

Studio Tecnico

Geom. Andrea Marchi

Viale XX Settembre, 268

54031 Avenza - Carrara (MS)

Codice Fiscale MRC NRD 76H22 B832W

Partita IVA 01023970450



RELAZIONE TECNICA

**PROGETTO DI FABBRICATO
DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN
CARRARA VIA CARRIONA**

**Proprietà Sig. GINESINI Dario, Orestino, Sergio
Sig.ra RIGOLLET Ester**

INDICE GENERALE

1	Titolo dell'intervento	pag 3
2	Riferimenti istruttori	pag 3
2 1	Dati catastali	pag 3
2 2	Dati di PRGC	pag 3
2 3	Dati di progetto	pag 3
2 4	Conformità alle N T A	pag 4
3	Destinazione d'uso	pag 4
4	Parcheggi	pag 4
5	Assetti architettonici	pag 5
5 1	Finiture esterne	pag 5
5 1 2	Oggetto dell'intervento	pag 5
5 1 3	Copertura	pag 5
6	Sistemazioni esterne	pag 6
6 1	Pavimentazioni	pag 6
6 2	Giardini	pag 6
6 3	Recinzioni	pag 6
7	Opere di Urbanizzazione	pag 7
7 1	Acque nere	pag 7
7 2	Acque bianche	pag 7
7 3	Approvvigionamento idrico	pag 7
7 4	Allacciamenti	pag 8
7 5	Distribuzione energia elettrica	pag 8
7 6	Riscaldamento e condizionamento	pag 8
8	Sistema costruttivo	pag 8
8 1	Tipologia strutturale	pag 8
8 2	Completamenti edilizi e finiture	pag 9
9	Barriere architettoniche	pag 9
10	Rapporti illuminanti	pag 9
11	Direttive	pag 9

1 Titolo dell' intervento

Il fabbricato di cui alla presente relazione è sito nel Comune di Carrara località "S Antonio" su terreno di cui ai dati catastali del punto successivo accessibile da via Carriona. Trattasi di fabbricato di civile abitazione in condominio di complessivi n° 3 piani fuori terra oltre a seminterrato adibito a cantine e sottotetto adibito a soffitta.

2 Riferimenti istruttori

2.1 Dati catastali

Il terreno oggetto dell'intervento è distinto in Catasto al Fg 73 mappale n° 156, ed ha una consistenza pari a mq 1730,00, come indicato dalla visura catastale allegata alla presente.

2.2 Dati di PRGC

Il PRGC vigente prevede nella zona del terreno in esame art. 9 intervento di integrazione urbana-nuova costruzione convenzionata (N C 2) vedi tav. n° 1.

Risultano i seguenti parametri edificatori:

superficie terreno mq 1730,00 totalmentificabile individuata nei grafici di progetto.

Per detta zona il PRGC detta le superfici di edificazione:

U T 0 30 mq/mq per superfici territoriali inferiori a mq 10 000

Tipologia ammessa palazzina

2.3 Dati di progetto

In conseguenza delle previsioni urbanistiche previste per l'area in predicato si è effettuato rilievo accurato al fine di verificare la consistenza reale e la rispondenza ai dati catastali e della superficie oggetto di intervento.

Sulla scorta delle risultanze di cui sopra si è dimensionato l'intervento edilizio che risulta caratterizzato dai seguenti parametri per la cui determinazione analitica si rimanda alla tav. 1 di progetto.

Parametri	quantità
(S F) area a disposizione	mq 1730,00
area da cedere al Comune (50%)	mq 865,00
(U t) indice di utilizzazione territoriale max ammesso 0 30 mq/mq	mq 519,00

(U t) indice di utilizzazione territoriale di progetto	mq 519,00
volume fuori terra	mc 2029,00
volume interrato	mc 454,51
altezza massima fabbricato	ml 10,00
n° piani fuori terra	3
n° piani entroterra	1
distanze minime dai confini	> di ml 5,00
distanze minime dai fabbricati	> di ml 10,00

2.4 Conformità alle NTA

Nella tipologica edilizia in progetto, le norme tecniche di attuazione, di cui all'allegato "A" e successive modifiche prevedono

numero tre piani fuori terra,

altezza massima ml 10,00,

distanze minime dai confini pari a ml 5,00,

distanze minime dai fabbricati pari a ml 10,00,

distanza minima dalla strada pari a ml 7,00,

il fabbricato di progetto rispetta tutti i sopracitati parametri edificatori, pertanto è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione

3 Destinazione d'uso

Il fabbricato risulterà diviso in termini di destinazione d'uso in tre zone

- Piano terra, piano primo e piano secondo adibiti a civile abitazione con superficie pari a mq 173,00, suddivisi in tre unità immobiliari a piano terra, tre a piano primo e tre a I secondo piano,
- Piano seminterrato adibito a cantine, comunicanti al piano terra tramite scale interne ed esterne,
- Sottotetto adibito a soffitte comunicanti con il piano secondo tramite scale interne

4 Parcheggio

I parcheggi sono localizzati all'interno del lotto di proprietà con accesso da via Carriona, (vedi TAV 6) l'intera area destinata a parcheggio verrà pavimentata con autobloccanti permeabili

Considerando i soli parcheggi a disposizione dei residenti si ottiene

Area a parcheggio ai sensi della Legge 122/89, 1 mq/10 mc

Area a parcheggio richiesta mc 2029,00 : 10 = mq 202,90

Area a parcheggio realizzata mq 400,00

Area a parcheggio ai sensi della Legge 765/67 (1,5 ogni 100 mq di SUL)

Area a parcheggio richiesta mq 519,00 x 1,5 : 100 = 7,78 = 8 posti auto

Numero di parcheggi realizzati 10 posti auto

5 Assetti architettonici

5.1 Finiture esterne

5.1.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO - STATO DI PROGETTO -

I fabbricati tipici della zona sono caratterizzati da volumetria generalmente semplice, da un andamento lineare delle facciate, e da materiali di finitura tradizionali e di produzione locale. Le stesse caratteristiche sono previste per il fabbricato di progetto, che si presenta come una palazzina su tre piani, con facciate ad andamento regolare, segnate da poche linee di chiaro scuro e arricchite da cornici in marmo. I paramenti sono previsti in intonaco tradizionale, con finitura superficiale ai silicati di colore giallo tenue, le facciate sono caratterizzate dalle aperture di finestre e porte finestre arricchite da cornici in marmo. Gli infissi sono previsti in legno verniciato al naturale e le persiane di colore verde salvia.

La facciata è caratterizzata dalla presenza di balconi i cui parapetti sono in c.a., sono sormontati da ringhiere in ferro zincato.

Le opere strutturali da realizzarsi consisteranno nella realizzazione di pilastri in c.a. che permetteranno di legare adeguatamente la struttura, tutti i solai, compreso il solaio di copertura. Sul fronte Nord sarà realizzata la viabilità che permetterà l'accesso al fabbricato, verrà realizzata una sbarra a comando elettrico per impedire l'accesso da via Carriona all'interno della viabilità privata agli estranei (vedi tav. n° 6).

5.1.3 Copertura

La nuova copertura si presenterà a padiglione con inclinazione delle falde pari al 30%, la gronda a sagoma modellata verrà sporgente di cm 100 con sovrastante manto in tegole in laterizio tipo "portoghese" posto in opera su adeguato strato isolante (vedi tav. n° 3). Nei

piani di falda saranno ricavate aperture di aerazione ed illuminazione del sottotetto, fornite da infisso tipo "Velux" o similare con telaio in legno

Le canaline saranno previste in rame a sezione tradizionale così come i pluviali

6 Sistemazioni esterne

6.1 Pavimentazioni

le pavimentazioni esterne previste in progetto saranno realizzate in materiali diversi in funzione della distribuzione d'uso, in particolare si individuano

Pavimentazione delle terrazze

sono previste in monocottura gre porcellanato antigelivo e antisdrucciolo

Pavimentazione sede carrabile

e prevista una pavimentazione in masselli di cls autobloccanti di spessore cm 10 di colore grigio chiaro, posati su letto di sabbia e in cls autobloccanti alveolari con erba nell'area adibita a parcheggio

6.2 Giardini

in base all'art 17 (salvaguardia del verde e delle alberature) del Regolamento Urbanistico, gli indici sono stati ampiamente rispettati, le zone a verde private saranno delimitate da muretto di recinzione, le superfici così ottenute saranno livellate alla quota di progetto con terra vegetale e seminate a prato. Internamente ai giardini saranno poste in opera piantumazioni a siepe impiegando essenze tradizionali come pino domestico, alloro ecc, e piante ad alto fusto costituite da ulivi, ecc

6.3 Recinzioni

la proprietà sarà recintata con un muro in c.a. di base alto cm 95 e con soprastante ringhiera in ferro alta cm 85, saranno realizzate aperture per l'inserimento di cancelli scorrevoli carrabile a comando elettrico oltre a cancelli pedonali, entrambi gli infissi saranno in ferro a piattine ortogonali. L'intera facciata della recinzione, sia interna che esterna alla proprietà, verrà intonacata al civile e tinteggiata dello stesso colore del fabbricato

7 opere di urbanizzazione

Il lotto interessato dall'intervento è già di fatto urbanizzato dato che è posto sulla vicinanza di una viabilità pubblica in cui sono localizzate tutte le reti di approvvigionamento. Il fabbricato sarà allacciato alle reti di cui sopra a mezzo degli impianti di cui ai punti successivi.

7.1 Acque nere

L'impianto fognario sarà costituito da colonne verticali di scarico tipo Geberit o similare diametro mm110 termosaldate, i pozzetti in c/c posti nei giardini in corrispondenza delle colonne di scarico dotate di ispezione lineare.

Fognatura stradale in PVC termoresistente a tenuta stagna con anello di sigillo in gomma diametro mm160 con ispezione a gomito in apposito pozzetto dotato di chiusino in ghisa omologato per il transito del veicolo fino a 20 tonnellate.

L'intero impianto avrà infine recapito nella fognatura Comunale esistente sulla via Carrione.

7.2 Acque bianche

L'impianto fognante sarà realizzato e costituito da pluviali in rame da mm 100 e terminali in Geberit incassati nelle murature e terminanti in pozzetti di ispezione posti nei giardini e dotati di chiusino in c/c e tappo idraulico, i pozzetti in c/c posti in sede stradale saranno dotati di caditoie in ghisa.

Fognatura stradale in PVC termoresistente a tenuta stagna con anelli di sigillo in gomma del diametro di mm 200, l'impianto avrà recapito nel canale irriguo o mediante pozzi a perdere nel terreno.

7.3 Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico avverrà da acquedotto Comunale con presa in via Carrione, l'intero impianto sarà costituito da tubazione in polietilene per uso domestico approvato dall'A.M.I.A. diametro mm 63 con pressione di esercizio fino a 16 Atmosfere.

I gruppi di misura saranno collocati in apposito alloggiamento posto a lato del cancello di ingresso. L'impianto di distribuzione interna sarà realizzato con tubazione tipo "Acquaterm" termosaldato, in esecuzione da incasso con diametri idonei per alimentare le utenze domestiche.

7 4 Allacciamenti

Il fabbricato sarà allacciato alla rete di distribuzione Gas, Telecom ed Enel, con impianti di alimentazione posti in sede stradale da eseguirsi secondo le specifiche prescrizioni degli enti erogatori

Tutti i gruppi di misura saranno collocati a lato dell'ingresso carrabile in idonei alloggiamenti, entro il muro di recinzione, protetti da sportellature di sicurezza

7 5 Distribuzione energia elettrica

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica sarà eseguito secondo norme CEI e sarà conforme ai disposti della Legge 46/90 e successivo regolamento di attuazione

Tutte le linee interne saranno poste in idonei tubi corrugati di tipo pesante e faranno capo ad un interruttore differenziale di idonea sensibilità

L'impianto sarà completato da condutture di protezione collegato all'impianto di terra, costituito da dispersori a croce infissi nel terreno agli spigoli del fabbricato, collegati tra loro ed ai ferri di armatura delle fondazioni con corda di rame da mm 50

7 6 Riscaldamento e condizionamento

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianti di riscaldamento costituito da radiatori in lega di alluminio alimentati da tubazione in rame coibentato

L'impianto sarà alimentato da caldaia a gas metano di rete di tipo approvato per esterni a tiraggio naturale e scarico dei gas combusti estesa fino in copertura con canne fumarie a norma UNI

Dell'impianto sarà prodotto specifico dimensionamento, ai sensi della Legge 10/91 al momento dell'inizio dei lavori, come previsto dall'art 28 della Legge 10/91

8 Sistema costruttivo

8 1 Tipologia strutturale

La struttura dell'edificio sarà di tipo puntiforme in c.a. collocata opportunamente nel contesto architettonico

I solai saranno in latero-cemento con spessori idonei alle luci da coprire, le fondazioni saranno del tipo scatolare ricavate nello spessore della platea e dei muri interrati

8.2 Completamenti edilizi e finiture

Tutte le strutture di cui al precedente punto, se contro terra, saranno protette da membrana bituminosa antistrappo armata in poliestere. Tutti gli intonaci saranno in premiscelato base cemento.

I pavimenti interni saranno in gres ed i rivestimenti in ceramica.

Gli infissi interni saranno in legno tamburato o vetrato secondo le destinazioni.

9 Barriere architettoniche

Il fabbricato ha tre piani fuori terra, pertanto ai sensi delle disposizioni vigenti sarà dotato di ascensore.

10 Rapporti illuminanti

Per tutti i vani è rispettato il rapporto aeroilluminante pari a 1/8 della superficie finestrata.

11 Direttive

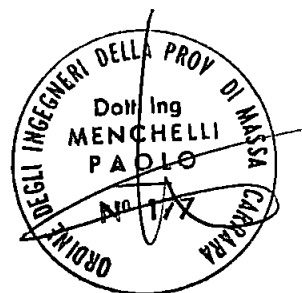
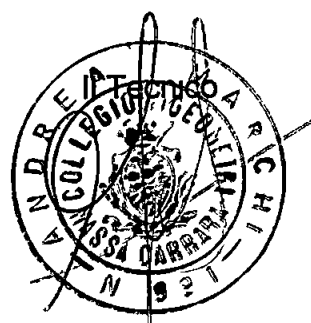
La direttiva del Consiglio Regionale n° 230/90 il 25% della superficie del lotto sarà adibita a verde per il drenaggio delle acque meteoriche, per cui avremo:

superficie lotto 865,00

superficie minima di drenaggio richiesto 25% di mq 865,00 = mq 216,26

superficie di drenaggio in progetto mq 400,00

Carrara, 03 novembre 2005



Studio Tecnico

Geom. Andrea Marchi

Viale XX Settembre 268

54031 Avenza Carrara (MS)

Codice Fiscale MRC NRD 76H22 B832W

Partita IVA 01023970450

19 510 2007

RELAZIONE TECNICA

PROGETTO DI FABBRICATO
DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN
CARRARA VIA CARRIONA

Proprietà RUSSO COSTRUZIONI S r l

La presente relazione e' inerente la prima variante al Permesso di Costruire n° 21/06 del 13 marzo 2006, assentita per la costruzione di edificio residenziale con tipologia palazzina

Le modifiche previste consistono nella diversa distribuzione interna dei singoli alloggi, di cui alcuni provvisti di vano camera inferiore a mq 14,00 e pertanto destinati alla residenza di una sola persona, come da parere dell'A S L del 31 maggio 2007

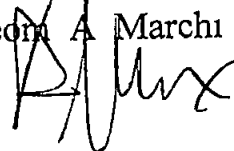
Vengono altresì previste modifiche ai fronti Est ed Ovest per i piani terra, primo e secondo, con la trasformazione dei piccoli terrazzi, già assentiti con il provvedimento originale, in logge della sup di mq 4,40 ciascuna, che tuttavia non incrementano la SUL complessiva risultando di profondita' inferiore a ml 1,80, mentre la volumetria viene aumentata di mc 79,20

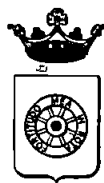
Sono oggetto di variante anche la sistemazione dell'area pertinenziale con modeste modifiche alla posizione dei posti auto e delle recinzioni, ferme restando le modalita' costruttive delle stesse

Carrara, 18 giugno 2007

Il Progettista

geom. A. Marchi





COMUNE DI CARRARA

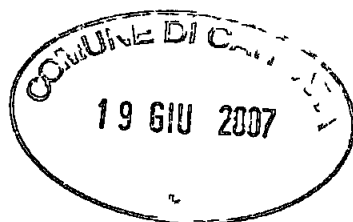


TABELLA E SCHEMI

per calcolo oneri di urbanizzazione e percentuale afferente il costo di costruzione

L. 28 - 1 - 1977 n. 10 - LR. 30 - 6 - 84 n. 41

LR. 16 - 12 - 93 n. 94

PROPRIETARIO

Russo Costruzioni S.r.l.
Via N. Sauro, 3
54036 Marina di Carrara Ms
Cell 338/1202681
Eva. 01025180454

PROGETTISTA

MARCU GIORGI ANDREA

Fabbricato sito in loc

Via *Casazza*

Mapp *156* Foglio *73*

☐ Progetto presentato in data

Prot N° /

☐ Soluzione N° presentata in data

Prot N° /

☐ Rinnovo presentato in data

Prot N° /

☒ Variante sostanziale ☐ presentata in data 12/06/2007 Prot N° 29257/2340
☒ Variante non sostanziale ☒

alla costruzione / ampliamento / modifiche / ristrutturazione /
di un fabbricato uso abitazione / artigianale o industriale / direzionale commerciale turistico / agri-
colo o rurale / pubblico o attrezzatura collettiva / dotato di impianti che utilizzano energia solare

con struttura portante in muratura e/o laterizio ☐ cemento armato ☐ altri ☐

Zonizzazione di (Informativa)

PRGC "INTEGRAZIONE URBANA"

Zona di saturazione ☐ } Art 16 Punto 3

Zona di espansione ☐ } L R 30/6/84 n 41

Zona omogenea A / B / C / D / E / F / (DM 2-4-68 n 1444)

Piano attuativo SI/NO PPA SI/NO PEEP SI/NO

(Evidenziare con croce o circolo i casi ricorrenti)

VOLUMI COMPLETAMENTE NUOVI

(vedi schema allegato progetto)

Volumi al di sotto del piano di campagna

Mc

Volumi di reddito al di sotto del piano di campagna

1/3 = Mc

(vedi allegato a delibera Consiglio Comunale N° 840 del 21/11/84)
N° 51 del 27/04/94)

Volumi dal piano di campagna alla gronda e/o secondo quanto previsto delibera-
zione Consiglio Comunale e N.T.A. del PRGC e Reg Edil Cam

Mc

Portici in aggiunta o pilotis

Mc 79,20

50%

1/3 =

Mc

39,60

Volumi da sottrarre per variante volume tecnico esenzione altro

Mc

TOTALE Mc 39,60 FT

VOLUMI DA RISTRUTTURARE

Interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla L R 21/5/80 N° 59
categoria D1 / D2 / D3 / Ristrutturazione urbanistica

Volumi al di sotto del piano di campagna

Mc

Volumi di reddito al di sotto del piano di campagna

1/3 = Mc

(vedi allegato a delibera Consiglio Comunale N° 840 del 21/11/84)
N° 51 del 27/04/94)

Volumi dal piano di campagna alla gronda e/o secondo quanto previsto delibera-
zione Consiglio Comunale e N.T.A. del PRGC e Reg Edil Com

Mc

Portici in aggiunta o pilotis

Mc

Volumi da sottrarre per variante, volume tecnico esenzione altro

1/3 = Mc

TOTALE Mc FT

FABBRICATI RESIDENZIALI

VOLUMI NUOVI CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

$(Mc) \times (\text{ipotesi A B C D}) \times (\text{coefficiente tabella C} \times 0,9)$
 (0,80 se caso previsto al punto 2 art 21 L R 41/84) =

Importo oneri di urbanizzazione

NB Applicando le riduzioni di cui al 2° e 3° comma art 16 L R 41/84 e relativa del C C n 840 del 21/11/84 queste possono essere cumulate a quelle previste dall'art 21 della L R 41/84 fino ad un massimo del 50% delle tabelle regionali

	MC		EVENTUALI RIDUZIONI		COEFF TAB C	COEFF D AGGIORN	
PRIMARIA	39,60	x	(8 177 x 1 029)	x		6,49	= € 257,00
SECONDARIA	39,60	x	(16 637 x 1 029)	x		18,29	= € 724,28

AGGIORNAMENTI PER DOMANDE PRESENTATE

Dal 1/1/86 al 15/8/88 + 8%
 Dal 16/8/88 al 19/6/89 + 4%
 Dal 20/06/89 al 26/04/94 + 5%

Per le domande presentate
 dal 27/04/94 al _____

Vedere allegato B
 delibera n° 51 del 27/04/94

VOLUMI DA RISTRUTTURARE

$(Mc) \times (\text{ipotesi A B C D}) \times (\text{coefficiente tabella C} \times 0,9)$
 (0,80 se caso previsto al punto 2 art 21 L R 41/84) =

Importo oneri di urbanizzazione

NB Applicando le riduzioni di cui al 2° e 3° comma art 16 L R 41/84 e relativa del C C n 840 del 21/11/84 queste possono essere cumulate a quelle previste dall'art 21 della L R 41/84 fino ad un massimo del 50% delle tabelle regionali

	MC		EVENTUALI RIDUZIONI		COEFF TAB C	COEFF D AGGIORN	
PRIMARIA		x	(8 177 x 1 029)	x			= L
SECONDARIA		x	(16 637 x 1 029)	x			= L

RIEPILOGO GENERALE

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 1^a

€

257,00

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 2^a

€

724,00

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

L

//

CONCESSIONE GRATUITA AI SENSI

/

I sottoscritti dichiarano che il progetto ed il presente allegato sono compilati in piena conformità alle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti di edilizia e delle norme urbanistiche vigenti nel Comune e ciò ad ogni effetto, anche delle proprietà confinanti e nei riguardi dei terzi e cioè con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune



Firma del proprietario
(o di chi legalmente lo rappresenta)

54036 Marina di Carrara Ms

Cell. 338/1202681

01025180454

Il sottoscritto proprietario dichiara di volersi impegnare ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dal Comune ai sensi dell'art 8 della legge 18/77 n. 10

Firma del proprietario
(o di chi legalmente lo rappresenta)

(Vedi atto Notaio

del

)

Controllato ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Carrara, li

STUDIO TECNICO
Geom. Andrea Marchi
Viale XX Settembre, 268
54031 – Avenza (MS)



REPERTO FOTOGRAFICO

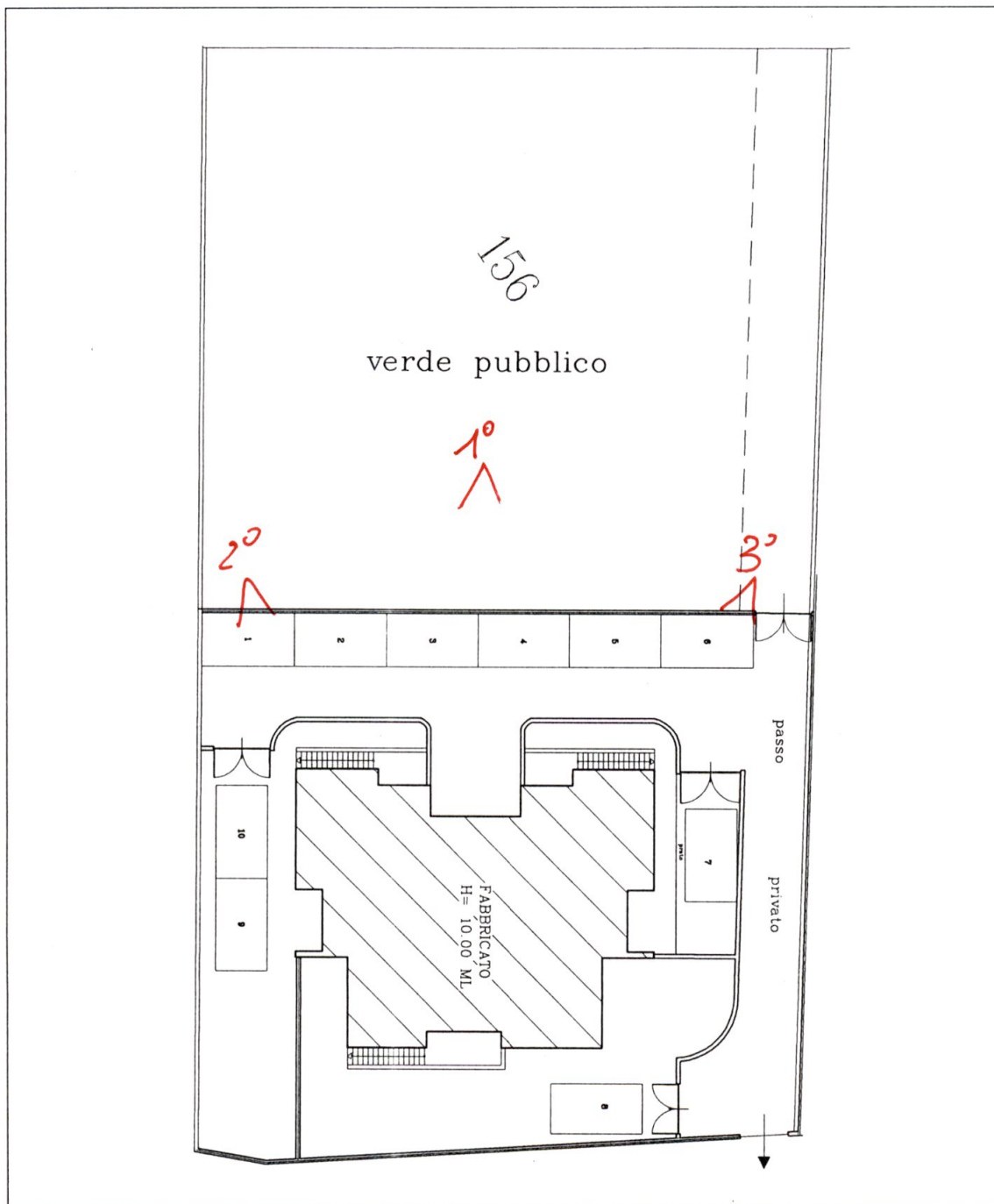
VARIANTE

Comune di Carrara

Foglio n° 73 Mappale n° 156

Proprietà: RUSSO Costruzioni S.r.l.

Via Carriona



PLANIMETRIA



FOTOGRAFIA N° 1



FOTOGRAFIA N° 2



FOTOGRAFIA N° 3





COMUNE DI CARRARA

Assetto del Territorio-Urbanistica

prot. n° 29257/2340
del 22 giugno 2007.

Carrara 22 giugno 2007

A: RUSSO COSTRUZIONI SRL
VIA N.SAURO 3
54036 MARINA DI CARRARA

e p. c. :

A: MARCHI GEOM. ANDREA
V.LE XX SETTEMBRE 268
54031 AVENZA

OGGETTO : Richiesta variante al permesso di costruire art. 83 della L.R. 3/1/2005 n. 1 -
21/06. Comunicazione Responsabile del Procedimento.

In relazione all'istanza recante data 22/06/2007 e ns. protocollo n° 2340 con la quale si domanda il rilascio di varianten alla concessione 21/06 relativa all'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio n° 73 e mappale/i n° 156, sito in CARRARA VIA CARRIONA, inerente a lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE, si comunica, ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 1/2005, che il Responsabile del Procedimento è Istr.Tec.Dir.Pezzica Geom.Rodolfo, 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. 2340 e la data 22/06/2007 - istr. 23V/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 rpezzica@comune.carrara.ms.it