



studio tecnico GEOM. CUSINI LUCA

Via Florin n.275 23041 Livigno (SO)
e-mail:geometracusiniluca@gmail.com
pec:luca.cusini@geopec.it
telefono: 328-0604962
c.f. CSNLCU86C26L175B
Collegio Geometri Prov. di Sondrio n.1679

Progetto: RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO TURISTICO
RICETTIVO ESISTENTE CON LOCALI ACCESSORI ED
AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Tavola:

R.T.

OGGETTO:RELAZIONE TECNICA

Comune: LIVIGNO

Provincia:SO

Scala:

Foglio: 40

Data: Giugno 2024

Mappali:61

File:2024/HotelAstoria/Ristrutturazione/Disegni

Committente: Soc. Hotel Astoria S.r.l.

Il tecnico:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

OGGETTO: Ristrutturazione architettonica ed interna volta ad ottenere un migliore efficientamento energetico del fabbricato ad uso turistico/alberghiero all'insegna "Hotel Astoria S.r.l."

LOCALIZZAZIONE: Fabbricato e terreno di proprietà siti a Livigno in via Saroch, censiti nel locale Catasto al Foglio n° 40, particella 61.

PROPRIETA': Soc. Hotel Astoria S.r.l.

LOCALIZZAZIONE E INSERIMENTO URBANISTICO

L'immobile di proprietà composto da fabbricato e terreno di pertinenza, sito a Livigno in via Saroch, è identificato nel locale Catasto al Foglio n° 40 particella n° 61; secondo la zonizzazione del Piano di Governo del Territorio vigente lo stabile è inserito in zona "T1 - Zone per attività turistico-alberghiere esistenti".

SITUAZIONE ATTUALE

Il complesso è formato da un unico corpo di fabbrica e si sviluppa complessivamente su n.7 livelli dei quali uno completamente interrato e uno seminterrato; di seguito sono sommariamente descritti i piani esistenti.

Al piano interrato sono localizzati l'autorimessa, alcuni locali accessori quali lavanderia, magazzino e centrale termica e alcuni locali destinati ai fruitori della struttura alberghiera quali sala multifunzionale, area giochi e noleggio. Il piano seminterrato racchiude gli ambienti destinati ai servizi per la clientela dell'albergo quali hall, sala ristorante, bar e area giochi per bambini oltre alla cucina.

Al piano primo nella parte esposta a sud e nella parte esposta a est sono localizzate le camere con i bagni mentre nella parte nord si configura l'area benessere.

Ai livelli superiori risultano distribuite le camere con i relativi bagni dell'attività alberghiera ad esclusione del piano quarto che risulta essere un sottotetto non abitabile.

PROGETTO

Premessa:

L'intento progettuale è quello di migliorare la struttura, realizzata alla metà degli anni '70 e ristrutturata completamente nei primi anni 2000 e adeguata negli anni 2017 e 2018 con l'ampliamento della zona fitness e la riqualificazione della hall, del bar e della sala ristorante al piano seminterrato. Con la pratica in oggetto s'intende riqualificare dal punto di vista funzionale ed energetico l'intero immobile, attraverso un'importante ristrutturazione interna ed architettonica della struttura ad uso turistico/ricettivo all'insegna "Hotel Astoria" senza ampliamenti di SLP.

Il progetto prevede, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni di tutti i livelli destinati a camere, anche un importante intervento architettonico, la sostituzione dei serramenti, degli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, l'installazione dell'impianto di trattamento aria dove non presente e il rifacimento della copertura.

Di seguito sono elencati più dettagliatamente gli interventi edilizi interni ed architettonici che si intendono apportare.

DESCRIZIONE OPERE INTERNE

Internamente le opere riguardano tutti i piani vista la diversa localizzazione del vano ascensore e del vano scale, la modifica della sagoma del fabbricato e la ridistribuzione delle camere su tutti i livelli.

In sostanza le modifiche sono finalizzate ad un miglioramento complessivo in termini di funzionalità soprattutto per quel che riguarda la distribuzione delle camere, rispondente all'offerta che la committenza intende proporre alla clientela.

In definitiva le principali varianti interne previste in progetto sono di seguito descritte:

Piano interrato

Al piano interrato verrà ampliato il deposito sci in virtù del fatto che durante la stagione estiva verrà utilizzato come deposito delle biciclette, verrà rivisto lo spazio multifunzionale e verranno ridistribuiti i locali di servizio compresi bagni e spogliatoi del personale oltre alla

realizzazione di nuovi servizi igienici per gli ospiti. Al piano interrato verrà comunque mantenuta uno spazio da destinare ad autorimessa capace di ospitare nr. 9 autovetture

Piano seminterrato

Al piano seminterrato verranno spostati e aumentati i servizi igienici con conseguente ampliamento della zona bar e un leggero ridimensionamento del locale cucina.

Piano terra:

Al piano terra è prevista la realizzazione di uno spazio comune da destinare a sala colazione-bar, mentre la parte attualmente destinata a fitness verrà riconvertita in autorimessa.

Piano primo, secondo e terzo

Ai piani primo, secondo e terzo, completamente destinati a camere, verrà rivista la distribuzione delle stesse anche in funzione delle modifiche architettoniche che verranno apportate al fabbricato, e da un totale di camere esistenti pari a 39 si passerà ad un numero di camere inferiore e più precisamente 21.

Il progetto prevede la realizzazione di camere con relativo bagno, più spaziose e confortevoli rispetto all'esistente.

Piano quarto

Viste le modifiche architettoniche da apportare al volume del fabbricato al piano quarto sarà possibile ricavare nr. 4 camere con bagno.

In definitiva le camere risulteranno essere 25 con a disposizione uno spazio comune in più rispetto allo stato attuale in maniera tale da aumentare la qualità ed i confort a servizio dei clienti

Ogni piano prevede come minimo la realizzazione di una camera con dimensioni interne e posizione degli arredi che consentono a disabili su sedia a ruote di muoversi senza impedimenti sia nella stanza da letto che nel bagno.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Dal punto di vista architettonico si intende intervenire sulla sagoma del sedime dell'immobile ed in particolare verrà "arretrato" il fronte sud e ampliato l'angolo sud-est, mediante la trasposizione della SLP verrà alzata la quota della copertura rendendo abitabile anche il piano

quarto con la realizzazione di un tetto a doppia falda in sostituzione dei due tetti esistenti, che nella conformazione attuale creano problemi di infiltrazioni d'acqua.

Dal punto di vista architettonico/paesaggistico la ristrutturazione dell'immobile presenterà caratteristiche tipologiche e materiali, tipiche del quadro antropico-architettonico livignasco, in maniera tale da permettere una vista armoniosa nel contesto paesaggistico di riferimento.

Si tratterà di un edificio tradizionale le cui facciate saranno in parte rifinite con intonaco in pasta colorata tipo "Rofix", ed in parte ricoperte, con diverse alternanze su ciascun prospetto, da un rivestimento costituito da assoni in legno di larice vecchio o invecchiato color noce posizionati orizzontalmente (larghezza cm. 20÷25); i balconi previsti sulle facciate saranno in legno con la presenza di montanti verticali; altre caratteristiche rilevanti riguarderanno l'inserimento di un timpano sulla falda sud, e di un abbaino sulla falda nord, indispensabili a garantire i parametri aero-illuminanti richiesti. La nuova posizione del vano scala e degli ascensori consentirà di incorporare nel volume in progetto anche i vani tecnici.

Sempre dal punto di vista architettonico sono elencati di seguito altri accorgimenti previsti:

- il manto di copertura del fabbricato sarà realizzato in pietra tipo "piode della Valmalenco";
- i camini avranno scossaline in rame, intonacati e provvisti di terminale in pietra;
- la lattoneria sarà realizzata in rame;
- sulla copertura saranno posati dei ferma-neve in legno;
- gran parte delle aperture avranno uno sguincio intonacato, i serramenti saranno in legno, muniti di vetrocamera a doppia guarnizione.

A raso della copertura verranno posizionati dei pannelli solari "termici e fotovoltaici" in misura necessaria al soddisfacimento delle recenti normative in materia di contenimento e risparmio energetico. I nuovi pannelli verranno fissati alla copertura esistente seguendone la pendenza con minima sporgenza, totalmente integrati e cromaticamente simili alla stessa; si fa presente che tutti gli impianti complementari (tubazioni, accumulatore ecc.) saranno realizzati nel vano sottotetto o comunque all'interno del fabbricato. Le dimensioni indicative dei singoli pannelli saranno pari a 2.00 x 1.00 mt.;

SISTEMAZIONE ESTERNA

Esternamente il progetto non prevede particolari modifiche, se non quelle necessaria a ridistribuire i posti auto necessari da mettere a disposizione della struttura richiesti dalle norme tecniche allegata al P.G.T.

In particolare la pratica prevede la rimozione della pavimentazione in asfalto esistente a sud/ovest del fabbricato, a livello del piano terra, e la realizzazione, in sostituzione di quest'ultima, di un camminamento perimetrale al fabbricato, realizzato con assoni di legno, e la sistemazione da verde della restante superficie.

I parcheggi, precedentemente posizionati nella porzione sopra citata, verranno spostati a nord/ovest della struttura, a livello del piano primo, dove il progetto prevede la posa di una nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Lo spostamento dei posti auto sopra citati ha come intento quello di valorizzare le aree esterne a servizio della struttura con migliore esposizione.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione degli elaborati tecnici allegati al progetto.

DATI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico si è provveduto al calcolo delle superfici turistico-ricettive esistenti e della superficie commerciale esistenti (vedi tav. B) da ridistribuire in progetto; mentre la superficie destinata a fitness non sarà oggetto di ricalcolo.

Di seguito viene esposto un riassunto dei calcoli analitici con rispettive verifiche, consultabili sulle tavole progettuali n° 4,5,6 e D in allegato:

- Totale sup. turistico ricettiva possibile in progetto = 1993.88 mq. (sup. turistico ricettiva esistente)
- Totale sup. commerciale possibile in progetto = 303.78 mq. (sup. commerciale esistente)
- Totale sup. utile possibile in progetto = 2297.66 mq. (1993.88 mq. + 303.78 mq.)
- Totale sup. turistico ricettiva realizzata in progetto P-1 + PS + PT + P1 + P2 + P3 + P4= 1993.88 mq.
- Totale sup. commerciale in progetto P-1 + PS = 303.78 mq.

- Totale sup. utile realizzata in progetto P-1 + PS + PT + P1 + P2 + P3 + P4= 2297.66 mq.

VERIFICHE:

VERIFICA SUP. TURISTICO RICETTIVA:

- 1993.88 mq. (sup. T.R. in progetto) = 1993.88 mq. (sup. T.R. possibile)

VERIFICA SUP. TURISTICO RICETTIVA DA DESTINARE A SERVIZI:

- 1052.98 mq. (sup. da destinare a servizi) > 480.97 mq. minima (25% di 1993.88 mq.)

VERIFICA SUP. TURISTICO RICETTIVA DA DESTINARE A CAMERE:

- 940.90 mq. (sup. da destinare a camere) < 1495.41 mq. massima (75% di 1993.88 mq.)

VERIFICA SUP. AD USO COMMERCIALE IN PROGETTO:

- 303.78 mq. (sup. commerciale in progetto) = 303.78 mq. (sup. commerciale esistente)

VERIFICA SUP. UTILE TOTALE REALIZZATA IN PROGETTO:

- 2297.66 mq. (totale sup. utile in progetto) = 2297.66 mq. (totale sup. utile possibile)

CALCOLO POSTI AUTO IN PROGETTO IN BASE AL P.G.T. VIGENTE:

Per quanto riguarda la disponibilità dei parcheggi privati, in base alle Norme Tecniche del P.G.T., la verifica è stata fatta considerando la volumetria del fabbricato, il numero delle camere della struttura e la superficie commerciale.

In virtù del volume lordo 8462.64 mc. la superficie minima da destinare a parcheggio risulta essere 846.26 mq. dei quali 333.84 mq. situati all'esterno della struttura, 322.74 mq nell'autorimessa interrata e 208.82mq. al piano terra.

In base al numero delle camere (25) i posti auto da mettere a disposizione risultano essere 25, mentre in base alla superficie commerciale (303.78mq.) devono essere messi a disposizione 12 posti auto per un totale di 37 posti auto. Nel progetto vengono messi a disposizione nr.9 posti auto nell'autorimessa interrata , 5 nell'autorimessa al piano terra e nr. 23 posti auto nell'area esterna.

UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI

Accessi

L'accesso al piano terra sarà possibile anche da parte di persone su sedia a rotelle e avverrà direttamente dall'esterno. La differenza di quota fra l'interno e l'esterno della costruzione non sarà superiore ai cm. 2.50.

L'accesso ai vari livelli dell'immobile sarà garantito dall'impianto ascensore le cui caratteristiche dimensionali saranno tali da garantire l'accesso a persone su sedia a rotelle.

Porte

Le porte di accesso saranno facilmente manovrabili e con luce netta tale da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti saranno complanari.

Le maniglie verranno installate ad un'altezza compresa tra 85 e 95 cm., dotate di meccanismo a leva e opportunamente curvate ed arrotondate.

Pavimenti

I pavimenti saranno orizzontali e complanari tra i vari locali e realizzati con materiali antisdrucciolo, gli zerbini verranno incassati.

Serramenti esterni

Le porte, le finestre e le portefinestre saranno realizzate in modo da essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

I meccanismi di apertura e chiusura saranno facilmente manovrabili e percepibili, con parti mobili azionabili esercitando una lieve pressione.

L'altezza dei dispositivi di comando sarà compresa tra 100 cm. e 130 cm.

Percorsi e pavimentazioni esterne

La pavimentazione esterna verrà realizzata con materiali antisdrucciolevoli e adatti a sopportare nel tempo i sovraccarichi previsti nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.

I grigliati inseriti nella pavimentazione verranno realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm. di diametro e con elementi paralleli posti in modo ortogonale rispetto al senso di marcia.

Non sono previsti percorsi con pendenze in contrasto con la normativa vigente.

Impianti termo-sanitari

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento con la consulenza di un termotecnico si valuteranno le varie soluzioni rispettando le recenti norme in materia di risparmio energetico, l'impianto comunque collegato ai pannelli solari installati sulla copertura, in grado di garantire che almeno il 50% della richiesta venga prodotto attraverso fonti energetiche rinnovabili.

Bagni, servizi e spogliatoi

Nella parte ricettiva ogni camera prevista in progetto sarà provvista di servizio igienico ad uso esclusivo nel quale come dotazione minima verranno installati un wc, un bidet, la doccia ed un lavello.

Al piano interrato e al piano seminterrato, a servizio della clientela verranno realizzati i bagni ad uso pubblico divisi per sesso e con servizio specifico adattato per l'utilizzo da parte di persone portatrici di handicap.

Sempre al piano interrato sono localizzati gli spogliatoi per i dipendenti della struttura anch'essi divisi per sesso e provvisti di servizio igienico.

Cucina e lavaggio

La cucina, la zona lavaggio ed il percorso "sporco/pulito" delle pietanze non subiranno modifiche rispetto alla situazione attuale nonostante un piccolo ridimensionamento dello locale cucina, e comunque le esalazioni saranno allontanate attraverso cappe aspiranti sfocio oltre a copertura.

Approvvigionamento scarico rifiuti

Il fabbricato risulta già allacciato alla rete idrica comunale. Tutti gli scarichi sono collegati alla fognatura comunale con separazione tra acque nere e bianche.

I rifiuti speciali (oli, ecc...) saranno conferiti separatamente a ditta autorizzata al ritiro.

CONCLUSIONI

L'intervento così come concepito riqualifica l'intera struttura sia dal punto di vista funzionale che turistico, consentirà l'adeguamento in materia di accessibilità alla nuova struttura alberghiera oltre a consentire un importante miglioramento a livello funzionale dell'intero complesso.

Da sottolineare la riduzione delle camere e l'aumento degli spazi comuni in maniera tale da offrire un maggior confort alla clientela.

Non sono previsti altri interventi oltre quelli finora citati; per quanto non espressamente descritto e per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione degli elaborati grafici e della documentazione fotografica in allegato.

Livigno, 5 giugno 2024

Il Tecnico