

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/fax 0342 997549  
e-mail: livigno@studiolps.it  
C.F. / P.IVA 00824740146

DATA  
13 dicembre 2023

DATA AGGIORNAMENTO  
17-04-2024 28-08-2024  
15-05-2024 16-09-2024

SCALA  
-

SCALA STAMPA  
10 = 100

TUTTI I DIRITTI SU QUESTA TAVOLA  
SONO RISERVATI AI TERMINI  
DI LEGGE; RIPRODUZIONE VIETATA

FILE  
LAVORI/2023/L054-22/PRATICA EDILIZIA

TAVOLA  
**ALL.01**

COMMITTENTE  
ANDREA GIACOMELLI  
REBECCA GIACOMELLI

PROGETTO  
**STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA  
IN VIA DALA MADONINA A LIVIGNO  
CON MODIFICA EDIFICIO  
RESIDENZIALE ESISTENTE E  
PARCHEGGIO CONVENZIONATO.**

OGGETTO  
**PRATICA EDILIZIA**  
**RELAZIONE TECNICA-  
PAESAGGISTICA**

PROGETTISTA  
Geom. Matteo Mottini  
m.mottini@studiolps.it  
cell: 3358219231



PROGETTISTA  
Arch. Anselmo Fontana  
a.fontana@studiospatori  
cell: 348 3915082





## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

L'intervento riguarda la realizzazione di un complesso ricettivo alberghiero in un lotto in fregio alla via Dala Madonina sul mappale di proprietà individuato catastalmente sul foglio 29 numero 1754. Nell'area antistante identificata con il mappale 1189 è invece previsto un parcheggio da asservire in parte alla nuova struttura ricettiva.

A completamento del complesso viene prevista una nuova autorimessa pertinenziale al piano terra e un ripostiglio al piano interrato a servizio dell'abitazione esistente presente sul mappale 2191 Fg. 29, di cui si prevede anche parziale cambio di destinazione d'uso.

Dal punto di vista urbanistico i lotti possono essere così catalogati:

- mappale 1754 **zona T2** *zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere;*
- mappale 1189 **zona F1** *aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;*
- mappale 2191 **zona B2** *zone residenziali di completamento;*

### STATO DI FATTO

Il lotto di intervento per la struttura ricettiva è attualmente uno spazio aperto mantenuto a prato, delimitato a sud dalla via Dala Madonina, a nord dall'edificio residenziale esistente (mappale 2191) di proprietà di Giacomelli Rebecca, ad est ed ovest dai mappali 1195 e 1192.

L'area antistante sull'altro lato di via Dala Madonina, anch'essa mantenuta a prato, è destinata a parcheggio.

Entrambi i lotti si collocano in uno spazio aperto verso sud-est a ridosso del tessuto consolidato, a cavallo di via Dala Madonina che intercetta via Li Pont, uno dei principali assi distributivi del paese.

La strada si colloca ad una quota sopraelevata rispetto i terreni dei mappali 1754 e 1189, ed una scarpata inerbata connette tale differenza: verso nord la differenza di quota è di 1 metro circa, mentre verso sud la differenza aumenta, e varia da 1.80 a 2.30 metri circa;

Il mappale 1754 è ora attraversato dal viale di accesso all'edificio residenziale posto a nord dello stesso; tale accesso connette la quota della strada e quella del piazzale dell'abitazione (posti ad una quota simile), creando una fascia di terreno rialzata rispetto alla quota del resto del lotto.

### IDEA PROGETTUALE

La committenza, in qualità operatore del territorio, ha deciso di realizzare questa struttura ricettiva, medio piccola, gestibile a livello familiare.

La struttura prevede pernottamento e servizio di prima colazione, tipologia bed and breakfast, garantendo al contempo servizi annessi che consentano uno standard di soggiorno elevato.

I fattori condizionanti all'origine la progettazione sono l'orografia, come sopra descritta, la forma del lotto avente un asse principale est ovest, la preesistenza edilizia a carattere residenziale sul lato nord, le condizioni del tessuto consolidato a contorno e l'esposizione migliore, che coincide anche alla vista migliore.

Tali fattori hanno condizionato l'inserimento nel lotto, la tipologia dell'immobile e conseguentemente il rapporto tra edificio e tipologie di camere, profondità del corpo di fabbrica, dimensionamento degli spazi e dei collegamenti verticali, materiali e finiture esterne.

Il complesso della nuova struttura ricettiva appare quindi adagiato su un basamento unitario in pietra costituito dal piano terra, per poi articolarsi in un volume soprastante a tre livelli con rivestimento in legno; tale volume sul lato sud appare scomposto in elementi che riprendono la dimensione di quelli dell'immediato intorno e seguono il lotto, andando a ridursi gradualmente verso est, l'affaccio del lotto più stretto e meno edificato. Ne risulta un'articolazione in tre corpi tra loro collegati e coperti ciascuno a doppia falda, mentre la porzione che costituisce il prospetto est risulta più bassa di un piano, in modo da mitigare al massimo l'impatto del volume sull'intorno.

Ai piani terra e interrato la nuova struttura si collega direttamente al volume dell'edificio residenziale posto sul lato nord, a ridosso del quale sono ricavati una piccola autorimessa pertinenziale al piano terra e un locale ripostiglio nel seminterrato.

Escludendo le porzioni in aderenza al piano terra, la nuova struttura mantiene sempre distanze dall'edificio residenziale uguali o superiori ai dieci metri, nel rispetto dell'esistente.

L'impostazione delle quote dei piani consente di sfruttare le possibilità edificatorie del lotto e di inserire il progetto nel lotto in maniera rispettosa: la quota del piano terra è la medesima di quella dell'edificio residenziale a nord.

Si accederà alla struttura da via Dala Madonina, dove importanti vetrate lasceranno trasparire chiaramente la destinazione e l'attività che si svolge all'interno, favorendo nel contempo il check-in e il primo impatto degli ospiti con la struttura.

Il cuore dell'albergo è quindi l'open-space dove si trova, oltre alla reception, la sala colazioni e l'accesso alla distribuzione verticale che permette di raggiungere tutti i livelli.

Le camere avranno affacci privilegiati e balconi a sud che, oltre a garantire la massima illuminazione ed insolazione, danno anche sul contesto meno urbanizzato con una vista panoramica più rilassante, quale plus che l'albergo può offrire.

Le camere saranno delle vere e proprie panoramiche le cui vetrate dilatano lo spazio e

permettono allo sguardo di perdersi sulla bellezza della valle.

La parte retrostante rivolta a nord è invece adibita a sistema distributivo orizzontale e accessori alla struttura.

Le diverse soluzioni progettuali sono state anche condivise con gli esperti ambientali del comune di Livigno e modificate di conseguenza, in modo da perseguire il miglior inserimento nel contesto, sia di immediato intorno che ambientale-paesaggistico.

Il progetto prevede le seguenti principali destinazioni d'uso:

- piano interrato: spazi accessori a servizio della struttura quali ripostigli, bagni, centrale termica e relativi annessi, e spazio wellness;
- piano terra: reception-sala colazione e loro accessori, camere del personale e spazio wellness fuori terra, connesso direttamente al wellness interrato da scala interna;
- piani primo, secondo e terzo: 16 camere, appartamento della proprietà e spazio wellness al piano terzo;

Tutti i livelli interni sono collegati sia dalla scala che dall'ascensore.

L'impostazione progettuale è rispecchiata anche a livello compositivo, strutturale e materico dove si percepiscono chiaramente le destinazioni dell'edificio.

È stata scelta un'architettura leggera, che ripropone in chiave contemporanea gli elementi caratterizzanti delle costruzioni storiche del luogo dall'uso del materiale alle scelte formali, che al contempo dialogano con elementi contemporanei.

L'edificio risulta quindi compatto e unitario in pianta, ma al contempo suddiviso a sud in tre blocchi con coperture a falde dai volumi più contenuti, rispettosi del contesto, che riprendono tipologie diffuse a Livigno.

I materiali previsti per l'edificio appartengono alla tradizione: le parti in muratura saranno realizzate con una struttura tradizionale, rivestita da uno strato di coibentazione, sulla quale verrà posato il rivestimento di legno o la finitura esterna tipo pietra faccia a vista sul basamento, i serramenti saranno in legno con rivestimento esterno in alluminio colore antracite, le vetrate saranno del tipo "tutto vetro" con telaio laterale a scomparsa e profili minimi in corrispondenza delle aperture.

Il manto di copertura sarà in pioda della Valmalenco, con elementi di lattoneria in lamiera color antracite.

Sull'area del mappale numero 1189 ricadente in zona F1 "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale – P aree per i parcheggi pubblici" si prevede di realizzare un parcheggio strutturato in questo modo:



- a piano terra realizzazione di parcheggio pubblico scoperto a pagamento oggetto di apposita convenzione pubblico-privato per la sua gestione, come già avviene per altri parcheggi pubblici attivi sul territorio comunale;
- a piano interrato realizzazione di autorimessa ad uso esclusivo della nuova struttura ricettiva da realizzare sul lato opposto della strada in zona T2. L'autorimessa sarà in grado di soddisfare il fabbisogno di parcheggi privati della nuova struttura ricettiva nel rispetto della norma di PGT e sarà oggetto di specifico atto notarile di vincolo ed asservimento;
- in prossimità dell'ingresso all'autorimessa è inoltre prevista la realizzazione di un'area destinata alla ricarica di veicoli elettrici. L'area meglio individuata sulla planimetria di progetto verrà realizzata a spese del privato e ceduta di proprietà superficiale al comune di Livigno.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura ricettiva applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dall'art. 50 delle N.T.A. del P.G.T. pari a 0,6 mq/mq.

E' considerato l'incremento in deroga dell'indice di edificabilità pari al 50% previsto per le zone T2, per una superficie totale massima realizzabile pari a 757,20 mq, di cui un incremento degli indici di edificabilità del 40% come da delibera del consiglio comunale n° 17 del 28/04/2023 e un incremento pari al 10% mediante acquisto diritti edificatori.

L'intervento in progetto prevede inoltre la dotazione di camere del personale nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria per camere personale fissato a 0,08 mq/mq.

E' previsto uno spazio wellness sviluppato ai piani interrato, terra e terzo, per una superficie inferiore ai 120 mq nei piani fuori terra, in riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale 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.

La superficie accessoria ricavata al piano interrato rispetta le prescrizioni previste dall'art. 68 delle N.T.A. del P.G.T.

L'altezza dell'edificio risulta maggiore del limite di zona T2 indicato nelle N.t.a. pari a 13.00 ml, come da deroga art. 40 L.R. 12/2005.

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 20% dell'indice di prestazione energetica previsto.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati nel rispetto delle dotazioni minime e dei limiti previsti, essi sono da ricavare sul mappale 1189, oggetto di *realizzazione di parcheggio pubblico convenzionato al piano terra e parcheggio ad uso esclusivo della struttura ricettiva al piano interrato*.

### **NORMATIVA IGIENICO SANITARIA**

Le camere sono previste prevalentemente per due/tre posti letto ed hanno tutte superficie netta e cubatura superiori o uguali a quanto prescritto dal vigente R.I.; le finestre di ogni camera hanno superficie maggiore o uguale ad 1/8. Le camere hanno altezza interna pari o superiore a 255 cm, con altezza minima nel piano terzo pari a 210 cm; i bagni hanno altezza minima di 210 cm (superiore a 190 cm).

Le camere a due letti hanno superficie minima superiore a 14 mq e cubatura minima di 40 mc. 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. Non è previsto ristorante ma solamente sala per la prima colazione con area dedicata al self service e office annesso.

### **RENDIMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO E FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

A seguito del decreto n° 2456 del 08/03/2017 "Integrazione delle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n° 176 del 12/01/2017 e riapprovazione complessiva delle disposizioni relative all'efficienza energetica degli edifici e all'attestato di prestazione energetica", la regione Lombardia ha confermato, per tutti gli edifici di nuova costruzione la cui pratica edilizia sia stata presentata a partire dal 1 gennaio 2016, l'obbligo di rispettare i requisiti di prestazione energetica per **"edifici ad energia quasi zero" NZEB (nearly zero energy building)**. L'edificio a energia quasi zero viene definito dal D.d.u.o. 2456/2017 come un edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto e che rispetta i limiti in esso definiti. In questo edificio il fabbisogno energetico dovrà essere coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili prodotta in situ, recependo quanto richiesto dall'art. 11 del d.lgs 3 marzo 2011 n°28.

Per quanto riguarda l'edificio in oggetto si prevede di assolvere a tali obblighi attraverso i seguenti provvedimenti:

- ridurre il più possibile le superfici disperdenti attraverso volumi compatti;
- prevedere isolamento termico elevato (Spessore medio isolante murature circa 15-20 cm) e serramenti in legno alluminio con triplo vetro basso emissivo;
- eliminare, e laddove non fosse possibile attenuare i ponti termici, grazie ad un'attenta progettazione del dettaglio architettonico in corrispondenza di angoli, solai, balconi, serramenti, cambi di stratigrafia, in modo da ridurre il più possibile la creazione di muffe e la dissipazione del calore;
- prevedere un involucro stagno e un buon sistema di aerazione e ventilazione;
- prevedere un riscaldamento efficiente;
- utilizzare materiali non tossici;
- utilizzare apparecchi che usano energia e acqua in modo razionale e che invogliano gli utenti al risparmio;
- installare un generatore di calore alimentato da combustibili rinnovabili quali ad esempio cippato dimensionato in modo da assolvere alle percentuali di energia rinnovabile richieste dal d.lgs 3 marzo 2011 n°28 e riportate nel D.d.u.o. 2456/2017;
- installare, integrato nella copertura, un campo solare fotovoltaico di circa 50 mq che assolva al fabbisogno minimo richiesto dal d.lgs 3 marzo 2011 n°28 e riportate nel D.d.u.o. 2456/2017. (Potenza =  $1/50 \times$  Superficie proiezione al suolo della copertura inclusi balconi e terrazze coperte =  $341 \text{ mq}/50 = 6,82 \text{ kw picco} \times 7 \text{ mq/kwp} = 47,74 \text{ mq}$ ).

Il tutto sarà descritto da apposita relazione sull'efficienza energetica degli edifici (ex L. 10), e verranno in seguito certificate con attestato di prestazione energetica secondo le modalità di cui al decreto n°2456 del 08/03/2017.

### **NORMATIVA ANTINCENDIO**

Il progetto prevede le seguenti attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del DPR 151/2011:

- Albergo fino a 50 posti letto - attività 66 cat. A;
- Impianto per la produzione di calore con potenzialità superiore a 116 kW <350 kW - attività 74 cat. A;
- Attività 75.1.A: Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati, con superficie compresa tra 300 mq a 1000 mq

Per quanto attiene in particolare le specifiche prescrizioni che riguardano la sicurezza antincendio della struttura ricettiva si rimanda alla S.C.I.A. che sarà inoltrata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco prima dell'apertura dell'attività.

### **NORMATIVA BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Si accede all'edificio attraverso la via Dala Madonina, che consente di raggiungere la hall-reception da cui, tramite ascensore o vano scale, si può fruire dell'intera struttura.

Sono previste 2 camere con dimensioni interne e posizione degli arredi che consentano 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 e zerbini incassati;
- pavimentazione antidrucciolevole;
- 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.

Il parcheggio è previsto accessibile ai disabili su sedia a ruote dalla strada pubblica ed internamente tramite ascensore con misure di cm 140x150. Sono previsti inoltre 4 parcheggi per diversamente abili, due per piano, con larghezza di almeno 3,20 metri. Dal parcheggio tramite percorsi che consentono l'agevole transito della carrozzina si può raggiungere il marciapiede pubblico e l'accesso principale al piano terra della struttura ricettiva.

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

Struttura ricettiva e parcheggio non sono dotati di alcuna apertura verticale da realizzarsi sulle coperture per poter accedere alle stesse e pertanto non esiste la possibilità di accesso tramite manufatti fissi quali scale, passerelle, parapetti e dispositivi di ancoraggio. Per i futuri interventi di manutenzione e riparazione da apportare 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.

## **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, comma 1, 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 dall'intervento si trova in zona T2 "Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere" per quanto riguarda la nuova struttura ricettiva, in zona B2 "Zone residenziali di completamento" per quanto riguarda l'intervento sull'abitazione esistente e in zona F1-P "Aree per parcheggi pubblici" per quanto riguarda il parcheggio.

## **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 la realizzazione di una struttura ricettiva medio piccola da gestire a livello familiare in via Dala Madonina e antistante parcheggio, nel contesto antropizzato circondato sui lati nord, ovest e parzialmente sud da insediamenti in prevalenza abitativi e turistici, mentre a est si affaccia su spazi aperti a prato.

## **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.

Il lotto di intervento si trova in un'area a ridosso del tessuto consolidato, dove tale tessuto edilizio è cresciuto in modo casuale non presentando particolari caratteristiche tipologiche.

Tali costruzioni hanno vocazione prevalentemente turistica e residenziale. Edifici, costruiti in tempi vicini, con materiali e tecniche eterogenee, in un contesto che alterna tratti densamente edificati ad altri più aperti.

Dal punto di vista paesaggistico, inteso come fruizione percettiva di panorami o relazioni visive rilevanti, il lotto gode di una vista privilegiata sulle montagne ad est ed in parte a sud, anche se parzialmente obliterata dagli edifici circostanti.

Il lotto si presenta orientato con la massima dimensione est-ovest, con affaccio privilegiato a sud; attualmente il terreno è destinato a prato.

La zona è solatia e nulla osta al massimo irraggiamento durante tutto l'arco dell'anno. L'orografia è tipica del fondovalle, andamento costante e pianeggiante, il lotto risulta in fregio alla via Dala Madonina.

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 proposto cerca di ritrovare degli elementi unificatori essenziali nella complessità e nel disordine esistenti utilizzando materiali e tecniche che migliorino l'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 durante la stesura degli elaborati grafici, modificati e aggiornati fino alla presente versione.

L'impostazione progettuale prevede in particolare:

- creazione del nuovo volume a pianta unitaria e scomposizione del suo prospetto sud in corpi leggermente sfalsati e volumetricamente più simili a quelli dell'immediato intorno, garantendo al contempo la continuità distributiva degli spazi interni;
- tale articolazione del prospetto sud permette di alleggerire la percezione dell'edificio sul fronte principale, con vista privilegiata, e al contempo di ridurre progressivamente la dimensione dell'edificio spostandosi verso est, il lato più stretto del lotto e meno costruito dell'intorno, in corrispondenza del quale la copertura si abbassa di un piano;
- la divisione del prospetto sud dell'edificio in tre corpi sfalsati con coperture a falda darà la percezione di volumi contenuti, rispettosi del contesto, che riprendono tipologie diffuse a Livigno;



- rispetto delle caratteristiche orografiche del luogo: la quota di imposta del piano terra riprende quella dell'edificio residenziale esistente a cui la nuova struttura è connessa, in maniera da garantire continuità e un trattamento delle sistemazioni esterne omogeneo;
- corrispondenza compositiva tra le funzioni interne dell'edificio ed i prospetti: regolarità e ritmo delle aperture, balconi delle camere, spazi maggiormente aperti destinati alla collettività;
- è stata scelta un'architettura leggera, che ripropone in chiave contemporanea gli elementi caratterizzanti delle costruzioni storiche del luogo, dall'uso dei materiali alle scelte formali. Tali rimandi alla tradizione sono aggiornati e dialogano con elementi contemporanei;
- continuità tipologica e materica del contesto: le parti in muratura saranno realizzate con una struttura portante mista, rivestita da uno strato di coibentazione, sulla quale verranno posati la finitura in pietra faccia a vista al piano terra ed il rivestimento in legno di larice naturale spazzolato ai piani superiori. Il manto di copertura dei tre tetti a doppia falda collegati tra loro sarà in ardesia della Valmalenco, con lattennerie in lamiera color antracite. I serramenti saranno in legno-alluminio con colore esterno antracite, mentre le vetrate saranno del tipo "tutto vetro" con telaio laterale a scomparsa e profili minimi in corrispondenza delle aperture.
- composizione architettonica coerente con le caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali di Livigno;
- le superfici esterne praticabili sono ridotte al minimo e verranno pavimentate in pietra naturale tipo serizzo o masselli autobloccanti aventi la medesima finitura, mentre quelle non strettamente necessarie alla attività verranno sistemate a verde;

Per quanto attiene il parcheggio convenzionato il progetto sfrutta l'orografia del lotto di proprietà, con accesso diretto al piano terra (parcheggio pubblico scoperto) da via Dala Madonina, e con una rampa che scende al piano interrato per il parcheggio a servizio della struttura ricettiva.

Il piano interrato non risulta visibile dall'esterno, mentre delle lievi scarpate inverdite svolgono la doppia funzione di mitigare le auto parcheggiate al piano terra (parcheggio pubblico scoperto) e di mantenere sui confini l'andamento orografico esistente, per un inserimento dell'intervento rispettoso nei confronti del contesto. Il tutto considerando le interazioni della nuova struttura con la falda acquifera.

Le uniche strutture verticali visibili saranno quelle dell'elemento distributivo verticale (scala e ascensore che collegano i due livelli), e saranno rivestite in pietra, con la medesima finitura del



**LABORATORIO DI  
PROGETTAZIONE  
SOSTENIBILE**

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

piano terra della struttura ricettiva per dare continuità, mentre la soletta piana a copertura del piccolo volume e della rampa sarà in cemento armato con finitura bocciardata.

Con questa soluzione progettuale si riesce a sopperire alle necessità di parcheggio, con un sistema distributivo funzionale, riducendo l'impatto sull'intorno al minimo, attraverso un piccolo volume compatto e l'utilizzo dell'elemento verde come schermatura.

**CONCLUSIONI**

Si ritiene pertanto che l'intervento 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, 16 settembre 2024

I progettisti Arch. Anselmo Fontana

Geom. Matteo Mottini

