

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLE OPERE

Il progetto prevede l'intervento di ristrutturazione urbanistica e architettonica mediante la riqualificazione e l'ampliamento della struttura esistente a destinazione turistico ricettiva all'insegna Hotel Nevada, sita in via Saroch a Livigno, identificata catastalmente con il Fg.39 Mapp.48 di proprietà della società Hotel Nevada s.r.l.

L'intervento intende usufruire del procedimento derogatorio ai sensi dell'art.40 L.R.12/2005, della Delibera del Consiglio Comunale n.78 del 14/11/2014 e della Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 28/04/2023.

SITUAZIONE ATTUALE

Il fabbricato oggetto di intervento si sviluppa su n. 6 livelli:

- piano interrato destinato ad autorimessa, locali tecnici e locali a destinazione accessoria;
- piano secondo seminterrato destinato a centro benessere, locale caldaia, magazzini e locali tecnici;
- piano primo seminterrato destinato a cucina, sala colazioni e camere;
- piano terra destinato a ingresso e hall di ricevimento, bar e ristorante aperti al pubblico e nella parte est l'appartamento del conduttore;
- piano primo e secondo interamente destinati a 14 camere (n. 7 per piano) con relativi servizi igienici.

L'immobile risulta autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n°307/98 Prot.6732 del 16/04/1999;
- Concessione Edilizia n°373/99 Prot.N°24039 del 19/12/2001;
- Autorizzazione Edilizia n°410/01 Prot. N°2456 del 05/02/2002.
- Permesso di Costruire Prot. N°9669 del 02/05/2018
- Permesso di Costruire Prot. N°14942 del 03/07/2020

L'edificio ha una Superficie Lorda di Pavimento totale pari a 1467,82 mq., suddivisa in 1325,38 mq. di superficie turistico/ricettiva e 137,04 mq. di superficie commerciale.

L'immobile di proprietà ricade, in base alla zonizzazione del P.G.T. vigente, in zona T1 "zona per attività turistico alberghiere esistenti".

PROGETTO

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica e l'ampliamento del fabbricato usufruendo del procedimento derogatorio ai sensi dell' Art. 40 L.R. 12/2005 mediante la ristrutturazione completa dei piani Terra, Primo e Secondo, la traslazione della superficie commerciale al piano Terra, la realizzazione di una nuova Hall al piano Primo Seminterrato e la ricollocazione della restante S.L.P. mediante la realizzazione di ampliamenti ad Ovest e a Sud.

Il progetto prevede inoltre la ristrutturazione architettonica del fabbricato attraverso la realizzazione e/o modifica di aperture e balconi e attraverso la modifica dei rivestimenti e finiture esterne.

Di seguito vengo descritte più dettagliatamente le opere previste.

OPERE INTERNE:

PIANO INTERRATO

Al Piano Interrato è prevista la demolizione del locale tecnico posto a nord della struttura, adeguandolo alle quote dell'interrato limitrofe e consentendo una migliore fruizione del passaggio carrabile posto superiormente.

PIANO SECONDO SEMINTERRATO

Su questo livello il progetto prevede la chiusura dell'intercapedine esistente e la realizzazione di un nuovo vano tecnico a servizio dell'aerazione dei magazzini esistenti mediante l'installazione di impianto d'aerazione forzata.

PIANO PRIMO SEMINTERRATO

Al piano primo seminterrato è prevista la realizzazione in ampliamento verso Sud di un nuovo ingresso per i clienti dell'Hotel, una nuova hall di 67,20 mq.

Accanto alla nuova hall verranno inoltre ricavati un locale per la lavorazione a servizio della cucina e un locale adibito a mensa di 20,55 mq.

L'accesso interno ai Piani avverrà attraverso il vano scala e l'ascensore esistenti.

PIANO TERRA

Al Piano Terra il progetto prevede la completa demolizione dei divisori interni, delle pavimentazioni e degli impianti esistenti, mantenendo le strutture portanti che in parte verranno debitamente rinforzate per consentire il nuovo ampliamento verso Sud-Ovest; esso andrà ad

ampliare l'attuale sala ristorante che per una parte verrà utilizzata come sala colazioni. La camera esistente verrà trasformata in ufficio mentre l'appartamento del custode troverà nuova collocazione al Piano Primo.

PIANO PRIMO

Al piano primo si prevede una completa ristrutturazione interna e l'ampliamento verso Sud-Ovest. Su questo piano verranno realizzate n.6 nuove camere di cui due con Spa privata e l'alloggio del custode posto a est. Il nuovo piano avrà h. 2,40m

PIANO SECONDO

Anche su questo livello il progetto prevede la completa ristrutturazione interna e l'ampliamento verso Sud-Ovest e la realizzazione di n.8 nuove camere. Il progetto prevede la demolizione di una porzione della copertura esistente e la realizzazione di un nuovo tetto che si collegherà all'esistente sul lato sud. Sulla nuova copertura è prevista la realizzazione di 4 nuovi abbaini con balconi a pozzo.

OPERE ARCHITETTONICHE:

Dal punto di vista architettonico le principali modifiche consistono nella realizzazione degli ampliamenti previsti, in particolare dell'ampliamento a Sud e a Ovest del fabbricato.

Il progetto prevede inoltre una ristrutturazione architettonica completa del fabbrico attraverso la realizzazione e/o modifica di aperture e balconi e attraverso la modifica dei rivestimenti e finiture esistenti.

Le opere sono state progettate in modo da inserirsi nel contesto esistente senza stravolgere l'impostazione attuale, anche per quanto riguarda le finiture e i rivestimenti esterni si prevede di utilizzare materiali simili a quelli esistenti, mantenendo uno stile comunque tipico dell'architettura di montagna.

Dal punto di vista strutturale si prevede di realizzare le nuove strutture portanti verticali e orizzontali in pannelli di X-lam. Le strutture portanti esistenti verranno puntualmente rinforzate mediante cerchiatura o mediante l'inserimento di profilati metallici.

Se tutte le facciate verrà realizzato e/o incrementato lo strato di cappotto termico esterno fino ad uno spessore complessivo di cm. 20 al fine di ridurre in modo considerevole le dispersioni di calore. I divisori interni saranno per tutti i piani in cartongesso e per le pareti divisorie tra le camere e i corridoi saranno realizzate con doppia parete con interposto isolante acustico.

Per la realizzazione delle nuove coperture saranno utilizzati materiali tipici, l'orditura principale sarà realizzata interamente con travi e arcarecci in legno lamellare, mentre il manto esterno sarà realizzato in ardesia della Valmalenco.

L'intervento proposto non pregiudicherà la sicurezza statica dell'immobile, lo studio delle nuove opere ha tenuto conto delle strutture portanti esistenti.

Per una visione più dettagliata delle opere architettoniche previste si rimanda alla visione della tavola grafica n° 7 allegata al progetto.

SISTEMAZIONE ESTERNA

Esternamente l'intervento non prevede particolari opere, se non la realizzazione di un nuovo camminamento per raggiungere il nuovo ingresso a Sud, realizzato in materiale lapideo.

VERIFICHE URBANISTICHE (vedi tav.10)

Per quanto riguarda la S.L.P. il progetto prevede l'ampliamento e la redistribuzione delle superfici a destinazione turistico/ricettiva e commerciale, usufruendo del procedimento derogatorio ai sensi dell' Art. 40 L.R. 12/2005, della Delibera del Consiglio Comunale n° 78 del 14/11/2014 e della Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 28/04/2023.

La nuova s.l.p. turistico-ricettiva in progetto sarà di 1428,81 mq, quella commerciale di 147,12 mq. Due nuove camere saranno dotate di Centro Benessere private portando così la s.l.p. adibita a wellness/fitness pari a 344,45 mq.

Per quanto riguarda le esigenze relative alla dotazione di parcheggi privati, il ricalcolo (vedi Tav. 10) non ne prevede l'aumento pertanto si fa riferimento a n. 32 posti auto già vincolati con atto del 21/05/2020 allegato al P.d.C. Prot. N°9669 del 02/05/2018.

Barriere architettoniche

Si accede all'edificio attraverso strada carrabile che conduce al nuovo ingresso principale a Sud ed all'autorimessa interrata.

La soglia d'ingresso ha un dislivello massimo di cm 2,5, zerbino incassato ed i grigliati hanno maglia inferiore a cm. 2 x 2. L'ingresso è protetto dagli agenti atmosferici ed i citofoni verranno installati ad un altezza massima di mt 1,20.

Nell'edificio è installato un ascensore che consente di raggiungere tutti i piani dell'edificio compresa l'autorimessa interrata dove verrà posizionato un posto auto disabili.

Le porte e l'arredo interno consentiranno il libero movimento anche a persone su sedia a ruote, le

rampe delle scale hanno una larghezza di cm. 120, sono dotate di parapetti h. 110 cm. con corrimano continuo posto a 100 cm.

Il portatore di handicap potrà accedere alle camere ricavate al Piano Primo Seminterrato, Piano Primo e Piano Secondo utilizzando l'ascensore.

Le porte d'ingresso alle camere avranno una larghezza minima di 90 cm. mentre le porte interne avranno tutte una larghezza minima di 80 cm.

Normativa igienico sanitaria

Il piano interrato è adibito ad autorimessa, depositi, vani tecnici e centrale termica.

L'altezza netta interna è di mt. 3,00 per i vani ricavati sotto al sedime dell'edificio e di mt. 2,46 per i vani ricavati all'esterno.

Tutti i locali interrati, ad esclusione del deposito bici, sono aerati attraverso finestre che aprono in cavedi grigliati superiormente che danno su spazi a cielo libero.

In tutti i locali interrati non è prevista la permanenza continuativa di persone.

I vani interrati saranno protetti dalle infiltrazioni d'acqua e di umidità attraverso le seguenti precauzioni:

- impermeabilizzazione dei muri perimetrali con apposite malte impermeabili;
- realizzazione di vespaio aerato sotto il pavimento del piano interrato;
- realizzazione di rete drenante con tubature in PVC e pozzetti in cls;
- posa di materiale drenante protetto con tessuto non tessuto a ridosso dei muri perimetrali interrati.

L'edificio nella parte fuori terra sarà coibentato con sistema di isolamento esterno (cappotto) con 20 cm. di polistirene espanso.

Il tetto, nelle porzioni in ampliamento, sarà coibentato con 20 cm. di lana di roccia posta tra i travetti e sarà prevista idonea camera d'aria per la ventilazione.

Le superfici dei singoli locali, su tutti i livelli, saranno adeguatamente aerate e illuminate naturalmente da aperture in grado di garantire i minimi rapporti richiesti dalle normative (le tabelle riassuntive indicate sulla tavola n° 5, riportano le superfici nette, quelle finestrate e i rapporti ottenuti).

Per i locali sprovvisti di aerazione e illuminazione naturale si predisporrà adeguato impianto d'aerazione forzata.

Descrizione sistemi di prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Il progetto prevede l'accesso alla copertura attraverso i balconi a pozzo posizionati sulla falda sud dell'edificio. E' prevista l'installazione di appositi dispositivi fissi (ganci) di protezione contro le cadute dall'alto per la nuova copertura e per la porzione di copertura non oggetto di interventi.

Entro la chiusura dei lavori verrà depositata la Dichiarazione di corretta posa e la certificazione dei prodotti installati.

Livigno, 24/09/2024

-geom. Michele Longa-



**EGREGIO RESPONSABILE U.T.E.P.
DEL COMUNE DI LIVIGNO**

OGGETTO: richiesta di permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art.40 L.R.12/2005, della Delibera del Consiglio Comunale n.78 del 14/11/2014 e della Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 28/04/2023 per intervento di ristrutturazione urbanistica e architettonica mediante la riqualificazione e l'ampliamento con redistribuzione della s.l.p. del fabbricato adibito a struttura turistico-ricettiva all'insegna di "Hotel Nevada" sito a Livigno in Via Saroch, censito catastalmente con il Mapp.48 Fg.39, della società Hotel Nevada s.r.l. con sede a Livigno (SO) in via Saroch 35

Con riferimento alla richiesta di permesso di costruire di cui all'oggetto il sottoscritto progettista geom. Michele Longa residente a Livigno in via Marangona 297, con studio in via Marangona 275/d a Livigno;

DICHIARA

che le opere in progetto sono conformi allo strumento urbanistico e rispettano le prescrizioni contenute nel regolamento edilizio ed igienico sanitario vigente.

Livigno, 24/09/2024

- geom. Michele Longa-



Michele Longa