

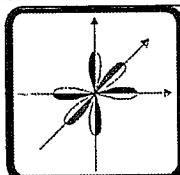
# Relazione Tecnica



*BELLAVISTA IMMOBILIARE s.r.l.*  
Via Guidoni, 31 - 54100 Massa (MS)  
Partita Iva: 01143590451

**Committenti :**

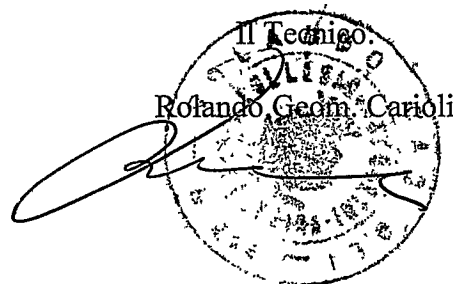
***BELLAVISTA IMMOBILIARE s.r.l.***

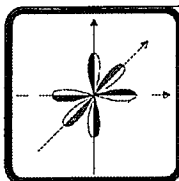


STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
CARIOLI R. & TAMAGNA A.  
Partita IVA 00630000453

Via G. Guidoni, 31  
54100-MASSA tel. 058547635

ROBERTO ING. MOSTI  
Partita IVA 01012210454





STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
CARIOLI R. & TAMAGNA A.  
Partita IVA 00630000453  
Via G. Guidoni, 31  
54100-MASSA tel. 058547635  
ROBERTO ING. MOSTI  
Partita IVA 01012210454

## RELAZIONE TECNICA

\* \* \* \* \*

Per incarico ricevuto dalla ditta;

⇒ **Bellavista Immobiliare s.r.l.**  
**Via Guidoni n°31 54100 Massa**  
**P.IVA 01143590451**

il sottoscritto Rolando Geom. Carioli con studio tecnico in Massa in Via Pacinotti n° 4, iscritto regolarmente al collegio dei Geometri della provincia di Massa - Carrara al n° 858,  
ha redatto la presente relazione al fine di precisare le fasi operative necessarie a ottenere il permesso comunale per il Frazionamento della costruzione realizzata con il P.C. n° 79/09 , esponendone di seguito in maniera esaustiva i dati tecnici ;

**Ubicazione dell'immobile** : Loc. Marina di Carrara via Bigioni

**N.C.T.** : Foglio n. 97 Particella n. 885 sub 1-2

**N.C.T.** : Foglio n. 97 Particella n. 885 per complessivi mq. 1.130

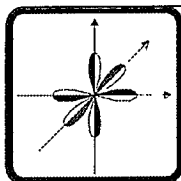
**Classificazione di R.U. vigente** : " R7-lotti liberi soggetti ad edificazione di completamento" con tipologia Villa ;

**Intervento edilizio di progetto** : *Sanatoria ai sensi dell'art.140 L.R.T. 1/2005.*

### FASE ATTUALE DEL PROGETTO

Allo stato attuale il compendio immobiliare è composto come successivamente descritto e sono state realizzate delle opere necessarie che necessitano di un avallo della competente sovrintendenza ai beni ambientali e architettonici di Lucca.

In particolare sono state realizzate delle scale esterne e degli spostamenti in facciate di aperture.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
CARIOLI R. & TAMAGNA A.  
Partita IVA 00630000453  
Via G. Guidoni, 31  
54100-MASSA tel. 058547635  
ROBERTO ING. MOSTI  
Partita IVA 01012210454

## **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESISTENTE**

Edificio bifamiliare con giardino di pertinenza. Tipologicamente si compone di due appartamenti costituiti da a due piani fuori terra ( ad uso civile abitazione) oltre ad un piano mansardato, adibito a soffitta(ripostiglio) bagno e stenditoio, e di un piano interrato raggiungibile a mezzo di scale interne ed esterne in c.a. , dove sono allocate le cantine.

Al fine di valorizzare la composizione architettonica e la funzionalità è prevista la realizzazione al piano terra di porticati e terrazze a piano primo.

L'area destinata a parcheggio prospiciente vicolo Bigioni, risulta comprensiva di n° 8 posti auto.

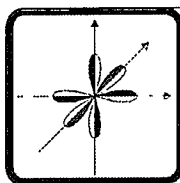
La soluzione architettonica adottata è caratterizzata da linee semplici con coperture a falde inclinate aventi tipologia a capanna, gronde in legno e scempiato in marmo (bardiglio nuvolato), aperture lineari e facciate prive di c.a. a vista .

Il compendio in oggetto risulta provvisto di accesso carrabile che dalla viabilità privata ad uso pubblico (Vicolo Bigioni) sfocia sull'omonima viabilità comunale (Via Bigioni).

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO**

L'intervento di progetto è finalizzato alla richiesta di sanare le modifiche sui prospetti esterni e sulla disposizione a terra dei giardini pertinenziali e dell'area comune destinata a parcheggio.

In particolare si precisa che la tipologia non è variata sia per quanto concerne le linee principali dell'edificio sono però state realizzate due scale esterne aderenti al corpo principale, una lato Spezia e una Lato Massa, che collegano dall'esterno i piani primi degli appartamenti.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
CARIOLI R. & TAMAGNA A.  
Partita IVA 00630000453  
Via G. Guidoni, 31  
54100-MASSA tel. 058547635  
ROBERTO ING. MOSTI  
Partita IVA 01012210454

Questa scelta deriva dalla necessità di ottenere piani indipendenti che permetta una maggiore flessibilità e adattabilità a richieste distributive diverse da quelle previste nel progetto originario.

Le facciate sono variate a causa dei corpi scala e della diversa distribuzione delle aperture, in particolare sono state eliminate delle porte finestre e i relativi balconi sui prospetti Spezia e Massa sostituendole con finestre.

L'area destinata a parcheggio prospiciente vicolo Bigioni, risulta comprensiva di n° 10 posti auto.

## **RIFERIMENTI ALLE NORME DI R.U. VIGENTI**

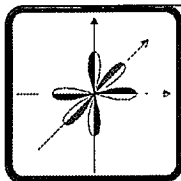
L'intervento ricade in area classificata dal R.U. : R7 - lotti liberi soggetti ad edificazione di completamento "con tipologia a Villa".

L'allegato A delle N.T.A., a cui rinviano le norme di cui alla lettera d) dell'art. 9, per tale tipologia prevede i seguenti parametri edilizi:

- edificio bifamiliare con numero piani non superiore a due con giardino di pertinenza su almeno tre lati
- altezza massima ml. 7,50
- distanza dai confini  $\geq 5,00$  ml
- distanza tra fabbricati  $\geq 10,00$  ml
- distanza dalle strade (pubbliche)  $\geq 7,00$  ml
- parametri urbanistici in relazione alla dimensione del lotto :
- RC 18%, UF 0,28, SUL max 320 mq.

## **DATI RELATIVI AL PROGETTO E RISPONDENZA ALLE N.T.A. DEL R.U.**

|                                         |                           |               |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------|
| (Sf) Area a disposizione                | = mq 1.130                |               |
| (Sul ) Superficie lorda                 | = mq 302,54               | = ammissibile |
| (Sc) Superficie coperta                 | = mq. 201,84              | = ammissibile |
| Numero piani                            | = n. 2                    | = ammissibile |
| Altezza max                             | = ml. 7,40                | = ammissibile |
| Distanza minima dai confini             | = > ml. 5.00              |               |
| Parcheggi (Legge 122/89) – (art. 7 NTA) | = mq. 202,50–n° 8 - posti | >mq. 112–n° 4 |



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
CARIOLI R. & TAMAGNA A.  
Partita IVA 00630000453  
Via G. Guidoni, 31  
54100-MASSA tel. 058547635  
ROBERTO ING. MOSTI  
Partita IVA 01012210454

Superficie permeabile (D.GRT 230/89) = mq. 400 > 25%  
Piantumazioni (art.17 NTA RU) = n° 11 > di n°2 /mq 100 di area  
sistemata a verde.

## FINITURE ESTERNE

### *Facciate*

I paramenti murari sono previsti in intonaco tradizionale con finitura superficiale ai silicati di colore "*Bianco-avorio*" e sono scanditi dalle aperture delle finestre e porte finestre arricchite da cornici semplici in intonaco che contornano l'apertura con soglie in marmo tipo Bardiglio avente spessore cm. 3 così come i corrimano dei parapetti. Gli infissi esterni sono composti da oscuranti (persiane) in alluminio colore RAL 1020 e con superficie gofrata simil legno e finestre in PVC anch'esso RAL 1020 e gofrate simil legno naturale e vetrocamera con trattamento basso emissivo come richiesto dalle attuali norme sul contenimento energetico.

### *Copertura*

La tipologia adottata è del tipo a capanna con inclinazione delle falde del 35%. Il manto di copertura sarà formato da tegole in cotto di tipo "*portoghese antichizzate*" posto in opera su adeguato strato isolato; le falde terminano con una gronda in legno con scempiato in marmo tipo Bardiglio nuvolato caratterizzata da uno sporto di cm. 80.

Tutte le lattonerie di copertura sono previste in rame con sagome tradizionali, i pluviali, sempre in rame, avranno sezione circolare.

### *Sistemazioni esterne*

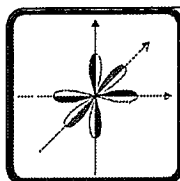
Le pavimentazioni esterne previste in progetto saranno realizzate in materiali diversi in funzione della destinazione d'uso; si individuano:

- pavimentazioni del patio, dei marciapiedi esterni ed i percorsi pedonali in gres color grigio con cornici in marmo;
- pavimentazione della sede carrabile compreso l'area di stazionamento in cls autobloccanti alveolati con interposta erba, di colore grigio chiaro posati sul letto di sabbia (permeabilità superiore al 50%).

### *Giardini*

Le zone a verde private saranno delimitate e le superfici così ottenute saranno livellate alle quote di progetto con terra vegetale e seminate a prato.

Internamente ai giardini saranno poste in opera piantumazioni a siepe impegnando essenze tradizionali come pino domestico, alloro ecc. e piante di alto fusto costituite da olivo e/o altre del tipo autoctono in ragione di n. 2 ogni mq.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
CARIOLI R. & TAMAGNA A.  
Partita IVA 00630000453  
Via G. Guidoni, 31  
54100-MASSA tel. 058547635  
ROBERTO ING. MOSTI  
Partita IVA 01012210454

100 di superficie scoperta (destinata al verde) oltre ad gruppi di essenze arbustive in ragione di n. 4 gruppi ogni 100 mq, come disposto all'art. 17 delle N.T.A. del R.U.

### *Recinzioni e muri di contenimento*

Le opere di recinzione indicate nel progetto sono costituite da una parte bassa alta circa 50 cm realizzata con bozze intonacate dello spessore di 15 cm e con copertina in lastre di bardiglio nuvolato e soprastante recinzione in pali e rete metallica color nero a maglie rettangolari.

Le recinzioni esterne a limitazione della proprietà sono realizzate con muretto basso da cm 50 con copertina in calcestruzzo liscio e in parte con rete e pali mentre nel prospetto principale, dove sono posizionati anche i contatori, sono realizzate con inferriate in ferro a disegni rettangolari semplici verniciato con tinta RAL 1020.

Il cancello carraio è a due battenti e a disegno simile alla recinzione mentre il cancello pedonale presenta una leggera centinatura che spezza la monotonia e la linearità della recinzione.

## **IMPIANTI**

### *Acque nere*

L'impianto fognante sarà costituito da colonne verticali di scarico tipo Geberit o similari diametro mm 110 termosaldate, pozzetti in cls posti nei giardini in corrispondenza delle colonne di scarico dotate di ispezione lineare. Le acque luride saranno recapitate alla pubblica fognatura di via Bigioni .

### *Acque Bianche*

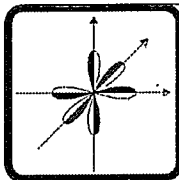
L'impianto fognante sarà realizzato e costituito da pluviali in rame diametro 100 mm e terminali in Geberit incassato nelle murature e terminanti pozzetti di ispezione posti nei giardini, dotati di chiusino in cls e tappo idraulico. Le acque, una volta canalizzate, saranno disperse in parte nel terreno ed in parte recapitate mediante idonee condutture dalla civica fognatura posta su via Bigioni .

### *Approvvigionamento idrico ed elettrico*

Il compendio è già dotato di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale con presa sita in via Bigioni. Per quello elettrico fornito dall' ENEL (vedi lettera liberatoria) si provvederà per gli allacci e la collocazione dei gruppi in funzione delle indicazioni dell'Azienda fornitrice.

### *Impianto di riscaldamento*

Il fabbricato sarà dotato, per ogni unità immobiliare, di riscaldamento mediante caldaia a gas metano di potenza di circa 30.000 Kcal da ubicarsi nel



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
CARIOLI R. & TAMAGNA A.  
Partita IVA 00630000463  
Via G. Guidoni, 31  
54100-MASSA tel. 058547635  
  
ROBERTO ING. MOSTI  
Partita IVA 01012210454

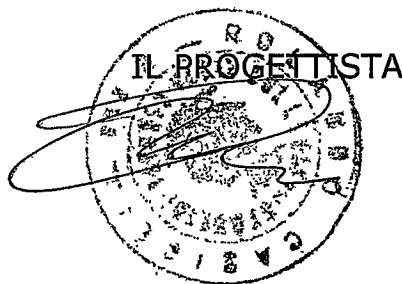
piano terra e punti radianti in alluminio. L'approvvigionamento di gas metano sarà garantito dall'Azienda preposta (vedi lettera liberatoria).

## DICHIARAZIONI A NORMA DI LEGGE

Le opere di cui al progetto in oggetto non rientrano in quelle classificate dall'art. 4 del D.P.R. 6 Dicembre 1991 e pertanto non vige l'obbligo della presentazione di progetto ai sensi dell'art. 1-6 della Legge 5 Marzo 1990 n° 46 e comunque saranno rispettati i dettami di sicurezza di cui alle norme C.E.E. e non abbisogna del nulla osta preventivo VV.FF..

Il progetto non pregiudica i possibili adeguamenti alle norme di cui alla legge 13/89.

Carrara 19 Ottobre 2009



Prot. n° 3280  
23-01-10



COMUNE DI CARRARA  
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile  
**Settore Urbanistica e S.U.A.P.**

prot. n° 2479/180  
Carrara, 21 gennaio 2010

A:  
CARIOLI ROLANDO - BELLAVISTA IMMOBILIARE  
SRL  
VIA ACINI 2  
54100 MASSA

e, p.c.

A:  
CARIOLI GEOM. ROLANDO  
VIA PACINOTTI 4  
54100 MASSA

**OGGETTO: Istanza di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.L.gs. 42/2004.  
Comunicazione nominativo del Responsabile del Procedimento.**

In relazione all' istanza di Autorizzazione Paesaggistica inoltrata ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.L.gs. 42/2004 e pervenuta in data 21/01/2010. per la realizzazione di lavori di MODIFICA PROSPETTI, REALIZZAZIONE DUE SCALE ESTERNE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI sull'immobile sito in MARINA DI CARRARA VIA BIGIONI e distinto catastalmente al foglio // mappale/i //, si comunica, in osservanza della L. 241/90, che il responsabile del procedimento istruttorio è **Istr.Tec.Storti Geom.Marco** presso Settore Urbanistica, Unità Operativa Edilizia Privata, tel. 0585.6411 e che il Settore è aperto al pubblico esclusivamente il Martedì ed il Giovedì dalle ore 8.30 alle ore 12.30.

Si invita a citare nella futura corrispondenza le sottoelencate diciture: Autorizzazione Paesaggistica prot. 2479/180 del 21/01/2010. - Istrutt. n° 7PAESAGG/2010

Carrara, 21 gennaio 2010

Il Dirigente  
**Claudio Bacicalupi**

Amm.: Ferrari Giovanna



BELLAVISTA IMMOBILIARE SRL  
VIA ACINI, 2  
54100 MASSA



|                |            |
|----------------|------------|
| COMUNE DI      | Cat. ....  |
| 16 APR. 2010   | 1/3        |
| Prot. n° 18608 | Clas. .... |

COMUNE DI CARRARA  
Settore Urbanistica e S.U.A.P.  
U.O. Edilizia Privata

Oggetto: Invio elaborati grafici richiesti.

Con la presente siamo ad inviare elaborati grafici inerenti la richiesta di ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA prot. n° 2479/180 del 21/01/2010, da voi richiesti.

Carrara li 14/04/2010

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| prot. 180/2010         | del 16.4.2010 |
| ASSEGNATA AL RES. .... |               |
| a. ....                |               |
| .....                  |               |

BELLAVISTA IMMOBILIARE SRL  
VIA ACINI, 2  
54100 MASSA



|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| COMUNE DI CARRARA              |           |
| Settore Urbanistica e S.U.A.P. | Cal.....  |
| U.O. Edilizia Privata          | Clas..... |
| 16 APR. 2010                   |           |
| Prot. n° 18608                 |           |

Oggetto: Invio elaborati grafici richiesti.

Con la presente siamo ad inviare elaborati grafici inerenti la richiesta di ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA prot. n° 2479/180 del 21/01/2010, da voi richiesti.

Carrara lì 14/04/2010

A large, stylized handwritten signature in black ink.

Prot. n° 16765



**COMUNE DI CARRARA**

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

**Settore Urbanistica e S.U.A.P. - U.O. Edilizia Privata**

prot. n° 2479/180  
del 25 marzo 2010.

**RACCOMANDATA A.R.**

A CARIOLI ROLANDO - BELLAVISTA IMMOBILIARE SRL  
VIA ACINI 2  
54100 MASSA

e p. c.: A: CARIOLI GEOM. ROLANDO  
VIA PACINOTTI 4  
54100 MASSA

OGGETTO : Richiesta di Autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42

In relazione all'istanza presentata da CARIOLI ROLANDO - BELLAVISTA IMMOBILIARE SRL il 21/01/2010 finalizzata al rilascio di Autorizzazione paesaggistica sulla proprietà distinta al N.C.E.U. al foglio 98 e mappale/i 885 inerente a lavori di ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA, si comunica che, a seguito di verifica della documentazione di cui al comma 3 dell'art. 146 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 risulta incompleta, e pertanto si provvede a richiedere le seguenti integrazioni:

- **Elaborati grafici relativi alla situazione approvata**

Al fine di avviare il procedimento, la documentazione di cui sopra dovrà essere trasmessa entro 60 giorni dal ricevimento della presente in unica soluzione al Protocollo Generale. In caso di non ottemperanza l'istanza verrà archiviata ed il riesame della stessa potrà essere attivato solo in seguito alla presentazione di una nuova istanza.

Carrara, 25 marzo 2010

Il Dirigente  
Claudio Bacicalupi

COMUNE DI CARRARA -54033 piazza Due Giugno,1  
Settore Urbanistica (U.O Servizi Amministrativi)  
Telefono 0585.641324 -Fax 0585.641296