

Progetto di cambio parziale di destinazione d'uso in direzionale dei locali del piano 1°
nel fabbricato di via Marconi – ATIRU 14

Committente: Immobiliare Zeta socio unico srl – Desenzano

RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto riguarda l'intervento in corso di realizzazione sull'area all'incrocio tra la via Marconi e viale Andreis, edificio in costruzione a seguito della stipula della convenzione urbanistica del Piano di Recupero dell'area, convenzione stipulata il 3 agosto 2017 al rep. 60390/racc. 22581 dal notaio Defendi, ed a seguito del rilascio del Permesso di Costruire del 14/11/2017 n° 20586 , cui sono seguite alcune S.C.I.A. e Permessi di Costruire per modifiche parziali non sostanziali.

La normativa del vigente PGT consente ,per detto immobile, la destinazione d'uso commerciale/produttiva/direzionale per una percentuale massima del 40% per la porzione ricadente nel Piano di Recupero e del 30% per quella ricadente negli Ambiti Residenziali a Bassa Densita'.

La quota destinabile a commerciale nel PdiR è però già stata assorbita da attività commerciali attive.

Per poter insediare al piano primo alcune attività direzionali, in luogo della residenza, non adatta allo specifico sito, si rende necessaria l'applicazione della procedura SUAP al progetto che si allega e che brevemente si illustra.

Al piano primo dell'edificio si intende, nello specifico, insediare uffici di tipo amministrativo nel corpo sul retro, mentre sul fronte di via Marconi si intendono insediare un'agenzia viaggi , uno studio dentistico oltre ad uffici che sono ricompresi nella sfera direzionale (quali ad esempio banche, assicurazioni, ambulatori e studi medici o dentistici, studi professionali tecnici e commercialisti, agenzie viaggi etc). Oltre le suddette destinazioni d'uso , il cui elenco non esaustivo è riportato anche sulla tav. 10 del progetto allegato, sono da ritenersi ammissibili le destinazioni già consentite dal vigente PGT , quali attrezzature per la salute, scuole , ricettivo in genere etc. . La destinazione d'uso è richiesta in variante alla percentuale ammessa

alle norme del PGT. La superficie da destinare a dette attività occuperà una superficie SLP di mq 887,04 ed un volume di mc 2661,12.

Al fine di rispettare i requisiti igienicosanitari ,nei locali dove non sarà possibile realizzare finestre nella misura minima prescritta di 1/8 per l'illuminazione ed 1/10 per la ventilazione naturale, verrà realizzata la Ventilazione Meccanica Controllata.

Per quanto attiene all'aspetto ambientale, l'intervento non modificherà in alcun modo il fabbricato autorizzato con gli atti amministrativi anzidetti in quanto le modifiche necessarie all'adeguamento funzionale consistono nelle sole opere interne senza alcuna modifica esteriore dell'immobile, ad eccezione del modesto prolungamento del balcone sul retro e della formazione di una nuova portafinestra.

Per quanto riguarda gli aspetti più propriamente tecnici, trattandosi di un edificio già in avanzata fase di costruzione, risultano già soddisfatte le norme urbanistiche generali, le norme strutturali antisismiche, il contenimento dei consumi energetici che verranno adeguati alla nuova destinazione, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il sistema anticaduta, l'allaccio alle reti fognarie etc. mentre in allegato al presente progetto vi sono i progetti architettonici ed impiantistici di variante oltre che la valutazione dell'assoggettabilità alla VAS.

I progettisti

Bertoli ing. Angelo



Bertoli geom. Gianfranco



Desenzano , 06 novembre 2019