

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Le modifiche cui si riferisce la presente richiesta di variante non sono sostanziali e sono conseguenti principalmente agli aggiustamenti progettuali per adeguarsi alle strutture portanti dimensionate definitivamente ed alle richieste specifiche degli acquirenti le unità immobiliari; alcune variazioni sono state inoltre apportate a seguito della revisione e miglioramento di alcuni prospetti.

Le piccole variazioni che incidono sulla consistenza dell'edificio rispettano nella loro somma la volumetria consentita; le variazioni di ingombro rispetto al progetto precedentemente approvato relative al palazzo Giordani sono conseguenti ad una reale valutazione degli scalettamenti sui fronti del fabbricato e non di modifiche apportate al posizionamento dei tamponamenti esterni dato che questi ultimi sono gli originari opportunamente ripuliti e risanati.

Di seguito sono elencate per ogni livello dell'edificio le differenze con il progetto precedentemente approvato, così come riportate negli elaborati grafici allegati.

Livello -2

- Non sono previste modifiche al progetto precedentemente approvato.

Livello -1

- Lievi modifiche alle cantine; la porzione di negozio originariamente prevista è stata trasformata in cantine. Si segnala che durante i lavori sono state rinvenute e mantenute nello stato originario due grotte esistenti, individuate nell'elaborato grafico riferito alla pianta a quota +3.80.

Livello 0

- Lievi variazioni alle partizioni interne.

- Modifiche al sistema di distribuzione in prossimità dell'ascensore centrale per consentirne lo sbarco anche a questo livello.

- La quota di calpestio dello spazio culturale polivalente è stata uniformata con quella del negozio adiacente.
- Piccole variazioni al vano scala posto sul lato mare dell'edificio.
- La differenza nel pilastro del portichetto rispetto al progetto approvato dalla Soprintendenza viene motivata nella apposita Autocertificazione allegata.

Livello 1

- Lievi modifiche alle partizioni interne delle unità immobiliari residenziali (in quella nel palazzo Giordani è variata la posizione di un bagno) e commerciali.
- Avanzamento del tamponamento del terrazzo fino al filo esterno nell'appartamento a quota +11.38.

Livello 2

- Diversa conformazione dei tamponamenti esterni sul terrazzo a quota +14.43.
- Piccole variazioni alle distribuzioni interne di uffici, principalmente quello centrale affacciato su via Barignani, e appartamenti; in quello nel palazzo Giordani è variata la posizione di un bagno.

Livello 3

- Variazioni sui tamponamenti esterni dell'appartamento a quota +17.48 in prossimità del terrazzo e dell'attacco con il corpo di fabbrica a quota +18.35.
- Variazioni alle distribuzioni degli appartamenti, con riduzione di una unità immobiliare; per l'appartamento nel palazzo Giordani valgono le considerazioni fatte ai livelli inferiori.
- Modifiche prospettiche ai fronti interni ai balconi per adeguamenti alle strutture, esigenze aeroilluminanti e richieste della committenza.
- Lievi modifiche al fronte interno.

Livelli 4 – 5 – 6 – 7

- variazioni alle distribuzioni degli appartamenti; al livello 7 sono stati ricavati negli spazi di risulta all'interno della sagoma dell'edificio alcuni locali di deposito .

- modifiche prospettiche di lieve entità analoghe a quelle dei piani inferiori.

SUPERFICI E VOLUMI

Per consentire un raffronto tra la situazione finale e quella relativa alla concessione si elencano le modifiche principali apportate alla Tavola n. 10 che sostituisce la stessa presentata in data 19.02.2002:

- Livello 2 (Q. +15.30)
Residenza “A” (quota +14.43) = scomputo dal volume della loggia prospiciente la corte interna;
- Livello 5 (Q. +24.45)
Residenza “B” (quota +24.45) = scomputo dal volume della loggia che si affaccia su palazzo Barignani;
- Livello 6 (Q. +27.50)
Residenza “B” (quota +27.50) = scomputo dal volume della loggia che si affaccia su palazzo Barignani.

Come riportato in tabella e nello schema di calcolo, la sommatoria delle cubature risulta essere pari a mc. 16.961,25 < mc. 17.050,00 (cubatura massima di seconda concessione). Tale valore si ottiene detraendo dall’intera cubatura realizzata (mc. 17.139,31) la porzione di fabbricato acquisito dopo il rilascio della concessione n. 504 del 01.12.1993. Il tutto è evidenziato nello schema di calcolo del livello 0 (quota +6.65).

Per quanto riguarda gli aggiustamenti relativi ai perimetri dell’intero complesso e delle sue parti così come evidenziato in colori diversi nella Tavola 11, si rileva che tali aggiustamenti di piccole entità si compensano reciprocamente e sono dovuti in parte a piccoli aggiustamenti derivanti dai rilievi strumentali e manuali effettuati nella prima fase a confronto con quelli finali, in parte a rettifiche costruttive realizzate all’interno della sagoma complessiva dei fabbricati.

PROSPETTI

Le variazioni apportate al prospetto nord del corpo principale, uniche modifiche estetiche apprezzabili, sono derivate da valutazioni effettuate di concerto con la

Sovrintendenza ai Monumenti, interessata all'intervento che la stessa impresa sta realizzando su Palazzo Barignani.

La facciata concessionata presentava per due ordini la sporgenza di balconi a fascia che avrebbero imposto una "servitù" verticale al fabbricato oggetto di tutela con il rischio di avviare una serie di valutazioni e considerazioni la cui conclusione poteva non essere garantita.

La soluzione adottata, quella di logge a filo del fronte esistente, si adatta meglio al contesto complessivo.

Altre variazioni riguardano le scelte puramente tecnologiche effettuate sulle partizioni delle vetrate e sui particolari di finitura della galleria interna.

In ottemperanza all'invito fatto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 05-11-97 si sono previsti ascensori che non necessitano di locale macchine in copertura; tale soluzione ha consentito di ridurre notevolmente la sporgenza dei vani extracorsa dalla copertura, contenendola nei limiti minimi imposti dalle normative di sicurezza sugli ascensori.

RISPETTO LEGGE 13

Per le unità immobiliari variate rispetto al progetto precedentemente approvato è stata verificata la rispondenza della Legge 13 delle nuove distribuzioni interne, in gran parte impostate sulle richieste degli acquirenti.

La verifica della visitabilità è stata effettuata controllando che in ogni appartamento ci sia la possibilità di accedere al soggiorno e di arrivare alla diretta prossimità almeno di un lavabo e un wc; a tal fine sono stati adottati i seguenti requisiti progettuali:

- I portoncini di ingresso sono larghi almeno 80 cm.
- Le porte interne sono larghe almeno 75 cm.
- All'interno di un bagno per ogni appartamento si è previsto un corridoio ideale largo 80 cm. libero da ostacoli e gradini che conduce in prossimità del lavabo e del wc.

- Nel disimpegno che conduce dal soggiorno al bagno di cui al punto precedente si è prevista la possibilità di effettuare la rotazione della sedia a ruote.

In ogni unità immobiliare è possibile, con limitate modifiche alle tramezzature e ai sanitari (docce a filo pavimento percorribili, wc doppia funzione, lavabi senza colonna ecc.), raggiungere l'accessibilità completa dell'unità stessa.