

**- effe studio -**

**Geometra Romani Paolo**

C.F. RMNPLA 75E27 B049G

Via Molin n° 16

23030 - Livigno - ( SO )

Tel. 0342.970366 Cell. 339.3680933

E-mail: effe.studio@libero.it

E-mail certificata: paolo.romani1@geopec.it

**OGGETTO: Richiesta Permesso di Costruire inerente l'intervento di :**

- Ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica dell'Albergo Bucaneve censito catastalmente al Foglio n° 41 Mappale n° 13 e terreni circostanti Mappali n° 281 – 283 – 488 – 497 – 547 – 551 – 641 – 645 – 674 – 675 – 676 – 677 – 678 – 679 – 680 – 681 – 728 – 730 – 754 – 756 in via S.S. 301 del Foscagno nel Comune di Livigno.

**PROPRIETA' :**

- **Soc. HOTEL BUCANEVE S.a.s. di Talacci Bruno & C.**  
con sede in Via S.S. 301 del Foscagno n° 194 - Livigno ( SO )  
**Socio Accomandatario Signor TALACCI FABRIZIO**  
Residente in Marangona n° 60/D - Livigno ( SO )

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

## **PREMESSA:**

L'edificio in oggetto di ristrutturazione e l'autorimessa pertinenziale sono ubicati nel comune di Livigno in via S.S. 301 del Foscagno al n° 194 e più precisamente:

- ❖ Foglio n° 41 Mappale n° 13 Subalterni n° UNICO ( Attività Turistico-Ricettiva ) dal piano interrato al piano quinto ( sottotetto );
- ❖ Foglio n° 41 Mappale n° 682 Subalterni n° UNICO ( Autorimessa ) dal piano terra non oggetto di riqualificazione in quanto realizzata nell'anno 2007;

Le aree circostanti l'attività sono identificate al:

- ❖ Foglio n° 41 Mappali n° 281 – 283 – 488 – 497 – 547 - 551 – 641 – 645 – 674 – 675 – 677 – 678 - 679 – 680 – 682 – 728 – 730 – 754 – 756.

L'attività, l'autorimessa e i terreni circostanti sono di proprietà della Società “ Hotel Bucaneve S.a.s. di Talacci Bruno & C. “ con sede in Livigno in via S.S. 301 del Foscagno al n° 194 come da Atto di Costituzione del 28 Settembre 1985 Repertorio n° 17586/5420 rogitato dal notaio G. Schiantarelli in Tirano.

L'edificio è stato costruito in base alla licenza di costruire n° 499 del 22 Luglio 1970 ed è stata rilasciata la prima Abitabilità/Agibilità il 28 ottobre 1970. Nel corso degli anni Ottanta sono state rilasciate alcune Concessioni Edilizia per interventi di lieve entità fino al 1992 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 499/70 Prog. 38 del 30 Marzo 1992 inerente la diversa distribuzione dei locali con cambio di destinazione d'uso ai vari piani.

Nell'anno 1996 sono state rilasciate delle concessioni edilizie ai sensi della LR 36/1988 concernenti l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva così elencate: per la formazione di vano ascensore, magazzini di deposito, camere del personale e soggiorno la n° 4 del 15 Febbraio 1996; per la realizzazione di locali tecnologici e magazzini al piano seminterrato e interrato la n° 4 del 23 marzo 1996; per ampliamento di superfici a locali interrati per uso magazzino e varianti estetiche in sanatoria la n° 4 del 09 Luglio 1996; per l'ampliamento e ricollocazione di alcuni settori la n° 4 del 17 Settembre 1996; per la realizzazione di nuovi impianti tecnologici la n° 17347 del 04 Novembre 1996. Sono state concesse con l'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 202 del 26 Giugno 1997 e la n° 1313 del 25 febbraio 1999 le opere inerente le varianti interne ed estetiche apportate al piano interrato, terra, primo e quinto ( soppalco ). Nell'anno 1999 in data 31 agosto 1999 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'intero edificio ad uso turistico - ricettivo. Tra gli anni 2000-2006 sono state presentate e rilasciate concessioni inerenti piccole varianti interne, rifacimento scala esterna, realizzazione di aperture, rivestimenti esterni, copertura esterna e tinteggiature di lieve entità.

La Licenza di esercizio alberghiero è stata rilasciata in data 08 Settembre 2000.

L'immobile è situato urbanisticamente nel Piano del Governo del Territorio ( PGT ) vigente in zona T1 per attività turistico - alberghiere esistenti ( Art. n° 49 ) censito con il Mappale n° 13 mentre le aree circostanti risultano essere in zona B3 residenziale già parzialmente edificate ( Art. n° 45 ) i Mappali n° 283 – 641 – 645 – 678 - 756; in zona T1 per attività turistico - alberghiere esistenti ( Art. n° 49 ) i Mappali n° 281 – 674 – 675 – 677 – 679 – 680 – 728 – 730 - 754 ; in zona T2 per nuove attrezzature turistico - alberghiere ( Art. n° 48 ) i Mappali n° 488 – 497 - 547 - 551.

## **STATO DI FATTO:**

La struttura turistico-alberghiera denominata Hotel Bucaneve con relative aree di pertinenza si trova in località Teola in posizione limitrofa rispetto al centro del paese, olograficamente a sinistra della valle su un pendio che corre da est verso ovest. L'area occupa una superficie di circa 5214.00 mq. e confina a nord con terreno a destinazione turistico-alberghiera, a ovest con la pista ciclabile, a sud con un fabbricato destinato a residenza e alla strada privata di accesso all'Hotel Europa e verso est con la Strada Statale 301 del Foscagno.

L'accesso alla struttura alberghiera dalla strada principale collegato con il piazzale ( quota 1840.00 mt ) avviene dal lato nord-est ( quota 1838.80 mt. ) e funge da collegamento con l'autorimessa seminterrata ( quota 1840.20 ) posizionata verso sud-est non oggetto di intervento e con soprastante parcheggi ad uso pubblico ( quota 1844.20 mt. ). L'ingresso all'attività avviene tramite una scala posizionata verso sud e di collegamento con il piano terra ( quota 1836.00 mt. ) dove è presente la reception, la sala ristorante ecc. La struttura è collegata con la pista ciclabile sottostante ( quota da sud 1830.00 mt verso nord 1827.00 mt ) con una scala posizionata sul lato sud e, a delimitazione della proprietà, con una siepe in legno sui lati sud e ovest e un muro di contenimento con soprastante siepe sul lato a ovest. A est la delimitazione è data dal marciapiede che costeggia la strada principale. Il Tutto come meglio evidenziato sulla Tavola n° 1.

L'albergo è stato costruito nel 1970 e ristrutturato nel 1996 mentre nel corso degli anni è sempre stato mantenuto e conservato con cura dal proprietario. È strutturato su sei piani: al piano interrato sono presenti i locali accessori, le camere del personale e il centro fitness; al piano terra la reception, le sale ristoranti e bar, la cucina e i locali accessori; ai piani superiori le camere per gli ospiti dell'albergo.

La struttura, gestita dalla famiglia Talacci, ha una classificazione di 3 stelle e dispone di 49 camere per un totale di 92 ospiti così distinte: n° 6 camere da un posto letto; n° 34 da due posti letto e n° 6 da tre posti letto. La reception al piano terra ha una superficie di 36.79 mq., le due sale ristorante da 168.34 mq. ( 101.98+66.36 ), le sale bar da 155.09 mq. ( 105.89+49.20 ) la cucina da 95.35 mq., mentre il centro fitness, posizionato al piano interrato, ha una superficie complessiva pari a 201.94 mq. A questo livello sono

presenti anche due camere del personale per n° 4 persone. Il tutto come meglio evidenziato sulle tavole A-B-C-D-E-F.

La Superficie Fondiaria ( SF ) Totale dei Mappali n° 488 – 497 – 547 - 551 in zona T2 ( nuove attrezzature turistico-alberghiere – Art. 49 ) è pari a 1982.75 mq.; quella dei Mappali n° 281 – 674 – 675 – 677 – 679 – 680 – 728 – 730 - 754 in zona T1 ( attrezzature turistico-alberghiere – Art. 48 ) è pari a 306.18 mq. mentre quella dei Mappali n° 283 – 641 – 645 – 678 - 756 in zona B3 ( residenziali già parzialmente edificate – Art. 45 ) è di 853.32 mq. per una Superficie Lorda da Pavimento ( Slp ) a disposizione per l'ampliamento pari a 1501.36 mq. Il Tutto come meglio evidenziato sulla Tavola n° 2.

La Slp esistente come da Licenza di Costruire n° 499 del 22 Luglio 1970 è pari a 1921.77 mq.; quella ampliata con la L.R. 36/88 con Concessione Edilizia n° 4 del 15 febbraio 1966 e del 17 settembre 1996 è pari a 490.52 mq. mentre quella sanata con Concessione edilizia in Sanatoria n° 1313 del 29 febbraio 199 è pari a 71.18 mq. per una superficie complessiva di 2483.47 mq. I posti auto vincolati sono 11 ( da 1 a 11 ) posizionati sul piazzale nord come da atto di vicolo redatto dal Notaio G. Schiantarelli in data 16 maggio 1996 Repertorio n° 53639 e dal Notaio B. Milvio in data 16 gennaio 1997 Repertorio n° 2818 Sono presenti sul piazzale verso est n° 16 posti auto ( da 12 a 27 ) e nell'autorimessa non oggetto di intervento n° 28 per un totale complessivo di 55 posti auto. Il tutto come meglio evidenziato sulla Tavola n° 3.

Per quanto riguarda i materiali e gli elementi costruttivi presenti si fa riferimento alla relazione paesaggistica allegata.

## **PROGETTO:**

La Famiglia Talacci intende con tale progetto intervenire nel riqualificare, ristrutturare, ampliare l'intera struttura alberghiera creando un adeguato centro fitness, camere più spaziose e sale più confortevoli con relativi locali accessori adeguati alla struttura .

Come evidenziato nei calcoli piano volumetrici la superficie lorda (S.l.p.) esistente non oggetto di ristrutturazione sarà pari a 1670.48 mq.; quella esistente traslata pari a 812.99 mq. per un totale di 2483.47 mq.; mentre quella in ampliamento sarà pari a 576.13 mq. inferiore a 1501.36 mq. con una superficie residua pari a 925.23 mq. Per il calcolo della Slp in ampliamento ci si è riferiti al Regolamento Edilizio Art. n° 61 (Efficienza Energetica dell'edilizia ) in presenza di riduzione superiore al 10 % del valore limite di prestazione energetica prevista dalle disposizioni regionali per gli edifici delle categorie E1 ( Edificio Turistico-Ricettivo ) in Zona Climatica F ( Livigno ) pari a 4648 Gradi Giorno.

La relazione sulla riqualificazione energetica certificata verrà redatta in base alla direttiva in materia di efficienza energetica da un tecnico abilitato in contemporanea alla presentazione del progetto dell'isolamento termico e certificata a fine lavori.

I Parcheggi Privati ( Pp ) precedentemente reperiti con l'Ampliamento del 1996 tramite la L.R. 36/88 ( per un totale di n. 27 posti auto, individuati sulla tavola n. 3 ), verranno riposizionati sul piazzale verso est a seguito della riqualificazione dell'area, mentre i posti auto di nuova individuazione saranno n° 14 ( di cui 11 correlati alle corrispondenti 11 Camere in incremento rispetto a quelle esistenti + 3 correlati alla nuova sala piano terra ), e verranno posizionati sul nuovo piazzale d'ingresso verso nord, il tutto come meglio evidenziato sulla tavola n° 4.

L'altezza dell'edificio ( HE ) misurata sul piazzale verso nord ( 1839.82 mt ) è pari a 7.78 mt. e 13.04 mt. all'estradosso del tetto mentre quella misurata sulla terrazza al piano terra verso ovest ( 1835.95 mt) e pari a 11.22 mt e 15.85 mt. all'estradosso del tetto.

Le distanze dalla Strada Statale dell'attuale edificio sono rispettivamente di 7.71 mt. e 14.89 mt., mentre l'ampliamento sarà a 24.89 mt. e 19.27 dalla ciclabile. Dal confine verso sud a una distanza di 11.31 mt. e dai fabbricati limitrofi di 23.27 mt, il tutto come meglio evidenziato nei disegni e nel calcolo analitico sulla tavola n° 2.

La progettazione prevede la ristrutturazione ( piano interrato, terra e quarto ) e l'ampliamento ( quattro livelli verso ovest ) del complesso alberghiero esistente.

La struttura del fabbricato esistente dei piani fuori terra è in muri in laterizio mentre in cemento armato sono quelli interrati così come i pilastri e le travi esistenti. Per quanto riguarda l'ampliamento, le fondazioni, i muri interrati, i pilastri, le travi e le solette saranno in cemento armato, mentre i muri fuori terra verranno realizzati in laterizio di 25 cm. coibentate con lastre in lana di roccia dello spessore di 16 cm.; le pareti in cemento armato e la muratura in laterizio saranno intonacate a civile. I tetti saranno in costruzione di legno anch'essi coibentati per uno spessore di 16 cm. . La copertura sarà in piode tipo ardesia della Val Malenco. Verranno utilizzati materiali del luogo come legno, intonaco e sasso usandoli in maniera moderna ed innovativa e con inserimento di nuovi elementi come ad esempio la struttura portante della copertura di accesso e della reception in acciaio e vetro.

I tamponamenti interni saranno in cartongesso e laterizio forato da 10 – 12 cm. con doppi tavolati tra le camere e i comparti comuni per garantire un'adeguata insonorizzazione. Le pareti interne saranno prevalentemente ad intonaco, mentre in alcune parti rivestite in legno e geopietra. I pavimenti interni dell'intera struttura verranno realizzati in piastrelle di ceramica e in laminato finto legno.

Al Piano Interrato verrà completamente demolita la parte antistante l'attuale centro fitness e svuotata la parte centrale e i locali accessori. A questo livello verrà realizzato un nuovo centro wellness dove saranno presenti n° 2 piscine ( adulti e bambini ), delle vaste aree destinate a sala relax, centro fitness, cabine per trattamenti, locali ad uso bagni e

spogliatoio e palestra per una superficie di 659.08 mq. verranno inoltre collocati i bagni comuni, n° 3 camere per ospiti ( n° 3 doppie per un totale di n° 6 persone ), vani tecnici, magazzini, lavanderia e locale centrale termica a servizio dell'intera struttura.

Il Piano Terra verrà completamente riqualificato e ampliato. L'ingresso alla nuova Reception di superficie pari a 148.90 mq. avverrà da nord e sarà collegata con una scala esterna e un piccolo ascensore in cristallo con il piazzale soprastante quale arrivo e partenza degli ospiti della struttura. A questo livello verso ovest verranno collocate tre sale a uso: bar per una superficie di 218.94 mq, sala per bambini per 41.97 mq e sala riunioni per 48.94 mq, mentre verso ovest le due sale ad uso ristorante avranno una superficie complessiva pari a 351.13 mq. ( 121.97 mq. +229.16 mq. ). Verso nord e ovest, verranno collocati i locali di servizio: cucina, magazzini e depositi collegati tramite un montacarichi con il piano sottostante e con il piazzale esterno soprastante.

Al Piano Primo verrà realizzato un locale con uscita diretta verso l'esterno a uso deposito sci nel periodo invernale e di mountain bike durante il periodo estivo. A questo livello sono previste n° 15 camere per 45 persone ( n° 1 Singola, n° 3 Doppie, n° 6 Triple e n° 5 Quadruple ).

Al Piano Secondo sono previste n° 17 camere per 41 persone ( n° 11 Doppie, n° 2 Triple e n° 4 Quadruple ).

Al Piano Terzo sono previste n° 17 camere per 44 persone ( n° 11 Doppie, n° 2 Triple e n° 4 Quadruple ).

Al Piano Quarto sono previste n° 8 camere per 24 persone ( n° 3 Doppie, n° 2 Triple e n° 3 Quadruple ).

Il complesso è contemplato nell'elenco di tutte le attività soggette alle visite e controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. n° 151 del 01 Agosto 2011 inerente ai posti letto superiori a 100 ( Attività 66 Punto 4 Cat. C. ); la potenzialità dell'impianto termico superiore a 350 Kw ma inferiore a 700 Kw ( Attività 74 Punto 2 Cat. B ) e l'autorimessa, non oggetto di intervento, di capacità di parcheggio pari a 28 posti auto per una superficie di 678.97 mq. ( Attività 75 Punto 1 Cat. A ). Prima del rilascio del permesso di costruire ad integrazione della pratica, verrà presentato il progetto da parte dell'autorità competente.

Ogni piano della struttura alberghiera sarà servito da due scale con relativo vano ascensore distinti e compartimentati. Tutti i nuovi corridoi e scale saranno di larghezza superiore a 1.20 mt.. Le vie di fuga da ogni camera fino al punto più sicuro avranno una distanza minore di 20 mt. In ogni stanza, locali e in tutti i corridoi sarà installato un rilevatore di fumo così come un evacuatore posizionato nel punto più alto delle scale. In ogni compartimento dei piani e spazi comuni, verranno installati degli impianti fissi DN 45 ( Idranti a Muro ) e un numero adeguato di estintori. La cucina e la lavanderia non saranno servite da combustibile gassoso o liquido, ma avranno un funzionamento con energia elettrica.

Nel locale Centrale Termica posizionato al piano interrato con accesso diretto verso l'esterno tramite scala indipendente di collegamento con il piazzale soprastante verranno posizionate numero due caldaie a condensazione alimentate a gasolio con una Potenzialità Termica al Focolare complessiva pari a circa 400/450 Kw. collegata a una nuova botte del gasolio da 15000 Litri posizionata in vicinanza della scala di accesso principale nel rispetto delle relative norme di riferimento.

Verranno installati n° 69 Pannelli Ibridi ( Termici/Fotovoltaici ) di dimensione 1.66x0.99 mt. pari a una sup. complessiva di 113.39 mq. posizionati sulla nuova copertura del centro fitness verso ovest al piano terra e sulla copertura esistente delle camere al piano secondo verso sud per sopperire al fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione dell'acqua calda sanitaria ( ACS ) proveniente da fonti rinnovabili come previsto dal decreto nazionale e come meglio evidenziato nel particolare costruttivo evidenziato sulla tavola n° 7.

Tutti i locali avranno caratteristiche e dimensioni nel rispetto delle normative vigenti. Le camere degli ospiti saranno debitamente dotate di bagni con wc, bidet, doccia e lavandini, ventilati con dotazione forzata quelli privi di finestra apribile. L'illuminazione naturale e l'aerazione tramite finestra apribile saranno garantite come previsto dal regolamento locale d'igiene. Il numero di servizi posti al piano interrato a servizio delle sale e del centro fitness saranno tali da rispettare la normativa vigente.

Il nuovo tetto sarà posizionato a più falde rivolte verso est e ovest e il manto di copertura sarà in lastre di " Ardesia " della Valmalenco con un isolamento termico pari a 16 cm. così come le pareti di tutto il fabbricato il tutto come meglio evidenziato nel particolare costruttivo evidenziato sulla tavola n° 6. Il manto di copertura del centro fitness verso ovest al piano terra e delle camere al piano secondo verso sud verrà realizzata con scandole di legno.

Per quanto riguarda gli interventi di finitura e manutenzione sulla copertura si prevede di installare un sistema di ancoraggio tramite linea vita posta all'estremità delle falde raggiungibile degli abbaini del piano quarto e collegato con gli ancoraggi come evidenziato sui prospetti della tavola n° 10.

Le aperture dell'intero edificio sia quelle di nuova realizzazione che quelle in sostituzione delle esistenti sono state dimensionate e collocate con serramento in legno e vetro triplo di spessore pari a 52 mm. con una Trasmittanza termica del Vetro ( Ug. ) pari a 0.60 W/mq.k il tutto come meglio evidenziato nel particolare costruttivo evidenziato sulla tavola n° 5.

In sede di elaborazione degli allegati tecnici in oggetto sono state rispettate le normative per favorire il superamento delle barriere architettoniche che in base alla normativa vigente prevede che per sessanta posti letto siano previste la realizzazione di un minimo di quattro camere attrezzate per i portatori di handicap. Nella fattispecie sono state

individuare la camera n° 210 al piano primo, le n° 264 – 266 – 274 al piano terzo e la n° 8 al piano quinto per un totale di n° 5 camere a servizio dei portatori di handicap. Per quanto riguarda i materiali e gli elementi costruttivi in progetto si fa riferimento alla relazione paesaggistica e come meglio evidenziato sulle tavole grafiche allegate.

Allegato alla presente relazione tecnico-illustrativa:

- Relazione Paesaggistica
- Tavola n° 1 con Planimetria Generale con Piano Quotato
- Tavola n° 2 con Planimetria D'Assieme con Sviluppo Analitico
- Tavola n° 3 con Tabella Urbanistica con Piante Stato di Fatto
- Tavola n° 4 con Tabella Urbanistica con Piante In Progetto
- Tavola n° 5-6-7-8-9-10 con Piante-Sezioni e Prospetti In Progetto
- Tavola n° 11-12-13-14 con Piante-Sezioni e Prospetti Comparativi
- Tavola n° A-B-C-D-E-F con Piante-Sezioni e Prospetti Stato di Fatto
- Foto Illustrative

Il Tecnico

-----  
f.to Romani Paolo geometra

Livigno, lì 29 Settembre 2017