



**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

Comune: LIVIGNO Provincia: SONDRIO

Località/Via : SAROCH

Identificazione catastale :

Foglio n.40

Mapp. n. 1641-1626-1627-1860-1923

**Progetto : PRIMA VARIANTE IN CORSO D'OPERA**  
LIEVI MODIFICHE ARCHITETTONICHE E  
INTERNE AI PIANI CON REALIZZAZIONE  
DI NUOVI VANI ACCESSORI INTERRATI  
E BUSSOLA D'INGRESSO

**Oggetto : RELAZIONE TECNICA**

**Committente : SNOW CRYSTAL S.R.L.**

Tavola:

**R.T.**

Scala :

Data :

**LUGLIO 2025**

Aggiornamento :

**NOVEMBRE 2025**

File :

**2025/Guana sorelle/Nuovo albergo Saroch**

**Aggiornamenti :**

Data :

Data :

DSGN: G.V.

CNTL:

Il tecnico

## **RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

\* \* \* \* \*

**OGGETTO:** Prima variante in corso d'opera al PDC prot. 13314 del 20.05.2024 consistente in lievi modifiche architettoniche ed interne ai piani, con realizzazione di nuovi locali accessori interrati e bussola d'ingresso al piano seminterrato.

**LOCALIZZAZIONE:** Immobili siti nel Comune di Livigno (SO) in zona Saroch, nell'area racchiusa tra le vie Saroch e Borch, censiti nel locale catasto al foglio 40, particelle n°1641-1626-1627-1860-1923.

**RICHIEDENTE:** Soc. SNOW CRYSTAL S.r.l.

\* \* \* \* \*

### **STATO ATTUALE E URBANISTICA**

I lotti di proprietà interessati dall'intervento, contraddistinti catastalmente al foglio 40, mappali n°1641-1626-1627-1860, caratterizzati da un andamento di media pendenza del piano di campagna, sono localizzati sul versante occidentale della valle di Livigno, tra la via Saroch e la via Borch nelle vicinanze della stazione di partenza dell'impianto Carosello 3000.

Secondo la zonizzazione del Piano di Governo del Territorio vigente l'area ricade in due diverse zonizzazioni: il maggior corpo verso ovest, in aderenza con la via Saroch, risulta inserito in zona "T2 – zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere", mentre la restante parte, verso valle fino a raggiungere la via Borch, ricade in zona "Vpv – zone a verde privato vincolato".

In data 20.05.2024 con prot. n. 13314 è stata autorizzata la costruzione di un edificio ad uso turistico-ricettivo con annessi locali accessori e garage interrati, in deroga allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art.40 della L.R. 12/2005 (vedi Delibera di Consiglio Comunale n°66 del 06/11/2023). I lavori relativi sono iniziati il 21 maggio 2024, giusto prot. 13469, ed allo stato attuale sono in corso di costruzione le strutture portanti interrate (vedi foto allegate).

**PREMESSA:**

L'attuazione della deroga aveva consentito l'incremento della SLP generata dal lotto del 40%, in quanto trattasi di struttura ricettiva di categoria a 4 stelle e la realizzazione di una porzione di area wellness/fitness fuori terra nella misura massima di 120 m<sup>2</sup>.

**Con la presente s'intende richiedere ulteriore deroga al Consiglio Comunale per un lieve aumento di SLP, pari a 11.29 mq. (comunque, entro il limite del 40%), e per una riduzione della superficie permeabile per 170.58 m<sup>2</sup> (per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo "verifiche urbanistiche").**

**PROGETTO**

Il progetto prevede una prima variante in corso d'opera al PDC prot. 13314 del 20.05.2024 consistente in lievi modifiche architettoniche ed interne ai piani, con realizzazione di nuovi locali accessori interrati e bussola d'ingresso al piano seminterrato del fabbricato in corso di costruzione.

La struttura si svilupperà sempre su sette livelli di cui due completamente interrati adibiti ad autorimesse, un piano seminterrato destinato a servizi con locali accessori nella parte interrata, un piano terra destinato principalmente a camere per gli ospiti con una superficie a servizi verso ovest (sala colazioni), altri 2 livelli completamente destinati a camere per la clientela e per il personale ed infine, soltanto in corrispondenza del corpo di fabbrica più alto, un piano sottotetto non abitabile.

Le opere di variante comporteranno una diversa distribuzione della superficie utile che, dal punto di vista della ricettività, non comporterà un aumento del numero delle camere (n°22) e dei posti letto (n°47) rispetto quanto autorizzato.

Ciò premesso, di seguito sono riportati più dettagliatamente gli interventi edilizi da realizzarsi per ciascun piano.

**Opere interne:**

Nel primo e secondo livello interrati sarà rivisto il muro in c.a. lungo il confine sud, nella porzione più ad est, inclinandolo leggermente in quanto le opere di consolidamento della fondazione del fabbricato adiacente hanno "invaso" leggermente l'ingombro previsto in precedenza. Internamente, al secondo livello interrato, sarà realizzato un nuovo locale per il ricovero delle biciclette, mentre all'interno del primo livello interrato sarà prevista una lieve modifica del filtro nei pressi dell'androne dovuto alla realizzazione di un nuovo montacarichi (lift) che collega il secondo livello interrato al piano seminterrato, a servizio della sala-bar, ed è proprio su questo livello che sono previsti gli interventi principali della variante: lungo tutto il confine ovest sarà previsto un ampliamento di superficie accessoria finalizzato alla realizzazione di due nuovi locali completamente interrati da adibire a lavanderia e deposito sci, che saranno accessibili direttamente dall'esterno mediante una nuova scala posizionata a sud-ovest rispetto al fabbricato, ed internamente dal corridoio attraverso un'apertura. I due nuovi locali ottenuti saranno disimpegnati da un filtro ed avranno h. interna pari a mt. 2.66 (quota di p.f. -1.20 mt.). Sotto tale pavimento si creerà un vano tecnico adibito al passaggio di impiantistica varia.

Sempre a questo livello, sul fronte est a servizio della sala-bar, è prevista la realizzazione di una nuova bussola d'ingresso con struttura leggera in legno e vetro; l'accesso avverrà da nord, mentre sul lato opposto sarà possibile uscire all'esterno ed accedere ad un piccolo giardino. Sul fronte est sarà realizzata un'ampia vetrata poggiante sul muretto del marciapiede. Internamente si prevede una diversa distribuzione della superficie turistico-ricettiva da destinare a servizi, in particolare sarà definita la distribuzione interna dell'area fitness-wellness, stanza relax, sauna, bagno turco, docce multifunzione e dei bagni-spogliatoi suddivisi per sesso. Inoltre, si prevede la realizzazione di una piscina, in parte interna ed in parte esterna alla costruzione verso sud. Due nuovi bagni, dei quali uno studiato per le persone diversamente abili, prenderanno il posto del locale tecnico precedentemente autorizzato nei pressi del corpo

scale. La sala-bar sarà ingrandita attraverso l'eliminazione della stube, del ripostiglio e con la realizzazione della sopra citata bussola; tra sala-bar e fitness verrà ricavato uno spazio ad uso sala convegni.

Strutturalmente saranno rivisti gli andamenti dei due solai esterni a nord e sud, all'esterno del sedime dell'edificio: verso sud la soletta, da inclinata, sarà resa piana, in corrispondenza dei locali wellness (sauna, ecc.), mentre sul lato opposto, sarà possibile realizzare una parte di copertura piana dov'è prevista la centrale termica (altezza mt. 2.66), la quale proseguirà con andamento inclinato al di sopra del vano destinato a deposito per il combustibile cippato (l'intercapedine di aerazione separerà ora i due vani appena citati); si specifica che il pavimento della zona in questione verrà reso complanare al resto del livello (quota p.f. -1.20 mt.) e che le porzioni di solaio orizzontali su entrambi i lati, si attesteranno a pari quota della soletta della parte accessoria in ampliamento verso ovest.

Nei livelli superiori, la distribuzione interna della superficie turistico-ricettiva da destinare a camere rimarrà pressoché uguale a quella autorizzata, saranno modificati le pareti di alcuni bagni a servizio delle camere, ridimensionata lievemente l'office all'interno della sala colazioni al piano terra e, su tutti i livelli, ingrandito il vano ascensore.

Per quanto concerne le opere interne, null'altro da aggiungere oltre quanto finora citato.

Ogni locale abitabile progettato godrà del minimo stabilito per quanto riguarda il rapporto aeroilluminante; la superficie finestrata dei singoli locali sarà pari, come minimo, ad 1/8 della superficie del pavimento, fatta eccezione per alcuni servizi igienici nei quali è prevista l'istallazione di un impianto di aerazione forzata (vedasi tavole n°2a e 2b di progetto).

**Infine, si specifica che, fatta eccezione per la bussola d'ingresso, la presente variante non prevede nessun aumento dei volumi già assentiti; le lievi differenze riguarderanno le**

**quote di p.f. relative e le altezze nette interne di ciascun piano che sono da attribuire ai diversi spessori calcolati per le parti portanti orizzontali.**

### **TIPOLOGIE ED OPERE ARCHITETTONICHE**

Dal punto di vista architettonico/paesaggistico la presente comprenderà alcune modifiche estetiche alla struttura turistico-ricettiva in corso di costruzione, senza però stravolgerne l'impostazione autorizzata; le varianti proposte sono perlopiù il frutto di quanto mutato internamente e per questo motivo si concentreranno principalmente sui fronti sud, est e nord del complesso immobiliare; al di là della diversa distribuzione di alcune aperture, l'edificio manterrà stesse caratteristiche dei materiali e le tipologiche già assentite.

Di seguito sono elencate per ciascun prospetto le modifiche previste:

#### **Prospetto sud:**

Nella facciata più importante l'intervento principale riguarderà la presenza della nuova piscina, ricavata eliminando una porzione del terrapieno autorizzato e creando un muro a contenimento del terreno modificato sui lati sud ed ovest ed una nuova apertura che servirà a collegare la piscina dall'esterno all'interno della costruzione; la vasca esterna risulterà complanare al piccolo giardino in angolo sud-est e, al di sopra di essa, sarà realizzato un pergolato in legno orizzontale.

Altre modifiche sul fronte consisteranno nell'aggiunta di tre aperture ex novo necessarie a garantire i minimi ricambi d'aria a tre bagni previsti in progetto ai piani seminterrato, terra e primo, la modifica di una finestra autorizzata in portafinestra che darà luce alla sala convegni e infine la realizzazione, al piano terra, di un nuovo balcone in legno e vetro identico agli autorizzati, al di sopra della piscina.

#### **Prospetto est:**

Sul fronte est risulta da citare la realizzazione della nuova bussola d'ingresso in legno e vetro già sopra descritta, che sarà inserita al piano seminterrato in posizione centrale rispetto la facciata, oltre ad un leggero abbassamento del piano di campagna, comportante un aumento

dell'altezza urbanistica del fabbricato, che passa da mt. 13.25 autorizzata a mt. 13.70 in progetto; infine, sarà modificata l'apertura del filtro a piano primo interrato, non più visibile sul prospetto, traslata verso sud, in modo tale da accedere al nuovo filtro/disimpegno in corrispondenza del nuovo lift.

**Prospetto nord:**

Sul prospetto nord, si è pensata la realizzazione di quattro nuove finestrelle al servizio dei quattro bagni autorizzati che in origine risultavano ciechi (si fa presente che la loro posizione è studiata in funzione della presenza di pilastri strutturali).

**Prospetto ovest:**

Su questa facciata non sono previsti particolari interventi estetici, si prevede soltanto una lieve modifica all'apertura già autorizzata a servizio della sala colazioni presente al piano terra.

Non sono previste altre opere di carattere architettonico oltre quelle finora citate, per ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione delle tavole grafiche n°3 (progetto), n°7 (comparativa) e C (progetto autorizzato); in particolare, sulla tavola comparativa n°7 le nuove opere sono meglio evidenziate con i colori convenzionali rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni).

### **SISTEMAZIONE ESTERNA**

Dal punto di vista delle sistemazioni delle aree pertinenziali esterne, la variante non comporterà particolari modifiche; la maggior parte delle pavimentazioni previste in precedenza resteranno sostanzialmente le medesime.

Le uniche variazioni consisteranno nel diverso posizionamento di alcune griglie metalliche per l'aerazione dei vari locali interrati, la realizzazione della nuova piscina esterna a discapito di una piccola porzione di giardino, e la realizzazione, lungo il perimetro sud-ovest del fabbricato, di un nuovo camminamento in mattonelle di pietra necessario al raggiungimento della nuova rampa di scale in angolo sud-ovest e dell'ingresso.

La restante superficie sarà sistemata a verde prato ed arricchita dalla piantumazione di piante a basso fusto ed essenze tipiche della zona alpina, contribuendo ad un corretto inserimento paesaggistico dell'intera opera.

Per ulteriori chiarimenti sulle opere di sistemazione esterna si rimanda alla consultazione della tavola n°1 in allegato.

### **DATI URBANISTICI**

Dal punto di vista urbanistico, le opere di variante comporteranno una diversa distribuzione con lieve ampliamento della superficie utile ad uso turistico-ricettiva ed accessoria interrata.

Di seguito viene esposto un riassunto dei calcoli analitici con rispettive verifiche, consultabili sulle tavole progettuali n°1, 5a e 5b allegate (vedi anche PDC prot. n°13314 del 20.05.2024):

- Totale sup. turistico ricettiva possibile in progetto = 717.04 m<sup>2</sup>
- Totale sup. turistico ricettiva possibile per camere del personale = 68.29 m<sup>2</sup>
- Totale superficie coperta possibile in progetto = 384.12 m<sup>2</sup>
- Totale sup. Wellness/Fitness possibile in progetto = 282.00 m<sup>2</sup>
- Totale superficie accessoria possibile in progetto = < 100% della S.U. realizzata in progetto
- Totale sup. turistico ricettiva realizzata in progetto PS+PT+P1+P2 = 716.53 m<sup>2</sup>
- Totale sup. turistico ricettiva per camere del personale realizzata in progetto = 52.62 m<sup>2</sup>
- Totale sup. coperta realizzata in progetto = 313.08 m<sup>2</sup>
- Totale sup. Wellness/Fitness realizzata in progetto = 112.23 (sup. interrata) + 66.98 (sup. fuori terra < 120.00 m<sup>2</sup>) = 179.21 m<sup>2</sup>
- Totale sup. accessoria realizzata in progetto = 200.30 m<sup>2</sup>

### **VERIFICHE:**

VERIFICA SUPERFICIE AD USO TURISTICO RICETTIVO REALIZZATA IN PROGETTO:



- $716.53 \text{ m}^2$  (totale sup. camere e servizi) <  $717.04 \text{ m}^2$  (totale sup. possibile in progetto)

VERIFICA SUP. TURISTICO RICETTIVA DA DESTINARE A SERVIZI (>25%SLP disponibile):

- $343.03 \text{ m}^2$  (sup. da destinare a servizi) >  $223.94$  minima (25% di  $716.53 + 179.21 \text{ m}^2$ )

VERIFICA SUP. TURISTICO RICETTIVA DA DESTINARE A CAMERE (<75%SLP disponibile):

- $552.71 \text{ m}^2$  (sup. da destinare a camere) <  $671.81 \text{ m}^2$  massima (75% di  $716.53 + 179.21 \text{ m}^2$ )

VERIFICA SUPERFICIE PER CAMERE DEL PERSONALE:

- $52.62 \text{ m}^2$  (Sup. per camere del personale in progetto) <  $68.29 \text{ m}^2$  (8% di S.F. in zona T2)

VERIFICA SUPERFICIE COPERTA REALIZZATA IN PROGETTO:

- $313.08 \text{ m}^2$  (sup. coperta in progetto) <  $384.12 \text{ m}^2$  (45% di SF pari a  $853.61 \text{ m}^2$ )

VERIFICA SUPERFICIE AREA WELLNESS/FITNESS

Delibera C.C. n°17 del 28/04/2023 =  $6 \text{ m}^2$ /Posto Letto; Massimo  $120.00 \text{ m}^2$  area fuori terra.

$179.21 \text{ m}^2$  ( $112.23 + 66.98 \text{ m}^2$ ) Sup. in progetto <  $282.00 \text{ m}^2$  sup. ammessa ( $47 \text{ P.L.} \times 6 \text{ m}^2$ )

VERIFICA SUPERFICIE ACCESSORIA REALIZZATA IN PROGETTO

- $200.30 \text{ m}^2$  (sup. accessoria in progetto) <  $948.36 \text{ m}^2$  (100% della S.U. realizzata in progetto)

## **CALCOLO E VERIFICA POSTI AUTO IN PROGETTO IN BASE AL P.G.T. VIGENTE:**

### POSTI AUTO RICHIESTI

Ai sensi dell'art. 33 delle D.N. allegate al P.G.T. è richiesto n°1 posto macchina per ciascuna camera d'albergo, nonché  $1 \text{ m}^2$  di superficie a parcheggio ogni  $10 \text{ m}^3$  di volume.

Il progetto prevede la realizzazione di n°22 camere, per cui sono richiesti altrettanti parcheggi che saranno sistemati all'interno della nuova autorimessa interrata disposta su due livelli (PS1 e PS2).

### SUPERFICIE A PARCHEGGIO

In relazione invece alla superficie minima richiesta da destinare a parcheggio, il conteggio è definito in base ai volumi di progetto, calcolati analiticamente sulla tavola grafica n. 5b:

Volume totale di progetto =  $3419,81 \text{ m}^3$

Superficie di parcheggio necessaria =  $3419,81 / 10 = 341,98 \text{ m}^2$

VERIFICA:

$341,98 \text{ m}^2$  (sup. a parcheggio richiesta) <  $627,20 \text{ m}^2$  (sup. autorimesse in progetto).

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE:

- Totale sup. drenante richiesta in progetto =  $269,88 \text{ m}^2$
- Totale sup. drenante realizzata in progetto =  $99,30 \text{ m}^2$
- Totale sup. drenante richiesta in deroga =  $170,58 \text{ m}^2$  ( $269,88 \text{ m}^2 - 99,30 \text{ m}^2$ )

**RIEPILOGO RICHIESTA DEROGA URBANISTICA**

Così come chiaramente illustrato sulla tavola grafica "5.a – Verifiche urbanistiche" la presente richiesta prevede un'ulteriore deroga a parziale modifica di quanto già autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n°66 del 06/11/2023. Nello specifico i parametri, riassunti anche nell'apposita tabella sul medesimo elaborato grafico 5.a per cui è richiesta la deroga, sono i seguenti:

S.L. POSSIBILE IN DEROGA =  $512,17 \times 40\% = 204,87 \text{ mq}$

S.L. APPROVATA =  $197,07 \text{ mq}$

**ULTERIORE S.L. RICHIESTA IN DEROGA =  $11,29 \text{ mq}$**

SUPERFICIE PERMEABILE RICHIESTA =  $269,88 \text{ mq}$

SUPERFICIE PERMEABILE APPROVATA =  $270,55 \text{ mq}$

SUPERFICIE PERMEABILE IN PROGETTO =  $99,30 \text{ mq}$

**SUPERFICIE PERMEABILE RICHIESTA IN DEROGA =  $170,58 \text{ mq}$**

Si precisa che le opere da realizzarsi sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai Regolamenti Edilizi vigenti nel Comune di Livigno nonché al Regolamento Locale d'Igiene.

Le nuove costruzioni rispettano le distanze minime dai confini di proprietà e dai fabbricati così come previsto dalle normative edilizie comunali e nazionali.

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, 21 luglio 2025

Aggiornamento: Novembre 2025

Il Tecnico

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