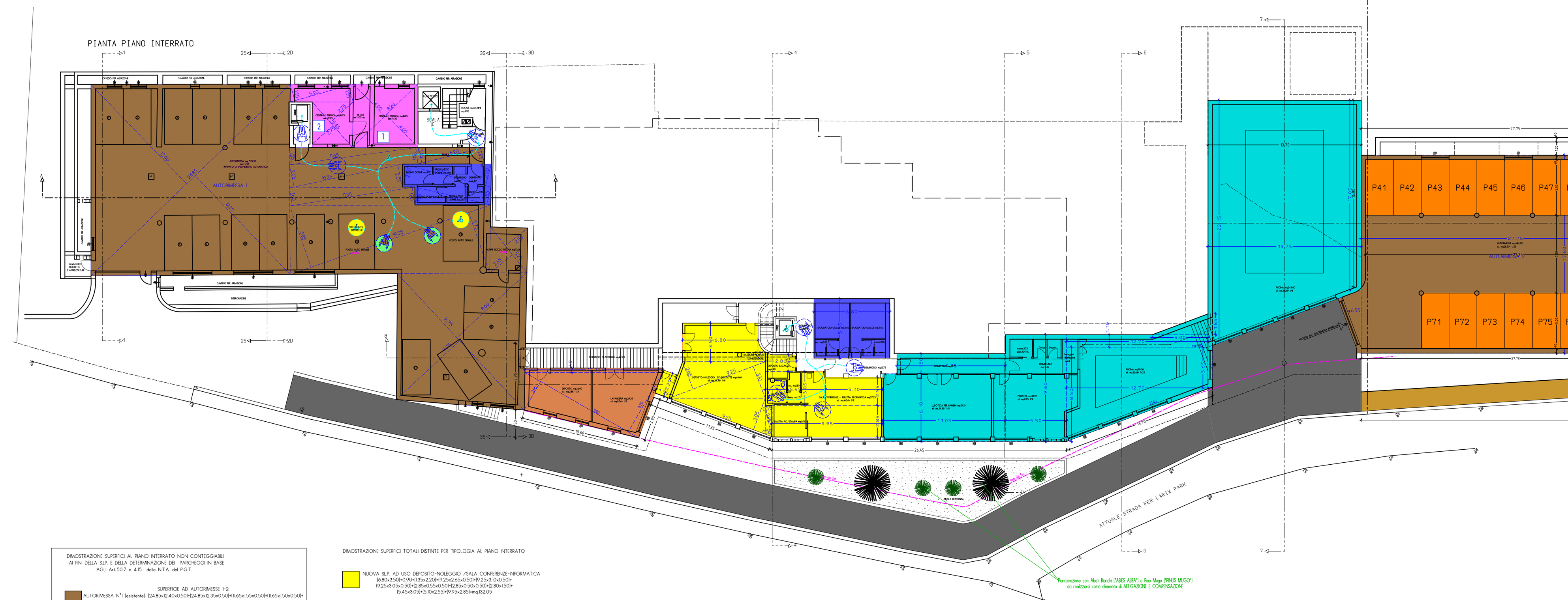
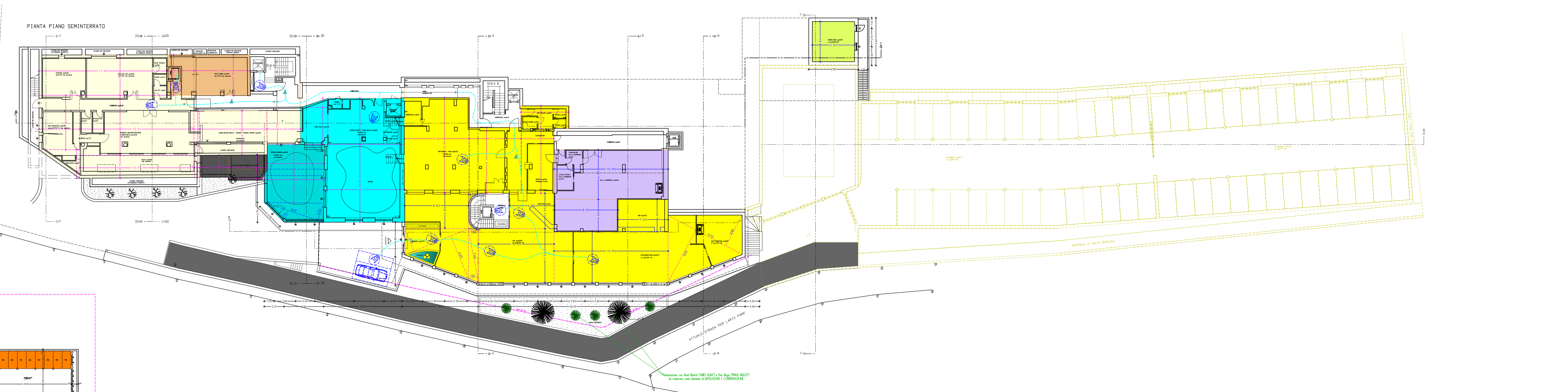
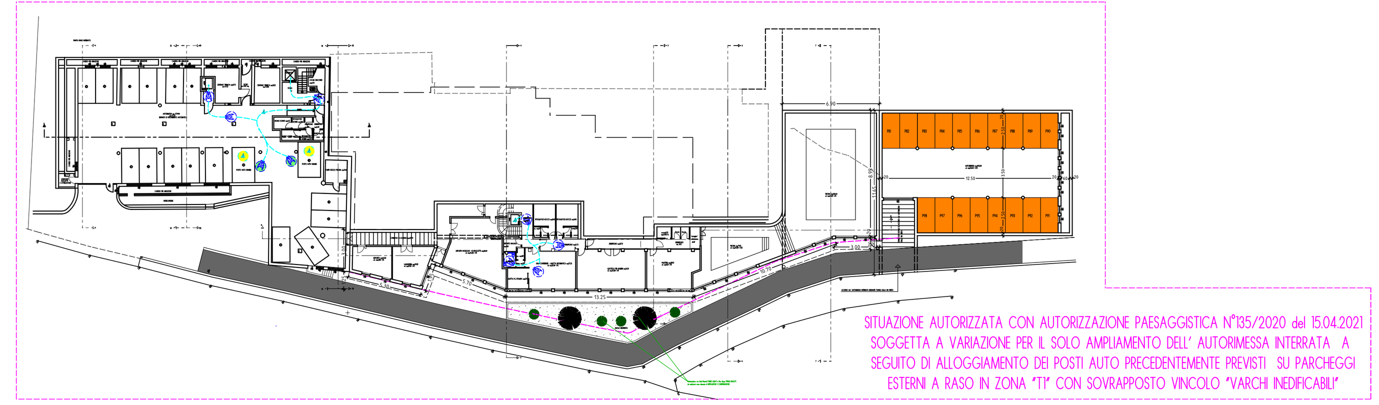
DIMOSTRAZIONE SUPERFICI TOTALI (ESISTENTI + AMPLIAMENTO) Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO Stato di Progetto Scala 1:200

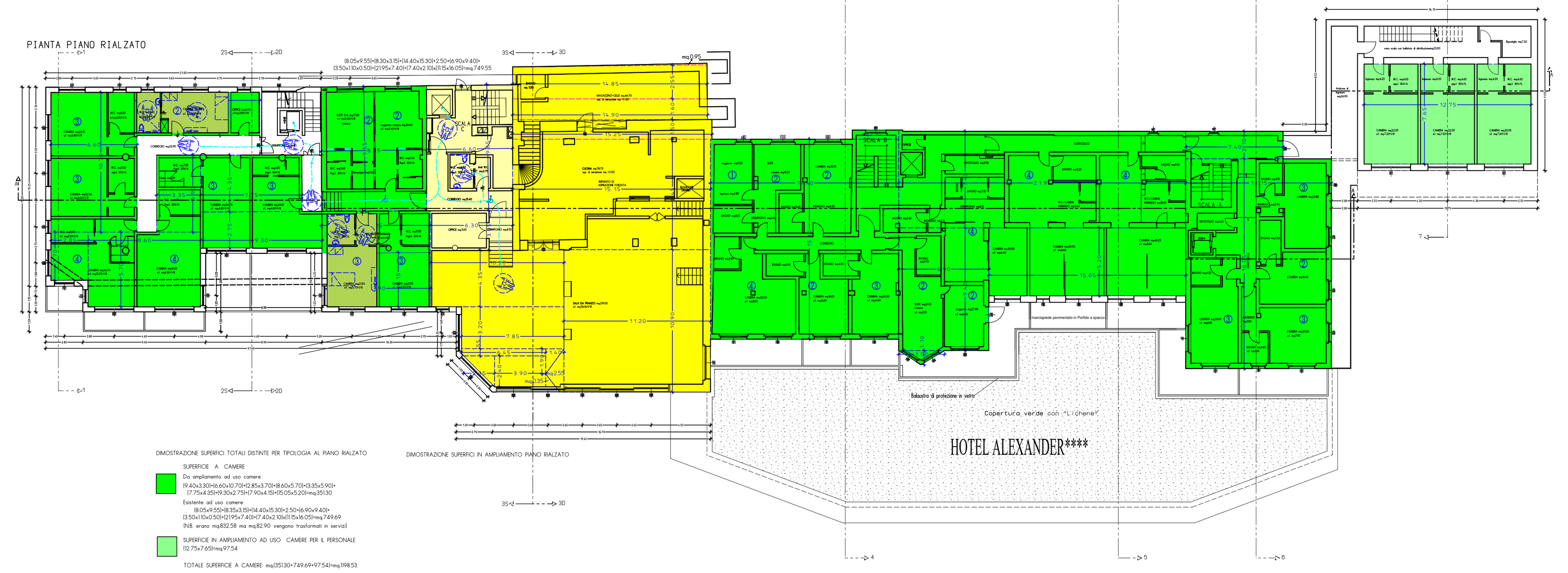


PIANTA PIANO SEMINTERRATO Stato di Progetto Scala 1:200

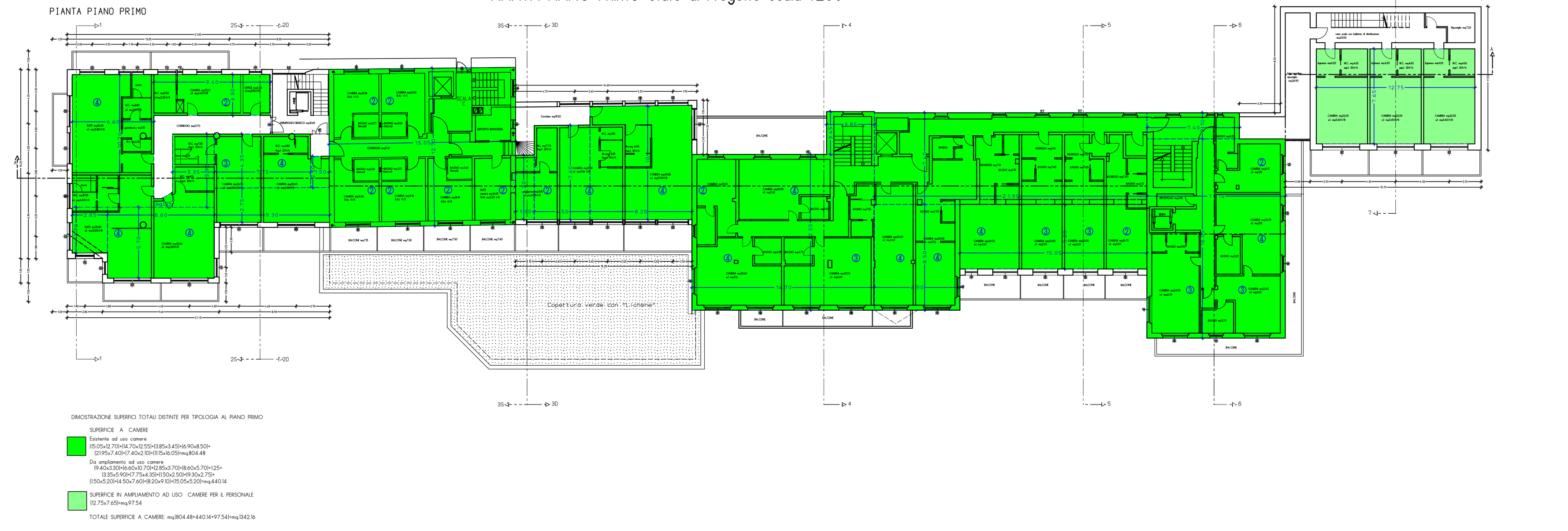




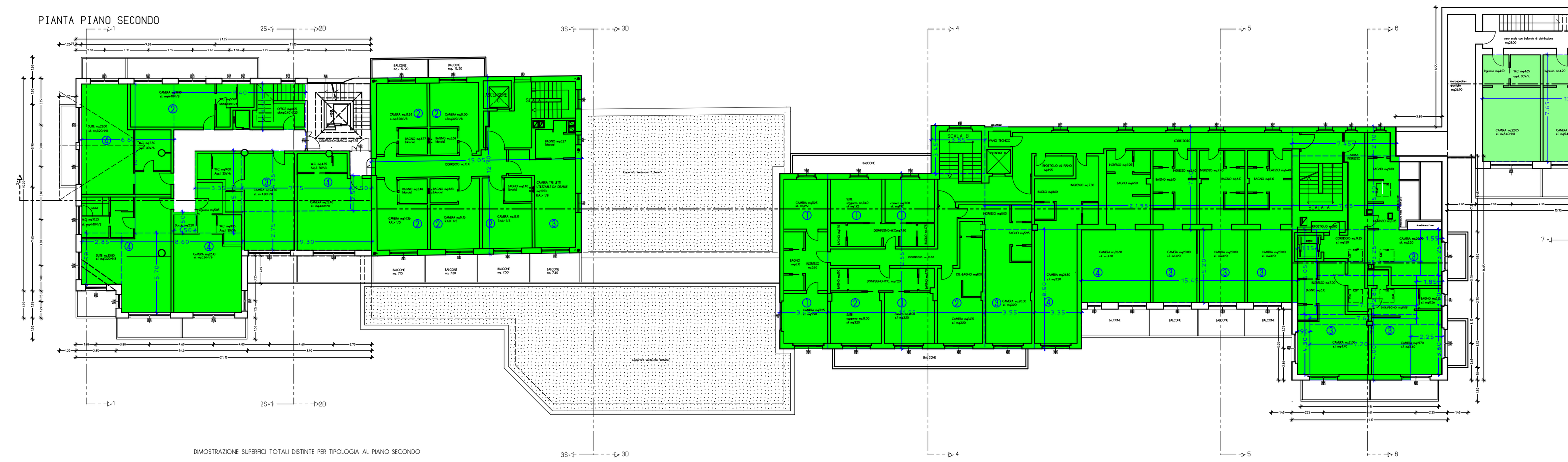
PIANTA PIANO RIALZATO Stato di Progetto Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO Stato di Progetto Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO Stato di Progetto Scala 1:200



PIANTA PIANO MANSARDA Stato di Progetto Scala 1:200

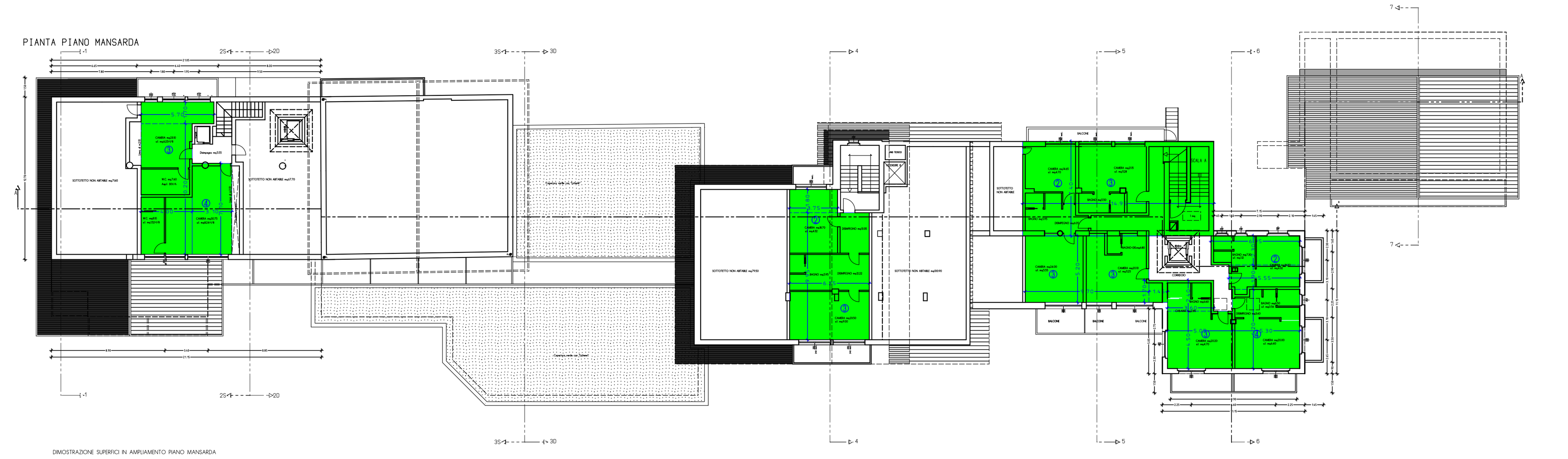


TABELLA SUPERFICI TOTALI ESISTENTI-IN PROGETTO

PIANO \ SUPERFICIE	RICETTIVA A CAMERE	RICETTIVA A SERVIZI	A FITNESS	ALTRE TIPOLOGIE: Superfici non conteggiabili in base agli Art.50.7 e 4.15 delle N.T.A del P.G.T.
INTERRATO		mq.132.05	mq.504.50	AUTORIMESSE 1-2 mq.2006.74 SERVIZI IGIENICI INT. mq.63.73 DEPOSITI-LAVANDERIE mq.58.93 CENT. TERMICA mq.57.34
SEMINTERRATO		mq.680.64	mq.298.17	FITNESS INT. mq.425.31 VANI TECNICI IMPIANTI mq.30.57 SALA GIOCO BIMBI INT.mq.65.93 SALA CONFERENZE INT.mq.149.76 CABINA ENEL mq.33.04
RIALZATO	mq.1198.53	mq.507.98		
PRIMO	mq.1342.15			
SECONDO	mq.1207.98			
MANSARDA	mq.395.72			
TOTALE	mq.4144.38	mq.1320.67	mq.802.67	mq.2891.35

TOTALE SUPERFICI UTILI: mq.(4144.38+1320.67+802.67)=mq.6267.72

VERIFICHE:

CAMERE: mq.2428.11 (esistenti)-mq.82.90 (trasformazione d' uso da camere a servizi)+ mq.1506.54 (in ampliamento)+mq.292.62 (camere per il personale)=mq.4144.38

SERVIZI: mq.589.19 (esistenti)-mq.2.40 (elimoinazione bowindow)+mq.518.93 (in ampliamento)+mq.132.05 (sup. accessorie conteggiabili)+mq.82.90 (sup. trsformata d' uso da camere a servizi)=mq.1320.67

FITNESS: mq.213.70 (esistente)+mq.504.50 (ampliam. al piano interrato)+mq.84.47 (ampliam. al piano seminterrato)=mq.802.67+mq.425.31(esistente totalmente interrato)=mq.1227.98

VERIFICA SUPERFICI IN AMPLIAMENTO IN BASE ALLE N.T.A. DEL P.G.T. E IN DEROGA IN BASE ALL' ART.40 DELLA L.12/2005

L' intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:
Superficie destinata a camere <= al 75% della S.L.P. totale:
Superficie destinata a servizi >= al 25% della S.L.P. totale:
Superficie a fitness pari a 6mq./per ogni posto letto:
posti letto n°265:(P.rialz.73+P.I°88+P.II°72+P.mans.32=Tot.265)
Superficie a fitness ammissibile mq.6xn°265=mq.1590.00>mq.1227.98 (588.97in prog.+639.01 esist.)

S.L.P. TOTALE (esistente+ampliamento)mq.6267.72
S.L.P. Max ammissibile a camere mq.6267.72x0.75=mq.4700.79
S.L.P. Min ammissibile a servizi mq.6267.72x0.25=mq.1566.93
VERIFICA S.L.P. a camere mq.4144.38<mq.4700.79 max realizzabili Verificato
VERIFICA S.L.P. a servizi mq.(1320.67+802.67)=mq.2123.34>mq.1566.93 min necessari Verificato

TABELLA RAFFRONTO SUPERFICI ESISTENTI-IN PROGETTO INCREMENTI-DECREMENTI

PIANO	SUPERFICIE	RICETTIVA A CAMERE	RICETTIVA A SERVIZI	A FITNESS	ALTRE TIPOLOGIE: Superfici non conteggiabili in base agli Art.50.7 e 4.15 delle N.T.A del P.G.T.
INTERRATO	ESISTENTE				AUTORIMESSA mq.634.72 DEPOSITO SCI E SERVIZI IGIENICI mq.59.75 C. TERMICA mq.33.21
	IN PROGETTO (es+ampl.)		mq.132.05	mq.504.50	AUTORIMESSE (1+2) mq.2006.74 SERVIZI IGIENICI INT.mq.63.73 DEPOSITI-LAVANDERIEmq.58.93 C. TERMICA mq.57.34
	INCREMENTO / DECREMENTO		mq.132.05 (+)	mq.504.50 (+)	AUTORIMESSEmq.1372.02(+) DEP.-SERV.IG LAV.mq.62.91(+) C. TERMICA mq.24.13
SEMINTERRATO	ESISTENTE		mq.248.61	mq.213.70	FITNESS INTERRATO mq.425.31 MAGAZ. E RIPOST. mq.114.88 C.T. E VANI TEC. IMP.mq.112.45 SALA GIOCHI BIMBI INTmq.65.93
	IN PROGETTO (es+ampl.)		mq.680.64	mq.298.17	FITNESS INTERRATO mq.425.31 VANI TECNICI IMP.mq.30.57 SALA GIOCHI BIMBI INTmq.65.93 SALA CONFERENZE INTmq.149.76 CABINA ENELmq.33.04
	INCREMENTO / DECREMENTO		mq.432.03 (+)	mq.84.47 (+)	FITNESS INTERRATO mq.0.00 MAGAZE RIPOST. mq.114.88 C.T.E VANI TEC. IMP.mq.81.88 SALA GIOCHI BIMBI INT.mq.0.00 SALA CONFERENZE INT.mq.149.76(+) CABINA ENEL.mq.33.04(+)
RIALZATO	ESISTENTE	mq.832.58	mq.340.58		
	IN PROGETTO (es+ampl.)	RIC. Camere mq.1100.99 CAMERE PERSONALE mq.97.54 TOTALE mq.1198.53	mq.507.98		
	INCREMENTO / DECREMENTO	RIC.CAMERE mq. 268.41 (+) CAMERE PERSONALE mq.97.54	mq.167.40 (+)		
PRIMO	ESISTENTE	mq.804.48			
	IN PROGETTO (es+ampl.)	RIC. Camere mq.1244.61 CAMERE PERSONALE mq.97.54 TOTALE mq.1342.15			
	INCREMENTO / DECREMENTO	RIC.CAMERE mq. 440.13(+) CAMERE PERSONALE mq.97.54			
SECONDO	ESISTENTE	mq.680.42			
	IN PROGETTO (es+ampl.)	RIC. Camere mq.1110.44 CAMERE PERSONALE mq.97.54 TOTALE mq.1207.98			
	INCREMENTO / DECREMENTO	RIC.CAMERE mq. 430.02 (+) CAMERE PERSONALE mq.97.54			
MANSARDA	ESISTENTE	mq.110.63			
	IN PROGETTO (es+ampl.)	mq.395.72			
	INCREMENTO / DECREMENTO	RIC.CAMERE mq. 285.09 (+)			
TOTALE	ESISTENTE	mq.2428.11	mq.589.19	mq.213.70	AUTORIMESSA mq.634.72 FITNESS INTERRATO mq.425.31 SALA GIOCHI BIMBI INTmq.65.93 C.T. E VANI TEC. IMP.mq.145.66 DEPOSITI, MAGAZZINI, SERVIZI IGIENICI, RIPOSTIGLI E SERVIZI IN GENERE mq.174.63
	IN PROGETTO (es+ampl.)	RIC. Camere mq.3851.76 CAMERE PERSONALE mq.292.62 TOTALE mq.4144.38	mq.1320.67	mq.802.67	AUTORIMESSE (1+2) mq.2006.74 FITNESS INTERRATO mq.425.31 SALA GIOCHI BIMBI INTmq.65.93 C.T. E VANI TEC. IMP.mq.87.91 DEPOSITI, MAGAZZINI, SERVIZI IGIENICI, RIPOSTIGLI E SERVIZI IN GENERE mq.272.42 CABINA ENELmq.33.04
	INCREMENTO totale / DECREMENTO totale	RIC.CAMERE mq. 1423.65(+) CAMERE PERSONALE mq.292.62	mq.731.48 (+)	mq.588.97 (+)	AUTORIMESSEmq.1372.02(+) FITNESS INTERRATO mq.0.00 SALA GIOCHI BIMBI mq.0.00 C.T.E VANI TEC. IMP.mq.57.75 DEPOSITI, MAGAZZINI, SERVIZI IGIENICI, RIPOSTIGLI E SERVIZI IN GENERE mq.97.79(+) CABINA ENEL mq.33.04(+)

TABELLA URBANISTICA - VERIFICHE

TABELLA URBANISTICA in base allo strumento urbanistico vigente ,
alla delibera di C.C. n°78 del 14.11.2014 e n°17 del 28.04.2023
PROPRIETA' SOC. VALBRUNA S.R.L.:
Fg.41 mapp.le 175 mq.4850.00 (come da visura catastale) Totalmente in zona "T1"
Fg.41 mapp.le 263 mq.2920.00 (come da visura catastale) Totalmente in zona "T1"
DETERMINAZIONE SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE IN ZONA "T1":
mq.(4850.00+2920.00)=mq.7770.00
Determinazione S.L. derivante dalla superficie fondiaria in zona "T1" relativamente ai mapp.li 175-263 del Fg.41:
mq.(4850.00+2920.00)x0.60(I.F.)mq./mq.=mq.4662.00 massimi realizzabili da S.F.

SUPERFICI ATTUALMENTE ESISTENTI PER DESTINAZIONE D' USO (camere - servizi):
Superficie a CAMERE : mq.2428.11
Superficie a SERVIZI : mq.589.19 — vedi Tavola n°6
TOTALE SUPERFICI ESISTENTI mq.(2428.11+589.19)=mq.3017.30

POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO IN DEROGA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI
in base alla deliberazione del C.C. n°17 del 28/04/2023 : (40% S.l.p. esistente al momento della I° deroga)
SUPERFICIE ESISTENTE ALLA DATA DELLA C.E. Prot. n°14854 del 24.09.1998: mq.2549.276
AMPLIAMENTO POSSIBILE: mq.2549.276 (S.l.p. esistente)x0.40=mq.1019.71
di cui già realizzata dopo il P.C. Prot.n°14854 del 24.09.1998: mq.(3017.30-2549.276)=mq.468.02
SUPERFICIE ANCORA DISPONIBILE ALLA DATA ODIERNA: mq.(1019.71-468.02)=mq.551.69

S.l.p. MASSIMA POSSIBILE SUL LOTTO Fg. 41 mappli. 175-263:
-da S.F. in zona "T1" di P.G.T. mq.4662.00 in base al P.G.T. vigente e delibera C.C. n°78/2014
-da possibile ampliamento 40% IN DEROGA ANCORA DISPONIBILE ALLA DATA ODIERNA=mq.551.69
TOTALE:mq. 4662.00+mq.551.69=mq.5213.69 massimi possibili.

SUPERFICI IN PROGETTO DI AMPLIAMENTO PER DESTINAZIONE D' USO:
Superficie a CAMERE : mq.1506.54
Superficie a SERVIZI : mq.518.93 — vedi Tavola n°7
Superficie ACCESSORIA DA COMPUTARE : mq.132.05 in quanto interrata ma con aperture fuori terra
TOTALE SUPERFICI IN AMPLIAMENTO mq.(1506.54+518.93+132.05)=mq.2157.52

TOTALE SUPERFICI ESISTENTE+AMPLIAMENTO IN PROGETTO PER DESTINAZIONE D' USO:
Superficie a CAMERE : mq.2428.11(esistenti)-mq.82.90(soggetti a trasformazione d'uso da camere a servizi)+1506.54=mq.3851.75 (al netto delle camere per il personale)
Superficie a SERVIZI : mq.589.19(esistenti)-mq.2.40 (da eliminazione bowindow)+ mq.518.93(in ampliamento)=mq.1105.72(al netto delle sup. accessorie da conteggiare) — vedi Tavola n°8
Superficie ACCESSORIA DA COMPUTARE : mq.132.05 in quanto interrata ma con aperture fuori terra
TOTALE SUP. ESISTENTI+AMPLIAMENTO mq.(3851.75+1105.72+132.05)=mq.5089.52

VERIFICA S.L.P. IN PROGETTO
TOTALE SUP. ESISTENTI+AMPLIAMENTO IN PROGETTO
mq.3851.75 (camere)+1105.72 (servizi)+132.05 (accessorie da conteggiare)=mq.5089.52
POSSIBILE SUPERFICIE MASSIMA REALIZZABILE PER LA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE DENOMINATA "HOTEL ALEXANDER":
per effetto della S.F. derivante dai mapp.li 175-263 Fg.41 in zona "T1" : mq. 4662.00
per effetto del possibile ampliamento del 40% in DEROGA (per la parte non utilizzata) — vedi Tavola n°8
come da delibera del C.C. n°17 del 28/04/2023: mq.551.69
TOTALE: mq.4662.00+551.69=mq.5213.69
mq.5213.69 (massimi realizzabili)>mq.5089.52 (totali esistente+progetto) VERIFICATO
mq.5213.69 (massimi realizzabili)-mq.5089.52(totali esistente+progetto)=mq.124.17 (ancora realizzabili)

SUPERFICIE REALIZZABILE AD USO CENTRO FITNESS pari a 6 mq. posto letto
Posti letto (esistenti+progetto) n°265 (P.rialz.73+P.I°88+PII°72+P. mans.32)=Tot.265 posti letto
Sup. a fitness massima realizzabile mq.6x265=mq.1590.00
Fitness esistente interrato non conteggiato come s.l.p. e parimenti escluso dal calcolo dei parcheggi mq.425.31
Fitness esistente fuori terra mq.213.70 conteggiato al fine del calcolo dei parcheggi
Fitness in ampliamento mq.588.97 di cui una parte completamente fuori terra e una parte interrata con vetrate all' esterno.
Detta superficie di mq. 588.97 è di possibile realizzazione in deroga per mq.120.00 in base al punto b) della delibera di C.C. n°17 del 28.04.2023 e per mq.468.97 in deroga in base al punto d) della delibera n°17 del 28.04.2023
TOTALE Fitness (esistente+ampliamento)= mq.588.97 con volume conteggiato al fine del calcolo dei parcheggi
mq.425.31 (esist. interrato non conteggiati ai fini della S.l.p.)+213.70(esist. fuori terra)+
588.97 (in progetto di ampliamento)=mq.1227.98
mq.1227.98<mq.1590.00 massimi realizzabili VERIFICATO

SUPERFICIE REALIZZABILE AD USO CAMERE PERSONALE pari a 5% S.F.
Sup. a camere personale pari a 5% S.F.=mq.7770.00x0.05=mq.388.50
In progetto: mq.(97.54x3)=mq.292.62<mq.388.50 massimi realizzabili VERIFICATO

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PERMEABILE NECESSARIA (IPF- 25%)
mq.7770.00x0.25=mq.1942.50 — vedi Tavola n°10
In PROGETTO mq.1968.68 (vedi dimostrazione)
mq.1968.68>mq.1942.50 minimi necessari VERIFICATO

DETERMINAZIONE INDICE DI COPERTURA MASSIMO (Ic.45%):
mq.7770.00x0.45=mq.3496.50 massimi realizzabili — vedi Tavola n°10
In PROGETTO mq.2518.91<mq.3496.50 massimi realizzabili VERIFICATO

DETERMINAZIONE SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIA PER STRUTTURA ESISTENTE+ AMPLIAMENTO art.33.4 c) 1mq. ogni 10 mc.e comunque minimo 1 posto auto ogni camera
Totale mc. edificato+progetto: mc.23773.49
SUPERFICIE DI PARCAMENTO NECESSARIA: mc.23773.49/10=mq.2377.35 minima necessaria
SUPERFICIE DI PARCAMENTO IN PROGETTO:mq.2450.73> mq.2377.35 VERIFICATO
DETERMINAZIONE POSTI AUTO MINIMI NECESSARI:
minimo 1 posto auto ogni camera
CAMERE n°97 quindi si dovranno mettere a disposizione almeno 97 posti auto. — vedi Tavole n°9-10
POSTI AUTO MESSI A DISPOSIZIONE: n°98 (di cui N°17 nell' autorimessa esistente, N°58 nell' autorimessa in progetto e N°23 all' esterno) VERIFICATO

VERIFICA DENSITA' ABITATIVA in base al decreto interministeriale 2 aprile 1968 N°1444
DENSITA' MASSIMA REALIZZABILE SUL LOTTO: 5mc./mq
pari a [(mq.7770.00 lottox5 mc./mq.indice max.)]=mc.38850.00.
VOLUME TOTALE (Esistente+Progetto)=mc.23516.71 — vedi Tavola n°13
mc.23163.28 (esistente+progetto)<mc.38850.00 massimi realizzabili VERIFICATO
DENSITA' EFFETTIVA SUL LOTTO:
mc.23773.49:mq.7770.00=m.3.05

I.F. EFFETTIVO SUL LOTTO:
mq.5089.52 (S.l.p esistente +progetto)+(504.50+84.47+213.70)(fitness ampliamento+esistente fuori terra) / mq.7770.00 (sup lotto)= mq.5892.19/mq.7770.00= 0.76

RICHIESTE IN DEROGA

SUPERFICI RICHIESTE IN DEROGA IN BASE ALLA DELIBERA DI C.C. n°17 del 28/04/2023 punto "c" e DELIBERA n°78 del 14/11/2014 punto "g" in quanto l' "Hotel Alexander" è una struttura turistico-ricettiva esistente totalmente in zona "T1" di P.G.T.

DEROGA PER S.l.p. AD USO CAMERE E SERVIZI
S.l.p. esistente al momento della 1° deroga (L.R. 36/'89 dopo la C.E. Prot.n°14854 del 24.09.1998) mq. 2549,276
Possibilità di ampliamento al momento della 1° deroga L.R. 36/'89 30% della S.l.p. esistente
mq.2549.276x0.30=mq.764.78 massimi realizzabili con deroga
Realizzati con C.E. Prot.n°14854 del 24.09.1998mq. 468.02 (su 764.78 massimi realizzabili con deroga del 30%)
Superficie ancora disponibile dopo la 1à deroga mq.(764.78-468.02)= mq.296.76 (per il raggiungimento del 30%)

S.l.p. REALIZZABILE IN DEROGA IN BASE ALLA DELIBERA DI C.C. n°17 del 28.04.2023 punto "c" e punto "g" della delibera di C.C. n° 78 del 14/11/2014 40% della S.l.p. esistente sempre al momento della 1° deroga
mq.2549,276x0.40=mq.1019.71
S.l.p. attualmente ancora realizzabile in deroga mq.1019.71-mq.468.02=mq.551.69
S.l.p. richiesta in deroga per il progetto di ampliamento:
mq.(5089.52 in progetto - 4662.00 assentibili in base alla S.F.)=mq.427.52< di mq. 551.69 max realizzabili
S.l.p. residua ancora utilizzabile: mq. 551.69-mq.427.52)=mq.124.17
LA DEROGA RICHIESTA è quindi di: mq.427.52 su mq.551.69 (massimi concedibili)
pari al (427.52/551.69)x0.40=0.31 - 31%

DEROGA PER CENTRO FITNESS
Fitness in ampliamento mq.588.97 di cui una parte completamente fuori terra e una parte interrata con vetrate all' esterno.
Per detta superficie di mq. 588.97 è richiesta la deroga per mq.120.00 in base al punto b) della delibera di C.C. n°17 del 28.04.2023 e per mq.468.97 in deroga in base al punto d) della delibera n°17 del 28.04.2023
LA DEROGA RICHIESTA è quindi di: mq. 588.97

DEROGA ALTEZZE MASSIME:
DEROGA SULLE ALTEZZE DEI CORPI DI FABBRICA IN AMPLIAMENTO O SOPRALZO O ADEGUAMENTO
da m.12.00 prevista per le zone "T1" a m. 20.15 massimi in progetto

ordine architetti pianificatori paesaggisti conservatori provincia di sondrio — architetto MASSIMO RICCARDO SILVESTRI n. 122

STUDIO SILVESTRI
Dott. Arch. Massimo Silvestri
Geom. Marco Silvestri
STUDIO ASSOCIATO DI PROFESSIONISTI
Via Freita , N°117A 23041 LIVIGNO (SO)
Tel. 0342/996.079 Fax 0342/997.455
E_mail: ufficioprogettazione@studio-silvestri.net

COMUNE DI LIVIGNO PROVINCIA DI SONDRIO
Committente: Soc VALBRUNA S.r.l. | Foglio: 41 | Mapp.: 175-263
Progetto: Ristrutturazione interna ed architettonica con ampliamento della S.L.P. in base alle N.T.A.del P.G.T. vigente e alle delibere del C.C. n°78 del 14/11/2014 e n°17 del 28/04/2023 oltre alla realizzazione di un garage interrato in base alla legge 122/'89, il tutto riferito alla struttura ad uso Turistico-Ricettivo esistente denominata "Hotel Alexander" sita in via Freita a Livigno (SO)
STATO DI PROGETTO
Disegno: DIMOSTRAZIONE SUPERFICI TOTALI ESISTENTE+AMPLIAMENTO - RAFFRONTI- TABELLA URBANISTICA - DEROGHE Stato di Progetto
NOV.'23 | 9
Scala 1:200 | Contr. | Aggiorn.

TUTTI I DIRITTI DI AUTORE SONO RISERVATI