



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
Architetto BORMOLINI BRIAN c.f BRM BRN 88A24 Z133B Ordine Architetti Prov. di Sondrio n.515

Comune: LIVIGNO Provincia: SONDRIO

Località/Via : DALA GESA

Identificazione catastale :
Foglio n. 30 Mapp. n. 37-897

Progetto : AMMODERNAMENTO MEDIANTE
AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA
TURISTICO-RICETTIVA ALL'INSEGNA
"ALBERGO SPÖL" CON
TRASFORMAZIONE DA 4 A 5 STELLE

Oggetto : RELAZIONE TECNICA

Committenti : SOC. "ALBERGO SPÖL" S.R.L.

Tavola:

RT

Scala :

Data :

NOVEMBRE 2024

File :

2024 / HOTEL SPOL / AMPLIAMENTO WELLNESS E DEPENDANCE

Aggiornamenti :

Data :

DICEMBRE 2024

Data :

FEBBRAIO 2025

DSGN : M.M.

CNTL : DMP2

I tecnici

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Ammodernamento mediante ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente all'insegna "Albergo Spöl" con trasformazione da 4 a 5 stelle.

LOCALIZZAZIONE: Immobili siti a Livigno (SO) in via Dala Gesa, distinti nel locale catasto Foglio n.30, Particelle n.37-897.

PROPRIETÀ: Società Albergo Spol S.r.l. con sede a Livigno in via Dala Gesa n°245, C.F. 92008110147

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La struttura alberghiera di proprietà, sita nel Comune di Livigno in via Dala Gesa, identificata nel locale catasto al foglio 30, particelle n°37 e 897, secondo la zonizzazione del Piano di Governo del Territorio vigente risulta inserita in zona "T1 - Zone per attività turistico-alberghiere esistenti".

2) SITUAZIONE ATTUALE

L'albergo attuale è composto da un fabbricato ospitante n°38 camere e n°2 appartamenti, classificato come 4 stelle. Il complesso attuale è frutto di una ristrutturazione avvenuta mediante Permesso di Costruire prot.n°8497 del 03/05/2016 e s.m.i., C.I.L.A. prot.n°11058 del 26/04/2022, e C.I.L.A. prot.n°5926 del 07/03/2024 e s.m.i.

3) PROGETTO

Il progetto consiste nella ristrutturazione parziale del complesso ricettivo esistente con l'intenzione di classificare la struttura a 5 STELLE. Per questo, l'intervento prevede l'adeguamento degli spazi comuni, e l'implementazione dei servizi e della capacità ricettiva, coniugando armoniosamente l'eredità di una ricca tradizione di successo nel settore e la costante volontà di migliorare l'accoglienza dei propri ospiti, garantendo la qualità dei propri servizi richiesta dagli standard di una categoria alberghiera di alto livello.

La ristrutturazione della struttura ricettiva prevede di ampliare la capacità ricettiva e gli spazi di servizio. Per questo, l'intervento prevede di raggiungere un totale di n°50

camere d'albergo, n°1 appartamento, n°5 camere del personale, e di ampliare l'autorimessa interrata esistente consentendo di eliminare gli stalli esterni esistenti.

In particolare, le opere principali prevedono la costruzione di un nuovo fabbricato connesso all'attività ricettiva esistente attraverso un nuovo basamento distributivo situato al piano seminterrato che ospiterà l'estensione della zona wellness, nonché n°13 nuovi posti auto coperti. Il nuovo fabbricato sorgerà al disopra di tale basamento e sarà composto da 3 livelli fuori terra che ospiteranno n°13 camere. Al di sotto del basamento verrà realizzato l'ampliamento dell'autorimessa che ospiterà un totale di n°37 posti auto. Infine, l'ampliamento consentirà la redistribuzione degli spazi di servizio dell'attività ricettiva situati al piano interrato esistente, collocando in maniera opportuna le n°5 camere del personale e la mensa, nonché il nuovo ingresso alla zona wellness. Infine, verranno apportate lievi modifiche interne al piano primo del fabbricato esistente, consistenti nella diversa distribuzione di alcune camere.

4) PRINCIPI E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

L'intervento sopradescritto è caratterizzato da tre cardini progettuali.

Sostenibilità ambientale: il progetto si allinea agli interventi già avvenuti sulla struttura esistente, utilizzando il medesimo linguaggio architettonico e di impiego di materiali caratteristici della struttura esistente, mentre la realizzazione del basamento seminterrato, assimilabile ad una struttura ipogea, consente di mantenere gran parte dell'area verde esistente prospiciente l'albergo. Altresì, le tecniche impiegate nella realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica sono riconducibili ai principi di una progettazione sostenibile in termini di requisiti termici, di consumo di energia, e di utilizzo di materiali sostenibili (legno, acciaio, pietra, ecc.).

Sostenibilità economica: la capacità ricettiva dell'albergo attuale sarà implementata, portando il **numero di camere a 50**, ottimizzando il modello di business esistente dell'attività ricettiva. Inoltre, l'ampliamento della struttura unito alla volontà di classificare la struttura a 5 STELLE, dimostrano la volontà della proprietà di assecondare lo sviluppo attuale in costante ascesa del sistema turistico di Livigno, che pone nuovi standard e obiettivi di alta qualità del servizio ricettivo locale. In questo quadro, è chiaro come il tessuto economico locale, fortemente improntato al turismo, necessiti di

strutture ricettive sempre più al passo con uno standard di alta qualità al fine di poter attrarre un nuovo bacino di utenti capace di sostenere l'economia locale, favorendo la competitività dell'offerta della località, rafforzando il complesso ecosistema di Livigno.

Sostenibilità sociale: il contesto di Livigno evidenzia un fitto tessuto economico che in vista dei futuri giochi olimpici vedrà un incremento dell'attività turistica. Uno scenario al quale la località dovrà sapere rispondere, garantendo la qualità dell'offerta e dei servizi. Pertanto, adeguando la propria struttura ad una classificazione di albergo a 5 STELLE, la Proprietà sarà in grado di rispondere alle richieste di una nuova clientela per la quale l'offerta attuale di Livigno risulta carente, e garantendo nuovi posti di lavoro con spazi e alloggi all'interno stesso della propria struttura.

5) SISTEMAZIONI ESTERNE

Il progetto di ampliamento comporterà la modifica della sistemazione esterna. In particolare, la realizzazione del nuovo basamento seminterrato in corrispondenza dell'area verde esistente prevede di raccordare armoniosamente i vari livelli di accesso al complesso ricettivo.

In primo luogo, l'accesso principale alla struttura alberghiera verrà ridisegnata realizzando un atrio d'ingresso a doppia altezza con pavimento a quota del marciapiede esistente prevedendo uno spazio pavimentato adeguato prospiciente l'ingresso, mentre il piazzale esistente di parcheggio situato a ovest verrà eliminato e rinverdito.

In secondo luogo, il livello seminterrato del nuovo wellness si affaccerà su di un'area verde prospiciente che si raccorderà progressivamente con la quota del marciapiede circostante l'area di proprietà, nonché la zona di accesso principale dell'albergo sopradescritto. In fregio al marciapiede sul lato est della proprietà, verrà realizzata una staccionata frangi vista che garantirà privacy alle attività esterne svolte dagli ospiti della struttura ricettiva in corrispondenza del nuovo giardino esterno.

Infine, la copertura piana del nuovo basamento verrà rinverdita contenendo l'impatto visivo del nuovo corpo di fabbrica, e offrendo contemporaneamente uno spazio verde esterno di pertinenza delle nuove camere.

Complessivamente, i nuovi spazi verdi verranno rinverditi con piante e arbusti di essenze tipiche del territorio.

6) VERIFICHE URBANISTICHE

L'intervento è oggetto di richiesta di deroga urbanistica in applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n°75 del 22/12/2022. Quest'ultima introduce, per le richieste riguardanti la ristrutturazione di strutture turistico-alberghiere con la classificazione 5 STELLE, un passo aggiuntivo propedeutico al rilascio della deroga, consistente in una valutazione espressa congiuntamente dalla Giunta Comunale e da una apposita commissione. Pertanto, si riportano di seguito i dati urbanistici principali.

La superficie SLP preesistente prima della prima deroga è pari a 2'337.85 m² + 72.68 m² di superficie commerciale. Con la Delibera n°44 del 06/07/2016, la SLP complessiva del fabbricato turistico-ricettivo è passata a un totale di 2'971.05 m², mantenendo 72.68 m² di superficie commerciale esistenti. Con il presente intervento, la SLP verrà incrementata di ulteriori 845.34 m² raggiungendo un totale di 3'816.39 m² oltre ai 72.68 m² di superficie commerciale.

Di pari passo, il volume esistente del complesso turistico-ricettivo, pari a 9'780.50 m³, verrà ampliato di 3'540.17 m³ raggiungendo un volume totale di progetto pari a **13'320.67 m³**. L'indice di Densità Edilizia risulta verificato considerando che la superficie fondiaria S.F., pari a 2'708.48 m², determina un volume massimo consentito pari a 13'542.40 m³ > 13'320.67 m³.

Il numero di camere d'albergo aumenterà per un totale di n°50 camere contro le attuali n°38 camere.

Infine, il progetto prevede la realizzazione di n°55 posti auto distribuiti al livello interrato (n°37), al livello seminterrato (n°13) e al livello 0 (n°5). L'indice risulta verificato poiché, ai sensi dell'art.33.4 delle D.N. del P.G.T. vigente, la superficie di parcheggio necessaria, pari a 1'332.07 m², è inferiore alla superficie di parcheggio realizzata, pari a **1'495.35 m²**. D'altra parte, il numero di parcheggi necessari è pari a 52 posti auto risultanti dalle n°50 camere e dall'appartamento esistente (sup. < 90.00 m²). Il progetto prevede la realizzazione di un totale di **n°55 posti auto** confermando la verifica dell'indice.

I calcoli completi delle verifiche urbanistiche di superfici e volumi sono illustrati nelle tavole nn°7a-7b-7c-7d allegate al progetto.

TABELLA RIASSUNTIVA - Principali parametri della struttura turistico-ricettiva

A titolo di sintesi, si riportano i dati descrittivi della situazione esistente, di progetto e comparativa al fine della corretta comprensione e valutazione dell'intervento in relazione alla richiesta di deroga urbanistica.

	Esistente	Progetto	Comparativa		Note
1) SLP	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(%)	
T-R destinata a camere	1'898.29	2'275.96	+377.67	+20%	Vedi TAV.F, TAV.7a e TAV.7b
T-R destinata a servizi	671.56	793.76	+122.02	+18%	
Commerciale	72.68	72.68	0.00	-	
Alloggio del personale	71.23	105.80	+34.57	+48%	
Wellness	329.97	640.87	+310.90	+94%	
TOTALE	3'043.73	3'889.07	+845.16	+28%	
2) Indice urbanistico					
	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)			
SLP / S.F.	1.124	1.436			S.F = 2708.48 m ² Vedi TAV.A
3) Volume					
	(m ³)	(m ³)	(m ³)		
	9'780.50	13'320.67	+3'540.17	+36%	Vedi TAV.7c e TAV.7d
4) Destinazione T-R					
N° Camere T-R	38	50	+12	+31%	Vedi TAV.C, TAV.2 e TAV.3
N° Camere del personale	3	5	+2	+67%	
N° Posti letto personale	4	8	+4	+100%	
5) Autorimessa					
N° posti auto coperti	23	50	+27	+117%	Vedi TAV.A, TAV.B, TAV.1, TAV.2
N° posti auto scoperti	13	5	- 8	-61%	
TOTALE	36	55	+19	+53%	

TABELLA RIASSUNTIVA - Parametri urbanistici in deroga

In applicazione delle disposizioni dettate dall'art.40 della L.R. n°12/2005, il presente progetto richiede di derogare i seguenti parametri urbanistici.

	Preesistente	Progetto	Comparativa		Note
1) Superficie Lorda T-R	Preesistente (m²)	Progetto (m²)	(m²)	(%)	
P.d.C. prot. 22034 del 27/10/2016	2'337.85	2'971.05	+633.20	+27%	Delibera C.C. n°44 del 06/07/2016
Ampliamento 2025	2'971.05	3'816.39	+845.34	+28%	Richiesta di deroga
2) Indice fondiario	Preesistente	Progetto			
S.F = 2'708.48 m ² IFF = 0.60	0.890	1.436			Richiesta di deroga
3) Densità edilizia	Possibile (m³)	Progetto (m³)	(m³)		
5.00 m ³ /1.00 m ² (D.M. 1444/1968)	13'542.40	13'320.67	-221.73		Indice verificato
4) Superficie Permeabile	Richiesto (m²)	Progetto (m²)			
IPF = 25% (Art.49 D.N P.G.T. vigente)	677.12	0.00			Richiesta di deroga
5) Altezza	Consentita (m)	Progetto (m)			
(Art.49 D.N. P.G.T. vigente)	12.00	13.25	+1.25		Richiesta di deroga

7) UNITÀ AMBIENTALI E LORO COMPONENTI

Accessi: I principali accessi avranno aperture, con larghezza netta minima pari a cm. 90. La differenza di quota fra l'interno e l'esterno della costruzione non sarà superiore ai cm. 2,50.

Porte: Le porte di accesso di ogni unità sono 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 sono 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 porte/finestre 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.

Illuminazione: Ogni locale abitabile in progetto, gode del minimo stabilito per quanto riguarda il rapporto aeroilluminante, la superficie finestrata dei singoli locali è pari, come minimo, a 1/8 della superficie di pavimento.

A servizio dei bagni è prevista l'installazione di un adeguato impianto di areazione forzata con canna di esalazione al di sopra del manto di copertura.

Si precisa che gli interventi edilizi da realizzarsi sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai Regolamenti Edilizi vigenti nel Comune di Livigno nonché al regolamento locale d'igiene.

Nelle tavole allegate nn°8-9 sono illustrate le sovrapposizioni comparative di planimetria, piante, prospetti e sezioni utilizzando i colori convenzionali giallo e rosso.

Non sono previsti altri interventi oltre a quelli citati, per quanto non espressamente descritto e per ulteriori chiarimenti si rimanda agli elaborati di progetto in allegato.

Livigno, 16 dicembre 2024.
Agg. 24 febbraio 2025.

Il Tecnico

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