

## COMUNE DI LIVIGNO - PROVINCIA DI SONDRIO

**Oggetto:** Realizzazione nuovo ampliamento ai piani terra, primo e secondo sul lato ovest in base alla delibera di C.C. N°17 del 28/04/2023 e alle norme di P.G.T. vigente Art. 49 per la formazione di tre camere per i dipendenti con rispettivi servizi igienici, quattro camere per gli ospiti con rispettivi servizi igienici, fitness al piano terra e terzo e ampliamento ad uso bar/cucina e sala sull'area di proprietà recentemente inserita con la nuova variante di P.G.T. in zona T1 ( zone per attrezzature alberghiere esistenti art. 49) , il tutto riferito alla struttura ad uso turistico-ricettivo denominata "Hotel Helvetia " sita in via Plan a Livigno (SO) e censita catastalmente al Fg. 27 mapp.li 629-219-630-90-537.

**Proprietà:** Società Gamma S.r.l. .

### RELAZIONE TECNICA

L'area oggetto d'intervento si trova in zona "T1" di P.G.T. Vigente "Zone per attrezzature Turistico-alberghiere esistenti" ed è censita catastalmente al Fg. 27 mapp.li 629-219-630-90-537 .

L'hotel è stato costruito negli anni '80 e poi ristrutturato e ampliato nel 2002 con Permesso di costruire in deroga prot. 16016 del 13.08.2002, in detta fase l'edificio è stato ampliato del 30% in attuazione della legge regionale 36/'89 e poi un successivo ampliamento con Permesso di Costruire prot. 10239 del 16.07.2017 e successive varianti. Attualmente la struttura risulta di categoria a 3 stelle con dotazione di numerosi nuovi servizi , ma necessita anche della formazione di alcuni alloggi per il personale , di una porzione di fitness ( sale massaggi con spogliatoio e servizio igienico e zona relax) , ampliamento di servizi ( bar , cucina e ristorante ) e di camere per gli ospiti . Oggi a seguito della recente delibera di C.C. N° 17 del 28/04/2023 che ha introdotto un possibile ampliamento della S.l.p in deroga del 40% se la struttura viene portata a 4 stelle, rispetto al 30% precedentemente già concesso per la struttura in oggetto previsto in base alla L.R. 36/'89 ("Permessi di costruire in deroga per attrezzature Turistico-ricettive esistenti caratteri applicativi") in attuazione alla L.36/'89, si intende richiedere la realizzazione in deroga dell'ulteriore 10% fino a completare il 40% previsto dalla delibera sopra citata .

Si è quindi provveduto alla stesura del progetto che prevede l'ampliamento della struttura sul lato ovest dell'edificio sfruttando il 10 % fino al completamento del 40% pari a mq. 152,00 portando la struttura a 4 stelle , ampliamento ad uso fitness fuori terra di mq. 59,15 fino al completamento di mq. 120,00 rispetto a quelli precedentemente realizzati (mq.58,98) il tutto in base alla delibera di Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.2023 ai punti C e B , ampliamento per le camere del personale nella misura di mq. 94,00 calcolato in base al 5% della superficie fondiaria del lotto in zona T1 .

In particolare l'ampliamento prevede la realizzazione di una struttura su tre livelli da edificarsi in aderenza all'edificio esistente che inizialmente era stata prevista in una posizione e autorizzata con Autorizzazione Paesistica N°87/2025 prot. N°15207 del 19.05.2026 e successivamente a seguito della traslazione del sedime dell' ampliamento di m.1,50 verso Nord con Autorizzazione Paesistica n°55/2026 Prot. N°17448 del 12/06/2026. Tale struttura è così sviluppata:

- piano interrato: varianti per la modifica interna del garage inglobando il magazzino di nuova realizzazione al garage esistente con spostamento della botte del gasolio e del deposito del gas con realizzazione di nuove bocche di lupo , griglie di areazione e di alcuni pilastri per il sostegno della porzione fuori terra in progetto ;
- piano terra: ampliamento ad uso sala bar e ristorante , oltre a sala relax collegata mediante vano scala e disimpegno al fitness esistente al piano interrato;
- piano primo: ampliamento ad uso alloggi per il personale ( n 3 camere con rispettivi servizi ). Il tutto accessibile sia dal corridoio esistente prolungato nel corpo in ampliamento che dalla scala esterna prevista sul lato nord . Viene prevista inoltre al piano primo una superficie ricettiva per la formazione di una camera da letto con relativo servizio igienico e spostamento del bagno della camera esistente all'interno del nuovo corpo in progetto , il tutto con accesso dal prolungamento del corridoio esistente all'interno del corpo in ampliamento ;
- piano secondo : ampliamento ad uso fitness composto da sala massaggi con spogliatoio e , oltre alla superficie ricettiva per la formazione di tre camere da letto con relativo servizio igienico e spostamento del bagno della camera esistente all'interno del nuovo corpo in progetto a servizio degli ospiti dell'hotel. Il tutto con accesso dal prolungamento del corridoio esistente all'interno del corpo in ampliamento.

La struttura della costruzione riferita all'ampliamento dell'edificio esistente verrà realizzata secondo i più attuali e moderni principi costruttivi, con architettura montana e materiali tipici locali, con isolamenti termici, acustici e materiali di prima qualità.

In particolare:

- Edificio in ampliamento fuori terra da realizzarsi completamente in legno con isolamento termico in fibra di legno a cappotto ad alta densità;
- Solaio in legno con caldaia in calcestruzzo ;
- Tavolati divisorii in legno isolati acusticamente da cm. 10;
- Intonaci interni a civile;
- Intonaci esterni ad effetto rustico con graffiti tipici locali;
- Rivestimenti esterni in legno di larice invecchiato;
- Serramenti esterni del tipo doppia battuta con guarnizioni isolanti e vetro termophane;
- Copertura in legno con camera d'aria ed isolamento termico, manto in Ardesia della Valmalenco;
- Balconi in legno;
- Impianto elettrico a norma
- Impianto idrosanitario completo d'apparecchiature
- Impianto di riscaldamento a pannelli a pavimento con produzione acqua calda

sanitaria con pannelli solari inseriti nella copertura e collegati alla centrale termica esistente ;

Al piano primo secondo sono state trasformate per ogni piano le due camere comunicanti in una singola suite, mentre al terzo sono state trasformate quattro camere comunicanti in due suite, come meglio evidenziato sulla planimetria allegata .

A lavori ultimati tutta la struttura risulterà completata in ogni suo particolare e pronta a soddisfare le esigenze della clientela.

Tutti i conteggi i calcoli planovolumetrici riferiti all'intervento sono riportati sulle tavole allegate alla presente. Tutte le opere in progetto rispettano le distanze da confini e fabbricati .

Il tutto sarà eseguito in parte in base alle norme di piano e in parte in deroga come previsto dall'art. 40 della L.R. 12/2005 integrata dalla delibera del Consiglio del Comune di Livigno N° 78 del 14.11.2014 e n° 17 del 28/04/2023. In particolare nella progettazione si è tenuto conto di alcuni articoli previsti dalla normativa del nuovo P.G.T. che prevedono lo scorporo dei corridoi , vani scala e ascensore dal calcolo della S.l.p.

Le superfici lorde da pavimento sono state conteggiate in base alla Legge Regionale n° 33/2007 e consentono il recupero della superficie lorda da pavimento derivante dallo scorporo dello spessore dei muri perimetrali su tutto il perimetro degli edifici grazie al sistema costruttivo dell'involucro che essendo fortemente isolato termicamente consente la riduzione di oltre il 10% del limite di energia primaria imposto dalla regione Lombardia per il fabbisogno dell'edificio.

Tutte le sistemazioni esterne sono meglio rappresentate sulle tavole di progetto con evidenziati i materiali di finitura le aree a verde e a parcheggio.

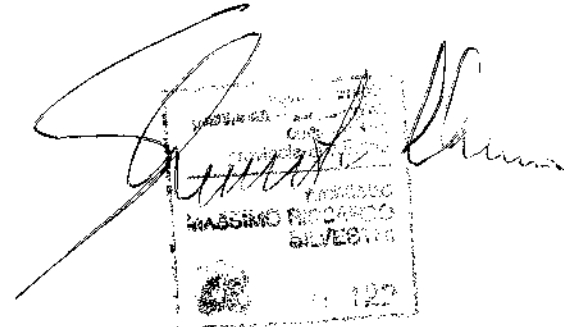
Essendo l'area su cui è prevista la realizzazione del corpo in ampliamento interessata da alcuni parcheggi esterni , gli stessi saranno riposizionati in modo da garantire quelli precedentemente vincolati e aumentati di quelli necessari alle opere in ampliamento in base alle normative vigenti .

Il Progetto prevede inoltre una diversa sistemazione dell'area esterna di pertinenza che prevede anche il riposizionamento dei posti auto all'interno del lotto di proprietà con modifica alle aree verdi presenti .

Tutte le opere sono meglio specificate sulle tavole allegate al progetto.

Livigno li 12.06.2026

Il tecnico:



Stampa ufficiale del tecnico Massimo Riccardi, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sondrio. La stampella contiene il nome e cognome, il numero di iscrizione (122) e il numero di matricola (122).