al paragrafo 2 dell’articolo 3 dalla Dir 2001/42/CE e che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori;
- b) piani e programmi di cui al paragrafo 2 dell’articolo 3 dalla Dir 2001/42/CE e che definiscono il quadro di riferimento per l’autorizzazione di progetti.

Nel caso del **Programma Integrato di Intervento che interessa il complesso S. Carlo – Intermonti**, sono effettivamente verificate le condizioni di cui sopra. Il PII, infatti:

- 1) è un intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica al PGT;
- 2) possiede un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica;
- 3) la variante ammessa definisce il quadro di riferimento per l’autorizzazione di progetti.

6.2 UN METODO PER LA VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VAS

Definito come, in linea generale ed anticipando l’assunzione e formalizzazione di impegno da parte delle Autorità procedente e competente, vi siano le condizioni generali per procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS, si delinea un elenco dei contenuti che la stessa dovrà

approfondire, al fine di determinare se sia necessario assumere quale impegno un'intera VAS (documento di scoping, rapporto ambientale e relative conferenze di valutazione), oppure se si possa procedere direttamente all'adozione e approvazione del PII.

L'Autorità procedente, d'intesa con l'Autorità competente per la VAS, convocherà pertanto i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati/limitrofi, ove necessario anche transfrontalieri, alla Conferenza di verifica di assoggettabilità.

In questa sede (cfr. par. 4.2 dell'All. 1 m alla DGR n. 9/761), sarà presentato in linea generale il PII, unitamente all'elaborato su cui i summenzionati soggetti competenti possano esprimere le proprie osservazioni, pareri e proposte di modifica e integrazione da considerare.

Nel rispetto di quanto previsto dalla lettera f) dell'Allegato I della Dir. 2001/42/CE, VAS si occupa di indagare i possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio. Dipendentemente dalla qualità e dalla quantità delle informazioni disponibili, in maniera sintetica l'elaborato per la verifica dell'assoggettabilità alla VAS si farà carico di esaminare:

- 1) il quadro della coerenza tra il PII e gli strumenti di pianificazione locale e sovralocale e l'incidenza in termini di variante;
- 2) determinare un grado di giudizio degli impatti dell'intervento rispetto alle componenti del sistema territoriale come di seguito definite (cfr. Dir 2001/42/CE e Dir 85/337/CE e s.m.i.).

Componenti d'indagine del sistema territoriale	
A	Sociale ed economica
B	L'aria
C	L'acqua
D	Il suolo ed il sottosuolo
E	La biodiversità e gli ecosistemi
F	Il paesaggio ed i beni storico – culturali
G	Il rischio connesso alla natura dei luoghi
H	Il rischio connesso alle attività antropiche
I	Il sistema insediativo
L	L'energia
M	I rifiuti
N	La mobilità e le reti tecnologiche

6.3 FIGURE DI RIFERIMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Ai sensi del par. 3 dell'Allegato 1 m alla DGR n. 9/761 della Lombardia, si definiscono come segue, le figure di riferimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Soggetti interessati al procedimento

Si definiscono soggetti interessati al procedimento:

- l'autorità procedente;
- l'autorità competente per la VAS;
- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati;
- il pubblico e il pubblico interessato;
- la Regione;

Qualora il PII si raccordi con altre procedure (leggasi VIC), sono soggetti interessati al procedimento, in qualità di soggetti competenti in materia ambientale, anche:

- l'autorità competente in materia di SIC e ZPS;
- l'autorità competente in materia di VIA.

Proponente

E' il soggetto pubblico o privato, secondo le competenze previste dalle vigenti disposizioni, che elabora il PII:

Autorità procedente

E' la pubblica amministrazione che elabora il PII, ovvero, nel caso in cui il soggetto che predispose il PII sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che promuove il PII.

E' la pubblica amministrazione cui compete l'eventuale l'elaborazione della dichiarazione di sintesi.

Tale autorità è individuata all'interno dell'amministrazione tra coloro che hanno responsabilità nel procedimento di PII.

Autorità competente per la VAS

E' la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato.

L'autorità competente per la VAS è individuata con atto formale dalla pubblica amministrazione che procede alla formazione del PII, nel rispetto dei principi generali stabiliti dai D.Lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e 18 agosto 2000, n. 267.

Essa deve possedere i seguenti requisiti: a) separazione rispetto all'autorità procedente; b) adeguato grado di autonomia nel rispetto dei principi generali stabiliti dal d.lgs 18 agosto 2000, n. 267, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, legge n. 448/2001; c) competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati

Sono soggetti competenti in materia ambientale le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei PII.

L'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, individua, con atto formale, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di verifica e/o di valutazione.

Di seguito sono indicati i soggetti da consultare obbligatoriamente (cfr. par. 3.4 dell'Allegato 1 m alla DGR n. 9/761):

a) sono soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPA;
- ASL;
- Enti gestori aree protette;
- Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
- Autorità competente in materia di SIC e ZPS (se prevista la Valutazione di incidenza).

b) sono enti territorialmente interessati:

- Regione;
- Provincia;
- Comunità Montane;

- Comuni interessati e confinanti;
- Autorità di Bacino

c) contesto transfrontaliero/di confine:

- Svizzera – Cantoni
- Regioni, Province e Comuni confinanti.

I soggetti sopra indicati possono essere integrati a discrezione dell'Autorità procedente.

Il pubblico e il pubblico interessato

Pubblico: una o più persone fisiche o giuridiche nonché, ai sensi della legislazione vigente, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone.

Pubblico interessato: il pubblico che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha un interesse in tali procedure; ai fini della presente definizione le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, sono considerate come aventi interesse.

L'autorità procedente, nell'atto di cui al punto 3.4, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, provvede a:

- individuare i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- definire le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico.

Relativamente alle associazioni, organizzazioni o gruppi, in relazione al P/P, si ritiene opportuno:

- individuare tutte le realtà presenti nel territorio considerato a seconda delle loro specificità;
- avviare momenti di informazione e confronto.

7 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD QUALITATIVO

L'ambito interessato dal PII, essendo ubicato in zona urbanizzata, risulta dotato delle opere di urbanizzazione primaria.

Pur tuttavia, l'Amministrazione Comunale ha richiesto il rifacimento dell'allacciamento alla rete comunale delle acque nere, in quanto l'esistente crea problemi e la realizzazione dell'allacciamento alla rete comunale delle acque bianche, da convogliare nella rete di via Teola, come da rappresentazione grafica sulla tavola P5, in modo da rinnovare tale rete impiantistica.

Il costo di massima di tali opere ammonta ad **€ 70.000** come da computo riportato nella tav. P6.2 del PII.

Si prevede anche l'adeguamento della viabilità esistente in correlazione all'intervento di riqualificazione e di ammodernamento del complesso Intermonti e/o della ristrutturazione della casa Monte Vago.

Tale intervento urbanizzativo consisterà:

- nell'allargamento della sede stradale di Via Gerus, nel tratto indicato sulla tav.P5.1, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio degli autobus.
- nella realizzazione di una rotatoria per agevolare le manovre dei mezzi pubblici di trasporto e dei pullman.

Il costo di massima di tali opere ammonta ad **€ 420.000** come da computo riportato nella tav. P6.1 del PII.

Il valore delle opere di urbanizzazione proposto è molto superiore rispetto all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, che ammontano presumibilmente, secondo i parametri attuali in uso nel comune di Livigno, ad € 130.000 circa.

Valfin, inoltre, si impegna a monetizzare uno standard aggiuntivo, correlato all'incremento di valore operato dal P.I.I. sulle aree di sua proprietà (cfr. art. 5 della convenzione urbanistica).

Dato atto, infatti, che la prevista modifica di destinazione, da turistico/ricettiva e commerciale a residenziale, di una s.l.p. pari a mq. 4755, ha determinato una valorizzazione economica del complesso immobiliare di proprietà Valfin, quest'ultima riconosce, a favore del Comune, la quota

del 10% della presumibile differenza, in caso di vendita, tra gli utili conseguibili per effetto delle potenzialità attribuite dal P.I.I. alle aree oggetto di intervento, e quelli ricavabili con la precedente classificazione urbanistica, come da prospetto di calcolo sotto riportato, a firma del perito incaricato da VALFIN, Renzo Paolo Pietro Castro.

L'incremento di valore delle Proprietà Valfin SPA a seguito dell'attuazione del Piano Integrato d'Intervento in caso di vendita delle stesse.

Lo Scrivente Renzo Paolo Pietro Castro, con studio in Milano Via Tortona 19, iscritto al Ruolo dei Periti in stima e valutazione d'Immobili della Camera di Commercio di Milano al n. 2358 dal 19 Giugno 2006, è stato incaricato della società Valfin SPA, di determinare l'incremento di valore delle proprietà Valfin oggetto di Piano Integrato di Intervento derivante dalla attuazione dello stesso, rispetto all'attuale destinazione d'uso.

Lo Scrivente procede alla analisi dei dati in Suo possesso ed allo sviluppo dei calcoli sulla base dei relativi usi e consuetudini ed alla propria esperienza.

Partendo dal prezzo di vendita pari a € 4.500/mq per le nuove costruzioni, si procede a determinare il valore della SLP in oggetto qualora dovesse essere immessa sul libero mercato per differenza tra il ricavo a mq e i vari costi, determinando il prezzo che un operatore terzo potrebbe essere interessato a pagare per effettuare l'operazione immobiliare.

€4.500,00/mq	prezzo medio di vendita unità immobiliari risultanti
€1.850,00/mq	costo costruzione unità abitative (Fonte Architetto de Giovanni)
€ 150,00/mq	costo a mq realizzo scale e ascensori (Fonte Architetto de Giovanni)
€ 150,00/mq	oneri a scomputo + costo di costruzione (Fonte Architetto de Giovanni)
€ 300,00/mq	costi marketing, legali e commercializzazione (Fonte Iniziativa Sviluppo Group)
€1.125,00/mq	utile dell'operatore immobiliare al lordo delle imposte pari al 25% dei ricavi al lordo della tassazione, da dividere su 7 anni di operazione immobiliare (2,28% dei ricavi circa anno) senza considerare il carico degli oneri finanziari e di eventuali imprevisti.
€ 925,00/mq	valore del terreno riqualificato San Carlo

Il Valore della SLP da trasformare risulta più basso del valore al quale è stata venduta buona parte dell'Hotel San Carlo ad un utilizzatore finale, €948,83/mq, come è normale che sia essendo il rischio d'impresa decisamente più elevato, considerato anche l'ampio lasso di tempo necessario per lo sviluppo e i possibili imprevisti.

In questo scenario avremmo una perdita data dalla differenza tra il valore a residenziale della SLP e quello di mercato attuale pari a € 925,00/mq - € 948,83/mq = € 23.83/mq * 1888mq = - € 44.991,04.

Per quanto riguarda lo Chalet Monte Vago Parte dell'Hotel Interfonti

€4.000,00/mq	prezzo medio di vendita unità immobiliari risultanti
€1.000,00/mq	costo ristrutturazione (Fonte Architetto de Giovanni)
€ 150,00/mq	costo a mq realizzo scale e ascensori (Fonte Architetto de Giovanni)
€ 150,00/mq	oneri a scomputo + costo di costruzione (Fonte Architetto de Giovanni)
€ 300,00/mq	costi marketing, legali e commercializzazione (Fonte Iniziativa Sviluppo Group)
€1.000,00/mq	utile dell'operatore immobiliare al lordo delle imposte pari al 25% dei ricavi al lordo della tassazione, da dividere su 7 anni di operazione immobiliare (2,28% dei ricavi circa anno) senza considerare il carico degli oneri finanziari e di eventuali imprevisti.
€1.400,00/mq	valore del terreno riqualificato Chalet Monte Vago Hotel Interfonti

Considerando il valore a bilancio di € 855/mq circa dell'hotel Interfonti pari a quello attuale di mercato (lo Chalet Monte Vago risulta decisamente vetusto) tale differenza sarebbe, €1.400,00/mq - € 855/mq = € 545/mq per complessivi € 545/mq * 1900mq = € 1.035.500.

L'aumento di valore sarebbe dunque pari a € 1.035.500 - € 44.991,04 = 990.508,96.

Se invece il valore della SLP dovesse essere valutato, come previsto da usi e consuetudini, pari al 25% dei ricavi, la SLP dell'Hotel San Carlo risulterebbe pari a $€4.500/mq * 25\% = €1.125/mq$ **Valore SLP riqualificata.**

Partendo dal valore di mercato dell'Albergo San Carlo, ovvero € 948,83/mq derivante dalla transazione effettuata, l'aumento di valore sarebbe dunque determinato in $€ 1.125,00/mq - €948,83/mq = € 176,17/mq * 2818 mq = € 496.447.$

Considerando il valore a bilancio di € 855/mq circa dell'hotel Intermonti pari a quello attuale di mercato (lo Chalet Monte Vago risulta decisamente vetusto), e il valore della SLP riqualificata pari a $€4000/mq * 25\% = €1.000/mq$, la differenza sarebbe data da $€1.000/mq$ Valore SLP riqualificata - € 855/mq attuale valore di mercato = € 145/mq * 1900mq = € 275.500.

In tal senso l'eventuale vantaggio può essere determinato in $€ 496.447 + € 275.500 = € 771.947,00.$

Si ritiene dunque congruo l'importo di € 881.228,00, media dei risultati sopra esposti.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il Sottoscritto Perito con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, lì 22 Dicembre 2014.

Renzo Paolo Pietro Castro.



8 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

8.1 PREMESSA

- Si ipotizza che entro la fine dell'anno 2015 il PII sia definitivamente approvato e che entro marzo 2016 siano rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione del primo lotto.
- L'impresa costruttrice scelta dovrà avere personale e capacità organizzativa gestionale adeguati all'iniziativa.
- Qualora il PII fosse approvato entro settembre 2015, nel mese di ottobre si può già effettuare la demolizione del fabbricato delle camere del personale e piscina con relativi collegamenti, la cui SLP è di mq 1888; diversamente tale operazione dovrà essere effettuata nel 2016, appena le condizioni meteo lo permetteranno. In seguito alla demolizione, con il primo lotto dei lavori, è previsto anche lo spostamento della cabina di trasformazione.

8.2 DEMOLIZIONE EDIFICIO PISCINA CAMERE DEL PERSONALE

inizio lavori presunto	maggio 2016
fine lavori prevista	maggio 2016

8.3 PRIMO LOTTO

Realizzazione delle case A e B e dei parcheggi interrati estesi anche alla casa C e D

Inizio lavori presunto	giugno 2016;
fine lavori prevista	maggio 2018

8.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ACQUE BIANCHE E NERE- NUOVO COLLEGAMENTO ALLA RETE COMUNALE

inizio lavori presunto	ottobre 2017;
fine lavori prevista	novembre 2017

8.5 DEMOLIZIONE DISCOTECA CIELO

inizio lavori presunto	maggio 2018
fine lavori prevista	maggio 2018

8.6 SECONDO LOTTO

Realizzazione delle case C e D

inizio lavori presunto	giugno 2018
fine lavori prevista	maggio 2020

8.7 TERZO LOTTO RISTRUTTURAZIONE COMPLETA CASA MONTE VAGO

inizio lavori presunto	Giugno 2021
fine lavori prevista	novembre 2022

8.8 OPERE DI ADEGUAMENTO ALLA VIABILITA' COMUNALE CON REALIZZAZIONE ROTATORIA E PARCHEGGIO PER AUTOBUS E PULLMAN

inizio lavori presunto	maggio 2022
fine lavori prevista	novembre 2022

9 ELENCO ELABORATI

STATO DI FATTO (S)

- S 1 Planimetria di inquadramento territoriale 1:10.000
- S1.1 Planimetrie catastali e visure
- S 2.1.1 Rilevo quotato
- S 2.1.2 Rilevo piano altimetrico dell'area con curve di livello
- S 2.2.1 Computo delle SLP autorizzate Hotel S. Carlo e discoteca Cielo
- S 2.2.2 Computo delle SLP autorizzate Hotel Intermonti
- S 2.3.1 Piante primo livello
- S 2.3.2 Piante secondo livello
- S 2.3.3 Piante terzo livello
- S 2.3.4 Piante quarto livello
- S 2.3.5 Piante quinto livello
- S 2.3.6 Piante sesto livello
- S 2.3.7 Piante settimo livello
- S 2.3.8 Piante ottavo livello
- S 2.3.9 Piante nono livello
- S 2.3.10 Piante decimo livello
- S 2.4 Prospetti significativi
- S 2.5 Sezioni significative schematiche 1-2-3-4
- S 2.6 Sezioni significative schematiche 5-6-7-8-9
- S 2.7 Sottoservizi tecnologici e urbanizzazioni primarie
- S 2.8 Parcheggi privati esistenti hotel S.Carlo
- S 2.9 Ricalcolo parcheggi privati esistenti hotel S.Carlo
- S 2.10 Parcheggi privati esistenti hotel Intermonti
- S 2.11 Documentazione fotografica
- S 3.1 Previsioni progettuali a scala urbana e territoriale

S 3.2 Localizzazione strategica dell'ambito di intervento

PROGETTO (P)

- P 4.0 Relazione tecnico illustrativa
- P 4.1 Contenuti del PII-Planimetria
- P 4.2 localizzazione dei parcheggi privati
- P 4.3 pianta piano tipo
- P 4.4.1 sezioni significative 1-2-3-4
- P 4.4.2 sezioni significative 5-6-7-8-9
- P 4.5 planimetria della sistemazione esterna
- P 4.6 planivolumetrico
- P 4.7 scenario parcheggi privati esistenti hotel S.Carlo con redazione PII
- P 4.8 scenario parcheggi privati esistenti hotel Intermonti con redazione PII
- P 5.1 opere di urbanizzazione
- P 5.2 opere di adeguamento dei servizi tecnologici
- P 5.3 allacciamenti dei sottoservizi
- P 6.1 computo di max dei costi delle opere di urbanizzazione: allargamento stradale e rotatoria
- P 6.2 computo di max dei costi delle opere di urbanizzazione: nuova rete smaltimento acque bianche e nere
- P 7 N.T.A del PII
- P 8 convenzione urbanistica
- P 9 relazione geologica

Villa di Tirano 16/07/2015

arch. Mauro De Giovanni