

RELAZIONE ASSEVERATA

ai sensi dell'art. 8 della relazione tecnica allegata al P.A.I.R.

RIFERIMENTI CATASTALI E ZONIZZAZIONE P.A.I.R.

L'immobile interessato dall'intervento è sito via Monte Santo, in Comune di Lignano Sabbiadoro (UD) ed individuato catastalmente dal foglio 44 mappale 217-219 - Agenzia del Territorio della Provincia di Udine.

L'intervento ricade all'interno della "Zona P1 – Pericolosità Idraulica Bassa" del Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale approvato con D.P.G.R. 028/Pres. del 01/02/2017.

PREMESSA

La proprietà intende ristrutturare ed ampliare un edificio residenziale esistente mediante la sua demolizione e ricostruzione, come da art. 39/bis della *L. R. 19/11.11.09*.

L'intervento occupa una superficie catastale di mq 1.220,00 ricadente in zona B1 con un volume utile secondo le definizioni di cui alla L.R. 19/2009 ed agli incrementi volumetrici previsti all'art. 39/bis della stesa legge di mc 4.436,87 (per il calcolo del volume utile si rimanda alle tavole del PDC presentate), di cui la proprietà intende usufruire, in osservanza dei limiti imposti dal vigente PRGC.

Fatte salve tutte le norme di attuazione del P.A.C. Rispettate tali Norme di attuazione, si evidenzia che La Regione Friuli Venezia Giulia ha legiferato in materia di Piano casa attraverso il Capo VII "Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19. Tali disposizioni, a seguito di modifiche normative susseguitesi nel corso degli anni (2010 – 2013 – 2014 – 2017), hanno trovato applicazione fino alla data del 21 dicembre 2017.

Con l'articolo 39 bis: "Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente", aggiunto alla L.R. 19/2009, attraverso la L.R. 29/2017, il legislatore ha voluto apportare nuove disposizioni, che sono entrate in vigore a far data della scadenza del predetto Capo VII, sempre relativamente alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e del contenimento del consumo di nuovo suolo, con l'individuazione di misure finalizzate al miglioramento della qualità degli edifici esistenti, da attuarsi in deroga alle distanze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici.

Il legislatore al comma 4 del medesimo articolo dispone la facoltà per i Comuni di modulare o vietare l'efficacia dell'articolo 39 bis mediante variante di livello comunale o delibera consiliare.

La variante 55 al P.R.G.C ha modulato l'art. 39/bis mantenendo inalterato l'incremento volumetrico realizzabile

Si evince che i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento in questione verranno attuati tramite il Codice Regionale dell'edilizia (L.R. 19 del 11/11/09- art. 39/bis).

Le unità immobiliari esistenti, per ubicazione nel lotto, per la tipologia e vetustà delle strutture, non sono suscettibili di adeguamento sismico si rende quindi necessaria la loro demolizione.

Conseguentemente a ciò la riedificazione avviene ricostruendo un unico edificio distanziato dagli edifici circostanti e dalla strada così da rispettare tutte le distanze previste dal prgc.

Per l'art. 25 comma 5 della L.R. 5/2007 la proprietà chiede di attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutto l'intervento previsto.

1.1 - RIFERIMENTI CATASTALI E DATI URBANISTICI

L'area e gli immobili ricompresi nell'ambito di attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale descritto nel precedente articolo sono distinti al catasto del Comune di Lignano Sabbiadoro al

- Foglio n. 44 Mappale n. 217-219 della sup. catastale mq. 1.220,00;

Nel Piano Regolatore Generale Comunale di Lignano Sabbiadoro l'edificio è collocato in Zona B1 – *Area di completamento, intensiva*.

1.2 - STATO ATTUALE

La situazione dello stato di fatto dell'immobile e del relativo contesto è riportata nelle Tavole di analisi del PAC/PDC, numerate da 0 a 1. L'edificio nello stato di fatto è composto nella sua totalità da n. 16 unità immobiliari residenziali comprese di corte comune e parcheggi per le specifiche ed i dettagli vedasi la relazione illustrativa del PDC e la tavola 1 per quanto riguarda la situazione catastale. Il rilievo planialtimetrico evidenzia che nell'ambito del PAC non vi sono alberature (vedi Tav. 01).

L'area è costituita da un lotto di terreno sul quale insiste un edificio ad uso abitativo.

Sul lotto insiste un edificio residenziale composto da 16 unità immobiliari di cui il piano terra risulta realizzato in forza del:

Nulla Osta n.1734 del 28/01/1966

Nulla Osta n.8440 del 20/12/1956

Il lotto catastalmente distinto dal fog. 44 mapp. 217-219 misura 1.220,00 mq rilevati.

Il lotto è pianeggiante, privo di alberature significative ed ha un fronte su via Monte Santo autonomo accesso carraio e non presenta aspetti paesaggistici degni di rilievo o di particolare interesse.

2.2 - CONTENUTI DEL PROGETTO

Il progetto cui la presente relazione è allegata si pone come obiettivo la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato esistente mediante la sua completa demolizione e ricostruzione in osservanza alle Norme di PRGC vigente per la Zona B1 – *Area di completamento, intensiva* usufruendo dell'incremento consentito dalla L.R. 19/2009 art. 39/bis, in osservanza dei limiti imposti dal vigente PRGC e Regolamento Edilizio.

3. - PROGETTO

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di un complesso residenziale multipiano con l'area scoperta di pertinenza adibita a parcheggio e manovra, vano scale comune ed area verde condominiale.

Le aree verdi verranno sistemate e piantumate.

L'area esterna non subirà modifiche altimetriche.

Per ottemperare alle previsioni del PAIR il progetto prevede di realizzare il piano terra, adibito a vani accessori quali cantine e vani tecnici, dell'unità immobiliare ad una quota di cm.+ 50

Tutto ciò premesso il sottoscritto tecnico Mauro ROSSETTO, con studio in Marano Lagunare, Piazza Savorgnan 3, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia Di Udine al nr. 955, progettista dell'opera

DICHIARA ED ASSEVERA

che l'intervento è stato progettato e verrà realizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 8 della relazione tecnica allegata al P.A.I.R..

Marano Lagunare lì 2 marzo 2020

IL PROGETTISTA

Mauro Rossetto architetto

