

COMUNE DI CARRARA
SETT. AMM. NE ASSETTO DEL TERRITORIO

Informativa di P.R.G.C.

Istruttoria n° 65/99

Piano Strutturale '95 :

- Ville o edifici di valore storico architettonico (Tit.II Art.7 delle NA) - Sub Sistema Insediativo Pedecollinare 2A (Tit.III Art.10 delle NA) UTOE 2a5 Area Fossola (Tit.IV Art.11 delle NA)

Regolamento Urbanistico 1997 - Del. C.C. 64/98 :

- Edificio tipologia A3 (Tit.V Art.15 e 27 delle NTA)

Vincoli da tavola n°19 del P.S. 95: ///

Carrara li 24/02/99

L'istruttore incaricato.

PROT. GEN. COMUNE DI CARRARA 27 OTT. 1999 *	COMUNE DI CARRARA 15 DIC. 1999 Prot. n° 55875	PROT./URB. Cat. 13 Clas.
--	---	--------------------------------

Istrutt. 64/99 prot. 7311 del 16.12.99

ASSEGNATA AL RESPONSABILE SIG. <i>Mandelli</i> IL DIRIGENTE LI _____	Al Comune di Carrara p.zza 2 giugno CARRARA
--	---

R

OGGETTO: Lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE.

Concess. n°115/99 del 19/06/99

Il sottoscritto PASSANI MARIA CRISTINA residente a 54033 FOSSOLA VICOLO MAGENTA 1 titolare della concessione edilizia n° 115/99 del 19/06/99, per la costruzione di un fabbricato ubicato in FOSSOLA VIA MONETA 92, con la presente:

CHIEDE

a norma dell'art. 16 e 17 del Regolamento Edilizio Comunale vigente sopralluogo da parte di codesto ufficio per definire gli allineamenti e concedere nulla osta per l'inizio dei lavori.

Il titolare della concessione edilizia

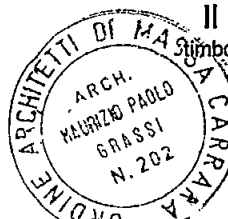
PASSANI MARIA CRISTINA

Maria Cristina Passani

Il Direttore dei Lavori dichiara di aver eseguito deposito c/o Genio Civile (L.64/74-L.1086/71-L.R. 88/82) in data 16-12-99 prot. n° 5/2671.

Il Progettista

Stimbo ordine o collegio



[Signature]

Avvertenza:

Il presente allegato composto da n°3 fogli deve essere riconsegnato all'Ufficio protocollo dell'Amm.ne Com.le debitamente riempito e con i numeri di telefono del titolare della concessione e del direttore dei lavori per consentire al tecnico comunale di avvertire il giorno e l'ora che si recherà ad eseguire il controllo in cantiere.

Geom. MENCONI
18.12.99

ANNOTAZIONI DA PARTE DELL'UFFICIO

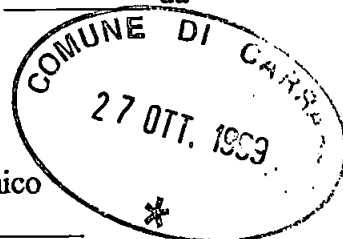
Verificato quanto contenuto nell'atto della concessione edilizia in argomento e quanto dichiarato dal titolare della stessa nonché dal direttore dei lavori (deposito c/o Genio Civile (L.64/74-L.1086/71-L.R. 88/82) in data 16-1-99 prot. n° 5/2671.

Il sopralluogo per l'allineamento è stato eseguito il giorno _____ alle ore _____ da parte dell'Istruttore tecnico _____.

Lettera di conferma del G.C. n° _____.

Carrara, li _____

Istruttore tecnico _____



Proprietario PASSANI MARIA CRISTINA nato a CARRARA il 20/03/64 residente a 54033 FOSSOLA VICOLO MAGENTA 1;

Direttore dei lavori ARCH. MAURIZIO GRASSI residente a CARRARA Via V. TURIGLIANO n° 13 TEL. 0585 - 73822

iscritto all'Ordine/Collegio MASSA CARRARA n° d'ordine 202

Impresa titolare NUOVI TRAVI IMPERMEABILIZZAZIONI E RISTRUTTORI

residente a VIA S. CROCE 11 CONFINO CARRARA

Via _____ n° _____

Il presente allineamento è stato condotto sulla scorta delle linee di confine e di proprietà dichiarate sul posto dai titolari della concessione edilizia e dal Direttore dei Lavori e delle quali i medesimi si dicono garanti, ed eseguito nell'intento di rispettare in modo esatto le linee di progetto di cui alla concessione, intendendosi questo allineamento strettamente conforme alla medesima - salvo contestazioni che debbono essere avanzate e chiarite all'atto dell'allineamento stesso prima dell'ottenimento del nulla osta di inizio lavori - rimanendo tuttavia impegnati sia i titolari della concessione che il Direttore dei Lavori che l'Assuntore dei Lavori al rispetto della concessione nei confronti della quale essi sono sempre responsabili ai sensi dell'art.31 della legge 17/8/42 n°1150 e successive modifiche.

Il Proprietario
PASSANI MARIA CRISTINA

Il Direttore dei Lavori

L'Assuntore dei Lavori



COMUNE DI CARRARA - AMM. ASSETTO DEL TERRITORIO

Rif. richiesta del _____

Carrara _____

NULLA OSTA per l'inizio dei lavori della realizzazione del manufatto ubicato in FOSSOLA VIA MONETA 92 distinto al NCEU fogli/o 51 mappale/i 542 di cui alla concessione edilizia n° 115/99 del 19/06/99, intestata alla ditta PASSANI MARIA CRISTINA residente a 54033 FOSSOLA via VICOLO MAGENTA 1.

Tracciate le fondazioni il proprietario chiede all'ufficio la visita per l'inizio dei lavori del manufatto in oggetto.

Direttore dei lavori ARCH. GRASSI residente a CARRARA Via V. TORRICELLI 3 n° 13

iscritto all'Ordine/Collegio MASSA CARRARA n° d'ordine 202

Impresa titolare _____

residente a _____

Via _____ n° _____

Il tecnico comunale _____ recatosi sul posto, ha constatato la rispondenza degli allineamenti al progetto approvato e rilascia NULLA OSTA per il getto delle fondazioni.

A maggior chiarimento si riporta il seguente schema, che il proprietario, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori ed il tecnico comunale sottoscrivono.

Il Proprietario
PASSANI MARIA CRISTINA

Il Tecnico Accertatore

Il Direttore dei Lavori

Il Funzionario Tecnico

L'Impresa



COMUNE DI CARRARA
SETT. AMM.NE ASSETTO DEL TERRITORIO

POSIZIONE ARCHIVIO: 115/99

CONCESSIONE EDILIZIA N° 115/99 DEL 19/06/99
TITOLARE PASSANI MARIA CRISTINA
CONCESSIONE EDILIZIA N°115/99 VIA VICOLO MAGENTA 154033 FOSSOLA DATI CATASTALI FOGLIO 51 MAPP.542
GENIO CIVILE _____
ALLINEAMENTO _____
TAGLIANDO A. _____
TAGLIANDO B. _____
TAGLIANDO C. _____
ULTIMAZIONE LAVORI _____
ABITABILITA' _____

NOTE:

TRATTASI DI LAVORI DI: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE.

VARIE: (ATTI SOTTOMISSIONE, ECC...)

ISTRUTT.N° 64/99 TECNICO:MARCHI.

POSIZIONE ARCHIVIO: 115/99

TITOLARE: PASSANI MARIA CRISTINA

USCITA / RIENTRO

presa da: Pol. Mun.

3-4-02 |

motivo: |

presa da: |

motivo: |

presa da: |

motivo: |

presa da: |

motivo: |

presa da: |

motivo: |

presa da: |

motivo: |

presa da: |

motivo: |

presa da: |

motivo: |

presa da: |

motivo: |

LA PRESENTE SCHEDA "DEVE" RIMANERE SEMPRE IN ARCHIVIO.

COMUNE DI CARRARA



Progetto: *Risanamento conservativo di
edificio di civile abitazione
sito in Località Fossola, Via
Moneta n°92
Foglio 51 Mappale 542*

Richiedenti: • *Maria Cristina Passani*
• *Umberto Grassi*

Maria Cristina Passani *Umberto Grassi*

Progettista: *Dott. Arch. Maurizio Grassi*



Documentazione Fotografica



1 Fronte dell'edificio verso sud.



2 Particolare Via Moneta e vecchia mulattiera.





3 Particolare cornice di gronda.



4 Prospetto lato nord.

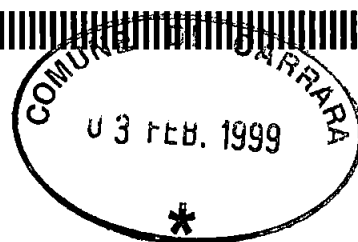




5 Particolare prospetti lato nord ed est.



COMUNE DI CARRARA

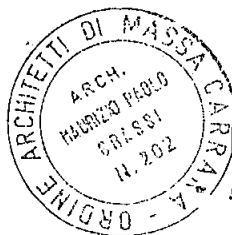


Progetto: *Risanamento conservativo di edificio di civile abitazione sito in Località Fossola, Via Moneta n°92 Foglio 51 Mappale 542*

Richiedenti: • *Maria Cristina Passani*
• *Umberto Grassi*

Passani Maria Cristina *Umberto Grassi*

Progettista: *Dott. Arch. Maurizio Grassi*



M. Grassi

Relazione tecnica



Relazione Tecnica

Indice

1. Oggetto dell'intervento
2. Inquadramento urbanistico
3. Lo stato attuale
4. Il progetto
5. Materiali e finiture esterne
6. Calcolo dei volumi
7. Corrispondenza alle leggi 13/90, 122/89, 46/90



1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto riguarda il risanamento conservativo dell'immobile adibito a civile abitazione, situato in comune di Carrara, località Fossola, Via moneta N°92 e distinto in catasto al N° 542, foglio 51.

L'area in oggetto è collocata a all'interno di un piccolo agglomerato urbano di vecchia formazione, posto sul colle alla quota di 115 metri s.l.m.

L'edilizia esistente è composta da vecchi e qualche nuovo edificio. Alcuni vecchi edifici sono in condizioni di abbandono ed elevato degrado, altri sono stati ristrutturati in modo invasivo (e forse abusivo), con massicci interventi di superfettazione e uso di tecniche, materiali e forme assolutamente prive di linguaggio architettonico.

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto è sottoposto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

1) Il P.R.G.C. approvato con D.M. voto n° 2755 del 2.8.1971 e successive varianti destina l'area a zona di espansione;

(Art. 8 Tit.II NTA: Per le zone di espansione le costruzioni non dovranno superare l'altezza di due piani fuori terra con un massimo di m. 7, distanza dai confini m. 3, dagli altri fabbricati m.6, rispettando però un limite massimo di 1,5 mc/mq).

2) Il Piano Strutturale approvato con decreto del presidente della G.R.T. del 12.5.197 n° 82, definisce l'area entro il perimetro abitato e classifica l'edificio di valore storico e architettonico (art. 7 tit. II NA) oggetto di salvaguardia ai sensi art. 21;

3) Il Regolamento Urbanistico adottato con atto del consiglio comunale n° 106 del 1.8.1997 classifica l'edificio con A3



Art. 15 tit. V NTA: “..... sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione fisica:**sottocategoria A3**

- manutenzione ordinaria (Art. 8);
- manutenzione straordinaria (Art. 9);
- restauro scientifico (Art. 10 lettera a);
- **risanamento conservativo A e B (Art. 10 lettera b);**
- ripristino tipologico (Art. 10 lettera c);
- riutilizzo (Art. 11 lettera b);

.....

Art. 10 Restauro

1. Sono definiti tali gli interventi di cui alla lettera C) dell'allegato alla **L.R. 59/80.**

L.R. 21 maggio 1980 n° 59 Allegato C:

“Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

.. Il restauro e risanamento conservativo è suddiviso nelle seguenti sottoclassi:

... **Lettera b) Risanamento conservativo**

..... **- Risanamento conservativo di tipo B**

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni. Su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;



- il restauro e il ripristino degli ambienti interni con adeguamento dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dal regolamento di igiene, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purchè motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- è ammesso il rialzo del solaio di copertura per un'altezza non superiore a ml. 0,70. Qualora la quota della strada sia superiore al piano di calpestio dell'edificio esistente è ammesso il rialzo del solaio del piano terreno, fino ad un massimo di m. 0,25 sulla quota della strada;

.....”.

Art. 27 titolo VI, PARTICOLARI NORME PER GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI “A”:

“.....

3. Sottotetti:

- è ammessa la residenza e/o relativi servizi

..... L'uso dei locali sottotetto è consentito in tutte le “soffozone” se le condizioni di abitabilità vengono soddisfatte nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio;

- la finestratura dei locali sottotetto potrà essere realizzata in falda, purchè non vengano creati aggetti che modifichino il profilo della copertura.

4. Cornicione:



- non si devono modificare o alterare i cornicioni degli edifici A1, A2a, A2, A3:

.....

8. Solai:

- è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico..... “

3) LO STATO ATTUALE

L'edificio oggetto del recupero, risulta di vecchia edificazione, è composto da due unità immobiliari adibite a civile abitazione.

A piano terra è ubicato un soggiorno, una cucina, una cantina ed un servizio igienico. Al primo piano trovano posto tre camere, una cucina, un servizio igienico, ricavato dalla parziale chiusura del pianerottolo della scala esterna. I collegamenti verticali sono costituiti da una scala interna ed una esterna.

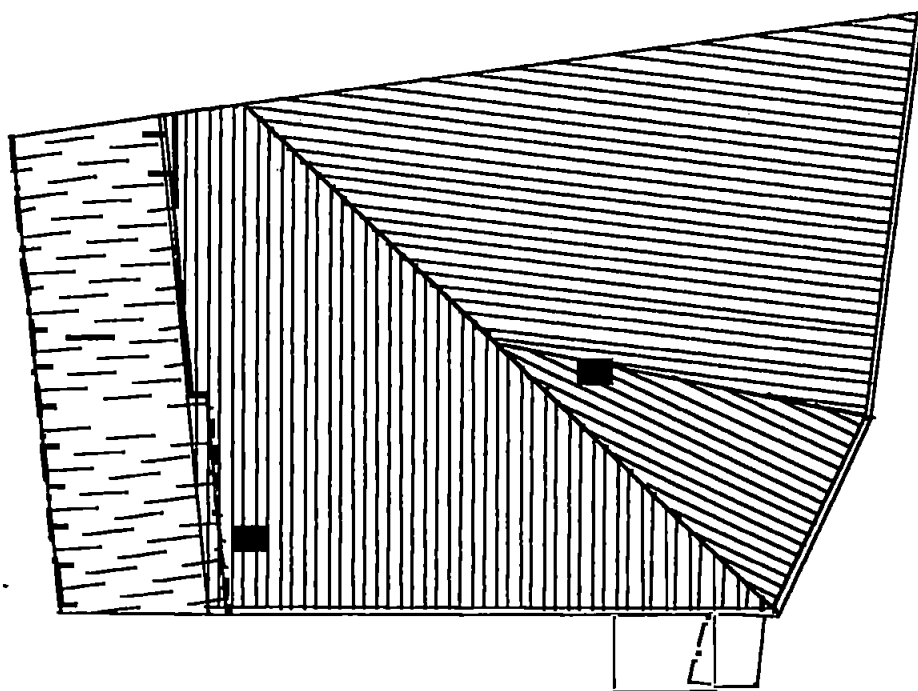
L'immobile è libero su tre lati e confina verso ovest con l'edificio costruito in adiacenza. insiste su un'area di circa Mq 134 di cui 63 Mq coperta.

L'edificio è costituito da muratura portante in pietra, completamente intonacata sia internamente che esternamente. La muratura è poggiata direttamente sulla roccia che affiora in superficie. L'intonaco esterno riporta tracce di più strati di coloritura, con tonalità che vanno dal giallo al rosso. Sulla parete adiacente la vecchia mulattiera è presente una maestà in marmo di recente esecuzione.



I solai di calpestio e di copertura sono costituiti da orditura in legno, parzialmente nascosta da controsoffitti. I solai e la copertura mostrano evidenti segni di degrado tali da richiedere il completo rifacimento.

Il manto di copertura è formato da elementi in cotto "alla romana" con coppi e embrici. In corrispondenza del livello di gronda è posizionata una cornice costituita da intonaco, sovrastata da una fila di lastre in marmo che costituiscono il piano di posa del manto di copertura.





Il solaio di copertura risulta realizzato con pendenze variabili da falda a falda. Il manto di copertura è quindi posato in modo da raccordare sia i cambiamenti di pendenza che di direzione delle falde.

Le pavimentazioni interne sono in graniglia di scarso valore documentario.

Le finestre dei piani superiori sono incorniciate da masselli in marmo di spessore 10-12 Cm, mentre porte esterne e finestre del piano terra con lastre di spessore 2-3 Cm e/o intonaco.



4) IL PROGETTO

Il progetto è stato realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, così come prescritto dalle norme urbanistiche citate al punto 2.

Le opere da realizzare riguardano i seguenti aspetti:

- **DISTRIBUZIONE INTERNA**

La distribuzione interna sarà modificata. Sarà mantenuto l'attuale accesso al piano terra, a questo piano verrà ricavata la zona giorno, comprendente zona ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico.

Dalla zona ingresso, una scala condurrà al primo piano dove saranno realizzate n°2 camere da letto ed un bagno. Da una camera sarà raggiungibile, attraverso una scala, il locale collocato nel sottotetto.

- **SCALA INTERNA**

L'attuale scala interna, assolutamente priva di valore documentario e/o architettonico sarà demolita e sostituita con una nuova scala di collegamento fra piano terra e primo piano;

- **SOLAI DI CALPESTIO**

Saranno posti in opera nuovi solai del primo piano per permettere un'altezza idonea ai criteri di abitabilità (270/240 Cm) del piano terra, i nuovi solai saranno realizzati con criteri antisismici (cordoli di irrigidimento), in parte in laterizio armato ed in parte con travi e travetti in legno (*interventi previsti dall'Art.10 lettera B, risanamento conservativo di tipo B delle N.T.A. PRG 1997*);

- **COPERTURA**

rifacimento della copertura col fine di correggere l'errata pendenza delle falde ed adeguarla ai criteri antisismici. L'intervento sarà realizzato mantenendo l'attuale cornice e gronda in marmo, così come prescritto dal punto 4 Art.27 N.T.A. PRG 1997.



- **SCALA ESTERNA**

Si prevede di modificare la scala e il pianerottolo esterno, mantenendo però inalterato l'aspetto dell'attuale struttura. L'intervento consiste nella rimozione dei gradini in marmo e nel riutilizzo del pianerottolo come terrazzo a servizio della camera al primo piano. Lo spazio sottostante viene utilizzato ad uso del soggiorno;

- **SOTTOTETTO**

Sarà utilizzato parte del sottotetto con destinazione a ripostiglio ad uso della camera da letto posta a nord-est;

- **ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

E' prevista la realizzazione di uno scannafosso perimetrale per permettere la ventilazione delle murature e l'allontanamento delle acque piovane che attualmente scorrono in adiacenza alle pareti esterne. E' inoltre prevista una controparete su due lati della muratura interna per aumentare la salubrità dell'ambiente;

- **IMPIANTI TECNICI - FOGNATURA**

Saranno realizzati nuovi impianti elettrici, idrosanitari, riscaldamento e fognatura. Gli impianti saranno eseguiti conformemente alle norme di buona tecnica ed alle prescrizioni della legge 46/90.

Lungo la mulattiera, a fianco dell'area corre un tubo di fognatura comunale mista. L'allaccio alla rete avverrà previa installazione di una vasca tipo Imhoff, come da schema allegato.



5) MATERIALI E FINITURE ESTERNE

E' previsto il rifacimento dell'intonaco di tutte le pareti esterne, con intonaco civile fratazzato, finito a velo di calce e verniciato con colori ai silicati, la colorazione sarà realizzata con tonalità simili a quelle originali (rosato).

La parte bassa delle pareti esterne, adiacenti alle aree asfaltate o cementate, saranno rivestite con zoccolatura in lastre di marmo bianco Carrara, trattato a leggera bocciardatura.

Il manto di copertura sarà realizzato, per quanto possibile con i coppi e gli embrici recuperati dal tetto esistente.

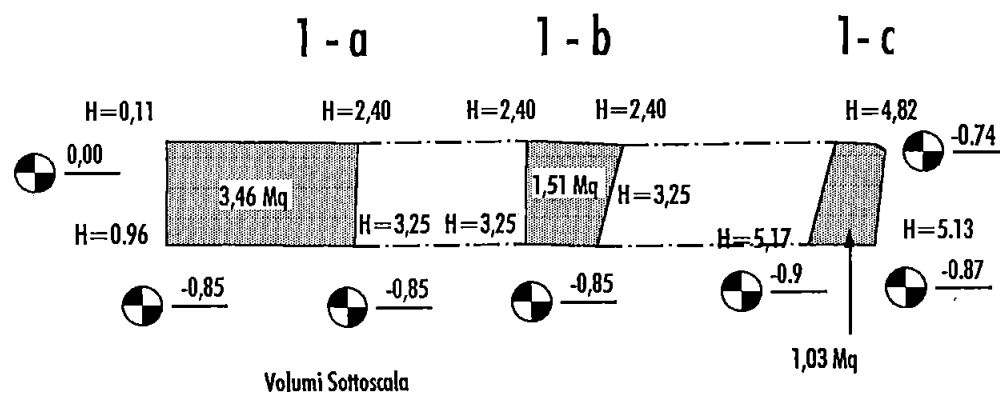
Le canale ed i pluviali di scarico saranno realizzati in rame con sezione circolare.

Le finestre saranno realizzate in legno verniciato e le persiane in legno colore verde ossido. Il portone di ingresso sarà realizzato in legno e verniciato con colore verde ossido.

Sul muro corrispondente al parapetto della preesistente scala e sulla parte in muratura del parapetto del terrazzo, sarà posato un massello in marmo di finitura. Parte del parapetto del terrazzo sarà realizzato in ferro zincato e verniciato in colore grafite.

I camini saranno con disegno simile a quelli esistenti e verranno realizzati con mattoni a vista.

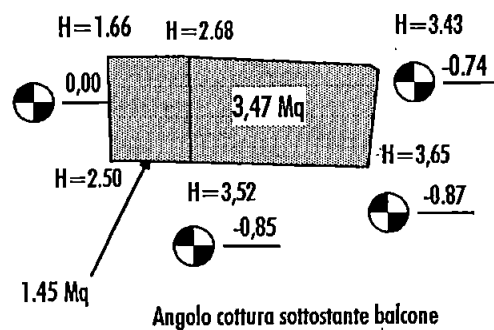
Verifica volumi parte esterna



Stato Attuale

Parte Esterna

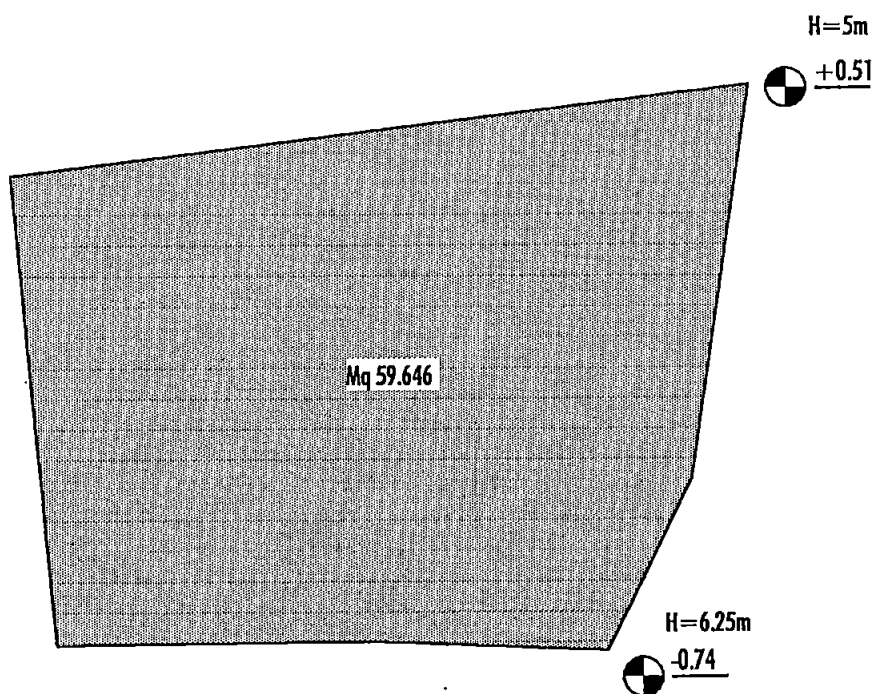
2 - a 2 - b



Stato di Progetto

Parte Esterna

Verifica volumi edificio principale





6) CALCOLO DEI VOLUMI.

L'intervento proposto non prevede aumenti di superfici lorde o aumenti di volume dell'immobile. Rimanendo immutata l'altezza di gronda, il corrispondente volume rimane immutato. La demolizione del WC ricavato sul pianerottolo di accesso al piano primo e la modifica della scala esterna producono una piccola diminuzione di superficie e volume, come evidenziato in tabella.

Descrizione		Superficie Coperta S (Mq)	Alt. Media MI	Volume Mc
Attuale 1-a	Volume Parte esterna	3.46	1.68	5.81
1-b	Volume Parte esterna	1.51	2.83	4.27
1-c	Volume Parte esterna	1.03	5.04	5.19
Attuale	TOTALE	6		15.27
Progetto 2-a	Volume Parte esterna	1.445	2.59	3.74
2-b	Volume Parte esterna	3.47	3.32	11.52
Progetto	TOTALE	4.915		15.26
Edificio principale		59.646	5.625	335.51
TOTALE				350.77



7) CORRISPONDENZA ALLE LEGGI 13/90, 122/89, 46/90.

- **A Legge sulle barriere architettoniche (L.13/90)**

L'intervento, come prescritto dalle norme del PRG 1997 è individuato come risanamento conservativo, quindi non rientra nel campo di applicazione della legge 13/90. Il D.M. 14 giugno 1989, n°236 riportante le prescrizioni tecniche della legge 13/90 include nel campo di applicazione la nuova edificazione e la ristrutturazione.

- **B Legge sui parcheggi (L.122/89)**

Nell'area di pertinenza verrà ricavata l'area di parcheggio, con superficie minima di Mq 33, maggiore di 1/10 del volume dell'edificio.

- **C Legge sugli Impianti (L.46/90)**

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato a regola d'arte, da impresa abilitata ed in possesso dei necessari requisiti tecnico-professionali. La progettazione dell'impianto elettrico non è obbligatoria ai sensi dell'Art. 6 lettera A, DPR 6-12-1991, in quanto l'edificio ha una superficie abitativa inferiore a 400 Mq. L'impresa installatrice rilascerà dichiarazione di conformità ai sensi dell'Art. 7 del suddetto DPR.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato a regola d'arte, da impresa abilitata ed in possesso dei necessari requisiti tecnico-professionali. La progettazione dell'impianto di riscaldamento pur non essendo obbligatoria ai sensi dell'Art. 6 lettere E,F, DPR 6-12-1991



(in quanto non saranno presenti canne fumarie collettive ramificate e la condotta per il trasporto del gas combustibile avrà portata termica inferiore a 34,8 Kw), sarà effettuata ai sensi della legge 10/1991 in quanto saranno *realizzate "opere relative agli impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti ..."* (art. 1 Decreto M.I. 13-12-1993.)

L'impresa installatrice rilascerà dichiarazione di conformità ai sensi dell'Art. 7 del DPR 6-12-1991.

Carrara gennaio '99

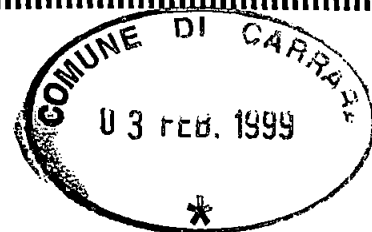
Il progettista

Dott. Arch. Maurizio Grassi

RELAZIO3.DOC



COMUNE DI CARRARA



Progetto: *Risanamento conservativo di edificio di civile abitazione sito in Località Fossola, Via Moneta n°92 Foglio 51 Mappale 542*

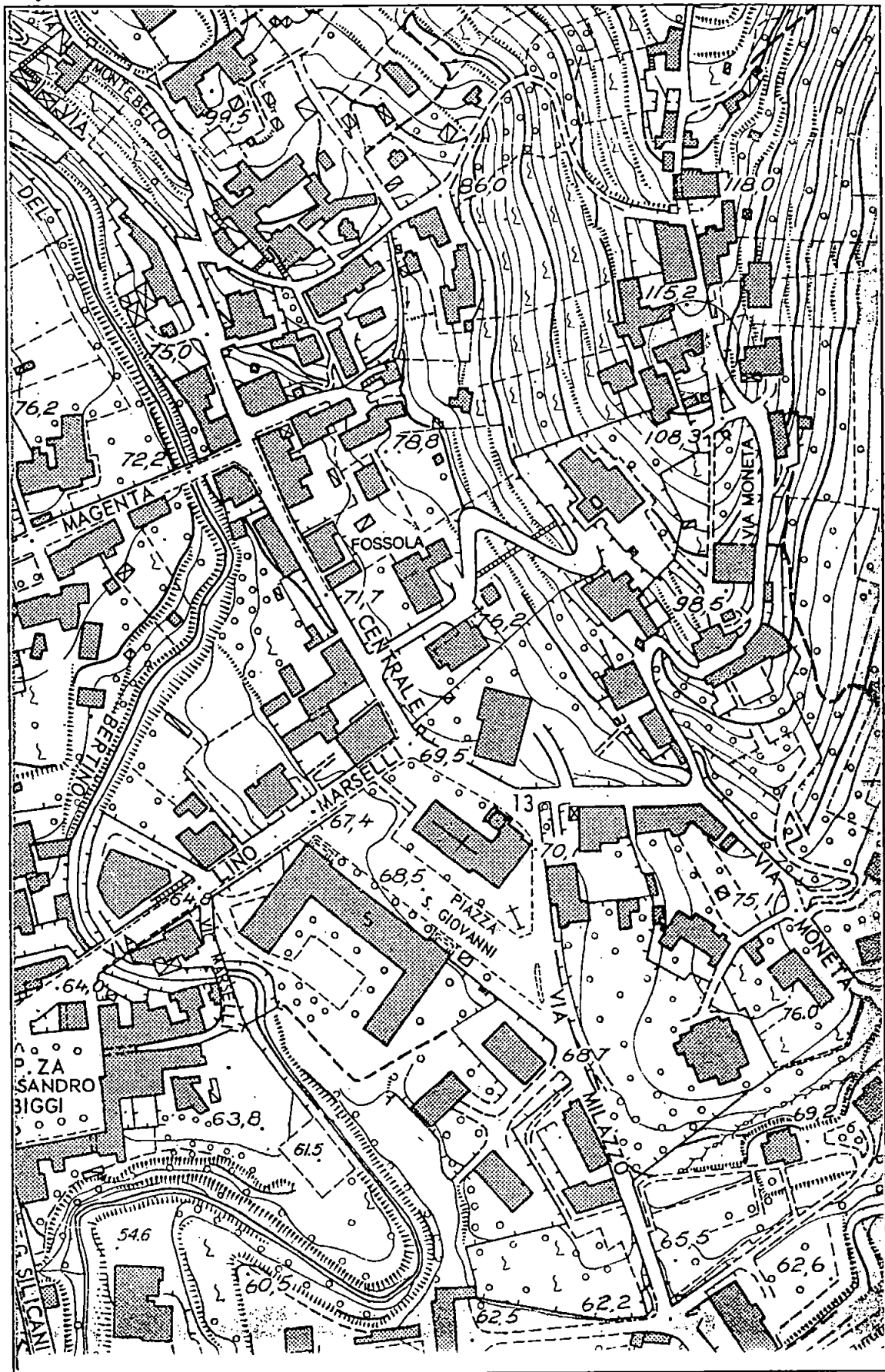
Richiedenti: • *Maria Cristina Passani*
• *Umberto Grassi*

Passani Maria Cristina *Umberto Grassi*

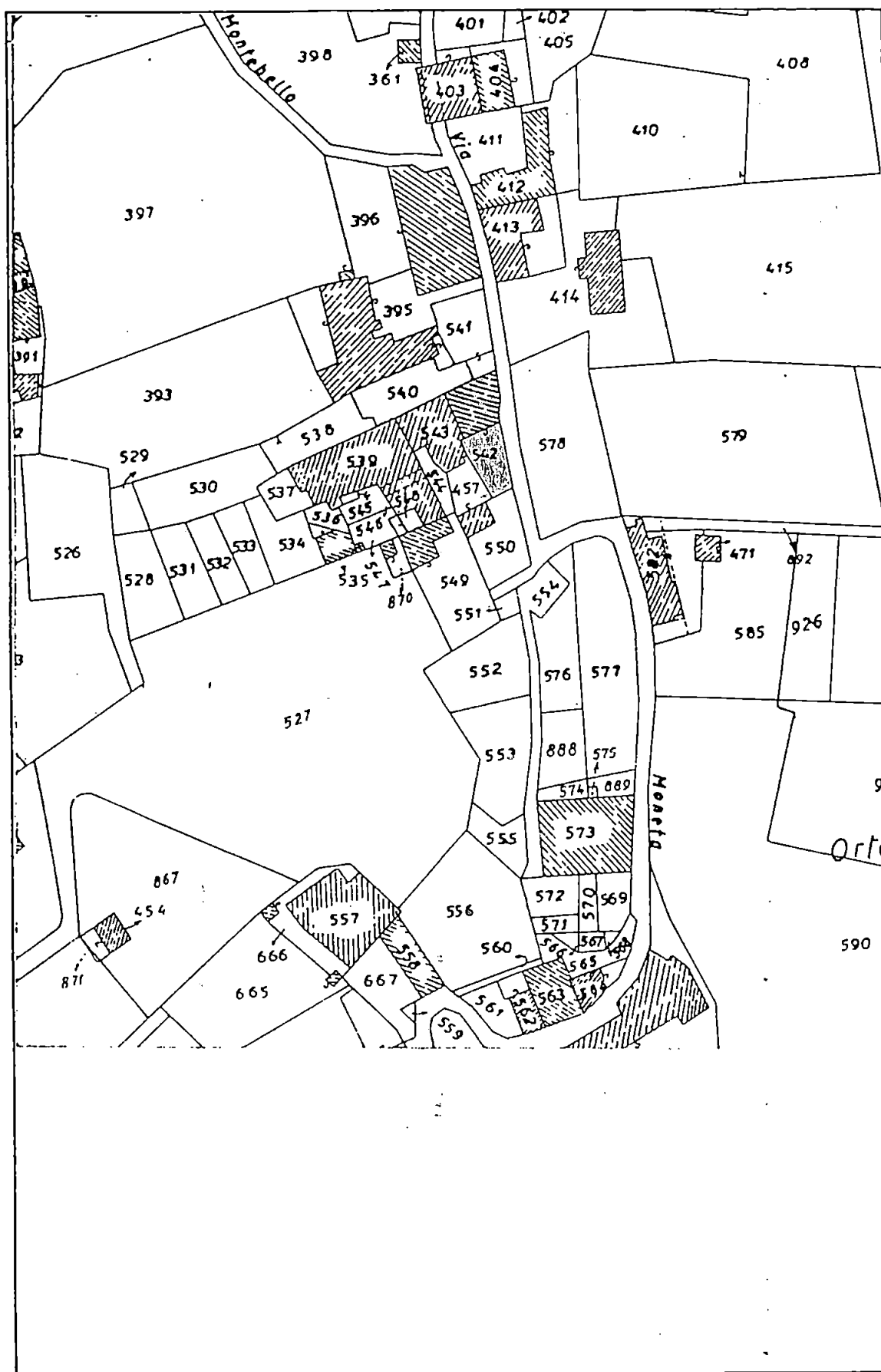
Progettista: *Dott. Arch. Maurizio Grassi*



- **Stralcio Aerofoto**
- **Stralcio Catastale**
- **Stralcio PRG 1971**
- **Stralcio PRG 1997**



Stralcio Aerofoto Scala 1/2000

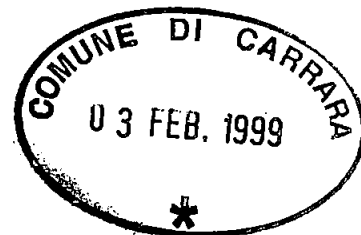


Stralcio conforme Catastale Scala 1/1000 Foglio 51



Stralcio P.R.G.C. 1971

COMUNE DI CARRARA



Progetto: *Risanamento conservativo di edificio di civile abitazione sito in Località Fossola, Via Moneta n°92 Foglio 51 Mappale 542*

Richiedenti: • *Maria Cristina Passani*
• *Umberto Grassi*

Passani Maria Cristina *Umberto Grassi*

Progettista: *Dott. Arch. Maurizio Grassi*



M. Grassi

Relazione tecnica



Relazione Tecnica

Indice

1. Oggetto dell'intervento
2. Inquadramento urbanistico
3. Lo stato attuale
4. Il progetto
5. Materiali e finiture esterne
6. Calcolo dei volumi
7. Corrispondenza alle leggi 13/90, 122/89, 46/90



1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto riguarda il risanamento conservativo dell'immobile adibito a civile abitazione, situato in comune di Carrara, località Fossola, Via moneta N°92 e distinto in catasto al N° 542, foglio 51.

L'area in oggetto è collocata a all'interno di un piccolo agglomerato urbano di vecchia formazione, posto sul colle alla quota di 115 metri s.l.m.

L'edilizia esistente è composta da vecchi e qualche nuovo edificio. Alcuni vecchi edifici sono in condizioni di abbandono ed elevato degrado, altri sono stati ristrutturati in modo invasivo (e forse abusivo), con massicci interventi di superfettazione e uso di tecniche, materiali e forme assolutamente prive di linguaggio architettonico.

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto è sottoposto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

1) **Il P.R.G.C. approvato con D.M. voto n° 2755 del 2.8.1971** e successive varianti destina l'area a zona di espansione;

(Art. 8 Tit.II NTA: Per le zone di espansione le costruzioni non dovranno superare l'altezza di due piani fuori terra con un massimo di m. 7, distanza dai confini m. 3, dagli altri fabbricati m.6, rispettando però un limite massimo di 1,5 mc/mq).

2) **Il Piano Strutturale** approvato con decreto del presidente della G.R.T. del 12.5.197 n° 82, definisce l'area entro il perimetro abitato e classifica l'edificio di valore storico e architettonico (art. 7 tit. II NA) oggetto di salvaguardia ai sensi art. 21;

3) **Il Regolamento Urbanistico** adottato con atto del consiglio comunale n° 106 del 1.8.1997 classifica l'edificio con A3



Art. 15 tit. V NTA,: "..... sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione fisica:**sottocategoria A3**

- manutenzione ordinaria (Art. 8);
- manutenzione straordinaria (Art. 9);
- restauro scientifico (Art. 10 lettera a);
- **risanamento conservativo A e B (Art. 10 lettera b);**
- ripristino tipologico (Art. 10 lettera c);
- riutilizzo (Art. 11 lettera b);
-

Art. 10 Restauro

1. Sono definiti tali gli interventi di cui alla lettera C) dell'allegato alla **L.R. 59/80.**

L.R. 21 maggio 1980 n° 59 Allegato C:

"Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."

Il restauro e risanamento conservativo è suddiviso nelle seguenti sottoclassi:

... **Lettera b) Risanamento conservativo**

..... **- Risanamento conservativo di tipo B**

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni. Su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;



- il restauro e il ripristino degli ambienti interni con adeguamento dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dal regolamento di igiene, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purchè motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- è ammesso il rialzo del solaio di copertura per un'altezza non superiore a ml. 0,70. Qualora la quota della strada sia superiore al piano di calpestio dell'edificio esistente è ammesso il rialzo del solaio del piano terreno, fino ad un massimo di m. 0,25 sulla quota della strada;

.....”.

Art. 27 titolo VI, PARTICOLARI NORME PER GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI “A”:

“.....

3. Sottotetti:

- è ammessa la residenza e/o relativi servizi

..... L'uso dei locali sottotetto è consentito in tutte le “sottozone” se le condizioni di abitabilità vengono soddisfatte nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio;

- la finestratura dei locali sottotetto potrà essere realizzata in falda, purchè non vengano creati aggetti che modifichino il profilo della copertura.

4. Cornicione:



- non si devono modificare o alterare i cornicioni degli edifici A1, A2a, A2, A3;

.....

8. Solai:

- è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico..... “

3) LO STATO ATTUALE

L'edificio oggetto del recupero, risulta di vecchia edificazione, è composto da due unità immobiliari adibite a civile abitazione.

A piano terra è ubicato un soggiorno, una cucina, una cantina ed un servizio igienico. Al primo piano trovano posto tre camere, una cucina, un servizio igienico, ricavato dalla parziale chiusura del pianerottolo della scala esterna. I collegamenti verticali sono costituiti da una scala interna ed una esterna.

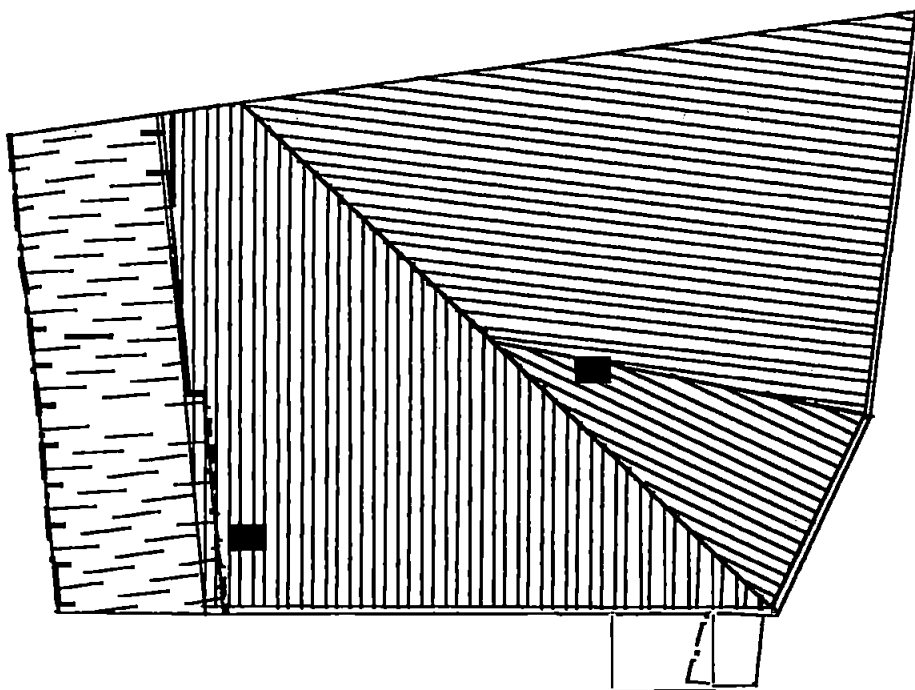
L'immobile è libero su tre lati e confina verso ovest con l'edificio costruito in adiacenza. Insiste su un'area di circa Mq 134 di cui 63 Mq coperta.

L'edificio è costituito da muratura portante in pietra, completamente intonacata sia internamente che esternamente. La muratura è poggiata direttamente sulla roccia che affiora in superficie. L'intonaco esterno riporta tracce di più strati di coloritura, con tonalità che vanno dal giallo al rosso. Sulla parete adiacente la vecchia mulattiera è presente una maestà in marmo di recente esecuzione.



I solai di calpestio e di copertura sono costituiti da orditura in legno, parzialmente nascosta da controsoffitti. I solai e la copertura mostrano evidenti segni di degrado tali da richiedere il completo rifacimento.

Il manto di copertura è formato da elementi in cotto "alla romana" con coppi e embrici. In corrispondenza del livello di gronda è posizionata una cornice costituita da intonaco, sovrastata da una fila di lastre in marmo che costituiscono il piano di posa del manto di copertura.





Il solaio di copertura risulta realizzato con pendenze variabili da falda a falda. Il manto di copertura è quindi posato in modo da raccordare sia i cambiamenti di pendenza che di direzione delle falde.

Le pavimentazioni interne sono in graniglia di scarso valore documentario.

Le finestre dei piani superiori sono incorniciate da masselli in marmo di spessore 10-12 Cm, mentre porte esterne e finestre del piano terra con lastre di spessore 2-3 Cm e/o intonaco.



4) IL PROGETTO

Il progetto è stato realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, così come prescritto dalle norme urbanistiche citate al punto 2.

Le opere da realizzare riguardano i seguenti aspetti:

- **DISTRIBUZIONE INTERNA**

La distribuzione interna sarà modificata. Sarà mantenuto l'attuale accesso al piano terra, a questo piano verrà ricavata la zona giorno, comprendente zona ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico.

Dalla zona ingresso, una scala condurrà al primo piano dove saranno realizzate n°2 camere da letto ed un bagno. Da una camera sarà raggiungibile, attraverso una scala, il locale collocato nel sottotetto.

- **SCALA INTERNA**

L'attuale scala interna, assolutamente priva di valore documentario e/o architettonico sarà demolita e sostituita con una nuova scala di collegamento fra piano terra e primo piano;

- **SOLAI DI CALPESTIO**

Saranno posti in opera nuovi solai del primo piano per permettere un'altezza idonea ai criteri di abitabilità (270/240 Cm) del piano terra, i nuovi solai saranno realizzati con criteri antisismici (cordoli di irrigidimento), in parte in laterizio armato ed in parte con travi e travetti in legno (*interventi previsti dall'Art.10 lettera B, risanamento conservativo di tipo B delle N.T.A. PRG 1997*);

- **COPERTURA**

rifacimento della copertura col fine di correggere l'errata pendenza delle falde ed adeguarla ai criteri antisismici. L'intervento sarà realizzato mantenendo l'attuale cornice e gronda in marmo, così come prescritto dal punto 4 Art.27 N.T.A. PRG 1997.



- **SCALA ESTERNA**

Si prevede di modificare la scala e il pianerottolo esterno, mantenendo però inalterato l'aspetto dell'attuale struttura. L'intervento consiste nella rimozione dei gradini in marmo e nel riutilizzo del pianerottolo come terrazzo a servizio della camera al primo piano. Lo spazio sottostante viene utilizzato ad uso del soggiorno;

- **SOTTOTETTO**

Sarà utilizzato parte del sottotetto con destinazione a ripostiglio ad uso della camera da letto posta a nord-est;

- **ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

E' prevista la realizzazione di uno scannafosso perimetrale per permettere la ventilazione delle murature e l'allontanamento delle acque piovane che attualmente scorrono in adiacenza alle pareti esterne. E' inoltre prevista una controparete su due lati della muratura interna per aumentare la salubrità dell'ambiente;

- **IMPIANTI TECNICI - FOGNATURA**

Saranno realizzati nuovi impianti elettrici, idrosanitari, riscaldamento e fognatura. Gli impianti saranno eseguiti conformemente alle norme di buona tecnica ed alle prescrizioni della legge 46/90.

Lungo la mulattiera, a fianco dell'area corre un tubo di fognatura comunale mista. L'allaccio alla rete avverrà previa installazione di una vasca tipo Imhoff, come da schema allegato.



5) MATERIALI E FINITURE ESTERNE

E' previsto il rifacimento dell'intonaco di tutte le pareti esterne, con intonaco civile fratazzato, finito a velo di calce e verniciato con colori ai silicati, la colorazione sarà realizzata con tonalità simili a quelle originali (rosato).

La parte bassa delle pareti esterne, adiacenti alle aree asfaltate o cementate, saranno rivestite con zoccolatura in lastre di marmo bianco Carrara, trattato a leggera bocciardatura.

Il manto di copertura sarà realizzato, per quanto possibile con i coppi e gli embrici recuperati dal tetto esistente.

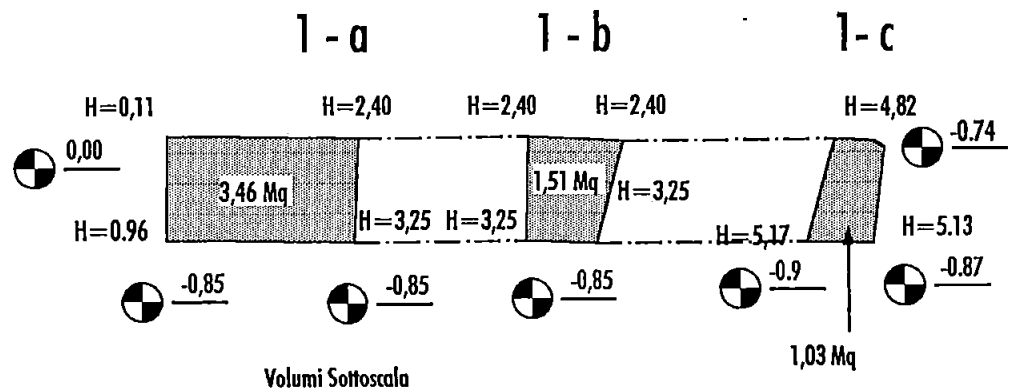
Le canale ed i pluviali di scarico saranno realizzati in rame con sezione circolare.

Le finestre saranno realizzate in legno verniciato e le persiane in legno colore verde ossido. Il portone di ingresso sarà realizzato in legno e verniciato con colore verde ossido.

Sul muro corrispondente al parapetto della preesistente scala e sulla parte in muratura del parapetto del terrazzo, sarà posato un massello in marmo di finitura. Parte del parapetto del terrazzo sarà realizzato in ferro zincato e verniciato in colore grafite.

I camini saranno con disegno simile a quelli esistenti e verranno realizzati con mattoni a vista.

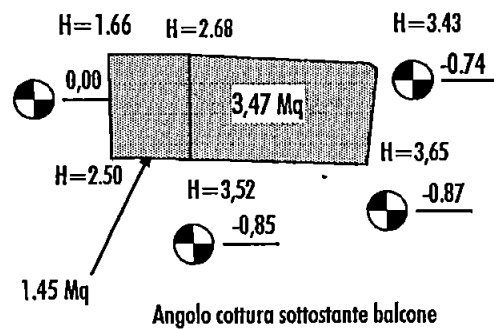
Verifica volumi parte esterna



Stato Attuale

Parte Esterna

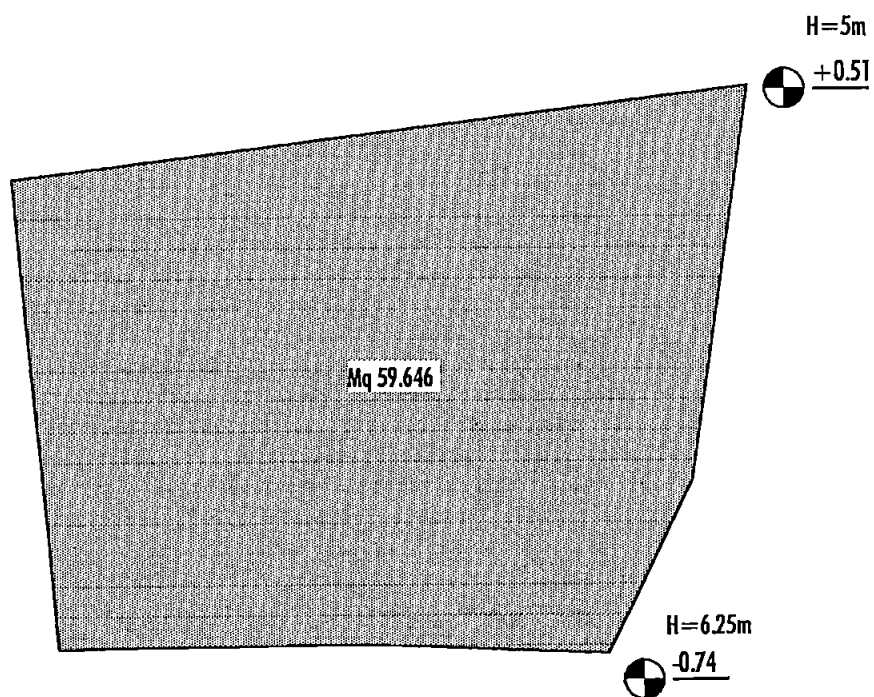
2 - a 2 - b



Stato di Progetto

Parte Esterna

Verifica volumi edificio principale





6) CALCOLO DEI VOLUMI.

L'intervento proposto non prevede aumenti di superfici lorde o aumenti di volume dell'immobile. Rimanendo immutata l'altezza di gronda, il corrispondente volume rimane immutato. La demolizione del WC ricavato sul pianerottolo di accesso al piano primo e la modifica della scala esterna producono una piccola diminuzione di superficie e volume, come evidenziato in tabella.

Descrizione		Superficie Coperta S (Mq)	Alt. Media MI	Volume Mc
Attuale 1-a	Volume Parte esterna	3.46	1.68	5.81
1-b	Volume Parte esterna	1.51	2.83	4.27
1-c	Volume Parte esterna	1.03	5.04	5.19
Attuale	TOTALE	6		15.27
Progetto 2-a	Volume Parte esterna	1.445	2.59	3.74
2-b	Volume Parte esterna	3.47	3.32	11.52
Progetto	TOTALE	4.915		15.26
Edificio principale		59.646	5.625	335.51
TOTALE				350.77



7) CORRISPONDENZA ALLE LEGGI 13/90, 122/89, 46/90.

- **A Legge sulle barriere architettoniche (L.13/90)**

L'intervento, come prescritto dalle norme del PRG 1997 è individuato come risanamento conservativo, quindi non rientra nel campo di applicazione della legge 13/90. Il D.M. 14 giugno 1989, n°236 riportante le prescrizioni tecniche della legge 13/90 include nel campo di applicazione la nuova edificazione e la ristrutturazione.

- **B Legge sui parcheggi (L.122/89)**

Nell'area di pertinenza verrà ricavata l'area di parcheggio, con superficie minima di Mq 33, maggiore di 1/10 del volume dell'edificio.

- **C Legge sugli Impianti (L.46/90)**

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato a regola d'arte, da impresa abilitata ed in possesso dei necessari requisiti tecnico-professionali. La progettazione dell'impianto elettrico non è obbligatoria ai sensi dell'Art. 6 lettera A, DPR 6-12-1991, in quanto l'edificio ha una superficie abitativa inferiore a 400 Mq. L'impresa installatrice rilascerà dichiarazione di conformità ai sensi dell'Art. 7 del suddeto DPR.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato a regola d'arte, da impresa abilitata ed in possesso dei necessari requisiti tecnico-professionali. La progettazione dell'impianto di riscaldamento pur non essendo obbligatoria ai sensi dell'Art. 6 lettere E,F, DPR 6-12-1991



(in quanto non saranno presenti canne fumarie collettive ramificate e la conduttura per il trasporto del gas combustibile avrà portata termica inferiore a 34,8 Kw), sarà effettuata ai sensi della legge 10/1991 in quanto saranno *realizzate "opere relative agli impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti ..."* (art. 1 Decreto M.I. 13-12-1993.)

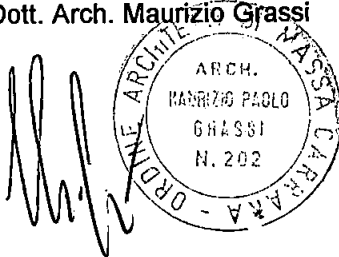
L'impresa installatrice rilascerà dichiarazione di conformità ai sensi dell'Art. 7 del DPR 6-12-1991.

Carrara gennaio '99

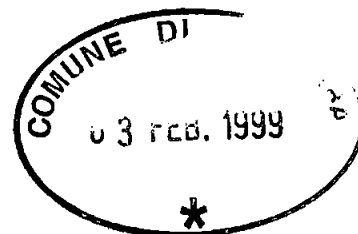
Il progettista

Dott. Arch. Maurizio Grassi

RELAZIO3.DOC



COMUNE DI CARRARA



Progetto: *Risanamento conservativo di
edificio di civile abitazione
sito in Località Fossola, Via
Moneta n°92
Foglio 51 Mappale 542*

Richiedenti: • *Maria Cristina Passani*
• *Umberto Grassi*

Renzo Ambrosini *Umberto*

Progettista: *Dott. Arch. Maurizio Grassi*



M. Grassi

Relazione tecnica



Relazione Tecnica

Indice

1. Oggetto dell'intervento
2. Inquadramento urbanistico
3. Lo stato attuale
4. Il progetto
5. Materiali e finiture esterne
6. Calcolo dei volumi
7. Corrispondenza alle leggi 13/90, 122/89, 46/90



1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto riguarda il risanamento conservativo dell'immobile adibito a civile abitazione, situato in comune di Carrara, località Fossola, Via moneta N°92 e distinto in catasto al N° 542, foglio 51.

L'area in oggetto è collocata a all'interno di un piccolo agglomerato urbano di vecchia formazione, posto sul colle alla quota di 115 metri s.l.m.

L'edilizia esistente è composta da vecchi e qualche nuovo edificio. Alcuni vecchi edifici sono in condizioni di abbandono ed elevato degrado, altri sono stati ristrutturati in modo invasivo (e forse abusivo), con massicci interventi di superfettazione e uso di tecniche, materiali e forme assolutamente prive di linguaggio architettonico.

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto è sottoposto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

1) Il P.R.G.C. approvato con D.M. voto n° 2755 del 2.8.1971 e successive varianti destina l'area a zona di espansione;

(Art. 8 Tit.II NTA: Per le zone di espansione le costruzioni non dovranno superare l'altezza di due piani fuori terra con un massimo di m. 7, distanza dai confini m. 3, dagli altri fabbricati m.6, rispettando però un limite massimo di 1,5 mc/mq).

2) Il Piano Strutturale approvato con decreto del presidente della G.R.T. del 12.5.197 n° 82, definisce l'area entro il perimetro abitato e classifica l'edificio di valore storico e architettonico (art. 7 tit. II NA) oggetto di salvaguardia ai sensi art. 21;

3) Il Regolamento Urbanistico adottato con atto del consiglio comunale n° 106 del 1.8.1997 classifica l'edificio con A3



Art. 15 tit. V NTA: "..... sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione fisica:**sottocategoria A3**

- manutenzione ordinaria (Art. 8);
- manutenzione straordinaria (Art. 9);
- restauro scientifico (Art. 10 lettera a);
- **risanamento conservativo A e B (Art. 10 lettera b);**
- ripristino tipologico (Art. 10 lettera c);
- riutilizzo (Art. 11 lettera b);

Art. 10 Restauro

1. Sono definiti tali gli interventi di cui alla lettera C) dell'allegato alla **L.R. 59/80.**

L.R. 21 maggio 1980 n° 59 Allegato C:

"Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."

Il restauro e risanamento conservativo è suddiviso nelle seguenti sottoclassi:

... **Lettera b)** **Risanamento conservativo**

..... **- Risanamento conservativo di tipo B**

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni. Su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;



- il restauro e il ripristino degli ambienti interni con adeguamento dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dal regolamento di igiene, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purchè motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- è ammesso il rialzo del solaio di copertura per un'altezza non superiore a ml. 0,70. Qualora la quota della strada sia superiore al piano di calpestio dell'edificio esistente è ammesso il rialzo del solaio del piano terreno, fino ad un massimo di m. 0,25 sulla quota della strada;

.....”.

Art. 27 titolo VI, PARTICOLARI NORME PER GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI “A”:

“.....

3. Sottotetti:

- è ammessa la residenza e/o relativi servizi

..... L'uso dei locali sottotetto è consentito in tutte le “sottozone” se le condizioni di abitabilità vengono soddisfatte nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio;

- la finestratura dei locali sottotetto potrà essere realizzata in falda, purchè non vengano creati aggetti che modifichino il profilo della copertura.

4. Cornicione:



- non si devono modificare o alterare i cornicioni degli edifici A1, A2a, A2, A3;

.....

8. Solai:

- è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico..... “

3) LO STATO ATTUALE

L'edificio oggetto del recupero, risulta di vecchia edificazione, è composto da due unità immobiliari adibite a civile abitazione.

A piano terra è ubicato un soggiorno, una cucina, una cantina ed un servizio igienico. Al primo piano trovano posto tre camere, una cucina, un servizio igienico, ricavato dalla parziale chiusura del pianerottolo della scala esterna. I collegamenti verticali sono costituiti da una scala interna ed una esterna.

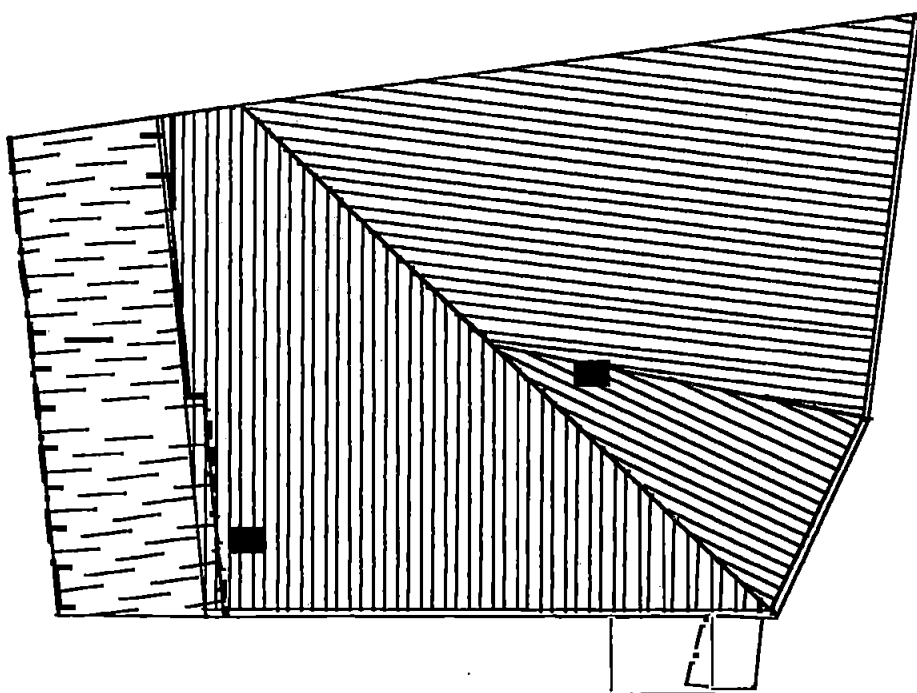
L'immobile è libero su tre lati e confina verso ovest con l'edificio costruito in adiacenza. insiste su un'area di circa Mq 134 di cui 63 Mq coperta.

L'edificio è costituito da muratura portante in pietra, completamente intonacata sia internamente che esternamente. La muratura è poggiata direttamente sulla roccia che affiora in superficie. L'intonaco esterno riporta tracce di più strati di coloritura, con tonalità che vanno dal giallo al rosso. Sulla parete adiacente la vecchia mulattiera è presente una maestà in marmo di recente esecuzione.



I solai di calpestio e di copertura sono costituiti da orditura in legno, parzialmente nascosta da controsoffitti. I solai e la copertura mostrano evidenti segni di degrado tali da richiedere il completo rifacimento.

Il manto di copertura è formato da elementi in cotto "alla romana" con coppi e embrici. In corrispondenza del livello di gronda è posizionata una cornice costituita da intonaco, sovrastata da una fila di lastre in marmo che costituiscono il piano di posa del manto di copertura.





Il solaio di copertura risulta realizzato con pendenze variabili da falda a falda. Il manto di copertura è quindi posato in modo da raccordare sia i cambiamenti di pendenza che di direzione delle falde.

Le pavimentazioni interne sono in graniglia di scarso valore documentario.

Le finestre dei piani superiori sono incorniciate da masselli in marmo di spessore 10-12 Cm, mentre porte esterne e finestre del piano terra con lastre di spessore 2-3 Cm e/o intonaco.



4) IL PROGETTO

Il progetto è stato realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, così come prescritto dalle norme urbanistiche citate al punto 2.

Le opere da realizzare riguardano i seguenti aspetti:

- **DISTRIBUZIONE INTERNA**

La distribuzione interna sarà modificata. Sarà mantenuto l'attuale accesso al piano terra, a questo piano verrà ricavata la zona giorno, comprendente zona ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico.

Dalla zona ingresso, una scala condurrà al primo piano dove saranno realizzate n°2 camere da letto ed un bagno. Da una camera sarà raggiungibile, attraverso una scala, il locale collocato nel sottotetto.

- **SCALA INTERNA**

L'attuale scala interna, assolutamente priva di valore documentario e/o architettonico sarà demolita e sostituita con una nuova scala di collegamento fra piano terra e primo piano;

- **SOLAI DI CALPESTIO**

Saranno posti in opera nuovi solai del primo piano per permettere un'altezza idonea ai criteri di abitabilità (270/240 Cm) del piano terra, i nuovi solai saranno realizzati con criteri antisismici (cordoli di irrigidimento), in parte in laterizio armato ed in parte con travi e travetti in legno (*interventi previsti dall'Art.10 lettera B, risanamento conservativo di tipo B delle N.T.A. PRG 1997*);

- **COPERTURA**

rifacimento della copertura col fine di correggere l'errata pendenza delle falde ed adeguarla ai criteri antisismici. L'intervento sarà realizzato mantenendo l'attuale cornice e gronda in marmo, così come prescritto dal punto 4 Art.27 N.T.A. PRG 1997.



- **SCALA ESTERNA**

Si prevede di modificare la scala e il pianerottolo esterno, mantenendo però inalterato l'aspetto dell'attuale struttura. L'intervento consiste nella rimozione dei gradini in marmo e nel riutilizzo del pianerottolo come terrazzo a servizio della camera al primo piano. Lo spazio sottostante viene utilizzato ad uso del soggiorno;

- **SOTTOTETTO**

Sarà utilizzato parte del sottotetto con destinazione a ripostiglio ad uso della camera da letto posta a nord-est;

- **ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

E' prevista la realizzazione di uno scannafosso perimetrale per permettere la ventilazione delle murature e l'allontanamento delle acque piovane che attualmente scorrono in adiacenza alle pareti esterne. E' inoltre prevista una controparete su due lati della muratura interna per aumentare la salubrità dell'ambiente;

- **IMPIANTI TECNICI - FOGNATURA**

Saranno realizzati nuovi impianti elettrici, idrosanitari, riscaldamento e fognatura. Gli impianti saranno eseguiti conformemente alle norme di buona tecnica ed alle prescrizioni della legge 46/90.

Lungo la mulattiera, a fianco dell'area corre un tubo di fognatura comunale mista. L'allaccio alla rete avverrà previa installazione di una vasca tipo Imhoff, come da schema allegato.



5) MATERIALI E FINITURE ESTERNE

E' previsto il rifacimento dell'intonaco di tutte le pareti esterne, con intonaco civile fratazzato, finito a velo di calce e verniciato con colori ai silicati, la colorazione sarà realizzata con tonalità simili a quelle originali (rosato).

La parte bassa delle pareti esterne, adiacenti alle aree asfaltate o cementate, saranno rivestite con zoccolatura in lastre di marmo bianco Carrara, trattato a leggera bocciardatura.

Il manto di copertura sarà realizzato, per quanto possibile con i coppi e gli embrici recuperati dal tetto esistente.

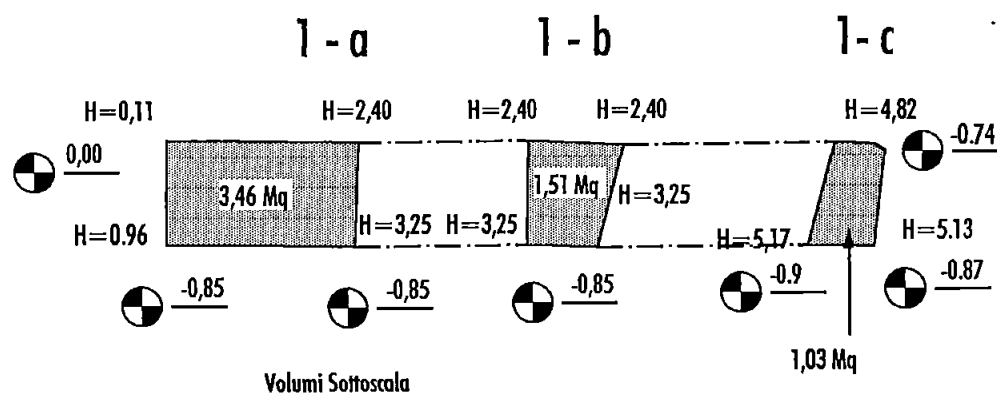
Le canale ed i pluviali di scarico saranno realizzati in rame con sezione circolare.

Le finestre saranno realizzate in legno verniciato e le persiane in legno colore verde ossido. Il portone di ingresso sarà realizzato in legno e verniciato con colore verde ossido.

Sul muro corrispondente al parapetto della preesistente scala e sulla parte in muratura del parapetto del terrazzo, sarà posato un massello in marmo di finitura. Parte del parapetto del terrazzo sarà realizzato in ferro zincato e verniciato in colore grafite.

I camini saranno con disegno simile a quelli esistenti e verranno realizzati con mattoni a vista.

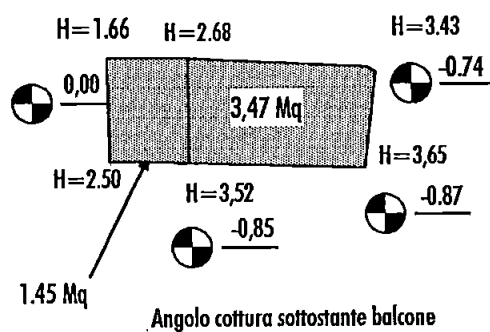
Verifica volumi parte esterna



Stato Attuale

Parte Esterna

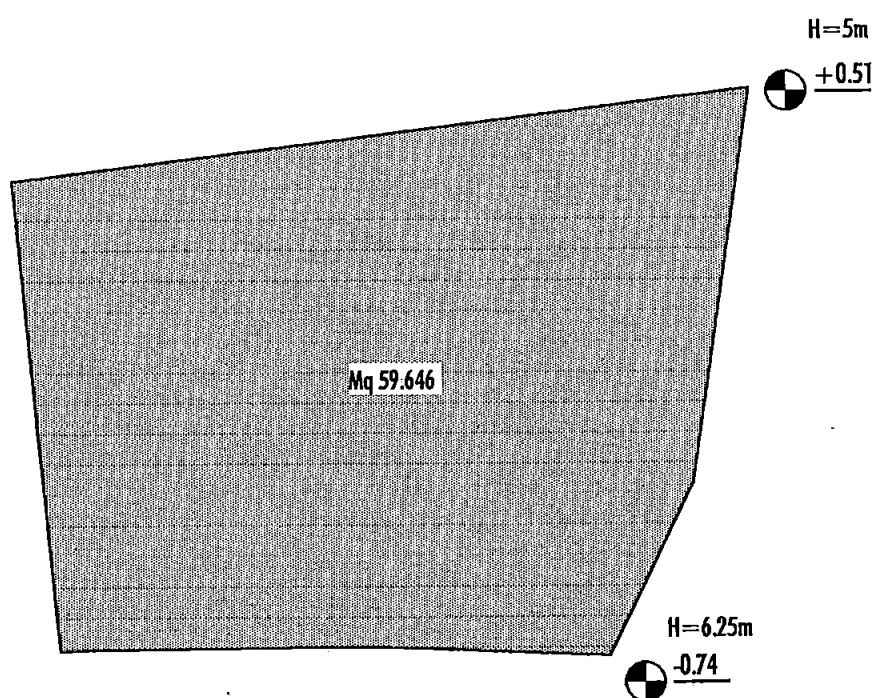
2 - a 2 - b



Stato di Progetto

Parte Esterna

Verifica volumi edificio principale





6) CALCOLO DEI VOLUMI.

L'intervento proposto non prevede aumenti di superfici lorde o aumenti di volume dell'immobile. Rimanendo immutata l'altezza di gronda, il corrispondente volume rimane immutato. La demolizione del WC ricavato sul pianerottolo di accesso al piano primo e la modifica della scala esterna producono una piccola diminuzione di superficie e volume, come evidenziato in tabella.

Descrizione		Superficie Coperta S (Mq)	Alt. Media MI	Volume Mc
Attuale 1-a	Volume Parte esterna	3.46	1.68	5.81
1-b	Volume Parte esterna	1.51	2.83	4.27
1-c	Volume Parte esterna	1.03	5.04	5.19
Attuale	TOTALE	6		15.27
Progetto 2-a	Volume Parte esterna	1.445	2.59	3.74
2-b	Volume Parte esterna	3.47	3.32	11.52
Progetto	TOTALE	4.915		15.26
Edificio principale		59.646	5.625	335.51
TOTALE				350.77



7) CORRISPONDENZA ALLE LEGGI 13/90, 122/89, 46/90.

- **A Legge sulle barriere architettoniche (L.13/90)**

L'intervento, come prescritto dalle norme del PRG 1997 è individuato come risanamento conservativo, quindi non rientra nel campo di applicazione della legge 13/90. Il D.M. 14 giugno 1989, n°236 riportante le prescrizioni tecniche della legge 13/90 include nel campo di applicazione la nuova edificazione e la ristrutturazione.

- **B Legge sui parcheggi (L.122/89)**

Nell'area di pertinenza verrà ricavata l'area di parcheggio, con superficie minima di Mq 33, maggiore di 1/10 del volume dell'edificio.

- **C Legge sugli Impianti (L.46/90)**

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato a regola d'arte, da impresa abilitata ed in possesso dei necessari requisiti tecnico-professionali. La progettazione dell'impianto elettrico non è obbligatoria ai sensi dell'Art. 6 lettera A, DPR 6-12-1991, in quanto l'edificio ha una superficie abitativa inferiore a 400 Mq. L'impresa installatrice rilascerà dichiarazione di conformità ai sensi dell'Art. 7 del suddetto DPR.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato a regola d'arte, da impresa abilitata ed in possesso dei necessari requisiti tecnico-professionali. La progettazione dell'impianto di riscaldamento pur non essendo obbligatoria ai sensi dell'Art. 6 lettere E,F, DPR 6-12-1991



(in quanto non saranno presenti canne fumarie collettive ramificate e la condotta per il trasporto del gas combustibile avrà portata termica inferiore a 34,8 Kw), sarà effettuata ai sensi della legge 10/1991 in quanto saranno *realizzate "opere relative agli impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti ..."* (art. 1 Decreto M.I. 13-12-1993.)

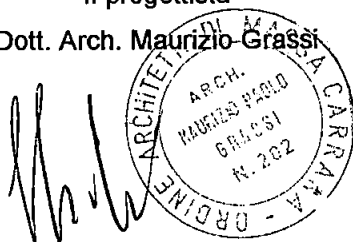
L'impresa installatrice rilascerà dichiarazione di conformità ai sensi dell'Art. 7 del DPR 6-12-1991.

Carrara gennaio '99

Il progettista

Dott. Arch. Maurizio Grassi

RELAZIO3.DOC



COMUNE DI CARRARA



Progetto: *Risanamento conservativo di
edificio di civile abitazione
sito in Località Fossola, Via
Moneta n°92
Foglio 51 Mappale 542*

Richiedenti: • *Maria Cristina Passani*
• *Umberto Grassi*

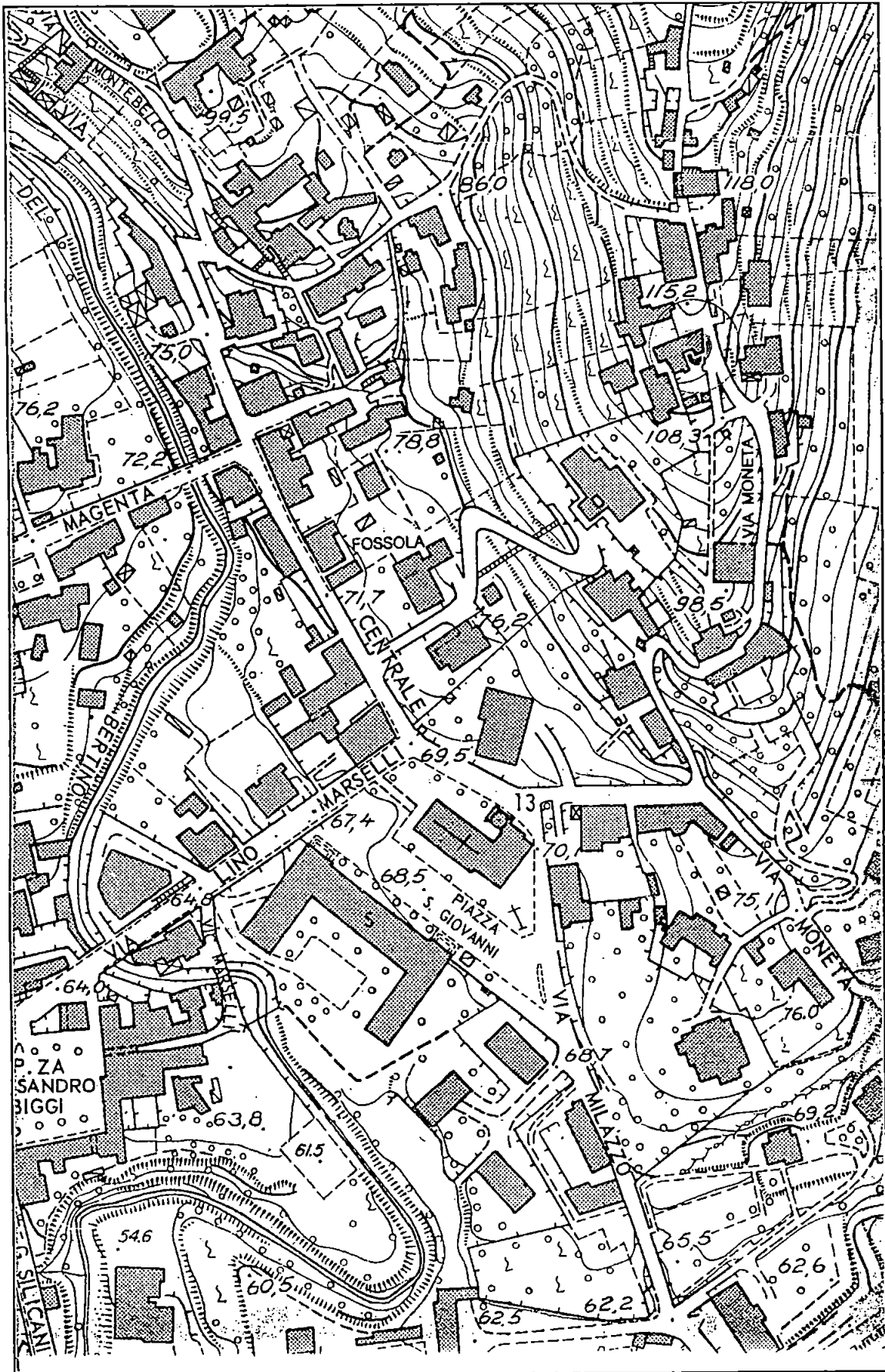
Per autorizzazione

Progettista: *Dott. Arch. Maurizio Grassi*

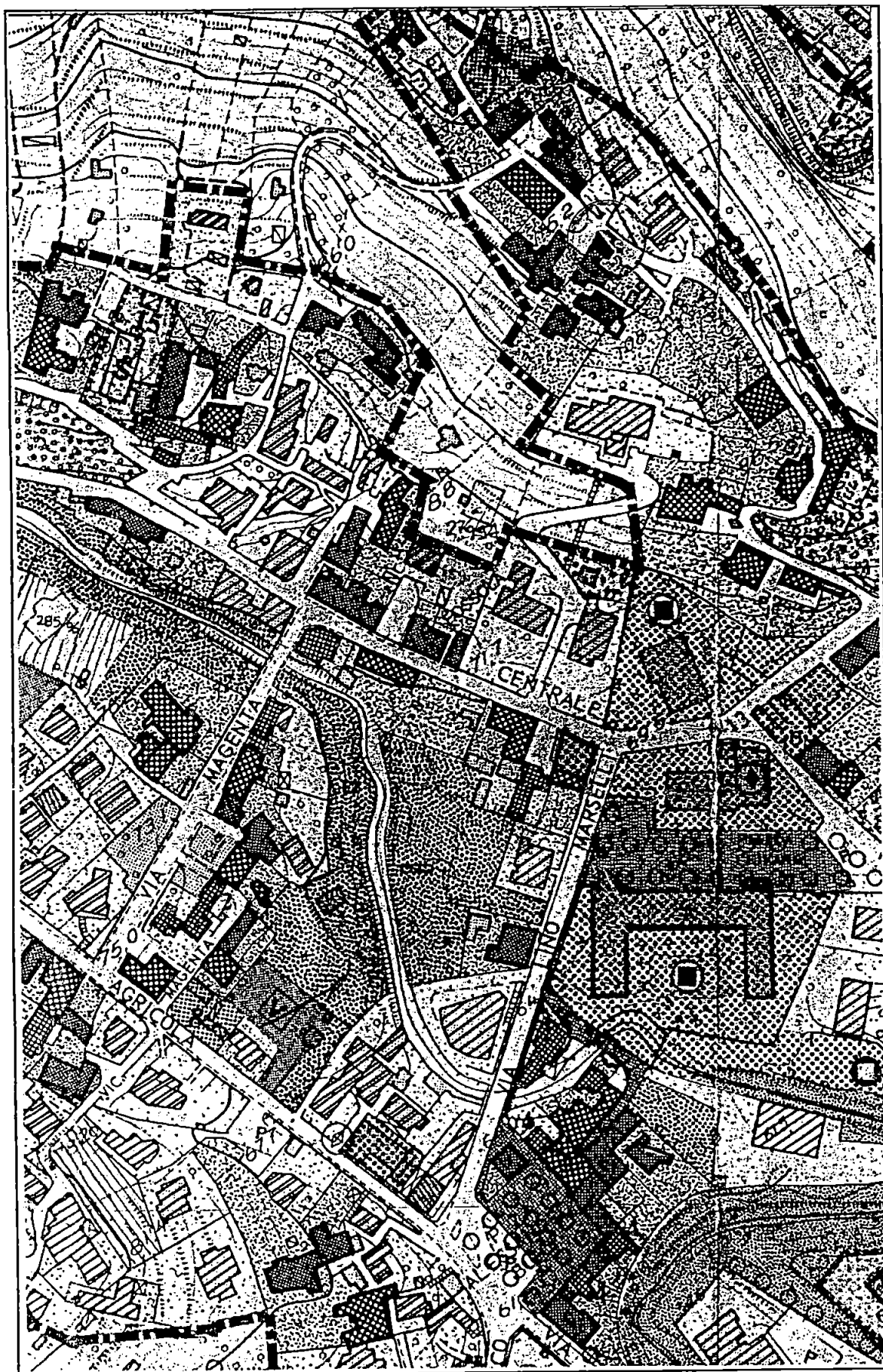


- **Stralcio Aerofoto**
- **Stralcio Catastale**
- **Stralcio PRG 1971**
- **Stralcio PRG 1997**

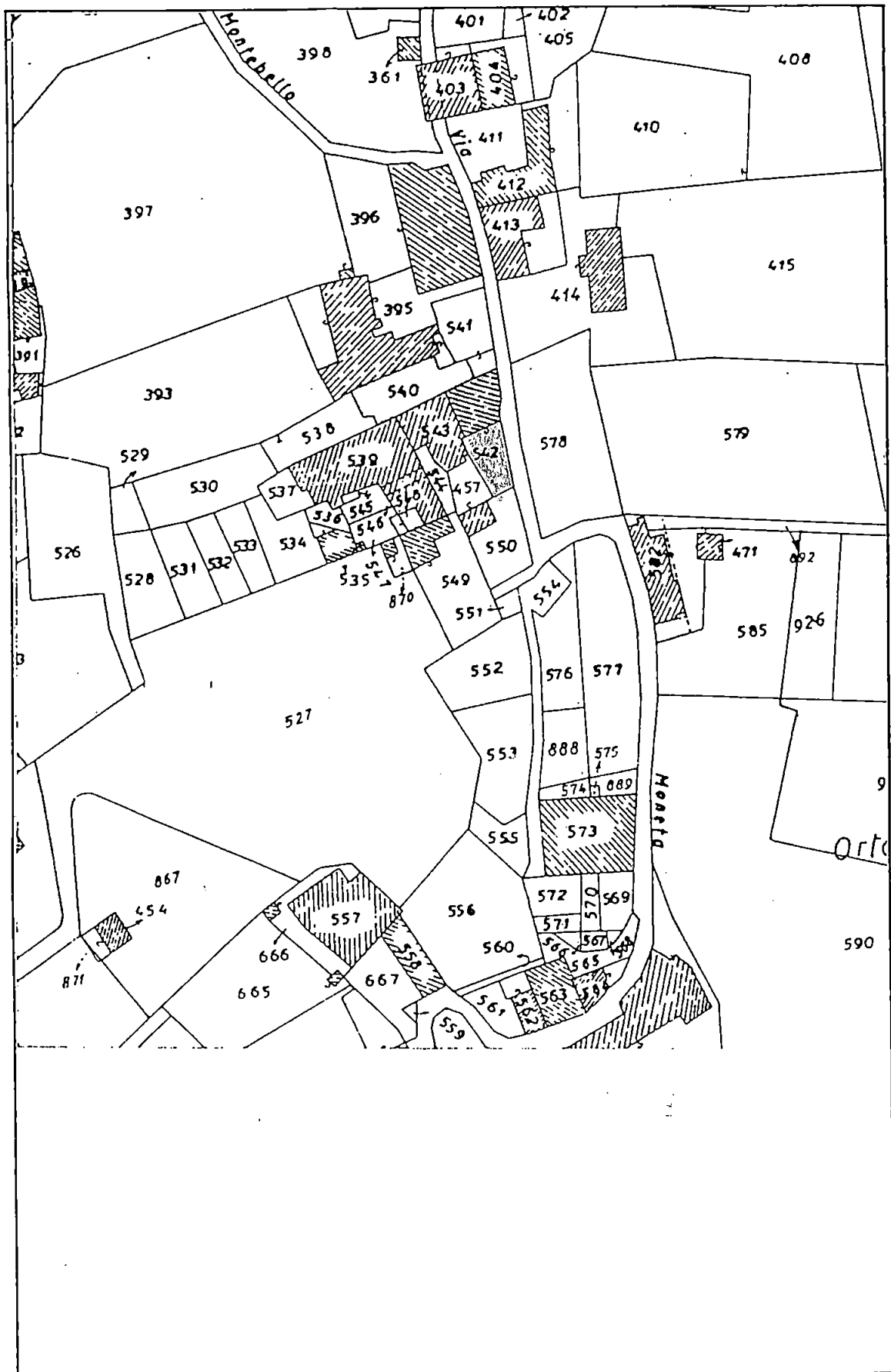




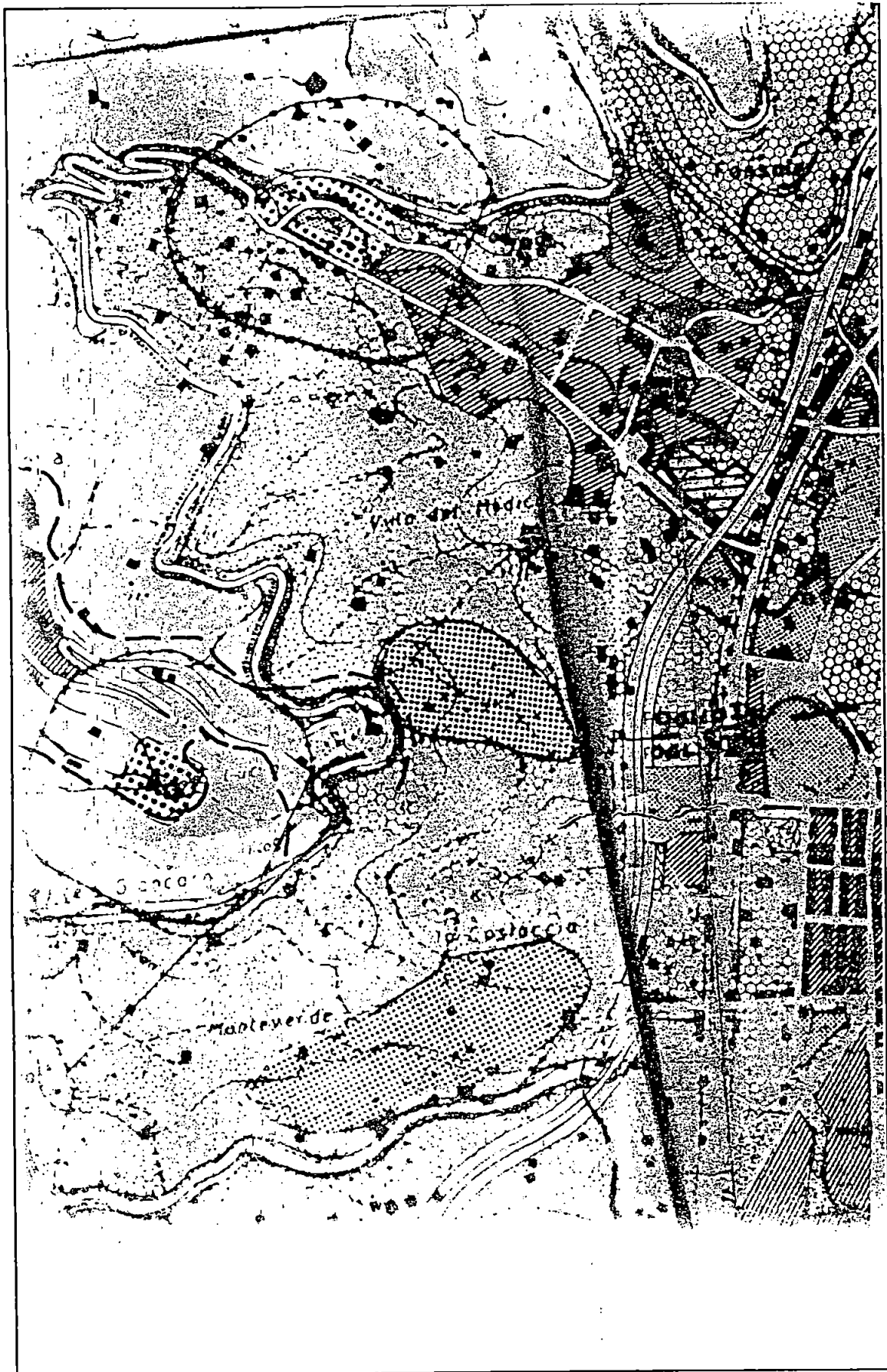
Stralcio Aerofoto Scala 1/2000



Stralcio P.R.G.C. 1997

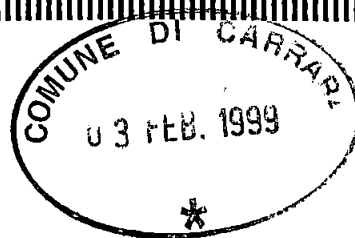


Stralcio conforme Catastale Scala 1/1000 Foglio 51



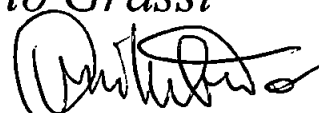
Stralcio P.R.G.C. 1971

COMUNE DI CARRARA



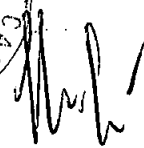
Progetto: *Risanamento conservativo di
edificio di civile abitazione
sito in Località Fossola, Via
Moneta n°92
Foglio 51 Mappale 542*

Richiedenti: • *Maria Cristina Passani*
• *Umberto Grassi*

Passani Umberto 

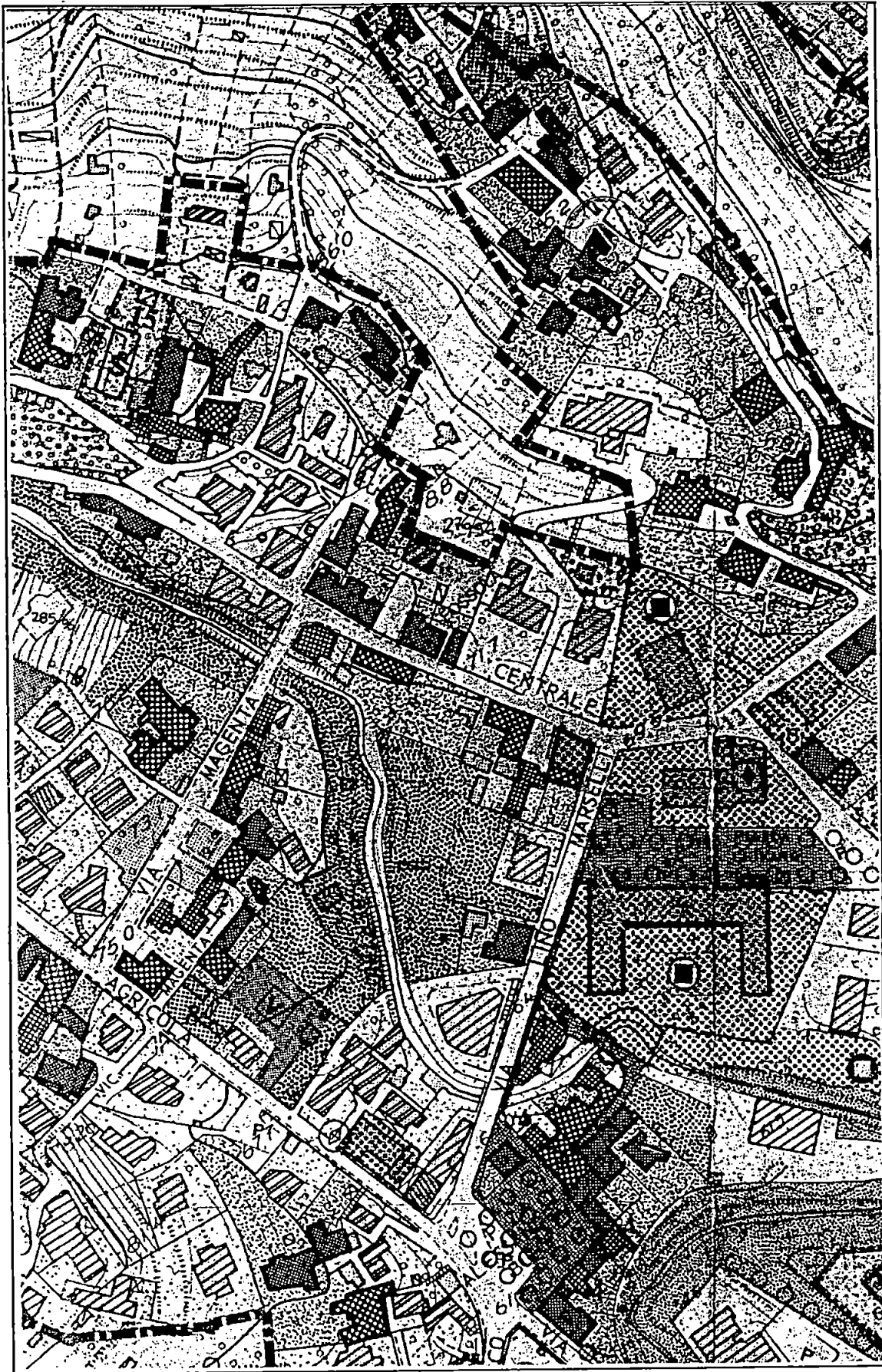
Progettista: *Dott. Arch. Maurizio Grassi*



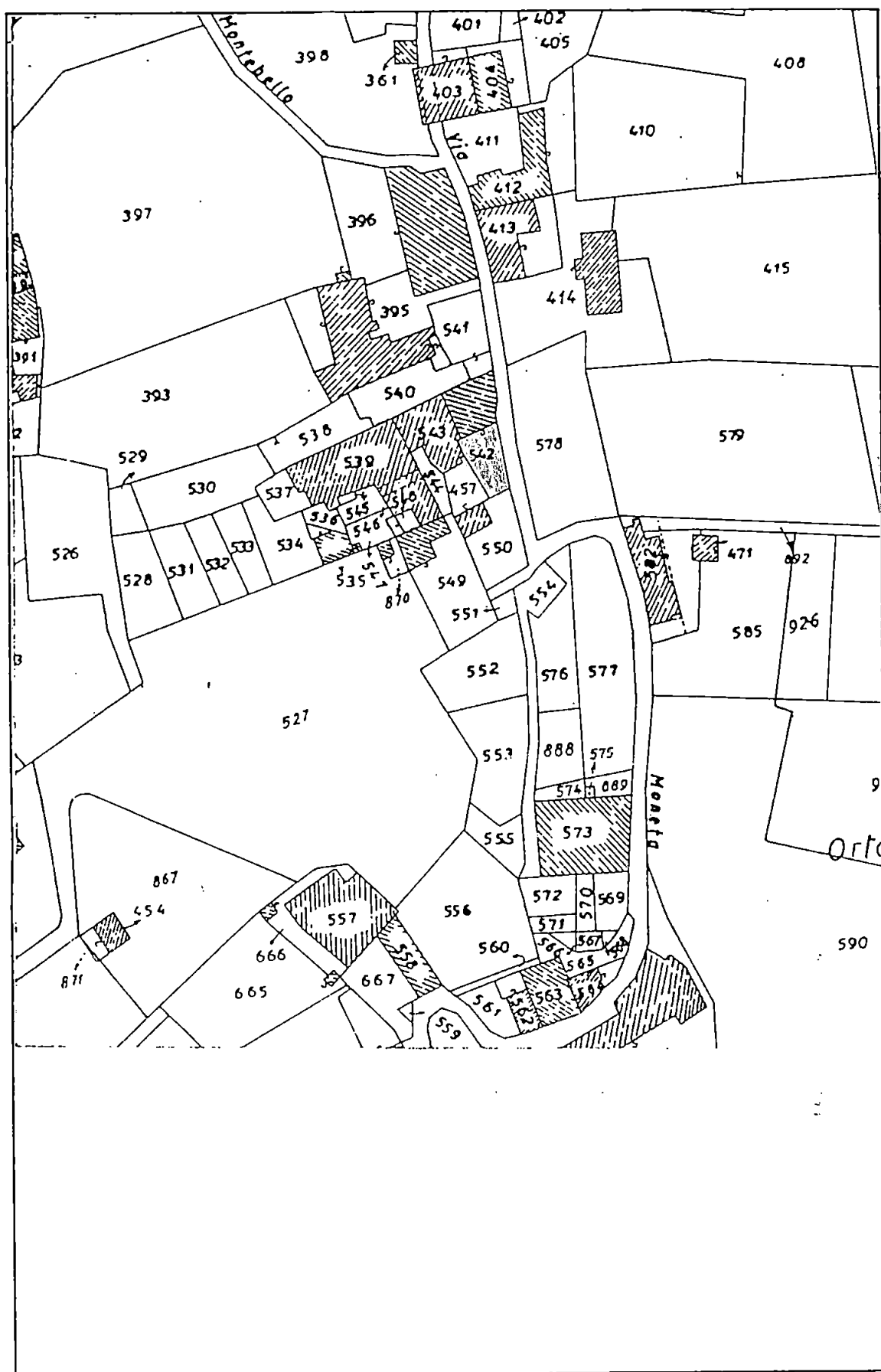


- **Stralcio Aerofoto**
- **Stralcio Catastale**
- **Stralcio PRG 1971**
- **Stralcio PRG 1997**

Stralcio Aerofoto Scala 1/2000



Stralcio P.R.G.C. 1997





Stralcio P.R.G.C. 1971

**N.B. Certificato catastale inserito nella vecchia
pratica (Pratica 18180)**

COMUNE DI CARRARA

Progetto:

*Risanamento conservativo di edificio di civile
abitazione sito in Località Fossola,
Via Moneta n°92
Foglio 51 Mappale 542*

Richiedenti:

- Maria Cristina Passani
- Umberto Grassi

Progettista:

Dott. Arch. Maurizio Grassi



Elenco degli elaborati:

Elaborati Grafici

Tav. ac 1: Piante - Planimetria	Stato attuale
Tav. ac 2: Prospetti - Sezioni	Stato attuale
Tav. ac 3: Piante - Planimetria	Stato di progetto
Tav. ac 4: Prospetti - Sezioni	Stato di progetto
Tav. ac 5: Piante - planimetria	Stato sovrapposto
Tav. ac 6: Prospetti - Sezioni	Stato sovrapposto
Tav. ac 7: Scherma fognatura	Stato di progetto

Altri elaborati

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Stralcio aerofoto - Catastale - PRG
- Relazione sanitaria e tecnica

Allegati

- Certificato catastale
- Contratto di acquisto
- Cartella schema costi urbanizzazione
- Cartella per istanza di concessione

Passani Maria Cristina

Umberto Grassi



COMUNE DI CARRARA

CONCESSIONI NON ONEROSE

TABELLA E SCHEMI per calcolo oneri di urbanizzazione e per- centuale afferente il costo di costruzione

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

PROPRIETARIO

PASSINI ANDRÉ CRISTIAN

PROGETTISTA

ARCH. ROSSIZIO GRASH

Fabbricato sito in loc. FOSFON Via MASTRO Mapp. 5/2 Foglio 51

☐ Progetto presentato in data Prot. N°/.....

☐ Soluzione N° presentata in data Prot. N°/.....

☐ Variante ☐ sostanziale ☐ non sostanziale presentata in data Prot. N°/.....

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

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 / (D.M. 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 Mc
(vedi allegato a delibera Consiglio Comunale N° 840 del 21/11/84)

**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

Volumi da sottrarre per variante, volume tecnico, esenzione, altro Mc

TOTALE Mc

VOLUMI DA RISTRUTTURARE (RISANAMENTO CONSERVATIVO (ART. 10 L. 8
N.T.A. PRG.))

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 Mc
(vedi allegato a delibera Consiglio Comunale N° 840 del 21/11/84)

**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 350.77 Mc
SOPRABOND

Portici in aggiunta o pilotis Mc

Volumi da sottrarre per variante, volume tecnico, esenzione, altro Mc

TOTALE Mc

CONCESSIONE GRATUITA AI SENSI ART. 9 L. 28/1/77 N. 10 ☒

COMMA

A

☒ B

C

D

NB. EVIDENZIARE CON CIRCOLETTO IL CASO RICORRENTE

E

F

G

CONCESSIONE GRATUITA AI SENSI DEL. 840 DEL 21/11/84 ☐

ALLEGATO A CAPOVERSO/

A

B

C

D

E

F

G

H

I

L

NB. EVIDENZIARE CON CIRCOLETTO IL CASO RICORRENTE

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

RIEPILOGO GENERALE

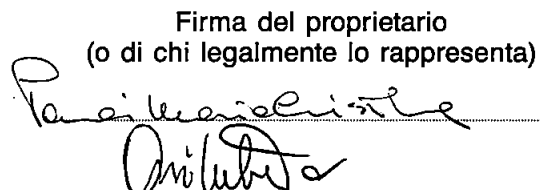
CONCESSIONE GRATUITA AI SENSI art. 9 L. 28-1/77 n. 10

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.

Timbro e firma
del progettista



Firma del proprietario
(o di chi legalmente lo rappresenta)



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 18.1.77 n. 10.

Firma del proprietario
(o di chi legalmente lo rappresenta)

(Vedi atto Notaio _____ del _____)

Controllato IL TECNICO

ARCHITETTO CAPO

Eventuale parere Ufficio Legale o Segreteria

Parere Commissione edilizia
favorevole/contrario in data _____ n. _____ Carrara li _____

IL SINDACO _____

PROGETTO DI: RISANAMENTO CONSORTIVO

di proprietà: PDSPERI MARCO CRISTIANO / ARSIZIOMBERGO

sito in : OSPEDALE Loc. FOSSEA

via : MONTE P2

Mapp. n. 542 foglio n. 51

Il sottoscritto PDSPERI MARCO CRISTIANO nella qualità di

progettista delle opere di cui alla presente richiesta, presa conoscenza della circolare n. 4 del 5.2.60 della Direzione Generale dei Servizi Antincendi e della nota n. 1088 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Massa-Carrara, e D.M. 16.2.82 dichiara sotto la propria responsabilità che il progetto riguarda edificio per il quale a mente della circolare e D.M. suddetti non è imposto l'obbligo di sottoporre gli elaborati tecnici all'esame del locale Comando Vigili del Fuoco in quanto:

NON RIENTRANTE NEI CASI RICHIESTI.

Carrara, li 28-01-PP

Timbro e firma
del Progettista

