RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RICHIESTA PARERE PREVENTIVO AI SENSI

Art. 3 comma 6 Legge Regionale 16/2018



MAGGIO 2021

DESCRIZIONE SITO D'INSEDIAMENTO

L'edificio esistente, costituito in condominio, all'interno del quale si colloca l'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica illustrativa, è situato in un interno cortile racchiuso tra le vie Duchessa Jolanda, Beaumont, Susa e Principi D'Acaja all'indirizzo Via Duchessa Jolanda 13/A *(FIG.1*).
Il fabbricato sviluppa su tre piani fuori terra una SLP complessiva di mq. 4674,83.



FIG.1 – Passo carrabile su Via Duchessa Jolanda 13/A

Lo stabile è inserito nella zona denominata urbana consolidata residenziale mista, con area normativa misto M1 del PRG.
La costruzione, risalente agli anni '20, primo impianto a uso industriale con successivi ampliamenti e sopraelevazioni, è stata oggetto negli ultimi anni di un progetto di recupero di ampie porzioni da parte della società IOLANDA 13 società semplice che ha riconvertito, con cambi di destinazione d'uso, il piano primo da laboratorio a residenza e il piano terreno da commerciale (supermercato) a ufficio (*family office*) *(FIG.2*).



FIG.2 – Interno cortile con vista sul piano primo, sul piano terreno e sulla rampa di accesso autorimessa

L'unità immobiliare oggetto d'intervento, identificata a catasto come parte del foglio 1221 particella n°327 sub 5123 e particella n°281 sub 7 graffati e precisamente la porzione destinata a locale deposito pertinenziale all'ufficio, è posta al piano interrato dell'edificio dove gli ultimi progetti autorizzati:

- SCIA in alternativa a PdC - art.23 TUE protocollo n. 2018-9-20137 del 3/10/2018;
- SCIA art.22 c.2 TUE protocollo n. 2019-9-6411 del 22/03/2019;
- SCIA art.22 c.2 TUE protocollo n. 2019-9-15242 del 12/07/2019;
- SCIA art.22 c.2 TUE protocollo n. 2019-9-24341 del 20/11/2019

hanno previsto la realizzazione di un'autorimessa di 27 posti auto e 11 posti moto (FIG.3), di un garage a uso esclusivo della proprietà con annessa cantina, di vari locali tecnici, di un locale di sgombero, di un deposito e di vani interclusi non accessibili destinati a futuri ampliamenti.

Si dichiara inoltre che la capacità edificatoria del lotto interessato alla proposta d'intervento è esaurita ed è pertanto applicabile la Legge Regionale 16/2018.

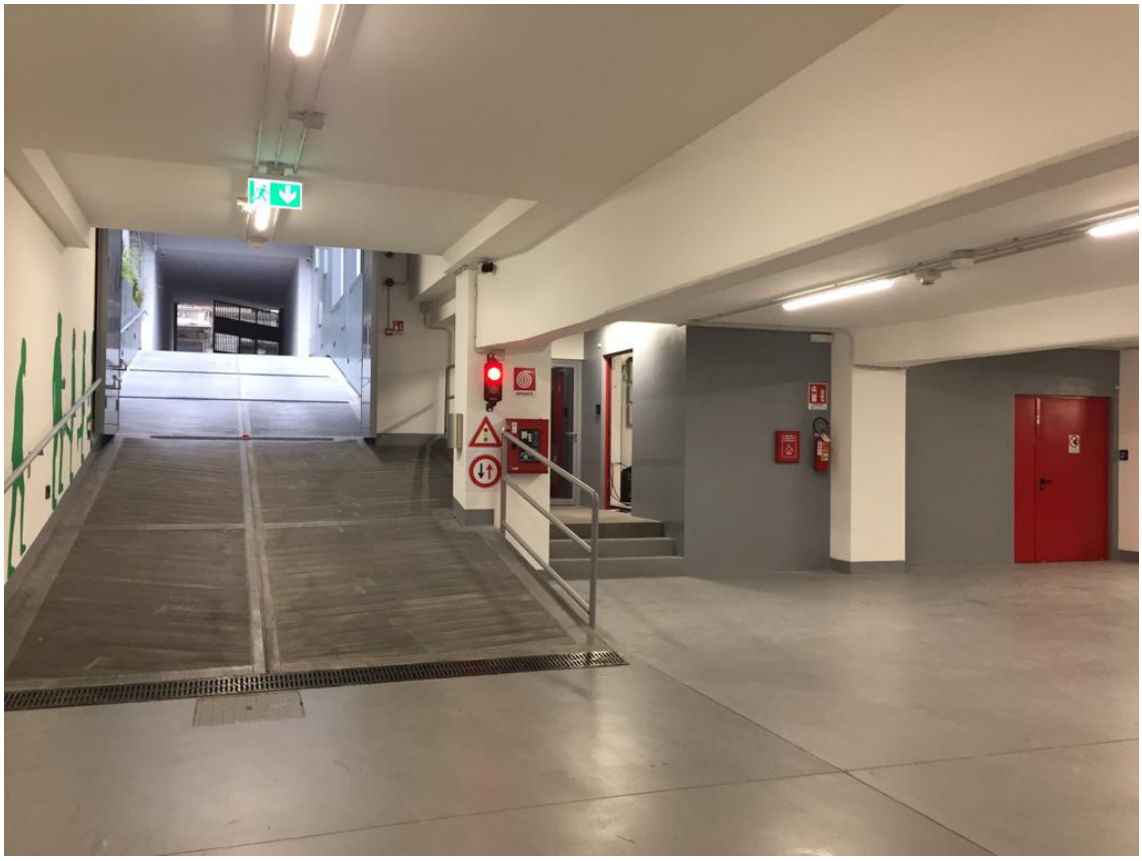


FIG.3 – Vista sulla rampa dall'interno dell'autorimessa

CARATTERI URBANISTICI

La presente relazione tecnica illustrativa ha per oggetto il riuso di parte dei vani interclusi e di parte del locale deposito al piano interrato utilizzando il possibile aumento del 20% ai sensi dell'articolo 4 comma 2 L.R. 16/2018 dell'unità immobiliare ad uso ufficio sito al piano terreno identificato a catasto foglio 1221 mappale 327 sub. 5123 e mappale 281 sub. 7 graffati, e precisamente:

- Ufficio piano terreno, superficie coperta mq. 503,28
- Ampliamento disponibile (20% x 503,28) mq. 100,65
- Ampliamento in progetto mq. 100,62

Si richiede pertanto di realizzare un'area ludica (*FIG.5*) e un'area destinata all'installazione di una piscina per nuoto controcorrente, accessibili dall'atrio comune del piano terreno mediante il relativo vano scala *(FIG.4*).

La superficie dei vani interclusi e del locale deposito non rientrante nell'ampliamento verrà destinata a depositi e a un locale tecnico.



FIG.4 – Vista sulla scala che collega il piano interrato con l'atrio comune del piano terreno



FIG.5 – Vista sull'attuale locale deposito oggetto dell'intervento

VINCOLI, REQUISITI, CONDIZIONI D'INTERVENTO

L'area in oggetto si colloca in un edificio caratterizzante il tessuto storico, ma essendo situata nell'interrato di un interno cortile non ha alcun impatto sul contesto esterno.
Trattandosi di un volume esistente, non sono necessarie verifiche geologiche né opere di urbanizzazione.

CARATTERI TECNOLOGICI

Gli ambienti si presentano atti al cambio di destinazione d'uso in quanto esiste un vespaio di areazione preesistente individuato tramite sondaggi realizzati per i lavori riferiti alle pratiche citate in precedenza .
Per la realizzazione della piscina per nuoto controcorrente si prevede uno scavo di circa 1 m. di profondità (al di sotto della quota del vespaio) e la realizzazione di opere in c.a. a contenimento della piscina stessa.
Le partizioni interne tra i vari locali saranno realizzate mediante opere in laterizio o cartongesso.