

## COMUNE DI LIVIGNO PROVINCIA DI SONDRIO

**Oggetto: Realizzazione di una nuova autorimessa interrata in base alla L.122/89 nella struttura turistico-ricettiva esistente denominata "Hotel Alexander" sita in via Freita ed identificata catastalmente al Fg.41, Mapp.n°175-263**

RELAZIONE TECNICA SULL' INTERVENTO GENERALE CON SPECIFICO RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE DELL' AUTORIMESSA INTERRATA GIA' PER ALTRO AUTORIZZATA CON AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N°135/2020 del 15.04.2021 PER LA QUALE SI CHIEDE L' AMPLIAMENTO A SEGUITO DI INTERVENUTE PRESCRIZIONI DURANTE L' ITER PROCEDURALE .

La struttura oggetto di intervento denominata "Hotel Alexander", sorge in via Freita a Livigno (SO). La stessa risale agli anni '70 ed è situata in zona periferica nella parte alta del paese sulle prime pendici della montagna laddove sorgono le strutture Turistico-ricettive di maggiori dimensioni e in prossimità della Strada S.S. 301 del Foscago che conduce a Valdidentro.

L' Hotel nel corso degli anni ha subito numerosi interventi di ampliamento e ristrutturazione e a partire dal 1998 con la C.E. Prot. n°14854 del 24.09.1998 con la quale è stato posto in essere l' ampliamento mediante la L.R. n°36/89, si sono succedute diverse pratiche relative ad opere di ampliamento e ammodernamento, ultima delle quali la SCIA Prot. 12882 del 29.05.2019 con la quale è stata trasformata l' autorimessa esistente al piano seminterrato in centro fitness e superfici ad uso servizi per i clienti.

Quest' ultima trasformazione, indice di maggior richiesta di servizi da parte della clientela, assieme alla volontà da parte della committenza di poter offrire un servizio a 360° ad una clientela molto variegata in termini di gusti e consumi ed anche in potere d' acquisto, ha indotto la proprietà a commissionare un progetto di ristrutturazione, ammodernamento e ampliamento dell' Hotel al fine di ottenere una struttura più moderna ed atta a soddisfare le esigenze della clientela.

Attualmente l' Hotel sorge su un' area di 4850,00 mq. (il mapp.le 175) totalmente inserita in zona di P.G.T. come "T1", "Zone per attrezzature Turistico-alberghiere esistenti". Alla stessa committenza fanno comunque capo altre proprietà limitrofe quali il mapp.le 263 che è un prolungamento naturale del mapp.le 175 verso Sud con una dimensione di mq.2920.00 totalmente inserita in zona di P.G.T. come "T1" con soprastante vincolo di Varchi inedificabili che verrà utilizzata a livello progettuale per la volumetria che dalla stessa scaturisce e per la realizzazione dell' autorimessa sottostante, lasciando inedificato il suolo soprastante.

Le opere previste in progetto oggetto di **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N°135/2020** consistono fondamentalmente in realizzazione al piano interrato sul lato Ovest della struttura sotto l' attuale piazzale di un nuovo corpo allungato prospiciente la via Freita contenente servizi quali magazzini, lavanderie deposito bagagli, noleggio-riparazione sci/biciclette, una sala conferenze, una ludoteca per bambini tutti i bagni e il centro fitness dotato di palestra e due piscine, una per adulti ed una per bambini (identificato con il numero 1).

La parte di piano interrato verso la via Freita prevede la realizzazione lungo tutto il fronte Ovest di vetrate necessarie a garantire l' illuminazione degli spazi sopra menzionati, questo, reso possibile grazie allo sbancamento per la realizzazione della strada di accesso alle autorimesse e la creazione di un sentiero sulla proprietà privata per il raggiungimento del "Larix Park" in sicurezza da parte dei pedoni che correrà in fregio alla via Freita.

La realizzazione di questa strada/sentiero comporta il rifacimento di tutto il muro in sasso attualmente esistente sul confine di proprietà tra il lotto e la via Freita stessa e una volta realizzata sarà gravata da servitù pedonale a favore del Comune di Livigno per garantire il collegamento in massima sicurezza tra la piazzola dell' autobus urbano e il "Larix Park", come sopra detto, che attualmente avviene in assenza di sicurezza dovendo camminare sulla carreggiata stradale.

Sempre al piano interrato all' interno dell' autorimessa esistente è previsto lo sbarco-partenza dell' ascensore del nuovo corpo di fabbrica in progetto in direzione Nord (identificato con i numeri 5-6) oltre che una nuova centrale termica in luogo del magazzino sci esistente.

In ultimo sempre al piano interrato era prevista la realizzazione in porzione sud della proprietà di una nuova autorimessa interrata (identificata con il n°14) atta al parcheggio di n° 18 autoveicoli accessibile direttamente dalla via Freita con accesso localizzato poco dopo la svolta per il Larix Park. **E' PROPRIO PER L' AMPLIAMENTO DI QUESTA AUTORIMESSA CHE A SEGUITO DELLA PREVISIONE DI ALLOGGIAMENTO NELLA STESSA DI N°58 POSTI AUTO A SEGUITO DELLA ELIMINAZIONE DEI POSTI A RASO PRECEDENTEMENTE PREVISTI SUI MAPP.LI 175 E SOPRATTUTTO SUL MAPP.LE 263 ( zona "T1" VINCOLO DI VARCHI TIEDIFICABILI) CHE VIENE RICHIESTA VARIANTE ALL' AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N°135/2020 del 15/04/2021. TALE VARIAZIONE IMPLICHERA' ANCHE UNA MODESTA TRASLAZIONE AD EST DELLA PORZIONE DI FITNESS ATTA AD ALLOGGIARE LA NUOVA PISCINA PER ADULTI AL FINE DI REALIZZARE L' ACCESSO ALLA NUOVA AUTORIMESSA TOTALMENTE IN ZONA "T1" SUL mapp.le 175.**

Al piano seminterrato verrà realizzato un corpo in fronte Ovest in aderenza all' attuale piscina per la realizzazione sempre di una piccola piscina per bambini da affiancare a quella attualmente esistente e facente parte del centro fitness di recente realizzazione (identificato con il numero 2).

Sempre allo stesso piano e al disopra del centro fitness in progetto in fronte Ovest lungo la via Freita verrà realizzato il nuovo corpo di fabbrica (identificato con il numero 3) molto vetrato atto ad ospitare l' ingresso all' Hotel, la Hall, la reception, il soggiorno-bar, la sala fumatori, un ripostiglio, l' office ed un ufficio oltre che il corridoio di accesso al nuovo ascensore in direzione Est.

Parte di questa superficie sarà ottenuta dalla trasformazione d' uso del ripostiglio e della centrale termica attualmente esistenti. All' interno di questa porzione di nuovo edificato sarà realizzato anche il vano scala e ascensore di collegamento tra i piani interrato e seminterrato.

Tutto il nuovo padiglione sarà dotato di una copertura piana superiormente rinverdita.

Lungo tutto il perimetro Ovest di questo padiglione sarà realizzata una passerella panoramica con parapetto vetrato che consente il transito pedonale dall' ingresso alla struttura turistica in direzione Nord fino all' area verde di proprietà sul lotto Sud (mapp.le 263). Il dislivello tra ingresso e area verde sarà superato attraverso una scala collocata alla fine della passerella.

I lavori prevederanno poi la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a Nord destinato a camere che si sviluppa su tre piani più mansarda realizzato sopra il solaio di copertura dell' attuale centro fitness (Ex autorimessa) (identificato con i numeri 5-6); l' ampliamento al piano rialzato della struttura denominata delle "100" sempre a camere (identificato con il numero 7); l' ampliamento della sala ristorante sopra al nuovo corpo a piscina in progetto (identificato con il numero 8); il piccolo ampliamento a camere in posizione retrostante la sala ristorante ma a un piano elevato rispetto alla stessa (identificato con il numero 11); il sopralzo con ampliamento ad uso camere nel corpo centrale (identificato con il numero 13); l' ampliamento ad uso camere nel corpo a "C" attualmente esistente che verrà ottenuto mediante un allungamento del corpo di fabbrica in direzione Ovest (identificato

con il numero 9);l'ampliamento mediante sopralzo del corpo di fabbrica a Sud che attualmente costituisce l' ultima propaggine dell' Hotel (identificato con il numero 12) ed infine la costruzione di una piccola palazzina a tre piani direttamente collegata all' Hotel e adibita a camere per il personale con sottostante cabina Enel (identificata con il numero 10).

Qui di seguito vengono meglio specificate e descritte le opere ai vari piani e più precisamente:

#### Piano interrato:

Il deposito sci, attualmente esistente all' interno dell' autorimessa interrata, verrà trasformato in Centrale termica in aggiunta a quella esistente sita in posizione frontistante a questa nuova, per sopperire alla aumentata richiesta di potenza termica conseguente agli ampliamenti e anche all' eliminazione in seguito alla trasformazione d' uso di un' altra centrale termica esistente al piano seminterrato.

In una porzione di questo spazio verrà anche realizzato il nuovo vano ascensore a servizio del corpo in ampliamento che sorgerà sopra la porzione interrata di fabbricato (autorimesse con soprastante centro fitness) esistente in direzione Nord (identificato con i numeri 5-6).

Nel piccolo vano tecnico esistente in angolo Nord-Est dell' autorimessa all' interno dell' intercapedine verrà creato un vano adibito al lavaggio delle biciclette.

Leggere modifiche a dimensione e accesso verranno apportate anche al locale contenente le vasche di clorazione della piscina esistente.

Le opere di ampliamento al piano interrato verranno realizzate lungo il fronte Ovest della struttura nella porzione sotto l' attuale piazzale di accesso in fregio alla via Freita. Le stesse consisteranno nella formazione di un blocco adibito a locali per attività di servizio nella porzione in direzione Nord e nella realizzazione di un ampliamento destinato a servizi e a centro fitness nella porzione centrale e Sud e nello specifico:

- Per quanto riguarda i servizi verranno realizzati un deposito per derrate alimentari e la lavanderia per consentire di effettuare le operazioni di carico e scarico direttamente all' interno dell' autorimessa esistente in modo da poter stoccare nei locali stessi le merci che poi verranno smistate e inviate ai piani, o, dagli stessi in uscita dall' Hotel secondo dei percorsi prestabiliti.

Accanto a questo blocco di servizi verrà realizzato un noleggio con annesso servizio di deposito e manutenzione per biciclette e sci.

Al di là del nuovo blocco scala-ascensore di collegamento con il piano seminterrato verranno realizzati dei blocchi di servizi igienici con annessi spogliatoi e docce a servizio del centro fitness e della nuova sala conferenze.

In aderenza al corpo scale verrà realizzato in posizione molto comoda e prossima allo sbarco dell' ascensore un deposito bagagli per i turisti in transito.

Nella porzione centrale verrà quindi prevista la già menzionata sala conferenze con annessi propri servizi igienici ed un locale informatico adibito ad internet point per P.C. con possibilità di stampa.

Nella porzione più verso Sud verranno ospitate una ludoteca per bambini, una palestra e due piscine di cui una per bambini ed una per adulti, oltre ad un piccolo blocco di servizi igienici con docce.

Tutti gli spazi adibiti a superfici accessorie, sala conferenze, ludoteca, palestra e piscine saranno dotati di ampie superfici vetrate lungo il lato Ovest che ne garantiranno l' illuminazione naturale ed offriranno anche la possibilità di uscire sul marciapiede esterno coperto da veletta e camminamento soprastante.

A lato di questo piano interrato verrà realizzata la strada di accesso all' autorimessa interrata di nuova formazione sul lato Sud che proseguirà con il sentiero per il "Larix Park" Su tale stradina/sentiero sarà costituita servitù di passaggio pedonale a favore del

Comune di Livigno per la messa in sicurezza del camminamento tra la fermata dell'autobus urbano ed il Larix Park.

In posizione Sud alla proprietà, sarà realizzata anche una nuova autorimessa totalmente interrata **PER LA QUALE SI CHIEDE LA VARIANTE ALL' AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N°135/2020 del 15/04/2021** **atta ad ospitare n°58 posti auto realizzata in due compartimenti per una superficie totale di mq.1290,10**

Tutto il muro in pietra esistente a confine tra proprietà e via Freita che attualmente è in cattivo stato di conservazione verrà rifatto e rivestito in pietra a vista come l' attuale in quanto diventerà anche il muro di sostegno della stradina prevista in progetto.

#### Piano seminterrato:

Ampliamento del centro fitness mediante formazione di una piccola piscina per bambini, formazione di un nuovo vano ascensore nella zona sala giochi per bambini a servizio del nuovo corpo in ampliamento soprastante (identificato con i numeri 5-6); formazione di un nuovo corpo ad un solo piano ad uso ingresso, Hall, reception, soggiorno-bar, sala fumatori, ufficio, ripostiglio, office e corridoio di accesso al nuovo ascensore previsto in direzione Sud che sarà ottenuto mediante la realizzazione di un corpo soprastante le nuove superfici accessorie ed il centro fitness del piano interrato ed in parte attraverso la trasformazione d' uso della centrale termica e del ripostiglio esistenti.

Questo padiglione sarà realizzato con copertura piana superiormente rinverdita.

All' esterno di questo padiglione realizzato con ampie superfici vetrate verrà realizzato un camminamento panoramico a sbalzo con parapetto vetrato che, partendo da Nord, termina in direzione Sud con una scala di collegamento all' area verde di proprietà (mapp.le 263).

Al centro della Hall, all' interno del padiglione, si diparte la scala con ascensore che conduce ai servizi e fitness del piano interrato.

All' estremità Sud della struttura verrà realizzato un piccolo locale interrato ad uso cabina Enel in previsione della rimozione di quella attualmente esistente. Sopra questa struttura sarà realizzato un corpo ad uso camere per il personale (identificato con il n°10).

#### Piano rialzato:

Nella porzione a Nord della struttura verrà realizzato un piano a camere all' interno del nuovo edificio in ampliamento (identificato con i numeri 5-6); che sarà edificato sopra il solaio di copertura dell' attuale fitness. Spostandosi leggermente verso Sud verrà previsto un ampliamento della sala ristorante soprastante il nuovo corpo in progetto a piscina per bambini, oltre ad una redistribuzione ed ampliamento (identificato con il numero 7) delle camere all' interno del corpo denominato delle "100"; in prossimità al vano scala esistente verrà creato un servizio igienico a favore della sala ristorante e dalle scale verrà realizzato un condotto verso il magazzino retrostante la cucina per il rifornimento delle merci. Nella parte di corpo di fabbrica a "C" rientrante verrà realizzato un ampliamento (identificato con il numero 9) ,con redistribuzione delle camere, mediante avanzamento del corpo di fabbrica in direzione Ovest.

All' estremo Sud della struttura è previsto un corpo contenente le camere per i dipendenti, (identificato con il numero 10) edificato su tre piani.

Anche la copertura del ristorante verrà realizzata con superficie piana superiormente rinverdita.

#### Piano primo:

Anche al piano primo, nella porzione a Nord della struttura, sarà realizzato un piano a camere sempre all' interno del nuovo corpo edificato sopra il solaio di copertura del fitness esistente (identificato con i numeri 5-6) e un nuovo ampliamento a camere a Sud del corpo denominato delle "100" (identificato con il numero 11) anche questo realizzato con copertura piana superiormente rinverdita. Nella parte di corpo di fabbrica a "C" rientrante verrà realizzato un ampliamento (identificato con il numero 9), con redistribuzione delle camere, mediante avanzamento del corpo di fabbrica in direzione Ovest e quindi all'

estremo Sud sempre un piano a camere per il personale all' interno dell' apposita palazzina collegata alla struttura alberghiera (identificato con il numero 10) .

Piano secondo:

Ampliamento a camere nella porzione a Nord all' interno del nuovo corpo di fabbrica (identificato con i numeri 5-6); ampliamento nel corpo di fabbrica a "C" (identificato con il numero 9), con redistribuzione delle camere, mediante avanzamento del corpo di fabbrica in direzione Ovest e quindi ampliamento a mezzo soprizzo nel corpo di fabbrica a Sud che prima della realizzazione della progettazione individuava il corpo finale della struttura (identificato con il numero 12) e sempre ampliamento di un piano a camere personale nella palazzina appositamente destinata (identificato con il numero 10).

Piano mansarda:

All' ultimo piano denominato mansarda verranno realizzate nel nuovo corpo a Nord (identificato con il numero 5) due suites; nel corpo centrale dove attualmente si trova l' ingresso alla struttura alberghiera verrà effettuato un soprizzo (identificato con il n°13) per la realizzazione di due nuove camere; quindi verrà effettuato l'ampliamento nel corpo di fabbrica a "C" (identificato con il numero 9), con redistribuzione delle camere, mediante avanzamento del corpo di fabbrica in direzione Ovest ed in fine nel corpo esistente a Sud (identificato con il n°12), corpo di testata della struttura alberghiera ad esclusione della palazzina a camere per dipendenti, un soprizzo ad uso camere.

Tutte le parti di nuova costruzione verranno eseguite 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:

- Piani interrati realizzati completamente in CIs armato con soletta di copertura e murature perimetrali opportunamente isolate e impermeabilizzate;
- Edifici fuori terra, soprizzi ed ampliamenti da realizzarsi completamente in legno con isolamento termico a cappotto in fibra di legno ad alta densità;
- Solai in legno con caldana 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 e lattonerie in rame;
- Balconi in legno o legno e vetro;
- Impianto elettrico a norma
- Impianto idrosanitario completo d'apparecchiature
- Impianto di riscaldamento a pannelli a pavimento con produzione acqua calda sanitaria mediante caldaia a condensazione e con pannelli solari;

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

Tutte le opere sopra menzionate sono meglio visibili sulle tavole allegate alla presente.

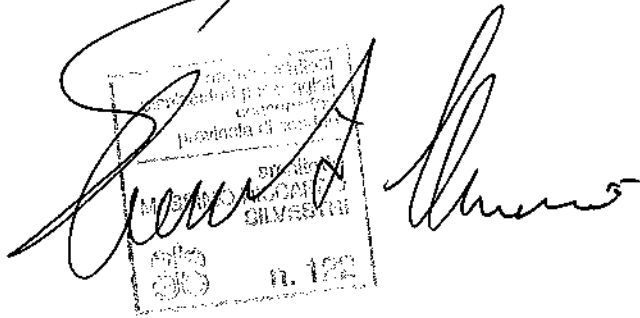
Tutte le superfici esistenti e in ampliamento distinte per tipologia, oltre che i conteggi e le tabelle comparative nonché la determinazione della superficie di pavimento ed i posti auto necessari con la loro collocazione sono contenuti sulle tavole in allegato alle quali si

rimanda.

Livigno, li, 25/11/2023

Il tecnico:

*Arch. Massimo Riccardo Silvestri.*



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Massimo Riccardo Silvestri'. To the right of the signature is a rectangular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Arch. Massimo Riccardo Silvestri', 'n. 122', and a circular logo with the number '122' inside. The stamp is partially obscured by the signature.

Il richiedente:

*Per Soc. Valbruna S.r.l.*

*Il L.R. Sig. Galli Annibale Augusto.*