



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 TECNICA**

Committenti : **SOC. BIVIO S.R.L.**

Tavola:

R.T.

Data :
marzo 2023

Aggiornamento :

File :
2023/BIVIO SRL/ALPEN VILLAGE 8°VCO

Aggiornamenti :

Data :
dicembre 2023

Data :

DSGN : **B.B.**

CNTL : **DMP2**

Il tecnico

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

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.

SITUAZIONE URBANISTICA ED ATTUALE

I lavori sono iniziati in data 17.04.2019 con la presentazione di una **S.C.I.A.**, di cui al **prot. n°9158**, riguardante opere di demolizione senza ricostruzione del locale ex discoteca "Il Cielo" e del blocco piscina-camere del personale.

A seguire, con **Permesso di Costruire prot. n°13939 del 10.06.2019**, sono stati avviati i lavori veri e propri di "Ampliamento con ammodernamento e riqualificazione funzionale del complesso turistico-ricettivo denominato "Alpen Village" come da **Segnalazione di Inizio Lavori prot. n°14145 del 11.06.2019**.

In data 17.06.2019 è stata presentata una prima Variante in Corso d'Opera mediante **S.C.I.A. prot. n°14628 del 17.06.2019** per modifiche ai livelli -1, 0 e 1 consistenti principalmente nell'ampliamento dei piani con adeguamento delle strutture portanti verticali.

In seguito, è stata avviata la procedura per una seconda Variante in Corso d'Opera mediante **richiesta di Permesso di Costruire 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 sono state pubblicate le relative **Deliberazioni del Consiglio Comunale n°68 del 28/11/2022 e n°45 del 07/08/2023**.

PROGETTO

Premessa

*La presente si configura come ottava Variante in Corso d'Opera al **Permesso di Costruire prot. n°13939 del 10.06.2019, nonché al Permesso di Costruire prot. 7714/2021 del 30/03/2021**, e 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.

In primo luogo, verranno descritti i principali interventi previsti analizzando dal punto di vista distributivo ciascun piano interessato dall'intervento. In secondo luogo, si illustreranno i calcoli e le verifiche urbanistiche aggiornate.

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. Il locale avrà a disposizione un'uscita di emergenza sul prospetto sud attraverso una balconata che consentirà di raggiungere la strada di accesso al livello +4 situato sul fronte sud del complesso. 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 pianta 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, inserendo un grigliato verticale in legno sulla parte sinistra, e mantenendo la parte destra vetrata. 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, sul prospetto sud, verranno realizzati un nuovo abbaino e il relativo balcone, 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. I balconi esistenti sui prospetti sud e nord presenti ai piani secondo e terzo verranno modificati

stringendoli intorno alle portefinestre centrali. Inoltre, 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 che consentirà di realizzare un'uscita di emergenza del locale deposito. Inoltre, in corrispondenza dei due livelli, verrà realizzato un grigliato verticale in legno posizionato lungo l'intero prospetto sud di tale volume.

La porzione di terrapieno adiacente verrà sostituito da un piazzale di accesso ciclopeditone 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.

Si precisa che le parti con finiture ad intonaco dell'intero complesso ricettivo verranno tinteggiate con il medesimo colore che riveste le parti di progetto già realizzate.

VERIFICHE URBANISTICHE

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, il progetto prevede il ricalcolo delle superfici di progetto, in quanto l'insieme delle superfici utili, accessorie, destinate a wellness/fitness sono state modificate.

A titolo di verifica delle superfici derogate, si precisa:

- che ad oggi sono stati concessi 8571.83 m² di S.L.P. mediante Deliberazione del C.C. n°72 del 28/12/2020. Questa superficie di progetto è inferiore ai 8714.24 m² possibili (superficie esistente di 6703.26 m² maggiorati del 30%), in applicazione dell'art.40 della L.R. 12/2005 per l'ampliamento delle strutture ricettive.;

- che la presente variante prevede una nuova richiesta di autorizzazione “in deroga” al Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i., come stabilito dalla delibera C.C. n°78/2014 (Permessi di costruzione in deroga per attrezzature turistico-ricettive esistenti-Criteri applicativi), nonché dalla delibera C.C. n°17/2023 e s.m.i.;
- d’altro canto, che la presente variante prevede l’applicazione dell’incremento del 5% della superficie realizzabile ai sensi del D.Lgs. n°28 del 03/03/2011, art.12 comma 1, portando la superficie lorda totale possibile a 9149.95 m²;
- che con la presente variante, la nuova S.L.P. di progetto è pari a 8958.13 m², quindi inferiore a 9149.95 m²;
- infine, che ad oggi la superficie effettivamente realizzata è pari a 8958.13 m² – 313.39 m² (locale lavanderia livello 3) - 319.39 m² (deposito sud livello 4) = 8325.35m². La superficie realizzata risulta quindi inferiore alla superficie di progetto pari a 8571.83 m² concessa mediante la Deliberazione del C.C. n°72 del 28/12/2020;
- pertanto, che l’eccedenza di superficie lorda oggetto di nuova deroga è pari a 386.30 m², ottenuta dalla differenza tra la superficie concessa pari a 8571.83 m², e la nuova superficie lorda di progetto pari a 8958.13 m²;
- per quanto riguarda la verifica della densità edilizia, il parametro è stato verificato sulle tavole Tav.0, Tav.6.b e Tav.6c allegate.

Superficie Lorda di Pavimento:

La superficie massima concessa è pari alla superficie SLP esistente maggiorata del 30%, ovvero pari a **8714.24m²**. A questa superficie viene applicato l’incremento del 5% ai sensi del D.Lgs. n.28 del 03/03/2011, art. 12 comma 1. La superficie lorda totale realizzabile è quindi pari a **9149.95m²**. Il calcolo della SLP in progetto ha tenuto conto della normativa secondo la quale per un ambiente con altezza superiore ai 3.20ml deve essere messa a disposizione una SLP risultante dalla formula Volume/3.20. A fronte delle modifiche apportate dalla presente Variante

in Corso d'Opera, la SLP in progetto così calcolata corrisponde a **8958.13m²**, quindi inferiore ai limiti previsti.

Superfici destinate a camere e ai servizi:

La superficie da destinare alle camere per gli ospiti deve essere inferiore al 75% della SLP in progetto, quindi a 6718.60m². L'indice è verificato poiché la superficie in oggetto è pari a **4760.93m²**.

Gli spazi comuni in progetto occupano una superficie di **4197.20m²**. L'indice risulta verificato poiché l'area deve essere maggiore del 25% della SLP, cioè 2239.53m².

La superficie da destinare ad alloggi del personale di progetto è pari a **487.87m²**, inferiore a 497.10m² possibili (9941.94 x 5%).

Superficie Fitness:

Per quanto riguarda l'area fitness, la superficie massima è calcolata moltiplicando i posti letto in progetto per 6m². La superficie massima destinata a Fitness risulta ora pari a: 439 posti letto x 6m², cioè 2634.00m². Con la presente Variante in Corso d'Opera, la superficie ad uso fitness computata occuperà a sua volta **2275.84m²**, rientrando nei parametri.

Superficie accessoria:

La superficie accessoria massima ammessa in zona T1 corrisponde al 100% della SLP, cioè 9149.95m². La superficie accessoria in progetto è pari a **3564.49m²**, rientrando quindi nei limiti previsti.

Posti auto e Superficie a parcheggio:

I posti auto sono stati calcolati ai sensi dell'art.33 comma 4 lettera c), ovvero pari a 1 m² ogni 10 m³ di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni camera. Pertanto, in primo luogo è stato calcolato il volume totale in progetto corrispondente all'ingombro fuori terra e a SLP interrata del complesso turistico-ricettivo (escluso il fabbricato "Casa 3"), che risulta pari a 48'924.02m³. Pertanto, la superficie minima da destinare a parcheggio è pari a 4892.40m². La superficie di progetto risulta pari a **6338.74m²**, rientrando quindi nei limiti previsti.

In secondo luogo, la verifica dei posti auto risulta superata garantendo un posto auto per ciascuna camera d'albergo. Le camere di progetto sono pari a n°182, necessitando di altrettanti

posti auto. I posti auto di progetto sono pari a: n°43 (livello 2) + n° 42 (livello 3) + 52+43 (Livello 4) + 23 (livello 5) = 203 posti auto realizzati. L'indice risulta quindi verificato.

Infine, si precisa che le verifiche del rapporto di copertura e dell'indice di permeabilità sono oggetto di richiesta di autorizzazione "in deroga" come indicato in premessa al presente capitolo.

Per informazioni più dettagliate sui calcoli eseguiti per le verifiche urbanistiche si rimanda agli elaborati grafici Tav.6a, Tav.6b e Tav.6c.

Le opere da realizzarsi sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai Regolamenti Edilizi vigenti nel Comune di Livigno nonché al Regolamento Locale d'Igiene.

Non sono previsti altri interventi oltre quelli finora citati. Per quanto non espressamente descritto e per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione degli elaborati grafici e della documentazione fotografica in allegato.

Livigno, dicembre 2023.

Il tecnico

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.21 del d.lgs . 82/2005