

**OGGETTO:** : Ristrutturazione interna ed architettonica con ampliamento in base allo strumento urbanistico vigente ( P.G.T.) e alla delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023, oltre alla formazione di una nuova autorimessa interrata in base alla L.R. 122/89 , il tutto riferito alla struttura ad uso Turistico-Ricettivo esistente denominata "HOTEL ALASKA", sita in via Pontiglia a Livigno (SO) e censita catastalmente al Fg. 30 mapp.li 1313-1093-1093.

**Proprietà :** società " Celo s.r.l."

### RELAZIONE TECNICA

La struttura oggetto di intervento denominata "Hotel Alaska", sorge in via Pontiglia a Livigno (SO). La stessa risale agli anni '80 ed è situata in zona centrale al limite della zona pedonale del paese dove sorgono la maggior parte delle strutture ricettive e commerciali del paese .

La struttura è composta da due corpi uniti tra loro con al piano interrato i garage e le superfici accessorie , al piano terra i servizi , al piano primo e secondo camere con rispettivi servizi per i clienti dell'hotel e due sottotetti dei quali uno in parte abitabile. L'edificio nel corso degli anni ha subito alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non ha mai sfruttato la deroga alla fine degli anni 90 in base alla legge regionale n° 36 con ampliamento del 30% della struttura allora esistente . L'immobile è stato realizzato sul mappale 1313 e parte dei mapp.li 1093 – 1094 del fg. 30 che sono inseriti in zona "T1" "Zone per attrezzature Turistico-alberghiere esistenti" , prevista nell'azzonamento del P.G.T. vigente. Parte dei terreni 1093-1094 del fg. 30 sono situati in zona T2 ( zone per nuove strutture turistico alberghiere ) in base allo strumento urbanistico vigente.

Attualmente la struttura nelle condizioni in cui si trova non risulta competitiva in quanto carente dei servizi da offrire alla clientela sempre più esigente e con un numero di camere esiguo che rendono il tutto economicamente non sostenibile. Sulla base di quanto sopra esposto la committenza si è decisa a riqualificare, ammodernare e ampliare la struttura esistente per portarla ad un livello tale da essere competitiva rispetto alle vicine stazioni italiane ed estere creando un servizio a 360° verso una clientela molto variegata in termini di gusti e consumi ed anche in potere d' acquisto che ha indotto la proprietà a commissionare un progetto di riqualificazione dell'Hotel al fine di ottenere una struttura a quattro stelle più moderna ed atta a soddisfare le esigenze della clientela , il tutto anche alla luce della variante di P.G.T. recentemente approvata che ha incrementato la possibilità di sfruttamento della superficie fondiaria in zona T1 e T2 sui mappali di proprietà , oltre alla delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 che consente maggiori possibilità di ampliamento , utilizzando anche per la formazione di servizi più adeguati l'ulteriore deroga prevista al punto D della delibera di C.C. sopra citata .

Attualmente l' Hotel sorge su un' area di 1.646,77 in zona T1 "Zone per attrezzature Turistico-alberghiere esistenti" da P.G.T. vigente e di mq. 513,18 in zona T2 ( zone per nuove strutture turistico alberghiere) da P.G.T. vigente.

Le opere previste in progetto e richieste con ampliamento in base alle norme tecniche d'attuazione del P.G.T. vigente per le zone T1-T2 e in deroga in base alla delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 punti B-C-D, consistono ristrutturazione e sopralzo di un piano dei due corpi esistenti , oltre alla realizzazione di tre nuovi corpi con altezze diverse che si sviluppano verso ovest e verso est in aderenza all'edificio esistente . Le opere in progetto si svilupperanno nel seguente modo e più precisamente:

**EDIFICI ESISTENTI DA RISTRUTTURARE E AMPLIARE ANCHE IN ALTEZZA :**

svuotamento di tutti i piani della struttura esistente compreso vano scala e ascensore , per la realizzazione di un nuovo vano scala e ascensore omologati al superamento delle barriere architettoniche che collega tutti i piani compreso interrato e piani fuori terra con sopralzo dei due corpi e in particolare:

**piano interrato** viene variato ampliandolo verso sud per la formazione di nuove superfici accessorie ad uso magazzino , modifica della distribuzione interna per la creazione di nuovi percorsi di distribuzione, formazione di stanze per i massaggi, servizi igienici per il pubblico e per i dipendenti , ripostigli , oltre alla trasformazione d'uso della porzione del garage esistente per la formazione del depositosci e sciolinatura, centrale termica locale celle , cucina e altre superfici accessori , con predisposizione di aperture in bocca di lupo con griglie.

**piano terra** da adibirsi a sala bar, bar , zona conversazione, sala privata , ufficio, ripostiglio/wc , ingresso e reception, camere per il personale, con inserimento del nuovo corpo scala e ascensore .

**piano primo** ampliamento verso sud e verso nord con modifica della distribuzione interna con inserimento del nuovo corpo scala e ascensore per la realizzazione di n 13 camere per gli ospiti con rispettivi servizi igienici oltre a corridoi di distribuzione ( non conteggiati come slp) e ripostiglio. Incorporate nelle terrazze a ovest vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023. .

**piano secondo** ampliamento verso sud e verso nord con arretramento del corpo a ovest lato sud per mantenere la distanza di 10 m dal fabbricato esistente , con modifica della distribuzione interna con inserimento del nuovo corpo scala e ascensore per la realizzazione di n 11 camere per gli ospiti con rispettivi servizi oltre a corridoi di distribuzione ( non conteggiati come slp) e ripostiglio. Incorporate nelle terrazze a ovest vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023. .

**piano terzo mansardato** ottenuto mediante sopralzo dell'edificio oltre all'ampliamento verso sud e verso nord con arretramento del corpo a ovest lato sud per mantenere la distanza di 10 m con proseguimento del nuovo corpo scala e ascensore fino alla copertura, oltre realizzazione di 4 nuove camere per gli ospiti con relativi servizi igienici disimpegno e corridoio nel corpo a ovest e di un centro wellness nel corpo a est. Incorporate nelle terrazze a ovest vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023. .

## **CORPI IN AMPLIAMENTO LATO EST**

in aderenza all'edificio esistente lato est verso la via Pontiglia viene previsto un ampliamento sviluppato su due corpi e su tre livelli oltre all'interrato dei quali quello in aderenza all'esistente con tetto piano e quello a est con tetto a falde inclinate . Per servire tutti i livelli dei nuovi corpi in ampliamento viene previsto un secondo vano scala e ascensore adeguato al superamento delle barriere architettoniche in aderenza al fabbricato esistente angolo nord est . In particolare l'ampliamento sul lato est sarà così sviluppato :

**piano interrato** realizzazione di un piano interrato di nuova formazione sviluppato sotto i due corpi in ampliamento da utilizzarsi in parte come garage al servizio della struttura turistica ricettiva da svilupparsi al piano primo interrato su una superficie di mq. 633,16 per il parcheggio di 20 posti auto e al secondo piano interrato sempre su una superficie di mq. 690,32 per il parcheggio di n 24 posti auto, collegati da uno scivolo interno di dimensioni adeguate; l'altra porzione di interrato sarà utilizzata per la realizzazione del nuovo vano scala e ascensore che collegherà tutti i livelli del corpo in ampliamento

compresi i due livelli interrati , e in parte come cucina a servizio del ristorante dell'hotel non conteggiata come slp in quanto interrata al primo piano interrato .

L'accesso al nuovo garage avverrà dallo scivolo in progetto con pendenza adeguata sul lato nord est della proprietà , con muri di contenimento rivestiti in pietra a vista e pavimentazione in asfalto . L'areazione e l'illuminazione sono garantiti dalle aperture in bocca di lupo con griglie a filo terreno

**piano terra** sviluppato sui due corpi in ampliamento da adibirsi a cucina e sala ristorante a favore dei clienti dell'hotel e della parte aperta al pubblico , oltre all'inserimento del nuovo corpo scala e ascensore , e della scala d'accesso con montacarichi per il collegamento della cucina al piano terra con la porzione al piano in terrato .

**piano primo** sviluppato sui due corpi in ampliamento con il nuovo corpo scala e ascensore per la realizzazione di n 10 camere per gli ospiti con rispettivi servizi igienici oltre a corridoi di distribuzione ( non conteggiati come slp) e ripostiglio. Incorporate nelle terrazze a est vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023. .

**piano secondo** sviluppato sui due corpi in ampliamento con il nuovo corpo scala e ascensore per la realizzazione di n 9 camere per gli ospiti con rispettivi servizi igienici oltre a corridoi di distribuzione ( non conteggiati come slp) e ripostiglio. Incorporate nelle terrazze a est vengono previste due saune che verranno conteggiate come slp per la porzione di wellness in deroga come da delibera n 17 del 28.04.2023.

Sopra al corpo in aderenza all'edificio esistente si prevede la realizzazione di un tetto piano con solarium a favore di tutta la struttura accessibile anche dal corpo scala e ascensore di nuova formazione .

## **CORPI IN AMPLIAMENTO LATO OVEST**

in aderenza all'edificio esistente lato ovest verso la via Plan viene previsto un ampliamento sviluppato su un corpo al solo piano terra con copertura piana da utilizzarsi come solarium per le camere al piano primo.

In particolare l'ampliamento sul lato est sarà così sviluppato :

**piano terra** realizzazione di un corpo al piano terra da utilizzarsi come camere per il personale e appartamento del gestore con 1 camera per il personale e due camere facenti parte dell'appartamento del gestore.

## **VARANTI ESTETICHE**

L'architettura del progetto di ristrutturazione e ampliamento interessa più corpi dell'edificio con i due esistenti che vengono sopralzati e modificati in funzione degli ampliamenti ai vari piani sui lato nord e sud , mentre i corpi in ampliamento sul lato est e ovest vengono previsti a quote diverse in modo da rendere più armonioso e meno impattante lo skiline dell'edificio che si inserisce in un contesto di edifici esistenti con varie dimensioni e altezze In particolare si è cercato di lavorare con coperture piane e inclinate poste a quote diverse in modo da non avere un fronte unico alla stessa quota, molto impattante .

In particolare l'edificio principale esistente oggetto di ristrutturazione sarà sopralzato con una nuova copertura con 2 timpani al piano mansarda lato sud in modo da garantire un migliore apporto di luce alla zona wellness e alle camere al piano mansarda, due timpani sul lato nord di cui uno in corrispondenza del vano scala per permettere il fine corsa dell'ascensore e uno sulla zona wellness. Realizzazione di tutte le nuove aperture con serramenti in legno/alluminio e balconi in legno con parapetto con corrimano e listelli in verticale, il tutto in funzione della distribuzione interna dei locali ad uso servizi (piano terra) , dei corridoi d'accesso alla camere e di tutte le camere per gli ospiti e relativi servizi

igienici. Realizzazione del cappotto termico su tutta la struttura per l'efficientamento termico dell'involucro con rivestimenti in legno di abete spazzolato e rusticato con imbotti in legno, basamento di tutta la struttura in pietra a vista , grigliati in legno verticale a schermatura di alcune vetrate , capriate e legni incrociati su alcune porzioni di fabbricato che identificano il motivo architettonico del progetto .

I corpi in ampliamento ( sia quello a est che quello a ovest ) saranno realizzati con struttura portante in legno con cappotto termico isolante dell'involucro con architettura delle facciate in sintonia con le finiture dei due corpi esistenti oggetto di ristrutturazione. In particolare i due corpi in ampliamento a est saranno:, uno con copertura piana da utilizzarsi come solarium a servizio del wellnss in progetto al piano terzo di uno dei due corpi esistenti , oltre alla realizzazione di un corpo con falde inclinate contenente il secondo vano scala e ascensore a servizio della struttura turistico ricettiva adeguato al superamento delle barriere architettoniche in aderenza al fabbricato esistente angolo nord est, con altezza atta a contenere il fine corsa dell'ascensore; l'altro con falde inclinate con una copertura con 2 timpani al piano mansarda lato sud e lato nord in modo da garantire un migliore apporto di luce ad alcune delle camere previste al piano mansarda, mentre il corpo sul lato ovest è previsto con copertura piana da utilizzarsi come solarium per le camere in progetto al piano primo . Realizzazione di tutte le nove aperture in sintonia con i fabbricati oggetto di ristrutturazione con serramenti in legno/alluminio e balconi in legno con parapetto con corrimano e listelli in verticale, il tutto in funzione della distribuzione interna dei locali ad uso servizi (piano terra) , dei corridoi d'accesso alla camere e di tutte le camere per gli ospiti e relativi servizi igienici, rivestimenti in legno di abete spazzolato e rusticato con imbotti in legno, grigliati in legno verticale a schermatura di alcune vetrate , capriate che identificano il motivo architettonico del progetto.i

Il fabbricato avrà diversi punti di accesso sia ai vani scala che cucina lato nord, uno al ristorante sul lato est e due al ristorante e hall sul lato sud . I due accessi alla hall sul lato sud e al ristorante sul lato est saranno identificati dalle insegne create sopra gli stessi con pannelli di "ferro corten" pubblicitarie in sintonia con il tutto.

Tutte le parti di ristrutturazione e 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 da realizzarsi completamente in legno con isolamento termico in fibra di legno a cappotto ad alta densità;
- Solai in legno con caldaia in calcestruzzo;
- Tavolati divisori 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 e pietra a vista ;
- 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 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 con pannelli solari inseriti nella copertura;

A lavori ultimati tutta la struttura risulterà completata in ogni suo particolare e pronta a soddisfare le esigenze della clientela e sarà portata a quattro stelle anziché le tre attuali .

Sulle falde del tetto a Sud saranno previsti dei pannelli solari fotovoltaici e termici per l'acqua calda sanitaria e per la produzione di energia elettrica, posati come previsto dalla delibera Comunale con la stessa pendenza della falda del tetto.

Tutte le opere sopra menzionate sono meglio visibili sulle tavole allegate alla presente comprese le sistemazioni esterne ad uso parcheggio, camminamenti, pavimentazioni e scivolo d'accesso al garage .

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

Le superfici in ampliamento sono state calcolate nel seguente modo e più precisamente :

- indice di edificabilità dello 0,60 mq/mq del terreno edificabile in zona T2 "Zone per nuova attrezzature Turistico-alberghiere " da P.G.T. vigente , oltre all'incremento del 40% come previsto dal punto A della delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 in quanto la struttura a seguito dell'intervento sarà portata a quattro stelle.
- Ampliamento del 40% della superficie lorda da pavimento della struttura esistente come previsto dal punto C della delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 in quanto la struttura a seguito dell'intervento sarà portata a quattro stelle.
- Ampliamento per le camere del personale come previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente in base alle due zone ( T1 – T2).
- Realizzazione di un nuovo centro wellness al servizio della struttura calcolato sulla base dei posti letto ad opere concluse di mq. 232,34 , oltre a 10 saune esterne sui lati est e ovest pari a mq. 33,00, che sommati danno una superficie di mq 265,34 a fronte dei 120,00 mq. previsti fuori terra dalla dal punto B delibera di Consiglio Comunale n 17 del 28.04.2023 . Pertanto per la differenza mq. 145,34 si richiede la deroga come previsto dal punto D della delibera di C.C. sopra citata. Detta necessità è dettata dal fatto che realizzando una struttura alberghiera di tale livello , anche gli spazi di servizio devono essere adeguati , infatti il nuovo wellness prevede tutti gli spazi strettamente necessari quali ( reception , sale trattamenti, bagno turco, sauna, zona relax , piscina, zona tisane, bagni vani scala e ascensore per collegare i due livelli ) , il tutto per essere competitiva con le strutture della vicina Austria .

Livigno, li, 05.12.2023

Il Tecnico:  
*Arch. Massimo Riccardo Silvestri.*

