



via A. Volta 273  
23010 Berbenno (SO)  
tel 0342 493725 fax 0342 598584  
e-mail: berbenno@studiolps.it  
C.F. / P.IVA 00824740146

LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

via Canton 278  
23041 Livigno (SO)  
tel 0342 997549 fax 0342 973960  
e-mail: livigno@studiolps.it  
C.F. / P.IVA 00824740146

DATA	15 luglio 2024	COMMITTENTE	HOTEL PARADISO S.R.L.
DATA AGGIORNAMENTO	-		
SCALA		PROGETTO	VARIANTE A PDC N.352/22 PROT. N.10468 DEL 23/04/2024 PER RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE IN VIA FREITA A LIVIGNO
SCALA STAMPA	10=100		
TUTTI I DIRITTI SU QUESTA TAVOLA SONO RISERVATI AI TERMINI DI LEGGE; RIPRODUZIONE VIETATA		OGGETTO	PRATICA EDILIZIA  -RELAZIONE TECNICA -RELAZIONE PAESISTICA
FILE	Lav ori\L075-23\PE\Pev ar15.07.24\Doc		
ALLEGATO	A		
		PROGETTISTA Geom. Matteo Mottini m.mottini@studiolps.it Cell. 3358210231	



## RELAZIONE TECNICA

### Premessa

Il complesso turistico ricettivo esistente di proprietà della società Hotel Paradiso s.r.l. è situato a Livigno in via Freita e risulta autorizzato dai seguenti provvedimenti abilitativi:

- licenza di costruzione n. 21 protocollo n. 2435 rilasciata il 01.10.1974;
- licenza di costruzione n. 21/74 protocollo 4378 rilasciata il 30.01.1976
- licenza di costruzione n. 21/74 protocollo n. 1780 rilasciata il 04.05.1976;
- concessione edilizia in sanatoria n. 21/74 protocollo n. 5224 rilasciata il 27.09.1990;
- art. 26 L. 47/85 protocollo n. 4328/91 del 22.04.1991;
- art. 26 L. 47/85 protocollo n. 15971/91 del 15.01.1992;
- D.I.A. protocollo n. 14046 del 12.09.1996;
- autorizzazione edilizia n. 117/97 protocollo n. 6177 rilasciata il 02.06.1997;
- art. 26 L. 47/85 protocollo n. 14526/97 del 22.09.1997,
- concessione edilizia n. 225/97 protocollo n. 11477 rilasciata il 28.08.1998;
- D.I.A. protocollo n. 8620 del 19.05.1999,
- D.I.A. protocollo n. 6147 del 10.04.2000;
- autorizzazione edilizia n. 47/2000 protocollo n. 16868 rilasciata 19.10.2000;
- nulla osta opere manutenzione protocollo n. 6771 del 08.04.2002;
- autorizzazione edilizia n. 239/02 protocollo n. 26310 rilasciata il 17.12.2002;
- permesso di costruire n. 224/07 protocollo n. 26642 rilasciato il 12.12.2007;
- permesso di costruire n. 13/08 protocollo n. 28651 rilasciato il 01/12/2008;
- permesso di costruire variante n. 38/09 protocollo n. 6177 rilasciato il 17/03/2009;
- permesso di costruire variante n. 220/09 protocollo n.15994 rilasciato il 09/07/2009;
- comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria protocollo n.12452 del 21/05/2018;
- permesso di costruire protocollo n. 10468 del 23.04.2024.

L'intervento in progetto riguarda la ristrutturazione e l'ampliamento della struttura turistico ricettiva esistente in via Freita a Livigno, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento del corpo principale del complesso e la realizzazione di una nuova

autorimessa interrata su mappali di proprietà individuati catastalmente con i numeri 506-1759-617-615-194-221-226-1738-1737 sul foglio 40; Zone di PGT:

- zona T1 - “Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti”;
- zona E1 - “aree agricole comunali a prateria”, con sovrapposto parzialmente: “ambiti agricoli strategici” e “varchi inedificabili”;
- zona B1 - “Zone residenziali e commerciali”;
- zona Vpv - “Zone a verde privato vincolato” .

### **Situazione autorizzativa**

L'intervento in fase di realizzazione è stato assentito con Permesso di Costruire n.352/2022 protocollo n.10468 del 23/04/2024 e Autorizzazione Paesistica n.129/2022 protocollo n.805/2024 del 11/01/2024.

### **Variante**

La presente variante non incide significativamente sull'impostazione progettuale, sulle scelte compositive, tipologiche e materiche. L'esigenza nasce principalmente dalla diversa suddivisione degli spazi interni dedicando l'intero piano seminterrato a servizi destinati alla clientela con trasferimento delle camere degli ospiti a piano terra, riduzione delle superfici accessorie e riorganizzazione dei vani tecnici in funzione della progettazione esecutiva degli stessi. La parte impiantistica ha influito inoltre sulle altezze interne dei piani che sono state aumentate per consentire la realizzazione ed ottimizzazione oltre a poter rispettare i requisiti di altezza minima dei locali che nel permesso di costruire rimanevano invariati rispetto all'esistente. Inoltre a seguito di una attenta analisi strutturale ed all'applicazione delle normative antisismiche si è optato per l'intera demolizione dell'esistente piuttosto della conservazione con adeguamento della struttura esistente più vantaggiosa in termini qualitativi ed economica.

Il nuovo corpo edilizio in progetto manterrà il collegamento interrato assentito con l'edificio esistente, ma risulterà maggiormente integrato e compatto, grazie ad una riduzione dello sviluppo planimetrico.

Gli interventi in variante possono essere così sintetizzati:

- riduzione del sedime generale dell'edificio rispetto al progetto assentito, tramite restringimento dello sviluppo della porzione sud-est del piano primo interrato;
  - eliminazione della porzione seminterrata ad ovest del lotto, con mantenimento dell'andamento del terreno attuale a verde;
  - sviluppo del piano secondo interrato al fine di dotare la struttura di nuovi vani tecnici;
  - completa riorganizzazione interna, con spostamento delle camere presenti a piano primo interrato nel nuovo corpo a piano terra disposto a sud-ovest;
  - allargamento del corpo principale verso est. L'aumento di superficie ai piani superiori, adibiti a camere, consente inoltre una migliore organizzazione e ottimizzazione degli spazi interni;
  - leggere modifiche ai prospetti, dovuti principalmente alla riorganizzazione degli spazi.
- I nuovi vani rispettano le caratteristiche architettoniche e morfo-tipologiche del corpo che va ad integrare, di cui riprende anche materiali e finiture.

Per la verifica di tutti gli indici di PGT si rimanda agli elaborati grafici allegati.

### **Normativa urbanistica**

L'area di intervento è ubicata in zona di PGT T1 "Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti" art.49 (vedi estratto tavola PGT).

Gli ultimi provvedimenti abilitativi rilasciati sull'edificio riguardano l'ampliamento, la riqualificazione e l'ammodernamento della struttura turistico ricettiva.

L'intervento in variante prevede l'ampliamento con riqualificazione e ammodernamento della struttura ricettiva esistente in deroga allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.40 della L.R. n. 12/05, dell'art. 14 del DPR 380/01, dell'art. 31 delle disposizioni normative del PGT e dell'art.85 del vigente Regolamento Edilizio, in base ai criteri previsti dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 78 del 14 novembre 2014 e n. 17 del 28.04.2023.

L'edificio garantisce che una quota non superiore al 75% della SLP complessiva sia destinata a camere e la restante parte non inferiore al 25% della SLP complessiva sia destinata ai servizi comuni e fitness.

Nei calcoli sono state applicate le modalità di deroga previste dalla L.R. 28.11.2014 n. 31 per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica e di inerzia termica con una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati sono ricavati in totale 32 posti macchina; 20 nell'autorimessa a piano secondo interrato, 4 nell'autorimessa a piano primo interrato e i restanti 8 posti auto sull'area di pertinenza esterna, garantendo un posto macchina ogni camera d'albergo.

Per quanto riguarda il mappale numero 1759, non oggetto di intervento, la dotazione di parcheggi privati rimane invariata con il solo riposizionamento dei posti auto originariamente asserviti con atto di vincolo notaio F. Surace stipulato in data 27.11.2007.

Per la verifica di tutti gli indici di P.G.T. si rimanda agli elaborati grafici.

### **Normativa igienico sanitaria**

La presente variante comporta dei miglioramenti rispetto ai requisiti igienico sanitari della struttura previsti in permesso di costruire nel quale venivano mantenute le altezze esistenti. A seguito della demolizione e ricostruzione della porzione di edificio fuori terra esistente, la nuova divisione dei piani, consente di raggiungere i requisiti minimi stabiliti dalle normative vigenti.

Complessivamente la porzione di struttura turistico-ricettiva oggetto di intervento sarà composta da n.32 camere ad uso principalmente doppio con superficie netta superiore o uguale a quanto prescritto dal vigente R.I.; le finestre di ogni camera hanno superficie maggiore o uguale ad 1/8.

Le camere oggetto di ristrutturazione avranno altezza maggiore di 255 cm e i bagni hanno altezza minima di 210 cm, come previsto dal vigente Regolamento di Igiene.

Le camere a tre letti hanno superficie minima di 21 mq, per ogni letto in più è stato considerato almeno un incremento di 6 mq di superficie.

I bagni ad uso esclusivo delle camere saranno completi di lavabo, vaso igienico, bidè, doccia, cestino rifiuti. Nei servizi non dotati di apertura con superficie minima di 0.5 mq

sarà previsto impianto di ventilazione forzata a funzionamento intermittente con capacità superiore a 12 volumi/ora e che garantisca almeno 3 ricambi ad ogni utilizzazione dell'ambiente.

L'autorimessa interrata ha un'altezza interna di mt 2,40.

I vani interrati sono aerati attraverso finestre che aprono in cavedi grigliati superiormente che danno su spazi a cielo libero oppure dotati di impianto di ventilazione forzata. In tutti i locali interrati non è prevista la presenza continuativa di persone. Saranno protetti dalle infiltrazioni d'acqua e da infiltrazioni di gas RADON attraverso le seguenti precauzioni:

- impermeabilizzazioni dei muri perimetrali con apposite malte (THORO o SIKA);
- realizzazione di vespaio sotto il pavimento del piano interrato con eventuali canalizzazioni di ventilazione che raggiungono pozzetti a livello del terreno sistemato e camini di esalazioni posti in copertura;
- eventuale posa di barriera gas RADON nella pavimentazione del piano interrato adibito a magazzino ed accessori.
- posa di materiale drenante protetto con tessuto a ridosso dei muri perimetrali contro terra.

Gli elaborati grafici riportano la destinazione, la superficie ed il rapporto areo illuminante per ogni vano.

La rete di scarico acque nere sarà distinta da quella delle acque bianche.

Le pareti divisorie che separano le camere, di spessore totale 245/255 mm, sono costituite dall'assemblaggio di due placche in gesso per lato ed una intermedia su un'orditura metallica. La coibentazione è prevista da un pannello doppio in lana minerale, sp 60 mm, densità 70 Kg/mc. La struttura prevede la formazione di una camera d'aria di 20/30 mm. Per attutire i rumori di calpestio in tutti i solai è prevista la posa di materassino fonoassorbente che separa il massetto di pavimentazione dalle strutture dei solai e dei muri.

Anche tutte le tubazioni relative ad impianto idrosanitario e di riscaldamento saranno protette da materiale isolante e fonoassorbente in modo evitare contatti con strutture murarie. Per le colonne di scarico si utilizzeranno tubi geberit silent con protezione acustica geberit isol.

### **Rendimento energetico dell'edificio e fonti energetiche rinnovabili**

Sarà predisposta apposita relazione sull'efficienza energetica degli edifici (ex L.10), e verranno in seguito certificate tutte le caratteristiche dell'edificio con attestato di prestazione energetica, secondo le modalità di cui al decreto n°2456 del 08/03/2017.

### **Normativa antincendio**

Per quanto attiene le specifiche prescrizioni che riguardano la sicurezza antincendio, si rimanda alla relazione che sarà allegata al progetto da inoltrare al Comando Provinciale Vigili del Fuoco per il relativo parere di conformità.

### **Normativa barriere architettoniche**

L'accesso ai due livelli di autorimessa interrata avviene tramite due rampe contigue: con ingresso da uno spiazzo preesistente verso la via Freita. I piani dell'edificio sono collegati internamente tramite scale e ascensore che consentono di raggiungere dall'interno le camere.

Nell'autorimessa sono ricavati posti auto per disabili con larghezza uguale o superiore a 3.20 mt (min.3.20). Da questi, tramite percorsi su pavimentazione che consente l'agevole transito della carrozzina, si possono raggiungere le camere e il collegamento al corpo principale al piano terra con l'ascensore che da l'accesso a tutti i livelli del complesso ricettivo.

Ad integrazione di quanto già presente nel complesso turistico-ricettivo esistente, al terzo piano è prevista la realizzazione di una camera con dimensioni interne e posizione degli arredi che consentono a disabili su sedia a ruote di muoversi senza impedimenti sia nella stanza da letto che nel bagno.

Le dimensioni di corridoi e porte consentono pure di fruire di tutti gli spazi dell'edificio.

Nella progettazione sono inoltre stati tenuti in considerazione i seguenti dettagli:

- soglie con h. max 2.5 cm;
- zerbini incassati;
- pavimentazione antisdrucchiolevole;
- ingressi con protezione dagli agenti atmosferici con profondità di mt. 2.00;
- citofoni ad altezza di 120 cm da terra;

- porte di ingresso con luce netta dell'anta principale di cm 90.

Le rampe delle scale hanno una larghezza di cm 120 e sono dotate di parapetti h. 100 cm con corrimano continuo posto a cm 90.

Tutti gli ambienti di uso comune e le parti comuni sono accessibili.

### **Descrizione sistemi di prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

L'edificio in progetto non è dotato di alcuna apertura verticale da realizzarsi sulla copertura per poter accedere alla stessa e pertanto non esiste la possibilità di accesso alla copertura dall'interno dell'edificio. Inoltre non è prevista la realizzazione di manufatti fissi quali scale, passerelle, parapetti e dispositivi di ancoraggio che garantiscono l'accesso alla copertura. Per i futuri interventi di manutenzione e riparazione da apportare sulla copertura si prevede di utilizzare esclusivamente attrezzature quali ponteggio, trabattello o piattaforme elevabili che verranno selezionate in base al tipo di intervento da apportare e, trattandosi di interventi che prevedono il rischio particolare di caduta dall'alto per i quali è obbligatorio redigere il piano di sicurezza e di coordinamento, le modalità di intervento ed i sistemi di protezione più idonei verranno indicate dal P.S.C. a cui si rimanda.

Livigno, 15 luglio 2024

il progettista  
geom. Matteo Mottini





## **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

### **SENSIBILITA' DEL SITO**

La presente relazione paesaggistica accompagna la richiesta di autorizzazione paesaggistica, congiuntamente alla relazione e alle tavole di progetto, per l'intervento del quale è proposta la realizzazione.

I contenuti della relazione paesaggistica costituiscono la base di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La presente Relazione paesaggistica è redatta secondo la Dgr. 2727/2011 ed in base all'accordo, ai sensi del DPCM 12.12.2005, tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 4 agosto 2006.

I fondamenti culturali e metodologici che supportano il citato DPCM sono indirizzati a diffondere una giusta sensibilità verso i valori ambientali, storico culturali e paesaggistici del nostro territorio, quindi a promuovere un salto di qualità nell'approccio alla progettazione in sintonia con i principi della Convenzione Europea del Paesaggio.

Questi sono qualcosa di più di un invito ad interpretare il territorio quale risultante dell'interazione tra natura, storia e cultura, tra ambito naturale e attività umana che ha lasciato tracce straordinarie e ne ha originato una dinamica opera figurativa che ne rappresenta il Paesaggio. Operare sul paesaggio significa intervenire su un bene primario del patrimonio della Nazione, un bene che, di quest'ultimo, rappresenta il fondamento identitario che contiene e riassume gli altri beni culturali che in esso si vanno ad estrinsecare.

Proprio perché le culture evolvono in funzione dei processi socio-economici, non si può e non si deve pensare ad un congelamento dello stato originario o attuale. Allo stesso tempo è richiesta consapevolezza nel pensare, progettare e promuovere trasformazioni del territorio tali per cui non debbano essere lesi i valori di contesto sul quale essi insistono.

Il che non significa che le trasformazioni non possano essere anche profonde, ma le stesse dovranno essere in coerenza, oppure in relazione positiva, con gli elementi strutturanti di lunga durata a testimonianza della vicenda storica e identitaria di uno specifico territorio.

Il paesaggio è elemento che ha forte incidenza sulla determinazione della qualità della vita delle popolazioni. Per tale motivo la sua tutela e la sua valorizzazione non possono essere attuati unicamente attraverso politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale; un ruolo fondamentale deve essere svolto dal progettista e dagli esperti ambientali, i quali devono saper cogliere le valenze dell'aspetto esteriore dei beni oggetto di tutela nella coniugazione con le opere da realizzare.

E' fondamentale tenere presente come l'impatto paesistico di un intervento non dipende unicamente dalle caratteristiche del sito nel quale si colloca o dalle caratteristiche dell'intervento stesso, ma dall'interazione dell'uno e dell'altro.

"Paesaggio" e "ambiente" sono termini che presentano aree di sovrapposizione concettuale che inducono spesso ambiguità interpretative che vengono facilmente superate se messi in relazione con il territorio unitamente agli aspetti culturali, economici, ecologici e sociali che lo identificano.

In quest'ottica, l'ambiente può essere definito come quell'ambito territoriale in cui sono presenti condizioni atte al verificarsi e al perdurare di un fenomeno quale, ad esempio, la vita di una specie; mentre il paesaggio è inteso come un insieme di segni di matrice antropica e naturale organizzabili in differenti sistemi.

## **INDIVIDUAZIONE DEL VINCOLO**

Sul territorio di Livigno sono vigenti due disposizioni di vincolo paesaggistico, quella derivante dal D.M.3.7.1960 (rientrante, ora, nell'art.136, lett.d) del D.Lgs.42/2004), che coinvolgeva essenzialmente la valle di Livigno fino al crinale dei monti ai suoi lati ed era limitata a Nord da una linea tra la val Viera e la Val Alpisella, con esclusione del restante territorio comunale, e, dal 1985, l'intera restante parte del territorio comunale, in applicazione dell'art.1, comma 5, lett.d), della L.8.8.1985, n.431, (oggi art.142, comma1, lett.d), del D.Lgs.42/2004), che finisce per possedere valenza omnicomprensiva rispetto ad altre disposizioni di vincolo parziale.

Il contesto nel quale è proposto il progetto è tutelato dal D.lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 ai sensi dell'art. 142 "Aree tutelate per legge":

- comma d) le montagne per la parte eccedente 1.600 mt. slm per la catena alpina ....
- comma g) i territori coperti da foreste e da boschi ...

A livello di PGT l'area interessata si trova principalmente in zona T1 "Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti" e per le restanti parti in zona E1 "aree agricole comunali a prateria", con sovrapposto parzialmente "ambiti agricoli strategici" e "varchi inedificabili", zona B1 "Zone residenziali e commerciali" e zona Vpv - "Zone a verde privato vincolato" .

### **CONTESTO PAESAGGISTICO**

Il contesto paesaggistico nel quale si inserisce la proposta progettuale di cui si tratta, comprende: "paesaggi delle energie di rilievo" e "paesaggi delle valli e dei versanti" secondo la definizione data dal PTR della Regione Lombardia.

Nello specifico caso, si tratta di un paesaggio dell'alta montagna e di versante aperto, dagli ampi orizzonti visivi, che presenta una copertura vegetale dove predominano le praterie naturali, i cespuglieti, ambienti rupicoli e di morena.

Al disotto della fascia aperta, scendendo verso l'altopiano di Livigno si profila l'ambito dei grandi versanti verticali che accompagnano le valli alpine dominate dalle aghifoglie, in questo caso rappresentate principalmente da formazioni boschive a lariceto, cembreto/lariceto, dagli alpeggi, dai pascoli, dai prati da sfalcio.

La parte centrale della valle, posta alla quota inferiore, è invece antropizzata ed intensamente fruita con insediamenti in prevalenza abitativi e turistici.

Livigno riveste un ruolo di primaria, forse irrinunciabile, importanza per l'economia della provincia di Sondrio. Negli ultimi decenni si è assistito ad un forte incremento degli accessi e con essi una articolazione delle offerte.

In ambiente di alta montagna, contraddistinto da spazi ridotti per l'espletamento delle varie attività antropiche, si pone obbligatoriamente, per la conservazione e la trasmissione alle future generazioni dei valori territoriali, ambientali, culturali, sociali ecc., l'esigenza di guidare con la massima attenzione i percorsi e governare gli effetti dello sviluppo coniugandone opportunamente la quantità con la qualità.

E' infatti ineludibile che la prima, in carenza della seconda, debba portare all'esaurimento e poi forse anche alla regressione delle potenzialità in relazione alla maturazione e all'affinamento della domanda e dei bisogni della popolazione.

Allo stesso tempo lo sviluppo di qualità conserva e garantisce al meglio le condizioni d'essere di chi in quota, l'abitante di Livigno, è nato, lavora e vive.

Uno dei compiti primari, tra quelli che competono alla popolazione residente e agli operatori economici, è la conservazione e la valorizzazione del contesto territoriale, ambientale e naturalistico che caratterizzano l'altopiano di Livigno insieme alle diverse vallate che su di esso confluiscono.

La cura e la coltivazione delle praterie, la cura e la coltivazione del bosco, il corretto utilizzo delle risorse foraggere e forestali sono i principali elementi che consentono di offrire ai residenti e ai turisti un ambiente accogliente, ordinato, invitante e testimone di una buona qualità della vita. Vero è che l'economia trainante della comunità di Livigno è rappresentata dal turismo, ma è altrettanto vero che quest'ultimo è sostenuto, nella qualità del suo sviluppo e consolidamento, oltre che dalle capacità imprenditoriali degli operatori, anche all'esistenza di una ancora efficiente attività agro-forestale che consente il mantenimento di favorevoli condizioni territoriali ed ambientali, elementi sempre più richiesti da una cultura che si sta via via sempre più affermando nella maggioranza delle popolazioni alla ricerca di una buona qualità della vita.

Il paesaggio è un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni e per tale motivo la sua tutela e la sua valorizzazione non possono essere attuati unicamente attraverso politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale; un ruolo fondamentale deve essere svolto dal progettista e dagli esperti ambientali, i quali devono saper cogliere le valenze dell'esteriore aspetto oggetto di tutela.

E' fondamentale tenere presente come l'impatto paesistico di un intervento non dipenda unicamente dalle caratteristiche del sito nel quale si colloca o dalle caratteristiche dell'intervento stesso, ma dall'interazione dell'uno e dell'altro.

L'intervento riguarda le opere in variante riguardanti la ristrutturazione e l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente in via Freita e la realizzazione di una nuova autorimessa interrata nel contesto antropizzato, circondato su tre lati (nord, ovest e sud) da insediamenti in prevalenza abitativi e turistici mentre ad est si affaccia su prati a verde.

## **LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO – STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO**

Un primo passo da compiere è l'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio, in modo tale da cogliere quei segni connotativi situati all'interno degli ambiti di vincolo, che concorrono alla costruzione dell'identità dei luoghi in cui si colloca il progetto.

Dal punto di vista paesaggistico, inteso come fruizione percettiva di panorami o relazioni visive rilevanti, l'edificio oggetto di intervento non si colloca in un contesto particolarmente delicato. Lo sviluppo di massa del fenomeno turistico degli anni '60 ha infatti trasformato massicciamente la valle.

La parcellizzazione dei terreni conseguente alla maggior rendita fondiaria verificatasi a partire dal secondo dopoguerra, ha comportato un considerevole incremento di densità edilizia, delle altezze, delle volumetrie e una fricassea di materiali e tecniche che hanno formato un contesto eterogeneo.

L'aspetto paesistico originale, dovuto al metodo insediativo lineare di edifici collocati lungo la via di accesso e al margine del fondo coltivato, si è ora perso completamente.

Gli edifici caratteristici di questo territorio, un tempo molto distanti, oggi si trovano immersi in una trama edificata, in modo anche particolarmente intensivo.

Nonostante questo contesto il lotto e l'edificio esistente godono di una vista posizione privilegiata, mantenendo una vista aperta sulle montagne ad est della valle di Livigno.

Il lotto. Attualmente l'edificio con destinazione turistico-ricettiva si presenta orientato con la massima dimensione nord-sud, su un terreno sviluppato da ovest a est e confinante con la via Freita verso ovest.

Nelle immediate vicinanze del lotto d'intervento non sono presenti beni culturali tutelati dalla parte II del Codice.

## **GRADO D'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO ED ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI**

Determinare l'incidenza paesistica del progetto, significa innanzitutto valutare la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesistico del contesto.

Vale a dire che si deve rispondere alla seguente domanda:

*“la trasformazione di quel sito può compromettere la leggibilità, la continuità o la riconoscibilità dei sistemi geo-morfologici, naturalistici o storico insediativi che strutturano quel territorio?”*

*Può alterare o cancellare segni importanti?”*

L'intervento in variante proposto cerca di ritrovare degli elementi unificatori essenziali nella complessità e nel disordine esistenti utilizzando materiali e tecniche che migliorano la integrazione tra la parte antropizzata e il paesaggio dell'alta montagna e di versante aperto, rispettando l'equilibrio naturalistico dei luoghi.

Il progetto è il frutto della condivisione con gli esperti ambientali del comune di Livigno con cui ci si è confrontati più volte durante la stesura degli elaborati grafici modificati e aggiornati fino alla presente versione.

L'impostazione progettuale della variante prevede in particolare:

- Rispetto delle naturali caratteristiche orografiche del luogo.
- Continuità tipologica e materica del contesto: muratura con finitura pietra e legno di larice.
- Corrispondenza compositiva tra le funzioni interne dell'edificio ed i prospetti: ritmo delle aperture e balconi delle camere, ampie aperture a valorizzare la vista sul territorio circostante...
- È stata scelta un'architettura che ripropone in chiave contemporanea gli elementi caratterizzanti delle costruzioni storiche del luogo, dall'uso del materiale alle scelte formali.
- I materiali scelti per l'edificio in variante appartengono alla tradizione, esternamente sono previste tavole in legno di abete evaporato e basamento in pietra, copertura in ardesia della Valmalenco, canali e scossaline in lamiera. I serramenti saranno in legno.
- Composizione architettonica coerente con le caratteristiche architettoniche, paesaggistiche ambientali di Livigno. Un involucro che riprende l'architettura preesistente, esaltandone le caratteristiche. Le ampie vetrate alleggeriscono così la composizione del prospetto. Il legno accostato alla zoccolatura in muratura rivestita in pietra riprendono una tipologia molto diffusa sul territorio di Livigno.



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

arch. ANSELMO FONTANA  
arch. MARCO SALINETTI  
geom. CESARE SALINETTI  
geom. MATTEO MOTTINI

## **CONCLUSIONI**

Si ritiene pertanto che l'intervento riguardante la presente variante sarà compatibile rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e complessivamente coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

Livigno, 15 luglio 2024

il progettista

geom. Matteo Mottini

