



Carrara, lì 06.09.2013

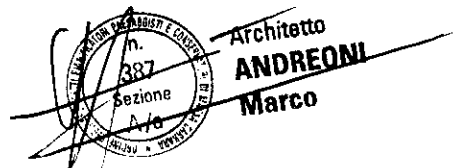
Marco Andreoni architetto
Iscritto all'ordine degli architetti di Massa Carrara n. 387
c.f. NDRMRC72D24B832O
con studio in Carrara (MS) C.so Rosselli n°9
tel. 0585-040404
e-mail: studioarchandreoni@libero.it

oggetto: deposito di variante in corso d'opera art.83
bis comma 2 della L.R. 105 e S.M.I. e art. 45 comma 2
del r.e.c. relativo al permesso di costruire n. 107/09
(prot. n. 20160/1712 del 02/12/2009) per l'esecuzione
dei lavori di costruzione del fabbricato residenziale sito
in Fossone , stradello di Fossone basso SNC,
proprietà immobiliare & investimenti s.r.l., distinto
catastralmente al fg. 67 mp. 1667 - 1668 - 1678 - 1679

R e l a z i o n e t e c n i c a
d e p o s i t o d i v a r i a n t e i n
c o r s o d ' o p e r a .

Stato legittimato:
Permesso di costruire num.107/09 (prot.
20160/1712 del 02/12/2009)

(art. 83 bis comma 2 della LR1/05 e s.m.i. e art.45 comma 2 del R.E.C.)



dati catastali	Foglio 67	Mapp. 1667-1668-1678-1679
----------------	-----------	---------------------------

Dati di P.R.G..

Destinazione urbanistica.

Art.10 N.T.A. – Disciplina degli immobili –
 -R7- Lotti liberi soggetti a edificazione di completamento:
 interventi ammessi nc1 (art.9).

Prescrizioni (art. 9 delle NTA.).

Procedure d'intervento
 Intervento diretto

H max 7,50 m
 distacco dai fabbricati = 10,00 ml.
 distacco dai confini = 5,00 ml.
 distacco dalla strada = 7,00 ml.
 SUL max 350,00 mq.

Ubicazione e identificativi catastali

Trattasi di appezzamento di terreno di circa 2040,00 mq. (vedi visure catastali) identificato al N.C.E.U. al foglio 67, mapp.1667, 1668 , 1678 et1679 (ex-mapp. 199 – 859 aggiornati censuariamente con protocollo mappale n.2013/MS0027872) sito in loc.Fossone stradello di Fossone basso SNC, prospiciente la via stessa nel lato Massa, collegato verso monti alla Via Cavaiola.

Inquadramento urbanistico

Tale compendio immobiliare è stato classificato R3 – “Edifici in contesti ambientali omogenei”; per quanto riguarda il fabbricato, mentre il terreno di pertinenza il fabbricato risulta classificato H3 – “verde privato “ ed H2 – “orto urbano” attualmente non presenta vincoli specifici

Descrizione e stato attuale dell'intervento.

L'intervento consiste nella demolizione del fabbricato esistente, e la ricostruzione del fabbricato in progetto in un'area di sedime posta nel lato mare del terreno di pertinenza, tale operazione nasce dall'esigenza di ampliamento del fabbricato esistente, avendo l'opportunità di abitare il fabbricato oggetto di demolizione sino all'avvenuta costruzione del fabbricato di progetto, così come riportato nelle N.T.A. del PRG del comune di Carrara. Il fabbricato realizzato con tipologia a villino e formato da sei unità immobiliari di metrature diverse tra loro, con muro in comune e giardino di pertinenza su tre lati per quanto riguarda le unità di testata, mentre per le unità centrali avranno giardino di pertinenza su due lati.

La dotazione di parcheggio delle unità immobiliari, è stata realizzata area esterna al fabbricato con disponibilità di n°10 posti auto con relativa area di manovra, esclusivamente per l'unità immobiliare posta nel lato mare verrà realizzata area di parcheggio interna al giardino di pertinenza con disponibilità di n°2 posti auto, complessivamente la disponibilità di posti auto dell'intero compendio immobiliare raggiunge i 12 posti auto per una superficie di 150,00 mq. > 139,06 mq. (1/10 volume fabbricato 1390,58 mc.), in modo tale da rispettare i parametri imposti dalla legge 122/89, e per quanto previsto dall' art. 7 N.T.A. del P.R.G. 1997 del Comune di Carrara 1,5 posti auto (pari a 18,75 mq.) ogni 100,00 sul..

L'accesso carrabile all'unità immobiliare lato mare è garantito da cancello di larghezza pari a 3,00 ml. opportunamente rientranti (5,0 ml.) rispetto al confine, posto sulla via Fossone Basso, dove è previsto un allargamento stradale, in modo da consentire un agevole transito in curva.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed ha una altezza media in gronda pari 4,81 ml. per i corpi di fabbrica lato mare e lato monti mentre il corpo centrale avrà altezza media in gronda pari 7,45, il tutto per una sul. complessiva pari a 341,76 mq.

Il fabbricato a due piani è realizzato con struttura portante tridimensionale in c.a. aventi caratteristiche Rck 300 e FeB 44 K. costituita da travi e pilastri e solai tipo bausta dello spessore 20+4, ed entrambi i piani sono tamponati con muratura in laterizio di tipo a cassetta (messa in opera di blocco laterizio tipo Isolforte, camera d'aria, pannello di polistirene sinterizzato da cm. 5, blocco di laterizio tipo forato cm. 12), la copertura è realizzata con struttura portante in c.a. così come la gronda sagomata, il solaio di

copertura tipo Bausta 20+4 con messa in opera di pannello di polistirene sinterizzato da cm. 5, con funzione da isolante termico, manto impermeabilizzante realizzato con guaina ardesiata mm.4, e posa di tegole in laterizio tipo portoghese.

Tutti i locali sono dimensionati nel rispetto della normative igienico-sanitarie.

Gli intonaci, sia interni che esterni, sono di tipo tradizionale realizzati con malta bastarda e finitura ad arenino, gli intonaci interni sono tinteggiati con idropittura a base calce, mentre gli intonaci esterni sono tinteggiati con tinta ai silicati traspirante.

Gli stipiti delle porte delle finestre sono realizzati in marmo bianco di Carrara sp. 10 cm., e gli infissi saranno realizzati in alluminio tinteggiato color bianco opaco, mentre le persiane saranno realizzate in alluminio preverniciato color verde salvia.

Il fabbricato è stato edificato rialzando la quota di campagna di circa 0,35 ml., riportando terreno nei pressi dell'edificio in modo tale da creare un leggero terrapieno che eviti possibili allagamenti (l'evento alluvionale di Novembre), ed in modo tale da raggiungere nel lato massa la quota strada (oggetto di interventi in quanto non risulta urbanizzata e asfaltata).

Lo smaltimento delle acque bianche e nere verrà effettuato mediante l'immissione degli scarichi in maniera separata nelle rispettive fognature pubbliche, con la messa in opera di valvole antiriflusso, per evitare possibili reflussi in caso di piena.

L'approvvigionamento delle acque avverrà dall'acquedotto pubblico, così come la fornitura del gas metano sarà effettuata mediante l'allaccio alla rete di distribuzione pubblica, le caldaie una per ogni unità di abitazione avranno una potenza di 25.000 Kcal. per la produzione d'acqua calda, e per il riscaldamento dell'abitazione, nonché per le utenze presenti in cucina.

Il giardino delle singole unità immobiliari sarà piantumato con essenze tipiche mediterranee tipo olivi, limoni, pini ed essenze arboree tipo rosmarino, salvia, pino, mirto, rododendro il tutto secondo quanto disposto dall'art. 17 delle NTA (2 piante ogni 100 mq., 4 gruppi di arbusti ogni 100 mq.

Il percorso carrabile di ingresso all'abitazione e le zone di sosta delle autovetture sono pavimentate con autobloccanti drenanti al 50% come previsto dall'art. 7 delle NTA.

I muri di recinzione saranno realizzati in muratura intonacata al civile color ocra pastello per un'altezza massima di 2,00 ml., e recinzione a maglia aperta con arrampicanti tipo edera, o vite americana per le parti a confine lato monti.

Il cancello sarà realizzato in ferro zincato e verniciato a polveri con apertura automatizzata a doppio battente.

Modifiche rispetto al titolo edilizio concesso (Permesso di Costruire n. 107/09 (prot. n. 20160/1712 del 02/12/2009)).

Le modifiche apportate al fabbricato in corso di costruzione riguardano opere edilizie volte a modeste modifiche di tramezzature interne, come si evince chiaramente dagli elaborati tecnici in allegato.

Si rileva che al momento risultano finite tre unità immobiliari su sei, con opere di finitura in via di completamento.

Nel dettaglio di seguito le modifiche divise per piano

Piano terra:

-modifiche tramezzature interne, con relativo mantenimento degli standard aero-illuminanti dei locali.

Piano primo:

-modifiche tramezzature interne, con relativo mantenimento degli standard aero-illuminanti dei locali.

Piano secondo:

-

Sistemazione esterna:

-lievi modifiche della sistemazione esterna rispetto agli elaborati concessi.

Per altre specifiche a riguardo si rimanda agli elaborati tecnici in allegato alla Presente.

Il Tecnico

Carrara, lì 06.09.2013

Architetto
ANDREONI
Mario





Carrara 06.09.13

MARCO ANDREONI Architetto

Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n°387
C.F. NDRMRC72D24B832O

Corso Rosselli n° 9 - 54033 - CARRARA (MS)
Tel 0585.040404 Fax 0585.775108
e-mail: info@studioandreoni.eu www.studioandreoni.eu

oggetto: Deposito di variante in corso d'opera art.83 bis comma 2 della L.R. 105 e S.M.I. e art. 45 comma 2 del R.E.C. relativo al permesso di costruire n.107/09 (prot. N. 20160/1712) del 02/12/2009 per l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato residenziale sito in Fossone (MS) stradello di Fossone Basso n° SNC proprietà Immobiliare & Investimenti srl , distinto al catasto al fg. 67 mp. 1667-1668-1678-1679

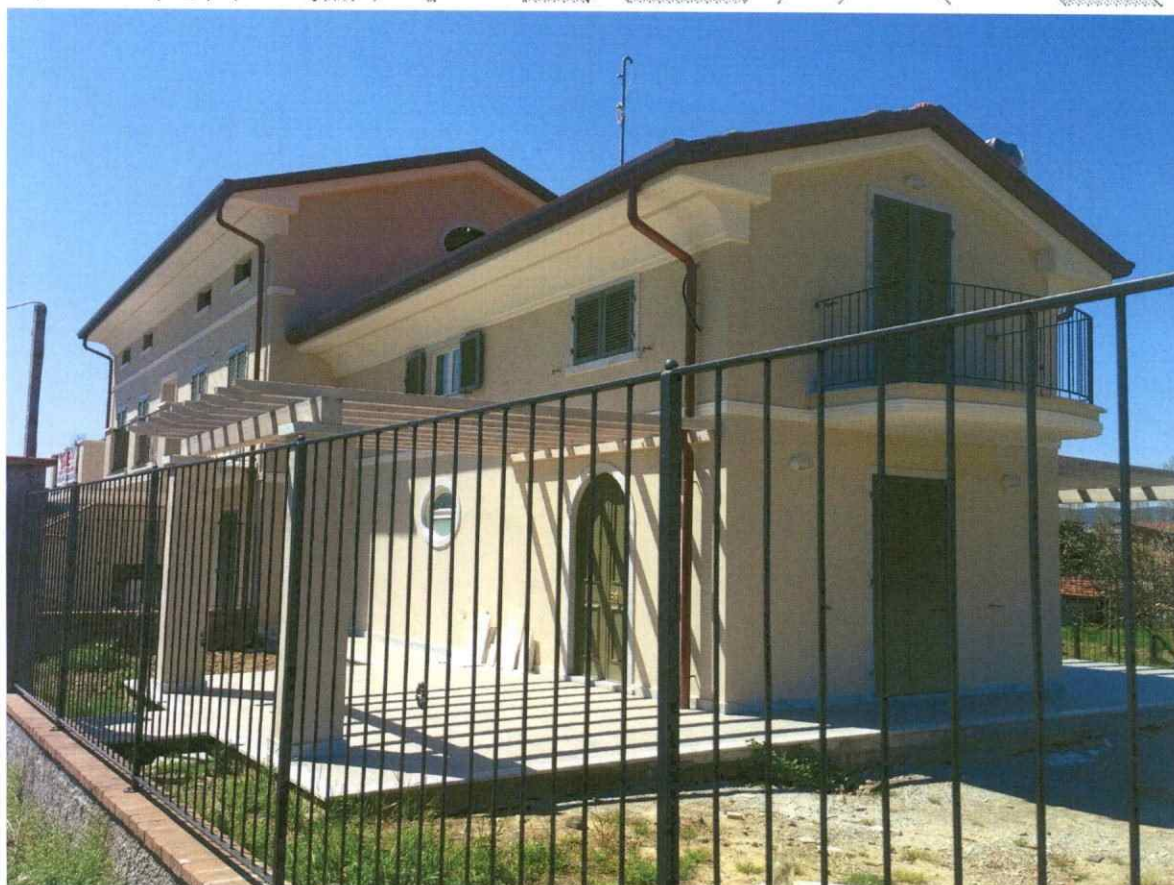
R e l a z i o n e f o t o g r a f i c a
L . R . 0 1 / 2 0 0 5 a r t . 8 1



Planimetria punti di scatto



1



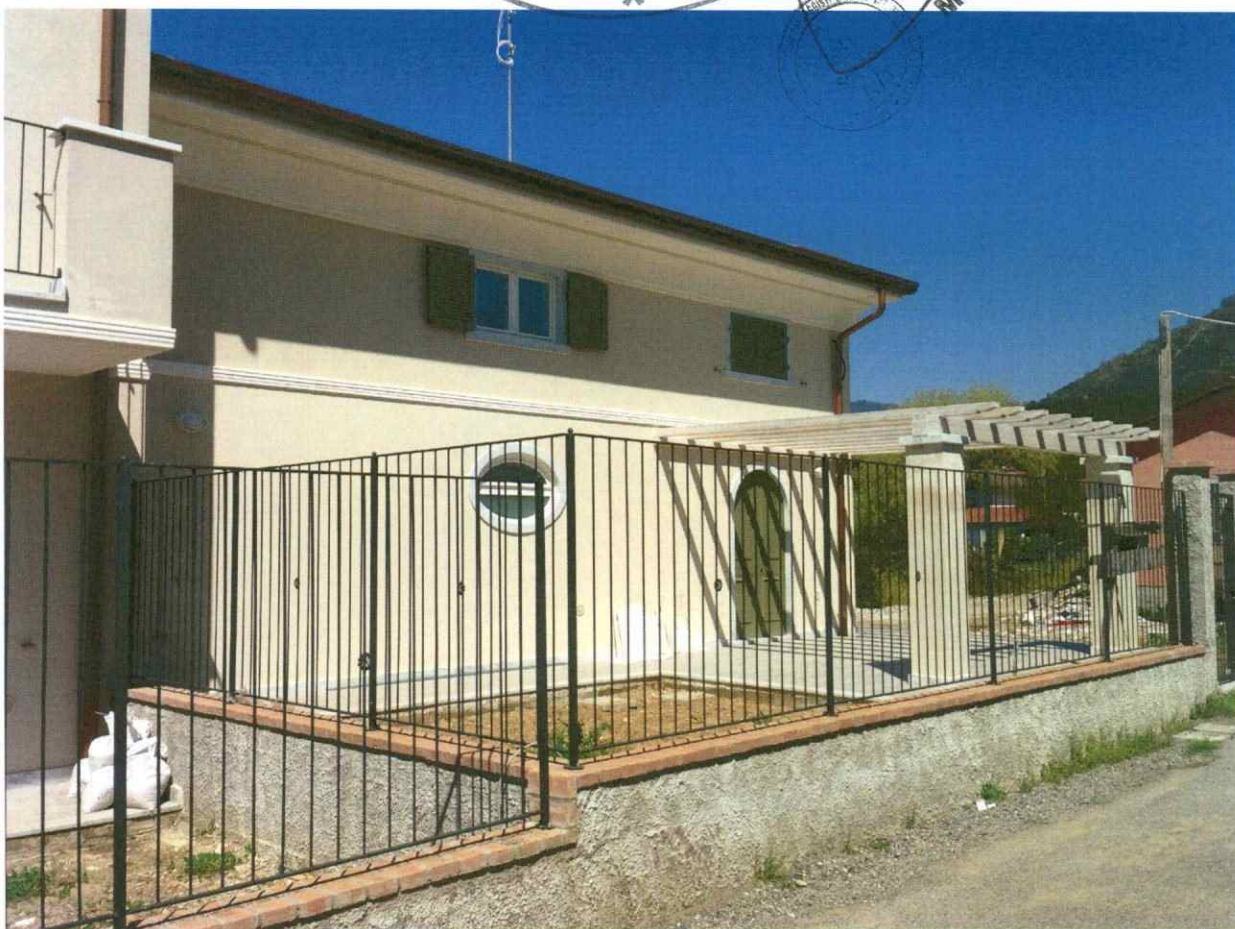
2



COMUNE DI...
24 SET. 2013
*

Architetto
ANDREONI
Marco

3



4



5

