

RELAZIONE PAESAGGISTICA

“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”
D.Lgs.22.01.2004, n°42 – art.146, comma 2°
D.P.C.M. 12.12.2005

Proponente: Soc. CELO S.r.l. Con L.R. Sig. Longa Nepomuceno

Titolo del progetto: Ristrutturazione interna ed architettonica con ampliamento in base allo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) e alla delibera del C.C. N°17 del 28.04.2023, oltre alla formazione di una nuova autorimessa interrata in base alla L. 122/89, il tutto riferito alla struttura ad uso Turistico-Ricettivo esistente denominata “HOTEL ALASKA”, sita in via Pontiglia a Livigno (SO) e censita catastalmente al Fg.30 mapp.li 1313-1093-1094.

Tipologia di intervento (con riferimento al Regolamento edilizio): Ristrutturazione porzione di struttura esistente con nuova costruzione (Ampliamento) e formazione di una nuova autorimessa interrata.

Carattere dell' intervento: Permanente – Ampliamento fabbricato esistente ad uso Turistico-ricettivo e formazione nuova autorimessa interrata.

Riferimenti Catastali: Fg.30 mapp.li. 1313-1093-1094.

Eventuali richieste – permessi precedenti:

Eventuali autorizzazioni richieste parallelamente (forestale, svincolo idrogeologico):--

Elenco elaborati presentati : Tavole stato di fatto, stato di progetto, domande, relazioni, documentazione fotografica.

SCOPO DELLA RELAZIONE

Riferimenti ai DM istitutivi dei vincoli paesaggistici o alle lettere e agli specifici articoli del D.lgs n°42 del 22 gennaio 2004

TABELLA 1: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico(D.lgs. 42/04 art.136, comma 1)

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:
(a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;

d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di balvedere, accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze

TABELLA 2: Aree tutelate per legge presenti (D.lgs.22 gennaio2004, n°42, art.142 comma 1)

1. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

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 regio decreto 13 dicembre 1953, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

•
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;

ed i ghiacciai e i cerehi glaciali

ii) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

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'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone marine da usi civici;

i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Contesto paesaggistico dell' intervento: l' intervento viene effettuato in Via Pontiglia a Livigno (SO), zona che si caratterizza come **insediamento centrale** della fascia urbana in quanto è sito nel centro del paese vicino alla "Piazza dal Comun". La zona è caratterizzata da un insediamento denso che si attesta sulla via Pontiglia con edifici in primo piano sulla stessa ed edifici più defilati raggiungibili da stradine di penetrazione ai lotti retrostanti che si dipartono dalla via Pontiglia stessa. La destinazione degli edifici nella zona spazia da quella residenziale-commerciale a quella turistico-ricettiva.

Morfologia dell' area: L'area si caratterizza come paesaggio di **fondovalle** e si trova nella piana alla sinistra orografica del fiume Spol.

Accessibilità: l' accessibilità all' area è garantita da una **Strada asfaltata**, che si diparte ortogonalmente dalla via Pontiglia.

LOCALIZZAZIONE DELL' AREA

All.1 C.T.R. 1:5000

All.2 Ortofoto con stradario;

All.3 Estratto di Mappa 1:1000;

FOTOGRAFIE DEL CONTESTO

All.4; Documentazione fotografica;

Viste varie dell' edificio.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEGLI ELEMENTI PROGETTUALI CON RILEVANZA PAESAGGISTICA

La struttura oggetto di intervento denominata "Hotel Alaska", sorge in via Pontiglia a Livigno (SO). La stessa risale agli anni '80 ed è situata in zona centrale al limite della zona pedonale del paese dove sorgono la maggior parte delle strutture ricettive e commerciali del paese .

La struttura è composta da due corpi uniti tra loro con al piano interrato i garage e le superfici accessorie , al piano terra i servizi , al piano primo e secondo camere con rispettivi servizi per i clienti dell'hotel e due sottotetti dei quali uno in parte abitabile. L'edificio nel corso degli anni ha subito alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non ha mai sfruttato la deroga alla fine degli anni 90 in base alla legge regionale n° 36 con ampliamento del 30% della struttura allora esistente . L'immobile è stato realizzato sul mappale 1313 e parte dei mapp.li 1093 – 1094 del fg. 30 che sono inseriti in zona "T1" "Zone per attrezzature Turistico-alberghiere esistenti" , prevista nell'azzonamento del P.G.T. vigente. Parte dei terreni 1093-1094 del fg. 30 sono situati in zona T2 (zone per nuove strutture turistico alberghiere) in base allo strumento urbanistico vigente.

Attualmente la struttura nelle condizioni in cui si trova non risulta competitiva in quanto carente dei servizi da offrire alla clientela sempre più esigente e con un numero di camere

esiguo che rendono il tutto economicamente non sostenibile. Sulla base di quanto sopra esposto la committenza si è decisa a riqualificare, ammodernare e ampliare la struttura esistente per portarla ad un livello tale da essere competitiva rispetto alle vicine stazioni italiane ed estere creando un servizio a 360° verso una clientela molto variegata in termini di gusti e consumi ed anche in potere d'acquisto che ha indotto la proprietà a commissionare un progetto di riqualificazione dell'Hotel al fine di ottenere una struttura a quattro stelle più moderna ed atta a soddisfare le esigenze della clientela, il tutto anche alla luce della variante di P.G.T. recentemente approvata che ha incrementato la possibilità di sfruttamento della superficie fondiaria in zona T1 e T2 sui mappali di proprietà, oltre alla delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 che consente maggiori possibilità di ampliamento, utilizzando anche per la formazione di servizi più adeguati l'ulteriore deroga prevista al punto D della delibera di C.C. sopra citata.

Attualmente l' Hotel sorge su un' area di 1.646,77 in zona T1 "Zone per attrezzature Turistico-alberghiere esistenti" da P.G.T. vigente e di mq. 513,18 in zona T2 (zone per nuove strutture turistico alberghiere) da P.G.T. vigente.

Le opere previste in progetto e richieste con ampliamento in base alle norme tecniche d'attuazione del P.G.T. vigente per le zone T1-T2 e in deroga in base alla delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 punti B-C-D, consistono ristrutturazione e sopralzo di un piano dei due corpi esistenti, oltre alla realizzazione di tre nuovi corpi con altezze diverse che si sviluppano verso ovest e verso est in aderenza all'edificio esistente. Le opere in progetto si svilupperanno nel seguente modo e più precisamente:

EDIFICI ESISTENTI DA RISTRUTTURARE E AMPLIARE ANCHE IN ALTEZZA :

svuotamento di tutti i piani della struttura esistente compreso vano scala e ascensore, per la realizzazione di un nuovo vano scala e ascensore omologati al superamento delle barriere architettoniche che collega tutti i piani compreso interrato e piani fuori terra con sopralzo dei due corpi e in particolare:

piano interrato viene variato ampliandolo verso sud per la formazione di nuove superfici accessorie ad uso magazzino, modifica della distribuzione interna per la creazione di nuovi percorsi di distribuzione, formazione di stanze per i massaggi, servizi igienici per il pubblico e per i dipendenti, ripostigli, oltre alla trasformazione d'uso della porzione del garage esistente per la formazione del depositosci e sciolinatura, centrale termica locale celle, cucina e altre superfici accessori, con predisposizione di aperture in bocca di lupo con griglie.

piano terra da adibirsi a sala bar, bar, zona conversazione, sala privata, ufficio, ripostiglio/wc, ingresso e reception, camere per il personale, con inserimento del nuovo corpo scala e ascensore.

piano primo ampliamento verso sud e verso nord con modifica della distribuzione interna con inserimento del nuovo corpo scala e ascensore per la realizzazione di n 13 camere per gli ospiti con rispettivi servizi igienici oltre a corridoi di distribuzione (non conteggiati come slp) e ripostiglio. Incorporate nelle terrazze a ovest vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023.

piano secondo ampliamento verso sud e verso nord con arretramento del corpo a ovest lato sud per mantenere la distanza di 10 m dal fabbricato esistente, con modifica della distribuzione interna con inserimento del nuovo corpo scala e ascensore per la realizzazione di n 11 camere per gli ospiti con rispettivi servizi oltre a corridoi di distribuzione (non conteggiati come slp) e ripostiglio. Incorporate nelle terrazze a ovest vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023.

piano terzo mansardato ottenuto mediante soprizzo dell'edificio oltre all'ampliamento verso sud e verso nord con arretramento del corpo a ovest lato sud per mantenere la distanza di 10 m con proseguimento del nuovo corpo scala e ascensore fino alla copertura, oltre realizzazione di 4 nuove camere per gli ospiti con relativi servizi igienici disimpegno e corridoio nel corpo a ovest e di un centro wellness nel corpo a est. Incorporate nelle terrazze a ovest vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023. .

CORPI IN AMPLIAMENTO LATO EST

in aderenza all'edificio esistente lato est verso la via Pontiglia viene previsto un ampliamento sviluppato su due corpi e su tre livelli oltre all'interrato dei quali quello in aderenza all'esistente con tetto piano e quello a est con tetto a falde inclinate . Per servire tutti i livelli dei nuovi corpi in ampliamento viene previsto un secondo vano scala e ascensore adeguato al superamento delle barriere architettoniche in aderenza al fabbricato esistente angolo nord est . In particolare l'ampliamento sul lato est sarà così sviluppato :

piano interrato realizzazione di un piano interrato di nuova formazione sviluppato sotto i due corpi in ampliamento da utilizzarsi in parte come garage al servizio della struttura turistico ricettiva da svilupparsi su una superficie di mq. 702,75 per parcheggio di 19 posti auto , in parte per la realizzazione del vano scala e ascensore e in parte come cucina a servizio del ristorante dell'hotel non conteggiata come slp in quanto interrata .

L'accesso al nuovo garage avverrà dallo scivolo in progetto con pendenza adeguata sul lato nord est della proprietà , con muri di contenimento rivestiti in pietra a vista e pavimentazione in asfalto . L'areazione e l'illuminazione sono garantiti dalle aperture in bocca di lupo con griglie a filo terreno

piano terra sviluppato sui due corpi in ampliamento da adibirsi a cucina e sala ristorante a favore dei clienti dell'hotel e della parte aperta al pubblico , oltre all'inserimento del nuovo corpo scala e ascensore , e della scala d'accesso con montacarichi per il collegamento della cucina al piano terra con la porzione al piano in terrato .

piano primo sviluppato sui due corpi in ampliamento con il nuovo corpo scala e ascensore per la realizzazione di n 10 camere per gli ospiti con rispettivi servizi igienici oltre a corridoi di distribuzione (non conteggiati come slp) e ripostiglio. Incorporate nelle terrazze a est vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023. .

piano secondo sviluppato sui due corpi in ampliamento con il nuovo corpo scala e ascensore per la realizzazione di n 9 camere per gli ospiti con rispettivi servizi igienici oltre a corridoi di distribuzione (non conteggiati come slp) e ripostiglio. Incorporate nelle terrazze a est vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023.

Sopra al corpo in aderenza all'edificio esistente si prevede la realizzazione di un tetto piano con solarium a favore di tutta la struttura accessibile anche dal corpo scala e ascensore di nuova formazione .

CORPI IN AMPLIAMENTO LATO OVEST

in aderenza all'edificio esistente lato ovest verso la via Plan viene previsto un ampliamento sviluppato su un corpo al solo piano terra con copertura piana da utilizzarsi come solarium per le camere al piano primo.

In particolare l'ampliamento sul lato est sarà così sviluppato :

piano terra realizzazione di un corpo al piano terra da utilizzarsi come camere per il personale e appartamento del gestore con 1 camera per il personale e due camere facenti parte dell'appartamento del gestore.

VARANTI ESTETICHE

L'architettura del progetto di ristrutturazione e ampliamento interessa più corpi dell'edificio con i due esistenti che vengono sopralzati e modificati in funzione degli ampliamenti ai vari piani sui lato nord e sud , mentre i corpi in ampliamento sul lato est e ovest vengono previsti a quote diverse in modo da rendere più armonioso e meno impattante lo skyline dell'edificio che si inserisce in un contesto di edifici esistenti con varie dimensioni e altezze. In particolare si è cercato di lavorare con coperture piane e inclinate poste a quote diverse in modo da non avere un fronte unico alla stessa quota, molto impattante .

In particolare l'edificio principale esistente oggetto di ristrutturazione sarà sopralzato con una nuova copertura con 2 timpani al piano mansarda lato sud in modo da garantire un migliore apporto di luce alla zona wellness e alle camere al piano mansarda, due timpani sul lato nord di cui uno in corrispondenza del vano scala per permettere il fine corsa dell'ascensore e uno sulla zona wellness. Realizzazione di tutte le nuove aperture con serramenti in legno/alluminio e balconi in legno con parapetto con corrimano e listelli in verticale, il tutto in funzione della distribuzione interna dei locali ad uso servizi (piano terra) , dei corridoi d'accesso alla camere e di tutte le camere per gli ospiti e relativi servizi igienici. Realizzazione del cappotto termico su tutta la struttura per l'efficientamento termico dell'involucro con rivestimenti in legno di abete spazzolato e rusticato con imbotti in legno, basamento di tutta la struttura in pietra a vista , grigliati in legno verticale a schermatura di alcune vetrate , capriate e legni incrociati su alcune porzioni di fabbricato che identificano il motivo architettonico del progetto .

I corpi in ampliamento (sia quello a est che quello a ovest) saranno realizzati con struttura portante in legno con cappotto termico isolante dell'involucro con architettura delle facciate in sintonia con le finiture dei due corpi esistenti oggetto di ristrutturazione. In particolare i due corpi in ampliamento a est saranno:, uno con copertura piana da utilizzarsi come solarium a servizio del wellness in progetto al piano terzo di uno dei due corpi esistenti , oltre alla realizzazione di una torretta contenente il secondo vano scala e ascensore a servizio della struttura turistico ricettiva adeguato al superamento delle barriere architettoniche in aderenza al fabbricato esistente angolo nord est, con altezza atta a contenere il fine corsa dell'ascensore; l'altro con falde inclinate con una copertura con 2 timpani al piano mansarda lato sud e lato nord in modo da garantire un migliore apporto di luce ad alcune delle camere previste al piano mansarda, mentre il corpo sul lato ovest è previsto con copertura piana da utilizzarsi come solarium per le camere in progetto al piano primo . Realizzazione di tutte le nove aperture in sintonia con i fabbricati oggetto di ristrutturazione con serramenti in legno/alluminio e balconi in legno con parapetto con corrimano e listelli in verticale, il tutto in funzione della distribuzione interna dei locali ad uso servizi (piano terra) , dei corridoi d'accesso alla camere e di tutte le camere per gli ospiti e relativi servizi igienici, rivestimenti in legno di abete spazzolato e rusticato con imbotti in legno, grigliati in legno verticale a schermatura di alcune vetrate , capriate e legni incrociati su alcune porzioni di fabbricato che identificano il motivo architettonico del progetto. in legno G

Il fabbricato avrà diversi punti di accesso sia ai vani scala che cucina lato nord, uno al ristorante sul lato est e due al ristorante e hall sul lato sud . I due accessi alla hall sul lato sud e al ristorante sul lato est saranno identificati dalle insegne create sopra gli stessi con pannelli di "ferro corten" pubblicitarie in sintonia con il tutto.

Tutte le parti di ristrutturazione e nuova costruzione verranno eseguite secondo i più attuali e moderni principi costruttivi, con architettura montana e materiali tipici locali con isolamenti termici, acustici e materiali di prima qualità.

In particolare:

- Piani interrati realizzati completamente in CIs armato con soletta di copertura e murature perimetrali opportunamente isolate e impermeabilizzate;
- Edifici fuori terra da realizzarsi completamente in legno con isolamento termico in fibra di legno a cappotto ad alta densità;
- Solai in legno con caldana in calcestruzzo;
- Tavolati divisori in legno isolati acusticamente da cm. 10;
- Intonaci interni a civile;
- Intonaci esterni ad effetto rustico con graffiti tipici locali;
- Rivestimenti esterni in legno di larice invecchiato e pietra a vista ;
- Serramenti esterni del tipo doppia battuta con guarnizioni isolanti e vetro Termophane;
- Copertura in legno con camera d'aria ed isolamento termico, manto in Ardesia della Valmalenco;
- Balconi in legno o legno e vetro;
- Impianto elettrico a norma
- Impianto idrosanitario completo d'apparecchiature
- Impianto di riscaldamento a pannelli a pavimento con produzione acqua calda sanitaria con pannelli solari inseriti nella copertura;

A lavori ultimati tutta la struttura risulterà completata in ogni suo particolare e pronta a soddisfare le esigenze della clientela e sarà portata a quattro stelle anziché le tre attuali .

Sulle falde del tetto a Sud saranno previsti dei pannelli solari fotovoltaici e termici per l'acqua calda sanitaria e per la produzione di energia elettrica, posati come previsto dalla delibera Comunale con la stessa pendenza della falda del tetto.

Tutte le opere sopra menzionate sono meglio visibili sulle tavole allegate alla presente comprese le sistemazioni esterne ad uso parcheggio, camminamenti, pavimentazioni e scivolo d'accesso al garage .

Tutte le superfici esistenti e in ampliamento distinte per tipologia, oltre che i conteggi e le tabelle comparative nonché la determinazione della superficie di parcheggio ed i posti auto necessari con la loro collocazione sono contenuti sulle tavole in allegato alle quali si rimanda. Si prevede inoltre di richiedere la monetizzazione di n 15 posti auto a integrazione di quelli in progetto

Le superfici in ampliamento sono state calcolate nel seguente modo e più precisamente :

- indice di edificabilità dello 0,60 mq/mq del terreno edificabile in zona T2 "Zone per nuova attrezzature Turistico-alberghiere " da P.G.T. vigente , oltre all'incremento del 40% come previsto dal punto A della delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 in quanto la struttura a seguito dell'intervento sarà portata a quattro stelle.
- Ampliamento del 40% della superficie lorda da pavimento della struttura esistente come previsto dal punto C della delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 in quanto la struttura a seguito dell'intervento sarà portata a quattro stelle.

- Ampliamento per le camere del personale come previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente in base alle due zone (T1 – T2).
- Realizzazione di un nuovo centro wellness al servizio della struttura calcolato sulla base dei posti letto ad opere concluse di mq. 232,34 , oltre a 10 saune esterne sui lati est e ovest pari a mq. 33,00, che sommati danno una superficie di mq 265,34 a fronte dei 120,00 mq. previsti fuori terra dalla dal punto B delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 . Pertanto per la differenza mq. 145,34 si richiede la deroga come previsto dal punto D della delibera di C.C. sopra citata. Detta necessità è dettata dal fatto che realizzando una struttura alberghiera di tale livello , anche gli spazi di servizio devono essere adeguati , infatti il nuovo wellness prevede tutti gli spazi strettamente necessari quali (reception , sale trattamenti, bagno turco, sauna, zona relax , piscina, zona tisane, bagni vani scala e ascensore per collegare i due livelli) , il tutto per essere competitiva con le strutture della vicina Austria .

RELAZIONE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Da un' esame della pianificazione a vari livelli si vede che il luogo di intervento ricade in zona "T1" di P.G.T. "**Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti**" ed in parte in zona "T2" di P.G.T. "**Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere**" con destinazione d' uso come da estratto delle N.T.A. allegate.

Sul luogo di intervento vige il vincolo ambientale apposto con D.M. del **07.07.1960** pubblicato in **Gazzetta Ufficiale n° 180 del 23.07.1960** che dichiara la zona di notevole interesse paesaggistico.

Nel P.T.C.P. la zona è indicata e totalmente compresa come "**Paesaggio di fondovalle**", vincolato come "**Bellezze d' insieme**" e quindi come area tutelata per legge (D.lgs.22 gennaio2004, n°42, art.136 e 142)

All.5 P.G.T. ;

All.6 estratto di P.T.C.P.;

Elementi paesistici e rete ecologica;

SIC e ZPS.

ANALISI DEL CONTESTO PAESISTICO E DELLO STATO ATTUALE DEL BENE

Livigno (Livìgn in romancio, lombardo e in dialetto livignasco) è una località della Valtellina oltre che comune italiano di oltre 6.000 abitanti della Provincia di Sondrio ed il comune più settentrionale della regione Lombardia. È il più popolato fra i 26 comuni italiani posti oltre i 1500 metri di altitudine sul livello del mare.

Il paese si snoda lungo la strada che percorre per oltre 15 km l'intera valle attraversata dal torrente Spöl ed è uno dei comuni italiani non appartenenti a bacini idrografici italiani.

È raggiungibile dal resto del territorio nazionale dalla Valtellina attraverso il Passo del Foscagno, percorrendo la Strada statale 301 del Foscagno; oppure dalla Svizzera tramite la Forcola di Livigno passando per la Valle di Poschiavo. L'accesso di fondo valle è possibile attraverso il tunnel stradale Munt La Schera, dall'Engadina.

Facendo ora un salto di scala dalla generalità del territorio all' area di intervento, si osserva che la medesima è contenuta nell' insediamento residenziale-commerciale e turistico di via Pontiglia nella parte centrale del paese vicino alla piazza dal Comun.

E' nel contesto sopra descritto che sorgono l' edificio e l' area oggetto d'intervento di ristrutturazione e realizzazione di ampliamento della struttura turistico-ricettiva con formazione di una nuova autorimessa.

VALUTAZIONE DEL LIVELLO DI INTERFERENZA CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELLA COMPATIBILITA' DELLE OPERE

Le opere in progetto come sopra descritte, vengono ora meglio illustrate con le tavole progettuali allegate alla presente.

Come visibile sugli elaborati planimetrici, si può notare come le forme, i volumi i rapporti tra pieni e vuoti, i materiali di finitura quali pietra e legno, ed i colori delle porzioni in ampliamento ed esistenti, rientrano tra le tipologie diffuse nell'intero territorio comunale e nella zona stessa di via Pontiglia e come il tutto si integri con l'ambiente circostante senza arrecare impatto e senza alterazione dei caratteri connotativi o delle visuali esistenti.

Il progetto non implica grandi variazioni alla conformazione altimetrica del terreno esistente. I marciapiedi saranno realizzati in beola a spacco, materiali, questi, tipici della tradizione locale e a scarso impatto ambientale.

La copertura sarà con struttura in legno, lattonerie in rame e manto in Ardesia della Valmalenco.

Le opere non implicheranno rimozione o danni ad elementi arborei che non sono presenti sul luogo dell'ampliamento.

Variazioni si avranno nel rapporto di copertura sul lotto a causa del nuovo sedime dell'ampliamento rispetto all'area esistente e nello skyline parziale della zona per lo stesso motivo.

MITIGAZIONI ED EVENTUALI COMPENSAZIONI PROPOSTE.

Vista la tipologia dei corpi in ampliamento costituiti da volumi aggiunti e sopralzi al fabbricato esistente oltre alla formazione di una nuova autorimessa interrata realizzati con tipologia come esistente sull'intero territorio comunale, la discrezione e semplicità dei corpi e delle linee che li contraddistinguono, non verranno presi particolari accorgimenti per la mitigazione e compensazione delle opere se non l'accortezza di utilizzare materiali caratteristici della tradizione e dei luoghi con colori che siano consoni all'intorno sia per quanto concerne le costruzioni che per quanto riguarda le sistemazioni esterne.

Una generale sistemazione esterna con rinverdimento di tutte le aree possibili renderà molto più gradevole la percezione dell'intorno.

CONCLUSIONI

L'introduzione del nuovo ampliamento al fabbricato, sul prato attualmente esistente, con rispetto per i canoni della tradizione locale e con tipologia, che, per volumi e colori si integri con l'edificato esistente non potrà turbare la percezione d'insieme e di conseguenza anche quella panoramica.

La variazione dello skyline sarà di media entità, naturalmente dovuta alla variazione tra il volume esistente e i volumi in progetto, questo non interferirà però sulle visuali panoramiche globali del contesto.

Si reputa che le opere previste non andando ad incidere negativamente sui caratteri ed elementi peculiari e distintivi del sito, su elementi ecologici, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, testimoniali, non arrecando modifiche sceniche e panoramiche significative, siano compatibili con i luoghi.

I nuovi volumi realizzati con l'utilizzo di materiali tipici della tradizione, rievocano la caratteristica montana del territorio stesso.

In conclusione le opere previste, una volta inserite con rigore sul lotto ed ultimate non causeranno perdita di qualità dell'intorno e delle visuali parziali o d'insieme.

Livigno, li, 12/06/2023

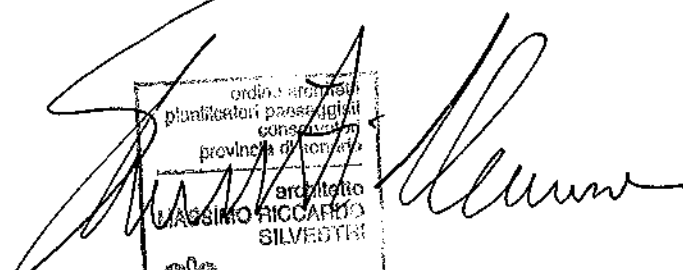
Il tecnico:

Arch. Massimo Riccardo Silvestri.

Il richiedente:

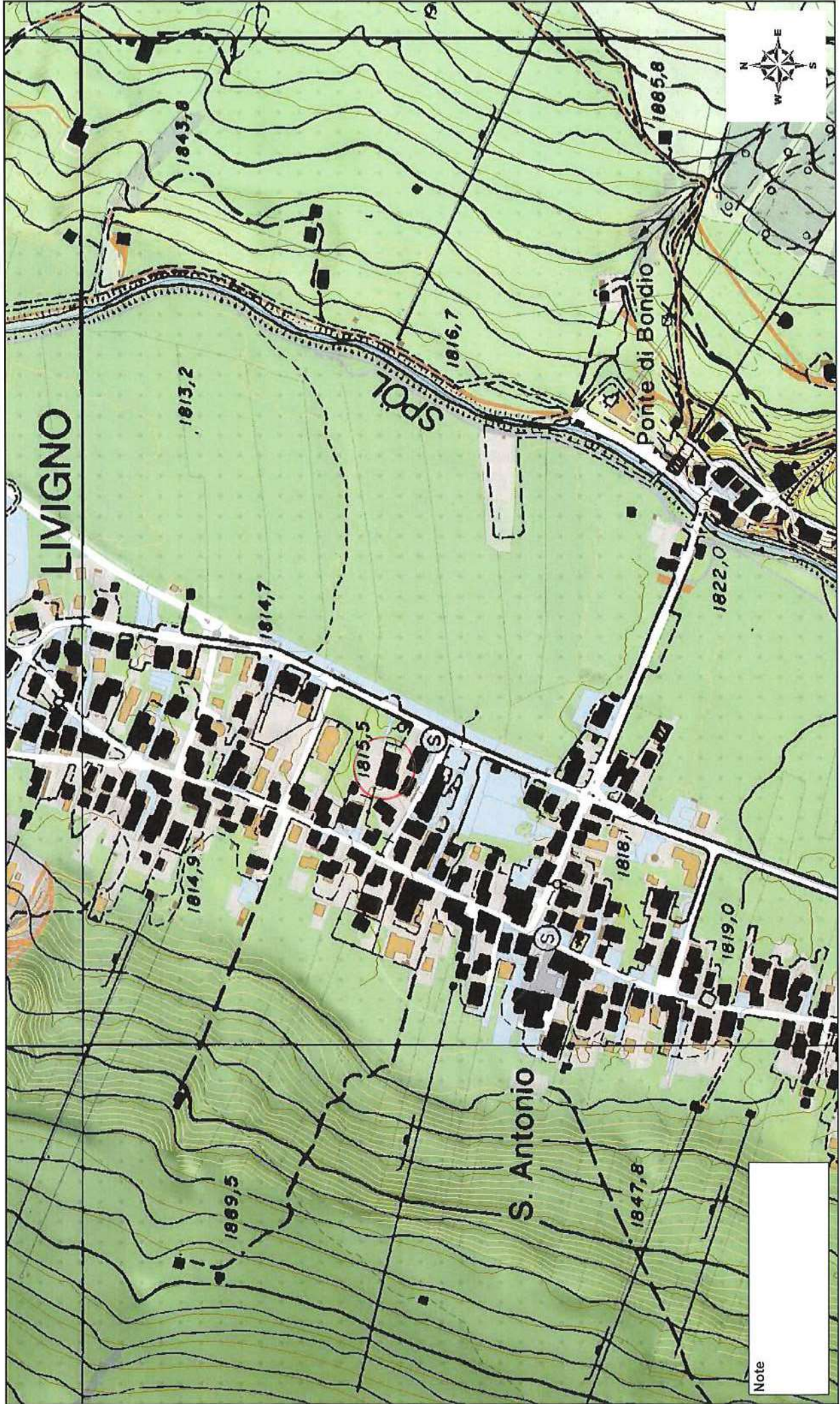
Per Soc. CELO S.r.l.

Sig. Longa Nepomuceno



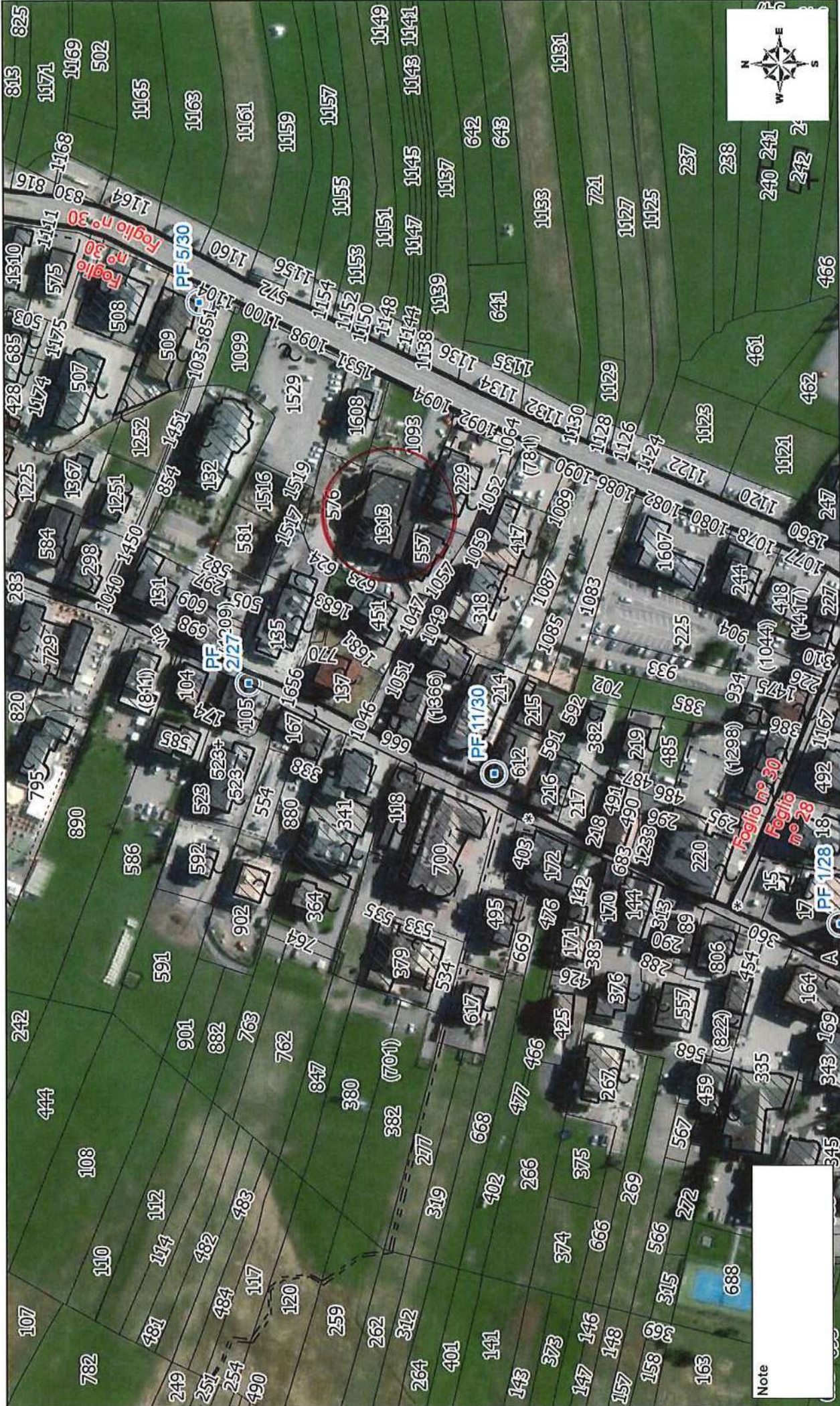
Stampa professionale dell'architetto Massimo Riccardo Silvestri. Il riquadro stampato contiene il testo: "ordine degli architetti provinciali consorzio provincia di ...", "architetto MASSIMO RICCARDO SILVESTRI", un logo circolare con un'effigie, e il numero "n. 122".

250 125 0 Meters
 WGS_1984_UTM_Zone_32N
 1: 5.000



I dati che appaiono in questa stampa potrebbero non corrispondere ad informazioni ufficiali in quanto rielaborati per gli usi amministrativi dei comuni della CMAV. Qualora si rendano necessarie cartografie ufficiali, le stesse dovranno essere richieste agli enti depositari dei singoli dati.

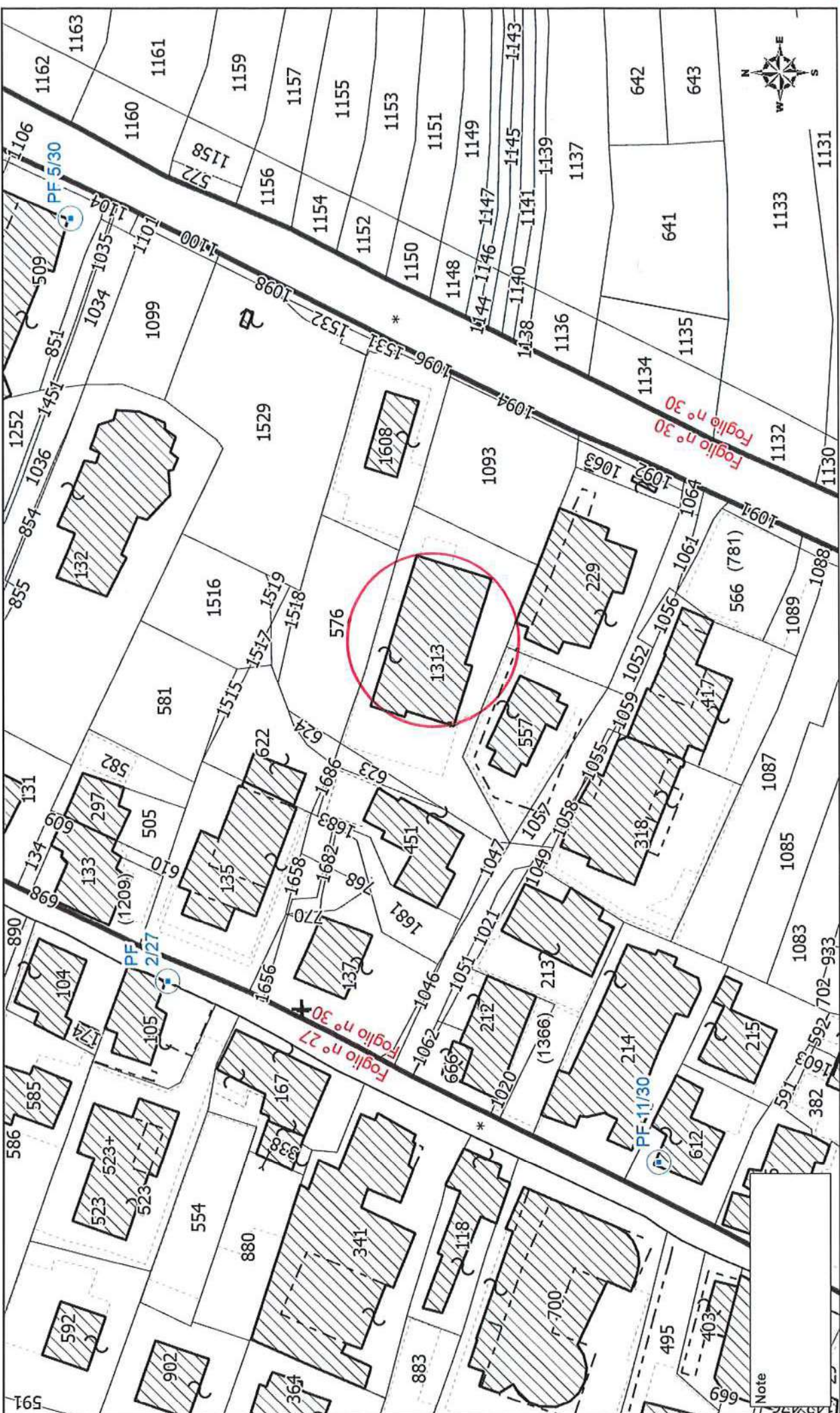
100 0 50 100 Meters
 WGS_1984_UTM_Zone_32N
1: 2.000



Note

I dati che appaiono in questa stampa potrebbero non corrispondere ad informazioni ufficiali in quanto rielaborati per gli usi amministrativi dei comuni della CMAV. Qualora si rendano necessarie cartografie ufficiali, le stesse dovranno essere richieste agli enti depositari dei singoli dati.

50 0 25 50 Meters
 1: 1.000
 WGS_1984_UTM_Zone_32N



I dati che appaiono in questa stampa potrebbero non corrispondere ad informazioni ufficiali in quanto rielaborati per gli usi amministrativi dei comuni della CMAV. Qualora si rendano necessarie cartografie ufficiali, le stesse dovranno essere richieste agli enti depositari dei singoli dati.

ALL
Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

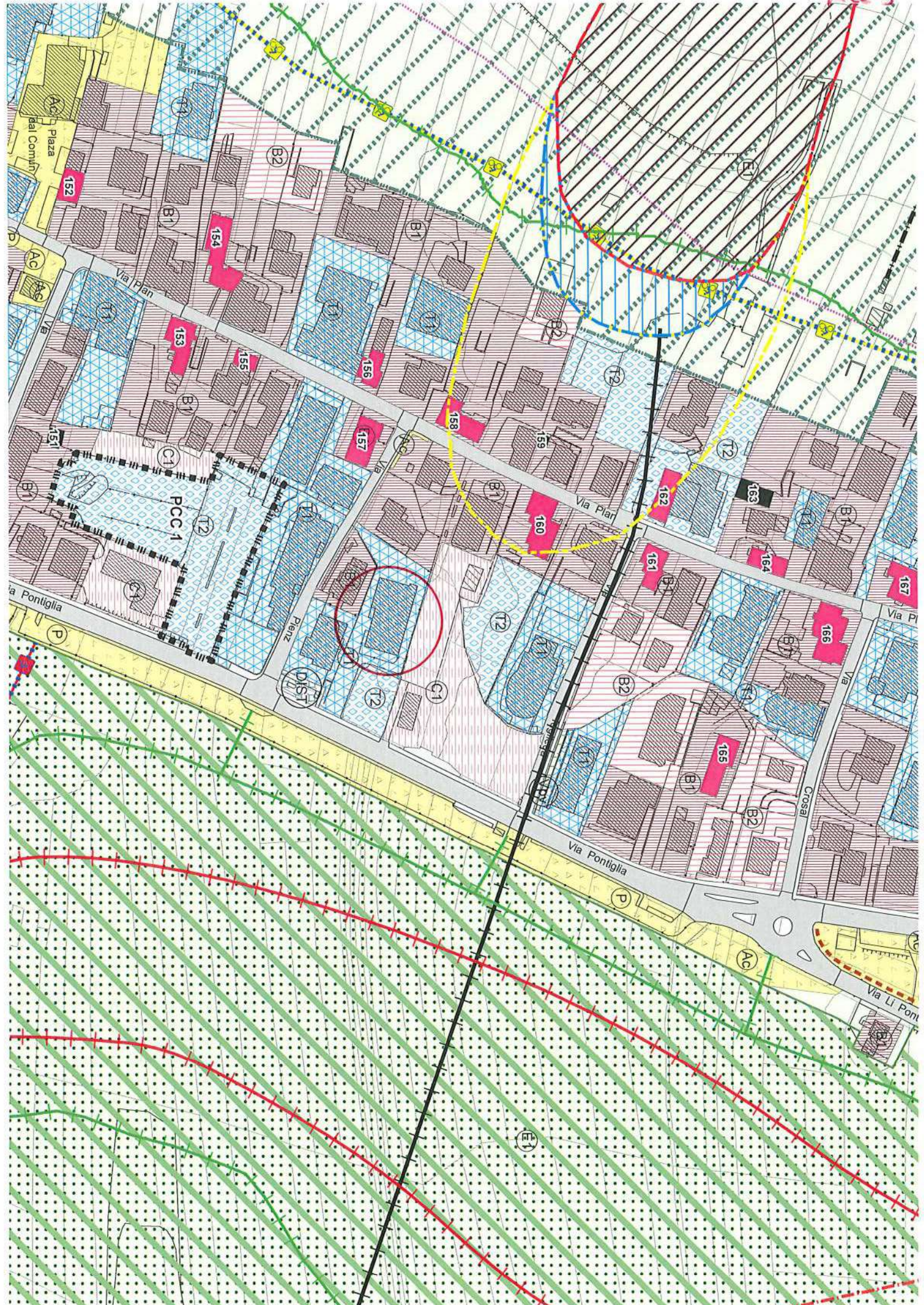


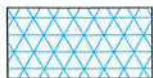
Foto 5



Foto 6.





Art.49 T1 - Zone per attrezzature turistico – alberghiere esistenti**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Ambiti destinati ad attività ricettive ed alberghiere esistenti.

49.1 DESTINAZIONI D'USO

Turistico, ricettiva e alberghiera.

49.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Tutte le altre destinazioni salvo quanto esistente alla data di entrata in vigore del PGT.

49.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,60 (compresa slp esistente)
- Indice di fabbricabilità fondiaria per camere personale: IF - mq/mq. 0,05
- Indice di copertura: Ic - 45%
- Altezza urbanistica: ml. 12
- Indice di permeabilità: IPF - 25%

49.4 DISTANZE MINIME

Tra edifici:	ml. 10,00
Dai confini:	ml. 5,00
Dal confine stradale:	ml. 5,00*

(*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

49.5 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

49.6 NORME PARTICOLARI

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, come definiti dall' art. 3 del DPR 380/2001, lett. a), b), c), d), oltre a quelli di cui all'art. 9 della L.24.3.1989, n. 122, e quelli finalizzati alla dotazione di ambienti non computabili come SLP, ai sensi del precedente art. 4. 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.

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 del comma precedente 49.4.

È consentito l'indice fondiario aggiuntivo di 0,05 mq/mq riportato al paragrafo 49.3, 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. Nel caso in cui non sia possibile realizzare le camere del personale nella struttura, l'indice fondiario aggiuntivo pari allo 0,05 mq./mq., ampliabile fino a 0,10 mq./mq. può essere trasformato in diritto volumetrico da collocare in altre aree del PGT a destinazione residenziale (B e C) attraverso un permesso di costruire convenzionato la cui convenzione contiene l'obbligo a mantenere la destinazione di tali superfici ad alloggi per i dipendenti.

Non si calcolano come SLP le nuove superfici interrato realizzate per la formazione di servizi e spazi ricreativi quali i Centri benessere, Fitness, Wellness, cucine, lavanderie, sale convegno, sale giochi, magazzini ad uso esclusivo dell'albergo; parimenti la realizzazione di queste superfici è esclusa dal calcolo dei parcheggi.

All'interno delle attrezzature alberghiere è ammessa l'utilizzazione di porzione della SLP per alloggio del proprietario o del personale, come pure l'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.

È, 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.

In riferimento all'ambito ricompreso nel perimetro del Programma Integrato di Intervento approvato con la deliberazione del Commissario ad Acta n.2 del 03.06.2016 e limitatamente agli immobili interessati dai relativi interventi in esso descritti, è ammessa la conversione, mediante gli interventi medesimi, della destinazione turistico/ricettiva e commerciale esistente in destinazione residenziale, entro il limite massimo di mq. 4.730,67 (arrotondati a mq. 4.731,00) di superficie lorda di pavimento, con un'altezza massima di m. 14.

Per gli edifici alberghieri esistenti, in caso di intervento di ristrutturazione totale dell'immobile a tutti i piani, con svuotamento del fabbricato e rifacimento della distribuzione interna degli ambienti è possibile escludere dal calcolo della SLP i corridoi fino ad una larghezza di m. 2,00, garantendo con impegno unilaterale la loro non trasformabilità futura in superficie utile.

Le nuove aree T1 inserite in questa variante a seguito dell'accoglimento delle osservazioni producono una volumetria aggiuntiva rispetto ai volumi esistenti nel comparto.

49.7 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T1 – Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 50%.

Art.50 T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Ambiti destinati esclusivamente alla realizzazione di attrezzature al servizio delle attività turistiche e del tempo libero.

50.1 DESTINAZIONI D'USO

Turistico, ricettiva ed alberghiera.

È consentita la realizzazione di complessi alberghieri, come individuati e disciplinati dall'art.22 della L.R. 16.7.2007, n.15, bar, ristorante, e di tutte le attrezzature sportive e ricreative connesse a tali funzioni, che rimangono, tuttavia, classificate all'interno della destinazione turistico-ricettiva alberghiera.

50.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Tutte le altre destinazioni salvo quanto esistente alla data di entrata in vigore del PGT.

50.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001.

50.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,60 (compresa slp esistente)
- Indice di fabbricabilità fondiaria per camere personale: IF - mq/mq. 0,08
- Indice di copertura: Ic - 45%
- Altezza urbanistica: ml. 13
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

50.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00*

(*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

50.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Lo strumento di attuazione ammesso è:

- Strumento urbanistico preventivo

50.7 NORME PARTICOLARI

Per gli edifici turistico-ricettivi, una quota non superiore al 75% della superficie ammessa può essere destinata a camere, mentre la restante parte, non inferiore al 25%, deve essere destinata ai servizi comuni.

All'interno delle attrezzature alberghiere è ammessa l'utilizzazione di porzione della SL per alloggio del proprietario o del personale, come pure l'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.

Non si calcolano come SL le superfici interrato realizzate per la formazione di servizi e spazi ricreativi quali i Centri benessere, Fitness, Wellness, cucine, lavanderie, magazzini ad uso esclusivo dell'albergo; parimenti la realizzazione di queste superfici è esclusa dal calcolo dei parcheggi.

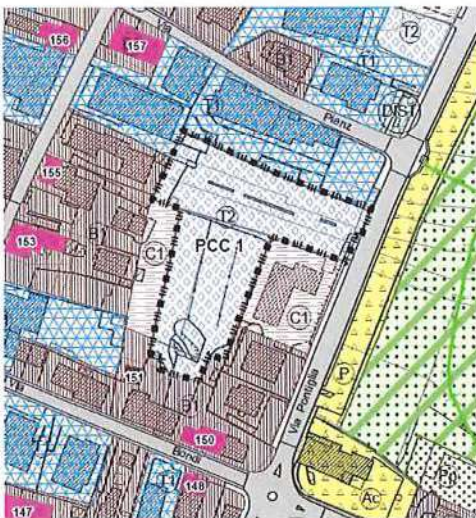
L'edilizia di queste zone sarà orientata verso un basso impatto ambientale e un'alta efficienza energetica, con l'opportuna considerazione del contesto normativo di riferimento (dalla L. 10/91 al DGR 8745/08 e s.m.i).

È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata ad autorimessa nel rispetto del limite minimo di mq. 10 ogni mq. 31,25 di SL preesistente.

L'area collocata tra le vie Borch e Saroch, sulla quale insiste il tracciato dell'impianto di collegamento dei versanti, è attuabile attraverso un permesso di costruire convenzionato il cui sviluppo potrà prevedere anche la più precisa localizzazione della strada di collegamento tra le vie.

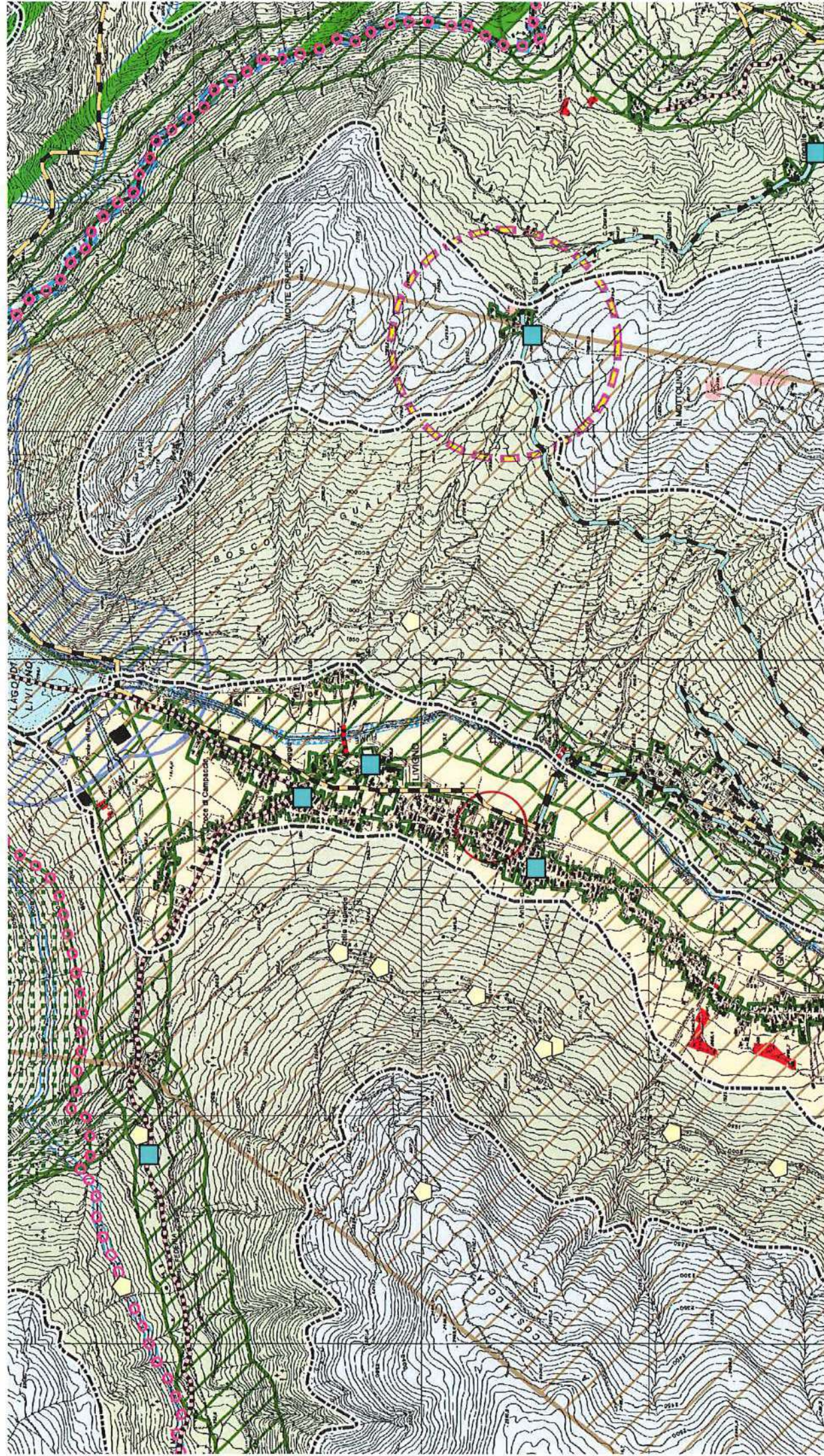
Le nuove aree T2 inserite nella presente variante generale a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, producono una volumetria aggiuntiva rispetto ai volumi esistenti nel comparto.

50.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

PCC_1	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC1, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in specifica convenzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definizione delle aree a standard ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005; • Dimensionamento dell'intervento caratteristiche tecniche dimensionali nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo nei commi precedenti; • Possibilità di realizzazione negli interrati di un'autorimessa di uso pubblico con le modalità previste nella convenzione allegata al Permesso di costruire, senza ridurre la dotazione relativa alla struttura alberghiera. • La convenzione definisce le modalità di realizzazione e di gestione del parcheggio pubblico ed in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - dimensionamento del parcheggio e modalità di ingresso ed uscita delle auto; - tipologia di utilizzazione riguardo alle utenze possibili (residenti, turisti, servizi pubblici) - modalità di gestione in merito ad orari, prezzi, date di aperture ed in generale riguardo a tutti gli aspetti riguardanti la gestione del parcheggio pubblico. 	

50.9 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 50%.



LEGENDA:

- Confine provinciale
- Confine di Comunità Montana
- Confine comune

Valenze e degrado

- Presenze archeologiche
- Rilevanze di interesse storico, architettonico
- Boni puntuali esterei ai centri storici
- Elementi tradizionali

- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano

- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano

- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano

- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano

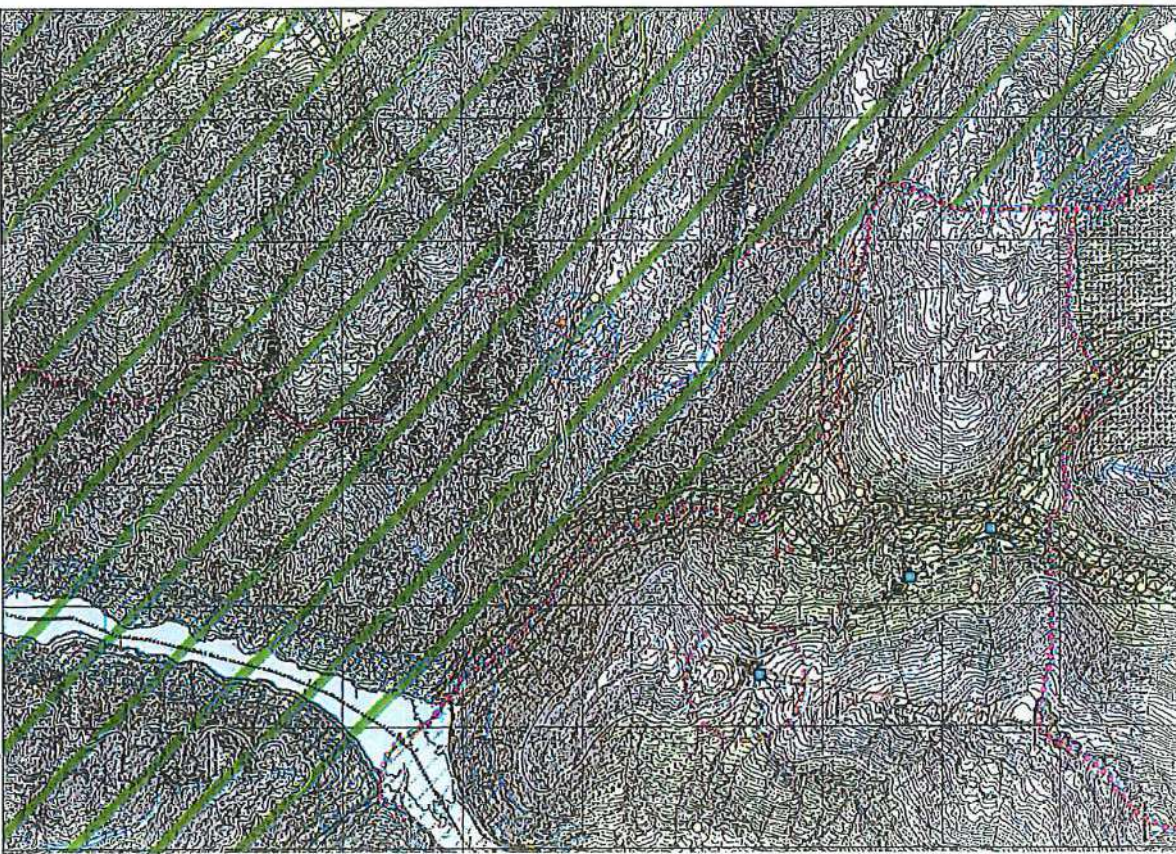
- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano

- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano

- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano

- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano

- Archeologia
- Storia
- Architettura
- Artigianato
- Paesaggio
- Montagna
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano
- Paesaggio rurale
- Paesaggio urbano



Degrado del suolo

- Cave e miniere attive
- Cave e miniere dismesse
- Dissalinite
- Nodi abbandonati
- Monticelli che entrano a far parte di paesaggio

Degrado del patrimonio edilizio e dei manufatti

- Monticelli che entrano a far parte di paesaggio

Arree naturali protette

- Parco nazionale d'abozzi
- Parco regionale d'abozzi
- Parchi locali di interesse sovramunicipale
- Parchi locali di interesse sovramunicipale proposti
- Riserve e monumenti naturali

Unità tipologiche di paesaggio

- Monticelli 1 - Paesaggio delle sorgenti di affioramento
- Monticelli 2 - Paesaggio di fondovalle
- Monticelli 3 - Paesaggio di versante
- Monticelli 4 - Paesaggio dei laghi lombardi

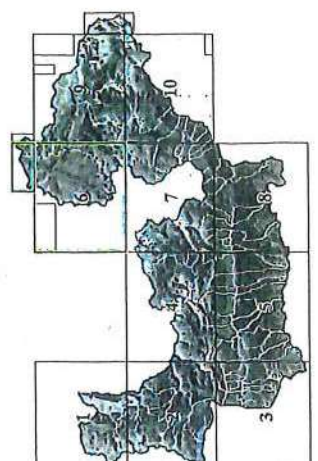
I dati di riferimento utilizzati sono basati su: ISTAT 2001, Rinnovi riferimenti alle categorie della "Legenda" in vigore dal 15/01/03, 27 DICEMBRE 2000 - 2004/2001





PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
AI SENSI DELL'ART. 12/2005



PROVINCIA DI SONDRIO



Siti Natura 2000

-  ZPS
-  ZSC

