COMUNE DI LIVIGNO

Provincia di Sondrio

«LOGA S.n.c.»

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO in variante al PGT

Allegato A1 – Relazione tecnico-ambientale

Ottobre 2026

ADOTTATO	con DCC n. ___	del ___.___._____
APPROVATO	con DCC n. ___	del ___.___._____
PUBBLICATO SUL BURL	con DCR n. ___	del ___.___._____

Soggetto attuatore

LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c.

Galli Rita | Longa Nicola | Longa Onorato | Longa Claudio | Longa Mirko Longa Antonio

Progettisti

ALBERTO BOSELLI | geometra

Via della Repubblica n. 56, 23037 Tirano (SO)

tel. 0342 703269 | mob. 335 5472251 | @ albe.boselli@tiscalinet.it

MASSIMO SPINELLI | pianificatore territoriale

Via Vanoni n. 12, 23100 Sondrio (SO)

mob +39 320 3504132 | @ mspinelli1@gmail.com | www.labter.it

ID

Massimo Spinelli
27/10/2026 17:31:14 UTC+0100

SOMMARIO

1. Generalità 3
1.1. Premessa 4
1.2. Riferimenti catastali 5
1.3. Riferimenti urbanistici e situazione di fatto 5
1.4. Vincoli 6
2. Il progetto di Programma Integrato d'Intervento 8
2.1. Opere private 9
2.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico 11
2.3. Diritti e servitù 13
2.4. Opere esterne di completamento 14
3. Approfondimento paesaggistico 15
3.1. Vincoli e tutele paesaggistico/ambientali 16
3.2. Progetto urbanistico e ambientale 19
4. Allegati documentali 22
4.1. Situazione catastale 23
4.2. Estratti ortofoto e carta base DBT 26
4.3. Estratti PGT 27
5. Cronoprogramma 29

1. Generalità

1.1. Premessa

Il Comune di Livigno è dotato di PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19/06/2013 e reso vigente con pubblicazione sul BURL del 02/01/2014. A questo sono state apportate otto varianti puntuali, di cui due relative a Programmi integrati di intervento ed una relativa ad un progetto in variante urbanistica a mezzo di procedura di SUAP. In seguito è stata redatta la variante generale/nuovo PGT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 31/05/2022 e resa vigente con pubblicazione sul BURL del 17/08/2022. A questa, ad oggi, sono state apportate due varianti puntuali, una per aree pubbliche e adeguamenti geologici, una per opere al servizio di aree sciistiche.

Tra gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale sono compresi anche gli atti di pianificazione esecutiva previsti dalla legge (Piani attuativi, Piani di recupero, Programmi Integrati di Intervento) in corso di vigenza e/o attuati. In particolar modo il Comune ha ritenuto di impiegare il Programma Integrato di Intervento - di cui agli artt. 87-93 della LR 12/2005 - nei casi in cui l'iniziativa privata potesse divenire strumento per dare attuazione anche ad opere ed obiettivi di rilevanza pubblica, tenuto conto altresì del marcato valore che gli investimenti immobiliari assumono nella realtà territoriale livignese e dell'Alta Valtellina in genere, potendo quindi beneficiare di aperture negoziali con i privati attuatori certamente superiori rispetto a quelli della realtà provinciale.

La società LOGA di Longa Onorato e C. S.n.c. (di seguito, per brevità denominata LOGA S.n.c.) e Intertransport S.n.c. sono due società di proprietà della famiglia Longa, la quale sin dal 1973 svolge le proprie attività su buona parte delle aree oggetto del PII in oggetto. LOGA S.n.c., in particolare, rappresenta la ferramenta e rivendita di materiali per l'edilizia, mentre Intertransport S.n.c. si occupa di trasporto di materiali per l'edilizia all'ingrosso e si serve di una parte delle aree interessate dal PII per il loro deposito, oltreché per il ricovero degli automezzi. Il Programma Integrato di Intervento "LOGA S.n.c." (di seguito anche PII) prende nome dall'omonima e storica ferramenta per quanto l'Attuatore sia rappresentato dalla LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c. e da soggetti della famiglia Longa soci amministratori e proprietari delle aree.

Il progetto di PII nasce in questa cornice ed è mirato alla riqualificazione ambientale e realizzazione di opere di pubblico interesse in un complesso di aree che attualmente versa in stato di parziale degrado, in quanto sono state occupate per lungo tempo da un'attività di stoccaggio e rivendita di materiali edili, oltreché ricovero per automezzi pesanti adibiti al trasporto dei suddetti materiali.

In seguito all'accertamento (risalente a fine anni '90/primi anni 2000) di usi impropri non urbanisticamente conformi delle aree interessate oltreché della presenza di manufatti realizzati in assenza degli opportuni titoli abilitativi, è stato dato corso ad un articolato di attività tecnico-legali per mezzo delle quali in ultima istanza, in ossequio all'accordo transattivo raggiunto tra l'Attuatore e il Comune di Livigno, in data 14 aprile 2026, è stata protocollata al Comune, a firma dei progettisti, comunicazione circa l'avvenuta rimozione degli abusi edilizi e delle violazioni urbanistiche interessanti l'area distinta al FG 29, MAPP 1204, 663, 1471, 1473 presso Via Li Pont – Via Dala Madonina.

L'uso delle aree e la presenza di manufatti (baraccamenti e tettoie per la protezione dei materiali edili) non conformi sotto al profilo urbanistico-autorizzativo è una condizione emersa anche in sede di conferenza di Verifica di Valutazione ambientale strategica del PII LOGA S.n.c. in variante al PGT del 23 dicembre 2024, nel corso della quale è stato poi decretato dalle Autorità Competente e Procedente l'assoggettamento all'intero iter previsto dalla DGR 9/761, ossia quello di redazione di un completo Rapporto ambientale a corredo della proposta di PII in variante al PGT, in attesa che venisse dato fattivamente corso agli obblighi di cui al già citato accordo transattivo.

Anche il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Sondrio, chiamato ad esprimere il proprio contributo in fase di VAS (prot. Livigno 27252/2024 del 15/10/2024), ha chiaramente espresso la necessità, prima di autorizzare una variante urbanistica sulle aree interessate, di provvedere ad "una

nuova formulazione" del Rapporto preliminare di Verifica di VAS, "*sulla scorta dello stato di fatto che si verrà a creare dopo che il proponente avrà adempiuto agli obblighi di smantellamento assunti con l'accordo transattivo dal quale risulta l'impegno del Comune all'avvio del PII e della soc. Loga a compiere il definitivo smantellamento di tutte le opere abusive presenti nell'area oggetto di intervento*".

In base a questo l'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha ritenuto di assoggettare il PII LOGA S.n.c. all'intero iter di VAS, da espletarsi solo in seguito all'avvenuto smantellamento dei manufatti non autorizzati.

Tutto ciò premesso, il PII LOGA S.n.c. prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale adibito a ferramenta da realizzare in fregio alla Via Li Pont, per quanto arretrato di c.ca 24 m dalla stessa, con cambio di destinazione d'uso dell'area sottesa da Zona a Verde privato (Vpv) e Zone per nuove attrezzature turistico alberghiere (T2) a Zone residenziali e commerciali (B1). È inoltre prevista la demolizione e ricostruzione a scopo residenziale di una consistente parte dei fabbricati oggi destinati alla attuale ferramenta in zona B1. Tutto questo mentre l'attività di deposito dei materiali per l'edilizia, nonché quella di autotrasporto, sono stati delocalizzati nella nuova area industriale in Località Compart - Via All in esito al già citato accordo transattivo con il Comune. Giova ricordare come l'attuazione del PII preveda - ad onere dell'Attuatore - oltre al versamento di oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, anche la realizzazione (a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) di un ampio parcheggio pubblico in fregio alle Vie Li Pont – De La Madonina, come peraltro previsto dal PGT, oltre al versamento di un contributo straordinario previsto dall'Amministrazione Comunale di Livigno per il mutamento della destinazione d'uso in variante al PGT, in applicazione dell'art. 46 comma 1 lett. c) della LR 12/2005, richiamato l'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001. Il tutto a suggellare il forte interesse pubblico nell'operazione oltre alla riqualificazione ambientale delle aree, già urbanizzate ai sensi dell'art. 2 della LR 31/2014 e in stato di parziale degrado.

1.2. Riferimenti catastali

Sono oggetto della presente relazione le proprietà censite in Comune di Livigno al catasto:

- TERRENI FG 29 MAPP 1204 (parte), 1470, 1471, 1473, 1469
- FABBRICATI FG 29 MAPP 663, 644 (parte), 825, 832

Le relative visure indicano una superficie complessiva (non probatoria, ma da verificare con rilievo strumentale) di 5.049 mq. A questi si somma la banchina e scarpata stradale (Via Li Pont e Via Dela Madonina) di proprietà del Comune di Livigno. Per i dettagli si vedano gli allegati in calce alla presente relazione.

1.3. Riferimenti urbanistici e situazione di fatto

L'ambito sotteso al Programma Integrato di Intervento LOGA S.n.c. occupa complessivamente 5.192 mq di ST (misurati topograficamente su rilievo strumentale), suddivisi secondo le seguenti destinazioni d'uso dal PdR del PGT:

Vpv	Zone a verde privato vincolato	art. 68	1.651	mq
B1	Zone residenziali e commerciali	art. 41	793	mq
T2	Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere	art. 50	577	mq
F1	Zone per attrezzature pubbliche Ac/P (*)	art. 52	2.171	mq

(*) Da segnalare come dei 2.171 mq complessivi di aree destinate ad attrezzature pubbliche e parcheggi (zona F1), 583 mq c.ca siano di proprietà del Comune di Livigno che mette a disposizione dette aree al fine di poter realizzare opere di pubblico interesse.

Sul complesso di aree qui sopra indicato insistono, regolarmente realizzati o condonati i seguenti manufatti:

- sull'area destinata a verde privato vincolato Vpv:

  FG 29 MAPP 633 — uso magazzino, autorizzato con PdC prot. 4818, progressivo n. 2153 del 02.03.2009;

- sull'area destinata a zona residenziale e commerciale B1:

  FG 29 MAPP 644 — uso promiscuo commerciale-abitativo; la porzione sul lato ovest è di proprietà di terzi ed è stato ristrutturato con la pratica edilizia n. 54/2002.

  FG 29 MAPP 825, 832 — uso commerciale ferramenta, officina per riparazione autocarri, autorimessa e deposito. All'origine la ferramenta fu autorizzata come falegnameria e ampliata con licenza di costruire n. 15/1975 e successiva concessione n. 05/12/2001; poi con PdC n. 181/2005, è stata modificata la destinazione d'uso da falegnameria a ferramenta (parte MAPP 644 e 832). Nel 1982 con provvedimento edilizio n. 61/82 venne realizzato l'ampliamento dell'autorimessa ora MAPP 825.

1.4. Vincoli

GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

L'intero ambito di intervento e le aree adiacenti ricadono in classe di fattibilità 3° secondo lo studio sulla componente geologica del PGT vigente e, altresì, non è interessato da vincoli di polizia idraulica. Per i dettagli si rinvia alla relazione geologica e geotecnica che accompagnerà il progetto delle strutture al deposito dei titoli abilitativi.

Utile segnalare come l'ambito oggetto del PII sia particolarmente distante dalle aree indagate dal piano comunale delle zone esposte a pericolo di valanga.

INFRASTRUTTURALI

I tratti di Via Li Pont e Via Da La Madonina che transitano in adiacenza alle aree sottese al PII si trovano all'esterno del perimetro del Centro abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs 285/1992 e, pertanto, ai suddetti tratti si applicano gli arretramenti previsti per le categoria F dal DPR 295/1992 con particolare riferimento al comma 5 dell'art. 26. Esso "*fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi"* prevede che "*non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza*." Si applicano pertanto gli arretramenti previsti nelle zone B1 del PdR del PGT pari a 5 m, cui si può assimilare la disciplina dell'ambito di intervento.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

L'ambito di intervento ricade a cavallo tra la zona IV di pertinenza alla Via Li Pont per una profondità di circa 45 ma dalla stessa e, per la rimanente parte in zona III. In fase attuativa sarà pertanto necessario

provvedere alla redazione dello studio previsionale per il nuovo complesso commerciale/artigianale di servizio ai sensi del DPR 447/1995.

PAESAGGISTICI

Una consistente parte della vallata di Livigno è tutelata ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.Lgs 42/2004, richiamato il DM 07/07/1960.

Inoltre, realtà comunale si sviluppa interamente al di sopra della quota di 1600 m slm, ricadendo pertanto sotto la tutela dell'art. 142 comma 1 lett. d).

L'intero ambito di intervento ricade all'interno della fascia di 150 m dalla sponda o argine del Fiume Spöl, il quale è iscritto negli elenchi di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/2004.

Significativo per la realtà richiamare gli esiti istruttori della variante n. 6 al PGT del Comune di Livigno, rispetto alla cui novellata perimetrazione - autorizzata dagli enti sovracomunali preposti - degli Ambiti di elevata naturalità disciplinati ai sensi dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, l'ambito di intervento si trova all'esterno, non essendo pertanto soggetto ai relativi gravami.

***

Non si segnalano altri vincoli di legge da rispettare in fase di progettazione urbanistica, architettonica, strutturale.

2. Il progetto di Programma Integrato d'Intervento

Posto, come anticipato, che la sistemazione delle aree come da accordo transattivo di cui al 6 maggio 2024 è condizione necessaria per dare definitivamente impulso al PII LOGA S.n.c., l'obiettivo più generale è quello di dare avvio ad un'operazione di razionalizzazione dell'uso del territorio, delocalizzando le attività produttive meno "nobili" (trasporto e deposito materiali per l'edilizia, con particolare riferimento al movimento mezzi relativo alla lavorazione del ferro) nella nuova area industriale di Livigno in Località Compart - Via All, liberando così spazi che possono essere impiegati per la realizzazione di opere private e pubbliche compatibili con il decoro di un brano di consolidato urbano di Livigno, quello gravitante su Via dala Gesa e Via Rasia, il quale nel corso degli ultimi 15-20 anni si è definitivamente trasformato da realtà periferica a bassa densità e destinazione mista, ad area residenziale e commerciale a media densità fortemente vocata al turismo, anche grazie alla realizzazione del centro "Aquagranda", della tangenzialina di Via Li Pont e, in parte, all'espansione mista residenziale e di ricettività non alberghiera di Via Pemont, oltre ai relativi campeggi.

2.1. Opere private

DESTINAZIONI DI ZONA

In primo luogo, il progetto di PII - entro il cui perimetro si riconoscono 793 mq che ospitano gli interventi di ristrutturazione e 4.399 mq che ospitano gli interventi di nuova costruzione, per complessivi 5.192 mq di ST - prevede il mutamento della destinazione d'uso della parte dell'ambito di intervento che è destinata ad accogliere le nuove costruzioni. Detta porzione, avente superficie complessiva pari a 4.399 mq, (di cui nello stato di fatto 1.651 mq destinati a Vpv, 577 mq destinati a T2, 2.171 mq destinati a F1), va ad assumere un profilo di destinazioni d'uso differente, assimilabile a quello delle adiacenti zone B1, cui si aggiunge la facoltà di realizzare una quota parte di SL a destinazione produttiva esclusivamente annonaria al piano seminterrato posto ad oltre -2 m sotto alla quota stradale, pertanto esclusa dalla percezione delle aree circostanti l'intervento.

Altresì la zona destinata a servizi pubblici comunali compresa tra la Via Li Pont e l'attuale area destinata a Vpv, ossia i 2.171 mq in F1 di cui sopra, viene ad essere anch'essa inglobata dal perimetro del PII divenendo di fatto l'area in cui vengono realizzate - a cura e spese dell'Attuatore - le opere di pubblico interesse di contropartita agli interventi privati di nuova realizzazione a destinazione commerciale, terziaria e annonaria.

Sulla parte di ambito destinata a zona B1 viene confermata la destinazione d'uso ed è proposto un intervento di ristrutturazione edilizia pesante con cambio di destinazione d'uso degli immobili, la quale si conforma maggiormente alla vocazione funzionale di zona, ossia quella residenziale.

NUOVE COSTRUZIONI

In secondo luogo, sull'area edificabile in precedenza descritta e assimilabile ad una zona B1, è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione d'uso mista la cui SL è di seguito meglio specificata:

- PIANO SEMINTERRATO/INTERRATO

superficie annonaria	effettiva	525,20	mq
superficie commerciale (h ≥ 3,20 m) (*)	effettiva	312,70	mq
	virtuale	390,88	mq

- PIANO TERRA

superficie commerciale (ferramenta) (**)	effettiva	291,25	mq
	virtuale	324,23	mq

- PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

superficie direzionale (uffici)	effettiva	69,25	mq

SOMMANO	**effettiva**	**1.198,40 mq**
	virtuale	**1.309,55 mq**

(*) richiamato l'art. 4.13 delle Norme Generali del PGT, ai fini della verifica di alcuni parametri urbanistici, la SL viene calcolata "virtualmente" dividendo il valore del volume effettivo per un'altezza lorda di riferimento pari a 3,20 ml, quando l'altezza lorda reale interpiano sia superiore a detto parametro.

(**) La SL commerciale complessiva è suddivisa in due parti distinte, una al piano seminterrato e l'altra al piano terra, ciascuna con accesso indipendente e propria dotazione di parcheggi pertinenziali. In tutti i casi (sia che la Superficie di vendita - SV - coincida con la SL o meno) è pertanto da escludersi la configurazione in un centro commerciale, rispettando il limite di 450 mq di SV previsto dall'art. dell'art. 79 delle NTA del PdR e "Regolamento comunale commerciale". Sono inoltre rispettate le disposizioni di cui al all'art. 4 comma 1 lett. e) del D.Lgs 114/1998, nonché i criteri di indirizzo di cui all'art. 64 comma 3 delle NdA del PTCP.

Alla SL sin qui specificata si aggiunga una dotazione di Superfici accessorie significative (escludendo vani tecnici, corpi scale, …) come segue:

- PIANO SEMINTERRATO/INTERRATO

spazio di deposito e servizi igienici	279,90	mq
autorimessa n. 1	205,80	mq
autorimessa n. 2	422,25	mq
SOMMANO	**907,95**	**mq**

Per quanto sin qui non meglio specificato si rinvia agli elaborati del PII, con particolare riferimento a quelli grafici.

RISTRUTTURAZIONI

Sull'area destinata a zona residenziale e commerciale B1 esistente, avente superficie fondiaria pari a 793 mq, ossia quella ove attualmente è insediata la ferramenta (FG 29 MAPP 644 –parte-, 825, 832) è previsto un intervento di ristrutturazione dei fabbricati esistenti (ad uso deposito, autorimessa, commerciale di vicinato-ferramenta) con totale demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso a residenziale per una SL complessiva così distribuita:

- PIANO INTERRATO

uso abitativo taverna	effettiva	84,03	mq

- PIANO TERRA

uso abitazione (4 unità immobiliari)	effettiva	265,10	mq

- PIANO PRIMO

uso abitazione (3 unità immobiliari)	effettiva	240,30	mq
	virtuale	243,81	mq
SOMMANO	**effettiva**	**589,43**	**mq**
	virtuale	**592,94**	**mq**

DOTAZIONI DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 33 comma 4 delle NTA del PdR del PGT, la dotazione di parcheggi privati pertinenziali è dimensionata come segue in base alla SL di progetto:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- SL commerciale S1 390,88 * 1 stallo/25 mq = 16 posteggi
- SL annonaria S1 525,20 mq * (3,00+0,30) m (***) * (1 mq/10 mc) / 25 mq = 7 posteggi
- SL commerciale PT 324,23 * 1 stallo/25 mq = 13 posteggi
- SL direzionale P1 (69,25 mq * 3,20 m) * 1/10 mq/mc / 12,5 mq/stallo = 2 posteggi

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

- SL residenziale 592,94 mq unità immobiliari ≥ 90 mq = 0
  unità immobiliari ≤ 90 mq = 7

si hanno quindi:

(****) 7 unità * 2 stalli/u.i. ≤ 90 mq = 14 posteggi

SOMMANO **= 52 posteggi**

(***) trattandosi di superficie a destinazione d'uso produttiva, in applicazione dell'art. 33 comma 4 lett. g) delle NTA del PdR, si considera 1 mq ogni 10 mc di volume lordo comprensivo di stalli e spazi di manovra dei veicoli.

(****) in applicazione dell'art. 33 comma 4 lett. a) delle NTA del PdR si hanno minimo due posti auto ogni unità immobiliare con SL fino a 90 mq

Il fabbisogno di parcheggi privati pertinenziali indotto dallo sviluppo del PII è pertanto pari a 52 posti auto e viene assolto interamente entro il perimetro della Superficie fondiaria del PII, senza dover ricorrere a monetizzazione.

Necessariamente, al fine di non configurare un centro commerciale, i posti auto relativi alla struttura commerciale posta al piano S1 sono fisicamente separati e con accesso proprio rispetto a quelli relativi alla struttura commerciale posta al piano terra. Per la localizzazione dei parcheggi privati pertinenziali alle attività insediate si rinvia alla consultazione dell'elaborato grafico recante "Planimetria generale di progetto".

2.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico

CESSIONI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

Richiamato l'art. 46 comma 1 lett. a) della LR 12/2005 e come anticipato al precedente paragrafo, all'estradosso della soletta di copertura (quindi al piano strada) della struttura seminterrata/interrata a destinazione d'uso annonaria, deposito e autorimesse è realizzata un'ampia superficie destinata, oltreché ai parcheggi privati pertinenziali alle attività commerciale e direzionale site ai piani terra e primo, anche a parcheggi pubblici e verde di mitigazione ambientale.

L'opera, in seno agli accordi convenzionali, costituisce la dotazione di aree pubbliche relativa al complesso direzionale, commerciale e annonario previsto dal PII, e viene realizzata a cura e spese dell'Attuatore su aree che vengono cedute (in superficie) dall'Attuatore medesimo e, in parte (attuale banchina/scarpata stradale), messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Le aree oggetto di cessione e realizzazione del parcheggio e opere di mitigazione ambientale sono poste a quota + 0,4 m circa rispetto alla pubblica via, pertanto sono raccordate ad essa, con particolare riferimento al fronte est su Via Li Pont, per mezzo di un piccolo dosso artificiale di circa 1 m di altezza con copertura vegetale che, in continuità con il parcheggio già realizzato dal Comune in fregio alla Via De La Madonina, mitiga la presenza dei veicoli in sosta. La superficie occupata dal dosso è costituita principalmente dalla banchina stradale ed è messa a disposizione dal Comune.

Richiamato il combinato disposto dall'art. 25 delle NTA del PdS e art. delle 47 NTA del PdR, la superficie minima complessiva da cedere è pari a:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE				
▪ SL annonaria (****)	(525,20 mq - 76,80 mq) / 0,35 mq/mq	20 %	= 256	mq
▪ SL commerciale	324,23 mq + 390,88 mq	100%	= 715	mq
▪ SL direzionale (uffici)	69,25 mq	100%	= 69	mq
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE				
▪ SL residenziale (*****)	(592,94 mq / 31,25 mq/ab * 18 mq/ab) – 170,46 mq		= 172	mq
SOMMANO		**1.212**	**mq**	

(****) ai fini del dimensionamento dell'area di cessione derivante dalla SL produttiva annonaria, prendendo spunto dall'art. 47 comma 1 delle NTA del PdR, ricostruita per formula inversa la superficie del lotto di intervento a destinazione produttiva, è da cedere il 20% della relativa superficie. Non viene calcolata la superficie annonaria già autorizzata e oggetto di demolizione con recupero della volumetria;

(*****) ai fini del calcolo della dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico da cedere si considera già assolto l'obbligo di cessioni pari al 100% della SL commerciale esistente e pari a 170,46 mq di SL.

Ciò premesso, il progetto di PII, che contempla anche il progetto delle opere pubbliche destinate a parcheggio e verde di mitigazione ambientale al piano strada come sopra descritto e il relativo computo metrico estimativo, prevede la cessione in favore del Comune di 911 mq del diritto di proprietà in superficie delle aree poste sulla copertura dei fabbricati privati siti al piano seminterrato/interrato S1.

I requisiti minimi di cui al calcolo precedente vengono pertanto soddisfatti previo la monetizzazione di 301 mq di mancate cessioni (1.212 mq – 911 mq = 301 mq).

A tali fini si applicano i valori previsti dalla DGC n. 112 del 28 agosto 2014 che, per equivalenza di ambito urbanistico di PGT conseguito con il PII in variante urbanistica, sono assimilabili a quelli di un tessuto urbano consolidato tipo B1 all'interno della "ZONA 2 | Via Domenion e tutto il territorio a nord della zona 1 - zona Pemont - tutto il territorio compreso fra Rin da Rin e tutta la Via Florin", come definita dalla deliberazione sopra richiamata.

Per i dettagli di carattere economico si rinvia all'Allegato E alla relazione tecnica di PII.

URBANIZZAZIONI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

Richiamato l'art. 46 comma 1 lett. b) della LR 12/2005 e il precedente paragrafo, sull'area di 911 mq ceduta in diritto di proprietà in superficie in favore all'Amministrazione Comunale e posta al piano stradale sopra al solaio di copertura delle opere privata interrate e seminterrate, unitamente all'area occupata dalla scarpata delle Vie Lì Pont e De La Madonina messe a disposizione dal Comune per 583 mq,

è realizzato - a cura e spese dell'Attuatore - un parcheggio dotato di 28 posti auto (compresi quelli accessibili a soggetti con disabilità), di mitigazioni ambientali e opere di raccordo con la pubblica via.

Per tutto quanto sin qui non specificato si rinvia alla consultazione degli elaborati del PII, con particolare riferimento agli Allegati E ed F alla relazione, nonché alle planimetrie, ai prospetti e alle sezioni di progetto relativi a detta opera, la quale viene realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, mentre restano da versare gli oneri di urbanizzazione secondaria.

OPERE QUALITATIVE AGGIUNTIVE

In applicazione dell'art. 46 comma 1 lett. c) della LR 12/2005, richiamati i principi di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 (per quanto disapplicato nel territorio della Regione Lombardia), in seno alla concertazione p/p è determinata l'applicazione di un contributo straordinario da versare in favore dell'Amministrazione Comunale e calcolato come percentuale rispetto alla rivalutazione del valore economico delle aree oggetto di variante urbanistica. In particolare si hanno i seguenti mutamenti della destinazione d'uso di:

da zona [a.]	(*) con valore [b.]	a zona (**) [c.]	(*) con valore [d.]	Δ €/mq [e.] = [d.] – [b.]	area (mq) [f.]	rivalutazione € [g]. = [e.] * [f.]
T2	206 €/mq	B1	274 €/mq	68	577	39.236
Vpv	40 €/mq	B1	274 €/mq	234	1.651	386.334
F1	0 €/mq	D1	104 €/mq	104	525 (***)	54.600
		Pp	25 €/mq	25	1.646 (***)	41.150
					SOMMANO	**521.320**

(*) si applichi la valorizzazione ai fini IMU di cui alla DGC di Livigno n. 112/2014.

(**) la "zona di progetto" costituisce un mero riferimento in base alle destinazioni d'uso ammesse.

(***) di 2.171 mq di superficie complessiva 525 mq sono impiegati per la destinazione d'uso produttiva annonaria, mentre i rimanenti 1.646 mq sono destinati a depositi e autorimesse interrate.

L'Attuatore si impegna a versare, alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, il **12%** della rivalutazione delle aree oggetto di variante urbanistica in favore dell'Amministrazione Comunale.

2.3. Diritti e servitù

La realizzazione delle opere pubbliche e private compartecipanti alla formazione e attuazione del PII LOGA S.n.c. determina la necessità di formalizzare alcuni diritti e alcune servitù per mezzo dell'atto di convenzionamento. Nel dettaglio:

- l'Attuatore si impegna a cedere in favore del Comune il diritto di proprietà in superficie per 911 mq, ricavati sulla copertura delle opere private interrate e seminterrate, per la realizzazione del parcheggio pubblico; resta in capo all'Attuatore il diritto di proprietà in sottosuolo della medesima area che concorre ad ospitare le opere private interrate e seminterrate;
- il Comune si impegna a cedere in favore dell'Attuatore il diritto di proprietà in sottosuolo per 232 mq di parte delle aree che, nella situazione di fatto, costituiscono la scarpata delle Vie Lì Pont e De La Madonina e dove verrà realizzata parte delle opere private interrate/seminterrate. Al fine di acquisire il diritto di edificare nel sottosuolo, l'Attuatore si

impegna a versare in favore del Comune un controvalore calcolato in applicazione dei parametri previsti per la valorizzazione ai fini IMU dalla DGC di Livigno n. 112/2014 come segue:

SL INTERRATA

- alla parte di SL a destinazione annonaria, ossia il magazzino al piano S1 (15 mq) si applichi il valore previsto per la zona omogena cui la destinazione è assimilabile, ossia la D1, per 104 €/mq.

SUPERFICI ACCESSORIE (parcheggi e depositi interrati)

- alla parte di autorimessa privata asservita come pertinenza della SLP residenziale frutto di ristrutturazione (35 mq), si applichi il 70% del valore previsto per la zona omogena cui la destinazione è assimilabile, ossia la zona B1 per 274 €/mq * 70% = 192 €/mq;
- alla parte di autorimessa privata non asservita ad alcuna SLP (182 mq) si applichi il valore di 25 €/mq;

I valori derivanti sono esplicitati nell'Allegato E, recante "Quadro generale oneri e costi".

- resta in capo al Comune il diritto di proprietà in superficie della medesima area che concorre ad ospitare le opere di urbanizzazione del comparto di cui sopra;
- il Comune si impegna a garantire idonea servitù di passaggio in favore dell'Attuatore, di soggetti ad esso riconducibili e/o a clienti delle attività economiche in capo ad essi, relativamente alle aree di proprietà comunale e quelle oggetto di cessione in favore del Comune medesimo nell'ambito dell'attuazione del PII, a garanzia dell'accesso ai manufatti privati interrati, seminterrati, a quelli posti ai piani terra e primo e a tutte le relative pertinenze.

2.4. Opere esterne di completamento

In attuazione del già citato accordo transattivo raggiunto tra l'Attuatore e il Comune di Livigno in data 6 maggio 2024, come da come da comunicazione di avvenuto smantellamento delle opere non conformi inviato a firma dei tecnici scriventi in data 14 aprile 2026, l'area fuori comparto assegnata alla destinazione urbanistica "T2 - Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere" ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PdR e censita al catasto terreni del Comune di Livigno al FG 29 MAPP 1204 (parte per c.ca 1.385 mq), viene ripristinata a verde prato con un filare arboreo-arbustivo messo a dimora lungo i confini est e nord.

Pur essendo già autorizzato, l'Attuatore, di concerto con il Comune, ha ritenuto di rinviare l'intervento di ripristino dell'area verde in concomitanza con le opere di attuazione del PII in oggetto, posto che la medesima area è già stata oggetto di sgombero dei baraccamenti abusivi.

****

Per tutto quanto sin qui non meglio specificato si rinvia alla consultazione dell'intera documentazione costituente il PII.

3. Approfondimento paesaggistico

3.1. Vincoli e tutele paesaggistico/ambientali

VINCOLI DI LEGGE | ASSETTO PAESAGGISTICO

Segue la disamina dei vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

VINCOLO	VINCOLI DI LEGGE CHE INTERCETTANOL'AMBITO DI INTERVENTO
ARTT. 136-157 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	**Una consistente parte della vallata di Livigno è tutelata ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.Lgs 42/2004, richiamato il DM 07/07/1960**
ART. 142 - comma 1, lettera a) territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare	
ART. 142 - comma 1, lettera b) Fasce di rispetto lacustre (300 m)	
ART. 142 - comma 1, lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna	**L'ambito di intervento è compreso nella fascia di profondità di 150 m dall'argine del corso d'acqua tutelato Fiume Spöl**
ART. 142 - comma 1, lettera d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole	**La realtà di Livigno si sviluppa a quota superiore ai 1600 m slm**
ART. 142 - comma 1, lettera e) i ghiacciai e i circhi glaciali	
ART. 142 - comma 1, lettera f*)* i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi	
ART. 142 - comma 1, lettera g*)* i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, com 2 e 6, del D. Lgs 18/05/01, n. 227	
ART. 142 - comma 1, lettera h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;	
ART. 142 - comma 1, lettera i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;	
ART. 142 - comma 1, lettera l) i vulcani;	
ART. 142 - comma 1, lettera m) le zone di interesse archeologico.	

VINCOLI DI LEGGE | ASSETTO NATURALISTICO E AMBIENTALE

Di seguito si riporta una tabella sintetica da cui emergono eventuali interferenze delle opere in progetto con aree vincolate facenti parte della Rete Natura 2000 e/o aree sulle quali incida un vincolo ai sensi del R.D.L. 3267/23 e LR 31/2008.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO		VINCOLI DI LEGGE CHE INTERCETTANOL'AMBITO DI INTERVENTO
Rete Natura 2000	ZSC zona speciale di conservazione	
	ZPS zona di protezione speciale	-
Aree protette "legge quadro"	Parchi, riserve, zone umide, monumenti naturali, …	-
Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23 e LR 31/2008		-

PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA DI RIFERIMENTO

Il Piano Paesaggistico Regionale mette in evidenzia, per il territorio comunale ed il sito di intervento, quanto segue:



(tav. B)

_la presenza dei tracciati guida paesaggistici n. 01 "Sentiero Italia" (tratto lombardo con le due direttrici nord e sud) e n. 05 "Via Alpina" (tratto lombardo);

_il riconoscimento della realtà di Livigno quale "luogo dell'identità regionale" n. 85;

_la presenza della strada panoramica n. 100, ossia la SS301 del Passo del Foscagno;



(tav. C)

_la presenza del Parco Nazionale dello Stelvio a circa 1,5 km di distanza;

_la presenza degli istituti RN2000 ZSC IT IT2040001 Val Viera e Cime Di Fopel e della ZPS IT 2040044 Parco dello Stelvio;



AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]

Parco nazionale dello Stelvio

(tav. D)

_la presenza degli Ambiti di elevata naturalità, per i quali si rinvia alla documentazione cartografica della variante n. 6 al PGT - vigente a fare data dal 17/08/2022 – che ne propone la riperimetrazione in accordo con gli enti sovracomunali preposti alla loro tutela;

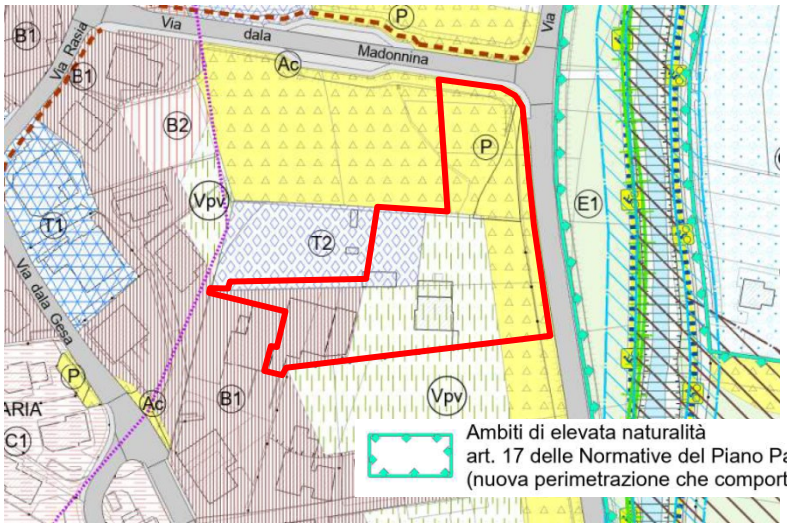
_la presenza del Parco Nazionale dello Stelvio a circa 1,5 km di distanza;



(tav. G)

_la presenza di aree di degrado paesistico determinato da ambiti sciabili e aree sottoposte a fenomeni franosi, a c.ca 0,5 km dal sito di intervento.

È particolarmente significativo per la realtà comunale e per l'ambito di intervento richiamare gli esiti istruttori della variante n. 6 al PGT di Livigno, rispetto alla cui novellata perimetrazione - autorizzata dagli enti sovracomunali preposti - degli Ambiti di elevata naturalità disciplinati ai sensi dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, l'ambito di intervento si trova all'esterno, non essendo pertanto soggetto ai relativi gravami.



3.2. Progetto urbanistico e ambientale

Come anticipato, il progetto di PII prevede: **[A]** un intervento di ristrutturazione senza ampliamento e con cambio della destinazione d'uso relativamente all'edificio attualmente occupato dalla ferramenta e da altri spazi adibiti a magazzinaggio e deposito; **[B]** la realizzazione, in aderenza agli spazi interrati e seminterrati di cui al successivo punto C, di un fabbricato ad uso terziario (commerciale e direzionale) avente le seguenti dimensioni: lunghezza pari a 24 m, profondità 14 m, altezza massima del corpo centrale pari a 11 m, mentre i corpi laterali arrivano a circa 7,5 m; dette altezze sono espresse con riferimento al piano di campagna sistemato dopo l'intervento, pertanto si consideri come dalla pubblica via la percezione sarà notevolmente ridotta in quanto il piano inferiore del fabbricato sarà in continuità con la struttura di cui al punto precedente e alla strada, di fatto riducendo di circa 4 metri le altezze di cui sopra; **[C]** l'occupazione della parte più orientale del lotto con un ampio fabbricato seminterrato sul cui solaio di copertura è realizzato un ampio parcheggio pubblico posto al livello della strada adiacente (Via Li Pont) mentre al piano seminterrato ed interrato sono previste opere private che comprendono principalmente superfici accessorie (autorimesse e deposito) e una superficie lorda di pavimento ad uso annonario.



IMPIANTO URBANISTICO E INGOMBRI

Il progetto di PII è mirato alla riqualificazione ambientale e realizzazione di opere di pubblico interesse in un complesso di aree che attualmente versa in stato di parziale degrado, in quanto sono state occupate per lungo tempo da un'attività di stoccaggio e rivendita di materiali edili, oltreché ricovero per automezzi pesanti adibiti al trasporto dei suddetti materiali.

L'impianto urbanistico è dettato da esigenze che sono anzitutto di carattere funzionale e che rendano effettivamente attuabile l'intervento. In particolar modo la collocazione del parcheggio pubblico a livello strada (copertura edificio sopra indicato come C) trova origine dall'azzonamento di PGT che è stato acquisito come elemento di riferimento per la concertazione pubblico/privato, in quanto il parcheggio pubblico viene realizzato dall'Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria su area ceduta dall'Attuatore medesimo in diritto di proprietà in superficie in favore del Comune.

In secondo luogo è irrinunciabile la collocazione del fabbricato terziario (sopra indicato come B) in aderenza al corpo di fabbrica C, poiché gli spazi commerciali al suo interno necessitano di collegamento diretto al piano S1 del fabbricato C medesimo, così come irrinunciabile è il piazzale posto tra il corpo A e il corpo B, poiché necessario per la localizzazione dei parcheggi pertinenziali alle SL che occupano il piano S1 del corpo B, oltreché essenziale per il rifornimento di tutte le SL che occupano il livello S1.

Infine, in ossequio al Codice del Commercio e alle previsioni comunali del PGT a carattere commerciale, le due medie superfici di vendita che si intende realizzare (PS1 e PT) devono avere struttura, accessi e dotazioni di parcheggio pertinenziale separate onde evitare la configurazione del centro commerciale, divenendo così necessario suddividerle su due livelli.

L'intervento di ristrutturazione di cui all'edificio indicato come A non apporta modificazioni all'impianto urbanistico, poiché trattasi di ristrutturazione che occupa all'incirca il medesimo sedime dell'esistente e avviene senza alcun ampliamento volumetrico, nel rispetto degli accordi di cui alla concertazione pubblico/privato.

Ai fini del miglioramento ambientale tutti i fabbricati, sia quelli oggetto dell'intervento di ristrutturazione che quelli di nuova costruzione, rispettano indici, parametri e altezze massime previste dal PGT per le zone di tipo B1 adiacenti all'ambito di intervento che, con le proprie NTA, intende di fatto andare ad uniformarsi a tale contesto urbanistico, apportando un significativo miglioramento delle condizioni di decoro e inserimento ambientale delle attività in esso esercitate.

Sono altresì rispettate le destinazioni d'uso delle zone di PGT che interessano il contesto (B1), con la sola eccezione per un quantitativo di SL ad uso annonario posto al piano S1.

ANTICIPIAZIONI CIRCA GLI ASPETTI MORFOLOGICI E MATERICI

I volumi, così come definiti a livello planivolumetrico dal PII, saranno di forma semplice e si accompagneranno al contesto, rimanendo fermo l'impiego della copertura a due falde (a capanna) tipica degli insediamenti livignaschi.

Le coperture avranno struttura in legno e travi e travetti avranno sezione proporzionata alle facciate. Il manto di copertura potrà essere in scandole di larice, in lastre di pietra (piöde) o in lamiera di colore scuro nei toni del grigio o del marrone, accompagnandosi alle lattonerie.

Le finiture di facciata saranno: i) per l'edificio residenziale ad "intonaco civile" con colorazione chiara (toni neutri di grigio o bianco) e potranno prevedere parti in lignee in accompagnamento alla trama del tetto o, ancora parti in pietra a spacco a vista; ii) per l'edificio terziario in calcestruzzo architettonico o intonaco grezzo, e potranno prevedere parti di rivestimento ligneo o metallico in accompagnamento alla trama/copertura del tetto o ancora parti in pietra a spacco a vista.

La combinazione dei materiali delle facciate e delle coperture sarà definita con il progetto architettonico.

Per quanto riguarda il parcheggio pubblico in superficie esso avrà pavimentazione in asfalto. Al suo contorno sono previste opere di mitigazione con aiuola verde, parapetto e punti di illuminazione verso l'interno dell'ambito, mentre verso strada è prevista la realizzazione di un'opera di mitigazione visiva del piazzale e delle auto in sosta. A correre lungo la Via Lì Pont sarà realizzato, come da indicazioni della Commissione comunale per il paesaggio, un piccolo dosso in terreno vegetale di altezza pari a 1,20 m e profondità pari a circa 2,50 m. Esso verrà seminato a prato rustico con piantumazione di arbusti di pino mugo e salice comune, in analogia a quanto accade per la vicina ciclabile dello Spöel.

Anche le aree verdi private poste al contorno dell'ambito di intervento o al suo interno saranno vegetate con modalità analoghe.

Per ulteriori dettagli di competenza del PII si rinvia alla lettura degli elaborati grafici di PII, con particolare riferimento alla tavola n. 6.

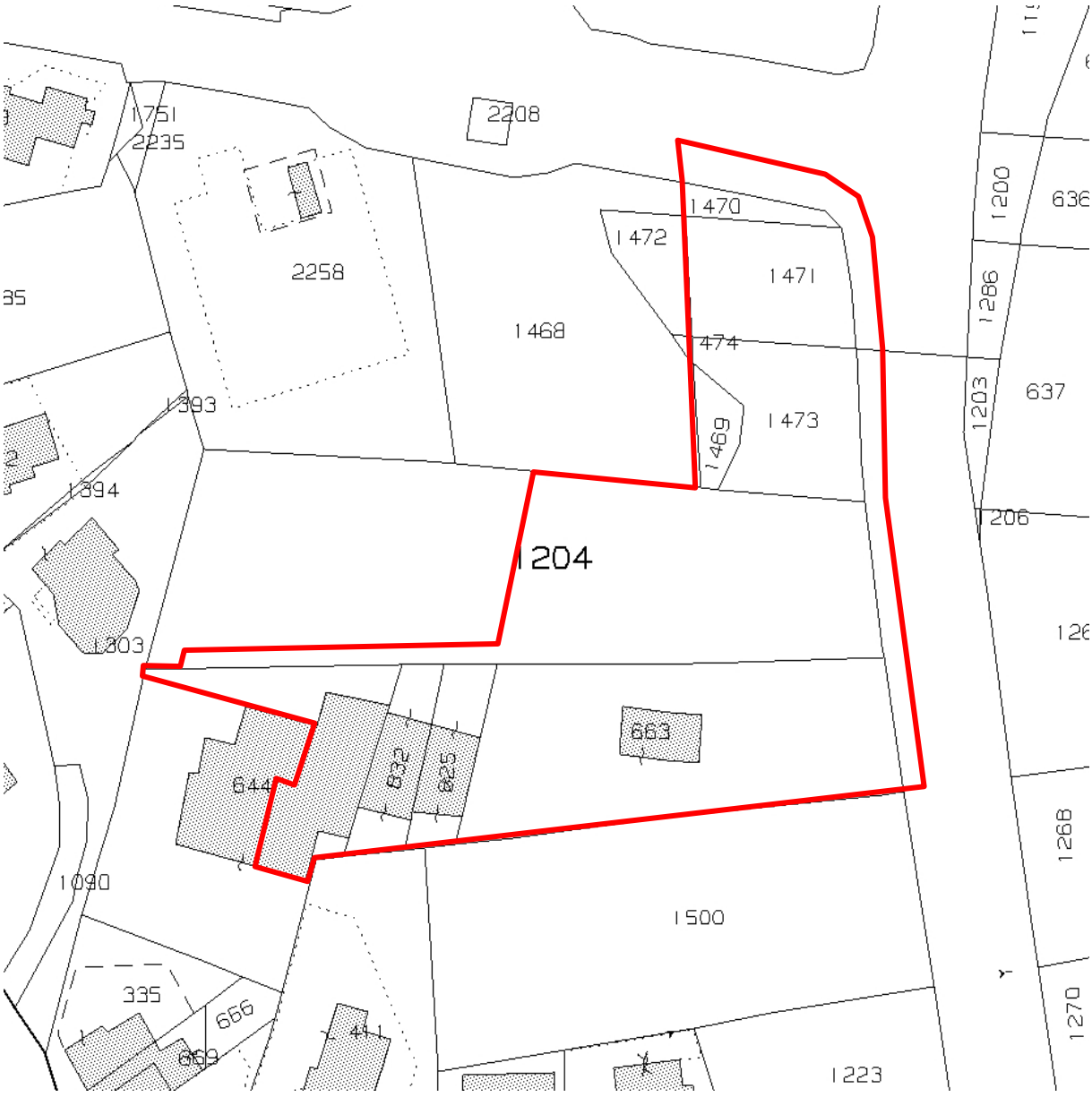
***

Per tutto quanto sin qui non specificato e non di stretta competenza del PII si rinvia all'esame dei progetti relativi alla richiesta di rilascio dei titoli abilitativi che saranno oggetto dei relativi iter autorizzativi, compreso l'esame della Commissione comunale per il paesaggio e l'autorizzazione della competente SABAP.

4. Allegati documentali

4.1. Situazione catastale

ESTRATTO DI MAPPA E AREE INTERESSATE



Il PII LOGA S.n.c. interessa le seguenti proprietà censite al catasto del Comune di Livigno:

- TERRENI FG 29 MAPP 1204 (parte), 1469, 1470, 1471, 1473
- FABBRICATI FG 29 MAPP 663, 644 (parte), 825, 832

TITOLI DI PROVENIENZA/PROPRIETÀ

Il Comune di Livigno è proprietario in COMUNE DI LIVIGNO, località "Palù" del terreno destinato per la gran parte a strada ed in parte a scarpata distinto al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- foglio 29 (ventinove), mapp 2207 (duemiladuecentosette) STRADA (ex particella 1.199), prato cl. 3, are 00.10.81, R.D. 1.40, R.A. 1.95;
- foglio 29 (ventinove), STRADA (ex particella 1.202);

- foglio 29 (ventinove), STRADA (ex particella 1.205);
- foglio 29 (ventinove), STRADA particella 1.280 (milleduecentoottanta), REL ENTE UR, are 00.02.21;
- foglio 29 (ventinove), STRADA (ex particella 1285).

La Loga S.n.c. è proprietaria in COMUNE DI LIVIGNO, località "Palù", dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- foglio 29 (ventinove), particella 1.470 (millequattrocentosettanta), prato cl. 3, are 00.70, R.D. 0,09, R.A. 0,13;
- foglio 29 (ventinove), particella 1.471 (millequattrocentosettantuno), prato cl. 3, are 03.55, R.D. 0,46, R.A. 0,64;
- foglio 29 (ventinove), particella 1.473 (millequattrocentosettantatré), prato cl. 3, are 04.55, R.D. 0,59, R.A. 0,82;
- foglio 29 (ventinove), particella 1.469 (millequattrocentosessantanove), prato cl. 3, are 00.80, R.D. 0,10, R.A. 0,14;
- foglio 29 (ventinove), particella 1.204 (milleduecentoquattro), prato cl. 3, are 27.35, R.D. 3,53, R.A. 4,94; (utilizzata parte per mq. 870,00)

alla medesima pervenuti:

- quanto alla parte individuata con i mappali 1471 (ex 1284a) e 1473 (ex1201a) per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Cecilia Corradini di Tirano del 18 settembre 2009 numero 462/241 di repertorio, registrato a Tirano il 13 ottobre 2009 al numero 316 serie 1T, trascritto a Sondrio il 14 ottobre 2009 ai numeri 11607/9139;
- quanto alla parte individuata con i mappali 1469 e 1470 per acquisto fattone a titolo di permuta con atto a rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano in data 26 novembre 2009 n. 105753/35617 di, repertorio, registrato a Tirano il 02 dicembre 2009 al n 636 serie 1T trascritto a Sondrio il 4 dicembre 2009 ai numeri 14143/11148;
- quanto alla parte individuata con il mapp. n. 1204 per acquisto il 12/01/1991 con atto rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli Repertorio n.: 35324, Registrato a TIRANO al Volume: 2 n: 142 del 30/01/1991 n. 1137.1/1991.

I Sig. Longa Mirco, Longa Antonio, Longa Nicola, Longa Onorato sono proprietari in COMUNE DI LIVIGNO, località "Palù" dello appezzamento di terreno distinto al Catasto di detto Comune come segue:

- foglio 29 (ventinove), particella 663 (seicentosessantatre), ente urbano di mq. 1.354 (milletrecentocinquantaquattro), categoria C/2, cl. 1, consistenza 71 mq, sup. catastale 204 mq, rendita € 234,68;
- foglio 29 (ventinove), particella 644 (seicentosessantaquattro), sub. 4, garage piano interrato, categoria C/6, cl. 1, consistenza 47 mq, sup. catastale 75,00 mq, rendita € 165,06;
- foglio 29 (ventinove), particella 644 (seicentosessantaquattro), sub. 9, area urbana, consistenza 23 mq;
- foglio 29 (ventinove), particella 644 (seicentosessantaquattro), sub. 12, area urbana, consistenza 157,00 mq;

- foglio 29 (ventinove), particella 644 (seicentosessantaquattro), sub. 13, graffato alla particella 832, sub. 6, laboratorio piano terra, categoria C/3, cl. 1, consistenza 149 mq, sup. catastale 178,00 mq, rendita € 923,42;
- foglio 29 (ventinove), particella 644 (seicentosessantaquattro), sub. 14, graffato alla particella 832, sub. 7, autorimessa piano terra, categoria C/6, cl. 1, consistenza 148 mq, sup. catastale 178,00 mq, rendita € 519,76;
- foglio 29 (ventinove), particella 644 (seicentosessantaquattro), sub. 15, graffato alla particella 832, sub. 8, deposito piano interrato, categoria C/2, cl. 1, consistenza 82,00 mq, sup. catastale 101 mq, rendita € 271,04;
- foglio 29 (ventinove), particella 825 (ottocentoventicinque), autorimessa-officina piano terra, categoria C/6, cl. 1, consistenza 96,00 mq, rendita € 337,14;

ai medesimi pervenuti:

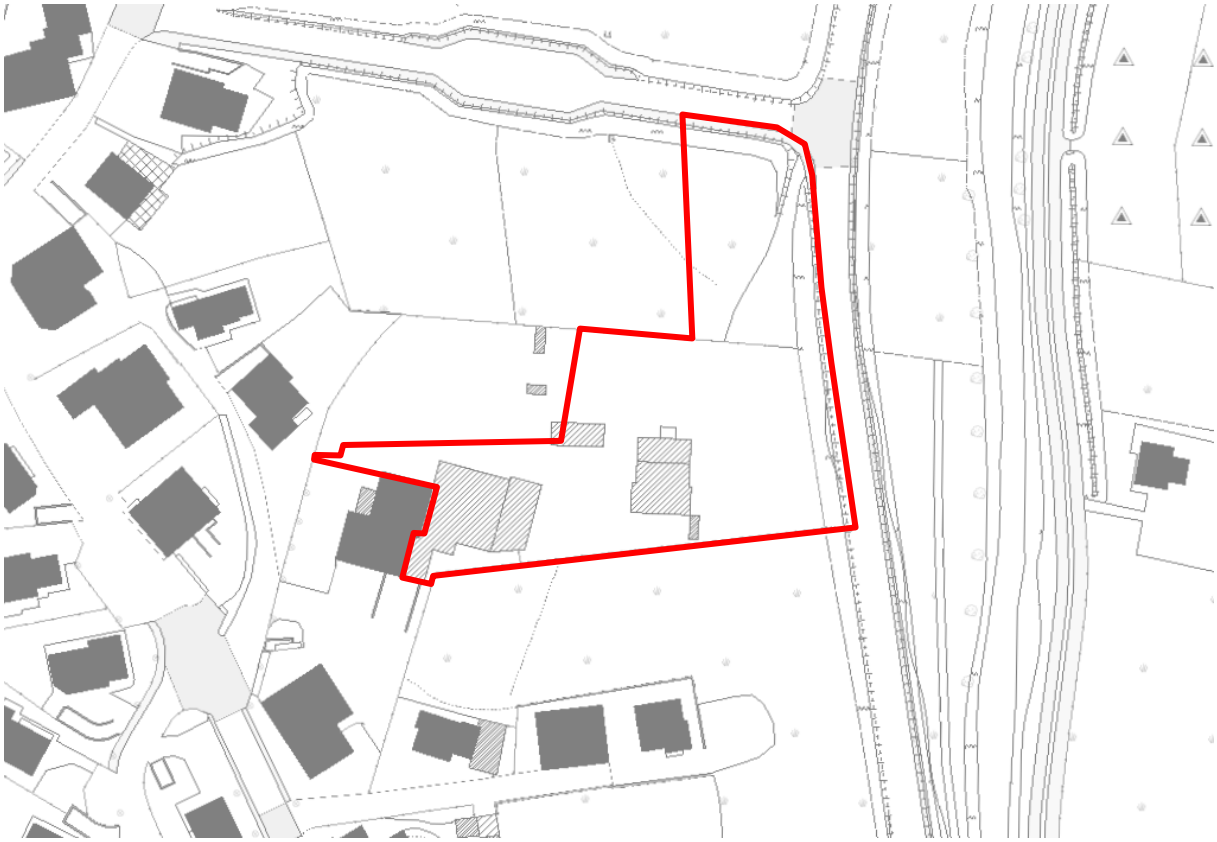
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/2014, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/11/2014, Repertorio n.: 2873 Rogante: CORRADINI CECILIA Sede: TIRANO, Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 9913.3/2014).

4.2. Estratti ortofoto e carta base DBT

ORTOFOTO AGEA 2024

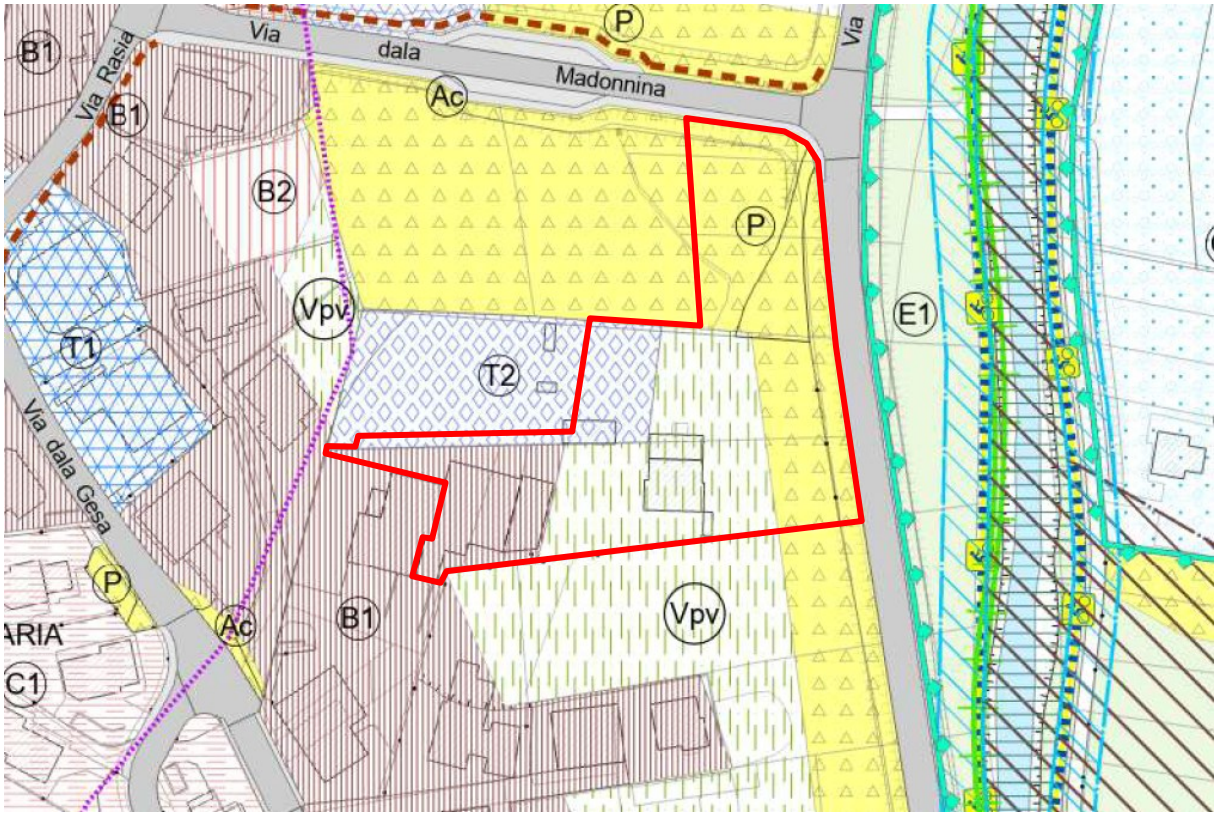


CARTA BASE DA DBT REGIONE LOMBARDIA

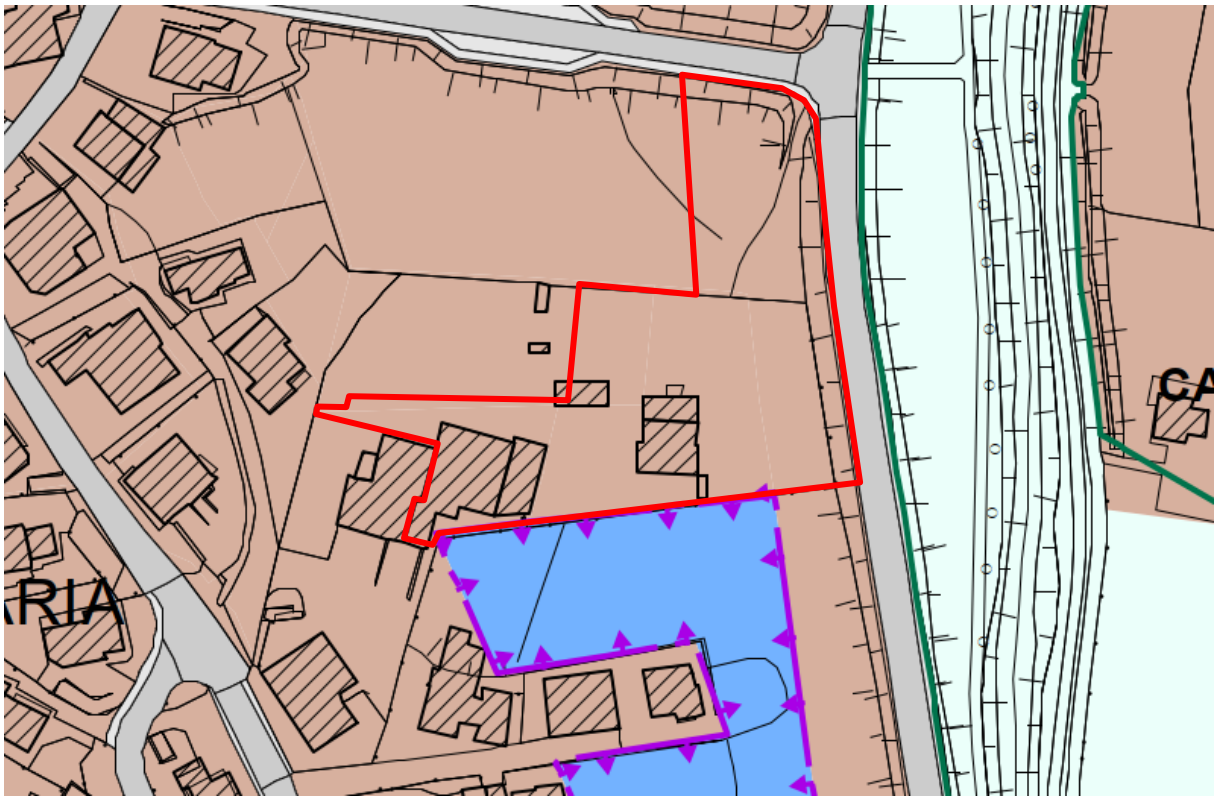


4.3. Estratti PGT

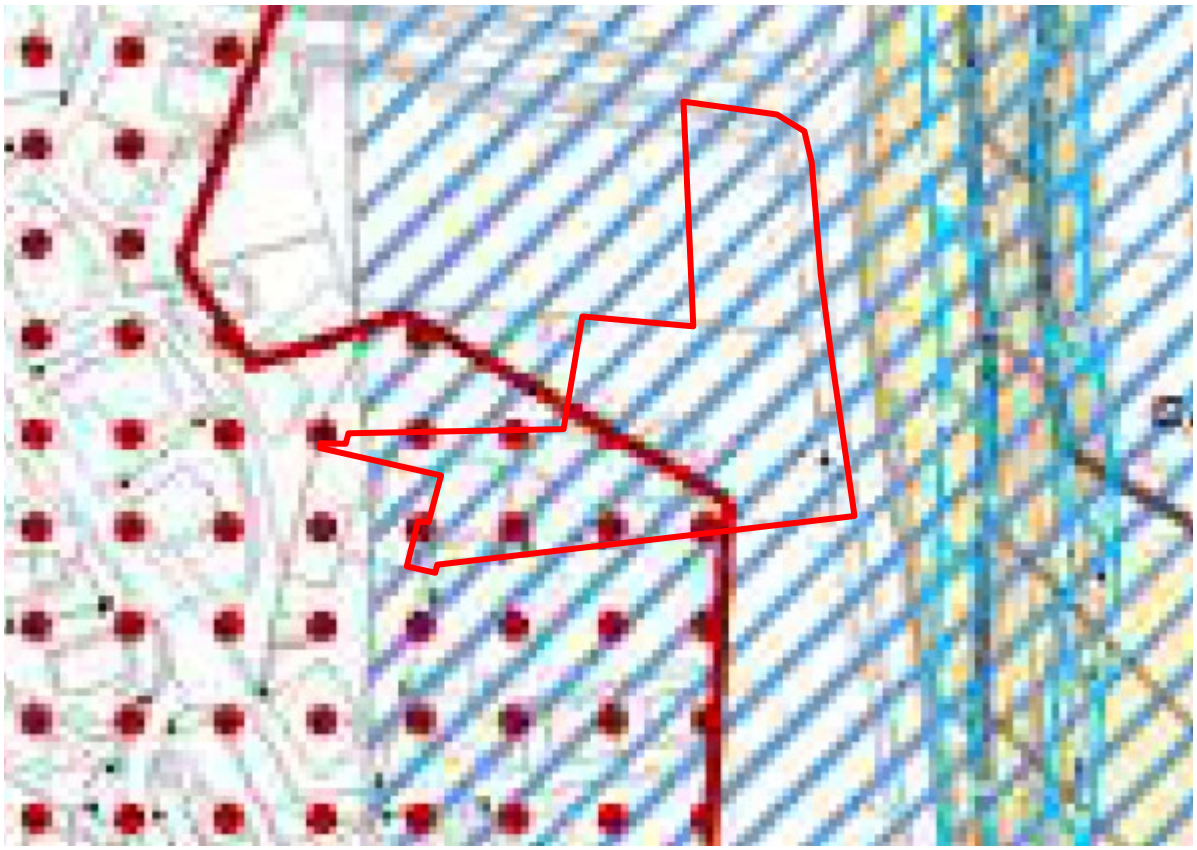
AZZONAMENTO **estratto tav. 7.1 Tessuto urbano consolidato 1:2.000**



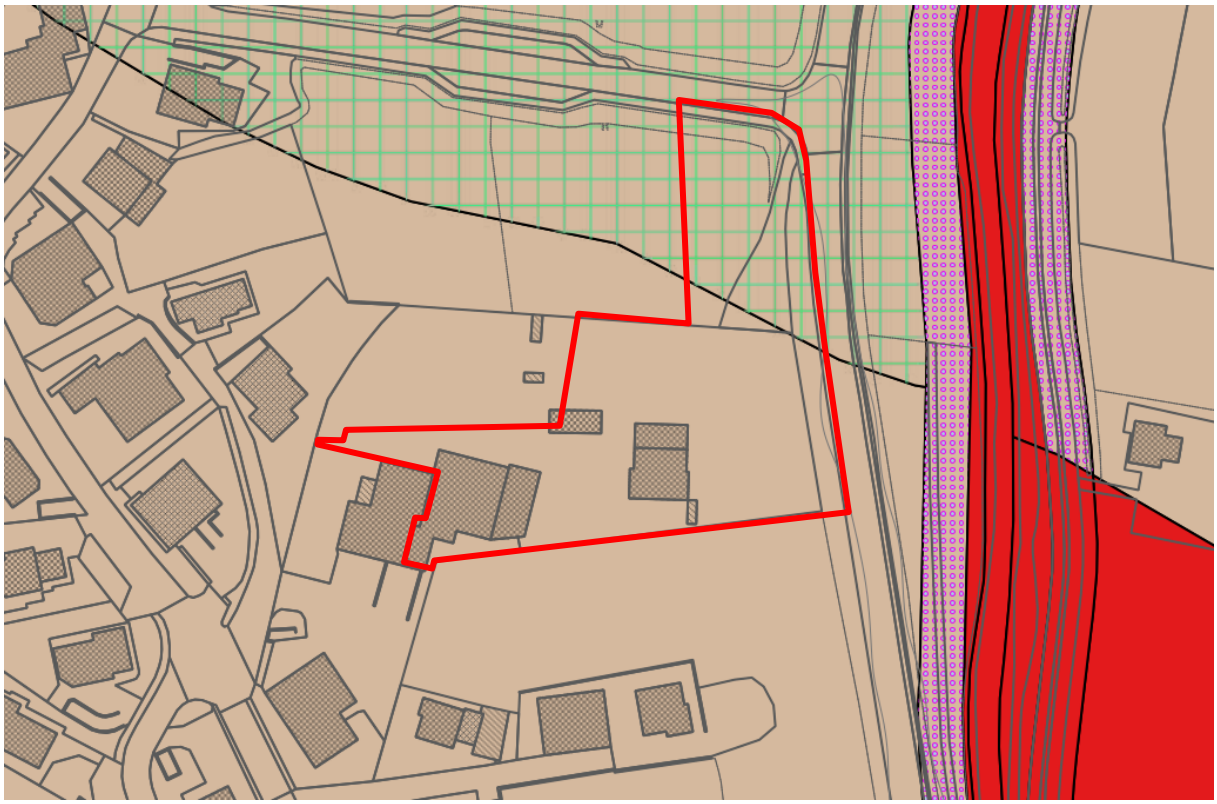
CONSUMO DEL SUOLO **estratto tav. 5.2 Carta del consumo di suolo 14/21 1:10.000**



VINCOLI **estratto tav. 4.2 Carta dei vincoli 1:10.000**



FATTIBILITA GEOLOGICA **estratto TAV. 11b – Fattibilità geologica scala 1:2.000**



5. Cronoprogramma

Cronoprogramma

L'attuazione delle previsioni del PII LOGA S.n.c. in variante al PGT del Comune di Livigno avviene secondo il seguente programma temporale di attuazione degli interventi. Al suo interno sono definite fasi e sotto-fasi di attuazione con la progressione temporale e l'ipotesi programmatica di inizio e fine.

	Descrizione attività	Progressione temporale	Ipotesi programmatica	
			inizio	fine
a.	Approvazione del PII		Apr 2027	
b.	Pubblicazione sul BURL del PII ed efficacia della variante	da [a.] +30 gg	Mag 2027	
c.	Sottoscrizione Convenzione urbanistica	da [b.] +60 gg	Lug 2027	
d.	Deposito progetto opere private del LOTTO 1°	da [c.] +120 gg	Nov 2027	
e.	Rilascio del PdC delle opere private LOTTO 1°	da [d.] +60 gg	Gen 2028	
f.	Deposito progetto opere pubbliche LOTTO 1°	da [e.] +60 gg	Mar 2028	
g.	L'Amministrazione Comunale, una volta condiviso e depositato il progetto delle opere pubbliche del LOTTO 1°, si impegna ad approvarlo in Giunta	da [f.] +60 gg	Apr 2028	
h.	Avvio dell'Attività 1 per la esecuzione delle opere del LOTTO 1°: demolizione del magazzino fg 29 mappale 663	da [e.] +120 gg durata 30 gg	Apr 2028	Apr 2028
i.	Avvio dell'Attività 2 per la esecuzione delle nuove costruzioni private (autorimesse interrate, deposito, magazzino annonario, spazio commerciale piano S1) e pubbliche in superficie (parcheggio comunale, spazi verdi e raccordi) del LOTTO 1°	da [h.] +30 gg durata 540 gg	Mag 2028	Nov 2029
l.	Avvio dell'Attività 2 per la esecuzione delle nuove costruzioni private fuori terra (spazio commerciale PT, spazio direzionale P1 e parcheggi privati pertinenziali fuori terra) del LOTTO 1°	ultimate le opere di cui al punto [i.] durata 570 gg	Apr 2029	Nov 2030
m.	Trasloco ferramenta esistente nella nuova sede	ultimate le opere di cui al punto [l.] durata 60 gg	Nov 2030	Gen 2031
n.	Deposito progetto opere private del LOTTO 2°		Feb 2031	
o.	Rilascio del PdC delle opere private LOTTO 1°	da [n.] +60 gg durata 60 gg	Apr 2031	Mag 2031
p.	Avvio delle attività per la esecuzione delle opere del LOTTO 2° per la ristrutturazione degli edifici di cui al fg. 29 mapp. 644-832-825 (compresa demolizione dei manufatti esistenti)	da [o.] +30 gg durata 4 anni	Giu 2031	Nov 2034

NB - Il cronoprogramma è redatto tenendo conto dell'andamento stagionale della realtà di Livigno che impone un fermo ai lavori durante il lungo periodo invernale