



STUDIO ASSOCIATO D.M.P.

Via Dala Gesa n.661 -23041- Livigno (SO)
tel./fax (0342) 997561
e-mail : info@studiodmp.eu
c.f. 92017290146

Geometra MOTTINI DAVIDE c.f MTT DVD 65T21 E621U Collegio Geometri Prov. di Sondrio n.1043
Geometra PINI MASSIMO c.f PNI MSM 72A18 E200R Collegio Geometri Prov. di Sondrio n.1158

Comune: LIVIGNO Provincia: SONDRIO

Località/Via : TEOLA

Identificazione catastale :

Foglio n.41 Mapp. n. 176-992-993-(1024)-
276*-(908)*

Progetto : **VIII VARIANTE IN CORSO D'OPERA**
MODIFICHE INTERNE ED ARCHITETTONICHE DA
APPORTARE AL COMPLESSO AD USO TURISTICO
RICETTIVO DENOMINATO "ALPEN VILLAGE"

Oggetto : RELAZIONE PAESAGGISTICA

Committenti : SOC. BIVIO S.R.L.

Tavola:

R.P.

Data :
marzo 2023

Aggiornamento :

File :
2023/BIVIO SRL / VIII° VCO

Aggiornamenti :

Data :
giugno 2023

Data :

DSGN : B.B.

CNTL : DMP2

Il tecnico

RELAZIONE PAESAGGISTICA

OGGETTO: VIII° VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Modifiche interne ed architettoniche da apportare al complesso ad uso turistico-ricettivo denominato "Alpen Village".

LOCALIZZAZIONE: L'intervento in oggetto è localizzato a Livigno (SO) in località Teola, distinto nel locale catasto Foglio 41, particelle 176-992-993-(1024)-276*-(908)*.

RICHIEDENTE: Società Bivio S.r.l., sede operativa via Plan 422/A, 23041 Livigno, C.F.92003740146.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

La struttura alberghiera oggetto della presente, censita al foglio 41 particelle 176-992-993-(1024)-276*-(908)* nel locale catasto, è inserita, in base alla zonizzazione del Piano di governo del Territorio vigente, in zona "zona T1 - zone per attività turistico-alberghiero esistenti".

La presente si configura come ottava Variante in Corso d'Opera al progetto di "*Ampliamento con ammodernamento e riqualificazione funzionale del complesso turistico-ricettivo denominato Alpen Village*" per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire prot. 13939 del 10.06.2019.

In seguito, sono susseguite ulteriori pratiche quali: una prima Variante in Corso d'Opera (S.C.I.A. prot. n°14628 del 17.06.2019) con la quale si apportavano modifiche ai livelli -1, 0 e 1 consistenti principalmente nell'ampliamento dei piani con adeguamento delle strutture portanti verticali; è in corso la procedura per il rilascio di un Permesso di Costruire per una seconda Variante in Corso d'Opera, richiesta prot. n°31181 del 02/12/2019, per modifiche interne ed architettoniche da apportare ai livelli -1, 0, 1 e 2; Successivamente, è stata presentata una terza Variante in Corso d'Opera mediante S.C.I.A. con prot. n°7224 del 27/03/2020 per modifiche da apportare alla sola autorimessa autorizzata, consistenti nella diversa disposizione dei posti auto previsti in progetto.

In seguito, è stata presentata una quarta Variante in Corso d'Opera licenziata attraverso il rilascio di Autorizzazione Paesistica n°101/2020 e Permesso di Costruire prot. 7714/2021 del 30/03/2021, per modifiche interne ed architettoniche con redistribuzione di S.L.P. da apportare al complesso turistico-ricettivo "Alpen Village".

Inoltre, in data 21/12/2021 con protocollo n.32221/2021, è stata presentata una S.C.I.A. per quinta Variante in Corso d'Opera, per modifiche interne ed architettoniche consistente nell'aggiornamento della distribuzione interna dal livello -1 al livello 4 del nuovo volume del complesso turistico-ricettivo.

In seguito, mediante S.C.I.A. prot. 17004/2022 del 15/06/2022 è stata licenziata la sesta Variante in Corso d'Opera consistente nella modifica della nuova autorimessa completamente interrata, del nucleo di distribuzione verticale e di collegamento tra i corpi esistenti del complesso ricettivo con la nuova autorimessa, nonché nella realizzazione di un vano di collegamento tra i fabbricati "Casa 1" e "Casa 2".

Ad oggi, è stata presentata una settima Variante in Corso d'opera mediante S.C.I.A. CONDIZIONATA prot. 26320/2022 del 21/09/2022 per una modifica al locale adibito per la nuova centrale termica. Tale intervento ha richiesto la costituzione di un diritto di servitù su una porzione di terreno comunale, per la quale è stata pubblicata la relativa Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68, nonché una successiva richiesta prot. 6037 del 06/03/2023 di cessione di diritto di superficie modificata. Al fine di concludere l'iter della pratica è in corso la l'aggiornamento della deliberazione e la successiva registrazione dell'atto notarile.

L'intera località, data l'altitudine eccedente i 1600 m. s.l.m., è soggetta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 22.04.2004.

2. CONTESTO PAESAGGISTICO

Livigno è un Comune con oltre 6000 abitanti sito nella provincia di Sondrio, in Lombardia. È tra i comuni più elevati d'Italia, il più settentrionale della Lombardia ed è il più popolato fra i 26 comuni italiani posti al di sopra dei 1500 metri d'altitudine. Zona extra doganale, fa parte

della Comunità Montana Alta Valtellina ed è una rinomata stazione turistica invernale ed estiva delle Alpi.

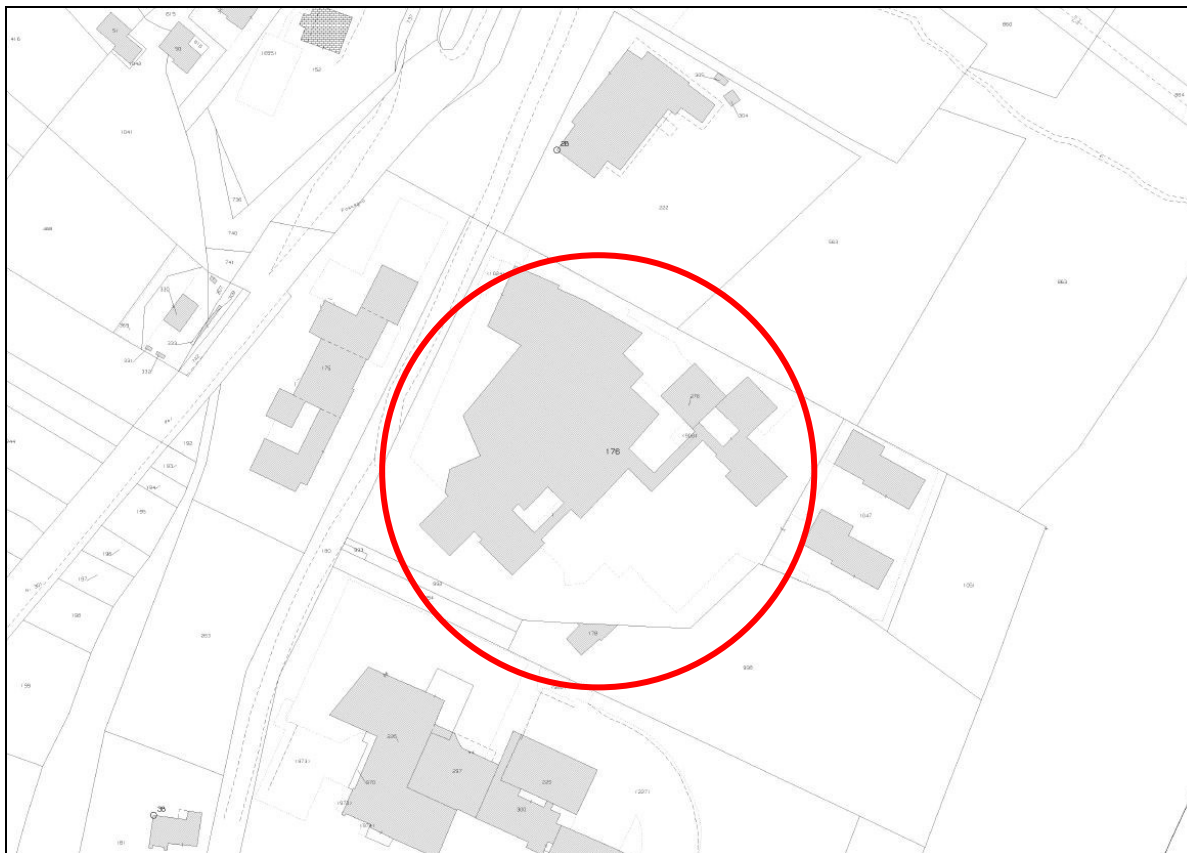
Aerofotogrammetria Comune di Livigno



Estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)



Estratto di mappa



3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

La presente variante prevede principalmente:

- *la lieve modifica della distribuzione interna del complesso turistico-ricettivo, nonché delle "Case 1-2-5-6-7";*
- *la modifica dei due nuclei di distribuzione verticale e di collegamento tra i fabbricati "Case 1-2" e tra i fabbricati "Case 5-6-7";*
- *la lieve modifica al tunnel di collegamento tra il blocco centrale e "Casa 1" e "Casa 2";*

La presente variante è frutto di accorgimenti: di ordine distributivo, orientati all'abbattimento delle barriere architettoniche e al migliore collegamento tra le parti che compongono la struttura ricettiva; e di ordine strutturale, necessari al corretto inserimento dei nuovi volumi all'interno del complesso sistema edilizio esistente. Tali

modifiche consentono un miglioramento della fruibilità complessiva degli spazi della struttura ricettiva, in accordo con quanto autorizzato dalle precedenti pratiche edilizie.

Tutto ciò premesso, di seguito verranno descritti più nel dettaglio gli interventi previsti in variante.

INTERVENTI PRINCIPALI

1. Modifica della distribuzione interna del complesso turistico-ricettivo.

La presente variante prevede delle lievi modifiche interne da apportare sia al blocco centrale che alle “Case” esistenti.

Le modifiche relative al blocco centrale della struttura ricettiva interesseranno:

- il livello -1 dove i locali “pasticceria” e “lavanderia” verranno spostati rispettivamente al livello +2 e al livello +3. I locali verranno sostituiti da depositi e magazzini, mentre i locali tecnici situati a est verranno ridistribuiti migliorandone l’accessibilità e la fruibilità;

- il livello 0, dove il corridoio di distribuzione situato dietro la sala multiuso verrà modificato al fine di migliorare la distribuzione dei depositi e dei locali accessori situati a est;

- il livello +1, dove principalmente i locali di servizio quali lo spogliatoio dell’area wellness, e i locali accessori verranno lievemente modificati;

- il livello +2, in particolare la zona retrostante la cucina esistente della struttura ricettiva.

L’ampio androne che dava accesso sia alla nuova autorimessa, sia all’ampio deposito verrà riconfigurato. In primo luogo, verrà creato un accesso diretto ed indipendente all’autorimessa, mentre a fianco, l’androne ridimensionato costituirà l’area di carico e scarico merci dei laboratori situati nei pressi della cucina esistente. Così, il precedente deposito/magazzino si dividerà in una pasticceria ed in un ampliamento della cucina stessa. I locali saranno distribuiti da un corridoio intorno alla cucina esistente che oltretutto collegherà i depositi situati al piano terra di “Casa 5”. Infine, la vasca di accumulo prevista a ridosso dell’autorimessa verrà ridimensionata e accoppiata ad un locale tecnico adiacente.

- il livello +3, dove l'autorimessa di n.14 posti auto verrà sostituita da una nuova lavanderia. In corrispondenza dell'accesso carraio verrà creata un'area di carico e di scarico. Nella parte centrale, i due depositi verranno sostituiti da una palestra ed una sala giochi che ingloberanno anche l'area circolare esistente, godendo di un ampio affaccio sul cortile interno;
- il livello +4. La precedente palestra verrà sostituita con un ampio deposito sci/bici. A sua volta, il precedente terrapieno situato sul lato sud a ridosso dell'autorimessa verrà sostituito da un secondo deposito sci/bici, il quale avrà un accesso diretto dall'esterno, in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa.
- il livello +5, in corrispondenza del nuovo blocco centrale di camere. Le modifiche interesseranno l'ultimo piano e prevede la redistribuzione delle camere. Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di n.6 camere. Con il presente intervento, il piano distribuirà ora n.11 camere.

2. Modifiche alla distribuzione interna di "Case 1-2-5-6-7".

Il progetto iniziale nonché le successive modifiche ed integrazioni prevedevano la ristrutturazione interna delle "Case" esistenti, redistribuendone il numero di camere. Con la presente variante, le modifiche delle "Case" saranno limitate e circoscritte alla realizzazione dei nuovi nuclei di distribuzione verticale presenti tra "Case 1-2" e "Case 5-6-7". L'intento è di mantenere il maggior numero di camere rispetto alla situazione preesistente. In questo modo, "Casa 7" ospiterà n. 25 camere distribuite su 4 livelli rispetto alle n. 14 camere previste con l'intera ristrutturazione. A sua volta, "Casa 6" ospiterà 29 camere distribuite su 5 livelli contro le 15 camere previste. "Casa 5" ospiterà 15 camere distribuite su 3 livelli rispetto alle 12 camere previste. D'altra parte, "Casa 2" ospiterà 24 camere su 4 livelli rispetto alle 23 camere previste. Tuttavia, "Casa 1" verrà complessivamente ristrutturata eliminando la scala centrale esistente. Questo intervento consentirà di ospitare in "Casa 1" n°24 camere distribuite su 4 livelli.

3. Modifiche ai nuclei di distribuzione verticale tra “Case 1-2” e tra “Case 5-6-7”.

In primo luogo, il nucleo di distribuzione tra “Case 5-6-7” verrà modificato eliminando la parte antistante i vani corsa degli ascensori, rivolta verso sud. La terrazza del livello ristorante (livello +2) non verrà più servita dal nucleo di distribuzione. Tale modifica consentirà di ridurre l’ingombro in piante del nucleo, pur garantendo l’accessibilità a ciascun piano delle Case 5, 6 e 7. A tale proposito, il nucleo distributivo verrà alzato permettendo di accedere direttamente al penultimo piano di “Casa 6” (livello +5). Questa modifica consentirà di eliminare interamente le scale centrali presenti nelle “Case 5 e 7”, e di mantenere solamente l’ultima rampa di scale centrale di “Casa 6” (tra livello +5 e +6). Inoltre, il nucleo distributivo manterrà unicamente un collegamento al livello +3 con la parte centrale della struttura ricettiva, mentre in precedenza era previsto un doppio collegamento sia al livello +3, sia al livello +4 con il resto della struttura. Benché consenta l’accesso ad un livello superiore, il volume del nucleo distributivo verrà complessivamente contenuto riducendone lo sviluppo in pianta.

In secondo luogo, il nucleo distributivo presente tra “Case 1 e 2” verrà a sua volta alzato consentendo di raggiungere i livelli superiori dei fabbricati serviti. L’intento di tale modifica è di eliminare le scale centrali di distribuzione esistenti all’interno dei fabbricati concentrando la distribuzione verticale in un unico nucleo. Così, il vano distributivo approvato, oltre a servire i livelli +4 e +5, potrà servire i successivi livelli +6 e +7 di “Casa 1 e 2”. Al fine di contenere lo sviluppo verticale del vano, quest’ultimo si fermerà al livello +7 di “Casa 1” realizzando una nuova rampa di scale dedicata per accedere all’ultimo piano di “Casa 1”.

4. Modifica al tunnel di collegamento tra blocco centrale e “Case 1-2-3”.

Il tunnel previsto verrà modificato al fine di consentire l’accesso al piano terra di “Casa 3”. Tale modifica è inoltre dettata dalla realizzazione di una scala di accesso pedonale al secondo livello dell’autorimessa. Il collegamento del tunnel comporterà la lieve modifica alla distribuzione del piano terra di Casa 3 al fine di consentire l’accesso alla scala centrale di distribuzione del fabbricato.

DESCRIZIONE OPERE ARCHITETTONICHE

Complessivamente, gli interventi significativi dal punto di vista architettonico/paesaggistico riguardano:

- le modifiche apportate ai nuclei di distribuzione verticale di “Case 1-2” e di “Case 5-6-7”;
- le lievi modifiche esterne apportate alle “Case” esistenti;
- la modifica ai locali accessori e di servizio situati lungo il prospetto sud a ridosso di via Gerus.

In primo luogo, riguardo i nuclei distributivi, il blocco di “Casa 1 e 2” verrà alzato fino a raggiungere il livello +7 di “Casa 1”. La copertura piana del vano si congiungerà alla falda inclinata di Casa 2 e di Casa 1, mentre esternamente il blocco verrà parzialmente rivestito con assi in legno al fine di ridurre l'impatto estetico del blocco. D'altra parte, il blocco presente tra “Case 5-6-7” verrà a sua volta alzato di un piano. Contestualmente al ridimensionamento dell'intero blocco che si limiterà ad ospitare i pianerottoli di sbarco e i vani ascensore, la facciata ovest verrà lievemente modificata in corrispondenza dei vani ascensore, replicando il disegno delle vetrate adiacenti. Il blocco distributivo sarà protetto da una copertura piana che consentirà il corretto inserimento con le “Case 5-6-7”.

In secondo luogo, le modifiche interne delle Case esistenti, che come accennato nei capitoli precedenti prevedono di mantenere il più possibile la distribuzione preesistente, avranno limitati effetti sull'aspetto esteriore dei fabbricati. In maniera generale, i prospetti esistenti verranno mantenuti, senza attuare le modifiche alle aperture e ai balconi previsti con le pratiche precedenti. Così, le uniche modifiche da apportare ai prospetti riguarderanno lievi adeguamenti alle aperture al fine di garantire il rispetto della normativa igienico-sanitaria. Per quanto concerne “Casa 6”, al piano terzo il nuovo abbaino sul prospetto sud e il relativo balcone verranno realizzati, i balconi dei piani primo e secondo verranno mantenuti, mentre la balconata del piano terra verrà allargata e allineata a quelle dei piani superiori. Allo stesso modo, i prospetti di “Casa 1” verranno adeguati alla nuova distribuzione interna e pertanto

verranno modificate le aperture esistenti e realizzate le nuove finestre a servizio dei bagni. Verranno modificati i balconi esistenti come “Casa 6”, mentre verranno realizzati nuovi balconi, sui prospetti nord e sud al piano primo, e sul prospetto est al piano primo e secondo. Sul prospetto ovest verrà realizzato un abbaino che consentirà l’accesso al balcone del piano secondo. In conclusione, gli infissi del fabbricato verranno tutti sostituiti, così come verrà ristrutturata la copertura esistente come è già stato realizzato sui fabbricati “Casa 4-5-6-7”.

Infine, le modifiche ai vani situati lungo il prospetto sud del complesso ricettivo prevedono, in corrispondenza della precedente autorimessa di n.14 posti auto, la riconfigurazione delle aperture esterne. L’accesso al vano di carico/scarico avverrà in corrispondenza del precedente ingresso all’autorimessa, mentre le nuove aperture saranno allineate alle aperture poste al livello superiore che ospiterà il deposito sci/bici. Quest’ultimo livello sarà completato in facciata da una balconata che occuperà l’intero fronte del fabbricato. La porzione di terrapieno adiacente verrà sostituito da un piazzale di accesso ciclopedonale ai depositi sci/bici. Il rivestimento di questo volume sarà realizzato in legno come le facciate del volume che caratterizza l’ampliamento principale già realizzato sul prospetto ovest del complesso turistico-ricettivo.

L’insieme delle modifiche sopradescritte sono evidenziate sulle tavole comparative in allegato.

Come sopra anticipato le opere in variante comporteranno alcune modifiche estetiche che non andranno ad alterare significativamente quando autorizzato; aspetti architettonici, materiali impiegati e sistemazione delle aree esterne sono finalizzati alla realizzazione di un intervento in accordo con l’architettura tradizionale livignasca.

Aerofotogrammetria ravvicinata**ANALISI DEI CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO****Elementi Morfologici strutturali e simbolici**

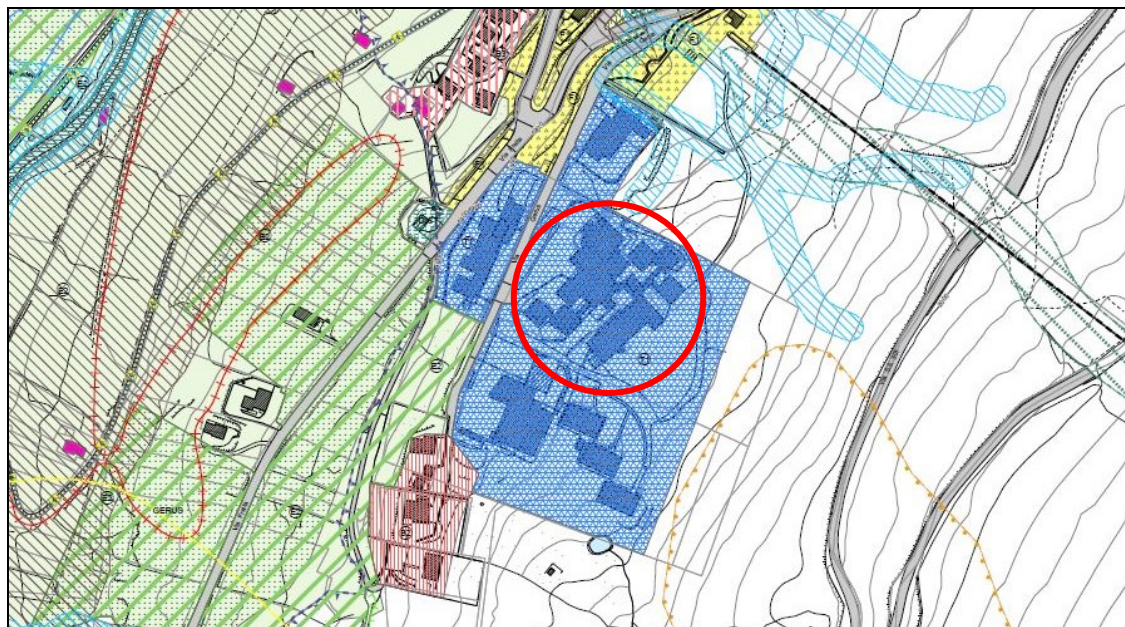
Idrogeomorfologici	I terreni oggetto di intervento NON sono sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici indicati nella L. 3267/1923 e s.m.i.
Storici - artistici - monumentali	L'area risulta priva di interesse storico/architettonico;
Simbolici	Il sito non ha valenze storiche monumentali o archeologiche particolari.
Elementi urbanistici - edilizi	Il sito si trova su una zona del pendio della montagna ad est del fiume Spöl, denominata "Teola", ed è accessibile dalla strada comunale "Gerus". Nelle vicinanze sono presenti altri complessi turistico-ricettivi di grandi dimensioni. Non esistono percorsi (sentieri, strade, ecc.) di carattere storico.

Elementi Vedutistici

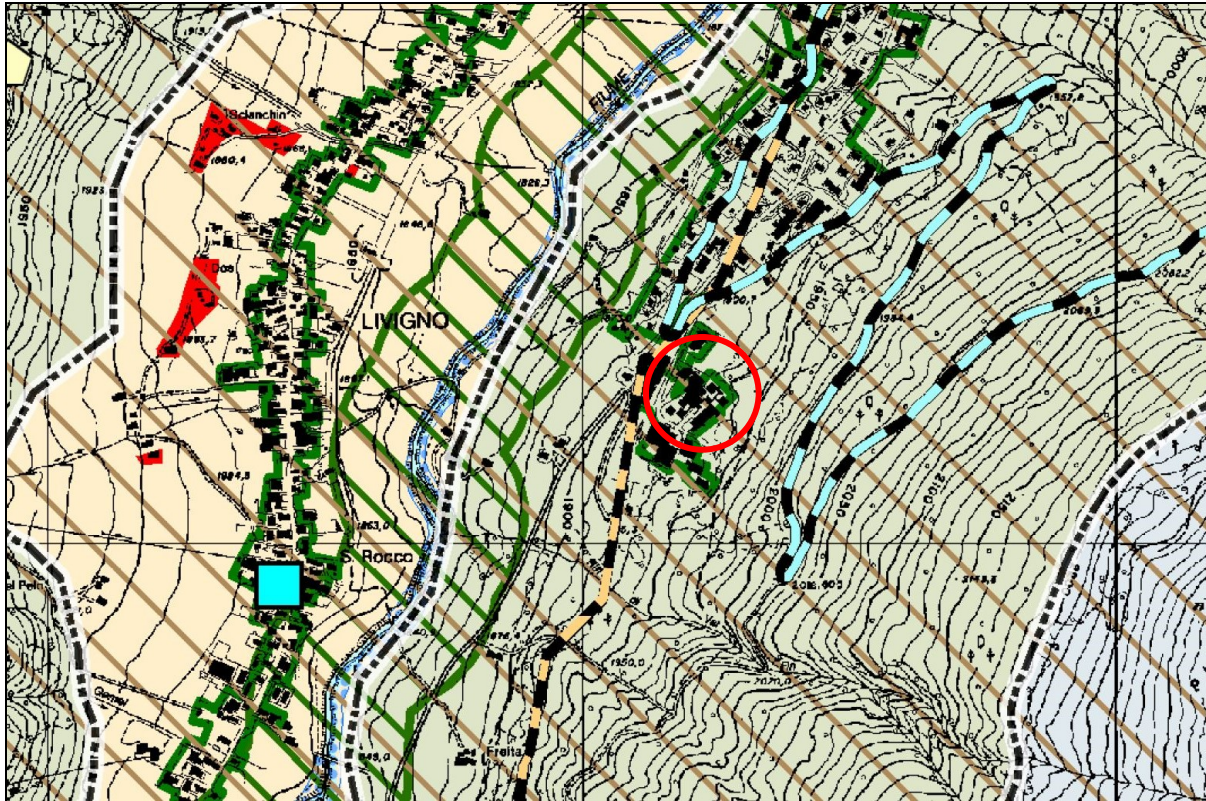
Siti e percorsi panoramici	La zona "Teola" attualmente è servita dalla viabilità principale del paese; la zona non appartiene a percorsi panoramici particolari e non interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico.
Aree visibili dai succitati siti	Le opere non comporteranno alterazioni in termini di relazioni visuali fra elementi di interesse storico, artistico o monumentale; anzi rendono possibile una vista panoramica del centro abitato sottostante e delle montagne limitrofe.

4. ASPETTI URBANISTICI E VINCOLI**Tabella riassuntiva**

Comune catastale	Livigno (E621)
Foglio e Mappale	Foglio 41, mappali nn. 176-992-993-(1024)-276*-(908)*
Classificazione P.G.T.	zona T1 - zone per attività turistico-alberghiero esistenti".
Classificazione P.T.C.P.	Tav. 4.6 - Elementi paesistici e rete ecologica Macrounità 3-"Paesaggio di versante" - Ambiti di particolare interesse ambientale - Territori contermini ai fiumi


Stralcio P.G.T. adottato

Stralcio P.T.C.P.







Legenda

Vincoli [art.7]

-  Bellezze d'insieme *LU-6.1.4*
-  Bellezze individue *LU-6.1.3*
-  Ambiti di particolare interesse ambientale *LU-6.1.7+LU-6.3.1*
-  Territori alpini *LU-6.1.7*
-  Territori contermini ai laghi *LU-6.1.5*
-  Ghiacciai *LU-6.1.8*
-  Territori contermini ai fiumi *LU-6.1.6*
-  Zone umide *LU-6.1.12*

Unità tipologiche di paesaggio

-  Macrounità 1 - Paesaggio delle energie di rilievo *LU-2.1*
-  Macrounità 2 - Paesaggio di fondovalle *LU-2.2.1*
-  Macrounità 3 - Paesaggio di versante *LU-2.2.2*
-  Macrounità 4 - Paesaggio dei laghi insubrici *LU-2.5*

5. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E**COMPENSAZIONI/MITIGAZIONI PREVISTE**

In definitiva si ritiene che l'intervento previsto non comporterà un impatto visivo di particolare rilevanza rispetto quanto già licenziato.

Viste le caratteristiche progettate, la semplicità dei materiali impiegati e la modalità di riqualifica degli spazi esterni, si ritiene che l'intervento non necessiti di particolari opere di mitigazione e compensazione, considerando l'intera opera al meglio inserita nel contesto paesaggistico di riferimento. Si specifica che gli alberi esistenti lungo il confine nord, anche se non di proprietà, contribuiscono anch'essi ad un ottimale inserimento del complesso alberghiero ristrutturato.

6. CONCLUSIONI

Si ritiene che le opere previste, inserendosi nel tessuto insediativo esistente, non andando ad incidere negativamente sui caratteri distintivi del sito, su elementi ecologici, naturali antropici, storici e simbolici, non arrecando modifiche panoramiche significative, siano compatibili con i luoghi.

In conclusione, le opere previste, una volta inserite con rigore sul lotto ed ultimate nella cura del dettaglio e delle sistemazioni esterne, non causeranno perdita di qualità dell'intorno e delle visuali parziali o d'insieme, bensì andranno a migliorare qualitativamente l'intera zona.

Livigno, giugno 2023.

Il Tecnico
