

COMUNE DI LIVIGNO - PROVINCIA DI SONDRIO

Oggetto: Realizzazione nuovo ampliamento ai piani terra e primo sul lato Est in base alla delibera di C.C. N°17 del 28/04/2023 ad uso appartamento del gestore e realizzazione di un nuovo garage interrato sull'area inserita nell'azzonamento del P.G.T. in zona "VPA" (verde pubblico attrezzato art. 52.11) , il tutto riferito alla struttura ad uso turistico-ricettivo denominata "Hotel Francesin" sita in via Ostaria a Livigno (SO) e censita catastalmente al Fg. 30 mapp.li 876 – 1585 - 1586.

Proprietà: Zini Emanuela Domenica .

RELAZIONE TECNICA

L'area oggetto d'intervento si trova in zona "TI" di P.G.T. "Zone per attrezzature Turistico-alberghiere esistenti" e in zona "VPA" (verde pubblico attrezzato art. 52.11) ed è censita catastalmente al Fg.30 mapp.li 876-1585-1586 . L'area su cui è posizionata la struttura turistico ricettiva denominata " Hotel Francesin" è il Fg. 30 mappale 876 ; l'area interessata dal parcheggio della struttura e dall'area verde di pertinenza interessa il Fg. 30 mappale 1585 , mentre l'area interessata dal parcheggio pubblico interessa il Fg. 30 mappale 1586 .

L'hotel è stato ristrutturato e ampliato nel 2015 con Permesso di costruire convenzionato prot. 12694 del 17.06.2015 e succ. varianti . Sulla base del suddetto permesso la struttura è stata ampliata mediante sopralzo del corpo esistente e ampliamento verso Est con due nuovi corpi su tre e due livelli , uniti all'esistente con un corpo con tetto piano al solo piano terra. In detta fase l'edificio è stato ampliato del 30% in attuazione della legge regionale 36/89 e in base alla delibera di C.C. n. 78/2014 per la realizzazione del centro fitness al piano seminterrato . Per l'ottenimento del Permesso di Costruire sono stati stipulati gli atti di convenzione e di vincolo in data 04.06.2015 a firma del notaio Giandomenico Schiantarelli con i quali è stata ceduta l'area ecologica per la raccolta differenziata completamente attrezzata edificata sul lotto di terreno censito al Fg. 30 mappale 1508, e il diritto di utilizzo del parcheggio pubblico realizzato sull'area di proprietà censita al Fg. 30 mappale 1585 a favore del Comune di Livigno. Attualmente la struttura risulta di categoria a 4 stelle con dotazione di numerosi nuovi servizi , ma necessita anche della formazione di un alloggio per il gestore e della realizzazione di un nuovo garage a servizio degli ospiti in quanto quello esistente è insufficiente. Oggi a seguito della recente delibera di C.C. N° 17 del 28/04/2023 che ha introdotto un possibile ampliamento della S.l.p in deroga del 40% per le strutture a 4 stelle, rispetto al 30% precedentemente già concesso per la struttura in oggetto previsto dalla delibera di C.C. N° 78/2014 ("Permessi di costruire in deroga per attrezzature Turistico-ricettive esistenti caratteri applicativi") in attuazione alla L.36/89, si intende richiedere la realizzazione in deroga dell'ulteriore 10% fino a completare il 40% .

Si è quindi provveduto alla stesura del progetto che prevede l' ampliamento della struttura fino al massimo del 40% per la realizzazione di un ampliamento sul lato Est

della struttura esistente per la realizzazione di un nuovo corpo unito all'esistente per sviluppare l'alloggio del gestore con la zona giorno al piano primo e la zona notte al piano terra e un sottotetto non abitabile in modo da proseguire la copertura allo stesso livello di quella esistente, creando un modulo aggiunto a quello esistente con le stesse caratteristiche architettoniche. Il corpo in ampliamento sarà mantenuto al piano terra alla stessa quota dell'edificio esistente, creando una intercapedine tecnologica in modo da compensare il dislivello che si creerà con la linea naturale del terreno esistente ed insisterà sul Fg. 30 mappale 876.

Sotto detto corpo (mappale 876) e sull'area insistente sul mappale 1585 di proprietà si prevede la realizzazione di un nuovo garage interrato per il parcheggio di n° 11 posti auto con accesso mediante scivolo sul lato Nord della struttura esistente con dimensioni tali da permettere il passaggio in confine Nord delle autovetture sulla strada che collega le aree di pertinenza della struttura a Est e a Ovest. Lo scivolo d'accesso sarà pavimentato in asfalto con muri di contenimento rivestiti in pietra a vista e siepi in legno di protezione. Sopra il nuovo garage interrato posto ad una quota di 40 cm sotto la linea naturale del terreno come previsto dalle normative vigenti sarà realizzato un parcheggio a raso da pavimentarsi in asfalto da utilizzarsi sempre dai clienti della struttura con 12 posti auto, con accesso sia dalla via Ostaria che dalla nuova strada di penetrazione esistente del P.L. " via dalla Gesa " , il tutto sul mappale 1585.

La struttura della costruzione riferita all'ampliamento dell'edificio esistente verrà realizzata 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:

- Piano interrato realizzato completamente in CIs armato con soletta di copertura e murature perimetrali opportunamente isolate e impermeabilizzate;
- Edificio in ampliamento fuori terra da realizzarsi completamente in legno con isolamento termico in fibra di legno a cappotto ad alta densità;
- Solaio in legno con caldaia in calcestruzzo;
- Tavolati divisori in legno isolati acusticamente da cm. 10;
- Intonaci interni a civile;
- Intonaci esterni ad effetto rustico;
- Rivestimenti esterni in legno di larice invecchiato;

- 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 e lattonerie in rame;
- Balconi in legno;
- 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 e collegati alla centrale termica esistente ;

A lavori ultimati tutta la struttura risulterà completata in ogni suo particolare e pronta a soddisfare le esigenze della clientela.

Tutti i conteggi i calcoli planovolumetrici riferiti all'intervento sono riportati sulle tavole allegate alla presente. Tutte le opere in progetto rispettano le distanze da confini e fabbricati .

Il tutto sarà eseguito in parte in base alle norme di piano e in parte in deroga come previsto dall'art. 40 della L.R. 12/2005 integrata dalla delibera del Consiglio del Comune di Livigno N° 78 del 14.11.2014 e n N° 17 del 28/04/2023. In particolare nella progettazione si è tenuto conto di alcuni articoli previsti dalla normativa del nuovo P.G.T. Che prevedono lo scorporo dei corridoi , vani scala e ascensore dal calcolo della S.l.p.

Le superfici lorde da pavimento sono state conteggiate in base alla Legge Regionale n° 33/2007 e consentono il recupero della superficie lorda da pavimento derivante dallo scorporo dello spessore dei muri perimetrali su tutto il perimetro degli edifici grazie al sistema costruttivo dell'involucro che essendo fortemente isolato termicamente consente la riduzione di oltre il 10% del limite di energia primaria imposto dalla regione Lombardia per il fabbisogno dell'edificio.

Tutte le sistemazioni esterne sono meglio rappresentate sulle tavole di progetto con evidenziati i materiali di finitura le aree a verde e a parcheggio.

Essendo l'area su cui è prevista la realizzazione del parcheggio interrato e del parcheggio a raso in zona "VPA" (verde pubblico attrezzato art. 52.11), censita catastalmente al Fg. 30 mappale E585, in cambio della possibilità di realizzare dette opere si prevede di cedere in permuta al Comune di Livigno il lotto di terreno attualmente destinato a Parcheggio Pubblico censito al Fg. 30 mappale 1586 e la porzione di mq 88,00 (previo frazionamento) del lotto di terreno censito al Fg. 30 mappale 1585 da destinarsi a verde pubblico attrezzato. Il tutto sarà stabilito mediante convenzione da sottoscrivere tra le parti e con atti notarili a carico della signora Zini Emanuela Domenica.

Il Progetto prevede inoltre una diversa sistemazione dell'area esterna di pertinenza che prevede anche il riposizionamento dei posti auto all'interno del lotto di proprietà con modifica alle aree verdi presenti .

Tutte le opere sono meglio specificate sulle tavole allegate al progetto.

Livigno li 15.10.2024

Il tecnico:



architetto
MASSIMO RICCARDO
SILVESTRI
n. 122