

UBICAZIONE CATASTALE



Area di intervento



TAVOLA 2

NORD



INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO

TAVOLA 1



Area Di Studio



scala 1: 5.000



dott. arch. Gianna M. Bianchi
viale XX Settembre n° 73
54033 Carrara (MS)
tel. 0585/72648



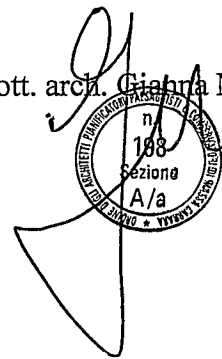
Rif. rel-tofee-var.doc

Oggetto: **VARIANTE A PROGETTO DI BIFAMILIARE
DA COSTRUIRSI IN MARINA DI CARRARA, VIA BIGIONI
F G. 97 Mapp. 261.**

Proprietà: **TOFEE s.r.l.**

RELAZIONE TECNICA

dott. arch. Gianna Maria Bianchi
Architetto
BIANCHI
Gianna Maria



RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto prevede una variante di sagoma del fabbricato bifamiliare precedentemente autorizzato. L'intervento consiste nello sfalsamento della muratura perimetrale lungo il prospetto Est sulla Via Bigioni e conseguenti piccole modifiche alla distribuzione interna.

Il fabbricato è formato da due unità abitative, con sviluppo in orizzontale, ed è di due piani fuori terra, oltre a un sottotetto, giardino e posto auto esterni.

Il terreno posto nel Comune di Carrara è distinto al N.C.T. al mappale 261 FG.97, della superficie catastale di mq. 670, di forma rettangolare e configurazione piana, e vi è previsto un allargamento stradale, lungo la via Bigioni, per una superficie totale di mq. 36.

Ricade, in base alla destinazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Carrara, in Zona R7 di completamento, per la quale è previsto un indice di UF di 0.32 mq; rapporto di copertura pari al 20% una SUL max di 200 mq, l'altezza massima m. 7.50; distanze dai confini di m. 5.00, distanze dalle strade m. 7.00, distanza dai fabbricati non inferiore ai m.10.00 secondo il D.M. 1144 del 2 aprile 1968.

Gli elaborati grafici relativi al progetto architettonico, allegati alla presente, composti di N. 5 tavole, rispettano quanto prescritto dal P.R.G.C., essendo: l'indice fondiario pari al 0, 31 mq, il rapporto di copertura pari al 17%, la SUL max di 197.000 mq. l'altezza massima di m.7.45, distanze dai confini maggiori di m. 5.00, distanza dalla strade maggiore di m. 7.00, distanza tra i fabbricati maggiore di m. 10.00..

In particolare dal confronto tra il progetto si ha:

<i>Progetto Rilasciato</i>		<i>Stato Modificato</i>	
SUL	mq. 199.60	SUL	mq. 197.00
Sup. coperta	mq. 108.00	Sup. coperta	mq. 106.00
volume fuori terra	mc. 752.55	volume fuori terra	mc. 731.10

Il progetto rispetta le norme igienico costruttive.

Il fabbricato si compone di due appartamenti, il primo che si sviluppa interamente a piano terra, l'altro situato al piano primo, con annesso un sottotetto. Di seguito vengono descritti:

Appartamento Piano terra:

- soggiorno/pranzo (mq 31.50), cucina (mq.10.20), disimpegno (mq. 4,30), bagno (mq. 5,60), bagno (mq. 4,60) camera singola (mq. 9,80) camera matrimoniale (mq 14,16), camera singola (mq 10,30) camera singa (mq 9.80); giardino attorno all'appartamento, posti auto esterni nell'area di proprietà.

Appartamento al piano primo e sottotetto:

- scala esterna situata sul prospetto a nord, soggiorno, (mq. 20,00), cucina (mq. 10.40), loc. caldaia (mq 5.14), bagno (mq. 4,60), camera (mq. 13,90), camera matrimoniale (mq 21.00), disimpegno (mq 4,00), scala di accesso al piano sottotetto;

-sottotetto composto da due locali di sgombero (mq 5.25) , quattro locali sottotetto (mq 12.00, mq 15.00, mq 12.62, mq 14.77) e disimpegno (mq 9.50).

Pertinenza dell'appartamento è anche un piccolo giardino, a piano terra, dove è situata la scala di accesso e tre balconi e una terrazza.

Esternamente lungo la via Bigioni in area pavimentata sono situati i posti auto pertinenziali, in una area di mq. 140.00 superiore a quanto richiede la normativa vigente che è pari a mq. 74.00.

Come da progetto autorizzato, e finiture esterne saranno realizzate con intonaco al civile tinteggiato con pitture ai silicati nel colore chiaro, gli infissi esterni saranno in legno douglas con vetro camera, mentre le persiane, tipo toscano, in alluminio preverniciato nel colore verde con finitura opaca. Le finestre saranno riquadrate in marmo bianco di Carrara a forte spessore.

Il manto di copertura sarà in tegole di laterizio del tipo portoghese, con canale e pluviali in rame.

La pavimentazione dei marciapiedi e della scala esterna sarà in cotto; i percorsi all'interno del giardino saranno realizzati con lastre di pietra.

Le recinzioni e i parapetti dei balconi saranno realizzati in parte in muratura intonacata e in parte in ferro zincato e verniciato.

Nei giardini verranno poste piante locali e siepi.

Le acque meteoriche verranno disperse nel terreno circostante

L'approvvigionamento idrico avverrà direttamente dall'acquedotto comunale. Gli smaltimenti delle acque nere domestiche verranno attraverso l'allacciamento alla fognatura comunale presente in via Bigioni,.

Gli impianti di riscaldamento e di produzione acqua calda saranno del tipo singolo a gas metano per ogni unità abitativa, posti all'esterno a piano terra, in locale idoneo al piano primo, e conformi alle vigenti leggi. I corpi scaldanti, in alluminio pressofuso, saranno disposti e

dimensionati nel rispetto della legge 10/91. I camini delle caldaie saranno a tiraggio naturale, di materiale impermeabile ai gas, resistente ai fumi ed al calore, e termineranno, oltre le falde del tetto per almeno m. 1, con comignolo antivento (norme UNI-CIG).

Gli impianti elettrici, indipendenti per ogni unità, saranno realizzati la regola d'arte", secondo le L.186/68, L.46/90 e D.P.R. 547/55. I tubi protettivi saranno in PVC pesante, recanti il contrassegno IMQ, del tipo flessibile, posati sotto traccia. I cavi in rame saranno del tipo unipolari, flessibili, armonizzati. Tutti i circuiti elettrici saranno protetti dai corto circuiti e dai sovraccarichi impiegando interruttori automatici magnetotermici avente potere di interruzione non inferiore a 4.5 kA. Le protezioni dai contatti indiretti saranno realizzate impiegando interruttori automatici differenziali coordinati con l'impianto di messa a terra che sarà completo di "dispersore", "conduttore di terra", "collettore principale di terra", "conduttore di protezione" e "conduttore equipotenziale".

Saranno realizzati gli impianti telefonici, citofonici con chiamata - conversazione - apriporta e l'impianto di antenna TV (dotato di protezione antifulmini) nel rispetto delle leggi sopracitate.

La struttura portante del fabbricato sarà realizzato con una intelaiatura in conglomerato cementizio armato secondo le disposizioni della L.64/74 e del D.M. 24/01/86.

Gli orizzontamenti e la copertura saranno realizzati con solai in laterizio armato, del tipo bausta, collegati opportunamente alla struttura intelaiata.

Le fondazioni del fabbricato saranno realizzate in travi rovesce in conglomerato cementizio armato tali da consentire la formazione di un graticcio secondo le disposizioni di legge. Le gronde e i balconi saranno realizzati con solette in calcestruzzo armato opportunamente collegate alla struttura portante intelaiata.

I tamponamenti saranno realizzati con blocchi in laterizio forati, del tipo alveolare, dello spessore totale di cm. 30, in virtù anche della L.10/91.

Vengono inoltre rispettati i requisiti igienico - sanitario sia per quanto riguardano i rapporti di illuminazione descritti nella tavola n° 1 , che relativamente agli scarichi fognari.

Carrara 14 Maggio 2007

Architetto
BIANCHI
dott. Sarah Giampa Maria Bianchi
A/a



dott. arch. Gianna M. Bianchi
Viale XX Settembre n° 73
54033 Carrara (MS)
Tel. 0585/72648



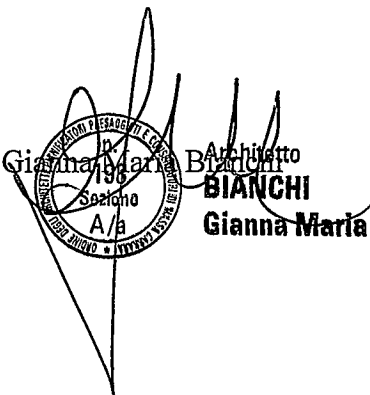
Rif. rel-tofee-var-paes

**Oggetto: VARIANTE A PROGETTO DI BIFAMILIARE
 DA COSTRUIRSI IN VIA BIGIONI, MARINA DI CARRARA**

Proprietà: Tofee s.r.l.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

dott. arch. Gianna Maria Bianchi



RELAZIONE PAESAGGISTICA

La variante consiste nella modifica ad uno dei prospetti di un fabbricato bifamiliare di civile abitazione, in Marina di Carrara, via Bigioni.

Il terreno è posto nel Comune di Carrara, è distinto al N.C.T. al mappale 261 FG.97, della superficie catastale di mq. 670, di forma rettangolare e configurazione piana, e vi è previsto un allargamento stradale, lungo la via Bigioni, per una superficie totale di mq. 36.

Parametri urbanistici di Progetto

Ricade, in base alla destinazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Carrara, in Zona R7 di completamento, per la quale è previsto un indice di UF di 0.32 mq; rapporto di copertura pari al 20% una SUL max di 200 mq, l'altezza massima m. 7.50; distanze dai confini di m. 5.00, distanze dalle strade m. 7.00, distanza dai fabbricati non inferiore ai m.10.00 secondo il D.M. 1144 del 2 aprile 1968.

Gli elaborati grafici relativi al progetto architettonico, allegati alla presente, rispettano quanto prescritto dal P.R.G.C., essendo: l'indice fondiario pari al 0,31 mq, il rapporto di copertura pari al 17%, la sul max di 198,20 mq, l'altezza massima di m.7.45, distanze dai confini maggiori di m. 5.00, distanza dalle strade maggiore di m. 7.00, distanza tra i fabbricati maggiore di m. 10.00.

Il progetto rispetta le norme igienico costruttive previsti dalle Leggi vigenti.

Inquadramento territoriale

Secondo il vigente strumento urbanistico l'area di intervento ricade all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Costiera ed appartiene al Sub-Sistema Insediativo Costiero di Marina di Ponente, all'interno del Perimetro del Centro Abitato. Il tessuto ha caratteristiche tipiche delle aree urbanizzate a partire dal secondo dopoguerra, con edificazione a bassa densità, di tipo sparso, impostato su una maglia viaria di tipo ortogonale. L'edificato, a prevalente destinazione residenziale, è composto da fabbricati di modesta volumetria come villette singole o bifamiliari, disposte su uno o due livelli fuori terra, n giardini pertinenziali sui quattro lati e costruite prevalentemente negli anni '70; attualmente la zona è interessata da interventi di ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e da una modesta attività edilizia di nuova edificazione sui lotti liberi a completamento del tessuto presente.

Stato Attuale del sito

L'intervento di nuova edificazione è previsto su un lotto di terreno attualmente libero, di forma regolare, pianeggiante, e circondato da lotti edificati con fabbricati paralleli alla viabilità.

Il sito di intervento e i luoghi immediatamente limitrofi non presentano visuali di pregio su emergenze paesaggistiche caratteristiche del territorio, né sono presenti emergenze ambientali rilevanti. La vegetazione presente in loco non comprende specie rilevanti o alberature ad alto fusto di pregio.

Obiettivi del progetto

L'intervento col quale viene realizzato il fabbricato si inserisce omogeneamente nel contesto, proponendo una tipologia abitativa con volumi e caratteri architettonici già presenti sul luogo. Inoltre ai fini della valorizzazione e riqualificazione del territorio per i colori e i materiali impiegati si prevede l'utilizzo di marmi locali e soluzioni tecniche e formali consolidate, desunte dalla tradizione costruttiva del luogo. Particolare cura sarà posta nella scelta della vegetazione, tra le specie maggiormente diffuse, da porre a dimora nei giardini, comprendente rampicanti e siepi per delimitare e schermare, piante di alto fusto per ombreggiare, piante da fiori decorative e piante aromatiche.

Compatibilità Paesaggistica – Elementi di mitigazione

La soluzione prospettata risulta essere, nei riguardi del contesto circostante, ampiamente compatibile per destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensioni e materiali.

L'inserimento di elementi di vegetazione di diverse dimensioni ed essenze, posizionati lungo i confini del terreno faranno sì che l'area in cui sorgerà il nuovo fabbricato residenziale si integri nel paesaggio circostante mitigando l'impatto che la nuova costruzione avrà nel territorio, e comunque il tutto finalizzato a un miglioramento della qualità paesaggistica del luogo.

Materiali finiture

Le finiture esterne dei paramenti murari saranno realizzate in intonaco al civile tinggiato con pitture ai silicati nel colore ocra chiaro; gli infissi esterni saranno in legno douglas con vetro camera, mentre le persiane, tipo toscano, in alluminio preverniciato nel colore verde opaco. Le aperture saranno riquadrate in marmo bianco di Carrara, a forte spessore con ritri lisci e davanale modanato. A piano terra è previsto l'inserimento di pompeiane

formate da pilastri in muratura intonacata e travature principali e secondarie in legno; al primo piano la travatura sul fronte strada sarà costituita da una intelaiatura in ferro zincato verniciato.

La copertura a capanna, analogamente a quelle presenti in loco, verrà realizzata con manto in tegole di laterizio del tipo marsigliese, con sottostante pannello isolato completo di ventilazione sottotegola. Le canale e i pluviali saranno in rame in tubo tondo.

La struttura portante del fabbricato sarà realizzata con una intelaiatura in conglomerato cementizio armato, con solai di piano e copertura in laterizio armato, del tipo bausta. Le fondazioni del fabbricato saranno realizzate in travi rovesce in conglomerato cementizio armato. Le gronde e i balconi saranno realizzati con solette in calcestruzzo armato, raccordate con gronda sagomata, successivamente tinteggiate con prodotto protettivo.

I tamponamenti saranno realizzati con blocchi in laterizio forati intonacati.

Sistemazioni esterne: L'area scoperta del lotto sarà in parte adibita a parcheggio sul fronte strada; una striscia di terreno sul lato nord sarà asservita a passo per le proprietà retrostanti; sui tre lati del fabbricato l'area scoperta sarà adibita a giardino privato con prato per l'unità disposta a piano terra.

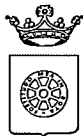
La pavimentazione esterna dei marciapiedi perimetrali e di ingresso sarà in cotto. I percorsi all'interno del giardino saranno realizzati con lastre di pietra a spacco naturale posati sul terreno. L'area a parcheggio sarà pavimentata con lastre a spacco naturale di varia pezzatura.

Nel giardino verranno poste piante locali e siepi, tra le quali allori e viburni per bordure schermanti, piante aromatiche mediterranee, rampicanti da porre in corrispondenza delle pergole. Saranno inoltre posizionati alberi ad alto fusto con funzione sia decorativa che di schermatura e mitigazione dell'intervento.

Carrara, 10 Maggio 2007



Architetto
Gianna Maria Bianchi
Gianna Maria



COMUNE DI CARRARA

Assetto del Territorio-Urbanistica

Carrara 21 maggio 2007

prot. n° 23634/1857
del 21 maggio 2007.

A: TOFEE SRL
VIA MONTEVERDE 29C
54033 CARRARA

e p. c.:BIANCHI ARCH. GIANNA MARIA
V.LE XX SETTEMBRE 73
54033 CARRARA

OGGETTO : Richiesta variante al permesso di costruire art. 83 della L.R. 3/1/2005 n. 1 -
83/06. Comunicazione Responsabile del Procedimento.

In relazione all'istanza recante data 21/05/2007 e ns. protocollo n° 1857 con la quale si domanda il rilascio di variante alla concessione 83/06 relativa all'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio n° 97 e mappale/i n° 261, sito in MARINA DI CARRARA VIA BIGIONI, inerente a lavori di VARIANTE CON MODIFICHE AI PROSPETTI, si comunica che, ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 1/2005, il Responsabile del Procedimento è Istr.Tec.Dir.Marchi Geom.Claudio, Settore Urbanistica, Unità Operativa Edilizia Privata - tel. 0585/6411.

Nel caso la S.V. avesse necessità di inviare ulteriori comunicazioni relative all'oggetto della richiesta è pregato di citare il numero di Prot. 1857 e la data 21/05/2007 - istr. 17v/07.

Il Dirigente
(Claudio Bacicalupi)

Amm.vo: Ferrari

COMUNE DI CARRARA – 54033 piazza Due Giugno, 1
Settore Urbanistica – U.O. Edilizia Privata
Telefono 0585.6411 – Fax 0585.641296 – e-mail cmarchi@comune.carrara.ms.it

dott. arch. **Gianna M. Bianchi**

Viale XX Settembre n° 73
Carrara loc. Stadio 54033
Tel.Fax 0585/72648

**PROGETTO DI BIFAMILIARE
DA COSTRUIRSI IN MARINA DI CARRARA, VIA BIGIONI**

Proprietà: **Tofee s.r.l.**



**Repertorio Fotografico
del cantiere**

dott. arch. **Gianna M. Bianchi**



Architetto

BIANCHI
Gianna Maria



Piano Fondazione



Solaio Piano Terra



Solaio Piano Terra



Solaio Piano Primo



Solaio Piano Primo

