



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 : SAROCH

Identificazione catastale :
Foglio n. 40 Part. n. 1914 - 1925

Progetto : AMPLIAMENTO STRUTTURA TURISTICO
RICETTIVA DENOMINATA "GREEN ROSE"
ATTRAVERSO SOPRALZO E
REALIZZAZIONE NUOVA AUTORIMESSA
COMPLETAMENTE INTERRATA

Oggetto : RELAZIONE TECNICA

Committenti : Sig.ra GALLI MONICA
Sig. ROMANI ANDREA

Tavola:

R.T.

Scala :

Data :
GIUGNO 2023

Aggiornamento :

File :
2023/Galli Monica/Green Rose

Aggiornamenti :

Data :
OTTOBRE 2023

Data :

DSGN :

CNTL : DMP2

Il tecnico

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

* * * * *

OGGETTO: Ristrutturazione e ampliamento della struttura turistico-ricettiva denominata “Green Rose” attraverso il sopralzo dell’intero edificio, realizzazione nuova autorimessa interrata e redistribuzione con riqualificazione delle superfici interne ed esterne.

LOCALIZZAZIONE: Immobili siti nel Comune di Livigno (SO) in via Saroch, censiti nel locale catasto al foglio 40, mappali n°1914 e 1925.

RICHIEDENTE: Sig.ra GALLI Monica e Sig. ROMANI Andrea

* * * * *

STATO ATTUALE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della presente è stato autorizzato con Permesso di Costruire prot. n°8742 del 05/05/2016. Successivamente sono state approvate modifiche interne con D.I.A. prot. n°13128 del 30/06/2018. Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n°22770 del 07/11/2016, sono state autorizzate ulteriori modifiche ai tavolati interni del fabbricato. Infine, la struttura è stata oggetto di ampliamento attraverso lievi modifiche architettoniche ed interne con P. di C. prot. 24695 del 23/10/2018. Tali lavori sono stati completati nel dicembre 2018 (10/12/2018).

Per l’intera struttura è stata certificata l’agibilità in data 19/12/2018.

L’edificio e l’area di pertinenza ricadono, secondo la zonizzazione del Piano di Governo del Territorio vigente, in “zona T1 - zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti”.

PREMESSA

L’immobile oggetto di intervento e la relativa area di pertinenza insistono sui mappali censiti nel locale catasto n°1914 e n. 1925, entrambe di proprietà.

La superficie fondiaria a disposizione, ricadente in base al PGT vigente in zona T1, è già stata calcolata in occasione dell’ultimo intervento di cui al permesso di Costruire del 2018.

L’ampliamento in progetto è stato calcolato tenendo conto della superficie fondiaria, della superficie utile esistente assentita e dalla possibilità di aumento della slp attuando le misure in

deroga previste per le strutture turistico-ricettive ed applicando quanto stabilito dagli art. 9 e 49.7 delle Disposizioni Normative allegate al P.G.T. (perequazione).

Per la realizzazione dell'autorimessa interrata ricadente in larga parte in zona E1 si è fatto riferimento anche all'art. 77 delle Disposizioni Normative del vigente PGT. Nel paragrafo "verifiche urbanistiche", e sulle tavole grafiche allegate sono state calcolate tutte le superfici e predisposte le necessarie verifiche.

PROGETTO

Il progetto prevede la riqualificazione dell'immobile attraverso il sopralzo dell'intero edificio, attualmente distribuito su quattro livelli, con la realizzazione di un nuovo piano terzo (sottotetto); al piano terra verranno ampliati, e di conseguenza riqualificati, alcuni spazi accessori come la sala colazione, l'area wellness, ma soprattutto verrà realizzata una nuova autorimessa dotata di colonnine di ricarica per automobili elettriche, ed installato un impianto fotovoltaico in copertura. Infine, l'intervento prevede la realizzazione di una sala riunione, nonché di un'area adibita a fitness (palestra) e di una stanza del sale a completamento dell'area wellness della struttura ricettiva.

Queste modifiche consentiranno: l'ampliamento della capacità ricettiva della struttura che dalle 10 (dieci) camere attuali passerà a 14 (quattordici); e la sua riqualificazione complessiva. I nuovi spazi e le nuove dotazioni consentiranno infatti il passaggio dell'albergo ad una classificazione 4 stelle, garantendo inoltre la classe A4 di prestazione energetica del fabbricato.

Di seguito verranno analizzati specificatamente tutti gli interventi.

DESCRIZIONE OPERE INTERNE

Gli interventi previsti riguardano principalmente il piano terra ed il piano terzo (sottotetto), anche se sono previsti lievi interventi al piano interrato ed al secondo livello.

Al piano terra è previsto il prolungamento verso ovest dell'intero livello in modo da consentire l'ampliamento della sala colazioni con relativo servizio, la formazione di una **nuova camera con relativo bagno**, la realizzazione di una **sala riunioni** nella porzione interrata del piano, la redistribuzione degli spazi di servizio (office) e la costruzione di una nuova autorimessa collegata

attraverso una rampa/tunnel sul fronte nord. Tali superfici pur essendo distribuite al piano terra risultano completamente interrata essendo l'andamento del terreno esistente in pendenza. Tuttavia, le destinazioni principali sono state calcolate ai fini edificatori (vedasi tavola grafica n. 6), inclusa la nuova sala riunioni.

Attraverso la demolizione di alcune porzioni di muratura interna si rende possibile ampliare di circa m² 36 la sala colazioni e m² 23 l'area office-lavaggio. Senza modificare il vano scale e ascensore si intende ricavare un nuovo accesso verso nord di collegamento con la nuova autorimessa interrata.

In seguito, verrà realizzata una **nuova sala riunione** di circa 35 m², a ridosso della sala colazioni sopra menzionata.

Sempre a questo livello, completamente interrata e separata dalle aree di uso e soggiorno, è prevista la realizzazione di un'autorimessa di circa m² 420 in grado di "accogliere" numero 14 autovetture. L'accesso avverrà attraverso un corsello completamente interrato previsto sul fronte nord del fabbricato, il quale collegherà in modo assolutamente agevole il nuovo vano con le superfici di accesso sul fronte est.

Considerato l'andamento del terreno in pendenza, l'altezza interna del garage varierà da mt. 2.45 (ingresso) a mt. 3.20, con un massimo di mt. 3.65 in corrispondenza della parte più ad ovest.

Al piano interrato, la realizzazione della nuova autorimessa al piano terra, dotata di nuove **colonnine di ricarica** per automobili elettriche, consentirà di ridurre quella esistente originariamente localizzata a questo livello, permettendo l'ampliamento della zona wellness esistente. Le opere consentiranno l'aggiornamento e l'adeguamento alle richieste della clientela dell'area wellness, con la realizzazione, per esempio, di una **stanza del sale**.

Al terzo livello verranno ricavati vani utili sopralzando l'edificio di circa 1.80 mt.. L'accesso avverrà attraverso il prolungamento della scala e dell'ascensore esistenti. A questo livello verranno realizzate **due nuove camere con bagno** ed il nuovo appartamento del custode.

Quest'ultimo già presente al piano secondo verrà smantellato e "riconvertito" in **una nuova camera (suite) con bagno** annesso.

Il nuovo appartamento sarà costituito da un vano soggiorno cucina, due camere ed un servizio igienico.

Infine, per quanto concerne l'invarianza idraulica e idrologica, il progetto prevede la realizzazione di una vasca interrata di laminazione di capacità pari a circa 28.00 m³, situata in corrispondenza del sedime della nuova autorimessa in ampliamento.

SISTEMAZIONE ESTERNA

Per il progetto della sistemazione esterna si è tenuto conto di quanto già approvato, mantenendo in tal modo la continuità materiale e tipologica del fabbricato e delle finiture.

Non sono previsti aumenti della superficie coperta e le uniche opere esterne di rilievo riguardano in particolare la copertura del corsello di accesso alla nuova autorimessa interrata con rimozione dei posti auto esterni. Le superfici esterne del mappale con questo intervento verranno sistemate quasi interamente a verde.

DESCRIZIONE OPERE ARCHITETTONICHE

L'intervento di sopralzo influisce necessariamente sugli aspetti architettonici dell'edificio esistente ma non snatura l'impostazione originaria del complesso turistico ricettivo. Anche la realizzazione della nuova autorimessa, risultando accessibile attraverso un corsello completamente interrato, contribuirà alla riqualificazione del fronte nord del fabbricato e dell'aria di pertinenza esterna.

In particolare, la copertura viene traslata verso l'alto senza modificarne la composizione delle falde, la pendenza e gli sporti. Solo l'abbaino verso est verrà leggermente modificato ampliandone la superficie. Sui prospetti sud e nord al terzo livello verranno introdotte nuove aperture e balconi uniformati a quanto esistente ai piani inferiori.

Sul prospetto est oltre alla modifica della copertura verrà realizzato il nuovo ingresso all'autorimessa.

Le finiture dell'intonaco e del rivestimento in legno si uniformeranno a quanto esistente autorizzato. I nuovi serramenti saranno in legno e vetro, tipologicamente e materialmente simili a quelli esistenti. Ciò permetterà di mantenere invariate le caratteristiche, materiali e tipologiche, precedentemente autorizzate per il fabbricato.

Il tutto è meglio illustrato nelle tavole grafiche specifiche.

VERIFICHE URBANISTICHE

Per il calcolo delle superfici utili e delle superfici di standards si dovrà fare riferimento alle tavole grafiche allegate n. 1-7.1-7.2, ed in particolare le verifiche effettuate sono le seguenti:

La superficie fondiaria (SF) disponibile in zona T1 è pari a 685.00 m², alla quale corrisponde, in base alla normativa tecnica della zona, una superficie utile possibile di pavimento di 411.00 m², aumentabile fino ad un massimo del 50% come specificato dalle norme del P.G.T..

Pertanto, la superficie utile massima possibile sui lotti è pari a 616.50 m², maggiore della Superficie Utile esistente e dell'ampliamento in progetto, complessivamente pari a 584,69 m².

Al piano interrato, la zona wellness in progetto copre complessivamente una superficie pari a 141.92 m². In base alle norme tecniche del P.G.T. vigente, la superficie di progetto risulta inferiore alla superficie consentita pari a 6 m² per ciascun posto letto, ossia inferiore a 180 m² (6 m² x 30 P.L.).

Per quanto riguarda la disponibilità dei parcheggi privati, le Disposizioni Normative del P.G.T. vigente prevedono di garantire una superficie minima pari a 1.00 m² ogni 10 m³ di volume fuori terra. Pertanto, sono richiesti **244.54 m² di parcheggio**. Il progetto prevede la distribuzione di **500.53 m² di autorimessa** (82.15 m² nella autorimessa esistente, e 418.38 m² nella nuova autorimessa), superando la superficie minima richiesta. Inoltre, la normativa richiede di garantire n°1 posto auto per ciascuna camera turistico-ricettiva. Il progetto prevede la realizzazione complessiva di **n°14 camere** per le quali sono previsti un totale di **n°16 posti auto**, di cui n°14 nella nuova autorimessa, e n°2 nella autorimessa esistente, garantendo un posto auto necessario per ogni camera.

Si specifica che, per quanto concerne la verifica della superficie permeabile, verrà richiesta deroga al consiglio comunale.

La costruzione rispetta le distanze minime dai confini di proprietà e dai fabbricati così come previsto dalle normative edilizie comunali e nazionali.

Si specifica che gli impianti esistenti (idraulico, termico, elettrico e di condizionamento) verranno adattati alle nuove superfici e se necessario integrati e/o maggiorati senza modifiche sostanziali.

L'accessibilità alla struttura con l'intervento in progetto viene migliorata, la capacità di parcheggio aumentata e agevolato l'utilizzo degli accessi.

Nelle tavole allegate sono illustrate le sovrapposizioni comparative di piante, prospetti e sezione utilizzando i colori convenzionali giallo e rosso.

Non sono previste altre opere, oltre a quanto citato, per quanto riguarda le parti non espressamente descritte nella presente si rimanda alla visione degli elaborati grafici di progetto allegati.

Livigno, 15 dicembre 2023.

Il Tecnico

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