

53/07

Istanza di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art 146 del D Lgs 42/04

spazio riservato al protocollo generale		spazio riservato al protocollo di settore	
18 MAG 2007		Responsabile del procedimento	
Prot n° 23569		nominato	
		IL DIRIGENTE	



COMUNE DI CARRARA

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO-URBANISTICA



AL DIRIGENTE DEL SETTORE ASSETTO TERRITORIO/URBANISTICA

Piazza 2 Giugno - Carrara

, Ai sensi dell'art 146 D Lgs 42/04 e art 87 comma 2, della L R 01/05

Il/la sottoscritto/a DITA TOFEE SRL NELLA PERSONA DI PRIMO NICOLIdomiciliato/a in CARRARA Via MONTEVERDE 29/CTel 0585-72648 in qualita di PROPRIETARIOdell immobile posto in Carrara alla Via BIGIONIn° 97-A

censito catastalmente al Foglio n

Particella/e n

sub

CHIEDE

L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART 146 D LGS 42/04 e ART 87
COMMA 2, L.R 01/05, PER EFFETTUARE, SULL'IMMOBILE DI CUI SOPRA, I LAVORI
CONSISTENTI IN (breve descrizione) VARIANTE CON PICCOLE MODIFICHE
AI PROSPETTI, E OLIVERIA DISTRIBUZIONE DEGLI
ALCOQU INTERNI.

quali risultanti dalla documentazione allegata

Progettista delle opere ARCH. G. N. BIANCHI con studio professionale inCARRARA Via LE XX SETTEMBRE n° 73, iscritto all'Albo/Ordineprofessionale de gli ARCHITETTI al N° 198 di iscrizione

IL RICHIEDENTE

TOFEE SRL

Viale G. Galilei, 36

54033 CARRARA

P.IVA 01003080452

Prot n°

1855

del

21.5.07

ASSEGNATA ALL'U.O.C.

EDILIZIA PRIVATA E PROGETTAZIONE URBANISTICA

IL PROGETTISTA

Architetto

BIANCHI

Gianna Maria

data 16-05-2005 Il Dirigente

61

ELENCO ELABORATI (da produrre in duplice copia)

- ☒ Rilievo Aerofotogrammetrico con individuazione univoca dell'immobile interessato
- ☒ Elaborato/i grafico/i relativo/i allo Stato Legittimo (piante - sezioni - prospetti etc,)
- ☒ Elaborato/i grafico/i relativo/i allo Stato di Progetto (piante - sezioni - prospetti etc,)
- ☒ Elaborato/i grafico/i relativo/i allo Stato Sovrapposto
- ☒ Relazione tecnica dettagliata
- ☒ Documentazione fotografica in originale, puntuale ed esauriente con la rappresentazione anche del contesto circostante, corredata di schema di ripresa e data di scatto
- Altro (specificare)

FOTOINSERIIMENTO E RENDIMENTI

MATERIALI DOCUMENTARI DELL'INTERVENTO (da allegare all'istanza)

COLORITURE ESTERNE (intonaci, cornici, etc)

Proposta campioni di colore (da allegare)

Descrizione dei materiali INTONACO AL
CEMENTO NELLE TONALITA' OCRA
COMBINATO FACCIAVISTA IN GIALLO
DI COLORE "STUCCO"

RIFINITURE ESTERNE (infissi etc)

Proposta campioni di colore (da allegare)

Descrizione dei materiali
INFISSO LACCATO GRIGIO, E
INTERNO IN LACCA AVORIO
PINCHIERE LACCATO IN AVORIO

RECINZIONI (grafici dimostrativi)

Materiali e colori

Descrizione MURO FRONTE VIA BILIONI
IN INTONACO COLORATO TONO
SUONO ALLA FACCIATA, RECINZIONI
FRA LE PROPRIETA' CON CORDOLO DI CEMENTO e sottostante rete metallica.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Materiali e colori

Descrizione PERCORSI IN COTO
E PERCORSI IN PIETRA
STRADA PRIVATA INTERNA IN
ASFALTO COLORATO

E

ISTRUTTORIA D'UFFICIO (da non compilare)

PIANO REGOLATORE

P S 97

U T O E / SubSistema _____

Centro Storico ☐ P Rec Torrente Carrione ☐

Altre perimetrazioni _____

ZONA OMOGENEA ☐A ☐B ☐D ☐E ☐F

Regolamento Urbanistico

Edificio tipologia A1 ☐ A2 ☐ A3 ☐ A4 ☐ Altro ☒

Vincoli e/o altre classificazioni _____

P A I ☐ P I E ☐ P I M E ☐

ISTRUTTORIA D'UFFICIO

PARERE DEGLI ESPERTI

seduta n° 18

Data 04/07/07

☒ FAVOREVOLE

☐ NON FAVOREVOLE

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

Proprieta **TOFEE s r l**

RELAZIONE TECNICA

dott arch Gianna Maria Bianchi



Architetto
BIANCHI
Gianna Maria

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 unita, 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 45 kA Le protezioni dai contatti indiretti saranno realizzate impiegando interruttori automatici differenziali coordinati con l'impianto di messa a terra che sara 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 sara 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 virtu 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

dott arch Gianna Maria Bianchi



Architetto
BIANCHI
Gianna Maria

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



Rif rel-tofee-ver paes

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

Proprieta **Tofee s r l**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

dott arch Gianna Maria Bianchi



Architetto
BIANCHI
Gianna Maria

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, e 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 di m 7,50, distanze dai confini di m 5,00, distanze dalle strade di 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 previste 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, con 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 tinte 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 ritzi lisci e davanzale modanato. A piano terra è previsto l'inserimento di pompeiiane.

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 canal 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 posate 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

dott. arch. Gianna Maria Bianchi



Architetto
BIANCHI
Gianna Maria

PASSATA - 72-5-08

Istanza di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art 146 del D Lgs 42/04

spazio riservato al protocollo generale COMUNE DI CARRARA 15 FEB 2008 **	spazio riservato al protocollo di settore COMUNE DI CARRARA Cat 15 FEB 2008 Clas Prot n° 5162
--	---

Responsabile del procedimento

*Collegio Esperti
parere 01/18/08*
firmato *502*
IL DIRIGENTE

Prot n° 493 del 8.2.08

EDILIZIA PIANO AEP CONSULTAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente



COMUNE DI CARRARA

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO-URBANISTICA



AL DIRIGENTE DEL SETTORE
ASSETTO TERRITORIO/URBANISTICA

Piazza 2 Giugno - Carrara

Ai sensi dell'art 146 D Lgs 42/04 e art 87 comma 2, della L R 01/05

Il/la sottoscritto/a **DITTA TOFEE SRL** DELLA PERSONA DI **PRIMO NICOLA**

domiciliato/a in **CARRARA** Via **MONTEVERDE 29/C**

Tel **0585-72648** in qualita di **PROPRIETARIO**

dell'immobile posto in Carrara alla Via **BIGIONI**

n° **97-A**

censito catastalmente al Foglio n **97** Particella/e n **261** sub

CHIEDE

L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART 146 D LGS 42/04 e ART 87
COMMA 2, L.R.01/05, PER EFFETTUARE, SULL'IMMOBILE DI CUI SOPRA, I LAVORI
CONSISTENTI IN (breve descrizione) VARIANTE INTERNA AL PIANO TERRA
E AL PIANO SOTTOTETTO, CON MODIFICHE ALLE FINESTRE
AL PIANO TERRA

quali risultanti dalla documentazione allegata

Progettista delle opere **ARCA G M BIANCHI**

con studio professionale in

CARRARA Via **XX SETTEMBRE**

n° **73**, iscritto all'Albo/Ordine

professionale degli **ARCHITETTI** al N° **198** di iscrizione

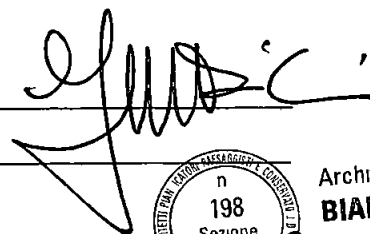
- Pruden precedent. C.E. org,

17/08



Architetto
BIANCHI
Gianna Maria

IL RICHIEDENTE IL
PROGETTISTA



data

29-01-2008



Architetto
BIANCHI
Gianna Maria

ELENCO ELABORATI (da produrre in duplice copia)

- ☒ Rilievo Aerofotogrammetrico con individuazione univoca dell'immobile interessato
- ☒ Elaborato/i grafico/i relativo/i allo Stato Legittimo (piante - sezioni - prospetti etc,)
- ☒ Elaborato/i grafico/i relativo/i allo Stato di Progetto (piante - sezioni - prospetti etc,)
- ☒ Elaborato/i grafico/i relativo/i allo Stato Sovrapposto
- ☒ Relazione Paesaggistica conforme al D P C M del 12/12/2005
- ☒ Documentazione fotografica in originale, puntuale ed esauriente con la rappresentazione a del contesto circostante, corredata di schema di ripresa e data di scatto - VEDI PRATICA PRECEDENTE
- ☒ Altro (specificare)

RENDERING E FOTO INSEZIMENTO

MATERIALI DOCUMENTARI DELL'INTERVENTO (da allegare all'istanza)

COLORITURE ESTERNE (intonaci, cornici, etc)

Proposta campioni di colore (da allegare)

- Descrizione dei materiali

INTONACO AL CIVILE TONALITA' OCRA
CEMENTO A FACCI AVISTA CON CORNICE
IN COLORE CRIGIO CHIARO

FINITURE ESTERNE (infissi etc)

Proposta campioni di colore (da allegare)

Descrizione dei materiali

IN FISSO INTERNO IN LEGNO
INFISSO ESTERNO E RINGHIERE
E - CANCELLI IN FERRO BATTUTO -
DEL COLORE VERDE

RECINZIONI (grafici dimostrativi)

Materiali e colori

Descrizione MURO DI RECINZIONE IN
INTONACO COLORATO
RECINZIONI PROPRIETA'
REALIZZATE IN CORDOLO DI CEMENTO E RETE.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Materiali e colori

Descrizione MARCIAPIEDI IN PIETRA E BORDI IN MARMO

ISTRUTTORIA D'UFFICIO (da non compilare)

PIANO REGOLATORE

P S 97

U T O E / SubSistema

Centro Storico ☐

P Rec Torrente Carrione ☐

Altre perimetrazioni

ZONA OMOGENEA

☐ A

☐ B

☐ D

☐ E

☐ F

Regolamento Urbanistico

Edificio tipologia A1 ☐

A2 ☐

A3 ☐

A4 ☐

Altro

Vincoli e/o altre classificazioni

P A I ☐ P I E

☐ P I M E

ISTRUTTORIA D'UFFICIO

PARERE DEGLI ESPERTI

seduta n°

11/parere n° 1 Data 30/04/08

☒ FAVOREVOLE

☐ NON FAVOREVOLE

con condizione che

1) Prospetto Ovest: la portafinestra del piano terra in aperture sia allineata con quelle del piano sottostante;

2) Prospetto Sud: sia mantenuto l'allineamento tra le aperture del piano terra e quelle del piano primo come da progetto originale

Dott Arch Gianna M Bianchi
Viale XX Settembre n° 73
54033 Carrara (MS)
Tel 0585/72648



Rif rel tofee-var gen.doc

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

Proprieta **TOFEE s r l**

RELAZIONE TECNICA

dott arch Gianna Maria Bianchi


Architetto
BIANCHI
Gianna Maria

A circular professional stamp is partially visible behind the signature. The text inside the stamp includes 'n° 198', 'Sezione A/a', and 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PISANO E CONFINI'.

RELAZIONE TECNICA

La variante in oggetto prevede modifiche interne e esterne al fabbricato, nel piano terra, e modifiche interne al piano sottotetto. Il tutto nel rispetto della sagoma precedentemente autorizzata.

L'intervento, per quanto riguarda le modifiche interne, consiste nello spostamento di alcune pareti per una diversa suddivisione e distribuzione degli spazi abitativi dell'unità immobiliare situata a piano terra, a partire dalla nuova posizione dell'ingresso all'appartamento e stato demolito il vano di ingresso e il ripostiglio sull'angolo Sud-Est, posizionando l'entrata sul lato mare del soggiorno. A seguito dell'ampliamento della camera sull'angolo Nord-Est, sono stati spostati i due bagni verso il soggiorno.

Si ha quindi di conseguenza una variazione alla disposizione e dimensione di alcune delle aperture poste sui rispettivi fronti come sotto descritto.

La portafinestra presente sul lato destro del prospetto Ovest è stata spostata sul prospetto Sud, sempre sul prospetto Sud, la portafinestra del soggiorno è stata trasformata in ingresso dell'appartamento, con conseguente trasformazione in finestra dell'apertura presente sul lato sinistro del prospetto est su via Bigioni. Sono inoltre state modificate le finestre dei due bagni sul prospetto Nord, sulla strada privata. Sempre sullo stesso prospetto la finestra del soggiorno è stata trasformata in portafinestra.

Al piano sottotetto sono state spostate alcune tramezze, e demolite altre, per un migliore utilizzo degli spazi interni.

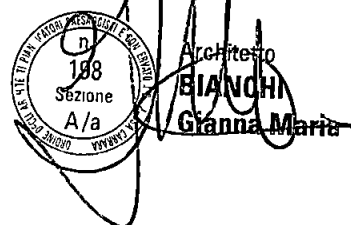
Non sono previste modifiche alle finiture, ai materiali e ai colori precedentemente descritti.

Il progetto rispetta le norme igienico-sanitarie in materia di aerovventilazione degli ambienti.

Il tutto come evidenziato dalle tavole di progetto.

Carrara, 29 Gennaio 2008

dott. arch. Gianna Maria Bianchi



dott arch Gianna M Bianchi
Viale XX Settembre n° 73
54033 Carrara (MS)
Tel 0585/72648
335- 8351911



Rif Rel-tofee-var-paes- gennaio

Oggetto **VARIANTE A PROGETTO DI BIFAMILIARE**
 SITO IN VIA BIGIONI, MARINA DI CARRARA

Proprieta **Tofee s r l**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

dott arch Gianna Maria Bianchi



Architetto
BIANCHI
Gianna Maria



RELAZIONE PAESAGGISTICA

La variante consiste nella modifica di alcune finestre a piano terra, nei prospetti di un fabbricato bifamiliare di civile abitazione, posizionato in Marina di Carrara, via Bigioni, oltre a piccole varianti interne a piano terra e nel sottotetto, il tutto senza modificare la sagoma, e il posizionamento Il tutto e meglio descritto nelle tavole allegate

Il terreno e posto nel Comune di Carrara, e distinto al N C T al mappale 261 FG 97, della superficie catastale di mq 670, di forma rettangolare e configurazione piana, e vi e 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 e 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 dalla 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, e 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 e 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 tinteggiato 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 ritti lisci e davanzale 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 canalie 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.

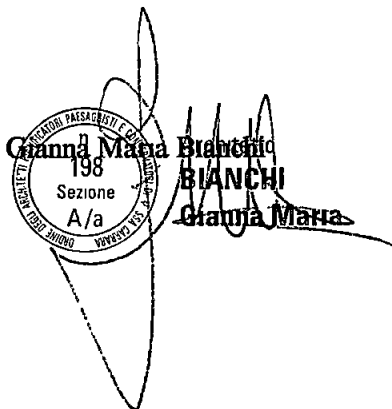
Sistemazioni esterne. L'area scoperta del lotto sarà in parte adibita a parcheggio sul fronte strada, una striscia di terreno sul lato nord sarà asservita a passo per le proprietà retrostanti, sui tre lati del fabbricato l'area scoperta sarà adibita a giardino privato con prato per l'unità disposta a 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 posate 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, 29 gennaio 2008

dott. arch.


Gianna Maria Bianchi
BIANCHI
Gianna Maria

Stampa circolare:
PROFESSIONE PAISAGGISTI E ARCHITETTI
198
Sezione
A/a
PROFESSIONE PAISAGGISTI E ARCHITETTI

Dott Arch Gianna M Bianchi

Viale XX Settembre n° 73

54033 Carrara (MS)

Tel 0585/72648



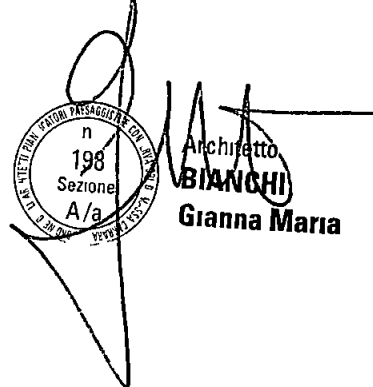
Rif rel tofee-var gen.doc

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

Proprieta **TOFEE s r l**

RELAZIONE TECNICA

dott arch Gianna Maria Bianchi


Architetto
BIANCHI
Gianna Maria

A circular professional stamp is partially visible behind the signature. It contains the text "n 198 Sezione A/a" and "Architetto".

RELAZIONE TECNICA

La variante in oggetto prevede modifiche interne e esterne al fabbricato, nel piano terra, e modifiche interne al piano sottotetto. Il tutto nel rispetto della sagoma precedentemente autorizzata.

L'intervento, per quanto riguarda le modifiche interne, consiste nello spostamento di alcune pareti per una diversa suddivisione e distribuzione degli spazi abitativi dell'unità immobiliare situata a piano terra, a partire dalla nuova posizione dell'ingresso all'appartamento e stato demolito il vano di ingresso e il ripostiglio sull'angolo Sud-Est, posizionando l'entrata sul lato mare del soggiorno. A seguito dell'ampliamento della camera sull'angolo Nord-Est, sono stati spostati i due bagni verso il soggiorno.

Si ha quindi di conseguenza una variazione alla disposizione e dimensione di alcune delle aperture poste sui rispettivi fronti come sotto descritto.

La portafinestra presente sul lato destro del prospetto Ovest è stata spostata sul prospetto Sud, sempre sul prospetto Sud, la portafinestra del soggiorno è stata trasformata in ingresso dell'appartamento, con conseguente trasformazione in finestra dell'apertura presente sul lato sinistro del prospetto est su via Bigioni. Sono inoltre state modificate le finestre dei due bagni sul prospetto Nord, sulla strada privata. Sempre sullo stesso prospetto la finestra del soggiorno è stata trasformata in portafinestra.

Al piano sottotetto sono state spostate alcune tramezze, e demolite altre, per un migliore utilizzo degli spazi interni.

Non sono previste modifiche alle finiture, ai materiali e ai colori precedentemente descritti.

Il progetto rispetta le norme igienico-sanitarie in materia di aerilluminazione degli ambienti.

Il tutto come evidenziato dalle tavole di progetto.

Carrara, 29 Gennaio 2008

dott. arch.



Gianna Maria Bianchi
BIANCHI
Gianna Maria

dott arch **Gianna M Bianchi**

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



**Al Sindaco del Comune di Carrara
Settore Assetto Territorio / Urbanistica**

**Oggetto VARIANTE A PROGETTO DI BIFAMILIARE
 DA COSTRUIRSI IN MARINA DI CARRARA, VIA BIGIONI
 Fg 97 Mapp 261**

Proprieta TOFEE s r l

In riferimento alla pratica in oggetto si trasmette la seguente documentazione

- n 2 copie delle tavole del progetto rilasciato, del progetto di variante e dello stato di raffronto,
- n 2 copie della relazione tecnica
- n 2 copie della relazione paesaggistica
- n 2 copie delle elaborazioni fotorealistiche

Carrara, 29 01 2008

dott arch **Gianna M Bianchi**

A professional stamp and a handwritten signature. The stamp is circular with the text "PROFESSIONE ARCHITETTO" around the top and "Sezione A/4" around the bottom. In the center, the number "198" is visible. Overlaid on the stamp is a large, stylized signature. To the right of the signature, the name "BIANCHI" is printed in bold, and below it, "Gianna Maria" is written in a smaller font.

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

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



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

Proprietà: Tofee s.r.l.

04 Febb 08

Elaborazioni Fotorealistiche

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

