

## RELAZIONE TECNICA P.A.C. "SUNRISE TOWER"

RESA SOTTOFORMA DI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ  
Ai sensi degli artt. 21, 38 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445

Il/La sottoscritto/a, professionista abilitato/a,			
cognome, nome	RIZZATTI arch. Oscar		
nato/a a	Milano	il	17 marzo 1961
con studio a	Lignano Sabbiadoro	CAP/PROV.	33054
in piazza	Rosa dei Venti	n	27
CF/Partita IVA	RZZ SCR 61C17 F205C - 01668500307		
telefono	0431 428209	fax	
e-mail	studioarkos@libero.it		
PEC	oscar.rizzatti@archiworldpec.it		
albo/collegio	architetti	PROV.	Udine n. 841

*consapevole delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di false o mendaci dichiarazioni, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, sotto la propria personale responsabilità,*

### in qualità di progettista

DEL PAC DENOMINATO "**SUNRISE TOWER**"

DELLA VARIANTE N. \_\_\_\_\_ AL PIANO ARCHIVIATO AL N. \_\_\_\_\_

### distinto catastalmente come segue:

foglio 47 mappale 2,13, 214 e 217 sub \_\_\_\_\_

ricadente in Zona Territoriale Omogenea: B1 di completamento, intensiva

## D I C H I A R A

1. che l'intervento in progetto insiste su area compresa dal vigente PRGC in zona omogenea B1 di completamento, intensiva con destinazione funzionale residenziale ;

2. che la stessa area è interessata da Piani Attuativi vigenti e/o adottati;

- si** Piano Attuativo denominato \_\_\_\_\_
- vigente;
- adottato con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;  
e che le opere realizzate non contrastano con le prescrizioni di piano;

**no**

3. che l'immobile è sottoposto a vincolo:

**si** (specificare quale):

- beni culturali** di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004;
- beni paesaggistici** di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;

**demaniale (art. 55 Codice Navigazione) ;**

**idrogeologico;**

**A.N.A.S.;**

**altro** \_\_\_\_\_

**non è sottoposto ad alcun vincolo;**

4. **che le opere consistono in:**

*breve descrizione dell'intervento da realizzare:*

presso un fondo urbano esistente all' interno dell' isolato interposto tra la via Latisana e la darsena di Sabbiadoro, di cui al fg. 47 map. 213-214-215, sono presenti dagli anni Cinquanta n. 03 edifici ad uso residenziale con max n. 02 livelli f.t., privi di interrati.
Al loro interno, con varie tipologie, sono presenti complessivamente n. 14 unità immobiliari di modeste dimensioni, in condizioni non ottimali di mantenimento e non suscettibili di rinnovi apprezzabili per gli odierni canoni abitativi, in particolare per la minima taglia dimensionale.
Si prevede pertanto, con intervento interno al lotto map. 213, di procedere ad una complessiva ristrutturazione degli edifici esistenti (previa demolizione) con ampliamento delle medesime unità abitative.
Si utilizzano a tale fine le facoltà di deroga ad altezze, volumi, superfici e distanze indicate al c. 1 dell' art. 39bis della L.r. n. 19/09, per tutte le finalità di miglioramento del patrimonio edilizio indicate al c. 2.
Prerequisito è la limitazione del consumo di suolo, che nella condizione attuale è pari a 362 mq di Sc su di un lotto con Superficie fondiaria = 856 mq.
Il progetto ne impegna solo 337 mq , in diminuzione rispetto all' esistente e senza utilizzo del + 10% consentito dalla Variante n. 37 al PRGC.
Ne consegue che si adotta una tipologia "a torre" in un unico edificio con P.T. accessorio, n. 10 livelli residenziali e n. 01 terrazza attrezzata per produzione da fonti rinnovabili e locali tecnici. L' altezza è di 34,95 metri dal P.O.R. , posto a - 0,90 m da marciapiede su via Latisana.

*(Vedi anche relazione tecnico illustrativa ed elaborati grafici allegati all'istanza di permesso di costruire).*

5. **che la destinazione d'uso attuale, è:**

residenziale, in n. 14 unità immobiliari ripartite in n. 03 edifici \_\_\_\_\_ ;

6. **che la destinazione d'uso in progetto, è:**

residenziale, in n. 14 unità immobiliari in n. 01 edificio \_\_\_\_\_ ;

7. **che l'intervento di cui trattasi riguarda:**

nuova costruzione ai sensi dell'art. \_\_\_\_\_ comma \_\_\_\_\_ della L.R. 19/2009;

ampliamento ai sensi dell'art. 4 \_\_\_\_\_ comma 1 let. b) \_\_\_\_\_ della L.R. 19/2009;

ristrutturazione ai sensi dell'art. 4 \_\_\_\_\_ comma 1 let. c) \_\_\_\_\_ della L.R. 19/2009;

8. **che le opere in progetto riguardano un edificio esistente ed influiscono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico** dello stesso e dei relativi impianti in esso installati:

**si** e pertanto verrà successivamente presentata istanza per il rilascio del certificato di agibilità;

**no**;

9. **che l'intervento è soggetto alla disciplina della L. 13/89** ed al relativo regolamento di attuazione D.M. 236/89:

**si** e pertanto **deve essere soddisfatto il requisito di:**

**accessibilità;**

**adattabilità;**

**visitabilità;**

**no**;

10. **che l'intervento** (ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001 ed art. 24 della L. 104/92):

**riguarda edificio pubblico o privato aperto al pubblico;**

**non riguarda edificio pubblico o privato aperto al pubblico;**

11. **calcolo della superficie coperta del fabbricato** \_\_\_\_\_ ;

Il parametro è conforme a definizione dell' art. 3 c. 1 let. g) della L.r. n. 19/09, al netto delle esclusioni

indicate, quali la copertura del deposito biciclette (mq 21,61 < 25) e degli sbalzi < m 2,00, in tutte le direzioni limitati a m 1,50.

**Totale mq. 337,30 < 362 (esistente)**

**12. calcolo della superficie trasformabile** ;

parametro non applicabile in zona omogenea "B1 di completamento, intensiva"

**Totale mq.**

**13. calcolo dei volumi** ;

Formato dal prodotto della Superficie utile (Su) delle n. 14 unità immobiliari in progetto = mq 1.314,30  
per l' Altezza interna (Hu) = m 2,53.

**Totale mc. 3.325,15**

**14. calcolo della densità di unità immobiliari** ;

il dato di progetto è "pari a esistente" e consegue valori unitari sempre > 160 mc di Volume lordo

**Totale n. 14**

**15. calcolo porticati/logge** ;

Sono previsti:

- portici comuni al piano terra: mq 141,00

- portici / logge presso le unità immobiliari ai piani: mq 363,55

**Totale mq. 504,55**

**16. calcolo posteggi** Vengono incluse le aree occupate dai n. 20 posti auto e da parte delle aree di manovra = mq 511,96 > 498,77 (Vu = mc 3.325,15x 1,5 / 1mq/10mc) ;

Entro questa superficie vengono reperiti n. 20 p.a. > 14 (n. 01 / unità immobiliare)

**Totale mq. 511,96 > 498,77**

17. che la **superficie netta di pavimento , intesa come Su**, è pari a mq:

- mq 1.314,30** per **destinazione residenziale;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione turistica;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione commerciale;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione artigianale;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione produttiva;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione direzionale;**

18. che il **Volume utile (Vu) in progetto**, suddiviso per destinazione d'uso è pari a mc:

- 3.325,15** per **destinazione residenziale;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione turistica;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione commerciale;**

- \_\_\_\_\_ per **destinazione artigianale;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione produttiva;**  
 \_\_\_\_\_ per **destinazione direzionale;**

19. si riassumono di seguito le caratteristiche dell'intervento in relazione alla zona in cui verrà ubicato:

<b>PARAMETRI</b>	<b>MISURE PREVISTE PRGC O PAC</b>	<b>MISURE DI PROGETTO</b>
Area del lotto (Sf)	856 mq	856 mq
Volume utile (Vu)	1.209,54 mc (Vu esistente) + 2.800 mc (Vu ampliamento)	3.325,15mc < 4.009,54 mc
Densità di unità immobiliari	n. 14 esistenti	n. 14 di progetto
Indici volumetrici	1,0 mc/mq (o pari a esistente + 10% + 5%)	3,88 mc/mq
Incrementi volumetrici richiesti (indici)	1,0 mc/mq o pari a esistente = 1.209,54 mc + 2.800 mc	3,88 mc / mq
Volume minimo di unità immobiliare	120 mc < V < 160 mc	> 160 mc
Superficie coperta massima degli edifici	362 mq (esist.) = 42,29% + 36,2 (10%)	337,30 mq = 39,40 %
Superficie trasformabile	//	//
Altezza massima	m 13,0 + deroga art. 39bis	m 34,95 da P.O.R. ad ultimo intradosso solaio vano scale
Numero massimo di piani, compreso il piano terra	12	12
Standard di parcheggio	n. 14 p.a.	n. 20 p.a.
Larghezza della strada	//	//

20. che **le distanze** tra l'edificio e gli elementi circostanti **sono le seguenti:**

<b>DISTANZE</b>	<b>MISURE PREVISTE PRGC O PAC VIGENTE</b>	<b>MISURE DI PROGETTO</b>
da confini di proprietà	5,0 m	> 5,0 m o in deroga art. 39bis o entro sagoma preesistente
da fabbricati limitrofi, presenti nel lotto di proprietà	non presenti	non presenti
tra pareti finestrate	10,0 m o entro sagoma preesistente	non < 10,0 m o entro sagoma preesistente
da strade, marciapiedi	5,0 m	6,38 m verso via della Darsena 11,97 m verso via Latisana
da aree di vincolo o fasce di rispetto	non previste	non previste

21. inoltre, per quanto riguarda gli ampliamenti si specifica quanto segue:

PARAMETRI	STATO ATTUALE	STATO DI PROGETTO
Volume	1.209,54 mc (Vu esistente)	+ 2.115,61 mc < 2.800 mc (n. 14 uu.ii. x 200 mc / u.i.)
Superficie coperta	Vedi tabella precedente	
Percentuale area coperta	Vedi tabella precedente	
Superficie netta di pavimento	Vedi tabella precedente	
Densità di unità immobiliari	14	14

22. che **l'intervento comporta:**

- l'installazione;**  
 **la trasformazione;**  
 **l'adeguamento;**  
 **non comporta alcuna modifica;**  
 **altro;**

---

**degli impianti:**

- elettrico;**  
 **termico;**  
 **idrico-sanitario;**  
 **altro (cat. a), b), c), d), e), f), g) del D.M. 37/2008);**  
**antincendio, fotovoltaico**

- 
- l'intervento non comporta alcuna modifica agli impianti esistenti;**

23. che **l'intervento comporta:**

- l'allacciamento alla fognatura comunale con depuratore;**  
 **l'allacciamento fognatura comunale senza depuratore;**  
 **altro;**

24. che **l'intervento necessita** di deposito **della relazione geologica** con gli idonei parametri geotecnici e geologici fissati dal D.M.LL.PP. 11/03/1988;

- si;**  
 **no;**

25. che **l'intervento prevede la realizzazione di opere in cemento armato:**

- si** pertanto verrà effettuata la denuncia dei lavori di realizzazione presso la Direzione Provinciale dei LL.PP. di Udine di cui all'art. 65 del D.P.R. 380/2001;  
 **no;**

26. che **l'intervento è soggetto alla disciplina antisismica:**

- si** (compilare dichiarazione di cui all'allegato 14);  
 **no;**

27. che **l'intervento è soggetto** al riutilizzo terre e rocce da scavo (art. 186 D.Lgs. n. 152/2006):

- si** (compilare dichiarazione di cui all'allegato 15 o 15a);

**no** (compilare dichiarazione di cui all'allegato 15 o 15a);

28. che **l'intervento comporta l'abbattimento di essenze arboree:**

**si** (compilare dichiarazione di cui all'allegato 13);

**no;**

29. che **l'intervento necessita di parere/nulla osta:**

**A.S.S. n. 5** di Palmanova;

**Comando provinciale VV.F.** di Udine;

**Sovrintendenza ai B.A.A.A.S.;**

**Non è previsto alcun parere;**

**altro** (autorizzazione ex art. 55 Codice Navigazione);

30. che **l'intervento è soggetto alla presentazione del Progetto Acustico ai sensi della L.R. 16 del 18/06/2007:**

**si**

**no;**

### CERTIFICA INOLTRE

sotto la propria personale responsabilità, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art. 359 e 481 del Codice Penale:

**X la piena conformità del progetto** allegato all'istanza di permesso di costruire, **alle norme di attuazione del PRGC vigenti ed adottate, dei vigenti regolamenti comunali, R.E.C., di polizia urbana, ecc. nonché nei confronti delle proprietà confinanti e con ogni effetto anche di fronte a terzi e con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune, con la precisazione che :**

- **vengono applicate le deroghe ad altezza, distanze da confine, superfici e volumi di cui all' art. 39 bis della L.r. n. 19/09 , come sostituito da L.r. n. 06/2019 e modificato da L.r. n. 14/2020, nonché all' art. 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 ;**
- **vengono rispettate le distanze minime tra costruzioni, da mantenere a metri 3 o in aderenza ai sensi dell' art. 873 Codice Civile, quando non opera il fronteggiamento tra pareti finestrate;**
- **viene mantenuta la distanza minima di metri 1,50 dal confine ai sensi dell' art. 905 Codice Civile , per l' apertura di vedute dirette e balconi;**
- **vengono eseguiti ballatoi e terrazze, rivolti verso proprietà altrui, con sbalzo avente profondità non > m 1,50, non costituente "sagoma" ai sensi del p. 18 nell' Allegato A recante "Quadro delle definizioni uniformi" dell' Intesa Conf. Unificata 20.10.2016, n. 125/CU.**

Lignano Sabbiadoro, 24 luglio 2020.

Il Progettista  
TIMBRO E FIRMA  
Ufficio Tecnico  
Via S. Maria 841  
Lignano Sabbiadoro

**Nota informativa ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali".**

I dati personali forniti con la compilazione del presente modulo saranno utilizzati esclusivamente per l'assolvimento dei compiti istituzionali attribuiti all'ufficio cui è indirizzata la comunicazione/richiesta. Ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 l'interessato potrà esercitare in qualsiasi momento il diritto di accesso ai dati personali.