



Cassa
di Risparmio
di Carrara S.p.A.

S.p.A. - Cap. Sociale euro 31.752.290
Sede legale in Carrara, Via Roma, 2
C.F. P.I. e Iscr. Reg. Impr. Massa Carrara 00581810454
Iscritta all'Albo delle Banche, soggetta all'attività di direzione
e coordinamento della Banca CARIGE S.p.A. e appartenente
al Gruppo Banca Carige Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

* * * B O L L E T T A * * *

DATA 20.09.2010

TESORERIA:FILIALE DI CARRARA

ENTE/ES
1010/2010

NUMERO
4146

CONTO
1

COMUNE DI CARRARA
PIAZZA II GIUGNO 2
54033 MS CARRARA

IL VERSANTE AURORA SRL
P.ZZA G.MENCONI 13
54013 MARINA DI CARRARA (MS)

HA VERSATO QUANTO SEGUE : PROVV/E

IMPORTO

3881

6.015,74+

CAUSALE DEL VERSAMENTO : SPESE URBAN.PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI
COSTRUZIONE

RIF. 6584968 V. 1V 51V O

IMPORTO BOLLETTA VALUTA BOLLI SPESE IMPORTO RISCOSSO

6.015,74+ 20.09.2010 BB 01 ES 0,00 6.017,55+

DIDONSI EURO SEIMILADICIASSETTE/55****

FATTI SALVI I DIRITTI DELL' ENTE

IL CASSIERE

Operazione n. 80132/1/0100263

SOGGETTA A CLAUSOLE RETROSTAMPATE



151 CON CA - step II - (00) - Ed. 01/05 - Is x 2 (A) NA



Cassa
di Risparmio
di Carrara S.p.A.

S.p.A. - Cap. Sociale euro 31.752.290
Sede legale in Carrara, Via Roma, 2
C.F., P.I. e Iscr. Reg. Impr. Massa Carrara 00581810454
Iscritta all'Albo delle Banche, soggetta all'attività di direzione
e coordinamento della Banca CARIGE S.p.A. e appartenente
al Gruppo Banca Carige Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

151 CON CA - step II - (00) - Ed. 01/05 - Is x 2 (A) NA

Volume al di sotto del piano di campagna	mc			-
Volume di reddito al di sotto del piano di campagna	mc	-	"1/3"	-
Volume dal piano di campagna alla gronda	mc			577,34
Portici in aggiunta o pilotis	mc	-	"1/3"	-
Volumi da detrarre	mc			-
TOTALE	mc			577,34

PRIMARIA	mc	577,34	x	5,88	€	3.394,76
SECONDARIA	mc.	577,34	x	16,57	€	9.566,52
					€	12.961,28

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (24)

PIANO TERRA (DEMOLIZIONE E RIGSTRAZIONE)

Volume al di sotto del piano di campagna	mc			-
Volume di reddito al di sotto del piano di campagna	mc	-	"1/3"	-
Volume dal piano di campagna alla gronda	mc			722,62
Portici in aggiunta o pilotis	mc	-	"1/3"	-
Volumi da detrarre	mc			-
TOTALE	mc			722,62

IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA	mc	722,62	x	1,77	€	1.279,04
SECONDARIA	mc.	722,62	x	4,97	€	3.591,42

€ **4.870,46**

Snr	PIANO_Interrato__ALLOGGIO_1-2-3-4__		Su
Superficie netta di servizi ed accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
108,42	cantina 1-2-3-4		
14,07	sgombero 1-2-4		
6,08	vano scala 1		
3,91	vano scala 2		
5,04	vano scala 3-4		

137,52

-

Snr	PIANO_Terra__ALLOGGIO_1-2-3-4__		Su
Superficie netta di servizi ed accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
	monocale 3		25,79
	monocale 4		24,39
	monocale 2		24,69
	monocale 1		25,32
	bagno 3-4		8,20
	bagno 1-2		8,25
	disimpegno		8,36

-

125,00

Snr	PIANO_Primo__ALLOGGIO_5-6-7-8__		Su
Superficie netta di servizi ed accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
	monocale 5		24,43
	monocale 6		24,62
	monocale 7		27,09
	monocale 8		25,13
3,84	vano scala x 4		
	ingresso		1,68
25,40	terrazzo x 4		
9,50	terrazzo x 2		
	bagni 1-2-3-4		19,79

38,74

122,74

Snr

176,26

TOTALE A RIPORTARE

Su

247,74

Snr	PIANO_Sottotetto_____ALLOGGIO_5-6-7-8__	Su	
Superficie netta di servizi ed accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
120,73	locale di sgombero 5-6-7-8		
5,22	disimpegno 5-6-7-8		
8,00	vano scala x 4		
10,60	terrazzo 5-6-7-8		
144,55			-

Snr	PIANO _____ ALLOGGIO _____		Su
Superficie netta di servizi ed accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
-			-

Snr	PIANO _____ ALLOGGIO _____		Su
Superficie netta di servizi ed accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
-			-

Snr
 320,81

 TOTALE A RIPORTARE

 Su
 247,74

CLASSI DELLE SUPERFICI UTILI ABITABILI = Su (Art. 5) mq.							SUPERFICI PER SERVIZI E ACCESSORI RELATIVI ALLA PARTE RESIDENZIALE (Art.2) mq.			
PIANO	ALLOGGIO	=< 95	>95 =<110	>110 =<130	>130 =<160	> 160	Cantinole, soffitte, locali motore ascensor, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	Autorimesse Singole Collettive	Andoni d'ingresso e porticati liberi	Logge e balconi
T	1	31,00					320,81			
	2	30,94								
	3	32,03								
	4	30,94								
1°	5	31,30								
	6	31,30								
	7	32,19								
	8	31,12								
Totale	mq.	250,82	-	-	-	-	320,81	-	-	

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

	Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile	247,74
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	320,81
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	192,49
4=1+3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	440,23

Tabella 1. - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
<=95		247,74	1	0	0
>95<=110		-	0	5	0
>110<=130		-	0	15	0
>130<=160		-	0	30	0
>160		-	0	50	0
Su		247,74	SOMMA I ₁		0

Tabella 2. - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori
(7)		(8)
a	Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle	320,81
b	Autorimesse singole collettive	-
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	-
d	Logge e balconi	-
Snr		320,81

(Snr/Su)= **129** %

Tabella 3. - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervallo di variabilità del rapporto % di (Snr/Su)x100	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
<=50	☐	0
>50<=75	☐	10
>75<=100	☐	20
>100	☐	30
I ₂		30

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(17)	(18)	(19)
1	Su (art.3)	Superficie utile 247,74
2	Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale 320,81
3	60% Snr	Superficie ragguagliata 192,49
4=1+3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva 440,23

Tabella 4. - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	☐	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50
I ₃		0

Classe edificio	M (%)
(15)	(16)
6	25

I = I₁ + I₂ + I₃ = **30**

COSTO DI COSTRUZIONE

A - COSTO MASSIMO DELL'EDILIZIA AGEVOLATA	€/mq	217,81
B - COSTO DI COSTRUZIONE MAGGIORATO (1+M/100)	€/mq.	272,26
C - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (Sc + St) x B	€	119.857,03

TABELLA D

SUPERFICIE ABITAZIONE	SUPERFICIE ACCESSORI	PERCENTUALE CONTRIBUTO
<=95	<= 40	7
>95<=110	<= 45	7
>110<=130	<= 50	8
>130<=160	<= 55	8
>160	<= 60	9
LUSSO (D.M. 2869)		10

SE LA SUPERFICIE DEGLI ACCESSORI E' SUPERIORE A QUELLA INDICATA SI APPLICA LA % DELLA CATEGORIA IMMEDIATAMENTE SUPERIORE

Su = mq. 247,74
Sa = mq. 320,81

RIEPILOGO

	%	C.C.		
COSTO DI COSTRUZIONE	7	119.857,03	€	8.389,99
O.U. PRIMARIA			€	3.394,76
O.U. SECONDARIA			€	9.566,52

TOTALE € 21.351,28 + 4870,46

ONERI P.O.C.

VARIANTE

CONGUAGLIO DARE

1a € 2992,98 € 4673,80 + € 1680,82
2a € 8434,30 € 13157,94 + € 4723,64
C.C. € 8778,71 € 8389,99 - € 388,72

Tot. € 6015,74

Visto: IL Tecnico

03/09/00 [Signature]

COMUNE DI CARRARA	
16 SET. 2010	Cal. <u>11</u>
Prot. n° <u>62271</u>	3 Cias.



AL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA SUAP.

OGGETTO: INTEGRAZIONE TRABOZZI GRAFICI PER RILASCIO
PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLA VARIANTE
ISTR. 8V/2010

CON LA PRESENTE SI DEPOSITANO N°3 COPIE DELLA TAV. 1
RELATIVA ALLO STATO DI PROGETTO NECESSARIE PER IL RILASCIO
DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

DISTINTI SALUTI

CARRARA, 04/09/2010

IN FEDE.
ARCH. BROZZI FABRIZIO
Architetto -
BROZZI
Fabrizio

2010

prot. 9457 del 7.9.2010

ASSEGNATA AL RESPONSABILE

SIG. Pinelli

IL DIRIGENTE LI _____

Fabrizio BROZZI Architetto
Iscritto all'ordine degli architetti della provincia di
Massa Carrara n. 430
Via Larga n. 72
19034 Ortonovo | SP

VARIANTE IN CORSO D'OPERA
a progetto di Ristrutturazione con sopraelevazione (ru2)
di cui al permesso di costruire n. 44/09 del 27/05/2009

RELAZIONE FOTOGRAFICA

Committente: **AURORA S.r.l.**
P.zza Gino Menconi, 13
54033 Marina di Carrara (MS)

Ubicazione: **Marina di Carrara**
viale Monzoni, 21

Dati catastali: **Foglio n. 89 - Particelle n. 208 e 250**

Classificazione di R.U. **R4 – edifici in contesti ambientali omogenei**

Intervento edilizio: **ru2 – Ristrutturazione con sopraelevazione di fabbricato per civile
abitazione esistente**

IL TECNICO
n. 430
Architetto
BROZZI
Fabrizio



Foto 1



Foto 2





Fabrizio BROZZI Architetto
Iscritto all'ordine degli architetti della provincia di
Massa Carrara n. 430
Con sede in Via Loris Giorni, 3
c/o Studio Grossi – Di Marco
54033 Carrara | MS



VARIANTE IN CORSO D'OPERA
a progetto di Ristrutturazione con sopraelevazione (ru2)
di cui al permesso di costruire n. 44/09 del 27/05/2009

RELAZIONE TECNICA

Committente: **AURORA S.r.l.**
P.zza Gino Menconi, 13
54033 Marina di Carrara (MS)

Ubicazione: **Marina di Carrara**
viale Monzoni, 21

Dati catastali: **Foglio n. 89 - Particelle n. 208 e 250**

Classificazione di R.U. **R4 – edifici in contesti ambientali omogenei**

Intervento edilizio: **ru2 – Ristrutturazione con sopraelevazione di fabbricato per civile
abitazione esistente**

IL TECNICO


Architetto
n. 430
A/a
Fabrizio

dati catastali	Foglio 89	Mapp. 208 - 250
----------------	-----------	-----------------

Dati di P.R.G..

Destinazione urbanistica

Art. 10 N.T.A. - Disciplina degli immobili -
 -R4- Edifici in contesti ambientali omogenei
 Art. 15 N.T.A. - Zona "H" verde privato -
 -H3- verde privato

Prescrizioni (art. 9 delle NTA. Definizione degli interventi)

Procedure d'intervento
 Intervento diretto

H max 7,50 m
 distacco dai fabbricati = 10,00 ml.
 distacco dai confini = 5,00 ml.
 distacco dalla strada = 5,0 ml.
 SUL max = esistente

Ubicazione e identificativi catastali

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su un unico piano per una SUL complessiva di circa 165,32 mq. (vedi planimetrie allegate) e giardino pertinenziale su quattro lati identificato al N.C.E.U. al foglio 89, mapp. 208 - 250 sito in via Monzone n° 21 a Marina di Carrara (prospiciente la via Monzone nel lato Sarzana).

Inquadramento urbanistico

Tale compendio immobiliare è stato classificato R4 – "Edifici in contesti ambientali omogenei" per quanto riguarda il fabbricato, mentre il terreno di pertinenza al fabbricato risulta classificato H3 – "verde privato" e privo attualmente di vincoli specifici.

Descrizione delle opere di VARIANTE al progetto e verifica degli standards

L'intervento originario approvato con Permesso di costruire n. 44/09 del 27/05/2009 consiste nella demolizione del fabbricato esistente e sua ricostruzione con la medesima sagoma e la sopraelevazione di un piano sino a raggiungere l'altezza max di 7,45 ml sottogronda, nel rispetto delle prescrizioni delle N.T.A. del PRG del Comune di Carrara.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato con tipologia a villino formato da n. 8 unità immobiliari di cui quattro poste al piano terra con relativo giardino di pertinenza

esclusiva e quattro poste al piano primo raggiungibili da due scale esterne disposte sui lati corti del fabbricato medesimo.

La variante in oggetto prevede la riorganizzazione generale delle partizioni interne alle varie unità in modo da consentire la realizzazione di bagni con finestra anche all'interno delle quattro unità poste al piano terra in luogo dei bagni ciechi previsti nel precedente progetto; le quote dei solai sono state riviste con un incremento di circa 13 cm, in modo da assicurare maggiori garanzie alle unità del piano terra in caso di alluvione, ciò ha comportato la modifica dell'altezza media dei locali del sottotetto che è stata ridotta in modo da mantenere invariata l'altezza di gronda di progetto.

Esternamente le principali modifiche riguardano il prospetto a Sud-Est dove si è lavorato sull'atrio di distribuzione alle unità 7 e 8 in modo da ridurre al minimo gli sprechi di superficie utile mentre al piano del sottotetto si è cercato di migliorare il comfort luminoso dei locali andando a creare una seconda porta-finestra che da sul balcone di pertinenza posto al piano, ora leggermente allargato, in modo da consentire l'accesso esclusivo, ognuno per la sua porzione, dalle unità 7 e 8.

Oggetto di revisione sarà anche la sistemazione degli spazi di pertinenza esterni con piccole modifiche dei percorsi pavimentati e di due delle quattro scale di accesso ai locali cantina; in particolare le scale poste sul lato verso mare avranno andamento rettilineo.

Dovendo procedere con le pratiche per la fornitura delle utenze, si procederà alla realizzazione dei relativi gabbionetti sul lato posto verso Viale Monzoni; sebbene questo non fosse originariamente contemplato dalla proprietà, si è reso necessario non potendo intervenire sul lato a monte verso la nuova strada di P.R.G. che ad oggi non è ancora stata presa in carico dal Comune e quindi risulta essere ancora privata.

La planimetria di progetto di cui all'elaborato grafico n. 1 illustra la ripartizione degli spazi esterni tra proprietà private di pertinenza esclusiva delle unità del piano terra e le parti condominiali.

Per quanto riguarda la dotazione minima di posti auto, verrà realizzato un parcheggio esterno al fabbricato, posto sul lato massa del terreno di pertinenza, con disponibilità di n° 31 posti auto e relative aree di manovra, in modo tale da rispettare i parametri imposti dalla legge 122/89 e quanto previsto dall' art. 7 N.T.A. del P.R.G. 1997 del Comune di Carrara 1,5 posti auto ogni 100,00 SUL. L'accesso carrabile al parcheggio è garantito dalla nuova viabilità di piano regolatore prevista con innesto sulla via Monzone (vedi planimetria di progetto).

Il fabbricato si svilupperà su due piani fuori terra ed avrà un'altezza in gronda pari 7,45 ml., il tutto per una SUL complessiva pari a 330,64 mq., oltre a piano interrato di superficie complessiva pari a 165,76 mq. suddiviso in quattro unità funzionalmente connesse alle unità poste al piano terra, e a piano sottotetto di superficie pari a 164,93 mq. suddiviso in quattro unità funzionalmente connesse alle unità poste al piano I.

Dati relativi alla VARIANTE e rispondenza alle N.T.A. del regolamento edilizio

Standards	R.U.	Progetto	Variante
Sul max (esistente + sopraelevazione)	330,64 mq	330,64 mq	330,64 mq
Sc massima (esistente)	165,32 mq	165,32 mq	165,32 mq
Altezza massima	7,50 ml	7,45 ml	7,45 ml
Numero di piani fuori terra	2	2	2
Distanza minima dai confini Distanza minima dalla strada Distanza minima tra le costruzioni	Mantenimento distanze esistenti		
Volume fuori terra totale	----	1231,63 mc	1227, 93 mc
Area Parcheggio (Legge 122/89)	123,16 mq	682,05	
N. posti auto (art. 7 NTA)	5	30	31

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

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

I muri di recinzione verso strada saranno realizzati in c.a. con rifinitura ad intonaco civile per un'altezza di circa 30 cm. con sovrastante ringhiera in ferro per un'altezza totale di circa 140 cm. mentre per quanto riguarda i muri di confine con le proprietà limitrofe, questi saranno realizzati in muratura con intonaco al civile per un'altezza massima di 2,00 ml. e/o recinzione a maglia aperta con arrampicanti tipo edera, o vite americana.

Come accennato in precedenza la posizione planimetrica del fabbricato rimarrà invariata e pertanto resteranno tali anche le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi a meno di 7 cm circa previsti per l'ispessimento delle murature esterne, che avranno spessore complessivo di circa 37 cm., in modo da garantire gli standard qualitativi minimi in materia

di rendimento energetico, in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.lgs. n° 192 del 19 agosto 2005 modificato dal D.Lgs. n° 311 del 29 dicembre 2006 in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE

Parametri igienico-sanitari:

Le modifiche apportate al progetto appena descritte non comportano valutazioni tecnico-discrezionali e sono conformi al Regolamento Edilizio Comunale; in sede di progettazione si è provveduto alla verifica dei requisiti relativi all'impermeabilità, all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali (superfici finestrate, altezza e superficie minima dei vani) e quanto altro disposto dalla vigente normativa igienico-sanitaria; i locali saranno così distribuiti:

per le unità poste al piano terra: monolocale (soggiorno-cottura-camera), W.C., vano scale di collegamento al piano interrato (H int.= 2,40 m.) dove sono distribuiti locali cantina e sgombero,

per le unità poste al piano primo: monolocale (soggiorno-cottura-camera), W.C., vano scale di collegamento al piano sottotetto (H med.= 2,29 m.) costituito da un unico locale di sgombero.

Il progetto non pregiudica i possibili adeguamenti alle norme di cui alla legge 13/89.

Carrara, lì 30/07/2010

Il progettista


arch. Brozzi Fabrizio

Fabrizio Brozzi architetto
Iscritto all'ordine degli
architetti di Massa Carrara n. 430
Via Ordonez 64/3
54033 Carrara | MS

COMUNE DI CARRARA	Col.
23 AGO. 2010	61
Prot. n° 4480	3



COMUNE DI CARRARA
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO-URBANISTICA

AL DIRIGENTE DEL SETTORE
ASSETTO TERRITORIO/URBANISTICA
Piazza 2 Giugno – Carrara

**OGGETTO: VARIANTE a Progetto di Ristrutturazione con sopraelevazione (ru2) di cui
al Permesso di Costruire n. 44/09 del 27/05/2009
(Marina di Carrara, v. Monzone, 21 - Fg. 89 mapp. 208 e 250)**

Con la presente si deposita la seguente documentazione:

IN SOSTITUZIONE

- N° 3 copie elaborati grafici stato di progetto in variante
- N° 3 copie elaborati grafici stato sovrapposto
- N° 3 copie elaborati grafici sistemazione esterna: progetto e sovrapposto
- N° 3 copie relazione tecnica

AD INTEGRAZIONE

- N° 1 copia relazione fotografica

Carrara 20/08/2010

prot. 2457/2010 24/8/2010
ASSEGNATA AL RESPONSABILE
Sig. MARINELLO
IL DIRIGENTE L.1

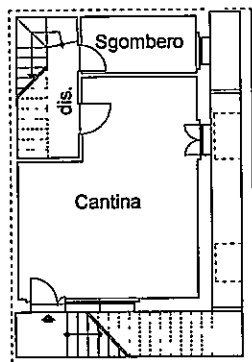
IL TECNICO



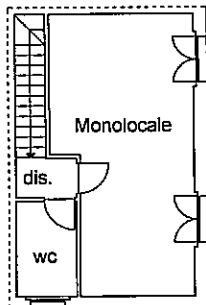
Arch. Brozzi Fabrizio
BROZZI
Fabrizio

TABELLE RIASSUNTIVE DELLE SUPERFICI E DEL RAPPORTO DI AERO-ILLUMINAZIONE

UNITA' N. 1



Piano interrato



Piano terra

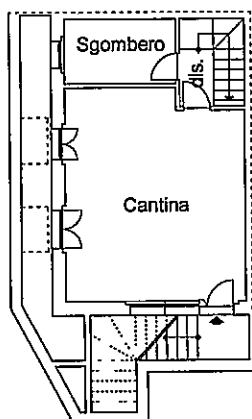
Piano interrato

Destinazione	S.N.R. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U. / S.A.I.
Cantina	23,69	---	---
Sgombero	4,51	---	---
Disimpegno	2,40	---	---
TOTALE	30,60		

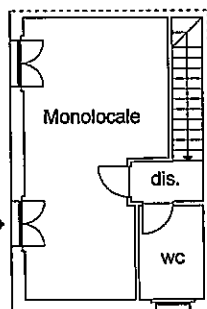
Piano terra

Destinazione	S.U. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U. / S.A.I.
Monolocale	25,32	5,52	0,218 > 0,125
wc	4,02	1,17	0,291 > 0,125
Disimpegno	1,66	---	---
TOTALE	31,00	> Sup. min. di legge	

UNITA' N. 2



Piano interrato



Piano terra

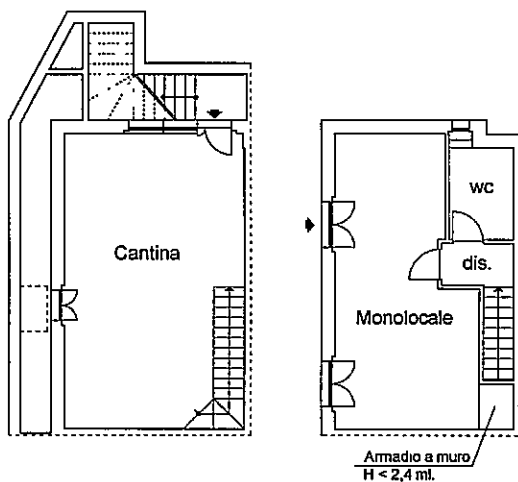
Piano interrato

Destinazione	S.N.R. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U. / S.A.I.
Cantina	25,45	---	---
Sgombero	4,94	---	---
Disimpegno	1,35	---	---
TOTALE	31,74		

Piano terra

Destinazione	S.U. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U. / S.A.I.
Monolocale	24,69	5,52	0,223 > 0,125
wc	4,23	1,17	0,277 > 0,125
Disimpegno	2,02	---	---
TOTALE	30,94	> Sup. min. di legge	

UNITA' N. 3



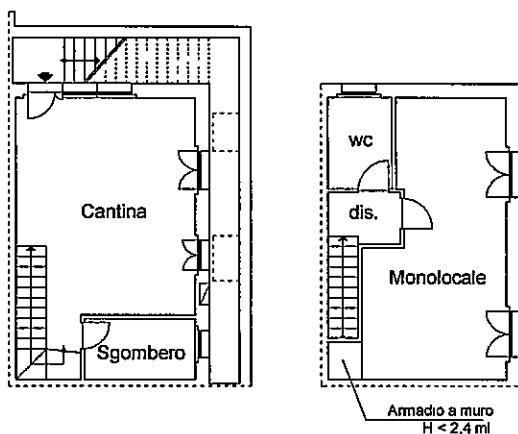
Piano interrato

Destinazione	S.N.R. (mq.)	S.A.I. (mq.)	Rapporto S.U./ S.A.I.
Cantina	33,23	---	---
TOTALE	33,23		

Piano terra

Destinazione	S.U. (mq.)	S.A.I. (mq.)	Rapporto S.U./ S.A.I.
Monolocale	25,79	5,52	0,214 > 0,125
wc	4,10	1,17	0,285 > 0,125
Disimpegno	2,14	---	---
TOTALE	32,03	> Sup. min. di legge	

UNITA' N. 4



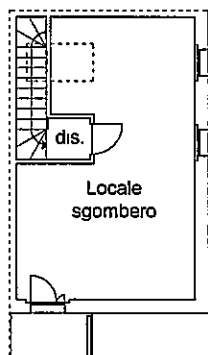
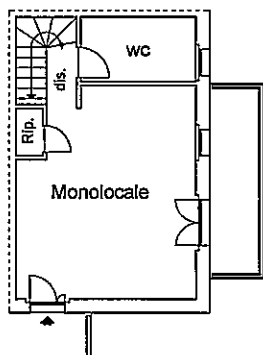
Piano interrato

Destinazione	S.N.R. (mq.)	S.A.I. (mq.)	Rapporto S.U./ S.A.I.
Cantina	26,05	---	---
Sgombero	4,62	---	---
TOTALE	31,74		

Piano terra

Destinazione	S.U. (mq.)	S.A.I. (mq.)	Rapporto S.U./ S.A.I.
Monolocale	24,39	5,52	0,226 > 0,125
wc	4,10	1,17	0,285 > 0,125
Disimpegno	2,45	---	---
TOTALE	30,94	> Sup. min. di legge	

UNITA' N. 5



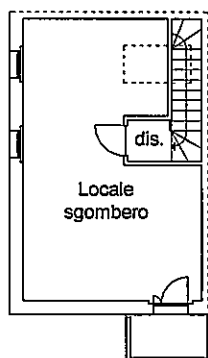
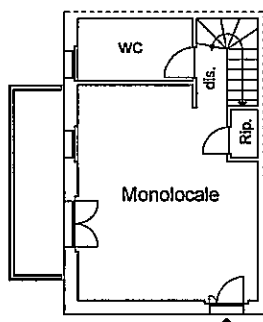
Piano primo

Destinazione	S.U. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U./ S.A.I.
Monolocale	24,43	3,53	0,144>0,125
wc	5,11	0,77	0,151>0,125
Disimpegno	1,34	---	---
Ripostiglio	0,88	---	---
TOTALE	31,76	> Sup. min. di legge	

Piano sottotetto

Destinazione	S.N.R. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U./ S.A.I.
L. sgombero	30,04	---	---
Disimpegno	1,26	---	---
TOTALE	31,30		

UNITA' N. 6



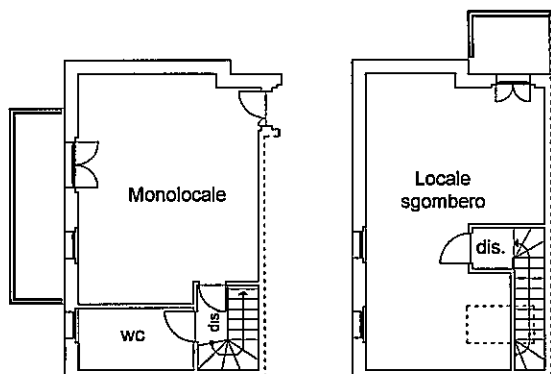
Piano primo

Destinazione	S.U. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U./ S.A.I.
Monolocale	24,62	3,53	0,143>0,125
wc	4,96	0,77	0,155>0,125
Disimpegno	1,30	---	---
Ripostiglio	0,88	---	---
TOTALE	31,76	> Sup. min. di legge	

Piano sottotetto

Destinazione	S.N.R. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U./ S.A.I.
L. sgombero	30,04	---	---
Disimpegno	1,26	---	---
TOTALE	31,30		

UNITA' N. 7



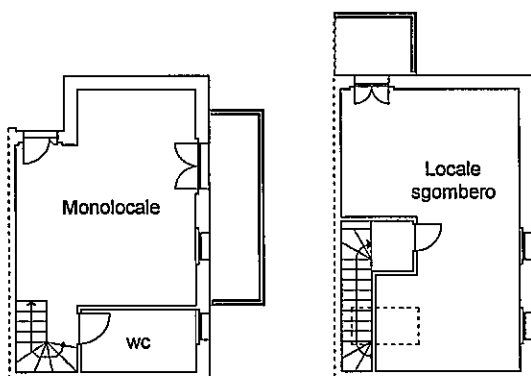
Piano primo

Destinazione	S.U. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U./ S.A.I.
Monolocale	27,09	3,53	0,143>0,125
wc	4,96	0,77	0,155>0,125
Disimpegno	1,24	---	---
TOTALE	33,29	> Sup. min. di legge	

Piano sottotetto

Destinazione	S.N.R. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U./ S.A.I.
L. sgombero	30,99	---	---
Disimpegno	1,20	---	---
TOTALE	32,19		

UNITA' N. 8



Piano primo

Destinazione	S.U. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U./ S.A.I.
Monolocale	25,13	3,53	0,140>0,125
wc	4,96	0,77	0,155>0,125
TOTALE	30,09	> Sup. min. di legge	

Piano sottotetto

Destinazione	S.N.R. (mq)	S.A.I. (mq)	Rapporto S.U./ S.A.I.
L. sgombero	29,66	---	---
Disimpegno	1,46	---	---
TOTALE	31,12		

ISTR.N°8V/10

DITTA: AURORA SRL

Foglio 89 P.la 208-250

R.U. Edificio "R4" con sopraelevazione di un piano, art.10 NTA RU + "H3" verde privato art.15 NTA RU

Istruttoria :

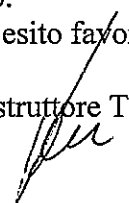
Trattasi di variante in corso d'opera per opere comportanti un modesto aumento di sul sempre ricompresa all'interno della perimetrazione planimetrica oggetto della sopraelevazione attraverso il tamponamento parziale della loggia al piano primo, nonché una riorganizzazione interna degli spazi con lievi modifiche anche alle quote di imposta dei solai e una nuova sistemazione all'area esterna dei parcheggi.

La certificazione alle norme igienico sanitarie è dichiarata dal Tecnico.

Non ostando le opere con le norme di RU e REC, si invia al N.V. con esito favorevole.

26/08/10

L'Istruttore Tec.



Prot. n° 39740
12-08-10



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile
Settore Urbanistica e S.U.A.P.

Carrara 11 agosto 2010

prot. n° 39192/2457
del 11 agosto 2010.

A:
AURORA SRL
P.ZA G.MENCONI 13
54036 MARINA DI CARRARA

e p.c.: **BROZZI ARCH. FABRIZIO**
VIA ORDONEZ 64/3
54033 CARRARA

OGGETTO : Richiesta variante al permesso di costruire art. 83 della L.R. 3/1/2005 n. 1 -
44/09. **Comuncazione Responsabile del Procedimento.**

In relazione all'istanza recante data 11/08/2010 e ns. protocollo n° 2457 con la quale si domanda il rilascio di variante alla concessione 44/09 relativa all'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio n° 89 e mappale/i n° 208-250, sito in MARINA DI CARRARA V.LE MONZONE 21, inerente a lavori di SOPRAELEVATIONE FABBRICATO RESIDENZIALE, si comunica, ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 1/2005, che il Responsabile del Procedimento è **Istr.Tec.Marinello Geom.Veniero**, Settore Urbanistica e S.U.A.P., U. O. Edilizia Privata.

Nel caso la S.V. avesse necessità di inviare ulteriori comunicazioni relative all'oggetto della richiesta è pregato di citare il numero di Prot. 2457 e la data 11/08/2010 - istr. 8v/2010.

Il Dirigente
Claudio Bacicalupi

Amm.vo: Ferrari



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile
Settore Urbanistica e S.U.A.P.

Carrara 11 agosto 2010

prot. n° 39192/2457
del 11 agosto 2010.

A:
AURORA SRL
P.ZA G.MENCONI 13
54036 MARINA DI CARRARA

e p.c.: **BROZZI ARCH. FABRIZIO**
VIA ORDONEZ 64/3
54033 CARRARA

OGGETTO : Richiesta variante al permesso di costruire art. 83 della L.R. 3/1/2005 n. 1 -
44/09. **Comuncazione Responsabile del Procedimento.**

In relazione all'istanza recante data 11/08/2010 e ns. protocollo n° 2457 con la quale si domanda il rilascio di variante alla concessione 44/09 relativa all'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio n° 89 e mappale/i n° 208-250, sito in MARINA DI CARRARA V.LE MONZONE 21, inerente a lavori di SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE, si comunica, ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 1/2005, che il Responsabile del Procedimento è **Istr.Tec.Marinello Geom.Veniero**, Settore Urbanistica e S.U.A.P., U. O. Edilizia Privata.

Nel caso la S.V. avesse necessità di inviare ulteriori comunicazioni relative all'oggetto della richiesta è pregato di citare il numero di Prot. 2457 e la data 11/08/2010 - istr. 8v/2010.

Il Dirigente
Claudio Bacicalupi

Amm.vo: Ferrari

**AUTOCERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'
DEL PROGETTO ALLE
NORME IGIENICO-SANITARIE**

(art. 82, comma 5, lettera a) della L.R. 01/2005)

Il sottoscritto

FABRIZIO

nome

19 AGO. 2010

BROZZI

cognome

nato a

Carrara

Provincia

MS

il

02.10.1972

Iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Massa e Carrara

al n. 430

con studio prof. in Carrara

Provincia

MS

in via

Loris Giorgi

n. 3

C.A.P. 54033

telefono 393.9211754

fax

0187.660224

e-mail Arch_brozzi@yahoo.it

Codice Fiscale

BRZFRZ72R02B832I

nella sua qualità di progettista, in relazione al progetto di **VARIANTE in corso d'opera** presentato al Settore Urbanistica e S.U.A.P. del Comune di

Carrara dalla società

AURORA S.r.l.

nome

per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione con sopraelevazione (ru2) di cui al permesso di costruire n. 44/09

del 27/05/2009

sull'immobile sito in Viale Monzoni n. 21 e identificato catastalmente come segue

Catasto terreni

sezione

foglio

particella

sub

Catasto fabbricati

sezione

foglio

89

particella

208 e 250

sub

consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 28 Dicembre 2000, n. 445 e s.m.i. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 82, comma 5, lettera a) della L.R. N.1/05 e s.m.i., e degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 28.12.2000 n.445:

1. che gli interventi da realizzare nell'immobile indicato in premessa, non comportano valutazioni tecnico-discrezionali e sono conformi al Regolamento Edilizio Comunale e alle vigenti norme igienico-sanitarie;
2. che ha verificato i requisiti relativi all'impermeabilità, all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali (superfici finestrate, altezza e superficie minima dei vani, ecc.) e quant'altro disposto dalla vigente normativa in materia;

Ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.P.R. 445/2000 alla presente dichiarazione viene allegata fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Si dichiara che il modello è conforme all'originale predisposto dal Comune di Carrara e pubblicato sul sito internet dello stesso.

Carrara,

li

3 | 0

-

0 | 7

-

2 | 0 | 1 | 0

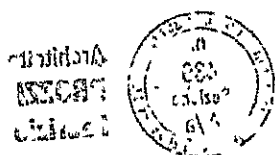
Il professionista



Architetto

BROZZI

Fabrizio



Cognome..... BROZZI
 Nome..... FABRIZIO
 nato il 02/10/1972
 (atto n. ... 404 P. ... 1 S. ... A)
 a CARRARA (MS)
 Cittadinanza..... ITALIANA
 Residenza..... CARRARA (MS)
 Via..... ORDONEZ B. n.64
 Stato civile..... Celibe
 Professione..... ARCHITETTO

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... 1,83
 Capelli..... Castani
 Occhi..... Castani
 Segni particolari..... NESSUNO



Firma del titolare.....
 CARRARA (MS) 10/12/2009

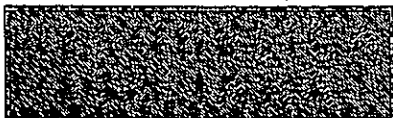
D'ORDINE DEL SINDACO
IL FUNZIONARIO INCARICATO
 (Dr. Franca Fabrizio)

Imposta
 dovuta
 al Comune
 5,26

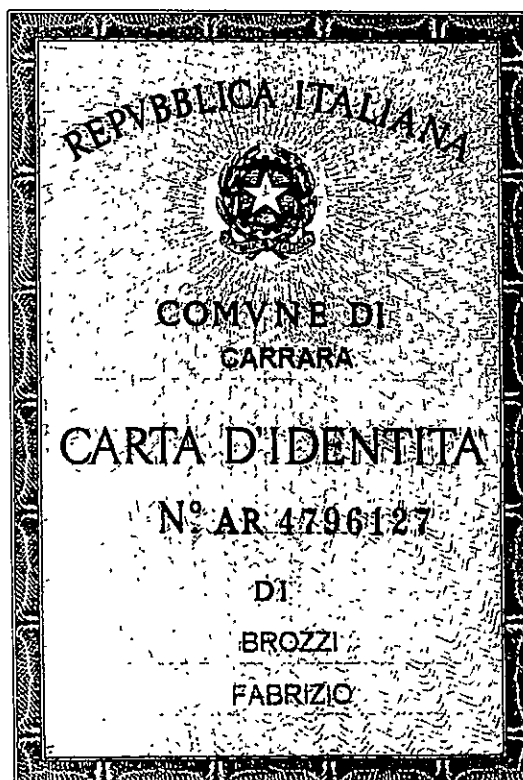


Scadenza: 09/12/2019

AR 4796127



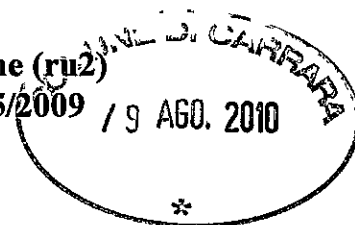
IPZS spa - OFFICINA CV ROMA



Fabrizio BROZZI Architetto
Iscritto all'ordine degli architetti della provincia di
Massa Carrara n. 430
Con sede in Via Loris Giorgi, 3
c/o Studio Grossi – Di Marco
54033 Carrara | MS



VARIANTE IN CORSO D'OPERA
a progetto di Ristrutturazione con sopraelevazione (ru2)
di cui al permesso di costruire n. 44/09 del 27/05/2009



RELAZIONE TECNICA

Committente:

AURORA S.r.l.
P.zza Gino Menconi, 13
54033 Marina di Carrara (MS)

Ubicazione:

Marina di Carrara
viale Monzoni, 21

Dati catastali:

Foglio n. 89 - Particelle n. 208 e 250

Classificazione di R.U.

R4 – edifici in contesti ambientali omogenei

Intervento edilizio:

**ru2 – Ristrutturazione con sopraelevazione di fabbricato per civile
abitazione esistente**

IL TECNICO



dati catastali	Foglio 89	Mapp. 208 - 250
----------------	-----------	-----------------

Dati di P.R.G..

Destinazione urbanistica

Art. 10 N.T.A. - Disciplina degli immobili -
 -R4- Edifici in contesti ambientali omogenei
 Art. 15 N.T.A. - Zona "H" verde privato -
 -H3- verde privato

Prescrizioni (art. 9 delle NTA. Definizione degli interventi)

Procedure d'intervento
 Intervento diretto

H max 7,50 m
 distacco dai fabbricati = 10,00 ml.
 distacco dai confini = 5,00 ml.
 distacco dalla strada = 5,0 ml.
 SUL max = esistente

Ubicazione e identificativi catastali

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione distribuito su un unico piano per una SUL complessiva di circa 165,32 mq. (vedi planimetrie allegate) e giardino pertinenziale su quattro lati identificato al N.C.E.U. al foglio 89, mapp. 208 - 250 sito in via Monzone n° 21 a Marina di Carrara (prospiciente la via Monzone nel lato Sarzana).

Inquadramento urbanistico

Tale compendio immobiliare è stato classificato R4 – "Edifici in contesti ambientali omogenei" per quanto riguarda il fabbricato, mentre il terreno di pertinenza al fabbricato risulta classificato H3 – " verde privato" e privo attualmente di vincoli specifici.

Descrizione delle opere di VARIANTE al progetto e verifica degli standards

L'intervento originario approvato con Permesso di costruire n. 44/09 del 27/05/2009 consiste nella demolizione del fabbricato esistente e sua ricostruzione con la medesima sagoma e la sopraelevazione di un piano sino a raggiungere l'altezza max di 7,45 ml sottogronda, nel rispetto delle prescrizioni delle N.T.A. del PRG del Comune di Carrara.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato con tipologia a villino formato da n. 8 unità immobiliari di cui quattro poste al piano terra con relativo giardino di pertinenza

esclusiva e quattro poste al piano primo raggiungibili da due scale esterne disposte sui lati corti del fabbricato medesimo.

La variante in oggetto prevede la riorganizzazione generale delle partizioni interne alle varie unità in modo da consentire la realizzazione di bagni con finestra anche all'interno delle quattro unità poste al piano terra in luogo dei bagni ciechi previsti nel precedente progetto; le quote dei solai sono state riviste con un incremento di circa 13 cm, in modo da assicurare maggiori garanzie alle unità del piano terra in caso di alluvione, ciò ha comportato la modifica dell'altezza media dei locali del sottotetto che è stata ridotta in modo da mantenere invariata l'altezza di gronda di progetto.

Esternamente le principali modifiche riguardano il prospetto a Sud-Est dove si è lavorato sull'atrio di distribuzione alle unità 7 e 8 in modo da ridurre al minimo gli sprechi di superficie utile mentre al piano del sottotetto si è cercato di migliorare il comfort luminoso dei locali andando a creare una seconda porta-finestra che da sul balcone di pertinenza posto al piano, ora leggermente allargato, in modo da consentire l'accesso esclusivo, ognuno per la sua porzione, dalle unità 7 e 8.

Oggetto di revisione sarà anche la sistemazione degli spazi di pertinenza esterni con piccole modifiche dei percorsi pavimentati e di due delle quattro scale di accesso ai locali cantina; in particolare le scale poste sul lato verso mare avranno andamento rettilineo.

Dovendo procedere con le pratiche per la fornitura delle utenze, si procederà alla realizzazione dei relativi gabbionetti sul lato posto verso Viale Monzoni; sebbene questo non fosse originariamente contemplato dalla proprietà, si è reso necessario non potendo intervenire sul lato a monte verso la nuova strada di P.R.G. che ad oggi non è ancora stata presa in carico dal Comune e quindi risulta essere ancora privata.

La planimetria di progetto di cui all'elaborato grafico n. 1 illustra la ripartizione degli spazi esterni tra proprietà private di pertinenza esclusiva delle unità del piano terra e le parti condominiali mostrando quella che sarà la soluzione finale comprensiva della porzione di terreno in corso di acquisizione da parte di AURORA Srl e attualmente di proprietà del sig. Fazzolari Antonio; tale porzione identificata catastalmente al fg. 89 mapp. N. 531 andrà a dare maggior respiro al fabbricato in corso di costruzione, incrementando i giardini pertinenziali delle unità n. 1 e 4 in direzione mare; le opere necessarie a realizzare questa parte dell'intervento saranno oggetto di apposita di e vengono illustrate in questa fase solo per maggior completezza.

Per quanto riguarda la dotazione minima di posti auto, verrà realizzato un parcheggio esterno al fabbricato, posto sul lato massa del terreno di pertinenza, con disponibilità di n°

31 posti auto e relative aree di manovra, in modo tale da rispettare i parametri imposti dalla legge 122/89 e quanto previsto dall' art. 7 N.T.A. del P.R.G. 1997 del Comune di Carrara 1,5 posti auto ogni 100,00 SUL. L'accesso carrabile al parcheggio è garantito dalla nuova viabilità di piano regolatore prevista con innesto sulla via Monzone (vedi planimetria di progetto).

Il fabbricato si svilupperà su due piani fuori terra ed avrà un'altezza in gronda pari 7,45 ml., il tutto per una SUL complessiva pari a 330,64 mq., oltre a piano interrato di superficie complessiva pari a 165,76 mq. suddiviso in quattro unità funzionalmente connesse alle unità poste al piano terra, e a piano sottotetto di superficie pari a 164,93 mq. suddiviso in quattro unità funzionalmente connesse alle unità poste al piano I.

Dati relativi alla VARIANTE e rispondenza alle N.T.A. del regolamento edilizio

Standards	R.U.	Progetto	Variante
Sul max (esistente + sopraelevazione)	330,64 mq	330,64 mq	330,64 mq
Sc massima (esistente)	165,32 mq	165,32 mq	165,32 mq
Altezza massima	7,50 ml	7,45 ml	7,45 ml
Numero di piani fuori terra	2	2	2
Distanza minima dai confini	Mantenimento distanze esistenti		
Distanza minima dalla strada			
Distanza minima tra le costruzioni			
Volume fuori terra totale	----	1231,63 mc	1227, 93 mc
Area Parcheggi (Legge 122/89)	123,16 mq	682,05	
N. posti auto (art. 7 NTA)	5	30	31

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

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

I muri di recinzione verso strada saranno realizzati in c.a. con rifinitura ad intonaco civile per un'altezza di circa 30 cm. con sovrastante ringhiera in ferro per un'altezza totale di circa 140 cm. mentre per quanto riguarda i muri di confine con le proprietà limitrofe, questi

saranno realizzati in muratura con intonaco al civile per un'altezza massima di 2,00 ml. e/o recinzione a maglia aperta con arrampicanti tipo edera, o vite americana.

Come accennato in precedenza la posizione planimetrica del fabbricato rimarrà invariata e pertanto resteranno tali anche le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi a meno di 7 cm circa previsti per l'ispessimento delle murature esterne, che avranno spessore complessivo di circa 37 cm., in modo da garantire gli standard qualitativi minimi in materia di rendimento energetico, in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.lgs. n° 192 del 19 agosto 2005 modificato dal D.Lgs. n° 311 del 29 dicembre 2006 in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE

Parametri igienico-sanitari:

Le modifiche apportate al progetto appena descritte non comportano valutazioni tecnico-discrezionali e sono conformi al Regolamento Edilizio Comunale; in sede di progettazione si è provveduto alla verifica dei requisiti relativi all'impermeabilità, all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali (superfici finestrate, altezza e superficie minima dei vani) e quanto altro disposto dalla vigente normativa igienico-sanitaria; i locali saranno così distribuiti:

per le unità poste al piano terra: monolocale (soggiorno-cottura-camera), W.C., vano scale di collegamento al piano interrato (H int.= 2,40 m.) dove sono distribuiti locali cantina e sgombero,

per le unità poste al piano primo: monolocale (soggiorno-cottura-camera), W.C., vano scale di collegamento al piano sottotetto (H med.= 2,29 m.) costituito da un unico locale di sgombero.

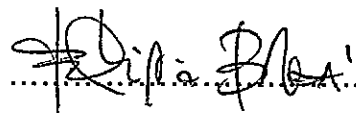
Dichiarazione a norma di legge

Le opere di cui al progetto in oggetto non rientrano in quelle classificate dall'art. 4 del D.P.R 6 Dicembre 1991 e pertanto non vige l'obbligo della presentazione di progetto ai sensi dell'art. 1-6 della Legge 5 Marzo 1991 n° 46 e comunque saranno rispettati i dettami di sicurezza di cui alle norme C.E.E. e non abbisogna del nulla osta preventivo VV.FF..

Il progetto non pregiudica i possibili adeguamenti alle norme di cui alla legge 13/89.

Carrara, lì 30/07/2010

Il progettista

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio Brozzi', written over a horizontal dotted line.

arch. Brozzi Fabrizio